

**MUNICIPALIDAD DE LA FLORIDA
ASESORÍA URBANA**

EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA EAE

**MODIFICACION N° 9
PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA FLORIDA**



ENERO 2014



INDICE

	Pág.
1. ANTECEDENTES, DIAGNOSTICO Y CONTENIDOS DEL PLAN	3
1.1 Identificación del Titular	3
1.2 Localización de la comuna	
1.3 Diagnóstico Ambiental Estratégico (DAE)	5
1.4 Objetivos normativos	6
2. ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO CONVOCADOS	7
2.1 Incorporación de Observaciones al Plan	7
2.2 Entidades no participantes	8
3. CRITERIO DE SUSTENTABILIDAD Y OBJETIVOS AMBIENTALES	8
3.1 Criterio de Sustentabilidad	8
3.2 Objetivos Ambientales	10
3.3 Validación de Alternativas según CDS	12
3.4 Validación de Alternativas según Objetivos Ambientales	13
4. EVALUACION AMBIENTAL	14
4.1 Según problemas ambientales	14
4.2 Según efectos ambientales	15
5. PROPUESTA FINAL DEL PLAN	16
5.1 Modificación Normativa	16
5.2 Asignación de Norma	23
5.3 Ajustes a la Ordenanza Local	24
6. PLAN DE SEGUIMIENTO DE LAS VARIABLES AMBIENTALES	25
7. INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y CONTROL DE EFICACIA DEL PLAN	25
8. CRITERIOS E INDICADORES DE REDISEÑO PARA LA REFORMULACION DEL PLAN	26



1 ANTECEDENTES, DIAGNOSTICO Y CONTENIDOS DEL PLAN

El Proyecto corresponde a la Modificación Nº 9 del Plan Regulador Comunal de La Florida, el cual de acuerdo al inciso segundo del artículo 7 bis de la Ley 19.300 debe realizar un proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) teniendo por objeto incorporar desde el inicio de la formulación de un instrumento de planificación, los criterios de sustentabilidad en las decisiones estratégicas así como, los objetivos y efectos ambientales, contribuyendo a una mejor planificación del territorio, previniendo efectos ambientales negativos en futuras modificaciones y mejorando las condiciones ambientales existentes actualmente.

La Ley 20.417, introdujo modificaciones en la Ley 19.300, estableciendo la obligatoriedad de realizar Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Reguladores y sus modificaciones. En cumplimiento de la legislación ambiental vigente durante el proceso de Modificación del PRC.

1.1 Identificación del Titular.

Nombre	:	Municipalidad de La Florida
RUT	:	69.070.700-4
Teléfono	:	(02)5054000
Fax	:	(02)5054000
Domicilio	:	Vicuña Mackenna Nº 7210
Representante Legal	:	Rodolfo Carter Fernández
Domicilio Representante Legal	:	Vicuña Mackenna Nº 7210
Teléfono Representante Legal	:	(02)5054000
Fax Representante Legal	:	(02)5054000

