

## 5. DIAGNOSTICO Y ANALISIS URBANO

El objeto de este capítulo es hacer un diagnóstico de la realidad del territorio comunal, considerando los aspectos relevantes en el proceso de desarrollo urbano de la Comuna, tales como: ocupación y uso del suelo; vialidad y transporte; infraestructura de agua potable, alcantarillado y aguas lluvias; patrimonio arquitectónico y ambiental; y finalmente, morfología urbana. A partir de las conclusiones del diagnóstico y en concordancia con las políticas y planes de desarrollo, se elaborarán -en los capítulos finales- una serie de proposiciones que conforman el proyecto de Plan Regulador Comunal.

### 5.1 ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO

Este tema se ha desarrollado a partir de la información disponible, que es principalmente a partir de los años 60. Además se ha sistematizado en períodos, para entender más clara y objetivamente **los hechos significativos del proceso urbano**, tales como crecimiento, áreas y tipos de ocupación, densidades, etc.

Santiago que al principios de siglo posee una superficie de 40 km<sup>2</sup> y una población aproximada de 250.000 habitantes, llega en 1992 a una superficie de 600 km<sup>2</sup> y 4.756.663 habitantes. Esta situación obedece a que Santiago sea, no sólo, la capital donde se concentra el poder político y administrativo del Estado, sino que también es sede de las decisiones financieras y comerciales, con una ubicación privilegiada dentro del territorio nacional.

La Florida al estar inserta en la ciudad de Santiago, toma parte del fuerte proceso de crecimiento urbano y formación metropolitana del Gran Santiago. La Comuna poco a poco se integra a la gran conurbanización que ha desarrollado Santiago (ver lámina 17).

# INSERTAR LAMINA 14

PERIODOS CRECIMIENTO POBLACION COMUNAL

5.1.1 PERIODO PRE 1956

La Florida mantuvo en toda su superficie comunal un aspecto agrícola hasta los años 40. Solamente en torno al barrio donde se ubica actualmente la sede municipal existía una mayor concentración de viviendas , pero siempre manteniendo las características de ruralidad. Este sector denominado "Bellavista" era un pequeño tramo del camino rural que unía Santiago con Puente Alto. En esta época se hacen parcelaciones agrícolas en el sector y quintas de veraneo para familias de buena situación económica.

De modo que hasta fines del '50 la población se localiza en forma dispersa en el territorio comunal y en forma lineal en torno a Vicuña Mackenna Oriente y Poniente.

La tasa de crecimiento poblacional en el período 1940 - 1952 es de un 5.9%.

### 5.1.2 PERIODO 1956 - 1973

Es a fines de los '50 y durante el '60 que se produce en Santiago la llegada de una gran cantidad de población producto de la migración campo-ciudad y que se suma al alto crecimiento vegetativo de esa época.

Las siguientes son las tasas de crecimiento de la época :

	1952 - 1960	1960 - 1965
CHILE	2.2 %	2.7 %
GRAN SANTIAGO	4.2 %	3.2 %
LA FLORIDA	<b>7.3 %</b>	<b>5.6 %</b>

Esta época se caracteriza por una ocupación masiva pero dispersa en el territorio comunal, en el sector plano del valle. Los nuevos habitantes son en su mayoría del estrato socio-económico bajo, por lo cual sus viviendas son bastante precarias.

*"Las localizaciones producidas por este tipo de crecimiento a veces no tienen una orientación predeterminada y emergen en sectores agrícolas, tanto rural como suburbano, que por la falta de infraestructura y su bajo nivel cultural y socioeconómico adquieren carácter de poblaciones marginales".<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Acuña Vicente - Seminario de Título Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile - La Florida 1968.

En el último sexenio del período, la ocupación se realiza mediante una decidida política gubernamental de dar cabida a las necesidades de vivienda que demandan los grupos más necesitados de la población.

Del mismo Seminario ya mencionado se puede citar textualmente las políticas del MINVU recientemente creado: *"hay en general cuatro áreas proyectadas para vivienda popular; Conchalí Norte; Las Barrancas noreste y sureste; Maipú, La Granja y **La Florida**"...* se ha elaborado programas de construcción de nuevas viviendas en la Comuna ya sea como de operación sitio (Santa Raquel) o bien de viviendas económicas en un piso o en altura (cuatro pisos) de hasta 70 m<sup>2</sup> que significará dotar de viviendas a casi 25.000 personas en un plazo no mayor a 5 años." <sup>8</sup>

Conjuntamente surgen en esta época los grupos de presión que a través de las tomas de terreno y otros medios van ocupando disgregadamente el espacio comunal en condiciones precarias de infraestructura y de servicios.

La densidad bruta de ocupación comunal en torno a los '60 es de 6.2 hab/há.

### 5.1.3 PERIODO 1974 - 1979

Este período presenta una disminución del crecimiento poblacional y habitacional que ha sido característico de La Florida, debido a la baja de la actividad pública en la construcción habitacional (1150 unidades) y la poca participación privada con 1.539 unidades. Esto obedece a la situación política - social por la que atraviesa el país.

El crecimiento se concentra en ciertas áreas que se encuentran dispersas en la Comuna, preferentemente en la periferia y sector sur-poniente. De esa época son los siguientes conjuntos:

AÑO 77	U. VECINAL	AÑO 78	U. VECINAL
Los Copihues	22	Los Peumos	13
La Arboleda 2	23	La Arboleda 3 y 4	13
La Florida	5	Los Cipreses	20
		Villa Noemí	20

A fines del período la densidad habitacional bruta alcanza aproximadamente a 60 hab/há.

### 5.1.4 PERIODO 1980 - 1987

Ya en 1979 surge una gran actividad privada de construcción habitacional en la Comuna dirigida a los estratos medios de la población santiaguina. Tal auge obedece principalmente a:

- La implementación del subsidio habitacional como mecanismo de gestión y acceso

a la vivienda.

- La fijación de una política urbana de liberalización de los límites urbanos y por lo tanto una gran disponibilidad de suelo urbanizable.
- El desarrollo de un "boom" financiero que activa el mercado inmobiliario.

De este modo en La Florida, durante 1981, se llega a las cifras de 5.980 unidades habitacionales construidas por el sector privado y 1.568 unidades construidas por el sector público, lo que representa un 18.39%, el más alto nivel porcentual de construcción en el concierto metropolitano; le sigue Las Condes con un 16%.

Los indicadores de la época demuestran también el interés y la demanda por vivir en La Florida, pues del total de postulantes en el Gran Santiago al subsidio habitacional el año 1982 un 48,5 % prefiere la Comuna.

Paralelamente se desarrollan programas de radicación y erradicación de campamentos, el primero para mejorar "in situ" las condiciones de infraestructura sanitaria y de urbanización que se venían arrastrando históricamente. Tal es el caso de Nuevo Amanecer, Los Copihues 1, 2 y 3, Arturo Pratt y Ampliación La Higuera.

El programa de erradicación apunta a lo mismo, pero ubicando a los pobladores fuera de la comuna; solamente un 10 % de las 2.750 familias erradicadas entre 1982 y 1987 fueron reubicadas en La Florida. También La Florida acogió familias erradicadas, provenientes de otras comunas, en un porcentaje poco significativo.

A partir de 1982 la población se estabiliza, pues la construcción decae debido a la crisis financiera. A pesar de esto, la baja en la construcción comunal es de un 68%, mientras que el promedio de Santiago es de un 78%. De manera que igualmente se sigue construyendo en la Comuna a ritmo acelerado con un promedio de 260.000 m<sup>2</sup> por año de los cuales el 94,8 % es vivienda y un 6,2 % se destina a otros usos.

En este período se copan grandes superficies al sur de la comuna como son la Unidad Vecinal 33 y parte de las 32 y 34 con diversos conjuntos como Sta. María de La Estrella con 717 unidades habitacionales, Los Quillayes con 3.127 unidades habitacionales y Los Sauces con 543 unidades, estos 2 últimos en colectivos de 3 pisos.

De este modo se incorporan a la comuna 270 há. urbanizadas y el 70 % se concentra al sur de Enrique Olivares. Recién en este período comienza a surgir un equipamiento comercial de cierta magnitud debido a la existencia de una demanda constituida por el crecimiento poblacional que en 1982 llega a 191.299 habitantes. Este equipamiento que supera el nivel primario se localiza en torno al nudo Vicuña Mackenna - Américo Vespucio, siguiendo en forma lineal estas vías.

### **5.1.5 PERIODO 1988 - 1996**

En este período se consolida la gestión privada en la actividad de la construcción comunal. Este nuevo crecimiento se localiza en los últimas áreas residuales de la macrozona comunal, al poniente de la Avda. La Florida, con lo cual se da una ocupación del 98% de ese territorio. De este modo se inicia la ocupación del área entre la Avenida La Florida, Walker Martínez y Tobalaba, incorporando como suelo urbano parte de la últimas zonas agrícolas de la pre-cordillera.

La construcción habitacional y la gestión inmobiliaria van dirigidas a segmentos medios y medios-altos de la población capitalina, de acuerdo a los indicadores de precios. Las superficies de la vivienda, que en el período anterior llegaban a los 50 m<sup>2</sup> de promedio, en este período fluctúan entre 65 m<sup>2</sup> y 70 m<sup>2</sup> en tipologías de vivienda en extensión, condominios y viviendas en altura.

A su vez se sigue agregando y diversificando la oferta de equipamiento de bienes y servicios, que se consolida en torno al nudo vial Vicuña Mackenna - Américo Vespucio, con el emplazamiento de grandes supermercados y la aparición de servicios como bancos, utilidad pública, consultas médicas y otros.

### 5.1.6 CONCLUSIONES

La Florida al igual que el resto del Gran Santiago, ha crecido en forma horizontal privilegiando la ocupación en extensión y en baja altura.

En general la Comuna ha sido construida en base a conjuntos habitacionales gestionados por el sector público y privado que han privilegiado el mayor rendimiento posible del terreno, es decir cantidad de casas sobre calidad del conjunto. Esto se visualiza en la ocupación masiva y el sistema regular de los trazados urbanos y loteos.

La Florida es un excelente ejemplo y representativa del fenómeno de urbanización que ha ocurrido tanto en nuestro país como en Iberoamérica. En la Comuna se implementaron las más variadas políticas urbanas -desde el estatismo al liberalismo económico- como también se materializaron las más diversas tipologías habitacionales (viviendas aisladas, en bloque, condominios, colectivos tanto de 1 piso como de 4 pisos, etc.) que en su conjunto representan una suerte de "campo experimental" de la construcción habitacional y urbana.

## 5.2 EVOLUCION DEL USO DE SUELO URBANO

La comuna hasta el principio de los '60 tuvo como principal actividad la agricultura basada en la producción de verduras y en menor grado de frutas. Se desarrollaba en parcelas y chacras particulares donde normalmente residían sus productores.

Entre los '60 y '70 se generan las grandes áreas residenciales de la comuna. En este proceso de crecimiento La Florida va asumiendo paulatinamente un nuevo rol de comuna dormitorio para el área metropolitana, con la particularidad propia de no implementar paralelamente la formación de un equipamiento de comercio y de servicios a escala y en apoyo de lo habitacional.

Solamente se forma un comercio incipiente en torno al área fundacional "Bellavista" y la aparición en forma puntual y disgregada de locales comerciales en el resto de la zona urbana comunal. Normalmente este comercio aparece como local adherido a una vivienda en un barrio cualquiera o como establecimiento comercial propiamente tal que se ubica en las vías más importantes de la Comuna, especialmente Vicuña Mackenna. Todo este comercio ofrece productos de consumo diario o básico.

Desde 1940 empiezan a poblarse algunos puntos del territorio como Vicuña Mackenna, Walker Martínez Rojas Magallanes y Av. La Florida, derivado del incremento y expansión urbana de la ciudad. En torno a la Estación Bellavista se desarrolla un nuevo centro comunal, asociado al transporte ferroviario que interconectaba Santiago y Puente Alto. De este tiempo datan los primeros loteos con fines residenciales, proceso que se incrementará en el tiempo por la dinámica migratoria que caracteriza el periodo en el país.

Durante la década del 1950, el poblamiento se torna más orgánico, aparecen villas y poblaciones particulares de sectores socioeconómicos medios. La expansión de la urbe empieza a generar necesidades de interconexión entre el centro metropolitano y las comunas periféricas, dando origen a obras viales que influyen sobre el desarrollo y consolidación de los territorios intermedios a los polos urbanos en expansión, como fue el caso de las comunas ubicadas entre Puente Alto y Santiago.

En la década siguiente, se hace sentir el peso de la intervención del estado en materia territorial, principalmente por la construcción de soluciones habitacionales de carácter social. En este periodo el crecimiento poblacional se mantiene en torno al 11% influyendo fuertemente en la demanda de suelo urbanizable. Esta presión sobre el suelo significó el poblamiento y consolidación del sector norte y poniente de la comuna. Hacia fines del periodo y comienzos de los setenta, la reivindicación habitacional de los grupos más pobres se traduce en el levantamiento de asentamientos precarios con grandes carencias de equipamiento y saneamiento. Simultáneamente y hasta 1973 se produce un intenso crecimiento con la participación del estado en la construcción de viviendas para familias de escasos recursos.

A partir de 1979 con el Decreto de expansión del límite urbano, se consolida un fuerte

crecimiento de población y viviendas en forma constante durante la década del 80, desplazándose el eje de la gestión inmobiliaria desde el estado hacia el sector privado. La comuna de La Florida se convierte en uno de los mercados inmobiliarios más dinámicos del área urbana de Santiago.

La situación a fines de los '70, es de una comuna totalmente dependiente de otros sub - centros metropolitanos en cuanto a equipamiento por encima de la escala vecinal. Este nivel básico comienza a ser superado a partir del año 1982 en que la comuna ya posee 191.299 habitantes. El comercio se sigue focalizando en torno al centro comunal (Vicuña Mackenna - Américo Vespucio) y en cruces comunales importantes como Avenida La Florida - Walker Martínez, Vicuña Mackenna - Rojas Magallanes, Vicuña Mackenna - Departamental.

La característica fundamental de este nuevo equipamiento, es que se construye en base a edificios "específicos " para fines comerciales y surge el uso de los supermercados y los "malles". Estos se diferencian del comercio disgregado que se venía haciendo en que concentran en un sólo edificio una gran cantidad y diversidad de bienes de consumo. En este sentido atomizan la actividad comercial que se encuentra dispersa en distintos puntos de la trama urbana y la focalizan en uno de grandes dimensiones, con todo lo que significa en cuanto a impacto urbano, principalmente el rompimiento del tejido del barrio y el aumento considerable del flujo vehicular en puntos nodales de la trama.

La oferta de este conjunto de equipamientos trasciende el límite comunal, acogiendo demandas de las comunas vecinas, lo que le ha permitido que La Florida consolide un rol de sub - centro comercial para las comunas del área sur - oriente de Santiago. Dicha situación se ha ido fortaleciendo con la incorporación de algunos servicios públicos y privados, bancos, consultorios médicos y profesionales en general. Este equipamiento igualmente se ha focalizado en el centro comunal.

En la actualidad, la comuna tiende a estabilizar la densidad poblacional, experimentando los efectos sociales y urbanos de un crecimiento acelerado e inorgánico. Durante la primera mitad de ésta década se ha avanzado en la superación de los déficits asociados a este proceso, aprovechando las ventajas y potencialidades que le otorga el perfilamiento de subcentro urbano abastecedor de servicios y asentamiento residencial.

### **5.2.1 CARACTERIZACION SECTORIAL**

Para analizar los usos de suelo de la comuna se han considerado 3 fuentes de información existentes en la Municipalidad de La Florida, que son:

- El listado de patentes comerciales de la comuna para el año 92, identificando los establecimientos, que han sido clasificados y localizados en un plano comunal. Dicha clasificación se ha hecho según las indicaciones dadas por la Circular Ord.. Nº11/1985 de planificación urbana del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Cabe indicar que el listado de patentes no recoge el total de establecimientos existentes y funcionando en la Comuna, de manera que solo da una aproximación a la realidad del equipamiento para el año 92.

- La información recopilada en el censo 1992, labor que tuvo como objetivo fundamental el lograr una cuantificación de la distribución territorial de las personas, las viviendas y edificios y el uso de estos.
- La información reunida el Plan de Desarrollo Comunal - PLADECO 1997- elaborado por la Secretaría Comunal de Planificación y Coordinación, SECPLAC, en noviembre de 1996.

Es necesario indicar que el propósito del presente análisis y diagnóstico sectorial es arrojar una visión de los distintos sectores desde el punto de vista urbano, considerando la incidencia de la actividad en la forma y uso del espacio urbano en la Comuna. Para el caso del sector educación interesa, por ejemplo, la localización, el dimensionamiento, la accesibilidad, etc. al conjunto de los establecimientos, no así la calidad de la educación impartida, de los edificios o la situación financiera.

#### **5.2.1.1 Sector residencial**

La actividad residencial corresponde al rol preferencial de la Comuna, con un total de 84.337 viviendas, lo que representa un 94.44 % del total de la edificación construida en el territorio comunal.

Los mayores parques de vivienda se encuentran en las unidades vecinales N°19 (5.606 viviendas.), N°13 (5.369 viviendas.) y N°18 (5.240 viviendas.) que corresponden al área central - sur de la Comuna, comprendida entre Enrique Olivares, Avenida La Florida, La Estrella y Santa Raquel (ver lámina N° 15).

En términos porcentuales todas las unidades vecinales de La Florida poseen sobre el 90% de la edificación destinada al uso residencial, con la excepción de las unidades vecinales 6 y 7 con un 88.10 % y 88.59 % respectivamente que corresponden al centro comunal.

En la comuna existe un total de 87.049 hogares, distribuidos en 83.406 viviendas, de estas 80.216 viviendas corresponden a particulares ocupadas (96% del total de viviendas), lo que constituye el universo real a considerar para determinar el promedio de hogares por vivienda, el que alcanza a 1,08 hogares/vivienda.

# INSERTAR LAMINA 15

DISTRIBUCION DE UNIDADES DE VIVIENDA EN EL TERRITORIO

**CUADRO 16**  
**VIVIENDAS SEGUN CONDICION DE OCUPACION <sup>2</sup>**

--	--	--

---

2. Se entiende por viviendas colectivas a residenciales, hoteles e instituciones.

Viviendas	Número	(%)
Particulares ocupadas	80.216	96,16
Colectivas ocupadas	9	0,02
Desocupadas	3.181	3,82
<b>Total</b>	<b>83.406</b>	<b>100,00</b>

Fuente: Censo 1992.

La densidad de habitantes por viviendas particulares ocupadas alcanza a 4,09 personas, lo que términos globales corresponde al promedio de integrantes por familia. Al respecto cabe diferenciar al nivel de hacinamiento existente en las viviendas de la comuna. Se considera hacinamiento a un promedio superior a 3 personas por dormitorio existente en la vivienda, en base a este parámetro se ha calculado una tasa de hacinamiento de un 6,2% (5.121) del total de viviendas. Este fenómeno aparece con mayor fuerza en aquellos territorios que concentran la población de menores ingresos o de extrema pobreza.

**CUADRO 17**  
**TIPO DE VIVIENDAS SEGUN HOGARES**

Tipo	Número	%
Casa	66.803	81,14
Departamento	9.534	11,58
Pieza / conventillo	702	0,85
Mediagua	5166	6,27
Choza / Rancho / Ruca	71	0,09
Móviles	5	0,01
Otras	54	0,07

Fuente: Censo 1992

Otro problema que se focaliza a este nivel es el allegamiento, es decir las familias que ocupan viviendas en calidad de núcleo secundario y/o en condición de precariedad. La información disponible (CASEN 92) señala que existe un (38,6%) de hogares allegados, cifra superior al dato regional(23,9%), simultáneamente se constata un 19,3% de núcleos familiares allegados.

### 5.2.1.2 Sector comercial

En cuanto a los usos de suelo comerciales en la Comuna, se evidencian las siguientes situaciones relevantes (ver lámina 16): en torno al cruce de Vicuña Mackenna con Américo Vespucio, ambas vías de carácter metropolitano, se concentra el equipamiento comercial y de servicios de mayor envergadura de La Florida, destacándose cuatro supermercados y un mall, todos de escala intercomunal, los que aprovechan esta ubicación privilegiada en la red vial de Santiago. De acuerdo a los antecedentes que se dispone, esta área alberga aproximadamente el 15 % de los establecimientos comerciales de la Comuna, en una superficie equivalente al 4 % del suelo urbanizado del territorio.

Esta área comercial y de servicios ha tenido un fuerte crecimiento en los últimos años y seguramente esta tendencia se mantendrá debido a la excelente ubicación y economías de aglomeración que allí se producen. Además el sector posee edificación con características "blandas" o de fácil reemplazo y existe aún disponibilidad de terrenos, especialmente por la baja constructibilidad del área.

Probablemente el rubro de los bienes básicos se encuentre cubierto en el área debido a los Supermercados y las nuevas ofertas tiendan a cierta diversidad y especialización de los productos. Los servicios en el área están representados por servicios públicos, centros de pagos, bancos, oficinas profesionales y de servicios comerciales.

Se observa un segundo nivel de concentración de comercio, a escala más bien comunal, que se ubica en algunos cruces importantes de la trama vial como Walker Martínez / La Florida, Vicuña Mackenna / Perpetua Freire, Vicuña Mackenna / Rojas Magallanes y la ocupación de ciertas vías jerárquicas de la trama comunal como Vicuña Mackenna, Santa Raquel y Avenida La Florida.

Se desprende, entonces, que el desarrollo comercial en la Comuna se da en torno a nodos viales y en forma lineal en ejes norte - sur estructurantes de la vialidad comunal que sirven las áreas centrales, oriente y poniente de La Florida.

