

INDICE

ENMIENDAS PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA FLORIDA	2
1 Encargo municipal	2
2 Estudio de Antecedentes	3
3 Conclusiones	10
4 Enmiendas por Áreas de edificación.....	12
5 TEXTO RESOLUTIVO MODIFICACIÓN N°2 ENMIENDAS PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA FLORIDA.....	19

ENMIENDAS PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA FLORIDA

1 ENCARGO MUNICIPAL

El encargo municipal consiste en realizar un Estudio de Enmiendas al Plan regulador vigente, que permita modificar las condiciones máximas de edificación para las zonas fuera de norma, en un esfuerzo por permitir la regularización de una gran cantidad de propiedades construidas bajo el alero del DFL 2 de 1959 y que hoy al cabo de varios años resultan ser un problema para ambas partes.

El actual Plan Regulador Comunal de La Florida entró en vigencia a partir de su publicación en el Diario Oficial del 17 de Agosto de 2001.

Durante el período de aplicación de sus disposiciones ha sido posible constatar la necesidad de introducir ciertos ajustes en sus disposiciones a fin de resolver algunos conflictos, en especial, aquellos relacionados con las viviendas construidas conforme a proyectos acogidos a las disposiciones del **DFL N° 2 de 1959** y el **Reglamento Especial de Viviendas Económicas** contenido en el **Título 6 de Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones**.

En estos casos se ha podido verificar que las estrictas exigencias contenidas en el plan regulador comunal que norma los aspectos urbanísticos de los proyectos, presentan fuertes diferencias de las excepciones contenidas en la norma general antes indicada. Esto hace que una vez recepcionadas las obras, proyectadas y construidas conforme a las disposiciones generales, ellas queden automáticamente sobrepasando las disposiciones locales y en consecuencia, en dichas propiedades, no es posible ejecutar modificaciones o ampliaciones de obras.

Para resolver el desajuste indicado se propone modificar las normas del Plan aplicando el procedimiento de enmienda contemplado en el inciso segundo del artículo 45° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. La reglamentación para la aplicación del procedimiento indicado, y los alcances de dichas enmiendas, se encuentran detallados en el artículo 2.1.13. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En especial en la presente propuesta de enmiendas, se aplican las disposiciones del inciso segundo del artículo indicado, relativo a la localización del equipamiento vecinal, y del inciso cuarto que se refiere a la alteración de las condiciones de edificación y urbanización contempladas en el Plan Regulador Comunal vigente.

Las materias que han sido motivo de enmienda corresponden a:

- Incrementos de hasta un 20% de la altura máxima
- Incrementos de hasta un 30% en el coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo y tamaño predial.
- Aumento del coeficiente de ocupación de suelo para uso de suelo del tipo equipamiento, clase comercio, que puede alcanzar hasta un coeficiente 1.
- Modificación de rasantes hasta un máximo correspondiente a lo indicado en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Disminuir los distanciamientos mínimos a los medianeros hasta los márgenes establecidos en el inciso sexto del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza.

2 ESTUDIO DE ANTECEDENTES

Con el propósito de dimensionar el problema indicado y como un antecedente necesario para sustentar una propuesta de enmienda a las normas de edificación por zonas se ha procedido a recopilar y analizar información de los permisos de edificación otorgados.

La información se ha extractado directamente de los expedientes municipales de los cuales se han procesado hasta la fecha un total de 23 permisos de loteos D.F.L. N°2 y 34 permisos de condominios con proyectos de casas otorgados entre 1979 y el año 2004. El número de expedientes indicados y de los cuales se ha extractado información corresponde a aquellos casos que ha sido posible extraer información confiable y comparable motivo por el cual no ha sido posible construir el universo total de permisos.

En cuanto a la representatividad de los datos que se han podido recopilar se han comparado los datos recogidos con el universo de permisos. El universo de permisos se ha obtenido de los datos disponibles en el Departamento de Estudios de la Cámara Chilena de la Construcción. Para el período 1995 2003 los datos recogidos directamente de los expedientes representan un 35% del total de unidades de viviendas y un 38% de la superficie total destinada a vivienda. El detalle se encuentra en el siguiente cuadro:

Tabla 1: Universo de permisos de edificación analizados

AÑO	TOTAL PERMISOS POR AÑO (*)		REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA (% DEL TOTAL)	
	N° VIVIENDAS	M ²	N° VIVIENDAS	M ²
2003	1.002	98.903,33	94.51%	105.93%
2002	2.247	226.364	26.75%	27.63%
2001	1.367	133.506	37.89%	41.96%
2000	545	56.460	51.38%	45.58%
1999	647	59.929	33.38%	27.39%
1998	1562	130.505	25.29%	26.16%
1997	4401	520.910	4.45%	3.75%
1996	2552	209.310	44.91%	56.14%
1995	1424	108.491	14.33%	11.94%
TOTAL	15.747	1.544.378,33	35.47%	37.66%

Nota al cuadro (*): Número de unidades y superficie conforme a permisos otorgados.

Fuente: Estadísticas de la Construcción, Cámara Chilena de la Construcción.

Conforme a este cruce de información no es posible determinar fehacientemente que porcentaje de la edificación que se autoriza en la comuna esta acogida a normas de excepción, sin perjuicio de ello es claro que por lo menos un 38% del total pertenece a estos proyectos, y conforme a los datos mas recientes, del año 2003, se puede verificar

que prácticamente el total de los permisos del año se encuentran acogidos a estas disposiciones de excepción.

En consideración a este dato, que puede tratarse de una excepción, y a las consultas formuladas a los profesionales revisores de la Dirección de Obras Municipales, se puede aseverar que un porcentaje elevadísimo de los permisos de edificación para viviendas se otorgan acogidos a las disposiciones del DFL N° 2 de 1959 con subdivisión simultánea. Esta consideración es de suma relevancia ante el proceso de revisión de la norma, dado que hace recomendable revisar detenidamente los resultados urbanísticos que se están obteniendo con el modo de construir en la comuna y confrontarlos con la imagen objetivo que se tuvo en cuenta para la elaboración del Plan Regulador Comunal.

En cuanto a la representación de los loteos y los condominios se puede destacar la alta predominancia de los primeros, aunque de acuerdo a la metodología empleada no es posible indicar un valor definitivo se puede observar, debido a la alta cobertura de la muestra para el año 2003, que los permisos para loteos DFL N° 2 con construcción simultánea representan para ese año una cifra cercana al 95% del total de los permisos otorgados en la comuna. Este porcentaje se refiere al total de la muestra que para el caso de este año corresponde prácticamente al total de la edificación de viviendas en la comuna.