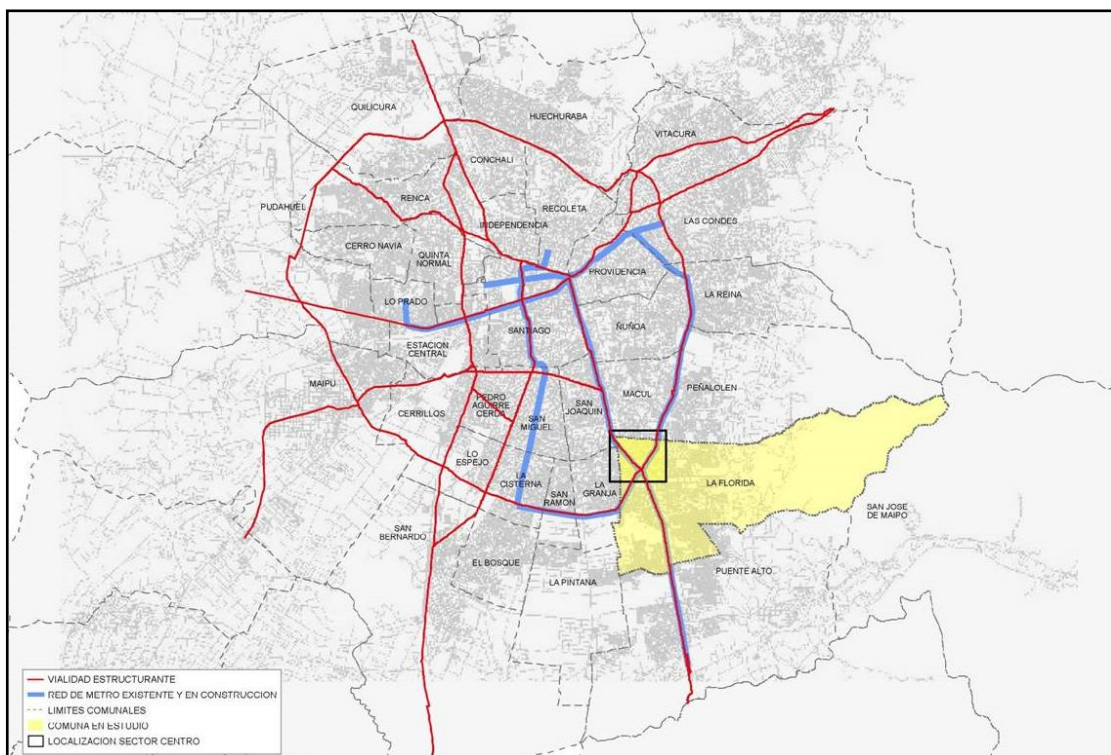
En Anexo A se adjunta la documentación que acredita que el Señor Rodolfo Carter Fernández es el Alcalde de la Municipalidad de La Florida, actuando en esta ocasión como titular del municipio.

1.2 Localización de la comuna.

La comuna de La Florida forma parte del Área Metropolitana de Santiago, pertenece a la provincia de Santiago, Región Metropolitana, y se localiza entre las coordenadas UTM:

ESTE	NORTE
350.133	6.291.803
358.894	6.284.424

Se encuentra sobre la depresión intermedia y la Precordillera andina, con alturas que van desde los 580 hasta los 2.200 metros de altitud. El límite físico actual del desarrollo urbano, se encuentra en torno a los 800 metros de altitud. La superficie comunal alcanza los 71 Km² representando el 3,42% de la superficie del Gran Santiago y posee una población de 365.474 habitantes, lo que equivale a una densidad promedio de 5.020 hab/km² (Censo 2012). El 99,98% de la población es urbana (INE, 2012). El escaso poblamiento de los sectores rurales de la comuna se debe a que están localizados en la Cordillera de Los Andes, por sobre los 800 metros de altitud, con una topografía accidentada, marcadas pendientes y malas condiciones de habitabilidad.



Localización de la comuna de La Florida en la Región y Área Metropolitana de Santiago

La comuna posee una importante red vial que permite una buena conectividad con las comunas vecinas y con el resto de la Región. Entre las calles más importantes destacan las avenidas Vicuña Mackenna, La Florida y Tobalaba en sentido norte-sur, Departamental en sentido este – oeste y Américo Vespucio que conecta hacia el nororiente y sur poniente de la ciudad. Además tiene acceso a la red de metro, mediante las líneas 4, 4A y 5, que facilitan su conexión con el centro, poniente, oriente y sur de la ciudad.



1.3 Diagnóstico Ambiental Estratégico (DAE)

Para la creación de la Estrategia Ambiental Comunal, que actualmente se está implementado dentro de nuestro territorio, se obtuvo información de los Cabildos barriales del PLADECO, los cuales fueron aplicados el año 2009 y consideraron a todas las unidades vecinales de la comuna de La Florida.

Asimismo, en otras instancias de participación ciudadana los vecinos, dentro del contexto del SCAM, identificaron los principales problemas ambientales que afectan a la comuna, dentro de los cuales los de carácter territorial y urbano se destacan a continuación.