Finalmente existe un tercer nivel de comercio que es principalmente de escala vecinal y que se encuentra disperso en forma homogénea en los distintos barrios comunales. Solamente el sector oriente de la Comuna en las Unidades Vecinales N° 1, 2, 3 y 4 posee una oferta comercial total de 79 establecimientos, pero es un barrio de bajas densidades poblacionales, entre 25 y 50 hab/há.

# INSERTAR LAMINA 16

DISTRIBUCION DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL POR UNIDAD VECINAL

### 5.2.1.3 Sector producción

En este punto daremos una visión general tanto de la microempresa como de la actividad productiva de mayor escala en la comuna.

Los servicios artesanales y talleres constituyen un tipo de establecimiento y actividad que tiene bastante desarrollo en La Florida, pero no se encuentra debidamente identificado en el espacio comunal para permitirse un análisis más acucioso sobre el tema. De acuerdo a la información que se dispone los más comunes son las peluquerías, artesanías, reparadoras de calzado, talleres artesanales, talleres de confecciones, cerrajerías y encuadernaciones e imprentas, entre los que se podrían condiderar como inofensivos. Entre los comúnmente molestos cabe mencionar los talleres, repuestos automotrices y vulcanizaciones. Las localizaciones preferenciales de estos establecimientos se observa en torno a Vicuña Mackenna y en vías importantes de los sectores poblacionales al sur de la Comuna, ya sean como local complementario a la vivienda o en agrupaciones comerciales.

La industria por su parte, no constituye una actividad y/o uso de suelo importante en la comuna. De hecho la zona industrial representa el 1,5 % de la superficie urbanizada y no existe demanda por este tipo de suelo, de acuerdo a lo observado en el desarrollo del área industrial y en el análisis del mercado de suelo. Cabe mencionar que el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, instrumento vigente de jerarquía superior, sólo permite la presencia de industrias inofensivas, lo que desincentiva la actividad dentro de las comunas de la Región.

Las industrias importantes en la Comuna no pasan más allá de 10 unidades y al menos 6 de ellas se encuentran en el área industrial ubicada en la Unidad Vecinal N° 6, entre Departamental y Mirador Azul, lo que indica que el uso industrial en La Florida es mínimo en la actualidad y no da señas de aumentar en el futuro.

Finalmente podemos afirmar que la actividad productiva de bienes y servicios de la comuna se caracteriza por ser de nivel micro y pequeña. Esto quiere decir que se trata de empresas que ocupan entre 2 y 9 trabajadores, incluido el propietario. Dentro de este nivel se pueden desagregar unidades del tipo trabajador por cuenta propia, talleres familiares y micro empresas estables con más de 5 operarios no familiares. Dada la alta prevalencia de la actividad comercial en este nivel, se trata de más bien de pequeños negocios de expendio de bienes de consumo con la coexistencia de unidades formales, semiformales e informales.<sup>3</sup>

---

10. La condición de formalidad se refiere tanto a la tributación fiscal como municipal (patente), la semiformalidad está referida a la tributación regular que efectúan las empresas sólo para el fisco, operando

En segundo término podemos afirmar que se refuerza el hecho de la terciarización, básicamente de servicios y comercio. Especialmente este último comparte la doble finalidad de abastecer al consumo interno y extracomunal, lo que viene a confirmar el rol de subcentro metropolitano que se va consolidando en la comuna.

#### 5.2.1.4 Sector áreas verdes

El tema de las áreas verdes cobra real importancia si consideramos que es una comuna eminentemente residencial y como tal debe contener elementos que satisfagan la demanda de esparcimiento y recreación. Además se agrega que un 40,3% de la población comunal está compuesta por población infantil y joven, que demandan y hacen uso permanente de estos espacios.

La sumatoria de estas pequeñas plazas y áreas verdes públicas implementadas da un total de 67,1 há. En esta cifra se incluyen las áreas mantenidas por el municipio, los vecinos y los terrenos destinados a áreas verdes que se encuentran abandonados. En relación a la cobertura de áreas verdes, la comuna presenta un índice de 2,0 m<sup>2</sup> AV/hab, coeficiente muy por debajo de los 7m<sup>2</sup>/hab. que es el valor recomendado internacionalmente. Este indicador comunal está por debajo del promedio del Gran Santiago, que presenta un índice de 4,86 m<sup>2</sup> A.V./hab.

La Comuna en este aspecto presenta una notable **carencia** en cuanto a **espacios públicos verdes**, ya que no existe en todo el territorio de La Florida un parque comunal o incluso una plaza comunal. Pensemos que la existencia de la plaza en las ciudades Iberoamericanas chilenas es esencial y cualquier pueblo de nuestro país dispone de ese lugar central, ceremonial, de encuentro ciudadano (ver lámina 17).

Solamente existen pequeñas plazas de carácter vecinal que dan respiro a algunos sectores. Muchas de ellas se han implementado este último tiempo, pero quedan aún varias en condiciones de sitios eriazos (ver lámina 18). Dichos sitios deben preservarse como áreas verdes y es recomendable terminar con la política de ocuparlos para otros fines, como modo de solucionar carencias urgentes. Tal es el caso de Av. El Parque: se soluciona el problema del Consultorio agravando el de esparcimiento. Así, es posible citar otros casos donde, por vía de seccionales se han eliminado áreas verdes públicas.

---

sin patente municipal, esta última condición está bastante extendida entre las micro empresas de menores volúmenes de venta.

Cabe hacer especial mención lo ocurrido con el bosque del Cerro Jardín Alto, que está gravado por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago como equipamiento de áreas verdes y que se encuentra loteado casi en su totalidad, quedando sólo un pequeño paño destinado a área verde. Este loteo se aprobó antes de que entrara en vigencia el PRMS.

El déficit de áreas verdes se ve atenuado por la cantidad de árboles y vegetación que posee la Comuna en los espacios privados debido al modelo de "Ciudad Jardín" que ha seguido, pero en general son sitios pequeños de promedio 200 m<sup>2</sup>, incluida la vivienda, que no permiten la recreación adecuada de los grupos familiares.

# INSERTAR LAMINA 17 Y 18

17) AGRUPACIÓN DE UNIDADES VECINALES  
SEGUN DEFICIT DE AREAS VERDES

18) AREAS VERDES Y ESPARCIMIENTO COMUNAL  
(Lámina grande sin reducir; va doblada)

Respecto a la arborización de las vías comunales, se observa un mejor tratamiento en las vías de carácter local en los sectores residenciales medios, en cambio las vías metropolitanas y troncales son muy deficitarias como la Avenida Departamental y Vicuña Mackenna en su tramo norte.

Un buen ejemplo de arborización en una vía importante comunal es Walker Martínez, aunque los nuevos conjuntos habitacionales no han respetado el patrimonio arbóreo de la calle.

#### **5.2.1.5 Deportes y recreación**

En buena medida la disponibilidad de equipamientos urbanos de uso masivo, permite evaluar la calidad de vida de la población. Básicamente importa conocer la disponibilidad existente de este tipo de instalaciones y su distribución espacial, para establecer la accesibilidad a ellas. Sí bien existe un conjunto de equipamientos deportivo-recreativos, de tipo público y privado, sólo se considerará los públicos debido a la ausencia de restricciones en su uso y acceso.

En la comuna se encuentran catastrados un total de 159.288 m<sup>2</sup>, de superficie destinada y equipada con instalaciones deportivas-recreativas. Ello determina un promedio de superficie de 0,48 m<sup>2</sup> por habitante.

Del total de superficie un 11,5% corresponden a recintos emplazados en terrenos SERVIU, un 84,6% corresponde a instalaciones ubicadas en terrenos municipales, y el 3,9% restante corresponde a instalaciones ubicadas en establecimientos educacionales.

El equipamiento catastrado, se desagrega en:

6 centros deportivo-recreativos (CENDYR), 42 multicanchas, 7 canchas de fútbol, 7 canchas de tenis, 1 gimnasio y tres piscinas.

En general existe una adecuada cobertura cuantitativa de instalaciones deportivas, sin embargo se observan notables diferencias en el equipamiento y estado de las construcciones. En este sentido las acciones de intervención en el sector son más relativas a propender una base equitativa de la infraestructura y equipamiento disponible, más que ampliar la cobertura.

El conjunto de estadios suman aproximadamente 42 há, esto es el equivalente al 1% de la superficie urbanizable de la Comuna destinada al uso deportivo. Los estadios se ubican en 4 sectores comunales, en vías secundarias de la trama vial, con buena accesibilidad y donde prima el uso de suelo residencial. Aparte de los estadios se informan 4 gimnasios que son de poca capacidad y cobertura.

#### **5.2.1.6 Esparcimiento, turismo y cultura**

La escasa dotación de equipamiento para esparcimiento y cultura pone en evidencia una de las falencias del desarrollo urbano en el territorio de La Florida. Su reciente pasado agrícola fue siendo desplazado por un poblamiento inorgánico y disperso. El posterior poblamiento a gran escala deficitario en equipamiento, generó una situación de dependencia respecto a otras comunas de la Región.

EL esparcimiento y turismo comunal se caracteriza por el siguiente tipo de establecimientos<sup>4</sup> y cantidad de ellos :

Restaurantes	75
Juegos electrónicos	66
Bares	64
Fuentes de Soda	50
Moteles	10
Quintas de Recreo	5
Cabaret	5
Entretenciones	4
Cines	1 (con 6 salas independientes)
Discotheques	2

Se puede observar una oferta de esparcimiento bastante precaria en calidad y cantidad, con una preferencia por los tipos más "primarios". Se constata la inexistencia de teatros, parques de entretenimientos y diversiones, hoteles, zonas de picnic y otros tan necesarios para una vida urbana más íntegra.

La ocupación en el espacio urbano tiende a darse en las vías estructurantes de las áreas centrales de la Comuna. Los sectores oriente y alto, a pesar de reunir las condiciones y permitir el uso de suelo, no concentran particularmente este tipo de establecimientos.

La cultura en La Florida es minúscula, no existen museos, salas de exposiciones, bibliotecas, auditorium -salvo el equipamiento municipal- y lugares para la producción y práctica cultural en forma amplia y permanente. Solamente existe la Casa de la Cultura -dependiente de la Municipalidad- y el Centro Cultural La Barraca, siendo las dos únicas entidades que promueven actividades culturales, con un débil impacto a nivel comunal, debido a la escasez de medios y a la gran cantidad de población.

La gran afluencia de público a eventos culturales durante el verano, da cuenta de una gran necesidad latente. Como una forma de paliar la carencia de equipamiento cultural, la

---

4. Sólo se han considerado los de carácter permanente.

comuna ha venido desarrollando, a través de iniciativas públicas y privadas, eventos al aire libre o en carpa durante el verano (teatro, exposiciones, recitales, etc).

### 5.2.1.7 Sector educación

La educación y la salud constituyen los servicios traspasados a la administración municipal de más reciente data. En La Florida ambos servicios están bajo la administración de una corporación de derecho privado, regida por un estatuto y un directorio presidido por el Alcalde.

En la comuna el 36 % de la población se encuentra en los grupos de edad escolar de 2 a 19 años, conformando un total de 118.715 personas. El segmento en edad de asistir a la enseñanza prebásica(2-5) años representa el 25% de este total; el correspondiente al nivel básico (6-14 años) el 49,5% y el 25,5% restante al nivel media.

La cobertura educacional puede ser considerada como la capacidad efectiva que demuestra la estructura educativa comunal para incorporar menores al proceso de enseñanza-aprendizaje formal. En la comuna, las demandas de matrícula tienen un desigual grado de satisfacción (ver Cuadro 18).

**CUADRO 18**  
**COBERTURA EDUCACIONAL SEGUN DEMANDA TEORICA,**  
**NIVEL DE ENSEÑANZA Y DEPENDENCIA**

Nivel de enseñanza	Niños edad de asistir (demanda teórica)	N° matrículas según dependencia			Oferta comunal de matrículas	Cobertura real en la comuna (%)
		Municipal	Partic. Subvención.	Partic. Pagado		
Prebásico	29.630	2.089	4.487	971	7.547	25,47
Básico	58.764	17.-369	36.143	5.318	58.830	100,11
Media	30.321	2.623	6.433	1.292	10.348	34,13
Total	118.715	22.081	47.063	7.581	76.725	64,63

Fuente: Ministerio de Educación, Depto. Informática, Marzo 1994. Censo 1992.

En términos reales la oferta de matrículas comunal alcanza a satisfacer alrededor de un 64% del total de niños en edad de asistir al colegio. Ello no implica la existencia de un déficit real pues existe una alta movilidad de la población escolar por demanda educativa fuera de los límites comunales de sus residencias.

El fenómeno que caracteriza al sector es una doble movilidad, expresada en importación de alumnos en el nivel básico y una exportación en el nivel medio, lo cual se podría explicar por una insuficiente diversidad en la oferta de enseñanza media en la comuna, especialmente en la modalidad técnica-profesional.

El mayor número de establecimientos educacionales es de tipo particular subvencionado, representa el 66 % de total comunal. Los colegios municipalizados constituyen un 18,6%. Los establecimientos particulares pagados representan el 15,6 % del total comunal.

En cuanto a su distribución espacial en casi todas las unidades vecinales (a excepción de las Unidades Vecinales 30 y 32) existen establecimientos, lo que asegura una adecuada accesibilidad de la población especialmente a las modalidades municipal y particular subvencionado. No obstante existe simultáneamente, una tendencia a la concentración (poco más de la cuarta parte de establecimientos se localizan en cuatro unidades vecinales: 14, 17, 18 y 20).

La localización de los establecimientos responde parcialmente a las características socioeconómicas de las unidades vecinales, esto es, en coherencia con la distribución territorial de los segmentos socioeconómicos a los que dirigen sus ofertas de matrículas. Así mientras el sector particular pagado, tiende a concentrarse en la zona centro de la comuna, el sector particular subvencionado lo hace en los sectores periféricos medio y medio bajo. Por su parte los establecimientos municipales presentan una dispersión uniforme entre las unidades vecinales.

#### **5.2.1.8 Sector salud**

Las funciones de salud son implementadas por distintos niveles y servicios: a través de hospitales y algunos consultorios generales y por las municipalidades a través de los consultorios generales urbanos, rurales, y postas rurales de salud. Estas últimas constituyen unidades ejecutoras y funcionales descentralizadas y son los encargados de realizar todas o alguna de las actividades de recuperación, fomento y protección de la salud y de rehabilitación de personas enfermas.

La atención de la salud está estructurada en tres niveles, (primario, secundario y terciario), según la complejidad y cobertura de las prestaciones que se realizan.

Al Municipio le corresponde el nivel primario, básicamente de fomento, prevención y protección de la salud de las personas y del medio ambiente. En el campo de la recuperación, le corresponde la atención ambulatoria (vale decir, la que no incluye

hospitalización) y domiciliaria de los problemas de salud más simples y frecuentes que, por su baja complejidad, pueden resolverse con técnicas de diagnóstico y tratamiento básico.

Para prestar la atención primaria de salud el Municipio dispone de 5 consultorios y una posta rural, cuyas áreas de influencia y potencial población beneficiaria de acuerdo a la distribución territorial se encuentran descritas en el cuadro 19.

**CUADRO 19**  
**COBERTURA ESTABLECIMIENTOS DE ATENCION SALUD**  
**SEGUN UNIDADES VECINALES**

Consultorio	Cobertura territorial según unidad vecinal
Los Castaños	1-2-3-4-23-25-35
Bellavista	5-6-7-8-9-15-16-17-24-36-parcial 10, 13 y 36
Villa O'Higgins	11-12-21-22- parcial 10, 13
Los Quillayes	14-31-32-33-34-parcial 26,29 y 30
F. Maffioletti	18-19-20-27-28-parcial 26, 29 y 30
Posta Rural Las Perdices	1-2

También han surgido en este último tiempo algunos centros médicos con atención de especialidades (23 establecimientos), que se han localizado preferentemente en torno a Vicuña Mackenna. Finalmente hay otro tipo de atención de salud que son las consultas medicas (131), que se distribuyen en las áreas centrales de la Comuna.

Es evidente la falta de centros de hospitalización y de especialidades en el territorio comunal, por lo cual la población depende de hospitales y clínicas ubicados fuera de La Florida.

### 5.2.1.9 Conclusiones

- La Florida tiene un rol preferentemente residencial: 94,44 % de la construcción comunal está destinada a vivienda. También presenta una fuerte vocación de sub-centro de comercio y servicios para el área sur-oriente del Santiago Metropolitano, que se seguirá consolidando debido a la ubicación privilegiada y las economías de aglomeración que se producen en el sector del sub - centro.
- La Comuna presenta en general una dispersión de las actividades, producto de la instrumentalización flexibilizada de los usos de suelo y el desarrollo "mercantilista"

que ha tenido.

Al mismo tiempo presenta una gran superposición de actividades de usos comerciales, productivos y otros en barrios con características residenciales, lo que aporta una mayor variedad en la oferta de bienes y servicios para la población del barrio, pero también existen situaciones de "interferencias" o molestias de algunos tipos de estas actividades sobre los requerimientos y necesidades de la vida residencial.

- El sub-centro se localiza en torno a las dos Vicuña Mackenna y su encuentro con Américo Vespucio, debido a una condición fundacional y de ubicación en la trama urbana. Además la Av. Vicuña Mackenna es el gran corredor y aglutinador del equipamiento comunal que irradia a su entorno inmediato, concentrándose en ella la mayor variedad y cantidad de actividades.
- La Florida, a pesar de contar con un importante equipamiento comercial y un equipamiento de servicios en formación, es muy precaria en lo que se refiere a otros usos como áreas verdes, deporte, esparcimiento, cultura y los consabidos equipamientos de salud y educación. Todos estos son importantes y necesarios para una **vida urbana más plena e integral**, especialmente en una Comuna que posee la más alta población del país, equiparable a los centros urbanos como Viña del Mar, Concepción y otros.

En virtud de lo anterior La Florida aún mantiene una fuerte dependencia con otras Comunas, en cuanto a la provisión de bienes y servicios, fuentes laborales, educacionales y otras. Esto implica un mayor gasto de tiempo de vida y costos de transporte, situación perfectamente invertible debido al gran mercado potencial que presenta la cantidad y nivel socio - económico de la población de La Florida.

- En la comuna se da una fuerte tendencia a la participación de privados en el desarrollo de todo tipo de actividades -que van más allá de las tradicionales comerciales y productivas- llegando incluso a la actividad educacional y de salud, con un rol protagónico en la Comuna.

## 5.3 VIALIDAD Y TRANSPORTE

### 5.3.1 SISTEMA VIAL

#### 5.3.1.1 La comuna y sus relaciones externas

Dentro de la trama vial de La Florida se encuentran 2 tipos de vías de carácter metropolitano y que podemos definir como **radiales** y de **circunvalación**, según la función que cumplan en el sistema radio-concéntrico de la ciudad de Santiago (ver lámina

Nº 19).

VIAS RADIALES

- AVENIDA VICUÑA MACKENNA  
Eje norte-sur de 23 km que une el centro metropolitano con Puente Alto , sirviendo a 8 comunas intermedias.

**INSERTAR  
LAMINA19**

**SISTEMA VIAL DE CARACTER METROPOLITANO**

- AVENIDA LA FLORIDA  
También eje norte-sur que comunica Santiago Oriente con el área del Cajón del Maipo.

#### VIAS DE CIRCUNVALACION

- AMÉRICO VESPUCIO  
Recorre el interior de 16 Comunas periféricas de Santiago, permite principalmente la comunicación de La Florida con las comunas del sector Oriente y Sur Poniente de Santiago.
- AVENIDA DEPARTAMENTAL  
Vía que concretando su conexión con Pedro de Valdivia, estructura un anillo más interior que Américo Vespucio. Permite la comunicación con comunas del pericentro sur y poniente de Santiago (San Joaquín, San Miguel, Pedro Aguirre Cerda, Lo Espejo, Cerrillos, Estación Central, Lo Prado y Quinta Normal) como a las comunas limítrofes al oriente (Peñalolén y Macul).
- AVENIDA TOBALABA  
Vía que recorre las Comunas del Sector Oriente de Santiago (Providencia, Las Condes, La Reina y Providencia) y las comunica con el Sector Pie de Monte de La Florida.

#### **5.3.1.2 La comuna y su trama interna**

Se caracteriza por una trama de tipo ortogonal con vías en el sentido Norte-Sur y Oriente-Poniente. Debido a la morfología de la red metropolitana en la comuna, se definen 6 macrosectores (ver lámina N° 20).

#### VIAS NORTE - SUR

No se presentan vías que unifiquen el sistema comunal en esta dirección (ver lámina N° 21), solamente las vías metropolitanas (Vicuña Mackenna y La Florida) cumplen esta función. De todos modos y a pesar de la discontinuidad se pueden identificar ciertas vías de jerarquía interna, ellas son :

- SANTA RAQUEL  
Sirve el macrosector 3 y 4, al poniente de V. Mackenna, se encuentra con la pavimentación incompleta.
- MANUTARA  
Sirve gran parte del macrosector 4, esta con la pavimentación incompleta.

# INSERTAR LAMINA 20

MACROSECTORES DEFINIDOS POR LA RED VIAL ESTRUCTURANTE

# INSERTAR LAMINA 21

ESTRUCTURA VIAL COMUNAL

- FROILAN ROA - COLOMBIA - SANTA CECILIA  
Recorre y vincula los macrosectores 1, 9 y 5. Se encuentra cortada en un tramo y con la pavimentación incompleta.
- MEXICO Y PERU  
Recorren gran parte del macrosector 5.

### VIAS ORIENTE - PONIENTE

En este sentido se encuentran numerosas calles y que vinculan principalmente los macrosectores 4, 5 y 6. A pesar de esto ninguna se encuentra completamente habilitada en cuanto a pavimentación. En este grupo podemos citar las siguientes: :

- WALKER MARTÍNEZ - LIA AGUIRRE  
Unica vía interna más consolidada que integra la Comuna de Oriente a Poniente, esto es desde el macrosector 3 al 7. Además tiene una función jerárquica en la red vial comunal como eje conformador del nodo Vicuña Mackenna - Américo Vespucio.
- GERONIMO DE ALDERETE, SANTA JULIA, ROJAS MAGALLANES, ENRIQUE OLIVARES, TRINIDAD Y SAN JOSE DE LA ESTRELLA  
Todas estas cumplen similar función como relacionadoras Oriente - Poniente.

