

## 7. PLAN PROPUESTO

### 7.1 CONCEPTUALIZACION GENERAL

Implementar un Plan Regulador para La Florida, significa redimensionar nuestra visión habitual de comuna residencial de la periferia de Santiago para asumir una nueva visión: la periferia de la ciudad ¿o la ciudad en la periferia?

**LA CIUDAD EN LA PERIFERIA** porque -debido a su tamaño de 7.020 Ha, una población de aproximadamente 360.000 habitantes,<sup>1</sup> su área de influencia social y económica- la comuna requiere necesariamente consolidarse como la ciudad Sur-Oriente del Gran Santiago. Una ciudad que cuente con la mayor diversidad posible de funciones y equipamientos, que en forma equilibrada se orienten a satisfacer la complejidad de la vida moderna de la metrópolis. Una ciudad en la periferia que contribuya al desarrollo integral de todos y cada uno de sus habitantes.

**LA FLORIDA, requiere de un PROYECTO DE CIUDAD que le confiera un orden** basado en sus características particulares.

- **Su caracterización geográfica** de ciudad en el valle de Santiago entre el plan y la pre - cordillera, que goza de elementos naturales de gran valor: cordillera, aire, vegetación, canales, etc.

---

24. La Florida es la comuna más poblada a nivel nacional, superando también la población de la mayoría de las ciudades del país.

- **Su caracterización social**, con una población de gran heterogeneidad socio-económica, que debe tener igualdad de oportunidades urbanas.
- **Su caracterización funcional**, como sub-centro de equipamiento para el área sur-oriental de Santiago y de vastas áreas residenciales.
- **Su caracterización física**, la diversidad morfológica de los barrios y el reconocimiento de la identidad de cada uno de ellos.
- **Su caracterización económica**, la gran dinámica de cambios, ocupación de territorio y niveles de inversión inmobiliaria, como agentes posibles del desarrollo deseado para el futuro de La Florida.

El desafío que hoy enfrenta la Comuna es el de **construir su propia imagen urbana** a partir de la diversidad, heterogeneidad e indefinición existentes. La identidad urbana de La Florida se construirá a través del desarrollo de zonas con distinta imagen<sup>2</sup>, utilizando para la localización de actividades, tanto criterios de emplazamiento en relación con la centralidad comunal, como de las condiciones paisajísticas, de la trama, la silueta o la tipología de edificación que presentan en la actualidad esas zonas.

Podemos definir los siguientes elementos constitutivos de la estructuración espacial del Plan Propuesto:

- **El sub-centro intercomunal** en el sector de la "isla" y Paradero 14, potenciando sus ventajas comparativas por la accesibilidad del metro y creando una nueva imagen para este sector central, con un perfil de alturas de gran masa construida.

*Consolidar una estructura de espacios públicos que minimice los efectos de una mayor densidad constructiva.*

*Conseguir una adecuada inserción funcional y urbana de la Línea 5 del Metro.*

*Consolidar un espacio urbano acorde con las demandas del desarrollo urbano e identidad del área.*

---

2. Ver documento "Estudio Imagen Objetivo Plan Regulador Comunal La Florida", cap. 4 "Objetivos e Imagen Directriz por Área" - Pablo de la Llera Martín, septiembre 1995.

- **Un peri-centro** que deberá adecuar su intensidad de uso a la evolución del sub-centro metropolitano.
- **Hitos y nodos jerárquicos**, estimulando la edificación de usos que generen la escala deseada y definiendo normativas locales que consoliden esas imágenes en el tiempo.
- **El "corredor"**, como elemento central sobre el cual se funda el desarrollo y una nueva urbanización con mayor intensidad en uso del suelo, donde se emplaza el equipamiento, con un perfil de alturas según su importancia. Liberar el área entre corredores, en la que puede incentivarse un uso menos intensivo del suelo o incluso la mantención de áreas naturales (áreas verdes, quebradas, parques).

*Preservar el medio ambiente natural en el área Pie de Monte-Florida Alta, protegiendo las zonas naturales y especies en peligro de extinción, como patrimonio de toda la ciudad.*

*Jerarquizar y diferenciar los espacios en virtud de los objetivos que cumplen y la escala que atienden.*

- **Jerarquización del equipamiento**, estableciendo un sistema de organización espacial para los barrios. El esquema propuesto no es impositivo, sino que busca reconocer en la trama actual los lugares que debieran ser estimulados, a fin de que cristalice en ellos la localización de actividades de comercio y servicios.

*Consolidar una distribución equilibrada de actividades no residenciales, de acuerdo a la escala que sirven y a la compatibilidad con la vida residencial.*

*Promover una adecuada zonificación que resguarde el impacto de otras actividades sobre áreas residenciales.*

- **Sectorización del territorio comunal en barrios característicos** que consoliden su propia identidad, enriqueciendo la comuna a través de la diversidad de paisajes, usos y morfologías urbanas.
- **Macro manzanas residenciales**, con densidades medias y bajas, conservando algunas de ellas su densidad actual y promoviendo en otras (peri-centro, Santa Julia) la transformación urbana.