PROBLEMAS AMBIENTALES	
1	Falta de educación ambiental
2	Contaminación acústica
3	PRC deficiente ambientalmente en el Piedemonte (antenas, relleno de quebradas, sobrecarga de uso)
4	Acceso al agua potable en Santa Sofía de Lo Cañas
5	Promover el uso responsable del recurso hídrico
6	Falta de implementación de energías renovables
7	Falta de protección de la identidad cultural de la comuna
8	Mejorar el aseo posterior a ferias libres
9	Mejorar el control de plagas (termitas, garrapatas, ratones)
10	Tenencia responsable de mascotas
11	Malas prácticas en el cuidado del arbolado urbano
12	Mala gestión y fiscalización de las áreas verdes
13	Deficiente gestión municipal y fiscalización
14	Usurpación de espacios públicos (delincuencia, inseguridad)
15	Participación ciudadana resolutive

Fuente: Estrategia Ambiental Comunal – Departamento Aseo y Medio Ambiente -
Dirección de Aseo y Ornato – Municipalidad de La Florida – Año 2013

Del análisis de esta problemática se desprende como resultado, la definición de 4 líneas estratégicas de acción en las que se centrará la gestión municipal futura.

Línea estratégica 1: “Optimización de la gestión integral de los residuos sólidos”.

Línea estratégica 2: “Fomento de la participación ciudadana activa”

Línea estratégica 3: “Fortalecer la tenencia responsable de mascotas, salud pública y zoonosis”

Línea estratégica 4: “Incrementar la educación ambiental en la comuna”

Sin embargo, estas cuatro líneas estratégicas no están referidas a las políticas de desarrollo urbano propiamente tal, salvo algunos puntos identificados como problemáticos y que guardan directa relación con él.

Desde la perspectiva del piedemonte, es cierto que hasta hora la gestión en cuanto a protección y fiscalización ha sido deficiente.

Las modificaciones al IPT realizadas anteriormente, tenían la clara intención de incentivar el poblamiento de una zona privilegiada en cuanto a vistas y calidad de vida.



Esto dio rápidos e impensados resultados en muy cortos periodos de tiempo, la explosión inmobiliaria no demoró en transformar una zona rica en naturaleza y aire puro, en un conjunto de loteos, de terrenos muy pequeños, calles, autos y muchas casas iguales, arrasando con la riqueza natural existente en la zona y sobrepasando con creces la proyección de ocupación de suelo.

Con respecto a la protección de la identidad de la comuna, tanto el piedemonte y la Precordillera, como los Inmuebles de Conservación Histórica, constituyen el registro físico y urbano de la historia comunal.

La Precordillera por si sola, constituye el marco visual permanente en el territorio comuna, es visible desde todos los puntos de la comuna, y la comunidad la ha hecho propia y se identifica con ella.

Por otra parte, los inmuebles de conservación histórica (ICH) son, en algunos casos, el testimonio de las construcciones fundacionales de la comuna y en otros, ejemplo de construcción de calidad y aporte arquitectónico-urbano y han sido promovidos como tal, logrando el reconocimiento e identificación de la gente.

Sobre el cuidado del arbolado urbano podemos decir que es una de las preocupaciones principales que se tiene al desarrollar la propuesta de modificación a nuestro IPT, principalmente porque en la Precordillera existen reductos de bosque nativo amenazados peligrosamente por el avance inmobiliario. Es así como guiado por las disposiciones de la ley 19.300 de bases del medio ambiente, se pretende mantener las condiciones que hacen posible la evolución de los bosques, dejando las superficies a proteger, fuera de todo desarrollo urbano.

1.4 Objetivos normativos.

La Modificación Nº 9 del Plan Regulador Comunal de La Florida tiene por objetivo adecuar el Plan Regulador Comunal vigente, incorporando la normativa necesaria, que permita resguardar las superficies sin intervención disponible en la precordillera, las cuales gozan de la presencia de flora y fauna autóctona, así como también otras zonas de gran valor urbano, paisajístico, histórico y ambiental, asignar normativa de edificación en el Inmueble de Conservación Histórica - ICH 7, dada la no existencia del mismo, procurando que responda a las necesidades ambientales y urbanas de la comuna y modificar la normativa de edificación en el sector sur, dada la necesidad de regularizar la situación actual de ocupación de suelo en predios cuya superficie de subdivisión mínima no permite legalizar las construcciones que han desarrollado en dichos predios, principalmente estas responden a edificaciones unifamiliares asociadas a sucesiones y herencias, y actualizar los planos de Usos del Suelo (PRLF-1), Edificación (PRLF-2) y Vialidad (PRLF-3) conforme a las materias que se incluyen en la presente Modificación Nº 9.