La información detallada se puede ver en el siguiente cuadro; en el se expresa el porcentaje que corresponde a cada tipo, condominio o loteo, en relación al total de la muestra que corresponde al 100%.

Tabla 2: Porcentaje De Condominios Del Total De La Muestra

Condominios			
Año	Superficie terreno neto	Superficie edificada	Vivienda unidades
2004	1,21%	3,47%	4,25%
2003	2,09%	3,62%	4,44%
2002	7,65%	10,30%	10,82%
2001	2,06%	4,73%	5,60%
2000	8,48%	14,30%	14,29%
1999	0,00%	0,00%	0,00%
1998	8,74%	10,85%	7,85%
1997	0,00%	0,00%	0,00%
1996	0,30%	0,68%	0,70%
1995	20,82%	27,12%	28,43%
	2,56%	5,01%	5,71%

Tabla 3: Porcentaje De Loteos Del Total De La Muestra

Loteos			
Año	Superficie terreno neto	Superficie edificada	Vivienda unid
2004	98,79%	96,53%	95,75%
2003	97,91%	96,38%	95,56%
2002	92,35%	89,70%	89,18%
2001	97,94%	95,27%	94,40%
2000	91,52%	85,70%	85,71%
1999	100,00%	100,00%	100,00%
1998	91,26%	89,15%	92,15%
1997	100,00%	100,00%	100,00%
1996	99,70%	99,32%	99,30%
1995	79,18%	72,88%	71,57%
	97,44%	94,99%	94,29%

En relación a los condominios, aunque este tipo de proyecto es claramente minoritario, llama la atención que gran cantidad de proyectos de vivienda en casa se acoja a la modalidad de condominio tipo A y no al tipo B diseñado específicamente para estos proyectos.

Conforme a la ley 19.537 de 1998, mediante la cual se modificó radicalmente la antigua ley sobre propiedad horizontal, se diferencio entre dos tipos de condominio, manteniéndose en general la modalidad de edificio con unidades construidas sobre un terreno común en el tipo A, y generándose una nueva modalidad mas adecuada a los condominios de casas que se denominó como tipo B conforme a la siguiente definición:

- Condominios Tipo A: Las construcciones divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común.
- Condominios Tipo B: Los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos.

El tipo B es una figura de propiedad en que se combina una propiedad individual denominada sitio, sobre la cual el propietario puede construir y modificar la construcción solicitando los permisos correspondientes de acuerdo a la ley, y terrenos de dominio común al conjunto de propietarios de sitios que aseguran el acceso a los sitios individuales y otros servicios tales como áreas verdes. Esta figura de propiedad se creo en esta ley con el propósito de facilitar la construcción y la administración de los condominios de casas, dado que la figura anterior de un sitio común sobre el cual se construyen unidades generaba numerosos conflictos entre propietarios.

En consideración a los datos recogidos y a los resultados obtenidos el énfasis de la revisión se ha orientado a las regulaciones que son aplicables a los permisos para loteos D.F.L. N° 2 con construcción simultánea.

Para estos proyectos se aplica el Reglamento Especial de Viviendas Económicas contenido en el Título 6 de la Ordenanza General.

En este cuerpo normativo se preservan, en especial para grandes loteos, únicamente dos disposiciones del Plan Regulador Comunal, la vialidad estructurante y las densidades máximas las que pueden ser incrementadas en un 25%.

Cabe destacar que otras disposiciones del Plan Regulador Comunal como son los Coeficientes de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Constructibilidad, rasantes, distanciamientos, y alturas máximas de edificación, que son parámetros relevantes al momento de proyectar, quedan sin aplicación en este tipo de proyectos. Sin embargo una vez otorgada la recepción final de las obras, y como se trata de sitios individuales, las disposiciones del Plan Regulador Comunal se aplican a cada una de las unidades edificadas las que obviamente responden al diseño del proyecto y no a la aplicación de los parámetros señalados.

Para posibilitar las acciones de modificación y ampliación de las viviendas construidas en sitios generados al amparo de las normas de los loteos D.F.L. N° 2 sería recomendable reconocer en la norma comunal que ellas se sigan rigiendo por las regulaciones y parámetros bajo los cuales fueron diseñadas y no por las disposiciones contenidas en los instrumentos de planificación que quedaron desplazadas por la aplicación de las disposiciones generales. Sin embargo una disposición de este tipo debe ser contenida en una modificación al Plan Regulador Comunal y no corresponde a un proyecto de enmienda a que se refiere el presente estudio.

Con el objeto de facilitar en parte la solución del conflicto descrito es necesario comparar las normas por zona relativas a ocupación de suelo, coeficiente de constructibilidad, distanciamientos, rasantes y alturas de edificación, con los indicadores obtenidos en los proyectos para estos mismos parámetros.

Una primera revisión permite construir los cuadros siguientes, a partir de los datos de los permisos de edificación otorgados. En ellos se observa una clara diferencia entre la norma del Plan Regulador vigente en relación a los coeficientes de Ocupación de Suelo y Coeficiente de Constructibilidad.

Tabla 4: Zona E-AB 1

TIPO DE PROYECTO	AÑO	OCUPACIÓN DE SUELO	CONSTRUCTIBILIDAD
LOTEO	2003	0.27	0.4
LOTEO	2003	0.25	0.4
LOTEO	2001	0.25	0.4
NORMA VIGENTE		0.2	0.3

Tabla 5: Zona E-AB 3

TIPO DE PROYECTO	AÑO	OCUPACIÓN DE SUELO	CONSTRUCTIBILIDAD
LOTEO	2002	0.28	0.7
LOTEO	2002	0.31	0.7
LOTEO	1999	0.32	0.6
LOTEO	1998	0.30	0.7
CONDOMINIO	2003	0.27	0.7
CONDOMINIO	2000	0.40	0.8
NORMA VIGENTE		0.4	0.45

Tabla 6: Zona E-AB 4

TIPO DE PROYECTO	AÑO	OCUPACIÓN DE SUELO	CONSTRUCTIBILIDAD
CONDOMINIO	2004	0.3	0.7
CONDOMINIO	2003	0.36	0.7
NORMA PARA LA ZONA		0.5	0.55

Tabla 7: Zona E-AM 3

TIPO DE PROYECTO	AÑO	OCUPACIÓN DE SUELO	CONSTRUCTIBILIDAD
CONDOMINIO	2000	0.45	0.45
CONDOMINIO	1998	0.45	0.45
CONDOMINIO	1996	0.50	0.50
NORMA PARA LA ZONA		0.4	1.25

Bajo el punto de vista que el parámetro relevante para el diseño de los proyectos es la densidad aumentada en un 25% se debe considerar que el resto de las regulaciones quedan condicionadas al cumplimiento de dicha disposición, es así como puede comprobarse que el Coeficiente de Constructibilidad resulta ser el parámetro más afectado en las áreas de edificación en baja altura.