### MACROSECTORES

Se puede observar que solamente los Macro sectores 4 y 5 poseen, en términos comparativos con el resto de la Comuna, una buena relación interna a pesar de una serie de discontinuidades debido a la falta de pavimentación de tramos, los cambios de perfiles para una misma calle, o giros en los cruces (ver lámina N° 21).

Los Macro sectores 1, 2, 3 y 9 poseen una gran discontinuidad vial, debido al desarrollo de una red completamente irregular. Pero a pesar de ello se pueden comunicar internamente las distintas áreas, haciendo uso en gran medida de las vías de carácter metropolitano.

Los Macro sectores 6, 7 y 8 presentan una total discontinuidad, en el sentido de no contar con una trama vial interna que comunique su distintas partes. Esto debido a su condición de áreas en formación, a las características geográficas de ellas y/o a un cierto modo "natural" de ocupación del espacio, como ha ocurrido al oriente de Tobalaba.

#### **5.3.1.3 El Plan Regulador Metropolitano de Santiago y su proposición vial**

El Plan Regulador Metropolitano de Santiago, PRMS, aprobado en 1994, dispone una importante sistematización vial para el Area Metropolitana, definiéndose para La Florida una red estructurante básica que debe ser adoptada como tal (ver lámina N°1). La red propuesta establece tres categorías de calles de acuerdo a la jerarquía funcional de la vía:

metropolitana , troncal y colectora.

Las disposiciones más interesantes y significativas del PRMS para la Comuna son :

- Establecer una serie de calles al norte de La Florida en la comuna de Macul, que permitan mejorar la accesibilidad de estas comunas con el área central de Santiago. Esto se materializa con las siguientes obras :
  - Se habilita la vía por el Zanjón de la Aguada de categoría metropolitana, uniendo desde Avenida Isabel Riquelme hasta Avenida La Florida.
  - Se habilita la unión entre la Avenida Pedro de Valdivia y el nudo Vicuña Mackenna - Departamental, también de categoría metropolitana.
  - Definir en el sector oriente de la Comuna un sistema vial integrador que actualmente no existe, proponiéndose vías Norte - Sur que siguen la geografía de la zona y vías Oriente - Poniente de penetración a los faldeos cordilleranos. Esto se materializa con las siguientes obras :
    - Se habilita la vía Av. Paseo Pie Andino de categoría metropolitana, que recorre entre las cotas 900 y 1000 y que idealmente definiría el área urbana del Gran Santiago.
    - Se habilita la vía que recorre paralela al canal Las Perdices, de categoría troncal, definiendo una segunda vía de circunvalación de los faldeos cordilleranos.
    - Como vías de penetración se proponen la continuidad de Walker Martínez, Rojas Magallanes y Avenida Diego Portales.

#### **5.3.1.4 Conclusiones**

##### **LA FLORIDA COMUNA DE PASO.**

Las vías metropolitanas en La Florida constituyen una alternativa de paso entre diversas comunas del Gran Santiago, lo que evidencia el rol de servidora que ocupa La Florida para el área Sur-Oriente de Santiago y a la vez su interdependencia con otras comunas.

A diferencia comunas como La Reina, con una situación terminal dentro del sistema funcional metropolitano, La Florida es conectora entre Puente Alto, Pirque, San José de Maipo y el Centro de Santiago. A lo anterior se suma la situación protagónica de la Comuna ya que en ella se cruzan 2 vías de carácter metropolitano, como son Vicuña Mackenna y Américo Vespucio, definiendo un nudo vial que es el de mayor jerarquía funcional para todo el área Sur-Oriente de Santiago.

##### **ACCESIBILIDAD**

La Florida sólo dispone de Avda. Vicuña Mackenna como vía de relación con el Centro Metropolitano, siendo además la única que cumple tal función al Oriente de la calle Santa Rosa. Esto significa que sirve a gran parte de las comunas de San Joaquín, Macul, La Granja, Puente Alto, Pirque, San José de Maipo y lógicamente La Florida, cubriendo una extensión de más de 70 km<sup>2</sup> y una población cercana a los 900.000 habitantes.

Igualmente podemos hacer una comparación con la comuna de Las Condes que con una superficie de 9.8 km<sup>2</sup> y aproximadamente 200.000 hab. posee 4 Vías importantes de conexión con el Centro como son Kennedy, Las Condes-Apoquindo, Colón-Eliodoro Yáñez y Bilbao.

La Florida también presenta, en pequeña escala, problemas de accesibilidad con las comunas ubicadas al Poniente de su territorio, debido a que Avenida Departamental y Trinidad, que son las dos vías de comunicación directa, tienen una insuficiente cabida, principalmente en las horas *peak*.

#### RED INTERNA

Si bien La Florida presenta una buena malla vial a nivel interno, esta no ha logrado consolidarse física ni funcionalmente y tampoco ha logrado articularse eficientemente con la red metropolitana.

Presenta serias deficiencias en las relaciones Norte-Sur, ya que no existe continuidad de vías en este sentido, por lo cual las vías metropolitanas asumen esa función, haciéndose inoperantes debido a las características actuales que poseen en numerosos tramos.

Respecto a las relaciones Oriente-Poniente, existe una gran insuficiencia en la solución de cruces viales en su encuentro con vías metropolitanas. Es el caso en los Macro sectores 1, 2 y 3 de Vicuña Mackenna y su intersección con las calles troncales transversales.

### 5.3.2 CARACTERIZACION DE LOS VIAJES

La comuna de La Florida, es una de las pocas comunas del Gran Santiago que presentará importantes cambios en su caracterización y sistema modal de los viajes generados. Se hace esta salvedad, ya que el análisis que se desarrollará a continuación corresponde a una realidad que puede no coincidir con la situación futura próxima.

Actualmente, La Florida aporta el 5.72 % del total de viajes que se generan en el Gran Santiago, esto corresponde a aproximadamente 478.500 viajes diarios.

Según EOD 1991 / Modos: todos / Propósitos: todos

Comuna	Viajes	%
La Florida	478.500	5,7
Macul	223.500	2,7
Peñalolén	151.300	1,8
Puente Alto	294.700	3,5

**CUADRO 21**  
**VIAJES GENERADOS EN COMUNA DE LA FLORIDA**  
 Según EOD 1991 / Modos: todos / Propósitos: todos

Caracterización	Viajes.	%
Viajes intracomunales	223.679	47.12 %
Viajes extracomunales	254.821	52.87 %
Total.	478.500	100.00 %

Estos antecedentes nos demuestran que parte importante de los viajes que genera la comuna son viajes internos, situación que obliga a poner atención sobre las características de continuidad, calidad de servicio, señalización, tasa de descarga de los cruces, estacionamientos, etc, de la vialidad básica de la comuna, con el fin de incentivar el uso de esa vialidad para ese tipo de viajes, reservando la vialidad estructurante intercomunal para los viajes extracomunales y los viajes de paso generados por las comunas de Puente Alto y San José de Maipo. Es indudable, que el uso de la red vial básica fina, por parte de los viajes extracomunales, sobrepasa las características de diseño de esas vías y sus cruces.

Del total de viajes extracomunales generados por la comuna de La Florida (ver láminas 22 y 23), el desglose es el siguiente (ver cuadros 22 a 26):

# INSERTAR LAMINA 22

SECTORIZACION DEL GRAN SANTIAGO

# INSERTAR LAMINA 23

DISTRIBUCION DE VIAJES EXTRA COMUNALES  
CON ORIGEN EN LA COMUNA DE LF

**CUADRO N° 22**  
**VIAJES GENERADOS EN COMUNA DE LA FLORIDA**  
**Según EOD 1991 / Modos: todos / Propósitos: todos**

AREA	VIAJES	%
Norte	13.696	5.37 %
Occidente	12.819	5.03 %
Stgo. (Com)	63.395	26.80 %
Sur	45.919	18.02 %
Sur/Oriente	53.600	21.03 %
Oriente	60.392	23.69 %
<b>Total:</b>	<b>254.821</b>	<b>100.00 %</b>

**CUADRO N° 23**  
**VIAJES GENERADOS. SÓLO ÁREA SUR / ORIENTE**  
**No incluye La Florida.**  
**Según EOD 1991 / Modos: todos / Propósitos: todos / Período: todo el día.**

Comuna	Viajes	%
Puente Alto	29.111	11.42 %
Macul	19.312	7.57 %
Peñalolén	5.177	2.03 %
<b>Total:</b>	<b>53.600</b>	<b>21.03 %<sup>5</sup></b>

**CUADRO N° 24**  
**VIAJES GENERADOS COMUNAS AREA ORIENTE**  
**Según EOD 1991 / Modos: todos / Propósitos: todos / Período: todo el día.**

Comuna	Viajes	%
Providencia.	23.511	9.23 %
Ñuñoa	20.157	7.91 %
Las Condes.	9.951	3.90 %
Vitacura y Lo Barnechea	6.773	2.66 % <sup>6</sup>
<b>Total</b>	<b>60.392</b>	<b>23.69 %<sup>12</sup></b>

5. Corresponde al porcentaje comparado con el total desarrollado en el Cuadro 22.

6. No existen datos desglosados para las comunas de Vitacura y lo Barnechea

Del análisis de los cuadros N° 16, 17 y 18 , se concluye que los viajes extracomunales generados por la comuna de La Florida tienen como destino principal las comuna de:

Santiago (C.B.D.) <sup>7</sup>	26.80 % de los viajes
Puente Alto	11.42 % de los viajes
Providencia	9.23 % de los viajes
Nuñoa	7.91 % de los viajes
Macul	7.57 % de los viajes

Este antecedente es importante, ya que señala que el principal movimiento corresponde a un desplazamiento Norte - Sur, a través de el Eje Vicuña Mackenna, el Eje José Pedro Alessandri (Macul) - La Florida, y en parte el Eje Tobaraba, el cual podrá alivianar la presión sobre el eje La Florida una vez que se complete su circuito conectándose con calle Trinidad.

Lo más probable es que esos viajes correspondan a un propósito de trabajo (actividad terciaria) y estudio, ya que se dirigen a los dos C.B.D. que actualmente genera la ciudad de Santiago; la comuna de Santiago y la comuna de Providencia. Los viajes con destino la comuna de Puente Alto, deben mayoritariamente corresponder a viajes de trabajo, sobre todo del área de las actividades secundarias o de la construcción (ver Cuadro 25).

CUADRO N° 25  
**TOTAL VIAJES GENERADOS COMUNAS AREA SUR - ORIENTE.**  
 Según EOD 1991 / Modos: todos / Propósitos: según propósitos / Período: todo el día

COMUNA	TRABAJO %	ESTUDIO %	OTROS %
La Florida	160.500 33.5 %	179.100 37.4 %	138.900 29.1 %
Macul	90.900 40.7 %	75.200 33.6 %	57.400 25.7 %
Pañalolén	60.400 39.9 %	60.100 39.7 %	30.800 20.4 %
Puente Alto	96.400 32.7 %	116.000 39.4 %	82.300 27.4 %
Las Condes	185.700 38.8 %	151.500 31.6 %	141.700 29.6 %
La Pintana.	61.400	66.000	19.300

7. C.B.D. Central Bussines District

41.8 %                      45.0 %                      13.2 %

CUADRO Nº 26

**DISTRIBUCIÓN DE HOGARES SEGÚN NIVEL DE INGRESO Y AREA GEOGRÁFICA  
Según E.O.D. 1991**

Area	Nivel de Ingreso en U.F.		
	Hasta 10.03	36.27 10.04 a y más	36.28
Norte	60.7 %	34.5 %	1.6 %
Occidente	58.8 %	35.5 %	2.5 %
Santiago (Com.)	36.6 %	50.7 %	8.0 %
Sur	65.3 %	27.7 %	2.0 %
Sur/Oriente	49.6 %	39.0 %	5.3 %
Oriente	11.2 %	31.1 %	41.6 %
Total Santiago	49.3 %	34.2 %	9.9 %

Al cruzar la información de los cuadros 25 y 26 es interesante comprobar que las comunas que se inscriben en las áreas de mayor pobreza (La Pintana), tienen un propósito de viajes orientado básicamente al trabajo y al estudio, mientras el propósito "otros" que corresponde a esparcimiento, compras y otros es bajo.

El caso contrario lo presenta la comuna de Las Condes, con una estructura de propósitos en la cual la variable "otros" tiene un peso importante. Este aspecto debe ser destacado, ya que al compararlo con los cuadros 27 y 28, se puede inferir que las comunas insertas en áreas de mayor riqueza presentan una mayor movilidad para todas las variables de "propósitos".

En el caso de la comuna de La Florida, las tres variables de "propósito" aparecen equilibradas aun cuando esta comuna aparece inserta en un área de la EOD que se caracteriza por un mayor número de hogares ubicado en el tramo hasta 10.03 UF. de ingreso por grupo familiar, probablemente (no se cuenta con la información más detallada), la comuna de La Florida presente guarismos un tanto diferentes al promedio del área (comunas de Macul, Peñalolén, La Florida y Puente Alto.), siendo un tanto más alto el valor del tramo entre 10.03 a 36.27 UF de ingreso por hogar.

La importancia de que una comuna presente una mayor movilidad para los "propósitos. otros", radica en que demuestra una mayor disposición al gasto o a la movilidad en busca de esparcimiento, situación que demuestra una comuna con un potencial mayor desarrollo.

Este antecedente debería ser comparado con la estructura etarea de la comuna, ya que comunas con población mayoritariamente mayor, presentan en general menor movilidad para todos los propósitos, situación que no corresponde a la comuna de La Florida al estudiar las pirámides etarias para las distintas unidades vecinales en el Capítulo 3 (punto

CUADRO 27

**MOVILIDAD COMUNAL COMUNAS AREA SUR - ORIENTE**

Según EOD 1991 / Modos: todos / Propósitos: todos / Período: todo el día.

Comuna.	Población Viajes/hab.	Viajes	%	Movilidad
La Florida	338.942	478.500	5.7	<b>1.41</b>
Macul	126.444	223.500	2.7	<b>1.77</b>
Peñalolén	149.636	151.300	1.8	<b>1.01</b>
Puente. Alto	226.358	294.700	3.5	<b>1.30</b>
Las Condes	222.971	478.900	5.7	<b>2.14</b>
La Pintana	153.541	146.700	1.7	<b>0.95</b>

Del análisis de los cuadros 27 y 28 se desprende inmediatamente la conclusión que las comunas que concentran a la población con mayores ingresos generan una mayor movilidad.

En este caso corresponde a la comuna de Las Condes inserta en el área Oriente, la cual con una población bastante inferior a la población de La Florida, genera igual cantidad de viajes (ambas 5.7 % del total generado), situación que otorga una mayor movilidad a esa comuna, por lo cual podemos inferir que a mayor estatus socio - económico de la población se tiene una mayor movilidad, la cual se da principalmente en transporte privado. Igual fenómeno sucede al comparar Macul y La Florida, la primera genera una movilidad mayor, aspecto que se corrobora con las tasas de motorización de las respectivas comunas (ver cuadro Nº 28 ), en la cual, obviamente la comuna de Las Condes ocupa el mayor guarismo y La Pintana el más bajo. La comuna de La Florida, si bien tiene un guarismo bajo (0.35 Veh/Hogar), en el total general del Gran Santiago, ocupa el noveno lugar en tasa de motorización.

CUADRO 28

**TASA DE MOTORIZACIÓN COMUNAS AREA SUR - ORIENTE 1991**

Comuna.	Población	Vehículos* Veh/Hogar	Tasa Motoriz.
La Florida	338.942	27.140	<b>0.35</b>
Macul	126.444	14.587	<b>0.51</b>
Peñalolén	149.636	6.423	<b>0.20</b>
Puente Alto	226.358	11.372	<b>0.22</b>
Las Condes	222.971	65.469	<b>1.27</b>
La Pintana	153.541	1.667	<b>0.05</b>

\* Se refiere a vehículos livianos.

### 5.3.3 TRANSPORTE PUBLICO

Del total de viajes generados, tanto intracomunal como extracomunal (ver cuadro N° 15), la participación en el mercado por parte del transporte público en todas sus modalidades es alta (ver cuadros N° 23 y 24).

En la comuna de La Florida, el transporte público absorbe un 54.5 % de la demanda de transporte, lo cual equivale a aproximadamente 260.783 viajes diarios, cifra bastante apreciable si se considera que la población comunal es de aproximadamente 328.881 hab, es decir cada 0.79 hab al día hace algún viaje en transporte público. Para satisfacer esta demanda, la comuna cuenta con 3.282 máquinas licitadas, de las cuales 1.328 máquinas (40,46 %) pasan por la comuna y 1954 máquinas (59.53 %) tienen su terminal en el territorio comunal.

CUADRO 29

#### GENERACIÓN DE VIAJES SEGÚN MODO DE TRANSPORTE COMUNAS AREA SUR - ORIENTE

Según EOD 1991 / Modos: según detalle / Propósitos: todos / Período: todo el día

##### NUMERO DE VIAJES (EN MILES)

Comuna	T.Púb.		T.Priv. Camina		Otros	
		%		%		%
La Florida	260.9	59.1 54.5 %	112.4	12.4 %	46.1	23.5 % 9.6 %
Macul	120.3	48.3 53.8 %	35.6	21.6 %	19.3	15.9 % 8.7 %
Pañalolén.	82.8	17.1 54.7 %	41.9	11.3 %	9.5	27.7 % 6.3 %
Puente. Alto.	156.5	17.8 53.1 %	90.5	6.0 %	30.0	30.7 % 10.2 %
Las Condes.	185.4	198.8 38.7 %	35.0	41.5 %	59.7	7.3 % 12.5 %
La Pintana.	84.1	4.9 57.3 %	42.6	3.3 %	15.1	29.0 % 10.4 %

Al comparar las cifras para las distintas comunas expuestas, queda claro que las comunas inscritas en las áreas más pobres (La Pintana) presenta el mayor porcentaje de participación del transporte público en la absorción de la demanda, presentando a su vez

el porcentaje más bajo de participación del transporte privado (3.3 %) y un alto porcentaje de participación de la modalidad "caminata" en el modo de transporte.

Situación totalmente inversa presenta la comuna de Las Condes, en la cual la participación del transporte público es menor que la participación del transporte privado, aun cuando no deja de ser despreciable el porcentaje considerando el número de viajes que esa comuna genera.

Del total de 478.500 viajes generados en la comuna de La Florida tanto intracomunal como extra comunal, la partición modal más detallada es la siguiente :

### CUADRO 30

#### LA FLORIDA - DISTRIBUCION MODAL DE VIAJES

Según EOD 1991 / Modos: según detalle / Propósitos: todos / Período: todo el día

Modo	Viajes	Total %
Bus-Taxi/Bus.	245.769	51.0 %
Caminata.	107.463	23.3 %
Auto Particular	58.791	12.2 %
Taxi Colectivo.	8.192	1.7 %
Bus - Metro.	3.855	0.8 %
Taxi.	1.446	0.3 %
Colectivo - Metro.	964	0.2 %
Auto - Metro.	481	0.1 %
Otros - Metro.	481	0.1 %
Otros Modos.	48.190	10.3 %

Este cuadro señala la típica partición modal de una comuna de nivel socio - económico medio, en la cual la participación modal del transporte privado aun es baja. Cabe, a su vez, destacar la bajísima participación del sistema combinado Bus - Metro y Colectivo - Metro, sistemas modales que deberán asumir un rol de más peso una vez habilitada la nueva línea 5 del Metro.

Es de interés, señalar que el transporte público a través del sistema modal Bus - Taxi/Bus -dentro de su lógica de rentabilidad- está orientado a servir a aquellos sectores de la comuna que presentan las mayores densidades y que a su vez presentan los menores niveles socioeconómicos, es decir, no tienen otro medio de transporte. Inmediatamente salta a la vista la concentración de línea (licitadas) que tienen por circuito las Avenidas Santa Raquel y La Florida, tanto para la entrada y salida de la comuna.

La Avenida Vicuña Mackenna, aparece con una carga menor a las anteriores señaladas,

situación que podría aparecer contradictoria con la realidad, esta situación se explica por el hecho, que esta importante Avenida concentra la mayoría de las líneas licitadas y no licitadas que tienen como destino la comunas de Puente Alto y Pirque, La Pintana, es decir aquellas líneas que no tienen sus terminales en la comuna de la Florida.

CUADRO 31

**LA FLORIDA: COMUNAS DE DESTINO VIAJES  
LOCOMOCIÓN COLECTIVA**

Según EOD 1991 / Modo: locomoción colectiva /  
Propósitos: todos / Período: todo el día

Comuna	Viajes	Total %
Santiago	55.964	24.8 %
Puente. Alto	20.689	9.2 %
Providencia	18.588	8.2 %
Ñuñoa	14.760	6.5 %
Macul	12.822	5.7 %
Las Conde	7.413	3.3 %
La Florida	63.376	28.1 %
Otras		14.1 %

De este cuadro se pueden extraer las mismas conclusiones que se desarrollan a partir del pto 6.3.2. Caracterización Viajes, ya que los guarismos y los destinos de los viajes presuponen que se trata de viajes de trabajo y/o estudio a los dos C.B.D. de la ciudad de Santiago y a otros lugares de trabajo y/o estudio en la comuna de Puente Alto. De este cuadro, cabe destacarse la importancia de los viajes intracomunales realizados en locomoción particular, lo que supone que existe un importante segmento de gente dispuesta a pagar el costo del transporte aun cuando sean distancias menores, esta situación revela un nivel de ingreso y que permite asumir este gasto (ver lámina 24).