*Resguardar la calidad de vida en los barrios residenciales, frente a los procesos de densificación demandas de vialidad y cambios de uso.*

*Mejorar la calidad de los espacios públicos existentes.*

## 7.2 ZONIFICACION

Para los efectos de la aplicación del presente Plan Regulador y su Ordenanza, el territorio urbano de la comuna de La Florida estará formado, en primer lugar, por dos tipos de áreas superpuestas:

- Zonas de Características de Edificación      cuya sigla corresponde a      **E**
- Zonas de Usos de Suelo                              cuya sigla corresponde a      **U**

Y, en segundo lugar, por zonas que poseen normas de edificación y de uso en forma conjunta, que son las siguientes:

- Zonas de Equipamiento de Areas Verdes      cuya sigla corresponde a      **AV**
- Zonas de Equip. Recreacional y Deportivo      cuya sigla corresponde a      **ERD**
- Zonas Especiales                                      cuya sigla corresponde a      **ESP**
- Zonas de Resguardo de Equipamiento de Infraestructura      cuya sigla corresponde a      **RI**
- Zonas de restricción                                cuya sigla corresponde a      **R**
- Zona de Protección Ecológica con Desarrollo Controlado n°3      cuya sigla corresponde a      **PEDC-3**
- Inmuebles de Conservación Histórica      cuya sigla corresponde a      **ICH**
- Plazas    cuya sigla corresponde a      **PL**

### 7.2.1 ZONAS DE CARACTERÍSTICAS DE EDIFICACIÓN

De acuerdo al estudio de morfologías urbanas <sup>3</sup>, al estudio de imagen-objetivo <sup>4</sup>, y a las

---

3. Remitirse a Capítulo 5 de esta Memoria, pto. 5.7. Para mayor detalle ver documento “*Morfologías urbanas de*

exigencias de cabida de población definidas en el Título 4 de la Ordenanza del PRMS, se fijan densidades diferenciadas por áreas de acuerdo a sus capacidades y potencialidades.

El Plan Regulador Comunal de La Florida establece las siguientes zonas de características de edificación graficadas en el plano PRLF-1:

**E-AB1**

Edificación Aislada densidad baja 1

Un primer rango de baja densificación para toda el área al oriente del Canal San Carlos, que exige tamaños prediales mayores y superficies a construir que permitan mantener el área con las actuales características de paisaje y vegetación. Además, la existencia de una infraestructura de urbanización precaria (puentes, calles, pavimentos, infraestructura sanitaria, etc.) no permite una mayor concentración habitacional.

**E-AB2**

Edificación Aislada densidad baja 2

Corresponde al sector específico del loteo Las Tinajas (al Sur-Oriente de la comuna), con un seccional existente y que fija una densidad de 62,5 hab/Ha en base a sitios de 800 m<sup>2</sup>.

**E-AB3**

Edificación Aislada densidad baja 3

Corresponde a zonas dispersas en el territorio comunal ubicado al poniente del Canal San Carlos. Para las áreas centrales de la comuna, declaradas como zonas habitacionales exclusivas (U-Vev), las normas de edificación sólo permitirán superficies y alturas de edificación que no deterioren la calidad de vida residencial (altura máxima de 7m).

**E-AB4**

Edificación Aislada densidad baja 4

En las áreas mixtas (vivienda / talleres), se propone un aumento en la ocupación de suelo, que permita la existencia de la vivienda en conjunto con una actividad económica, siempre que cumpla ciertas condiciones

---

*la Comuna de La Florida*" - SECTRA, Enero 1996.

4. Ver documento "*Estudio Imagen Objetivo Plan Regulador Comunal La Florida*" - Pablo de la Llera Martín, Septiembre 1995.

ambientales. Esta proposición reconoce y apoya el desarrollo de una economía mixta, pues representa una realidad social de la comuna.

**E-AB5**

Edificación Aislada densidad baja 5

Corresponde a zonas de equipamiento vecinal dispersas en el territorio comunal, con situaciones prediales particulares.

**E-AM1**

Edificación Aislada densidad media 1

En general corresponde a áreas de poblaciones de vivienda social que pueden mantener o recibir algún grado de densificación, como sectores de la Población Nuevo Amanecer, Los Quillayes y La Higuera.

**E-AM2**

Edificación Aislada densidad media 2

Corresponde a una propuesta de densificación en predios iguales o superiores a 1000 m<sup>2</sup> ubicados en el Loteo Santa Julia y en el sector Oriente.

**E-AM3**

Edificación Aislada densidad media 3

Se propone el desarrollo de algunas áreas residenciales de mayor altura (hasta 10,50m) en sectores que presentan loteos con dimensiones prediales superiores a 800 m<sup>2</sup>., tales como el loteo Santa Julia, Diagonal Santa Irene Los Castaños, etc., como forma de incorporar nueva población. Igual tratamiento se da en algunos sectores de Vicuña Mackenna y al sur de la comuna. Los rangos AM-3 son aquellos que se emplazan en torno a vías importantes.

**E-AM4**

Edificación Aislada densidad media 4

Son sectores ubicados en el área sur-poniente de la comuna y corresponden a poblaciones de vivienda social, con predios pequeños y alturas máximas entre 7m y 10,50m.

**E-AA1**

Edificación Aislada densidad alta 1

Se ubican en torno a las vías principales, ya sea de características comunales o intercomunales y que coincidan con las áreas en las que se permiten actividades de comercio y servicios comunales. Se propone edificación mixta (vivienda, comercio, servicios), con una altura máxima de 22m.

**E-AA2**

Edificación Aislada densidad alta 2

Corresponde a tipologías de edificios aislados y en altura, y se desarrollan

en el tramo central y poniente de Vicuña Mackenna.