Los objetivos normativos de la Modificación Nº 9 son los siguientes:

- 1) Proteger el último reducto de flora y fauna propio de la zona precordillerana, dado su valor ambiental y paisajístico, mediante la disminución de la densidad y la definición de una nueva zona de edificación.
- 2) Proteger el Inmueble de Conservación Histórica - ICH 9, Santuario de Schoenstatt y su entorno, definiendo una zona de valor patrimonial-histórico, asociada a su entorno inmediato (predios), que hasta hoy cuentan con normativa muy poco restrictiva en sus condiciones de edificación, lo cual constituye una amenaza directa al resguardo de dicho parque.
- 3) Asignar norma a predio Inmueble de Conservación Histórica - ICH7, asimilándola a la normativa adyacente.



- 4) Resolver distorsiones detectadas por errores de digitación en la actual Ordenanza Local y el ordenamiento correlativo de todos sus artículos, producto de derogaciones anteriores.
- 5) Actualizar los planos de Usos del Suelo (PRLF-1) y Edificación (PRLF-2), Vialidad (PRLF-3) del Plan Regulador Comunal vigente conforme a las modificaciones en consideración.

2. ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO CONVOCADOS Y PARTICIPANTES

Entidades Informadas	Entidades Informadas
MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE Maria Ignacia Benítez Pereira Dirección: Teatinos #254/258/ Santiago Resp: Ord. N° 133251/13 – 22.08.2013 Ord. N° 133661/13 – 17.09.2013 Acusa Recibo y observa	SECRETARIA REGIONAL DE OBRAS PUBLICAS Paula Garete Rojas Dirección: Bombero Salas#1351 6º piso Resp: Reunión de Trabajo MOP – Martes 08.10.2013 Acusa Recibo y observa
DIRECCION REGIONAL DE OBRAS HIDRAULICAS (MOP) Arnaldo Recabarren Pau Dirección: Morande #59 5º piso / Santiago Resp: Reunión de Trabajo MOP – Martes 08.10.2013 Acusa Recibo y observa	CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES Emilio de la Cerda Errázuriz Dirección: Av. Vicuña Mackenna #84 Providencia Resp: Ord. N° 003049/13 – 29.08.2013 Acusa Recibo s/ Observaciones
DIRECCION GENERAL DE AGUAS, RM (MOP) Francisco Echeverría Dirección: Morande #59 8º piso / Santiago Resp: Reunión de Trabajo MOP – Martes 08.10.2013 Acusa Recibo y observa	SERVICIO NACIONAL DE GEOLOGÍA Y MINERÍA, SERNAGEOMIN Julio Poblete Costa Dirección: Av. Santa Maria #0104/ Santiago Resp: Ord. N° 1342/13 – 23.08.2013 Acusa Recibo y Observa
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE AGRICULTURA, RM Patricio Fuenzalida Ramírez Dirección: Teatinos #40 9º piso / Portales 3396 piso 2 Santiago Resp: Ord. N° 546 – 02.09.2013 Acusa Recibo s/ Observaciones	CORPORACION NACIONAL FORESTAL, CONAF RM Jorge Marín Schlesinger Dirección: Paseo Bulnes #285 / Santiago Resp: Ord. N° 143 – 05.09.2013 Acusa Recibo y Observa

2.1 Incorporación de Observaciones al Plan

CONAF: Incorporar polígonos que aseguren la evolución de los bosques excluyéndolos del desarrollo urbano en base a normas medioambientales.

SERNAGEOMIN: Considerar estudios geológicos existentes y vigentes, e incluir el “área de peligro” definida en estudio de la Falla de Sn. Ramón

MOP: Incluir la variable vegetación en los efectos ambientales, plan de seguimiento, criterios e indicadores para rediseño.

- **Vialidad:** Incorporar estudios de los EAPP vigentes y desafectados por el Art. 59 de la LGUC, incorporando algunos nuevos propuestos
- **Recursos Hídricos:** Comparación de Uso de Suelo actual con las propuestas futuras. Relacionar el territorio y su co-existencia con el Sistema de Quebradas en la Precordillera. Incorporar incentivos para la cesión de EAPP e innovación como la implementación de techos verdes, etc. Definir corredores de ventilación, control de altura de edificación y soterramiento de cableado. Considerar la Cordillera como parte de una visión e ideario estratégico, productivo, sociocultural y de sustentabilidad.