### 5.3.3.1 Locomoción pública y la red vial básica

El interés de este punto es clarificar cierta disfunción que se advierte en ciertas vías comunales respecto a la locomoción colectiva. Algunas vías locales que están siendo utilizadas por variantes de locomoción colectiva para sus desplazamientos, por ejemplo, Bahía Catalina, la que está definida como Vía Local y soporta ocho variantes de

**INSERTAR  
LAMINA 24**

PRINCIPALES COMUNAS DE VIAJES EN LOCOMOCION COLECTIVA  
- ORIGEN LF

locomoción colectiva, siendo que la OGUC define la cabida que se transcribe a continuación:

*"Flujos de automóviles y vehículos de tracción animal y humana, excepcionalmente locomoción colectiva".*

La misma situación descrita anteriormente sucede con la calle Diego Portales.

### 5.3.3.2 Terminales de locomoción colectiva

El total de 1954 máquinas (59.53 % del total licitado) equivale a 73 variantes que ubican su término de recorrido en la comuna.

CUADRO 32

**LA FLORIDA**  
**CANTIDAD DE TERMINALES POR TIPO DE TERRENO**

Tipo de Terreno	Terminales
SERVIU.	2
Vía Pública.	17
Arrendado.	10
Propio.	10
Bien Nac. Uso. Púb.	3
Municipal	1
Sin terminal <sup>8</sup>	30
<b>TOTAL</b>	<b>73</b>

De acuerdo a los antecedentes visuales recopilados, los actuales terminales son de mala calidad, ubicándose preferentemente en la periferia de la comuna, en sectores con precios de suelo muy bajo o bien que no se transan en el mercado. Por lo general las asociaciones que tienen sus terrenos propios (10), son las que tienen una mejor infraestructura en sus terminales, incluyendo expendio de Kerosene (por lo general en condiciones de riesgo), salas de control, y expendio de comida y bebidas.

En términos generales, los terminales presentes en la comuna no se encuentran bajo una

---

8. Corresponden a líneas de circunvalación que sólo cuentan con garitas de control.

aceptable organización, siendo por lo general simples ranchos mal habilitados dispuestos en cualquier lugar.

Los niveles de contaminación acústica y ambiental que provocan son altos, siendo tolerados por la población circundante en la medida del servicio que prestan, ya que dependen de este sistema modal.

Es urgente la regulación, condicionamiento técnico y de infraestructura y concentración en 3 o 4 puntos específicos de la comuna; indudablemente dentro del área en la cual se ubican actualmente por ser esas áreas las que mejor sirven a los propósitos de cobertura de los distintos recorridos en el territorio comunal.

### 5.3.3.3 Ferrocarril Metropolitano - Metro Línea 5

El 5 de abril de 1997 se inauguró la Línea 5 del Metro, quedando la comuna con una conexión de transporte expedita con el Centro Metropolitano: en sólo 18 minutos se recorren los 10,3 km que unen las comunas de Santiago y La Florida. Se estima que transporta alrededor de 180.000 personas diarias. En el territorio de la comuna se emplazan dos estaciones, Mirador Azul y Bellavista, siendo la última estación terminal.

Es posible distinguir los siguientes efectos del impacto inicial de puesta en marcha de la Línea 5: disminución de la congestión en Vicuña Mackenna en el tramo coincidente con el Metro, cambio en los recorridos de microbuses y taxis colectivos, aumento de la demanda de estacionamiento en las dos estaciones y saturación de las vías en esos puntos.

### 5.3.4 TRANSPORTE PRIVADO

En los cuadros 21 y 30 se aprecia que del total de viajes intracomunales y extracomunales que se generan en La Florida, sólo un 12.2% de ellos (58.791 viajes) se realizan en el sistema modal automóvil particular. Esta cifra puede considerarse baja al tener presente la tasa de motorización de la comuna, la que alcanza sólo a un **0.35 Veh/hogar**, es decir, aproximadamente un vehículo particular por cada tres hogares (ver cuadro 28).

Estos antecedentes podrían indicar una situación sin problemas de congestión, pero la realidad demuestra que esta baja tasa se concentra en el área oriente de la comuna, es decir, se puede suponer que la tasa de motorización de el área al Poniente de Vicuña Mackenna puede ser de 0.10 veh/hogar, la del área entre Vicuña Mackenna y Avda La Florida un 0.25 veh/hogar y la del área al Oriente de Avda La Florida un 0.70 veh/hogar.

La tasa de motorización del sector Oriente generará problemas en la insuficiente vialidad básica de ese sector. Si se supone, en un escenario futuro a 30.000 nuevas familias en el territorio comunal y dada las características de precio de la oferta de viviendas nuevas (ver pto. 6.7.4), se debe suponer que el parque automotriz aumentará en aproximadamente 22.500 nuevas unidades. La cifra anterior significa que la tasa de motorización de la comuna pasará de 0.35 veh/hogar a **0.48 veh/hogar mínimo**(ceteris paribus), aun suponiendo que el parque del resto del área se mantiene estático, vale decir, que no se

produzca crecimiento económico ni desarrollo en las áreas actualmente consolidadas.

Esta tasa de motorización implica un total de 45.460 vehículos particulares, los cuales podrán cambiar la distribución modal de viajes, aumentando el actual 12.2% de participación a un 18 a 20 % de participación, aspecto que significaría probablemente un colapso de la red vial básica en las horas *peak*.

A la situación anterior debe agregarse el probable aumento de la participación modal del automóvil particular en las comunas de Puente Alto, Pirque y San José de Maipo por lo cual se podrá inferir un escenario muy complejo a 10 años plazo.

### 5.3.5 CONCLUSIONES

La comuna de La Florida enfrentará profundos cambios en relación a su estructura y modalidad de viajes:

- a) Mayor movilidad comunal, debido a la ocupación de la reserva de suelo comunal por población de nivel medio y medio alto.
- b) Mayor peso del propósito "otro" en la intención de viajes generados en la comuna por las mismas razones anteriormente señaladas.
- c) Aumento de la "tasa de motorización" de 0.35 veh/hogar a 0.48 veh/hogar mínimo. Situación que implica pasar de los 22.960 vehículos actualmente en la comuna a 45.460 vehículos, es decir 22.500 nuevos vehículos particulares.
- d) La comuna seguirá contando con un sistema de transporte público de buen nivel en cuanto a las coberturas, que mantendrá indudablemente su demanda originada mayoritariamente en el sector socio-económico bajo.
- e) Es deseable mantener las variantes de recorridos largos, sobre todo La Florida/Centro, ya que esta modalidad permite una mejor economía de escala, al poder efectuar un viaje largo sin puntos de ruptura de carga y cancelando un sólo pasaje.
- f) Es deseable regularizar la situación de los Terminales de la locomoción colectiva. Como se trata de una situación delicada por el costo que significa -sobre todo para el terminal sector Diego Portales- el Municipio podría actuar como un "ente" coordinador y auspiciador de la solución, buscando el o los terrenos aptos, realizando el o los contactos entre los privados, comprador y vendedor), allanando la solución técnica desde el punto de vista de la Planificación Urbana del territorio, pero en ningún caso participar directamente en la subvención al costo del suelo a ocupar.
- g) Es importante contar con algún estudio más detallado EOD, sobre todo respecto al

origen, destino y propósito de los viajes para el 12,2% del transporte en automóvil particular.

- h) Es indispensable contar con un estudio de impacto urbano vial del terminal de Metro "Estación Bellavista - Paradero 14".
- i) Es importante contar con un catastro de todas las líneas de locomoción colectiva que atraviesan la comuna de La Florida, tanto en el sentido Norte-Sur y Sur-Norte. Este estudio debería incluir -idealmente- los recorridos no licitados. Con este estudio se tendrá una visión más clara del "peso" real que cada vía comunal tiene con respecto a la carga de las líneas de la locomoción colectiva.

(En el actual estudio, sólo se presenta la información detallada de las líneas licitadas que tienen como terminal la comuna de La Florida).

- j) Es absolutamente necesario completar los circuitos calle Colombia y Alonso de Ercilla entre Rolando Frodden y Walker Martínez, incurriendo en la afectación a utilidad pública y expropiación que sean necesarias.
- k) Sería deseable dilucidar la competencia municipal sobre el perfil de calle Punta Arenas, con el fin de poder completar su perfil hasta Avenida Lia Aguirre como primera etapa, estudiando la posibilidad de concretar una conexión a Vicuña Mackenna Oriente (factible), con el fin de rentabilizar su implementación al dar un mayor uso al sentido Sur-Norte (hoy utilizado sólo para el movimiento Punta Arenas-Lo Ovalle-Santa Rosa).

## 5.4 FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y AGUAS LLUVIAS<sup>9</sup>

### 5.4.1 INTRODUCCION

La creciente demanda habitacional que ha experimentado Santiago en el último período, ha sido en un alto porcentaje absorbida por la Comuna de La Florida, que corresponde a una de las comunas de mayor crecimiento en la Región Metropolitana.

---

9. Ver "Estudio de Infraestructura Comunal - Informe Final" - Ayala, Cabrera y Asociados Ltda. / AC Ingenieros Consultores Ltda. - I. Municipalidad de La Florida, Agosto 1995.

La presión que ejerce el sector habitacional sobre la comuna se ha visto incrementada aún más durante este último tiempo debido a la puesta en marcha de la Línea 5 del Metro de Santiago.

La constante preocupación de las autoridades comunales y la coyuntura actual que significa el estudio del nuevo Plan Regulador Comunal, han planteado la necesidad de contar con un estudio de infraestructura comunal, que permita conocer y a la vez dimensionar las necesidades actuales y futuras de los servicios de agua potable y alcantarillado en aquellos sectores que presentan la mayor demanda de uso del suelo.

Asimismo, junto a lo anterior, ha surgido la necesidad de evaluar las posibilidades de materializar soluciones que permitan aminorar o eliminar los problemas derivados de las inundaciones por efecto del desborde y/o acumulación de aguas lluvias en sectores críticos de la comuna.

Consecuente con lo planteado precedentemente, el Municipio encargó un estudio de infraestructura comunal, cuya síntesis de los principales contenidos se enuncian en este punto 6.4. El estudio<sup>10</sup> propuesto consulta básicamente el desarrollo de dos aspectos principales, los que han sido abordados como dos partes separadas.

La primera parte corresponde al estudio de factibilidad para ampliar los servicios de agua potable y alcantarillado de aguas servidas en las zonas con concesión de la Empresa Metropolitana de Obras Sanitarias (EMOS), así como en las zonas de expansión urbana que actualmente se encuentran sin concesiones sanitarias de la comuna de La Florida, en donde se prevé un futuro aumento de la densidad habitacional.

El objetivo específico de esta parte del estudio consiste en determinar las necesidades de ampliación del sistema actual de alcantarillado de aguas servidas y del servicio de agua potable, en las zonas con y sin concesiones sanitarias, según las proyecciones de crecimiento poblacional establecidos en el nuevo Plan Regulador. Lo anterior forma parte de un análisis conjunto con los planes y programas de expansión de la Empresa Metropolitana de Obras Sanitarias (EMOS). También se analiza la situación del único sector del área urbanizable de la Comuna que está fuera de la zona de concesión EMOS.

La segunda parte del estudio corresponde al desarrollo de un plan maestro de evacuación de aguas lluvias para la comuna. Este consiste específicamente en detectar, identificar, dimensionar y evaluar las zonas y lugares en que se producen los mayores problemas de inundación por aguas lluvias. A partir de lo anterior se define una solución integral al problema que permite otorgar un nivel de seguridad a los habitantes e infraestructura de la

---

10. Ver *"Estudio de Infraestructura Comunal - Informe Final"* - Ayala, Cabrera y Asociados Ltda. / AC Ingenieros Consultores Ltda. - I. Municipalidad de La Florida, Agosto 1995

**142**

comuna, acorde con criterios de conveniencia económica comunal.

## RECOPIACION DE ANTECEDENTES

Se efectuó una síntesis de los principales antecedentes disponibles para el desarrollo del estudio, considerando tanto la información disponible de estudios anteriores como la generada como parte del mismo.

Se incluye una recopilación de antecedentes cartográficos, hidrológicos, de la infraestructura sanitaria comunal y una revisión tanto de estudios anteriores como información de los antecedentes periodísticos relativos a los problemas históricos de inundación que ha experimentado la comuna de La Florida.

En lo que respecta a los estudios anteriores, se presenta una síntesis de los principales antecedentes que es posible utilizar como base en el estudio desarrollado.

La revisión periodística incluyó la identificación de los temporales y los efectos que ellos produjeron sobre la comuna de La Florida en el período 1940-1995.

### **5.4.2 SISTEMAS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AGUAS SERVIDAS**

Se presentan todos los antecedentes recopilados y análisis efectuados para determinar la factibilidad de suministro de agua potable y evacuación de aguas servidas para la comuna de La Florida, de acuerdo a las proyecciones de expansión y densificación urbana comunal al año 2020.

Se presenta una completa caracterización y descripción de los sistemas actuales de Agua Potable y Alcantarillado de Aguas Servidas de la comuna.

En lo que respecta al sistema de Agua Potable se describen las características generales del sistema y de sus componentes de producción, conducción y distribución. En este último contexto se identifican las unidades de distribución con que EMOS S.A. abastece actualmente a La Florida.

Conforme a lo indicado en la Figura 25., las unidades de distribución que abastecen a la comuna son 6, cuya identificación, ubicación y extensión se resumen con mayor detalle en la Tabla 1. Cabe hacer notar que cada una de dichas unidades sirve áreas que en la mayoría de los casos comprende más de una comuna. En razón de ello en la Tabla 1 se indican tanto el área comunal como total servida por cada sistema. En el caso de los puentes límites se identifican aquellos comprendidos en el área comunal.

# INSERTAR FIGURA 25

UNIDADES DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE EN LA COMUNA  
(INFORME AYALA Y CABRERA)

**Tabla 1 Sistemas de Distribución de Agua Potable de EMOS S.A  
en la Comuna de La Florida**

Identificación (Siglas)	Superficie Servida Total Comunal (hás) (1)	Comunas que Abastece	Límites
Peñón Alto (PAL)	780,4 299,1	La Florida Puente Alto	Norte: General Arriagada, San Jorge Sur: Límite Comunal Este: Límite Comunal Oeste: Avda. Santa Raquel
Peñón Bajo (PBA)	1.711,9 254,1	La Florida Puente Alto La Granja La Pintana	Norte: Avda. Trinidad Oriente Sur: Límite Comunal Este: Avda. Santa Raquel Oeste: Límite Comunal
Trinidad Alto (TRA) (2)	- 1.363,6	La Florida Puente Alto	Norte: Avda. Trinidad Oriente, Avda. Rojas Magallanes, Calcuripe, Avda. Walker Martínez, Zanjón de la Aguada Sur: General Arriagada, San Jorge Este: Canal San Carlos, cota 660 msnm Oeste: Avda. Santa Raquel, Avda. V. Mackenna, Venezuela, Hurtado de Mendoza, Avda. La Florida, Alicahue.
Trinidad Bajo (TRB)	2.004,5 1.097,2	La Florida San Joaquín La Granja	Norte: Límite Comunal Sur: Avda. Trinidad Oriente, Avda. Rojas Magallanes, Calcuripe, Avda. Walker Martínez. Este: Avda. V. Mackenna, Venezuela, Hurtado de Mendoza, Avda. La Florida, Alicahue, Diagonal Los Castaños, Zanjón de la Aguada. Oeste: Límite Comunal
Departamental Alto (DEA)	295,8 151,6	La Florida, Peñalolén	Norte: Límite Comunal Sur: Zanjón de La Aguada, Quebrada de Macul Este: Zanjón de la Aguada Oeste: Diagonal Los Castaños
Lo Cañas (LCÑ)	69 69	La Florida	Norte: Quebrada de Macul Sur: Rojas Magallanes (prolongación), Longitudinal Sur Este: Cota 900 msnm, cota 750 msnm Oeste: Canal San Carlos

NOTA: (1) La primera superficie indicada corresponde al total del sistema y la segunda a la comprendida dentro de los límites de la comuna  
(2) No se cuenta con la información del área total del sistema Trinidad Alto.

En lo relativo al sistema de Alcantarillado de Aguas Servidas, se presenta la descripción general del sistema y de las áreas tributarias que considera EMOS S.A. para el servicio en la comuna de La Florida, cuya ubicación y extensión se muestra en la Figura 26. En la Tabla 2 se presenta una descripción más detallada de las áreas tributarias de la comuna.

En la comuna existe un sector de alrededor de 218 ha, sin concesión sanitaria, limitado por el norte con el sistema Lo Cañas, específicamente con la prolongación de la Avda. Rojas Magallanes y Longitudinal Sur, por el este con el límite urbano propuesto en el Plan Regulador y por el oeste con la cota 750 m.s.n.m. entre Longitudinal Sur y Rojas Magallanes y con la cota 660 m.s.n.m. en el tramo restante. Por el sur se extiende hasta el límite comunal, tal como se muestra en la Fig. 27.

**Tabla 2 Areas Tributarias de Aguas Servidas  
en la comuna de La Florida**

IDENTIFICACIÓN (SIGLAS)	SUPERFICIE COMUNAL QUE SIRVE (HÁS)	COMUNAS QUE SIRVE	LÍMITES DENTRO DE LA COMUNA
Departamental (DEP)	1.407,6	La Florida Puente Alto	Norte: Zanjón de la Aguada Sur: Límite Comunal Este: Curva de nivel 900 msnm Oeste: Avda. La Florida
Colombia (OLO)	773,3	La Florida Departamental Puente Alto	Norte: Zanjón de La Aguada Sur: Bahía Inglesa (límite comunal) Este: Avda. La Florida Oeste: Froilán Roa, Colombia
Vicuña Mackenna (VIC)	1.026,7	La Florida Puente Alto Macul	Norte: Zanjón de la Aguada Sur: Límite Comunal Este: Froilán Roa y Colombia Oeste: Av. Vic. Mackenna y Av. Sta Raquel
Ochagavía (OCH)	117,7	La Florida San Miguel La Cisterna San Ramón La Granja	Norte: Calle Uno Sur: General Arriagada Este: Avda. Santa Raquel Oeste: Límite Comunal
Las Industrias (IND)	235,9	La Florida La Granja San Joaquín	Norte: Avda. Vicuña Mackenna Poniente Sur: Calle Uno Este: Avda. Santa Raquel Oeste: Límite Comunal
San Bernardo (SAB)	117,7	La Florida Puente Alto La Pintana	Norte: General Arriagada Sur: Límite Comunal Este: Avda. Santa Raquel Oeste: Límite Comunal

Se estimó la población servida por los sistemas de distribución de Agua Potable y Alcantarillado de Aguas Servidas. La población actual se refiere a los datos obtenidos a partir del censo de 1992, en tanto para la caracterización de la situación futura, que considera un horizonte al año 2020, estos se basaron en las estimaciones de densidad poblacional por distritos censales que la Municipalidad de La Florida propone a través del nuevo Plan Regulador y que EMOS S.A. ha considerado en sus planes de desarrollo.

**INSERTAR  
FIGURA 26**

AREAS TRIBUTARIAS DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO

**INSERTAR  
FIGURA 27**

SECTOR EXCLUIDO DE LOS LIMITES DE CONCESION DE EMOS

En las Tablas 3 y 4 se muestran los totales de población obtenidos.

**Tabla 3 Proyección de Población Comunal en los Sistemas de Distribución de Agua Potable**

Población (hab)		
Sistemas	Situación Actual	Situación Futura
Peñón Alto	36.070	53.967
Peñón Bajo	66.588	55.987
Trinidad Alto	76.279	249.524
Trinidad Bajo	122.919	255.601
Departamental Alto	19.433	21.238
Lo Cañas	7.546	32.338
<b>TOTAL</b>	<b>328.835</b>	<b>668.656</b>

Nota: Población actual 1992 estimada a partir de densificación comunal basada en Censo 1992.

**Tabla 4 Proyección de Población Comunal de las Areas Tributarias al Sistema de Alcantarillado de Aguas Servidas.**

Población (hab)		
Sistemas	Situación Actual	Situación Futura
Departamental	34.357	191.327
Colombia	45.760	139.129
Vicuña Mackenna	123.642	226.932
Ochagavía	35.428	25.814
Las Industrias	24.636	55.281
San Bernardo	17.367	30.173
<b>TOTAL</b>	<b>328.835</b>	<b>668.656</b>

Nota: Población actual (1992) estimada a partir de densificación comunal basada en Censo 1992.

Por su parte, las proyecciones de población realizadas por EMOS S.A. consideran, que para la situación actual, la población total a nivel comunal servida es de 354.835 habitantes, basándose dicho valor en los resultados preliminares obtenidos del Censo Nacional realizado en ese mismo año. Asimismo, tomando como referencia ese dato, EMOS S.A. ha estimado la población a servir para el año 2022 (considerando un horizonte

de previsión de 30 años) en un total de 626.643 habitantes.

El análisis comparativo de las proyecciones de población disponibles, muestra que para la situación actual EMOS estaría operando a una capacidad inferior a su máximo potencial, por cuanto según sus proyecciones antes indicadas, estaría capacitada para abastecer una población superior en un 7,9% a la existente.

Para la situación futura, lo antes expuesto se invertiría, siendo la proyección municipal al año 2020 en 6% superior a la proyectada por EMOS. Sin embargo, se indica que esta empresa realiza permanentes ajustes en sus proyecciones de manera de no limitar el crecimiento de la comuna siempre y cuando estos se enmarquen dentro de los lineamientos generales propuestos por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago a nivel comunal.

Lo anterior queda cabalmente reflejado al comparar las proyecciones de población a nivel de distrito censal, realizadas por EMOS S.A. y a partir de la información municipal, ya que tal como se aprecia en la Tabla 5, estas no necesariamente coinciden. Lo anterior refleja el permanente ajuste que debe realizar EMOS S.A. para satisfacer los requerimientos de la comuna.