### **E-AA3**

Edificación Aislada densidad alta 3

Corresponde a sectores de equipamiento metropolitano desarrollados en superficies prediales superiores a los 5.000m, en el sector central de la comuna (Centro Comercial Plaza Vespucio y Alto La Florida).

### **E-AA1+CB**

Edificación Aislada densidad alta 1+ continuidad baja

En el área central de la comuna, definida entre los paraderos 8 y 14 de Vicuña Mackenna, se propone sectores de desarrollo intensivo a partir de edificaciones con alturas máximas de 7m y 22m, con continuidad en los primeros pisos y aislada en los superiores.

### **E-AA2+CB**

Edificación Aislada densidad alta 2 + continuidad baja

Es el área de la rotonda del paradero 14 de Vicuña Mackenna para concentrar edificación continua en los primeros pisos y aislada en altura el resto.

### **E-AA3+CB**

Edificación Aislada densidad alta 3 + continuidad baja

Es el área correspondiente al predio ubicado en Vicuña Mackenna Oriente, colindante al Mall Plaza Vespucio, entre calles El Membrillar y calle Plaza Shopping.

### **E-AI1**

Edificación Aislada industrial 1

Se refiere al área industrial con edificación aislada y baja ocupación del terreno.

## **7.2.2 ZONAS DE USOS DE SUELO**

El Plan Regulador Comunal de La Florida, PRLF, establece las siguientes zonas de uso de suelo graficadas en el plano PRLF-2:

### **7.2.2.1. Zonas residenciales**

Se desarrollan áreas residenciales adecuadas y exclusivas para los distintos barrios de la comuna, permitiendo aquellos equipamientos necesarios para el uso cotidiano y

restringiendo o prohibiendo todos los usos molestos para la vida residencial. Además, se incentivan los núcleos de equipamiento básico. Estas áreas se encuentran dispersas en todo el territorio comunal, siendo el tipo de área más extensa y característica la comuna de La Florida.

#### **U - Vev 1**

Uso preferente vivienda + equipamiento vecinal 1.

Se concentran en la zona alta de la comuna, entre el Canal Las Perdices y el PEDC-3. Los destinos, además de residencial son de equipamientos de escala vecinal y solamente el deporte (escala comunal) y las áreas verdes (escala comunal e intercomunal), son permitidos como complemento a las ventajas ambientales del área. Considerando también la baja infraestructura del área y el futuro incierto de Av. Paseo Pie Andino.

#### **U - Vev 2**

Uso preferente vivienda + equipamiento vecinal 2.

Se concentra entre el Canal San Carlos y Canal Las Perdices. A diferencia de la zona anterior, se abren a la escala comunal los equipamientos de salud, educación, seguridad, culto, cultura y servicios artesanales. Así mismo, se implementan hasta escala intercomunal áreas verdes, como también esparcimiento y turismo. En general se permiten equipamientos que se desarrollan en grandes paños de terreno.

#### **U - Vev 3**

Uso preferente vivienda + equipamiento vecinal 3.

Estas son áreas dispersas y densas de la comuna, que corresponden a conjuntos habitacionales donde claramente se requiere mantener la vida residencial de los barrios, de manera que los equipamientos permitidos son restringidos.

Zonas residenciales mixtas: son aquellas áreas residenciales que se complementan con una actividad económica, fundamentalmente talleres y almacenamientos.

#### **U-Vev4**

Uso preferente vivienda + equipamiento vecinal 4.

Se ubican en sectores más específicos de la comuna, como la Población Nuevo Amanecer, Las Araucarias, Guillermo El Conquistador, La Alborada, Santa Raquel, Villa O'Higgins, entre otras.

### **7.2.2.2 Zonas de equipamiento**

#### **U - EV1**

Uso preferente equipamiento vecinal 1.

Son áreas existentes de equipamientos de carácter social que atienden los distintos barrios comunales. Estos se fijan exclusivamente para



equipamientos, prohibiéndose la vivienda para asegurar su condición de centros de servicio y se ubican fundamentalmente en poblaciones específicas.

#### **U-EV2**

Uso preferente equipamiento vecinal 2 (talleres).

Son algunas áreas de la comuna con terrenos de tamaños prediales sobre 500 y 1.000 m<sup>2</sup>, que se ubican en torno a vías estructurantes y en barrios comunales periféricos, aptos para la existencia y desarrollo de actividades productivas en talleres (sectores de Avenida Departamental, Diego Portales y Santa Raquel).

Se generan centros de equipamientos (comercio y servicio), en áreas específicas y jerárquicas de la comuna (Santa Raquel, Departamental, Diego Portales, etc.), que presten apoyo a las distintas áreas residenciales. También se plantea el desarrollo de estos equipamientos en las vías que ya lo poseen y que son de carácter intercomunal como Vicuña Mackenna, Avenida La Florida, Walker Martínez y Tobalaba. Estas zonas se diferencian por la cobertura de usos de suelo, siendo la U - EC 1 más abierta a las actividades productivas.

#### **U-EC1**

Uso preferente equipamiento comunal 1

#### **U-EC2**

Uso preferente equipamiento comunal 2

#### **U-EC3**

Uso preferente equipamiento comunal 3

#### **U-ER**

Uso equipamiento intercomunal y/o metropolitano

Se fijan condiciones que estimulen el desarrollo de un gran sub-centro de equipamiento a nivel metropolitano para el área Sur-Oriente de la ciudad de Santiago, que se ubica entre los paraderos 8 y 14 de Vicuña Mackenna.