De las observaciones mencionadas, solo NO se consideraron las que tienen relación con la definición de Zonas Excluidas del Desarrollo Urbano, o incluir las Áreas de Peligro de la Falla de San Ramón, con la única explicación de que actualmente se está realizando un estudio específico que considera todos los estudios existentes para la zona, con el fin de definir detalladamente la zona de exclusión posible de implementar. Aclarando que actualmente nos es imposible normar con densidad cero, ya que la superficie evaluada está inserta en el área urbana.

2.2 Entidades que no respondieron

Entidades Informadas	Entidades Informadas
GOBIERNO REGIONAL METROPOLITANO Juan Antonio Peribonio Poduje Dirección: Bandera #46 / Santiago	SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO, RM Juan Andres Muñoz Saavedra Dirección: Alameda #874 8º piso/ Santiago
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE SALUD Rosa Oyarce Suazo Dirección: Padre Miguel de Olivares #1229	SEREMI MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE Ricardo Irrarázaval Sanchez Dirección: Teatinos #254,256 / Santiago
SERVICIO AGRICOLA Y GANADERO REGION METROPOLITANA María Loreto Álvarez Dirección: Av Portales 3396; Estación Central	SERVICIO NACIONAL DE TURISMO Dirección: Av. Providencia #1550
SERVICIO DE EVALUACION AMBIENTAL Ignacio Toro Labbe Dirección: Miraflores #222 7º,19º,20º piso	SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE TRANSPORTES Y TELECOMUNICACIONES, RM Pedro Pablo Errázuriz Dirección: Serrano 89 / Santiago
SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACION, SERVIU, RM Daniel Johnson Rodríguez Dirección: Serrano #45/ Santiago	

3.- CRITERIO DE SUSTENTABILIDAD Y OBJETIVOS AMBIENTALES

A continuación se presentan los criterios de sustentabilidad y los objetivos ambientales aplicables a la Modificación Nº 9 del PRC de La Florida.

3.1.- Criterio de Sustentabilidad

Se entiende por criterio de sustentabilidad a aquel principio que orienta el proceso de elaboración y aplicación de los instrumentos de planificación, para asegurar la coherencia de las decisiones de planificación, con los valores ambientales que se han definido como prioritarios en el marco de una política ambiental comunal¹.

Dado que La Florida cuenta con una política ambiental reciente, los criterios de sustentabilidad se han elaborado en concordancia con los lineamientos y prioridades contenidos en el Plan de Desarrollo Comunal 2009-2016² y la Estrategia Ambiental Comunal elaborada recientemente por el Departamento de Aseo y Medioambiente de la Dirección de Aseo y Ornato.

¹ Ana Herbas Torrico (2008) Aplicación de la evaluación ambiental estratégica en el proceso de elaboración del Plan Regulador Comunal de Pica. Tesis para postular al Grado de Magister en Asentamiento Humanos y Medio Ambiente, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile. Disponible en http://v2.ieut.cl/media/upload/tesis/documento/Herbas_Paola_Tesis.pdf

² Municipalidad de La Florida (2009) Plan de Desarrollo Comunal 2009-2016. Disponible en http://www.laflorida.cl/web/documentosmunicipales/doc_download/20091228%20PLADECO%20SIN%20ANEXOS.pdf



El criterio de sustentabilidad debe contribuir a la integración de las diferentes dimensiones de la sustentabilidad en el proceso de formulación de los planes^{3,4}, por esta razón agrupa las tres dimensiones de la sustentabilidad⁵: ambiental, social y económica.

En términos más prácticos, constituye una guía de referencia para llevar adelante una planificación y gestión sostenible del territorio comunal. Considerando la enorme variedad de condiciones ambientales, económicas, sociales y culturales, es indispensable la transferencia del concepto de sustentabilidad a las condiciones locales⁶, pues ello define su aplicabilidad y también el posterior seguimiento de la presente modificación normativa.

La presente y futuras modificaciones, se basan en un criterio único transversal, que considera los aspectos ambientales, económicos y sociales:

Criterio de Sustentabilidad
El PRC de La Florida, resguarda el patrimonio natural existente en su Precordillera, así como también el histórico y cultural conformado por sus Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), enfocado en potenciar el turismo en cada una de estas áreas, mediante su consolidación como espacios públicos en el caso de la Precordillera y la definición de rutas patrimoniales y resguardo de las mismas para los ICH, fomentando un desarrollo urbano en el cual se relacionen los ámbitos de la protección ambiental, el desarrollo social y económico de la comuna, con el único fin de mejorar las condiciones de vida de sus habitantes.