**Tabla 5 Población por Distrito Censal  
Situaciones presente y futura**

Distrito	Situación Presente		Situación Futura	
	EMOS	MUNIC.	EMOS	MUNIC
1	70.924	57.225	327.200	144.929
2	65.209	51.538	71.500	106.633
3	62.222	76.117	66.300	113.446
4	49.593	48.790	49.593	94.232
5	75.973	57.341	81.900	168.270
6	30.150	37.824	30.150	41.146
Total	354.835	328.835	626.643	668.656

Cabe comentar que la proyección de población a nivel comunal tiene incorporado el crecimiento poblacional esperado para la zona que actualmente no se encuentra incluida en el área de concesión de EMOS S.A. Tal como se indica en la Memoria del Estudio de Infraestructura Comunal, dicha población alcanzaría a un total de alrededor de 30.276 habitantes, equivalente a un 4,5% del total proyectado para el año 2022.

Al respecto, es pertinente señalar que la legislación vigente obliga a esta empresa a otorgar el servicio dentro de su área de concesión a quien lo solicite, de acuerdo al decreto de concesión correspondiente (art.33 del DFL 382), y establece en cambio su derecho a exigir aportes de financiamiento reembolsables, a quienes soliciten ser incorporados como clientes o soliciten una ampliación del servicio (art.14 del DFL 70).

Como además la legislación vigente le otorga a esta empresa la exclusividad del servicio en su territorio de concesión, EMOS no puede limitar arbitrariamente el desarrollo de un sector; a lo más puede condicionarlo al pago de aportes reembolsables y a los plazos técnicos requeridos para ejecutar las obras de ampliación necesarias.

De acuerdo a ello, y para cautelar el cumplimiento de la legislación, la Superintendencia de Servicios Sanitarios tiene atribuciones suficientes para modificar los planes de desarrollo de la empresa. De acuerdo a dicha legislación, que regula a las empresas de servicios sanitarios del país, EMOS tiene obligación de otorgar los servicios de agua potable y alcantarillado a quien lo solicite dentro de su zona de concesión, siendo de su exclusiva responsabilidad realizar además las inversiones en la infraestructura necesaria para satisfacer los requerimientos futuros. Asimismo, este servicio no puede constituirse en una limitante para el desarrollo comunal, siempre y cuando éste se enmarque en las políticas de crecimiento regional establecidos en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

En las áreas ubicadas fuera de los límites de concesión, EMOS no tiene ninguna obligación con ellas. Estas áreas sin embargo, podrían eventualmente ser incorporadas dentro de la concesión de esta empresa en particular, o de alguna otra empresa interesada en explotarlos, lo cual sin embargo es de exclusiva voluntad de ellas.

En la zona sin concesión no existe actualmente un plan de expansión definido y la posibilidad de implementar la infraestructura necesaria para abastecerlos de agua potable y alcantarillado, depende exclusivamente de los requerimientos futuros, para lo cual EMOS u otra empresa deben realizar los estudios técnicos y económicos correspondientes.

Al respecto se indica que esta empresa iniciará durante el año 1996, los estudios de requerimientos de infraestructura de toda la zona oriente de Santiago que actualmente no pertenece a su concesión, con el objeto de solicitar la ampliación de ella ante la Superintendencia de Servicios Sanitarios. Esta ampliación, de ser aprobada, en todo caso según la información por EMOS, no se materializaría antes del año 1999, debido a la envergadura de las obras que deben diseñarse y construirse.

Respecto de las necesidades de inversión comunal futuras para los servicios de agua potable y alcantarillado, tal como se señaló precedentemente, EMOS posee actualmente la concesión de los servicios de agua potable y alcantarillado de aguas servidas para prácticamente la totalidad de la comuna de La Florida. Conforme a ello se analizan en el estudio por separado los planes de crecimiento desarrollados por EMOS para ambos sistemas, en el corto, mediano y largo plazo. De acuerdo a estimaciones realizadas en el Plan de Desarrollo de EMOS, el monto de inversión que involucra el área total de abastecimiento de los sistemas de distribución de agua potable alcanza a UF 749.814. El monto de inversión asociado al total de las áreas de los sistemas de recolección de aguas servidas alcanza a UF 41.046.

El único sector excluido de dicha zona de servicios, corresponde a la zona ubicada al oriente del canal San Carlos entre Rojas Magallanes y el límite sur de la comuna.

Conforme con ello, la única posibilidad de requerir de inversión comunal para satisfacer las necesidades futuras del servicio de agua potable y alcantarillado, viene dada por la eventual necesidad de materializar un servicio comunal que permita abastecer el sector sin concesión antes indicado.

Se estimó el monto de inversión requerido para implementar el servicio de agua potable en la zona sin concesión de la comuna, a partir de las proyecciones de inversiones en infraestructura de agua potable, para el sistema de distribución de Lo Cañas según el Plan de Desarrollo de EMOS. En base a ello, el monto de inversión en infraestructura alcanzaría aproximadamente a UF 515.356. No se consideró en esta estimación el costo del servicio de alcantarillado de aguas servidas, dado que no se dispone de información a nivel comunal que permita obtener un valor real.

### **5.4.3 PLAN MAESTRO DE EVACUACION DE AGUAS LLUVIAS**

Se presentan los antecedentes e información básica considerada y alternativas estudiadas para la definición de un plan maestro que permita dar solución a los problemas de inundación de aguas lluvias en la comuna.

Se incluye un reconocimiento general de la comuna, en términos de la identificación de los cauces naturales ubicados en el sector precordillerano y sus puntos de descarga a la zona urbana, que drenan sus aguas hacia el área comunal. Se indican aquellos cauces que históricamente han generado problemas de inundación en las áreas de interés.

El reconocimiento realizado incluyó la identificación de la red de canales que aún existe en la comuna y la identificación de puntos críticos respecto de problemas de rebase e inundación.

Se efectuó un estudio hidrológico a fin de estimar los valores de los caudales de crecidas, para períodos de retorno de 2, 5, 10, 25, 50 y 100 años en los cauces de las quebradas afluentes al área comunal. Lo mismo se realizó para la zona urbana de la comuna, limitando las áreas aportantes, en función de las áreas asociadas a cada colector definido en el plan maestro. Los períodos de retorno en este último caso corresponden a los usualmente utilizados en este tipo de obras, que corresponden a 2, 5 y 10 años.

Como parte del estudio se incluyó una completa caracterización hidrogeológica de la zona sur de Santiago, que comprendió la descripción de las características geomorfológicas, estratigráficas, parámetros elásticos de los acuíferos, niveles y flujos de las aguas subterráneas y antecedentes del uso actual de las aguas subterráneas.

También, se incluyó un estudio hidromorfológico de los cauces que llegan a la comuna, indicando los principales parámetros morfométricos de las cuencas aportantes.

En lo relativo a la red de colectores de evacuación de aguas lluvias, se efectuó un catastro de las redes de colectores y canales existentes en la comuna, traspasando la información recabada a planos en escala 1:10.000.

Con base en los antecedentes antes descritos, se identificaron las zonas críticas de la comuna respecto del riesgo de inundación caracterizando el tipo de inundación, que afecta a las distintas zonas de la comuna.

Se efectuó la simulación de las áreas de inundación, a través de un modelo computacional que permite representar gráficamente las áreas afectadas. Una vez conocido el monto parcial o total de una lluvia, es posible identificar a través del modelo los puntos críticos que se originan por dicho evento, la magnitud relativa del área afectada y el origen de la inundación en cada punto. El modelo fue elaborado en lenguaje de programación macros SML de PC-Arc/Info.

Se analizaron las alternativas de solución para el drenaje de las aguas lluvias, para las condiciones de expansión urbana previstas para el año 2015 (horizonte de 20 años), conforme a lo indicado en el Plan Regulador en estudio para la comuna de La Florida.

Se efectuó un análisis comparativo de las alternativas propuestas, en términos de sus costos de materialización, incluyendo tanto los costos de construcción como los asociados a la ingeniería de detalle de las obras.

Las alternativas de solución planteadas indican, que para sanear en forma adecuada los problemas de anegamiento en esta comuna y en la forma más económica posible, es necesario proyectar una red que cuente con los siguientes colectores primarios y sus respectiva red de colectores secundarios:

- Las Perdices
- Santa Isabel
- Tobalaba
- Alicahue
- Florida
- Colombia
- Vicuña Mackenna - Américo Vespuccio/Fase 2
- Vicuña Mackenna Oriente - Departamental
- Santa Raquel
- Bahía Catalina

Los resultados de la evaluación técnico-económica realizada, señalan que los costos de construcción de la alternativa seleccionada aumentan a medida que aumenta el período de retorno. El aumento de los costos desde la alternativa de período de retorno 2 años a 5 años, corresponde a un 26% del costo del primero, lo que no es un incremento muy significativo, si se considera el valor total del sistema de colectores considerado.

Se recomienda adoptar un período de retorno de diseño general para la red de colectores de 5 años.

## 5.5 MERCADO DEL SUELO URBANO

### 5.5.1 MARCO REFERENCIAL TEORICO

A continuación se describe la actual dinámica del mercado de suelo urbano en la comuna de La Florida. No es el interés ni la finalidad de este estudio elaborar algún modelo teórico original, que sirva para evaluar el mercado del suelo urbano. El modelo escogido para este propósito es el desarrollado por la escuela de economía positiva, dentro de su análisis micro - económico, en el cual la *"formación de precios de los terrenos urbanos obedece indudablemente a la interacción de la oferta y la demanda"*. Bajo este punto de vista, la metodología más recomendada es el análisis periódico de la ofertas de suelo urbano que aparecen publicadas en la prensa, ya sea a través de avisos destacados o bien avisos económicos.

Para este propósito, se escogió la sección "Propiedades", cuerpo F de el diario El Mercurio de Santiago, en cuyo clasificado N° 394, presenta las ofertas de "Sitios venden Sector Sur", la que incluye a la comuna de La Florida y el clasificado N° 361, el cual presenta las ofertas de "Casas Venden, La Florida y Puente Alto". Este último, si bien no corresponde directamente al suelo, si presenta interesantes ofertas de viviendas acompañadas de información de las características inmediatas a su ubicación y dimensión predial, antecedentes que suponen una intención o proposición para cambios de destino o proyectos de densificación.

Si bien, esta estrategia permite determinar con mayor precisión la oferta, un seguimiento periódico de éstas puede determinar su demanda, en base a la supuestas ventas, a su vez permite determinar la fluctuación del precio de venta para ofertas de suelo que se mantienen en el tiempo.

Si se parte del axioma, que dice relación a que el precio de cualquier suelo urbano está condicionado esencialmente por variables de su entorno (mediato e inmediato) y de forma secundaria por sus características propias (dimensión, proporción), se debe concluir en que *"el precio de un terreno recoge sus potencialidades y ventajas, así como las restricciones y problemas, que surgen del entorno inmediato y de su ubicación en el contexto general de la ciudad, así como de las normas de todo tipo que puedan afectarlo."*<sup>11</sup>

---

11. Trivelli Oyarzún Pablo - "Mercado de Suelo Urbano Area Metropolitana de Santiago" - Boletín n° 40, Segundo Trimestre 1992.

Si se considera esta conclusión como válida, se debe inferir que el precio de cualquier terreno depende en menor grado de lo que se pueda hacer o construir en él, y sí depende de lo que otros agentes económicos determinen sobre el suelo.

Del breve análisis anterior, se pueden inferir tres conclusiones :

- a) Para poder entender la forma de operar del mercado de suelo urbano y su estructura de precios, es indispensable entender la lógica de la estructura urbana, el funcionamiento de la comuna y de la ciudad.
- b) El mercado de suelo y su estructura de precios, asumen *"un rol de variable interviniente"*, en la cual *"la estructura de precios es determinada, pero que a su vez también determina la estructura física, funcional y socio- económica espacial de una ciudad."*<sup>18</sup>
- c) Si se asume la actual política de Desarrollo Urbano, se debe entender - en forma primordial -, que el suelo urbano es un producto escaso. Por lo tanto su **producción** debe tener un *"carácter social amplio en la cual confluyen tanto las decisiones del sector público como las del sector privado."*<sup>18</sup>

Esta idea es de suma importancia, ya que la decisión de producción del suelo urbano, implica un gasto o inversión por parte del sistema estatal, independiente que el esfuerzo del lotear o subdividir un suelo lo realice el ente privado. Siempre se producirá un impacto sobre la estructura urbana mediata al proyecto de producción de suelo urbano, ya sea a través de la insuficiencia de la infraestructura vial, la contaminación del medio ambiente, etc.

Por lo cual, la decisión sobre la producción de suelo, debe ser planificada por la estructura de poder del Estado y evaluada desde un punto de vista social - económico.

El mercado de suelo urbano como tal, no sólo actúa como un factor del desarrollo urbano, sino que también, forma parte de la dinámica de inversiones o carteras financieras, situación que puede ser muy rentable en una comuna que crece en forma permanente, y no sólo cuando este crecimiento es demográfico, sino que cuando se espera o aprecia sensiblemente un crecimiento paulatino en la actividad económica y en el ingreso social disponible.

De este modo es razonable que quede la duda, de si este mercado actúa en forma natural y transparente, es decir, de si la formación de los precios corresponde a una natural interacción entre el que ofrece y el que demanda. Queda la sensación, que eventualmente ocurre lo contrario, es decir, que el precio correspondería a un intento de fijación o manipulación por parte de los entes que lo transan o gestionan en el mercado, los cuales si bien no fijan el precio, sí crean expectativas con respecto a su valor, lo cual se traduce en la creación de bandas de precios, sobre la cual se orienta el ofertante individual, de este modo se determina el valor piso para el suelo urbano.

Caso típico de esta situación , corresponde el "Instructivo de Tasaciones" editado por el Banco Sud Americano para las comunas de Providencia, Las Condes Vitacura, Lo Barnechea y La Reina, el cual fue publicado en la prensa pública, independiente de poder solicitar en forma gratuita un ejemplar con mayor información.

Esta situación, se ve favorecida por una legislación tributaria, que no grava con impuesto territorial al suelo urbano definido como eriazos, ni a su vez a las ganancias de capital por plusvalía del suelo producto de una externalidad positiva, sobre todo cuando esta externalidad es fruto de la intervención del ente estatal en proyectos de infraestructura pública.

*"El hecho de que opere fluidamente el mercado de suelo, no quiere decir que su funcionamiento se acerque al modelo teórico caracterizado como de competencia perfecta. De hecho, este mercado no cumple con ninguno de los supuestos que tipifican la competencia perfecta, y tampoco podría decirse que tiende hacia dicha situación ideal."* <sup>12</sup>

Esta situación del mercado de suelo urbano, de ninguna manera amerita ser sustituida por algún mecanismo de asignación de este recurso, pero sí justifica necesariamente la intervención del ente público, el cual a través de la dictación de ordenanzas generales, planes reguladores intercomunales, y sobre todo de ordenanzas locales regulan las acciones del mercado, sobre todo en lo referente a :

- a) Regular el fenómeno especulativo, el cual puede generar graves consecuencias en el sistema financiero.
- b) Regular la oferta, a través de la fijación de límites urbanos, los cuales, si bien hacen al recurso más escaso y por consiguiente de más alto costo, tienden a aminorar el gasto público en infraestructura, sobre todo en transporte y vialidad, otorgándoles una mayor economía de escala al disminuir los tiempos de viaje y dar un mayor uso (continuo) a las inversiones en infraestructura. De este modo se obtiene una rápida amortización de la inversión y por consiguiente una justificación **social** de éstas.

- c) La posibilidad de estructurar la ciudad y regular su crecimiento, incluso a través de la confección de **imágenes objetivos** para las distintas realidades socio-económicas y espaciales que esta presenta.
- d) Protección del Medio Ambiente.
- e) Disminuir la natural segregación urbana una política general de **desarrollo** urbana y vice versa.

En el debate internacional sobre el mercado de suelo surge una serie de temas que resultan interesantes de mencionar. En términos muy resumidos, algunos de éstos son:

- 1) Los precios de los terrenos no sólo han llegado a niveles muy altos sino que además suben a un ritmo superior al de los salarios reales y al de los precios de las viviendas.
- 2) Estos altos precios dificultan la provisión de infraestructura y equipamiento.
- 3) La especulación y también la demanda de suelo con propósitos financieros distorsionan los precios de la tierra.
- 4) La estructura de precios de la tierra ha generado serios problemas de segregación que afectan seriamente la igualdad de oportunidades en el ámbito urbano.
- 5) La expansión de las ciudades y la invasión de suelo agrícola deben ser controlados.
- 6) La ausencia de sistemas de información y monitoreo del mercado de suelo y el desarrollo urbano constituyen una necesidad ineludible.
- 7) La dificultad de contar con suelos urbanizados en el momento, el lugar y a precios razonables.
- 8) La incorporación de la variable tiempo a la normativa del mercado de suelo y el desarrollo urbano.
- 9) La creación de bancos de suelos de propiedad fiscal.
- 10) La aplicación de normas de expropiación de suelo.

- 11) La política tributaria, de catastro de valores de suelo, de recuperación de plusvalías" y de financiamiento urbano.<sup>13</sup>

### **5.5.2 EL MERCADO DE SUELO URBANO EN LA COMUNA DE LA FLORIDA Y LA FORMACION DE PRECIOS**

El análisis de los valores del suelo urbano para la comuna de La Florida, constituye un aspecto relevante, por cuanto éstos tienen vastas implicaciones en el desarrollo de la comuna y a su vez de la ciudad. Por esta razón sería difícil idear una Política de Desarrollo Urbano comunal, ya sea a través del Plan de Desarrollo Comunal o el Plan Regulador Comunal, sin una política o estrategia municipal de suelo urbano, aspecto que puede adquirir singular importancia en esta comuna.

La formulación de una "política o estrategia" del suelo por parte del Gobierno Local, no significa bajo ningún aspecto regular el precio de este "bien escaso" o influir en la natural "elasticidad" que éste puede presentar, sólo debe limitarse a una definición de acciones de planificación que tengan muy en claro los efectos que el precio del mercado puedan tener sobre esas acciones planificadas y vice versa, es decir, buscar un equilibrio en el cual el mercado del suelo y la labor estatal de planificación sean complementarias y no antagónicas, acción que implique preservar el "bien común" sobre el bien o la utilidad individual.

Este idea es importante, sobre todo en una comuna como La Florida, la cual desde el análisis del mercado del suelo se caracteriza según los siguientes aspectos, a saber:

- a) Las instancias de planificación central - MINVU y SEREMI -, le han asignado el rol de sub - centro a escala metropolitana para toda el área Sur-Oriente y parte del área Sur a partir de la formulación del primer Plan Regulador Intercomunal de Santiago, PRIS 1961. - aun cuando este plan propone la creación de sub - centros de iguales características en la Avenida Circunvalación Américo Vespucio - Santa Rosa y Circunvalación Américo Vespucio - Gran Avenida, los que no se han consolidado; proposición ratificada y reforzada en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, PRMS, aprobado en 1994.

---

13. Estos puntos están inspirados en el documento "Mercado de Suelo Urbano Area Metropolitana de Santiago". Boletín n°40, 2° Trimestre 1992, editado por el académico Sr. Pablo Trivelli Oyarzún.

CUADRO 34

**POBLACIÓN ÁREA DE INFLUENCIA DEL SUB - CENTRO**  
(Hinterland mínimo - La Florida)

COMUNA	POBLACIÓN		
	1970	1982	1992*
La Florida	58.698	191.883	328.881
Macul	73.111	113.100	120.708
Peñalolén	50.983	137.298	179.781
Puente Alto	76.694	113.211	254.673
La Granja	77.263	109.168	133.285
San Joaquín	115.085	123.904	114.017
La Pintana	37.994	73.932	169.640
	489.828	862.496	<b>1.300.985</b>

- b) La consolidación del Sub - Centro La Florida, se ha materializado a través de la inversión privada, la cual se ha canalizado inicialmente por medio del comercio y los servicios. Esta realidad, demuestra la importancia del mercado como ente promotor del desarrollo urbano, siempre y cuando se den las condiciones para su rentabilidad. Este proceso urbano se caracteriza por ser un "sistema" en permanente "Feed -back" o retroalimentación, el cual crea y necesita recrear su propia "demanda".

Es indudable, que la condición primaria que consolidó la creación del sub - centro pasa por un mercado consumidor amplio, con suficientes recursos, dispuestos a asumir los riesgos del endeudamiento, mayoritariamente joven (agresivo) y por una estructura vial que permite aun los desplazamientos internos en forma cómoda y expedita, sobre todo en los días y horas más rentables para el comercio. Ambas características -sociocultural y de infraestructura- están presentes en parte importante de la población y la comuna de La Florida, y en algunas de las comunas vecinas.

Se puede afirmar, que este proceso de consolidación de las políticas de planificación, utilizando las fuerzas del mercado es irreversible, a excepción de la intervención que el ente estatal pueda ejercer. Esta intervención puede variar entre una planificación sujeta exclusivamente a orientar y controlar los excesos del proceso, subsidiar la demanda (Subsidio Habitacional), hasta una intervención directa ( en este caso), a través de subsidiar el costo del suelo, deformando su tendencia natural para así incorporarlo a la ciudad en condiciones socio - económicas, de uso e imagen distintas a las que el mercado propondría. Esta última situación debe ser analizada sobre todo si se considera que aún existe en La

Florida una importante reserva de suelo en condiciones de ser transformado en suelo urbano a un razonable costo, sin ser necesario al corto plazo destinar suelo urbano consolidado al procesos de remodelación vía densificación, situación que deberá ser considerada dentro de un segundo escenario de desarrollo comunal.

El proceso de retroalimentación o "feed-back" permanente, que requiere el "sistema" del subcentro dentro de una economía de mercado, implicará necesariamente orientar la planificación territorial del gobierno local a este propósito, sobre todo en las áreas no consolidadas.