#### **U-lec**

Uso industria inofensiva + equipamiento comunal

Mantiene la zona actual para el equipamiento productivo (talleres, almacenamiento e industrias inofensivas), fijando una área más delimitada, debido a la poca demanda por este uso.

### **7.2.3 ZONAS DE NORMAS CONJUNTAS**

El Plan Regulador Comunal de La Florida, PRLF, establece las siguientes zonas de normas conjuntas graficadas en los planos PRLF-1 y PRLF-2:

#### **AV Zonas de equipamiento de Areas Verdes:**

Son áreas verdes de uso público o privado, que pueden acoger actividades recreacionales, deportivas, de culto, culturales, científicas, de esparcimiento y turismo al aire libre. Incluye las áreas verdes definidas por la Ordenanza del PRMS en su capítulo 5.2 y otras tres definidas por el Plan Regulador Comunal. Estas últimas son:

- Parque El Panul, parte del fundo con el mismo nombre, ubicado en el sector de Florida Alta;
- Parque La Salle, ubicado en el área Sur-Oriente, conformando el límite sur de la comuna;
- Avenida El Parque, ubicada en Av. El Parque entre Américo Vespucio y El Peumo

Este conjunto de áreas verdes atenderá una mayor diversidad de población comunal, mejorando la relación áreas verdes/habitantes y se regirán por lo establecido en la ordenanza del PRMS y del PRLF. Son las siguientes:

##### **AV1 Parques Intercomunales**

- AV 1.1 Parque La Florida (Rotonda Departamental)
- AV 1.2 Parque El Panul
- AV 1.3 Parque La Salle

##### **AV 2 Cerros Isla:**

- Cerro Jardín Alto
- Cerro Chequén

##### **AV 3 Parques Quebrada:**

- Parque Quebrada de Macul
- Parque Quebrada Las Perdices
- Parque Quebrada Sin Nombre
- Parque Quebrada Lo Cañas
- Parque Quebrada Sin Nombre
- Area Verde en zona de pendiente

##### **AV4 Avenidas Parque: son parques ayacentes a cauces o sistemas viales**

- Parque Tobalaba (riberas Canal San Carlos)
- Parque Canal Las Perdices
- Parque Canal San Francisco
- Parque Isabel Riquelme (Zanjón de la Aguada)
- Parque Paseo Pie Andino
- Av. El Parque (entre Américo Vespucio y El Peumo)

##### **AV5 Area verde ex pozo de áridos**

##### **AV 6 Area verde en zona de pendiente**

## ERD Equipamiento Recreacional y Deportivo

Son áreas existentes establecidas por el PRMS, de propiedad fiscal, municipal o privada, de uso controlado o restringido, destinadas a acoger actividades deportivas y/o espectáculos de concurrencia masiva de público. Se rigen por lo dispuesto en el art. 5.2.4.1 de la Ordenanza del PRMS<sup>5</sup> y por la Ordenanza Local.

ERD 1	Estadio Entel General Arriagada 259
ERD 2	Balneario Municipal Alonso de Ercilla 1270
ERD 3	Estadio Contraloría General de la República Santa Amalia 1022
ERD 4	Estadio Caja de Compensación La Araucana Walker Martínez 2295
ERD 5*	Estadio Palestino (actual Loteo Palermo) Enrique Olivares 1003 a 1005
ERD 6*	Estadio Municipal (Audax Italiano) Enrique Olivares 1003 a 1005
ERD 7	Club de Tiro Lo Curro Av. Tobalaba 9670
ERD 8	Complejo Deportivo Estrella Manuel Rodríguez José Miguel Carrera 865
ERD 9	Deportivo Bayer Av. Departamental 3837
ERD 10	Estadio FENATRACH (actual Población Diego Portales) Diego Portales alt. 2200
ERD 11	Complejo Deportivo Gabriela Mistral San Jorge 1975

## ESP Zonas de uso especial

Son una serie de predios de gran tamaño, con equipamiento de tipo diverso (religioso, educativo, de seguridad, etc.), o que poseen un gran valor paisajístico-ambiental para la comuna y que se desea preservar. Se rigen por normas específicas de edificación establecidas en la Ordenanza Local del PRLF.

---

5. (\*) En la comuna se establecieron 12 de estas áreas, siendo que tres de ellas no existen como tales: los estadios Fenatrach y Palestino, cuyos predios corresponden actualmente a loteos y Audax Italiano, que no cuenta con predio propio, pues funciona en el Estadio Municipal. Así, de las 12 áreas fijadas, sólo 9 tienen existencia real. Pese a lo anterior, se incorporaron los dos estadios inexistentes, en espera de una futura modificación al PRMS.

<b>ESP-1</b>	Municipalidad de la Florida, Plaza Cívica Av. Vicuña Mackenna Poniente 7210
<b>ESP-2</b>	Terrenos Clínica Consultorio Av. Parque 1177 y Froilán Roa 6542
<b>ESP-3</b>	Congregación Salesiana Av. Lo Cañas 3656
<b>ESP-4</b>	Medialuna Las Tinajas s/n

## **RI Zonas de resguardo de equipamiento de Infraestructura**

### **RI-1 Terminal Rodoviario de Locomoción Colectiva Urbana.**

Se emplazan en 3 terrenos y se rigen por normas específicas establecidas en la Ordenanza Local del PRLF:

RI-1.1 Serafín Zamora con Vicuña Mackenna; para recibir el Rodoviario de la estación terminal Línea 5 del Metro.