Para mejor comprender los impactos generados por la aplicación de las normas del DFL N° 2, por área de edificación, en la siguiente tabla se extractan las normas de edificación más relevante correspondiente a las áreas de baja y media altura.

Tabla 8: Normas de edificación vigentes más relevantes

ZONA	SEPARACIÓN A MEDIANERO (m)	RASANTE (Grados)	SUBDIVISIÓN PREDIAL (m ²)	ALTURA DE EDIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA (VIV/há)
E-AB1	4	45	1000	7.0	10
E-AB2	4	60	800	7.0	12
E-AB3		70	150	7.0	58
E-AB4		70	100	7.0	58
A-AM1		70	300	10.5	85
E-AM2	4	70	350	9.0	110
E-AM3	4	70	350	12.0	130
E-AM4	7	70	200	22.0	185

Si se considera que el DFL N° 2 con edificación simultánea, reglamentado en el título 6 del capítulo 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones aplica distanciamientos entre fachadas conforme a una regla propia, que es incluso menos exigente que las disposiciones generales establecidas en el artículo 2.6.3 de la misma Ordenanza queda de manifiesto que los resguardos que la Ordenanza Local quiere adoptar en esta materia no se cumplen. Esto afecta a las disposiciones sobre distanciamientos y rasantes dispuestas para las zonas E-AB 1 y E-AB 2, en lo que respecta a la regulación entre viviendas de un mismo conjunto.

En cuanto a las alturas máximas de edificación, el DFL N° 2 en comentario, permite un mínimo de 3 pisos o 10,5 m, ello deja sin aplicación las disposiciones sobre altura máxima de todas las zonas con edificaciones bajas, esto se aplica a las zonas E-AB 1, E-AB 2, E-AB 3 y E-AB 4, además de la zona de edificación en media altura E-AM 2.

Para revisar lo correspondiente a las subdivisiones prediales se ha construido el siguiente cuadro en que se indica la subdivisión mínima que se ha calculado para hacer concordante la densidad máxima suponiendo que el suelo útil es un 66% del suelo bruto, cifra que queda una vez aplicadas las máximas cesiones de suelo por urbanización que permite la Ley. Esta información se entrega en la columna SUBDIVISIÓN PREDIAL TIPO B.

En la siguiente columna del cuadro denominada SUBDIVISIÓN PREDIAL TIPO C, se entrega el resultado del cálculo de la subdivisión mínima que resulta de aplicar la densidad máxima incrementada en un 25% conforme lo permite la norma en comentario.

Tabla 9: subdivisión predial mínima resultante de aplicar la densidad máxima que permite el DFL N°2

ZONA	SUBDIVISIÓN PREDIAL TIPO B (m2)	SUBDIVISIÓN PREDIAL TIPO C (m2)	SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA PRC (m2)
E-AB1	660	528	1000
E-AB2	550	440	800
E-AB3	114	91	150
E-AB4	78	62	100
A-AM1	60	48	300
E-AM2	51	41	350
E-AM3	36	29	350
E-AM4	22	18	200

Al comparar los resultados obtenidos en las columnas del cuadro con la subdivisión mínima establecida por el Plan Regulador queda de manifiesto que aún aquellas superficies establecidas en dicho Plan para los conjuntos DFL N° 2 son más amplias que lo que permiten las disposiciones en comentario. Cabe hacer presente además, que conforme a lo dispuesto en la actualidad por la reglamentación de la Ordenanza General, no corresponde aplicar dimensiones mínimas diferentes para los terrenos generados en los conjuntos de vivienda económica con edificación simultánea puesto que estos se regulan por las superficies mínimas establecidas de acuerdo a la altura de la edificación y la exigencia mínima de 24 m² de superficie de patio por vivienda.

Conforme a los antecedentes recopilados llama poderosamente la atención que los proyectos de subdivisión predial se acogen a las disposiciones del Condominio Tipo A en circunstancias que ésta modalidad está diseñada para las edificaciones en altura y que la modificación a la Ley Sobre Copropiedad Inmobiliaria justamente implementó un sistema adecuado para la generación de sitios acogidos a dicha ley. La discordancia entre la densidad posible de obtener con la aplicación de las normas sobre subdivisión mínima de en relación a la densidad máxima contemplada para cada zona explica la opción de los proyectistas dado que este último parámetro les permite un rendimiento muy superior.

Esta decisión del proyecto margina a los compradores de vivienda del beneficio que les entrega la ley Sobre Copropiedad Inmobiliaria y favorece únicamente a los rendimientos del negocio inmobiliario.

3 CONCLUSIONES

En consideración al conjunto de disposiciones locales y generales analizadas:

Se estima conveniente incorporar un artículo en la ordenanza local que permita a las propiedades proyectadas y construidas al amparo del Reglamento Especial de Viviendas Económicas ser ampliadas y remodeladas cumpliendo con las regulaciones bajo las cuales fueron proyectadas originalmente esto es con las normas del mismo Reglamento Especial. En este punto es relevante considerar que dicho reglamento establece que los proyectos de loteo con construcción simultánea pueden alterar las normas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo en materia de subdivisión predial que pueden llegar hasta un mínimo de 60 m² para proyectos de dos pisos y 100 m² si el proyecto es de un piso de altura, distanciamientos y rasantes entre vecinos del mismo conjunto que se regulan por normas especiales, densidades máximas que pueden ser aumentadas, ocupación de suelo y coeficiente de constructibilidad que pueden ser determinados libremente por el proyecto y alturas máximas de edificación que pueden alcanzar hasta tres pisos con un máximo de 10,5 metros en cualquier zona y en caso que el conjunto se separe 10 metros de los sitios que no forman parte de él dichas alturas pueden ser de 4 pisos con un máximo de 14 metros.