- c) El mercado de suelo urbano en la comuna de La Florida es un mercado en "**formación**". Si bien, cualquier área de la ciudad de Santiago, podría definirse como mercado en "formación", existen áreas que se encuentran en un franco proceso de desarrollo, así como otras que muestran señales de estaticidad (desde el punto de vista de la formación del precio).

La comuna de La Florida responde claramente a un mercado en desarrollo y no a uno consolidado -como Providencia, Vitacura, etc.- en el cual la formación del precio no se encuentra aun sujeta necesariamente al prestigio del área como un todo, sino que se forma por las desigualdades que intervenciones puntuales provocan sobre el entorno inmediato, incluso dentro de áreas reconocidas como residenciales.

Esta situación se debe, básicamente a una ordenanza local muy general y ambigua, la cual se presta para interpretaciones e instrumentalización. La consecuencia es una oferta de suelo desregulada según los usos, salvo para aquellos usos industriales peligrosos ofensivos (prohibidos), pero muy abierta a todos los demás.

Esta situación es extremadamente compleja y grave, al momento de analizar el mercado según su "elasticidad" e "inelasticidad", el cual presenta signos inequívocos de trastornos en cuanto al precio, los cuales pueden corroborarse de acuerdo a ciertas ofertas puntuales que intentan aprovechar externalidades positivas que ciertos proyectos puntuales generan.

Es indudable, que la "elasticidad" del precio del suelo está en función directa con el uso que se quiere o se le permite tener, por lo cual si el área donde se piensa trabajar es demasiado abierta en cuanto a la regulación de los usos, es imposible ejercer una orientación sobre la elasticidad y por ende a los precios.

### 5.5.3 ESTRUCTURACION GEOGRAFICA DE LOS PRECIOS - ISOCOSTOS

A partir del axioma, de que el mercado de suelo en la comuna de La Florida se encuentra en "formación", y en base a los planteamientos teóricos anteriormente desarrollados y la información más destacada recopilada en los avisos de oferta de suelo urbano publicado en la prensa (ver cuadro 35), se puede inferir que el desarrollo de los precios del suelo en la comuna tenderá a un alza permanente para aquellos sectores inmediatos al C.B.D. comunal y a las vías de carácter metropolitanas, sobre todo para aquellos usos de carácter Comercial y de Servicios (ver lámina 28 y 29).

La actual dinámica del suelo urbano comunal, como era de esperar en su situación de "formación", se determina casi exclusivamente por las externalidades positivas o negativas que una intervención (proyecto), provoca sobre su entorno, dependiendo, obviamente de los usos alternativos. Como ejemplo, valgan los casos del Shopping Vespucio, el supermercado Ekono y el Homecenter, los cuales han creado expectativas de desarrollo para ciertos usos alternativos (comercial y/o servicios), provocando un alza inmediata sobre el valor del suelo, pero provocan una baja, si ese suelo inmediato tuviera restricciones para el desarrollo de esas actividades y sólo se permitiese el uso residencial.

Por lo tanto, es fundamental, que la D.O.M. Municipal tenga muy claro la distorsión y/o promoción sobre el valor del suelo que puede provocar una Ordenanza Local acertada o errónea, obviamente, dentro de los objetivos e imágenes urbanas que la autoridad desea ver concretada en el territorio comunal.

En el caso del suelo urbano para uso residencial, se piensa que ha alcanzado su precio de equilibrio en torno a las 1.00 U.F a 1.25 U.F., considerando los valores promedios de venta de las distintas ofertas habitacionales ( ver cuadro N° 35).

A su vez, debe considerarse el efecto de contracción que producirá en el mercado de suelo urbano habitacional en La Florida la nueva restricción del Sistema de Subsidio Unificado, el cual al rebajar el monto máximo del valor de transacción de venta de viviendas del tramo 3 a 1.500 U.F., establece un margen de elasticidad al precio del suelo urbano muy bajo, considerándose que en estos momentos el precio se encuentra extraordinariamente ajustado.

Dentro del territorio comunal, son las áreas al Oriente del Canal San Carlos las que presentan una mayor expectativas de alza, considerando su actual tamaño predial permitido, el cual pone restricciones a las subdivisiones ejercitando de ese modo una presión negativa sobre la valoración del precio.

Con las proposiciones establecidas en el nuevo PRMS se podrá permitir una subdivisión del suelo más fina, abriendo el mercado a un mayor número de potenciales compradores ejerciendo una presión positiva sobre un producto escaso, situación que indudablemente posibilitará un alza en los actuales costos próximos a las 0.5 a 1.0 U.F. <sup>m<sup>2</sup></sup> según tramos.

INSERTAR  
LAMINA 28

SUELOS URBANOS - ISOCOSTOS 1993

INSERTAR  
LAMINA 29

SUELO URBANO DISPONIBLE

A su vez, debe ser considerada seriamente la opción que establece el camino de pie de monte, cota 900, el cual, de concretarse ejercerá, indudablemente una nueva presión por el suelo más inmediato a él, sobre todo para usos de esparcimiento, turismo y recreación. En este caso, sería deseable limitar el uso de "Moteles", ya que rápidamente "marcan" un sector, haciendo bajar el precio del suelo urbano para todos los usos que no estén directa o indirectamente ligados a ese tipo de actividad. Es recomendable tener clara esta situación. (ver láminas 28 y 29).

CUADRO 35

**PRINCIPALES OFERTAS DE SUELO URBANO  
COMUNA DE LA FLORIDA**

<b>UBICACIÓN</b>	<b>VALOR SITIO UF</b>	<b>SUP. OFREC. m<sup>2</sup></b>	<b>VALOR m<sup>2</sup> UF/m<sup>2</sup></b>
V. Mackenna Poniente (frente a Ekono).	19.200	800	24.00
V. Mackenna Poniente (frente a Ekono).	5.768	280	20.60
V. Mackenna Ekono (se ofrece con casa de 140 m <sup>2</sup> )	13.630	700	19.50
V. Mackenna Rotonda P.14	67.600	5.200	13.00
V. Mackenna Home Center	18.600	1.550	12.00
V. Mackenna Am. Vespucio	30.918	2.750	11.24
Froilán Roa Pza. Vespucio (incluye casa de 85 m <sup>2</sup> ).	1.752	200	8.75
V. Mackenna Plaza Vespucio	33.000	5.000	6.60
V. Lanahue. Pza. Vespucio (incluye casa de 55 m <sup>2</sup> ).	1.274	200	6.37
V. Mackenna alt. 6.000	33.000	5.500	6.00
Pza. Vespucio costado.	1.165	200	5.82
V. Mackenna Par. .23 (30 m. frente por V. Mack.)	9.000	1.800	5.00
<b>UBICACIÓN</b>	<b>VALOR SITIO</b>	<b>SUP. OFREC.</b>	<b>VALOR m<sup>2</sup></b>

	UF	m <sup>2</sup>	UF/m <sup>2</sup>
V. Mackenna Par. 27 (sitio frente 75 m x V. Mack.)	55.200	11.500	4.80
W. Martínez Nº 650. (incluye casa de 110 m2)	4.390	1.000	4.39
Departamental F. Roa. (sector)	-----	-----	4.00
Martín de Elvira W. Martín. (incluye casa de 120 m2)	3.828	1.000	3.82
Departamental V. Mackenna (sector)	4.970	1.315	3.78
Departamental 323 (se ofrece como comercial)	4.399	1.250	3.51
Tegualda/ V. Mackenna	1.518	470	3.23
Departamental Américo Vespucio	96.000	32.000	3.00
Ecuador 9099 (se ofrece con casa de 140 m2)	2.990	1.000	2.99
V. Mackenna P.16 (int) (se ofrece con casa de 120 m2)	2.740	1.000	2.74 **
Lientur 7349. (se ofrece con casa de 220 m2 )	5.200	2.000	2.60
V. Mackenna Par. 17 (sitio esquina).	2.524	1.000	2.52
Diagonal Sta. Irene Nº 3022			2.50
Rupanco / Punta Arenas	13.000	5.200	2.50
Palena./ Tobalaba.	4.625	1.850	2.50
V. Mackenna Par.19 (sitio a 50 m de V. Mackenna)	5.700	2.350	2.42
Brasil 8556 (entre Sta. Julia y R. Magall.)	1.248	520	2.40

**UBICACIÓN****VALOR SITIO  
UF****SUP. OFREC.  
m<sup>2</sup>****VALOR m<sup>2</sup>  
UF/m<sup>2</sup>**

A. de Ercilla W. Martín. (se ofrece con casa 430 m2)	5.936	2.800	2.12
Guacolda. 700. UV.27.	1.050	525	2.00
R. Magallanes Argentina	2.000	1.000	2.00
Av. La Florida Par. 22 (en la misma Avda).	9.200	4.600	2.00
Panamá Nº 8842	1.860	1.000	1.86
R. Magallanes Canada.	1.830	1.000	1.83
Diagonal Santa Irene s/n. (incluye casa de 70 m2).	2.009	1.100	1.83
R. Magallanes Canada (se ofrece con casa de 70 m2 )	1.810	1.000	1.81
Alonso de Ercilla 7877- UV.15 (sitio urbanizado)	1.300	705	1.80
V. Mackenna Par.18 (Sitio cercano a V.Mack.)	1.700	1.000	1.70
María Inés 10262 UV14	1.050	832	1.26
Rojas Magallanes (entre La Florida y Tobalaba).	54.000	45.000	1.20
Diego Portales (2 cuadras V. Mackenna.)	1200	1.023	1.17
Diego Portales Egaña (sitio urbanizado)	1.200	1.035	1.16
Lo Cañas 1er sector. (sitio urbanizado, arb. frutales)	5.750	5.000	1.15
V. Mackenna Par. 27	9.800	8.700	1.12
V. Mackenna Par. 27 (sitio cercano al P.27.)	9.570	8.700	1.10
<b>UBICACIÓN</b>	<b>VALOR SITIO UF</b>	<b>SUP. OFREC. m<sup>2</sup></b>	<b>VALOR m<sup>2</sup> UF/m<sup>2</sup></b>

Diego Portal/es La Florida. (sector)	1.200	1.023	1.10
Av. La Florida Par. 27 (inmediato)	9.570	8.700	1.10
Tobalaba/ Walker Martínez	275.000	275.000	1.00
Diego Portales La Florida (sector)	6.680	6.680	1.00
Diego Portales La Florida (sector)	10.000	10.000	1.00
Diego Portales 1523 UV.20	6.012	6.680	0.90
San Pablo Nº 10845 (U. Vecinal Nº 19)	761	900	0.85
Lo Cañas Sta. Sofía (incluye viv. sin detalle)	7.700	10.000	0.77
Atahualpa/ Punta Arenas	4.190	5.662	0.74

#### 5.5.4 EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN LA COMUNA DE LA FLORIDA

En la comuna de La Florida, la oferta de viviendas nuevas se caracteriza actualmente por estar dirigida casi exclusivamente a los segmentos socio - económicos medios y medios - alto, de las 36 ofertas expuestas en el cuadro Nº 29 sólo una consiste en vivienda de 400 U.F., el resto de la oferta se desglosa en 9 ofertas de viviendas hasta 1000 U.F. de costo, 16 ofertas de viviendas con un costo de hasta 1500 U.F. y por último, 10 ofertas de viviendas por sobre las 1500 U.F. de costo.

Esta situación nos revela una tendencia al desarrollo de la densificación de la comuna para sectores de una caracterización de mayor ingreso que la mediana general de la comuna. Cabe destacarse, que de continuar este proceso, se podría llegar a cerca de 30.000 viviendas nuevas que estarían afectas al pago del impuesto territorial y los derechos urbanos básicos, tales como el pago por el retiro de la basura (ver lámina 30).

**INSERTAR  
LAMINA 30**

**CATASTRO CONJUNTOS HABITACIONALES OFRECIDOS EN LA  
PRENSA PUBLICA**

Otro aspecto concluyente es la fuerte tendencia a la oferta de la vivienda unifamiliar en extensión, dentro de la imagen de ciudad jardín, sólo tres ofertas son para departamentos, la descrita anteriormente de costo de 400 U.F., un proyecto nuevo en calle México, con costos a partir de las 900 U.F. y el mega proyecto "Parque Vespucio de La Florida, con costos a partir de las 1.150 U.F. hasta las 2.420 U.F.

En términos generales, la opción de la comuna es la Vivienda Unifamiliar Aislada (máximo se tolera un pareo), por lo cual plantear la densificación a través de la imagen de la altura media (4 pisos) puede ser una solución viable sólo para uno o dos sectores de la comuna, los cuales cuentan con sitios de tamaño densificable o fácilmente fusionables, y, por sobre todo por ser un mercado limitado en cuanto a la demanda.

Es claro, que la oferta de loteos nuevos se concentra en el área al oriente de Av. Vicuña Mackenna, estratificándose por costos, donde los loteos de más bajo costo se ubican al sur de esta área y los de más alto costo se ubican al norte del área, inmediatos o cercanos a la calle Walker Martínez. Esta situación se debe a:

- a) La escasez de suelo urbano en el área poniente de la comuna.
- b) La natural segregación socio - económica que caracteriza a la ciudad capitalista latinoamericana. De este modo es poco atrayente construir conjuntos para los niveles socio económicos medios en áreas que se caracterizan por su deficiente imagen urbana, baja calidad de la infraestructura urbana y cultura distinta.
- c) La existencia de un paisaje de indudable belleza, aspecto que se explota como una externalidad positiva.
- d) Las mejores condiciones atmosféricas, que permiten contar con mejores características físico-ambientales, sobre todo en lo referente a contaminación atmosférica y acústica.

En el caso del área central, la comuna de La Florida se enfrenta a un fenómeno inusual en su proceso de densificación e imagen ambiental: la densificación a través de la altura.

Actualmente se edifica una torre de 12 pisos con 6 departamentos por piso, en el área comprendida al norte del shopping Vespucio. Esta torre formaría parte de un conjunto de 8 edificios similares, que, seguramente se concretarán en la medida del éxito de esta primera intervención.

Hasta la fecha, de los 78 departamentos en oferta, sólo 21 restan por venderse, los cuales corresponden a los departamentos ubicados en el lado suroeste del edificio, es decir, aquellos que miran al área de estacionamientos del shopping (externalidad negativa). El edificio, ofrece tres tipos de Departamentos, tipo C de 59.9 m<sup>2</sup>, tipo B de 68.8 m<sup>2</sup> y tipo A de 73.5 m<sup>2</sup>, diseñados para albergar familias de 4 a 6 personas.

Se tienen: 26 departamentos tipo A = 156 hab.  
26 departamentos tipo B = 130 hab.

26 departamentos tipo C = 104 hab.

-----  
Total = 390 hab.

Se puede considerar factible la edificación por Há. de 3 a 4 torres similares, situación que proyecta una densidad bruta de 570 a 760 Hab/há, guarismo que esta por sobre cualquier densidad medio de la comuna. Esta variable urbana debe ser considerada en el futuro Plan Regulador comunal, si es que se considera necesario establecer nuevas áreas de densificación en altura.

Otra variable urbana que preocupa de este proceso, se refiere a la sobrecarga de vehículos que esta intervención provoca; se puede inferir que el 100 % de los departamentos contarán con algún tipo de vehículos, ya sea porque algunos no cuenten o por que muchos propietarios tendrán más de uno, esta situación implica una carga importante, sobretodo si se llega a concretar el conjunto final de 8 torres; es decir 624 nuevos automóviles que llegarían por Froilán Roa o Vicuña Mackenna.

CUADRO 36

**PRINCIPALES OFERTAS DE VIVIENDAS NUEVAS COMUNA DE LA FLORIDA.**

PROM.	LOTEO.	TIPO	NÚMERO	SUP. PROM.	PRECIO.	VAL.
		VIV.	UNIDAD.	VIVIENDA.	U.F.	M2
—	1. Jardín del Sol	Casas.	63	-----	2.180 2.500	----- -----
—	2. Saint Gallen 1941	Casas. Deptos	---	68 m2 (desde)	1.320 1.525	19.41
	3. Sta Irene 3090	Casas	15	88 m2	1.690	19.20
—	4. Palena 348	Casas.	24	83 m2	1.610	19.39
—	5. Cond. Miravalle	Casas.	--	113 m2	3.180 (desde)	28.14
—	6. Orompello 7228	Casas.	12	86 m2 98 m2	1.890 2.070	21.97 21.12
—	7. Ongolmo 7262	Casas.	6	80 m2	1.685 (desde)	21.06

PROM.	LOTEO.	TIPO	NÚMERO	SUP. PROM.	PRECIO.	VAL.
		VIV.	UNIDAD.	VIVIENDA.	U.F.	M2
—	8. Rupanco Pta. Arenas	Casas	--	65 m2	1.150 (desde)	17.70
—	9. Sn. José de La Estrella 821	Casas	4	86 m2	1.180 1.280	13.72
—	10. José Miguel Carrera 780.	Deptos.	--	45 m2	450	10.00
	11. Rojas Magallanes 438	Casa. 3		72 m2	1.100	15.27
—	12. Colombia 6801	Casas	--	-----	1.190	-----
—	13. La Florida 9631	Casas	--	76 m2 (desde)	795	10.46
—	14. Santa Amalia Tineo	Casas	--	--	900 1.020	----- -----
—	15. Palena 2808	Casas.	7	103 m2	2.690 2.890	26.11 28.05
—	16. Tineo 9591	Casas	--	-----	940 980	----- -----
—	17. La Florida 9400	Casas	--	67 m2 72 m2	1.140 (desde)	17.00 -----
—	18. Tineo 9689	Casas	--	74 m2	960 (desde)	12.88
—	19. La Florida 13300	Casas	--	72 m2	1.180 (desde)	16.38
—	20. Valle del Sol	Casas (7 tipos)	--	-----	845 1.200	-----
—	21. Santa María de La Florida.	Casas	--	60 m2 72 m2	930 (desde)	15.50
—	22. Trinidad 1585	Casas	--	-----	670 (desde)	-----
—	23. José Miguel Carrera 1431	Casa	--	-----	1.025 (desde)	-----
—	24. La Florida 9751	Casas	--	-----	-----	-----

PROM.	LOTEO	TIPO	NÚMERO	SUP. PROM.	PRECIO.	VAL.
		VIV.	UNIDAD.	VIVIENDA.	U.F.	M2
—	26. Enrique Olivares 1141. (Palermo)	Casas	--	-----	1.410 (desde)	-----
—	27. El Fundador U. Vec N°15	Casas	--	67 m2	1.100	16.41
—	28. La Florida 9500	Casas	--	71 m2	1.195	16.83
—	29. R. Magallanes 2715	Casas	--	75 m2	1.660 (desde)	22.13
—	30. La Florida 9650	Casas	--	72 m2	1.280 1.190	17.77 16.52
—	31. Bacteriológico 10291	Casas	--	100 m2	1.500	15.00
—	32. Gerónimo de Alderete 937	Casas	4	-----	1.600	-----
—	33. Pérez Canto. Rupanco.	Casas	--	-----	1.190	-----
—	34. L.ago Lanalhue 4637	Casas	--	56 m2	900	16.07
—	35. Av. México 7917	Deptos (4 pisos)	--	-----	990	-----
—	36. Torres Parque Vespucio.	Deptos 78 (13 pisos)		59.9 m2 73.5 m2	1.150 desde 2.420	19.32 hasta 32.90
—						

### 5.5.5 CONCLUSIONES

- 1) En la comuna de La Florida el mercado del suelo urbano se encuentra en "formación", existiendo áreas que deberán sufrir fuertes procesos de ajustes en el precio hasta encontrar su "precio de equilibrio". Estas áreas son:
  - a) Los bordes de las vías de carácter metropolitano, especialmente los cruces con otras vías de carácter comunal.

- b) El denominado C.B.D. comunal, que cumple el rol de subcentro a escala comunal.
  - c) El sector de Lo Cañas, especialmente el área al Oriente del canal Las Perdices, hasta la cota 900.
  - d) Las áreas más inmediatas a las futuras estaciones del Metro.
- 2) Es deseable que la unidad de planificación municipal mantenga permanentemente un catastro de los valores del suelo urbano, con el fin de ir corrigiendo (feed - back) las distorsiones que sus disposiciones provoquen sobre el mercado, o bien para cotejar si ellas producen los efectos deseados.
  - 3) Es deseable establecer una metodología de uso interno que permita evaluar las externalidades positivas y negativas que las decisiones de planificación municipal crean. Es importante este punto, sobre todo para evaluar los costos políticos que tendrán en el caso que el mercado o el gobierno comunal no puedan implementar los mecanismos que absorban los costos (obviamente se trata de costos en la calidad de vida de los afectados).
  - 4) Es absolutamente necesario tener claro que no se debe permitir cambios de características de Densificación y altura, teniendo como límite un fondo de sitio, es un costo muy alto para el o los vecinos afectados.

Este tipo de solución debe tomarse teniendo como separación una vía pública. En el caso de distintas opciones de uso de suelo, sí es tolerable la delimitación por fondos de sitio, siempre y cuando no se combinen vivienda y usos peligrosos o altamente contaminantes.

- 5) Es probable, que el mercado de viviendas nuevas para el área al oriente de la comuna, se oriente a la oferta de viviendas con un costo de hasta 1500 UF máximo, producto de la modificación del tramo III del S.A.F. (ver pto. N° 2.1.6.) Este punto debe tenerse muy claro al densificar la reserva de suelo urbano al Oriente del Canal San Carlos ya que una vivienda del tramo 1500 UF en un sector con precios actuales de 1.0 a 1.25 U.F m<sup>2</sup>, no puede ofrecer más de 200 m<sup>2</sup> de sitio, situación que implica una densidad de 250 hab/há, en áreas con insuficiencia en infraestructura vial y con un paisaje que indudablemente se vería dramáticamente modificado con una densificación de ese tipo.
- 6) Es absolutamente indispensable fijar las densidades de Hab/há máximas que podrá permitir cada sectorización que emane del nuevo instrumento Regulador. Este es el único medio legal para regular eficazmente los conjuntos armónicos o los loteos con DFL-2 simultaneo.