RI-1.2 Sector Departamental / Tobalaba; para acoger las líneas de buses que actualmente ahí se emplazan, y que tienen como origen - destino esta zona.

RI-1.3 Sector Av. San Francisco / Bahía Catalina- Santa Raquel, para acoger las líneas de buses que actualmente se emplazan en el área y que tienen como origen - destino dicha zona.

### **RI-2 Equipamiento de Infraestructura Sanitaria<sup>6</sup> y Energética**

Instalaciones de agua Potable:

Se fijan las instalaciones detalladas a continuación, las que se registrarán por el capítulo 8.4 del PRMS y por las normas establecidas en la Ordenanza Local del PRLF.

Departamental Bajo

Consta de 3 estanques de regulación de 10.000 m<sup>3</sup>, planta elevadora (fuera de uso) y planta de tratamiento.

Se ubica en la parte norte de la comuna, en el sector de Av. Las Higueras con Los Húsares.

Recinto Cloración Macul

Consiste en una planta de cloración.

Se ubica al costado oriente del canal San Carlos, a la altura del Zanjón de la Aguada.

6. Ver pág. 7 "Anexo al Informe Final Estudio de Infraestructura Comunal La Florida". Ayala, Cabrera y Asociados Ltda. / AC Ingenieros Consultores Ltda / APR Ingeniería S.A.

**Estanque Sistema Lo Cañas**

Consta de 2 estanques de regulación (1500 m<sup>3</sup> y 250 m<sup>3</sup>) y planta elevadora.

Se ubica en la parte oriente de la Comuna, en el sector de Av. Central con Bailahuén.

**Planta La Florida**

Consta de 2 estanques de regulación de 900 m<sup>3</sup> y 250 m<sup>3</sup>.

Se ubica en el sector Tobalaba con Rojas Magallanes, al costado poniente de Av. Rojas Magallanes, esquina con Santa Victoria.

**Trinidad Alto**

Consta de dos estanques de regulación de 11.000 m<sup>3</sup> cada uno.

Se ubica en el sector sur-oriente de la comuna, cerca del Canal Las Perdices, entre Calle Los Sarmientos y Calle la Vendimia.

**Futura Planta de Agua Potable EMOS**

Se emplazará en el sector sur-oriente de la comuna, en predio ubicado al costado oriente del Canal San Carlos con Calle Canal Las Perdices.

**Acueductos <sup>7</sup>**

Sobre los acueductos y sus franjas de protección no se permite: construcciones sólidas, cruces de alcantarillado de aguas servidas, tránsito de vehículos pesados. Se exige refuerzo estructural sobre el acueducto en cruce de calles y zonas a pavimentar. Se prohíbe botar escombros. Se trata de propiedad privada de EMOS, con todas las restricciones que esto involucra frente al posible uso de terceros. Se rigen por el capítulo 8.4 del PRMS.

Para la construcción de calzadas, se establece una franja de restricción de 2,5m a ambos lados del eje, con un ancho total de 5m.

Se consideran 3 acueductos que son parte del sistema de agua potable de EMOS:

**1. Laguna Negra:**

Entra a la comuna por el costado poniente del Canal San Carlos, hasta Av. Rojas Magallanes donde cruza al costado oriente del canal, por donde sigue hasta salir del límite comunal. En todo su trazado a través de la comuna corre paralelo al Canal San Carlos. Franja de protección variable, entre 10 y 20 m de ancho, según la propiedad que atraviesa. En general presenta un ancho promedio del orden de 15 m. Esta franja se encuentra demarcada mediante monolitos consistentes en cañerías de 300 mm de color verde, para indicar el límite de la franja de

---

7. Ver páginas 2 a 4 del "Anexo al Informe Final Estudio de Infraestructura Comunal La Florida". Ayala, Cabrera y Asociados Ltda. / AC Ingenieros Consultores Ltda / APR Ingeniería S.A.

protección, que comienza en el borde del Canal San Carlos.

2. Paralelo:

Su trazado en la comuna se desarrolla paralelo al acueducto Laguna Negra y cruza la comuna por el costado poniente del Canal San Carlos. La franja de protección presenta un ancho de entre 10m y 18m, a partir del borde poniente del Canal San Carlos, a lo largo de su recorrido por la comuna.

3. Tercero:

Se desarrolla en forma paralela a los anteriores, pero a una cota superior. Corre al costado poniente del Canal Las Perdices y paralelo a este. Presenta un área de protección limitada por una franja cuyo eje es el trazado del acueducto. Su ancho varía en 25m desde el límite sur de la comuna hasta calle San Joaquín, de 26m hasta calle San Francisco, y varía entre 26m y 58m en el último tramo de 908m aproximadamente, hasta Av. Departamental.

### **Líneas de Alta Tensión**

Se refiere a los tendidos de las redes eléctricas de Alta Tensión y las franjas de terreno de servidumbre destinadas a proteger dichos tendidos. Se rigen por el capítulo 8.4 del PRMS.

“No se autorizarán construcciones de ningún tipo debajo de las Líneas de Alta Tensión ni dentro de la franja de servidumbre de las mismas “ (art .5.1.9 OGUC).

“El dueño del predio sirviente no podrá hacer plantaciones, construcciones, ni obras de otra naturaleza que perturben el libre ejercicio de las servidumbres establecidas por esta Ley” (art. 56 DFL 1/82 Min. de Minería).