Se debe eliminar en los cuadros sobre normas de edificación las disposiciones sobre superficie mínima predial para los conjuntos DFL N° 2

Se debe establecer normas sobre altura máxima de edificación concordante con las alturas mínimas contempladas para los conjuntos acogidos al DFL N°2, esto es 3 pisos o 10,5 m.

Respecto de la inconsistencia entre densidades máximas y subdivisión predial mínima es necesario resolver dicha materia a fin de permitir la aplicación del condominio tipo B.

Considerando que las conclusiones expuestas son materias propias de una modificación al Plan Regulador Comunal, en la modificación de normas mediante el procedimiento de enmienda se procura aplicar unas disposiciones que reduzcan los efectos sobre las viviendas recepcionadas ya sea con anterioridad a la dictación de la enmienda o con posterioridad a su vigencia.

Las disposiciones a modificarse mediante enmienda corresponden a los siguientes parámetros que regulan la edificación de viviendas por zona:

Tabla 10: Disposiciones que modifica la enmienda

ZONA	NORMAS DE TAMAÑO MINIMO PREDIAL	COEFICIENTE OCUPACION	COEFICIENTE CONSTRUCTIBILIDAD	ALTURA MÁXIMA	RASANTE	SEPARACION A MEDIANEROS
E-AB 1	√	√	√	√	√	√
E-AB 2	√		√	√	√	√
E-AB 3	√	√	√	√		
E-AB 4	√	√	√	√		
E-AM 1	√	√	√			
E-AM 2	√		√	√		
E-AM 3	√	√	√			
E-AM 4				√		

Sobre las normas que regulan la edificación de equipamientos se introduce una serie de cambios en ellas, por área, con el propósito de armonizar la edificación destinada a la vivienda con la edificación y volumetría de estas construcciones. En la explicación de los cambios por área se explica las consideraciones tenidas a la vista para proponer las enmiendas que afectan a las edificaciones destinadas a este tipo de usos de suelo.

4 ENMIENDAS POR ÁREAS DE EDIFICACIÓN.

Recogiendo la modificación a la Ordenanza General (D.S. 183 D.O. 22-03-2005) en lo que respecta a las normas de subdivisión predial se ha eliminado la reglamentación sobre frentes prediales mínimos contenida en el artículo 39 de la Ordenanza Local. Asimismo se ha modificado la reglamentación sobre superficies prediales mínimas que superaban los 2.500 m² que se encontraban dispuestas en el mismo artículo.

Dado que el conjunto de cambios introducidos recogen un cambio en la morfología de la vivienda de la comuna se ha estimado pertinente recoger esta condición distinta en los equipamientos, motivo por el cual para ellos se modifica la subdivisión predial reduciéndose dicho parámetro en el máximo que permite la norma antes citada.

Atendido que los efectos analizados en general afectan de diferente forma a las distintas áreas de edificación definidas por el Plan Regulador Vigente a continuación se analiza para cada una de éstas las alternativas de modificación que se propone.

Las modificaciones propuestas se refieren a los parámetros establecidos por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza para que ellas sean tramitadas bajo el concepto de enmienda al Plan Regulador Comunal.

Estas modificaciones afectan las tablas contenidas en el Artículo 39 conforme al siguiente detalle:

Tabla 1. Área E-AB1

En esta área los factores más afectados en los proyectos de viviendas acogidas al DFL N° 2 como loteo con construcción simultánea son la subdivisión predial, el coeficiente de ocupación de suelo, el coeficiente de constructibilidad, alturas máximas de edificación, rasantes y separaciones a medianeros.

Claramente las intenciones de la imagen objetivo, que son el fundamento para la fijación de los parámetros de edificación, quedan vulneradas por la densidad bruta que se ha fijado para cuyo cumplimiento se requiere terrenos mas pequeños que los permitidos por los parámetros de subdivisión predial y mayores volúmenes de edificación que los permitidos por las normas que regulan la volumetría.

En consecuencia se propone modificar los parámetros indicados dentro del máximo que permite el procedimiento de enmienda.

Para el caso de los equipamientos de nivel vecinal, atendido el cambio de imagen objetivo que significa la edificación de los conjuntos de vivienda que pueden alcanzar mayores alturas de edificación, se propone intensificar el uso de los terrenos permitiendo una mayor altura de edificación acorde a la altura que puede tener la vivienda y consecuentemente un mayor coeficiente de constructibilidad.

En el caso de equipamientos de nivel comunal e intercomunal, para los cuales se regula separaciones a medianeros muy superiores a los mínimos permitidos por las normas generales, producto de lo cual se hace un uso de estos espacios con actividades al aire libre que afectan las viviendas vecinas, se propone disminuir dichos distanciamientos

mínimos a fin de que en estos proyectos las actividades se desarrollen en áreas y patios mas centrales disminuyendo el impacto sobre terceros.

Para los equipamientos de los niveles vecinal y comunal se ha reducido la superficie predial mínima, para los equipamientos de nivel intercomunal se ha modificado la exigencia de superficie predial mínima acogiendo lo señalado en el artículo 2.1.20. de la Ordenanza General respecto de superficies mínimas.

Tabla 2. Área E-AB2

En esta área los factores que presumiblemente pueden ser mas afectados en los proyectos de viviendas acogidas al DFL N° 2 como loteo con construcción simultánea son la subdivisión predial, el coeficiente de constructibilidad, alturas máximas de edificación, rasantes y separaciones a medianeros.

Claramente también en esta área de edificación las intenciones de la imagen objetivo, que son el fundamento para la fijación de los parámetros de edificación, quedan vulneradas por la densidad bruta que se ha fijado para cuyo cumplimiento se requiere terrenos mas pequeños que los permitidos por los parámetros de subdivisión predial y mayores ocupaciones de suelo y volúmenes de edificación que los permitidos por las normas que regulan la volumetría.

En consecuencia con el propósito de homogeneizar las normas comunales se propone modificar los parámetros indicados dentro del máximo que permite el procedimiento de enmienda.

Para el caso de los equipamientos de nivel vecinal, atendido el cambio de imagen objetivo que significa la edificación de los conjuntos de vivienda que pueden alcanzar mayores ocupaciones de suelo, constructibilidad y alturas de edificación, se propone intensificar el uso de los terrenos permitiendo una mayor ocupación de suelo, aumento en la constructibilidad y altura de edificación acorde a la altura que puede tener la vivienda.