## 5.6 PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y URBANO-AMBIENTAL

En el tema del patrimonio es necesario hacer algunas precisiones previas que nos iluminen la importancia de éste en el contexto de nuestras ciudades y cultura.

*El primer impulso del ser humano  
después de tomar conciencia de sí mismo,  
es la conservación o supervivencia de él mismo".*

A. Malraux

Esta frase, que apunta al impulso natural de la conservación, puede ser aplicada perfectamente al caso que nos interesa: la ciudad. Esta se constituye en el objeto de mayor magnitud e importancia que construye el ser humano, es el lugar donde pueden suceder los hechos cotidianos o memorables de un pueblo y donde el hombre va dejando sus huellas culturales: edificios, casas, plazas, calles, avenidas y parques, donde se materializan las tecnologías, las modas, los deseos y aspiraciones de cada época. Cuando entendemos la ciudad en el contexto de que es aquél medio ambiente construido por nuestra propia historia, le asignamos a todos sus objetos y lugares un mayor valor o significación, los que con el tiempo van constituyendo nuestra identidad.

Ciertos edificios o lugares de Santiago, por ejemplo, como el Cerro Santa Lucía, la Iglesia San Francisco, el edificio de La Moneda o la Torre Entel, se encuentran todos en el espacio de la Alameda, formando un "eje histórico" que da testimonio del Santiago de la Fundación, de la Colonia, de la República y de la Epoca Contemporánea respectivamente. La presencia simultánea y sumatoria de estos testimonios, va hilvanando un continuo en el tiempo y en la historia de nuestro país. Si estos lugares se pierden, parte de nuestra historia e identidad se pierde. Los hitos de la Ciudad conforman parte de su imagen colectiva, sin ellos la Alameda y Santiago no serían lo mismo. Por el contrario, manteniendo tales edificios y lugares, se mantiene la identidad cultural y urbana de este "eje histórico" de la Alameda.

Muy brevemente hemos intentado destacar la importancia y el valor de la función del patrimonio en la ciudad y en la cultura, pero es necesario agregar otras consideraciones que ya se han esbozado y que son muy atinentes al caso de La Florida.

El patrimonio en la ciudad no sólo lo constituyen los edificios de gran valor histórico y/o artístico, también son todos aquellos objetos construídos o naturales a los que les asignamos valores y que conforman el espacio de la ciudad, o de la comuna en este caso. Podemos y debemos definir nuestro patrimonio en relación a lo que somos y tenemos, esto indica que no sólo es importante el monumento nacional y clásico sino que también se deben considerar aquellos elementos que adquieren relevancia dentro del contexto comunal.

Los objetos y lugares patrimoniales no son para "museíificarlos" en el sentido de mantenerlos en estado de intocables sino que, velando por su conservación, deben ser usados y acoger la vida dándoles continuidad en el tiempo, para así transportar sus cualidades y virtudes a las nuevas generaciones: solamente desde este punto de vista tiene real

justificación su valoración.

De acuerdo a la experiencia internacional y según nuestra legislación nacional, es necesario clasificar los objetos patrimoniales o bienes culturales de acuerdo a su naturaleza y categoría valórica. Dicha clasificación y categoría es la que se intentará abordar como proposición inicial para La Florida de acuerdo a las consideraciones señaladas más adelante.

### 5.6.1 CARACTERIZACION DE LA COMUNA DE LA FLORIDA

En el patrimonio de la comuna podemos distinguir 3 tipos de componentes::

- **patrimonio arquitectónico**, que son edificios aislados que poseen valores histórico-artísticos;
- **patrimonio urbano**, que son conjuntos de edificios o espacios urbanos como plazas o calles que poseen valores urbanos relevantes, dando cuenta de diferentes etapas de la comuna
- **patrimonio ambiental** que son los elementos naturales que conforman el marco geográfico y/o los parques públicos o privados que existen en la comuna (ver lámina 31).

#### 5.6.1.1 Patrimonio arquitectónico

Como la Comuna de La Florida ha crecido en los últimos años a base de conjuntos habitacionales masivos con criterios de "racionalización" tipológica, vale decir unidades habitacionales construidas en serie y tipificadamente, los ejemplos de edificios de interés arquitectónico realizados en los últimos 30 años son escasos y aislados.

Estos edificios de interés arquitectónico han sido seleccionados a partir de un estudio sobre el Patrimonio Arquitectónico Metropolitano realizado el año 1992 por el Departamento de Historia y Teoría de la Arquitectura de la Facultad de Arquitectura de la U. de Chile y por encargo del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

En dicho estudio se detectaron los siguientes edificios que poseen un mayor valor arquitectónico:

- |    |  |                           |
|----|--|---------------------------|
| 1. | I. Municipalidad de La Florida, Edificio Alcaldía y parque | Av. Vicuña Mackenna 7210  |
| 2. | Casa de Máquinas - Central Hidroeléctrica de La Florida    | Av. Tobalaba Oriente 9910 |
| 3. | Capilla Santa Irene  | Av. Walker Martínez 1530  |
| 4. | Seminario Misional del Verbo Divino                        | Av. La Florida 8882       |
| 5. | Edificio COMUDEF, Casa de la Cultura y parque              | Serafín Zamora 6600       |

INSERTAR

LAMINA 31

PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y URBANO AMBIENTAL

A esta nómina se agregó una serie de edificios y áreas recopilados por la Dirección de Obras Municipales y el equipo que realizó este estudio. Esta selección obedece a criterios de significancia, testimonio histórico y/o valor ambiental relevantes para la comuna:

6.	Unión Comunal de Juntas de Vecinos	Av. Vicuña Mackenna 10208
7.	Centro Médico Alemán	Av. Vicuña Mackenna 8240
8.	Casa Patronal de Fundo	Av La Florida 8220
9.	Instituto Secular Hermanas Marianas de Schönstatt	La Concepción s/n
10.	Parque Viña Tarapacá	Av. Tobalaba 9092
11.	Colegio La Salle y jardín	Av. La Florida 9742
12.	Seminario Pontificio Mayor Santos Angeles Custodios	Av. Walker Martínez 2020 a 2030
13.	Parroquia San Vicente de Paul	Av. Walker Martínez 1
14.	Monasterio Carmelitas Descalzas	Queb. de Macul con Las Perdices
15.	Casa Villa Toledo (Col. Saint Germain)	Av. Vicuña Mackenna 8103

Todos los edificios señalados se encuentran en general en buen estado y en uso. Ver **Anexo 1**, Fichas Inmuebles de Conservación Histórica <sup>14</sup>, con los antecedentes de cada inmueble uno de los 15 inmuebles.

También se han detectado un cierto número de torres-silos esparcidas en forma aislada por la Comuna, las que de algún modo representan hitos visuales y nos recuerdan el pasado agrícola de La Florida: debieran ser reconocidas y conservadas por los valores indicados.

### 5.6.1.2 Patrimonio urbano

Es en el ámbito de lo urbano donde el patrimonio de La Comuna es más débil y no presenta ejemplos significativos. Solamente se han detectado ciertos elementos de su estructura urbana con ciertos potenciales pero que aún no logran consolidarse. En cuanto a conjuntos urbanos de valor, son escasísimos.

Entre los primeros se destacan:

- La singular "isla" conformada por los dos brazos de Vicuña Mackenna, isla que, al igual que Santiago y el Cerro Santa Lucía, Roma y la Isla Tiberina, París y la Isla de la Cité o Nueva York y Manhattan, forma parte del origen de la comuna.

---

<sup>21</sup> . En el **Anexo 1, Fichas Inmuebles de Conservación Histórica**, se reúnen las fichas con los antecedentes de los 17 inmuebles, con su respectiva delimitación.

- Algunos cruces jerárquicos en la trama urbana, por ejemplo: Vicuña Mackenna / Departamental; Vicuña Mackenna / Américo Vespucio; Av. La Florida / Departamental; Av. La Florida / Walker Martínez.
- El trazado reticular de gran parte del sector plano de la Comuna y el radial que converge al Centro Comunal.

Entre los conjuntos urbanos son mencionables 3 ejemplos:

- el conjunto "Los Sauces de Vicuña Mackenna", por el uso de la manzana tradicional construida y el esquema de patios;
- el Mall Plaza Vespucio, debido a su inserción en el marco geográfico y ubicación en la trama metropolitana, reúne todas las condiciones de hito urbano y de comercio de escala comunal y del sector sur - oriente de Santiago; sin embargo cabe señalar que rompe drásticamente con la trama local, volcándose hacia el interior de si mismo, sin generar espacios públicos exteriores que acojan al peatón.
- el Santuario de Schönstatt, conjunto que por su extensión se constituye en un innegable aporte ambiental, conformado por una serie de edificios concebidos sobriamente, integrándose unos a otros a través de jardines y parques.

### 5.6.1.3 Patrimonio ambiental

Es en este ámbito donde se encuentra la mayor riqueza patrimonial de La Florida: su inserción geográfica y las áreas más o menos extensas ocupadas como parque. Se pueden distinguir 4 grandes componentes ambientales.

- LA CORDILLERA: Esta es la principal protagonista y marco escénico de la Comuna. A pesar de la cercanía y debido a los problemas de contaminación atmosférica de Santiago sobretodo en invierno, su presencia visual es cada vez menor.

Aparte de la presencia visual y de su importancia en el ecosistema del Valle de Santiago, no existe una relación y utilización relevante de ella por parte de la comuna.

- LA PRECORDILLERA: Esta zona presenta características agrícolas naturales y otras semiurbanizadas -como Lo Cañas, por ejemplo- que han podido preservar las condiciones naturales precordilleranas debido a la subdivisión predial mínima de 2000 m<sup>2</sup> y al bajo coeficiente de constructibilidad. Es destacable la presencia de huertas y jardines privados.

Esta área es de vital importancia, ya que contiene los macizos cordilleranos y reúne numerosas quebradas generadas por los relaves y flujos de agua (conos aluviales).

- LOS CANALES: Son 4 los canales en el territorio comunal: en sentido norte-sur corren los canales San Carlos y Las Perdices; Zanjón de la Aguada en sentido oriente-poniente, cruzando los anteriores, y el San Francisco, definiendo el límite sur-poniente de la comuna.

Estos canales son trazas geográficas importantes en el territorio comunal que, más allá del

problema de encauzarlos para prevenir riesgos, se encuentran abandonados y utilizados como basurales o fondos de terrenos, en vez de potenciar sus márgenes.

- LOS PARQUES: En el territorio actual de La Florida aún se conservan trazas de numerosos parques que fueron privados y actualmente son públicos, y otros que todavía pertenecen a propietarios privados, que realizan su aporte desde el punto de vista ambiental y paisajístico. Podemos citar los siguientes:

- Parque Alcaldía I. Municipalidad de la Florida
- Parque Unión Comunal
- Parque Casa de la Cultura, COMUDEF y Balneario
- Parque Santuario Schönstatt
- Parque Viña Tarapacá
- Parque Fundo Alessandri
- Parque Capilla Sta. Iren
- Caja de Compensación "La Araucana"
- Casa de Retiro Verbo Divino
- Seminario Congregación Salesiana
- Convento Carmelitas Descalzas
- Caja de Compensación Gabriela Mistral
- Club Deportivo Estrella Manuel Rodríguez
- Estadio Municipal
- Estadio de la Contraloría Gral. de la República
- Estadio Entel-Chile
- Club de Campo Investigaciones de Chile
- Jardín Infantil "Casita de Juguete"
- Parque Alberto Hurtado UV 37
- Parque "Paraiso" UV 23
- Parque Cerro Jardín Alto

### 5.6.2 CONCLUSIONES

La Florida tiene su mejor patrimonio basado en el marco natural en que se inserta y cuyo mayor bien es La Cordillera, que se valora más por su presencia y tamaño, que por un verdadero interés comunal de incorporarla en la escena urbana de La Florida. Desde el punto de vista macroambiental y a nivel metropolitano, La Florida es de la pocas comunas que "poseen" la Cordillera y sus faldeos, lo que significa una ventaja comparativa importante respecto de otras comunas, pero también es una gran responsabilidad, porque significa manejar y administrar un bien natural del Gran Santiago.

Con un valor ambiental y paisajístico cada día más significativo dentro del área metropolitana, y como testimonio valioso de una etapa reciente de La Florida, existen una veintena de parques y áreas con especies arbóreas de gran tamaño y edad, que deben ser conservadas y protegidas. Cabe señalar que varios de estos parques verán amenazada su existencia por la inversión inmobiliaria, pues se ubican en terrenos de alta rentabilidad.

Si bien el patrimonio arquitectónico es escaso, se encuentra en buenas condiciones y en pleno uso, lo que comparativamente con otras comunas es un signo positivo, pero no suficiente, ya que es importante asegurar su conservación precisamente por la escasez de lugares significativos dentro de la comuna.

Finalmente, la ausencia de conjuntos y espacios urbanos significativos que otorguen identidad al espacio público, impide que se vaya formando una memoria urbana, tan necesaria en la vida de la Ciudad.

Ver en volumen aparte: ANEXO 1

### FICHAS INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA

Contiene fichas de los 15 inmuebles, con emplazamiento, perímetro, características, planos edificios y fotos.

## 5.7 MORFOLOGIA URBANA

La Florida, históricamente ha apostado a concretar una imagen de ciudad jardín dormitorio. No existe claridad si se trata de una imagen buscada "a propósito", o si bien es el resultado de los cambios graduales de una economía agraria a una situación urbana. El hecho, radica en que la imagen "gruesa" denominada "imagen distante" logra conformar este ideal, pero en el detalle de la trama, de las calles y de los espacios públicos, dista mucho de conformar la ciudad jardín anhelada.

Al analizar la información de los recorridos "in situ" (ver lámina 32 y fichas sectores 1 a 14), abundan los sectores que sólo logran una imagen "peladero", un ambiente enfermo, en el cual no se reconoce ni la "ciudad" propiamente tal ni el "campo", lamentablemente estas áreas corresponden a los sectores de habitantes más desposeídos, aquellos que con más necesidad requieren de por lo menos un "ambiente urbano" digno, como variable de todo un complejo proceso de desarrollo.

En las áreas al Oriente de la comuna, es posible identificar una mejor configuración de este anhelo, es posible ver espacios urbanos conformados, fachadas ciudadanas, jardines bien mantenidos, etc., sólo se hecha de menos "la diversidad", variable no considerada por los arquitectos que proyectan los loteos y sus viviendas y que no implica mayor esfuerzo ni gasto para su resolución. Esta "diversidad" otorga al habitante su sello de mínima de individualidad dentro de una suerte de colectivización forzada a la que se ve sometido producto de la tipificación e industrialización que abarata los costos finales.

En términos generales, se podría concluir que la actual imagen de la comuna es el resultado de una "inercia" histórica de la ciudad, más que de un proceso elucubrado. Los artículos de la ordenanza local del Plan Regulador vigente, apuntan a casi cualquier imagen, no existiendo una visión muy clara en cuanto a considerar a la normativa de edificación como un instrumento de "construcción de la ciudad en tres dimensiones", aun cuando esa es la dimensión que se logra: valga un ejemplo.

En el área central de la comuna conviven tres imágenes, especialmente inmediatas:

- El Shopping, como un volumen horizontal, cerrado, bajo y rodeado de mucho "aire".
- Un conjunto vertical de torres de 13 pisos, próximas, con mucha ventana (luz en las noches) y rodeado de "aire"
- y un conjunto de viviendas unifamiliares, de 1 piso y mansarda, muy próximas, con detalles y escala de barrio interior residencial, con arbustos, jardines, rejas, perros y gatos, etc.

Vale decir, tres distintas imágenes, tremendamente incongruentes una de otras, que bien pueden reflejar el espíritu "relativista y positivista" que orienta muchas decisiones, en un "dejar hacer" sin cuestionarse las consecuencias sociales/espaciales que pueden acarrear (habría que preguntar qué opinan los vecinos al norte de las ocho torres).

INSERTAR  
LAMINA 32

SECTORIZACION IMAGEN OBJETIVO

Y FICHAS 1 A 14

(HASTA PAG. 194)



No se trata de calificar como "malas" de por sí la solución de los Mall y las torres en altura, pues bien pueden ser una excelente solución para un tipo de vida y una forma de hacer comercio. Pero, esto exige que su interrelación con la trama fina de la ciudad sea muy bien estudiada, para no deteriorar las imágenes logradas. o bien, si fuese necesario producir el cambio, este debe ser con equidad y respetando tanto la integridad y calidad de vida de los habitantes de la comuna, como el medio ambiente natural que nos rodea.

## CONCLUSIONES

Es recomendable realizar un estudio de las imágenes anheladas para cada uno de los sectores determinados, definiendo las carencias, las fortalezas, sus singularidades y las intervenciones requeridas para completarlas.

Es recomendable realizar una Macro - Estructuración general del territorio comunal a través de la definición de sus puertas urbanas, nodos e hitos, cuestión que se aborda en la pro posición del Plan Regulador Comunal.

- Respecto a la determinación de las densidades en el área al oriente del Canal San Carlos, cualquier división del suelo con sitios menores a 600 m<sup>2</sup>. implicará un cambio en la imagen actual del sector, que actualmente es uno de los patrimonios comunales.

Valga un ejemplo : Para edificar el "Condominio Miravalle" fue necesario cortar todos los árboles existentes en su frente por Walker Martínez, así como toda la vegetación mayor existente en el sitio, transformándolo en un hacinamiento de viviendas de 3.180 U.F., es decir una "callampa de lujo".

- Considerando el impacto visual que provocará el tramo aéreo del Ferrocarril Metropolitano, es recomendable plantear una proposición clara y objetiva sobre la o las imágenes que se desean para el área central de la comuna, CBD.
- Es absolutamente necesario definir la imagen de Avenida Vicuña Mackenna Oriente, urbanizándola, es decir, evitar su actual imagen de "carretera pobre" rodeada de "peladeros", macro propaganda y piedras.
- En lo posible, concentrar la edificación en altura en una o dos áreas comunales, evitando la externalidad negativa que situaciones aisladas provocan sobre sus áreas inmediatas, sobre todo en lo referente a la vista a la cordillera, considerada el mejor componente ambiental de la imagen comunal de La Florida.
- Evitar la exigencia y/o creación de áreas verdes públicas, tales como bandejones entre calzadas de circulación, reservas de loteos, plazas, etc., si no se cuenta con recursos para mantenerlas. De esta forma se evita que se transformen en tierrales y peladeros, deteriorando la imagen comunal y la necesaria identificación y comodidad

del habitante con sus espacios públicos.

## 5.8 CONCLUSIONES DIAGNOSTICO

La comuna de La Florida, en los últimos 40 años ha debido asumir un explosivo crecimiento urbano, fenómeno que se ha caracterizado por un acelerado proceso de ocupación del territorio y un fuerte aumento de la población. Esta situación se refleja claramente si se considera que en el año 1952 sólo el 53.2% de la población comunal se consideraba urbana, comparado con el 99.95% de población urbana actual (ver lámina 33). A su vez, en 1970 la población comunal representaba tan sólo el 2.04% del total de población de la ciudad de Santiago; en 1992 representa el 6.91%.

Este proceso de ocupación del territorio comunal, ha significado asumir una serie de disfunciones, trastornos y cambios de rol, los cuales pueden ser enunciados de acuerdo a los siguientes **principios rectores** de la situación y prospectiva comunal.

### a) Ocupación inorgánica de territorio

Una serie de factores se congregaron:

- La celeridad del proceso de ocupación de suelo en uso habitacional, (no necesariamente se puede hablar de un proceso de urbanización).
- La ausencia de voluntad política comunal de rescatar la planificación del territorio, versus un *laiser faire* promovido por la Política Nacional de Desarrollo Urbano de 1979.
- Un Plan Regulador Comunal (P.R. 68) extremadamente ambiguo y manipulable.
- La posibilidad (real en la práctica) de que las intervenciones del sector público en vivienda social sean sin las "urbanizaciones" correspondientes.

Todos ellos, entre otros, promovieron el crecimiento y ocupación inorgánica del territorio comunal, a partir de mediados de la década del 70.

Este proceso inorgánico, ha provocado importantes desequilibrios, desigualdades y carencias en cuanto a infraestructura urbana vial, pavimentación, conformación de aceras, sistemas de recolección y evacuación de aguas lluvias, mobiliario urbano, señalizaciones de tránsito, áreas verdes de escala comunal, equipamiento social, cultural y recreativo (ver láminas 34, 35 y 36). A excepción del abastecimiento de agua potable y sobre todo alumbrado público, la comuna presenta importantes carencias que difícilmente conforman una imagen clara de "vivir en ciudad".

INSERTAR  
LAMINA 33

POBALCION URBANA Y RURAL

**INSERTAR  
LAMINA 34**

**AGRUPACION DE UNIDADES VECINALES  
SEGUN DEFICIT DE PAVIMENTACION**

**INSERTAR  
LAMINA 35**

**AGRUPACION DE UNIDADES VECINALES  
SEGUN DEFICIT DE ALUMBRADO PUBLICO**

**INSERTAR  
LAMINA 36**

**AGRUPACION DE UNIDADES VECINALES  
SEGUN INDICADORES ESTANDARIZADOS  
DE DEFICIT SOCIALES Y URBANOS**

## b) Reestructuración del rol de la comuna de La Florida

Históricamente, la comuna de La Florida ha debido asumir el mismo cambio de rol de la mayoría de las comunas periféricas a un área urbana metropolitana, que consiste en pasar de un rol dentro de un sistema económico agrario o sub-agrario, a un rol prioritariamente residencial, en un sistema de economía de libre mercado, donde la diversidad de oferta y servicios va en directa relación con el tamaño, características de consumo y poder adquisitivo de la nueva población. Por lo tanto, así debe entenderse el **rol prioritario** u "objetivo" sobre el cual construir cualquier instrumento de planificación del territorio comunal.