Son 4 líneas pertenecientes a Chilectra:

1. Alto Jahuel - Los Almendros (220 KV).

Se ubica junto al Límite de Extensión Urbana, su tendido se desarrolla en forma paralela al costado oriente de la Av. Paseo Pie Andino y tiene una franja de protección de 40 m en total (20m a eje, por ambos lados), que se emplaza fuera del límite urbano.

2. Florida - Los Almendros (110 KV).

Se ubica al oriente de la comuna, su tendido se desarrolla en forma paralela al costado Oriente de la línea de Alto Jahuel y tiene una franja de protección de 20 m en total (10m a eje, por ambos lados), que se emplaza fuera del límite urbano.

3. Florida - Ochagavía (110 KV).

Se ubica en el sector Oriente de la comuna. Tiene un tramo que se desarrolla en forma paralela al Canal San Carlos. El otro tramo, de aproximadamente 1500m, se

desarrolla en sentido norte-sur, perpendicular a las pendientes del terreno. Tiene una franja de protección de 20m en total (10m a eje, por ambos lados).

#### 4. Tap Santa Raquel (110 KV).

Se ubica en el sector Sur-Poniente de la comuna, su tendido se desarrolla en forma paralela y al Poniente de Av. Santa Raquel, entre José Miguel Carrera y el Canal San Francisco y tiene una franja de protección de 20 m en total (10m a eje, por ambos lados).

### Central Hidroeléctrica La Florida

Corresponde al terreno e instalaciones de la Central Hidroeléctrica de La Florida, Rol SII 06400-019, de propiedad de la Sociedad del Canal de Maipo, ubicada en el límite Sur-Oriente de la comuna, en Av. Tobalaba Oriente 9910. Tiene una superficie de 21,5 cuerdas cuadradas según título y los siguientes deslindes: al Norte y Oriente con el fundo La Florida Alta; al Sur con el fundo Sta. Rosa del Peral; y al Poniente con Canal San Carlos.

Se registrará por el capítulo 8.4 del PRMS y por una norma específica establecida en la Ordenanza Local del PRLF. Las centrales hidroeléctricas existentes o las nuevas que se proyecten, deben incluir en la presentación de anteproyecto de obra o modificación de proceso productivo, la clasificación de riesgo industrial otorgada por SESMA..

## R ZONAS DE RESTRICCIÓN

### R-1 Zona de restricción por quebradas

Corresponde a las 5 quebradas definidas por el PRMS en el sector precordillerano de la comuna; cualquier construcción o urbanización que ahí se emplace deberá registrarse por el Título 8 de su respectiva ordenanza. Sólo se permitirá equipamiento de áreas verdes, recreacional, deportivo y de esparcimiento-turismo. Asimismo se deberá respetar el ancho mínimo de áreas verdes fijado para los “parques-quebradas” en el art. 5.2.3.3 del PRMS. A continuación se detallan las 5 quebradas con sus respectivas franjas de restricción:

- Quebrada Sin Nombre	(O-7)	40 m
- Quebrada Lo Cañas	(O-8)	40 m
- Quebrada Sin Nombre	(O-9)	40 m
- Quebrada Las Perdices	(O-10)	40 m
- Quebrada de Macul	(O-11)	100 m

El estudio de “Riesgo y Aptitud urbana del Territorio” del presente Plan Regulador Comunal, determina para el sector oriente zonas destinadas a corredores de ventilación, donde la edificación tendrá una altura máxima de dos pisos.

**R-2 Zona de restricción por canales**

Se fijan como tales :

- Zanjón de la Aguada  
Cauce definido en el Título 8 de la Ordenanza del PRMS como "*área recurrentemente inundable*". Franja de protección variable según art. 30 del Código de Aguas. Como uso de suelo sólo se permite equipamiento de escala comunal e intercomunal de: áreas verdes, recreacional deportivo, esparcimiento y turismo al aire libre.

Los tres canales que se detallan a continuación son cauces artificiales privados, de propiedad de la Sociedad del Canal del Maipo, normados por el Título 8 del PRMS. Franjas de protección según art. 82 del Código de Aguas, se detallan a continuación.

- Canal San Carlos  
Franja de protección de 7m a 8m de ancho a ambos costados, medidos desde el borde respectivo.
- Canal La Perdices  
Franja de protección con un ancho medio de 2,80m, medidos desde el borde poniente del Canal.
- Canal San Francisco  
Franja de protección con un ancho medio de 2,50m, medidos desde el borde norte del Canal.

Y finalmente,

- Canal La Turca  
Normado por el Título 8 del PRMS. Franja de protección según artículo 82 del Código de Aguas. Por desarrollarse en laderas con pendiente pronunciada, la franja de protección se ubica enteramente en el costado poniente, con un ancho medio de 2,00 m.

Para los tres canales arriba señalados sólo se permite como uso de suelo equipamiento de escala comunal e intercomunal de: áreas verdes, recreacional-deportivo, esparcimiento y turismo al aire libre.

**R-3 Zona de riesgo por derrumbe y asentamiento de suelo**

Area definida por el PRMS en el Título 8 de su Ordenanza, correspondiente a los Pozos Areneros San Francisco, ubicados en el sector Sur-Poniente de la comuna.