Lo anterior apunta al resguardo del potencial turístico con que cuentan ambas áreas.

En el caso de la precordillera, actualmente hay una superficie gravada como Área Verde, sin embargo, el resto de los predios involucrados tienen normativa de edificación con uso de suelo vivienda y equipamiento, lo cual permite su intervención y la construcción de grandes condominios o viviendas unifamiliares de considerable superficie y densidades.

La idea es poder desarrollar en esos paños, espacios públicos de calidad y abiertos a la comunidad, con senderos de trote, caminata y educación botánica para dar a conocer las características del bosque esclerófilo inmerso en ese sector y enseñar a la comunidad a velar por su cuidado..

Para los ICH, la planificación consiste en la definición de rutas patrimoniales que permitan a la comunidad conocer la historia de la comuna, sus costumbres y usos según tipologías de funcionamiento, educación, religión, etc. Y así integrarse en el conciencia colectiva, generando y justificando además, sus posibilidades de mejoramiento y conservación.

³ Consejería de Industria y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia (2005)

⁴ OCDE (2007) La Evaluación Ambiental Estratégica: Una guía de buenas prácticas en la Cooperación para el Desarrollo. Disponible en <http://www.oecd.org/dataoecd/54/14/39177283.pdf>

⁵ Herbas Torrico, 2008

⁶ Weiland U., Kindler A., Banzhaf E., Ebert A., Reyes-Paecke S. (2011) Indicators for sustainable land use management in Santiago de Chile. Ecological Indicators 11: 1074-1083

3.2. Objetivos Ambientales

La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) es un proceso que permite integrar los aspectos ambientales desde el momento de la toma de decisiones en el desarrollo de un Plan, haciendo efectiva la inclusión del concepto de desarrollo sostenible en los procesos de decisión⁷, en este caso, en relación con las normas de uso de suelo y edificación. Los objetivos ambientales son un aspecto primordial del proceso de formulación y aplicación del plan, por lo cual estos deben ser coherentes en relación a los objetivos del plan regulador comunal⁸.

Se entiende entonces por objetivos ambientales, aquellos objetivos de planificación urbana, que incorporan aspectos ambientales en la toma de decisiones relativas a los usos de suelo y normas de edificación, el cual es el ámbito de acción propio de la planificación urbana comunal.

Estos objetivos son establecidos de acuerdo a las condiciones particulares del contexto normativo, institucional y regulatorio, debiendo ser coherentes, de acuerdo con la naturaleza y alcance del plan que se elabora⁹.

Los objetivos ambientales que sustentan la propuesta de modificación al Plan Regulador Comunal de La Florida, y que constituyen la base de planificación urbana comunal proyectada son los siguientes:

La comuna de La Florida cuenta con una geografía privilegiada compuesta por valle y cordillera, y es esta última precisamente, la materia de principal preocupación en la planificación territorial actual, principalmente porque a diferencia de otras comunas que comparten esta misma condición, la expansión inmobiliaria se ha desarrollado de manera paulatina, lo cual constituye una oportunidad en términos de tiempo, de resguardar los suelos disponibles para aprovechamiento ambiental, recreacional, paisajístico, y de uso público, convirtiéndose este punto, en una de las prioridades de la gestión actual.

Objetivo 1: Resguardar el patrimonio ambiental y paisajístico existente en la zona precordillerana, comprendida específicamente en los sectores conocidos como “El Panul” y “Quebradas Honda Norte y Honda Sur”, mediante la definición de una nueva zona de resguardo y normativa.

Nos referimos a patrimonio ambiental y paisajístico, cuando hablamos de uno de los pocos reductos con características de reserva ecológica que va quedando en el cordón precordillerano, donde se desarrolla un microclima especial y único, que permite el desarrollo de flora y fauna nativas.

Por otra parte nuestra comuna tiene antecedentes de sobra en cuanto a riesgos de origen natural ocasionados, por la numerosa presencia de quebradas en su Precordillera y por la intervención inmobiliaria en el sector lo que conlleva tala de árboles, excavaciones, remoción de piedras y rocas, con las consecuencias que todos conocemos por efecto de los escurrimientos.