Debido a la forma de crecimiento de la ciudad de Santiago en la modalidad de "*densificación en extensión*", a la insuficiencia de la oferta vial y a la baja calidad del transporte público, el tiempo que debe invertirse para acceder al área central ,CBD<sup>22</sup>, de la ciudad aumenta notablemente. Esta situación, lógicamente recomienda la creación de sub-centros comerciales y de servicios, cuya diversidad y tamaño dependerá de las características de la población antes enunciadas. La "lugaridad" necesaria para estos sub-centros estará dada por su facilidad de acceso, por lo cual parece lógico que un sub-centro del área sur-oriente de la ciudad se ubique en la intersección de vías de escala metropolitana.

La proposición del Plan Regulador Intercomunal de Santiago P.R.I.S - 1961, establecía la creación de dos sub-centros menores para el área sur-oriente, uno en la confluencia de la circunvalación Américo Vespucio y Av. Vicuña Mackenna (La Florida), y otro en la confluencia de la circunvalación Américo Vespucio y Av. Santa Rosa (La Granja).

La realidad ha demostrado la certeza del P.R.I.S en cuanto a la "lugaridad" para el sub-centro de La Florida, pero no así para el sub-centro La Granja, el cual no podrá conformarse debido exclusivamente a la intervención decidida (insospechada en 1961) del mercado en la decisión de las inversiones en infraestructura de comercio y servicio.

Esta "apuesta" del mercado por La Florida, no se ha debido a una promoción del sistema público, se debe básicamente al paulatino rol residencial para niveles socio-económicos medio y medio-alto que parte del territorio de Macul, La Florida y Puente Alto han asumido; **por lo tanto, es absolutamente indispensable mantener y promover esta tendencia en el proceso de ocupación de las cerca de 1300 Há posibles de densificar en la comuna**, asumiendo y controlando esta dualidad de rol (residencial y subcentro), reservando un área o áreas concéntricas al actual CBD comunal para el surgimiento

---

22. CBD: Central Bussines District.

**202**

económico del rol de sub-centro del área sur-oriente.

La oferta aún es insuficiente en cuanto a la cantidad y diversidad de equipamiento de algunos tipos de servicios, educación y salud, además de los espacios que requiere una comunidad urbana de la magnitud de La Florida para la cultura, el esparcimiento, la recreación y el deporte. Las acciones futuras debieran propender a la implementación adecuada de tales espacios para el ámbito comunal y extra-comunal, como asimismo a mantener las características residenciales de La Florida, fortaleciendo y definiendo el área del subcentro metropolitano.

Para lo anterior es necesario superar la situación actual de cierta ambigüedad en cuanto a los usos de suelo o actividades que allí pueden desarrollarse y a sus condiciones de edificación, de modo de garantizar las vocaciones o roles de los diversos barrios comunales.

### **c) Readecuación de los agentes participantes en la gestión del suelo**

Durante la década 1970 - 1980, las políticas habitacionales, el desarrollo urbano y las más importantes intervenciones en el territorio comunal fueron impulsadas por el Estado, básicamente dirigidas a la solución del déficit habitacional para los sectores socio-económicos de más bajos recursos.

A partir de la década de los 80, gradualmente el nivel de intervención en la gestión urbana se traslada al sector privado, básicamente a la solución del déficit para los sectores medios. Probablemente este cambio se produce por las condiciones de paisaje que la comuna ofrece y el agotamiento del suelo urbano disponible entre 0.20 a 0.40 UF/m<sup>2</sup>.

Desde el '85 se ha ido impulsando la participación activa y diferenciada de ambos sectores. El sector público asume con mayor propiedad un rol regulador y subsidiario, en cambio el sector privado asume con inusitada agresividad su rol de gestor inmobiliario. En este sentido La Florida ya no es la comuna de los '60-'70 que acoge población de escasos recursos. Su vocación de residencial debe ser orientada a favorecer la intervención del mercado para la regulación del precio del suelo urbano y la definición de la oferta de la vivienda. Bajo este punto de vista, la operatividad y agilidad de la D.O.M. municipal es fundamental, ya que deberá estar permanentemente atenta a corregir las posibles distorsiones que se puedan presentar, ya que esta cuenta con los instrumentos legales y de poder que posibilitan reorientar tendencias no deseadas.

### **d) Paulatina degradación del Medio Ambiente**

La comuna de La Florida, en su proceso de transformación del territorio ha sufrido un lento proceso de pérdida del ambiente natural en favor del construido. El resultado ha sido una alteración de los equilibrios del ecosistema y la instauración de una tendencia con pocas probabilidades de ser revertida, con consecuencias periódicamente catastróficas.

A pesar de lo anterior, en la comuna aun se conservan ciertas áreas de paisaje natural, en especial el marco geográfico del valle en su encuentro con los faldeos cordilleranos. Este paisaje **debe ser preservado** como "patrimonio" de la ciudad, asunto que implica un mayor esfuerzo de imaginación para conciliar urbanización y medio ambiente.

Por lo general, el desarrollo urbano comunal (sic) ha tendido a conformar un paisaje de "urbanizaciones"(sic) que se caracterizan por las edificaciones repetitivas (mínima diversidad) entre espacios públicos eriazos y sin tratamiento ni mantención (mínimo o nulo gasto de energía para la mantención del ecosistema artificial), discontinuos, desordenados, poluídos y fuera de escala para el peatón (sector central de la Comuna, Vic. Mackenna entre paraderos 8 y 15). Súmese a lo anterior la ya casi desaparición visual y funcional de la cordillera, el desaprovechamiento de los márgenes de los canales, entre otros elementos naturales potenciales de la Comuna.

Bajo este punto de vista, las autoridades municipales deben tener claro que la tarea de "construir y mantener una ciudad o ecosistema artificial óptimo", implica un permanente gasto de energía (recursos monetarios, trabajo, imaginación). Por lo cual, el querer construir una imagen de ciudad jardín sin recursos para mantener áreas verdes públicas, resulta ser un ideal antojadizo, provocando solamente la degradación del medio y de la imagen comunal.

### 5.8.1 DEFINICIÓN DE ÁREAS TEMÁTICAS PRIORITARIAS

*“El hogar de nuestra familia es la casa  
el hogar de nuestra sociedad es la ciudad.”*

Anónimo Siglo XX

Según lo ya expuesto La Florida ha sufrido importantes cambios y requiere de no menos importantes decisiones en su proyección al futuro. En otras palabras, requiere intervenir adecuadamente sobre el sistema urbano comuna. Esto significa corregir imperfecciones y estimular potencialidades, labor que debe ser desarrollada coordinadamente y a tiempo con los distintos agentes que intervienen directamente en el proceso de urbanización del territorio comunal.

Ahora bien si consideramos que la ciudad, en este caso La Florida, viene a ser algo así como nuestro hogar común (hábitat, medio ambiente) la finalidad de él es contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes. Esto se cumple en gran parte cuando se reúnen las condiciones y características adecuadas. Para lograrlo se requiere de un plan de acción o proyecto de ciudad cuyo objetivo central en La Florida es la **calificación de la vida y el ambiente urbano, logrando recrear permanentemente un ecosistema artificial diverso, equilibrado y que otorgue igualdad de oportunidades (urbanas) a todos sus habitantes, sin distinción de clase, o cultura;** en términos

concretos:

- Disminuir el tiempo invertido en movilizarse.
- Diversificar y ampliar los servicios.
- Disponer áreas para el esparcimiento.
- Desplazarse por la Comuna con seguridad
- Definir las "imágenes" ideales y desarrollarlas dentro de las posibilidades reales de gestión y disponibilidad recursos públicos.
- Conocer y difundir las "reglas del juego", tanto para el vecino de la comuna, como para quienes desean invertir en ella.

Si en definitiva la aspiración comunal se orienta a generar un proyecto de desarrollo urbano comunal (que además es el modo histórico que han desarrollado las ciudades con calidad urbana y que ha sido adoptado comunas como Santiago, Providencia, Las Condes o La Reina en este último tiempo, como modo de enfrentar los desequilibrios urbanos) es indispensable comprender que para tal efecto se requiere primeramente de **decisión política** que impulse y estimule las acciones para concretar un proyecto comunal. No sólo porque sea una responsabilidad de la autoridad, sino por representar un derecho inalienable de los habitantes de la comuna a vivir en un "**ambiente urbano óptimo**".

Junto con la decisión política se requiere la implementación técnica, la divulgación pública y la participación ciudadana, como factores que permitan asegurar la realidad del plan.

En función de lo anterior, se definen 4 temas globales a ser abordados por el nuevo Plan Regulador Comunal:

#### **5.8.1.1 Imagen objetivo**

- a) **Sectorizar la comuna en barrios característicos** para dar identidad y diversidad. Se distinguen al menos los siguientes:
- Sector Metropolitano (sub-centro)
  - Sector Pre-cordillera (Lo Cañas)
  - Sector Barrio Jardín
  - Sector Mixto
  - Sector Poblaciones.

Realizar un estudio más acabado de la imagen, que incluya la definición de las características de la edificación según las "imágenes anheladas". Se debe considerar la participación ciudadana en la definición de la imagen y morfología de "su barrio".

- b) **Estructuración espacial de la comuna** a través de la definición y diseño de hitos, nodos jerárquicos y cauces urbanos, estimulando la edificación de usos que generen la escala de puertas e hitos, definiendo normativas locales que consoliden esas imágenes y facilitando su paulatina instalación en el tiempo.

1. Hitos y nodos jerárquicos de la Comuna:

- Vic. Mackenna c/ Departamental (Puerta)
- Vic. Mackenna c/ A. Vespucio. (Hito)
- Vic. Mackenna c/ Trinidad. (Hito)
- Rotonda Departamental (Puerta)
- La Florida c/ W. Martínez (Hito)
- La Florida c/ Trinidad (Hito)
- Pta. Arenas c/ Trinidad (Puerta)

2. Cauces Urbanos

- Vicuña Mackenna
- Departamental
- Av.. La Florida
- Punta Arenas
- Tobalaba
- Walker Martínez
- Trinidad

### 5.8.1.2 Infraestructura

- a) Mejoramiento accesibilidad de la comuna. Dirigir acciones para concretar la proposición vial del Plan Intercomunal de Santiago.

Gestionar el plan de acción con las comunas de Macul, Puente Alto y Peñalolén. Sobre todo, este plan debe solucionar la gestión de los cruces estratégicos comunes, definiendo sobretodo las "tasas de descarga" equivalentes. No se saca nada con solucionar los problemas viales internos si los "cuellos de botella" se producen en los cruces estratégicos con las comunas vecinas.

- b) Mejoramiento paso por la comuna, a través de la continuidad, ensanche de vías, apertura y mejoramiento de cruces viales
- c) Actualización catastral de vialidad estructurante, definición de perfiles, déficit de pavimentación (priorización).
- d) Estructuración vialidad sector alto de La Florida
- e) Mejoramiento de sistemas de evacuación aguas lluvias. Realizar un primer Plan

Maestro de evacuación de Aguas Lluvias comunales, considerando la opinión de aquellas áreas o comunas aguas abajo del territorio comunal.

Definición de cotas de colectores y emisarios de aguas lluvias, con el fin de exigir las urbanizaciones con la red de evacuación de aguas lluvias, aun cuando estas queden inicialmente ciegas.

- f) Definición de los terminales de transporte público. Realizar estudio de requerimientos y necesidades de espacio, determinar su factibilidad futura en relación a la posibilidad que los recorridos con paraderos en el área Sur de la comuna prolonguen sus circuitos más allá de los límites comunales. Recomendar posibles ubicaciones en relación a la oferta de suelo disponible y su costo.
- g) Evaluar el impacto de la futura tasa de motorización comunal (vehículos particulares). Realizar un estudio de los antecedentes de la actual EOD 199, determinando por sectores comunales las tasas de motorización, efectuando las proyecciones a futuro de acuerdo a la proposición de densificación (simulación del escenario futuro).
- h) Asimilar y rentabilizar el impacto de la red de metro. Realizar estudio de impacto en el área comprendida entre Av. Departamental y Paradero 14 de Vicuña Mackenna.

### **5.8.1.3 Mejoramiento de la calidad urbana y ambiental de la comuna**

- a) Valorización del patrimonio ambiental de la comuna.
  - Privilegiar la presencia de la Cordillera (patrimonio nacional) como imagen y uso adecuado.
  - Protección de canales y aprovechamiento de sus bordes naturales: Canal San Carlos, Canal Las Perdices, Canal la Turca, Canal San Francisco y Zanjón de La Aguada. (tramo entre Av. Tobalaba y Av. La Florida).
- b) Declarar edificios patrimoniales como inmuebles de conservaciones histórica (de acuerdo a Ley General de Urbanismo y Construcciones).
- c) Incrementar relación habitantes/áreas verdes, a través de la habilitación de parques, plazas y avenidas parque. Los proyectos deben priorizarse e implementarse en la medida que exista una real opción de mantención por parte del municipio u otro ente interesado. Deberían buscarse canales con las juntas de vecinos para gestionar en forma mixta la preservación y fomento de las áreas

verdes comunales.

Desarrollar en conjunto con la Municipalidad de La Granja el proyecto y mantención del Parque Brasil, ya que este se puede transformar en una interesante externalidad positiva para su borde oriente (comuna de La Florida), el cual debería ser desarrollado para residencia en densificación en mediana altura (4 o 5 pisos).

d) Evaluación de la contaminación ambiental comunal

Definir en la Ordenanza Local los artículos que puedan sancionar a los agentes contaminantes ambientales que correspondan a emisiones comunales o locales.

Efectuar un conteo de mediciones de impacto acústico. Este estudio deberá definir rangos máximos en decibeles para las distintas áreas comunales en función de su vocación y destino.

Definir en la Ordenanza Local las condiciones y características que deberá presentar la publicidad ubicada en las vías públicas, con el fin que estas no se transformen en elementos contaminantes de la imagen comunal.

### 5.8.2 CONDICIONES DEL NUEVO PLAN REGULADOR

- Deberá orientarse como instrumento de gestión urbana más que como instrumento normativo, en el entendido que el mercado es el principal agente constructor de la ciudad.
- Deberá considerar las situaciones fundamentales **enunciadas** en el diagnóstico:
  - a) Perfilamiento del Rol de La Florida.
  - b) Mejoramiento de la imagen urbana de la comuna y su calidad ambiental.
  - c) Estructuración de la red vial comunal y priorización de obras.
  - d) Definición de densidades comunales a partir de los objetivos de la "imagen comunal" y de la gestión de las insuficiencias comunales.
- Crear canales de financiamiento para implementar plan de desarrollo urbano:
  - Eventualidad de constituir corporación que pueda actuar con mayor flexibilidad y autonomía.
  - Constituir convenios con entidades y/o asociaciones de cooperación nacional e internacional.
  - Integrar la participación del sector privado en el proceso de planificación y proyección comunal.
  - Mantener un banco activo de proyectos.
- Respecto al mercado de suelo se plantea:

- a) Crear condiciones para la potenciación del recurso suelo:  
Regular la oferta del suelo urbano, a través de crear áreas prioritarias de desarrollo, es decir controlar la oferta hasta el punto de obtener el mejor relación costo-uso, a partir de ese punto se deben abrir nuevas áreas para ampliar la oferta. Esta estrategia debe ser desarrollada sobre todo en el área del sub-centro Intercomunal.
- b) Promover y recrear permanentemente las características que el mercado propone para el área oriente de la comuna, oponiéndose decididamente a un cambio de imagen y modalidad de ocupación del territorio a través de la intervención subsidiaria del ente público.

### 5.8.3 DEFINICIÓN DE SECTORES PRIORITARIOS

A partir de los antecedentes vertidos en el Diagnóstico se pueden vislumbrar ciertos sectores comunales que son mas sensibles o necesitados a una transformación de su territorio actual. Esto obedece a distintas causas, poseen características diferentes y por ende requieren implementaciones específicas, pero para conseguir un objetivo común: UN DESARROLLO ARMONICO DEL SECTOR Y DE LA COMUNA, es decir armonizar el todo con las partes.

Estos sectores se pueden clasificar en 2 tipos distintos según su naturaleza: aquellos que son demandados por el mercado debido a que presentan condiciones favorables para la inversión privada; y, aquellos que debido a las malas condiciones y precariedad de infraestructura, viviendas y espacio público, no son atractivos para el mercado y necesariamente requieren de atención para lograr un efectivo desarrollo armónico e integral de la Comuna.

De acuerdo a lo planteado se proponen 2 líneas de acción que responden a cada uno de los tipos de sectores que requieren desarrollarse: una línea de acción del ente privado y una línea de acción del ente público , que se pasan a detallar:

#### 1. LINEA DE ACCION DEL ENTE PRIVADO.

Se privilegia el Mercado como mecanismo gestor del desarrollo inmobiliario en aquellas áreas que le son favorables y en las cuales pueda participar en forma activa y competitiva a partir de un plan seccional.

Para esta línea de acción se requiere una gestión municipal y estatal de carácter indirecto, en el sentido de que participen preferentemente como planificadores y coordinadores de las políticas, proyectos y programas que orientan el desarrollo urbano de cada sector. Es el ente privado , informado y participe de la gestión municipal, el agente inmobiliario y constructor del proceso urbano.

El aparato estatal concurrirá como agente ejecutor solamente en un rol subsidiario, es

decir atendiendo aquella instancia que el sector privado no asume.

Las áreas prioritarias de desarrollo en esta línea y que requieren seccionales en plazos breves son:

- Sub-centro intercomunal

Area de alta demanda en la actualidad y a futuro, cuyos precios van en constante aumento. Indicadores que apuntan a darle mayor rentabilidad y rendimiento al suelo urbano, procurando a la densificación. De modo tal que se deberán las ajustar las condicionantes referidas a la constructibilidad (ocupación de suelo y constructibilidad predial principalmente), estimular y dar cabida a los equipamientos de comercio, servicios y afines que fortalezcan el rol del área. Asimismo se deberá orientar a la consolidación de una imagen urbana a la escala del centro que se quiera lograr y especialmente a una imagen unitaria y coherente del paisaje urbano del sector, situación que en la actualidad va en franco deterioro.

También requerirá una sistematización vial y adecuación del transporte para mejorar la funcionalidad del sector y propender a una mejor convivencia entre peatones y vehículos que redunde en una mayor seguridad y calidad de vida ciudadana.

- Sector Oriente

Es el área de reserva y de expansión que posee la Comuna, siendo la última porción de terreno a urbanizar de La Florida. De acuerdo al diagnóstico es la que ofrece las mejores cualidades ambientales y donde se ha concentrado el actual crecimiento urbano en base a población de estratos socio- económicos medios y medios-altos, una especie de "barrio alto" enclavado en el área sur-oriente de Santiago.

Se deberá preveer en forma oportuna y anticipada como se densificará el área, de manera de conciliar las características del paisaje natural con los intereses propios del mercado en cuanto a rentabilizar el suelo urbano.

Se requerirá un plan que coordine e implemente las propuestas del Plan Intercomunal de Santiago para el Pié de Monte, con las propuestas municipales y de la comunidad.

Deberá obligatoriamente reservarse las áreas verdes, deportivas y otras complementarias necesarias para el esparcimiento y el desarrollo integral de los habitantes de la Comuna, con el doble fin de satisfacer la demanda existente y como modo de conservar este enclave natural. En suma, se protege y desarrolla tanto el ecosistema humano y el ecosistema natural, en una suerte

de integración y sustentabilidad mutua.

- Av. Vicuña Mackenna

Siendo la vía fundacional y central de la Comuna, sobre la cual se ha ido desarrollando el equipamiento comunal. Requiere de un tratamiento específico de manera de fortalecer este rol y a vez optimizar su funcionamiento, que en la actualidad se encuentra en un proceso de creciente desajuste principalmente producido por la situación vial y la congestión vehicular. Dicha situación no va a ser mejorada por la llegada del Metro, sino que por el contrario debido a que el tramo que interesa no será atendido por el Ferrocarril Metropolitano y se verá cada vez más utilizado por las nuevas poblaciones al sur de la Comuna.

- Población Santa Julia

Debido al tamaño de los predios (promedio 1000m<sup>2</sup>), a una localización óptima en la estructura urbana-social de la Comuna y a la demanda existente por terrenos con estas características, el sector de la Población Santa Julia es una área recomendable para la densificación.

De esta manera es posible anticiparse a procesos urbanos naturales que ocurren en las ciudades latinoamericanas, como la utilización de las ventajas comparativas (localización, infraestructura, precio, etc) del barrio para su renovación y mayor rentabilidad.

Para este sector se deberá procurar establecer las condiciones de edificación que estimulen la densificación y que a su vez se mantenga la imagen de barrio jardín que posee el área y a la cual aspira La Florida.

- Calle Punta Arenas

Dada la existencia del Parque Brasil, este puede transformarse en una externalidad positiva (atracción) para iniciar un proceso de densificación a través de la solución en mediana altura (4 o 5 pisos). Por lo cual se plantea como un área potencial de desarrollo. Sería recomendable trabajar en conjunto con la Municipalidad de La Granja su implementación y conservación.

## 2.LINEA DE ACCION DEL ENTE PUBLICO:

Dirigida por la propia Municipalidad en coordinación con los servicios estatales correspondientes y la participación activa de las organizaciones vecinales.

Dicha acción deberá focalizarse en las áreas más deprimidas de la Comuna, en carácter de extrema necesidad y prioridad. Estas áreas se ubican principalmente en las zonas nor- oriente, sur y sur-poniente de La Florida, además de algunas poblaciones dispersas en el territorio comunal.

Esta acción directa de la Municipalidad deberá estar orientada desde la perspectiva urbana en proyectos y obras concretas de:

- Urbanizaciones en pavimentación e infraestructura sanitaria.
- Infraestructura domiciliaria y sanitaria.
- Mejoramiento en la calidad del espacio público como por ejemplo en áreas verdes, mobiliario urbano, aceras, etc.
- Equipamiento comunitario de participación social, de esparcimiento, cultural, etc.

|