**R-4 Zona de riesgo geofísico asociado a remoción en masa**

Areas definidas por el PRMS y se regirán por lo establecido en el Título 8 de su Ordenanza. Son áreas con riesgo de avalanchas, aluviones, aludes y derrumbes. Los usos de suelo permitidos son actividades de forestación y esparcimiento al aire libre, con instalaciones mínimas complementarias a dichas actividades, que



no impliquen concentración masiva y/o permanencia prolongada de personas. Se establecen las siguientes zonas:

- Area montañosa Quebrada Lo Cañas (O-8)
- Area montañosa Quebrada de Macul (O-12)

**R-5 Zona de riesgo geofísico asociado a inundación recurrente**

Area definida por el PRMS en el Título 8 de su Ordenanza, correspondiente a áreas próximas a los bordes de cauces naturales. Como uso sólo se permitirá equipamiento de áreas verdes.

Se establece como tal la siguiente zona:

- Rotonda Departamental, sector del cruce del Zanjón de la Aguada con Av. La Florida, correspondiente al Parque La Florida

**R-6 Zona de restricción por pendiente pronunciada**

**Se ubica en el sector sur oriente del territorio urbano de la comuna.**

**PEDC-3 Zona de Protección Ecológica con Desarrollo Controlado n° 3**

En estas áreas se podrán desarrollar, además de las actividades silvo-agropecuarias y/o agropecuarias, determinadas actividades de carácter urbano, según las condiciones estipuladas en el art. 8.3.1.2 de la Ordenanza del PRMS.

**ICH Inmuebles de Conservación Histórica**

Están normadas por el art. 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y por la Ordenanza del PRLF.

Son 15 inmuebles que en su mayoría, son los últimos ejemplos con valor arquitectónico de la edificación de tipo "patronal", que caracterizó el paisaje agrícola y rural de La Florida. Por esta razón en algunos se consideraron los jardines circundantes. Cinco de ellos están definidos por el Ministerio de Vivienda; los 10 restantes corresponden a los inmuebles que el Municipio propone deben conservarse, cuya selección obedece a criterios de significancia y testimonio histórico relevantes para la Comuna:

- ICH-1. I. Municipalidad de La Florida, parque y edificio Alcaldía  
Av. Vicuña Mackenna 7210

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

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:

- ICH-6. Unión Comunal de Juntas de Vecinos  
Av. Vicuña Mackenna 10208
- ICH-7. Centro Médico Alemán  
Av. Vicuña Mackenna 8240
- ICH-8. Casa Patronal de Fundo  
Av La Florida 8220
- ICH-9. Instituto Secular Hermanas Marianas de Schönstatt  
La Concepción s/n
- ICH-10. Parque Viña Tarapacá  
Av. Tobalaba 9092
- ICH-11. Colegio La Salle y jardín  
Av. La Florida 9742
- ICH-12. Seminario Pontificio Mayor Santos Angeles Custodios  
Av. Walker Martínez 2020 a 2030
- ICH-13. Parroquia San Vicente de Paul  
Av. Walker Martínez 1
- ICH-14. Monasterio Carmelitas Descalzas  
Quebrada de Macul con Las Perdices
- ICH-15. Casa Villa Toledo (Colegio Saint Germain)  
Av. Vicuña Mackenna 8130

## PL

### Plazas

Se fijan como áreas verdes todos los terrenos actuales existentes como plazas y terrenos eriazos que sean bienes nacionales de uso público, detectadas a escala del Plan regulador.

Además de las zonas descritas, se desarrollan ciertas normativas específicas:

- Todas las áreas de densificación propuestas, ya sea para uso de vivienda exclusiva

- o mixta, van acompañadas de una nueva exigencia de estacionamientos que asegure una cuota mínima, ya sea en el exterior o subterráneo.
- Se proponen normas de emplazamiento y de edificación, exclusiva y excepcionales, para actividades que responden a una realidad social que debe ser considerada en la propuesta, tales como jardines infantiles, capillas, oficinas profesionales, bombas de bencina, etc.
  - Para cada una de las áreas propuestas, se especifican condiciones de tamaños prediales mínimos según uso y jerarquía de los equipamientos, regulación de los tamaños prediales para loteos con edificación simultánea (art. 7.2.6 de la OGUC), distanciamientos mínimos, alturas máximas, antejardines, coeficientes de ocupación de suelo, áreas libres (jardines), densidades, etc. De este modo se busca asegurar óptimas condiciones de calidad de vida según el área en la que se desee habitar.

En virtud de lo anterior, aquellos que prefieran vivir en las áreas más centrales deberán asumir la probable existencia de edificaciones en altura en torno a su hábitat. En cambio, aquellos que deseen vivir en áreas más abiertas y despejadas pero más distantes de los centros de comercio y servicios, podrán escoger como hábitat aquellos sectores declarados como de vivienda exclusiva y fuera del proceso de densificación.

### 7.3 VIALIDAD

El Plan Regulador Comunal de La Florida, PRLF, establece como red vial estructurante la vialidad graficada en el plano PRLF-3.