En el caso de los equipamientos de nivel comunal e intercomunal, para los cuales se regula bajas ocupaciones de suelo y separaciones a medianeros muy superiores a los mínimos permitidos por las normas generales, producto de lo cual se hace un uso de estos espacios con actividades al aire libre que afectan las viviendas vecinas, se propone aumentar el coeficiente de ocupación de suelo y disminuir los distanciamientos mínimos a fin de facilitar en estos proyectos que las actividades se desarrollen en áreas y patios mas centrales disminuyendo el impacto sobre terceros.

La subdivisión predial mínima para los equipamientos de nivel vecinal y comunal se ha reducido, igualmente para el equipamiento de nivel intercomunal se ha modificado la exigencia de superficie predial mínima acogiendo lo señalado en el artículo 2.1.20. de la Ordenanza General respecto de superficies mínimas.

Tabla 3. Área E-AB3

En esta área los factores mas afectados en los proyectos de viviendas acogidas al DFL N° 2 como loteo con construcción simultánea son la subdivisión predial, el coeficiente de ocupación de suelo, el coeficiente de constructibilidad y alturas máximas de edificación. En los permisos analizados el parámetro mas afectado es la subdivisión

predial y el coeficiente de constructibilidad, sin embargo en los permisos individuales, solicitados para ampliaciones una vez recepcionadas las obras, es el coeficiente de ocupación de suelo.

Claramente también en esta área de edificación las intenciones de la imagen objetivo, que son el fundamento para la fijación de los parámetros de edificación, quedan vulneradas por la densidad bruta que se ha fijado para cuyo cumplimiento se requiere terrenos mas pequeños que los permitidos por los parámetros de subdivisión predial y mayores volúmenes de edificación que los permitidos por las normas que regulan la volumetría.

En consecuencia se propone modificar los parámetros indicados dentro del máximo que permite el procedimiento de enmienda.

Para el caso de los equipamientos, atendido el cambio de imagen objetivo que significa la edificación de los conjuntos de vivienda que pueden alcanzar mayores ocupaciones de suelo, constructibilidad y alturas de edificación, se propone intensificar el uso de los terrenos permitiendo una mayor ocupación de suelo, aumento en la constructibilidad y altura de edificación acorde a la altura que puede tener la vivienda.

Para los equipamientos de nivel vecinal y comunal se ha reducido la exigencia de superficie predial mínima y para los de nivel intercomunal se ha modificado la exigencia de superficie predial mínima acogiendo lo señalado en el artículo 2.1.20. de la Ordenanza General respecto de superficies mínimas.

Tabla 4. Área E-AB4

En esta área los factores mas afectados en los proyectos de viviendas acogidas al DFL N° 2 como loteo con construcción simultánea son la subdivisión predial, el coeficiente de ocupación de suelo, el coeficiente de constructibilidad y alturas máximas de edificación.

En los permisos analizados el parámetro mas afectado es la subdivisión predial y el coeficiente de constructibilidad y las alturas máximas, sin embargo en los permisos individuales, solicitados para ampliaciones una vez recepcionadas las obras, es el coeficiente de ocupación de suelo el parámetro mas afectado.

Claramente también en esta área de edificación las intenciones de la imagen objetivo, que son el fundamento para la fijación de los parámetros de edificación, quedan vulneradas por la densidad bruta que se ha fijado para cuyo cumplimiento se requiere terrenos mas pequeños que los permitidos por los parámetros de subdivisión predial y mayores volúmenes de edificación que los permitidos por las normas que regulan la volumetría.

En consecuencia se propone modificar los parámetros indicados dentro del máximo que permite el procedimiento de enmienda.

Para el caso de los equipamientos, atendido el cambio de imagen objetivo que significa la edificación de los conjuntos de vivienda que pueden alcanzar mayores ocupaciones de suelo, constructibilidad y alturas de edificación, se propone intensificar el uso de los terrenos permitiendo una mayor ocupación de suelo, constructibilidad y una mayor altura de edificación acorde con la altura de la vivienda y el resto de los equipamientos.

En el caso de los equipamientos de nivel intercomunal, para los cuales se regula separaciones a medianeros muy superiores a los mínimos permitidos por las normas generales, producto de lo cual se hace un uso de estos espacios con actividades al aire libre que afectan las viviendas vecinas, se propone disminuir los distanciamientos mínimos a fin de facilitar en estos proyectos que las actividades se desarrollen en áreas y patios mas centrales disminuyendo el impacto sobre terceros.

Atendido el cambio morfológico del sector se ha reducido la exigencia de subdivisión predial para los equipamientos en general en el máximo permitido por la norma.

Tabla 6. Área E-AM1

En esta área los factores mas afectados en los proyectos de viviendas acogidas al DFL N° 2 como loteo con construcción simultánea son la subdivisión predial, el coeficiente de ocupación de suelo, y el coeficiente de constructibilidad.

En los permisos analizados el parámetro mas afectado es la subdivisión predial y el coeficiente de constructibilidad, sin embargo en los permisos individuales, solicitados para ampliaciones una vez recepcionadas las obras, es el coeficiente de ocupación de suelo el parámetro mas afectado.

Claramente también en esta área de edificación las intenciones de la imagen objetivo, que son el fundamento para la fijación de los parámetros de edificación, quedan vulneradas por la densidad bruta que se ha fijado para cuyo cumplimiento se requiere terrenos mas pequeños que los permitidos por los parámetros de subdivisión predial y mayores volúmenes de edificación que los permitidos por las normas que regulan la volumetría.

En consecuencia se propone modificar los parámetros indicados dentro del máximo que permite el procedimiento de enmienda.

Para el caso de los equipamientos vecinales, atendido el cambio de imagen objetivo que significa la edificación de los conjuntos de vivienda que pueden alcanzar mayores ocupaciones de suelo, constructibilidad y alturas de edificación, se propone intensificar el uso de los terrenos permitiendo una mayor constructibilidad y una mayor altura de edificación acorde con la altura de la vivienda y el resto de los equipamientos.

En el caso de los equipamientos de nivel intercomunal, para los cuales se regula separaciones a medianeros muy superiores a los mínimos permitidos por las normas generales, producto de lo cual se hace un uso de estos espacios con actividades al aire libre que afectan las viviendas vecinas, se propone disminuir los distanciamientos mínimos a fin de facilitar en estos proyectos que las actividades se desarrollen en áreas y patios mas centrales disminuyendo el impacto sobre terceros.

Al igual que en los demás sectores y en consideración a los cambio en la morfología que se reconocen se ha reducido la exigencia de superficie predial mínima para todo tipo de equipamientos.

Tabla 7. Área E-AM2

En esta área los factores mas afectados en los proyectos de viviendas acogidas al DFL N° 2 como loteo con construcción simultánea son la subdivisión predial, el coeficiente

de ocupación de suelo, el coeficiente de constructibilidad y la altura de edificación máxima.

En los permisos analizados el parámetro mas afectado es la subdivisión predial, el coeficiente de constructibilidad y la altura máxima, sin embargo en los permisos individuales, solicitados para ampliaciones una vez recepcionadas las obras, es el coeficiente de ocupación de suelo el parámetro mas afectado.

Claramente también en esta área de edificación las intenciones de la imagen objetivo, que son el fundamento para la fijación de los parámetros de edificación, quedan vulneradas por la densidad bruta que se ha fijado para cuyo cumplimiento se requiere terrenos mas pequeños que los permitidos por los parámetros de subdivisión predial y mayores volúmenes de edificación que los permitidos por las normas que regulan la volumetría.

En consecuencia se propone modificar los parámetros indicados dentro del máximo que permite el procedimiento de enmienda.

Para el caso de los equipamientos vecinales, atendido el cambio de imagen objetivo que significa la edificación de los conjuntos de vivienda que pueden alcanzar mayores constructibilidad y alturas de edificación, se propone intensificar el uso de los terrenos permitiendo una mayor constructibilidad y una mayor altura de edificación acorde con la altura de la vivienda. Respecto de los distanciamientos mínimos se debe corregir el error existente en los cuadros que remite al artículo 26 de la ordenanza y regular estos distanciamientos conforme a lo establecido por la Ordenanza General.

En el caso de los equipamientos de nivel comunal e intercomunal, se propone intensificar el uso del suelo aumentando la ocupación de suelo, el coeficiente de constructibilidad y aumentar las alturas a un parámetro acorde con la altura de las viviendas. En el caso del equipamiento de nivel intercomunal se ha modificado la exigencia de superficie predial mínima acogiendo lo señalado en el artículo 2.1.20 de la Ordenanza General respecto de superficies mínimas, asimismo para los equipamientos de nivel vecinal y comunal se ha reducido dicha exigencia dentro del máximo permitido por la norma.

Tabla 8. Área E-AM3

En esta área los factores mas afectados en los proyectos de viviendas acogidas al DFL N° 2 como loteo con construcción simultánea son la subdivisión predial, el coeficiente de ocupación de suelo y el coeficiente de constructibilidad.

En los permisos analizados el parámetro mas afectado es la subdivisión predial y el coeficiente de constructibilidad, sin embargo en los permisos individuales, solicitados para ampliaciones una vez recepcionadas las obras, son el coeficiente de ocupación de suelo y la separación a medianeros los parámetros mas afectados.

Claramente también en esta área de edificación las intenciones de la imagen objetivo, que son el fundamento para la fijación de los parámetros de edificación, quedan vulneradas por la densidad bruta que se ha fijado para cuyo cumplimiento se requiere terrenos mas pequeños que los permitidos por los parámetros de subdivisión predial y mayores volúmenes de edificación que los permitidos por las normas que regulan la volumetría. Adicionalmente para facilitar la aplicación de los coeficientes de

constructibilidad y no presionar el parámetro sobre ocupación de suelo se ha introducido una variación en las alturas máximas de edificación.

En consecuencia se propone modificar los parámetros indicados dentro del máximo que permite el procedimiento de enmienda.

Para el caso de los equipamientos vecinales, las disposiciones vigentes restringen fuertemente su rendimiento en comparación con equipamientos de nivel superior en cuanto a coeficiente de ocupación de suelo y a coeficiente de constructibilidad, por ello se propone intensificar el uso de los terrenos permitiendo una mayor ocupación de suelo y constructibilidad acorde a las disposiciones vigentes para los demás equipamientos. En consideración a las mayores alturas dispuestas para la edificación de viviendas se ha optado por hacer consecuente la imagen de éstas con los equipamientos a lo cuales se les aumenta la altura máxima. Respecto de los distanciamientos mínimos se debe corregir el error existente en los cuadros que remite al artículo 26 de la ordenanza y regular estos distanciamientos conforme a lo establecido por la Ordenanza General.

En el caso de los equipamientos de nivel comunal, se propone intensificar el uso del suelo aumentando el coeficiente de ocupación de suelo para hacerlo concordante con la ocupación de suelo que regula a los equipamientos de nivel intercomunal. En relación con los distanciamientos a medianeros se regulan a distancias superiores a los mínimos permitidos por las normas generales, producto de lo cual se hace un uso de estos espacios con actividades al aire libre que afectan las viviendas vecinas, se propone disminuir los distanciamientos mínimos a fin de facilitar en estos proyectos que las actividades se desarrollen en áreas y patios mas centrales disminuyendo el impacto sobre terceros.

En el caso de los equipamientos de nivel intercomunal, los distanciamientos a medianeros se regulan a distancias superiores a los mínimos permitidos por las normas generales, producto de lo cual se hace un uso de estos espacios con actividades al aire libre que afectan las viviendas vecinas, se propone disminuir los distanciamientos mínimos a fin de facilitar en estos proyectos que las actividades se desarrollen en áreas y patios mas centrales disminuyendo el impacto sobre terceros. Para estos equipamientos se establece una nueva regulación de subdivisión predial mínima acogiendo lo señalado en el artículo 2.1.20 de la Ordenanza General respecto de superficies mínimas.

Para los equipamientos de nivel vecinal y comunal se ha reducido la exigencia de superficie predial mínima para hacerla concordante con los cambios morfológicos sufridos por el sector.

Tabla 9. Área E-AM4

En esta área los factores mas afectados en los proyectos de viviendas acogidas al DFL N° 2 como loteo con construcción simultánea son la altura de edificación.

En consecuencia se propone modificar el parámetro indicado fijándolo en 11,4 acorde a la facultad que la Ordenanza General asigna a los proyectos DFL N° 2.

Para el caso de los equipamientos vecinales, se propone aumentar la altura al máximo que permite el procedimiento de enmienda a fin de hacerla mas concordante con las alturas de las viviendas y de los equipamientos de niveles comunal e intercomunal.