El Plan Regulador actúa en dos niveles de intervención al proponer la red vial básica comunal:

- Reconoce y asume la red vial básica intercomunal propuesta por el Plan Regulador Metropolitano de la ciudad de Santiago. Esta red vial es la que asume todos aquellos viajes que tengan como origen la comuna de La Florida, pero que tengan como destino otra comuna de la ciudad o bien del país. A su vez estas vías (ejemplo: Vicuña Mackenna, La Florida, Américo Vespucio, etc.), están destinadas a recibir los viajes que generan otras comunas que necesitan pasar por el territorio de La Florida. (ejemplo:.. Puente Alto).
- Propone una red vial básica comunal (secundaria), que permita asumir todos aquellos viajes que tengan como origen y destino algún lugar de la comuna, es decir, se busca crear una malla vial interna que permita usar nuevas vías que no sean las de características intercomunales por estar estas saturadas por los viajes descritos en el punto anterior. Para lograr esto se propone la apertura, continuidad

y ensanche de una serie de vías, tales como Manutara, Colombia, México, Alicahue, fuera de una serie de nuevas vías en el área al oriente del Canal San Carlos. A su vez se propone la creación de ciclovías en Avenida Santa Raquel y Avenida Zanjón de la Aguada - Serafín Zamora, con el fin de permitir el desplazamiento seguro de bicicletas y similares desde las áreas más populares al área central de la comuna (Paradero 14 - Metro), sin tener que incurrir en un mayor gasto de transporte.

Las propuestas de la red vial<sup>8</sup> han sido evaluadas según la metodología SECTRA, por lo cual se calibran con el modelo Etraus III, al igual que la red vial del Plan Regulador Metropolitano.

El estudio comprende la creación de escenarios que representen la realidad existente y su comportamiento futuro mediante el uso de escenarios de desarrollo urbano y modelos computacionales de transporte, los cuales permitan evaluar sobre la red vial futura los efectos provocados por la aplicación del Plan, para así verificar finalmente la viabilidad de dicha propuesta. Para tal efecto se construyen dos escenarios, el base, que corresponde al año 1997 y un escenario futuro, que se supondrá para el año 2005. Este último incorpora las condiciones generadas por el nuevo Plan Regulador Comunal.

Se consideraron y desarrollaron las temáticas que se enumeran a continuación:

- 1.- Proposición completa de la red vial básica que considera los perfiles detallados, número de pistas y sentido del tránsito para todas las vías.
- 2.- Medición de áreas, en base a las morfologías SECTRA, para determinar las nuevas demandas producto de los procesos de densificación habitacional y de equipamiento, tanto para el escenario 1997 y 2005.
- 3.- Análisis de la estratificación socio-económica de acuerdo al Etraus III, según categorías, con las respectivas proyecciones en el tiempo. Este análisis determina la tasa de motorización.

---

8. Ver estudio "Evaluación de la factibilidad vial del Plan Regulador - comuna La Florida" Comisión de Planificación de Inversiones en Infraestructura de Transporte, SECTRA, 1996.

### Conclusiones generales de la aplicación del Modelo:

Los resultados obtenidos para la modelación del escenario 2005, de acuerdo a la metodología SECTRA, indican que, para dicho período los arcos congestionados corresponden al 5% del total de arcos de la Red Vial Comunal (% de saturación superior al 100%).

A juicio de la SECTRA, este indicador se enmarca dentro de los rangos aceptables de operación de una red vial, considerando los altos niveles de congestión que incluso hoy, experimentan una serie de jels del Area Metropolitana y otras ciudades del país.

Bajo esta perspectiva, estos resultados indican que la proposición vial del Plan Regulador de La Florida, es factible desde el punto de vista de su capacidad vial.

Cabe señalar que la metodología SECTRA, desarrollada para la escala regional, nunca se había utilizado a escala comunal. El caso de La Florida tiene por lo tanto un carácter experimental y a raíz de los resultados, el Ministerio de la Vivienda está proponiendo su aplicación como modelo de diseño y evaluación para todas las redes viales comunales de la Región Metropolitana.

#### **7.3.1 SITUACION AV. WALKER MARTINEZ**

Es necesario hacer una breve referencia a una situación particular relacionada con el trazado de Av. Walker Martínez, en el sector ubicado al oriente de Tobalaba. El Municipio expuso a la comunidad una propuesta de trazado que posteriormente fue cuestionada, por no coincidir con el trazado rectilíneo del PRMS. No obstante, la propuesta municipal afecta un número menor de propiedades y se adapta a la topografía del terreno. En conocimiento de lo anterior, la Seremi, a través del Of. Ord. n° 4488 del 18/12/98, indica que se incluyan las dos alternativas de trazado para Walker Martínez: la del PRMS y la propuesta por el Municipio, con el objetivo de incorporar el trazado propuesto a una modificación del PRMS en un futuro próximo. De tal modo que al entrar en vigencia la modificación, el PRC ya tiene incorporada la versión definitiva.

Por tal motivo el Municipio estimó pertinente incorporar antecedentes que fundamenten la propuesta de trazado, los que se presentan a través de un documento anexo.

Ver en volumen aparte: **ANEXO 2:  
FUNDAMENTACION TRAZADO AV. WALKER MARTINEZ**

Contiene un análisis de las diferentes alternativas de trazado, respaldado con antecedentes escritos y gráficos que fundamentan la propuesta.

#### **7.4 ESTUDIO DE POBLACION**

El objetivo de este estudio es demostrar que la proposición del nuevo Plan Regulador cumple con la meta mínima establecida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, de 150 Hab/Há promedio para un escenario 2020. Para tal efecto, se estudiaron diversos modelos de proyección de población que se exponen en el documento anexo.

Ver en volumen aparte: ANEXO 3:  
ESTUDIO DE POBLACION:  
Proyecciones del Plan Regulador según Metodologías

- 7.4.1 Método de crecimiento de tipo exponencial
- 7.4.2 Método de densificación
- 7.4.3 Modelo Estras III - SECTRA