En el caso de los equipamientos de nivel intercomunal, los distanciamientos a medianeros se regulan a distancias superiores a los mínimos permitidos por las normas generales, producto de lo cual se hace un uso de estos espacios con actividades al aire libre que afectan las viviendas vecinas, se propone disminuir los distanciamientos mínimos a fin de facilitar en estos proyectos que las actividades se desarrollen en áreas y patios mas centrales disminuyendo el impacto sobre terceros.

Recogiendo el cambio morfológico del sector se han reducido las exigencias de superficie predial mínima establecidas para los equipamientos en sus diferentes niveles.

Tabla 10. Área E-AA1

En esta área los factores que se consideran alterados tienen relación con las exigencias para los equipamientos, consecuentes con ello se ha modificado la exigencia de superficie predial mínima dentro del máximo permitido por la norma. En el caso del equipamiento de nivel intercomunal la reducción se realiza para concordar con lo señalado en el artículo 2.1.20 de la Ordenanza General respecto de superficies mínimas.

Tabla 11. Área E-AA2

En esta área los factores que se consideran alterados tienen relación con las exigencias para los equipamientos, consecuentes con ello se ha modificado la exigencia de superficie predial mínima dentro del máximo permitido por la norma. En el caso del equipamiento de nivel intercomunal la reducción se realiza para concordar con lo señalado en el artículo 2.1.20 de la Ordenanza General respecto de superficies mínimas.

Tabla 12. Área E-AA3

En esta área los factores que se consideran alterados tienen relación con las exigencias para los equipamientos, consecuentes con ello se ha modificado la exigencia de superficie predial mínima dentro del máximo permitido por la norma.

Tabla 16. Área E-Ai1

En esta área los factores que se consideran alterados tienen relación con las exigencias para la industria y los equipamientos, consecuentes con ello se ha modificado la exigencia de superficie predial mínima dentro del máximo permitido por la norma para el nivel comunal. En el caso de la industria y el equipamiento de nivel intercomunal la reducción se realiza para concordar con lo señalado en el artículo 2.1.20 de la Ordenanza General respecto de superficies mínimas.

5 TEXTO RESOLUTIVO MODIFICACIÓN N°2 ENMIENDAS PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA FLORIDA

Artículo único Modificase el Plan Regulador Comunal de La Florida, aprobado por Resolución N° 47/2000 del Gobierno Regional Metropolitano de fecha 06 de Diciembre del 2000, publicado en el Diario Oficial del 17 de Agosto del 2001, en el sentido de modificar los artículos 12, 25, 30 y aplicar enmiendas al artículo 39.

Modificase la ordenanza local del Plan Regulador Comunal de La Florida en el siguiente sentido:

1. Eliminase en todas las tablas contenidas en el Artículo 39 “Condiciones de Edificación” la columna frente predial mínimo; reemplazase los numerales que se indican en las respectivas tablas conforme al siguiente detalle:

A) Tabla 1. Área E-AB1 (Edificación Aislada Densidad Baja n°1)

En la fila vivienda, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 1.000 por 700; bajo la columna Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo, reemplazar 0,20 por 0,26; bajo la columna Coeficiente de Constructibilidad Máximo reemplazar 0,3 por 0,39; bajo la columna Altura de Edificación máxima (m) reemplazar 7 por 8,4; bajo la columna Rasante, reemplazar 45° por O.G.U.C. ; bajo la columna Separación al Medianero Mínima (m) reemplazar 4 por O.G.U.C.

En la fila Equip. Vecinal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 1.000 por 700, bajo la columna Coeficiente de Constructibilidad Máximo reemplazar 0,65 por 0,85; bajo la columna Altura de Edificación Máxima reemplazar 7 por 8,4.

En las filas Equip. Comunal y Equip. Intercomunal bajo la columna Separación al Medianero Mínima (m) reemplazar los numerales 5 y 8 por 4.

En la fila equipamiento comunal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 2.000 por 1.400.

En la fila Equip. Intercomunal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 10.000 por 2.500.

B) Tabla 2. Área E-AB2 (Edificación Aislada Densidad Baja N°2)

En la fila vivienda, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 800 por 560; bajo la columna Coeficiente de Constructibilidad Máximo reemplazar 0,3 por 0,39; bajo la columna Altura de Edificación máxima (m)

reemplazar 7 por 8,4; bajo la columna Rasante, reemplazar 60° por O.G.U.C.; bajo la columna Separación al Medianero Mínima (m) reemplazar 4 por O.G.U.C.

En la fila Equip. Vecinal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 1.000 por 700, bajo la columna Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo, reemplazar 0,40 por 0,52; Coeficiente de Constructibilidad Máximo reemplazar 0,65 por 0,85; bajo la columna Altura de Edificación Máxima reemplazar 7 por 8,4.

En la fila Equip. Comunal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 2.000 por 1.400, bajo la columna Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo, reemplazar 0,40 por 0,52; bajo la columna Separación al Medianero Mínima (m) reemplazar 5 por 4.

En la fila Equip. Intercomunal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 10.000 por 2.500; bajo la columna Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo, reemplazar 0,30 por 0,39; bajo la columna Separación al Medianero Mínima (m) reemplazar 8 por 4.

C) Tabla 3. Área E-AB3 (Edificación aislada densidad baja N°3)

En la fila vivienda, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 300 por 210; bajo la columna Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo, reemplazar 0,40 por 0,52; bajo la columna Coeficiente de Constructibilidad Máximo reemplazar 0,45 por 0,59; bajo la columna Altura de Edificación máxima (m) reemplazar 7 por 8,4.

En la fila Equip. Vecinal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 1.000 por 700; bajo la columna Separación al Medianero Mínimo (m), reemplazar Artículo 26 por O.G.U.C..

En las fila Equip. Comunal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 2.000 por 1.400.

En las filas Equip. Vecinal, Equip. Comunal y Equip. Intercomunal bajo la columna Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo, reemplazar 0,40 por 0,52; bajo la columna Coeficiente de Constructibilidad Máximo reemplazar 0,65 por 0,85; bajo la columna Altura de Edificación máxima (m) reemplazar 7 por 8,4.

En la fila Equip. Intercomunal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 5.000 por 2.500.

D) Tabla 4. Área E-AB4 (Edificación aislada densidad baja N°4)

En la fila vivienda, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 150 por 105; bajo la columna Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo, reemplazar 0,50 por 0,65; bajo la columna Coeficiente de Constructibilidad Máximo reemplazar 0,55 por 0,72; bajo la columna Altura de Edificación máxima (m) reemplazar 7 por 8,4.

En la fila Equip. Vecinal bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 600 por 420; bajo la columna Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo, reemplazar 0,50 por 0,65; bajo la columna Coeficiente de

Constructibilidad Máximo reemplazar 0,65 por 0,85; bajo la columna Altura de Edificación máxima (m) reemplazar 7 por 8,4.

En la fila Equip. Comunal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 1.000 por 700; bajo la columna Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo, reemplazar 0,50 por 0,65; bajo la columna Altura de Edificación máxima (m) reemplazar 10,5 por 12,6.

En la fila Equip. Intercomunal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 2.500 por 1.750; bajo la columna Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo, reemplazar 0,50 por 0,65; bajo la columna Altura de Edificación máxima (m) reemplazar 12 por 14,4; bajo la columna Separación al Medianero Mínima (m) reemplazar 8 por 4.

E) Tabla 6. Área E-AM1 (Edificación aislada densidad baja N°4)

En la fila vivienda, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 300 por 210; bajo la columna Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo, reemplazar 0,40 por 0,52; bajo la columna Coeficiente de Constructibilidad Máximo reemplazar 0,65 por 0,85.

En la fila Equip. Vecinal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 600 por 420; bajo la columna Coeficiente de Constructibilidad Máximo reemplazar 0,65 por 0,85; bajo la columna Altura de Edificación Máxima (m), reemplazar 7 por 8,4.

En la fila Equip. Comunal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 1.000 por 700;

En la fila Equip. Intercomunal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 2.500 por 1.750; bajo la columna Separación al Medianero Mínima (m) reemplazar 8 por 4.

F) Tabla 7. Área E-AM2 (Edificación aislada densidad media N°2)

En la fila vivienda, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 1.000 por 700; bajo la columna Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo, reemplazar 0,40 por 0,52; bajo la columna Coeficiente de Constructibilidad Máximo reemplazar 0,95 por 1,24; bajo la columna Altura de Edificación máxima (m) reemplazar 9 por 10,5.

En la fila Equip. Vecinal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 1.000 por 700; bajo la columna Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo, reemplazar 0,40 por 0,52; bajo la columna Coeficiente de Constructibilidad Máximo reemplazar 0,65 por 0,85; bajo la columna Altura de Edificación Máxima (m), reemplazar 7 por 8,4; bajo la columna Separación al Medianero Mínimo(m) reemplazar Artículo 26 por O.G.U.C..

En la fila Equip. Comunal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 2.000 por 1.400; bajo la columna Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo, reemplazar 0,40 por 0,52; bajo la columna Coeficiente de Constructibilidad Máximo reemplazar 0,65 por 0,85; bajo la columna Altura de Edificación Máxima (m), reemplazar 7 por 8,4.

En la filas Equip. Intercomunal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 5.000 por 2.500; bajo la columna Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo, reemplazar 0,40 por 0,52; bajo la columna Coeficiente de Constructibilidad Máximo reemplazar 0,65 por 0,85; bajo la columna Altura de Edificación Máxima (m), reemplazar 7 por 8,4.

G) Tabla 8. Área E-AM3 (Edificación aislada densidad media N°3)

En la fila vivienda, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 2.000 por 1.400; bajo la columna Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo, reemplazar 0,40 por 0,52; bajo la columna Coeficiente de Constructibilidad Máximo reemplazar 1,25 por 1,63; bajo la columna Altura de Edificación Máxima (m), reemplazar 12 por 14,4; bajo la columna Separación al Medianero Mínimo(m) reemplazar 4 por O.G.U.C..

En la fila Equip. Vecinal bajo bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 1.000 por 700; la columna Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo, reemplazar 0,40 por 0,52; bajo la columna Coeficiente de Constructibilidad Máximo reemplazar 0,65 por 0,85; bajo la columna Altura de Edificación Máxima (m), reemplazar 7 por 8,4; bajo la columna Separación al Medianero Mínimo(m) reemplazar Artículo 26 por O.G.U.C..

En la fila Equip. Comunal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 2.000 por 1.400; bajo la columna Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo, reemplazar 0,40 por 0,52; bajo la columna Altura de Edificación Máxima (m), reemplazar 14 por 16,8; bajo la columna Separación al Medianero Mínima (m) reemplazar 5 por 4.

En la fila Equip. Intercomunal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 5.000 por 2.500; bajo la columna Altura de Edificación Máxima (m), reemplazar 14 por 16,8; bajo la columna Separación al Medianero Mínima (m) reemplazar 8 por 4.

H) Tabla 9. Área E-AM4 (Edificación aislada densidad media N°4)

En la fila vivienda, bajo la columna Altura de Edificación Máxima (m) reemplazar 9,5 por 11,4.

En la fila Equip. Vecinal, bajo la columna Altura de Edificación Máxima (m), reemplazar 7 por 8,4.

En la fila Equip. Comunal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 1.000 por 700;

En la fila Equip. Intercomunal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 2.500 por 1.750; bajo la columna Separación al Medianero Mínima (m) reemplazar 8 por 4.

I) Tabla 10. Área E-AA1 (Edificación aislada densidad alta N°1)

En la fila Equip. Vecinal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 1.000 por 700.

En la fila Equip. Comunal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 2.000 por 1.400.

En la fila Equip. Intercomunal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 5.000 por 2.500.

J) Tabla 11. Área E-AA2 (Edificación aislada densidad alta N°2)

En la fila Equip. Vecinal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 1.000 por 700.

En la fila Equip. Comunal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 2.000 por 1.400.

En la fila Equip. Intercomunal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 10.000 por 2.500.

K) Tabla 12. Área E-AA3 (Edificación aislada alta N°3)

En las filas Equip. Vecinal, Equip. Comunal y Equip. Intercomunal bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 2.500 por 1.750.

L) Tabla 16. Área E-Ai1 (Edificación aislada industrial N°1)

En la fila Industria y Equip. Comunal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 2.000 por 1.400.

En la fila Industria y Equip. Intercomunal, bajo la columna Subdivisión Predial Mínima (m²) reemplazar 5.000 por 2.500.

ANEXO: TABLAS DE EDIFICACIÓN VIGENTES Y CON ENMIENDAS