⁷ Consejería de Industria y Medio Ambiente Comunidad Autónoma de Murcia (2005) Guía para la evaluación ambiental estratégica (EAE) de planes y programas con incidencia en el medio natural. Murcia, España: Dirección General del Medio Natural. Disponible en http://www.carm.es/siga/europa/interreg/pdf/guia_enplan/enplan.pdf

⁸ Jiliberto Herrera, R., Bonilla Madriñán, M. (2009) Guía de Evaluación Ambiental Estratégica. CEPAL Colección Documentos de Proyectos. Disponible en http://www.eclac.org/publicaciones/xml/7/37977/Guia_EAE.pdf

⁹ Jiliberto Herrera & Bonilla Madriñán, 2009



La comuna de la Florida, como se sabe, era una comuna de grandes predios, rurales en su mayoría, de los cuales hoy quedan algunos que han sido protegidos por el Plan Regulador mediante su afectación como *Inmuebles de Conservación Histórica*. Esta condición además de gravar el inmueble mismo, en algunos casos afecta a los parques que rodean el edificio.

Gracias a esos parques, todavía se distinguen en la trama urbana algunos puntos verdes de grandes dimensiones, que dentro de la planificación administrativa comunal tienen prioridad de ser protegidos, debido a la amenaza permanente que significa la expansión inmobiliaria.

Un caso específico y el primero con que se quiere partir este sistema de protección, es el del Instituto Secular Hermanas de Schönstatt, cuyo entorno inmediato permite altura libre de construcción afectando directamente la calidad espacial de su predio y parque.

Objetivo 2: Potenciar zonas de identificación popular y presencia histórica en la comuna, como el Santuario de Schoenstatt, cambiando el carácter normativo y de uso de su entorno, adecuándolo a las necesidades y demandas de la comunidad por espacios públicos de calidad e identidad comunal y evitando la construcción de edificios de altura libre a su alrededor que deterioren sus condiciones actuales y le resten privacidad y tranquilidad.

El Santuario Nacional de Schönstatt, es uno de los lugares emblemáticos de la Obra Internacional de Schönstatt, está ubicado en pleno corazón de La Florida, como un *lugar de reflexión y descanso* para los habitantes de la Comuna y del resto de la capital.

Conformado por 12 hectáreas, precisamente para que se transformara en un lugar de reflexión, de búsqueda de paz, de concurrencia masiva y cercano a la gente, para que todos tuvieran un lugar de encuentro como hermanos y con Dios. Es en este sentido el Santuario, un entorno abierto y constituye un patrimonio natural, espiritual y familiar donde, a través de la flora y la fauna, de los árboles sexagenarios y los caminos circundantes se logra una armonía, concordante con el cuidado de lo espiritual y medioambiental.

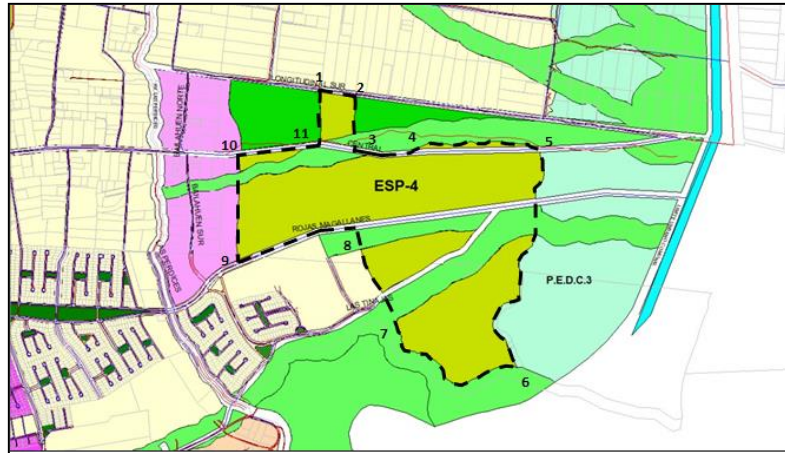
Dado lo anterior es que en el año 2001 el Santuario Nacional de Schönstatt se declara como Inmueble de Conservación Histórico (ICH- 9), resguardando tanto el inmueble como la superficie de terreno en el cual se ha desarrollado como uno de los más importantes pulmones verdes de la comuna.

La idea es cautelar el espíritu para lo cual fue declarado como Inmueble de Conservación Histórica ICH N°9 del Instituto Secular Hermanas Marianas de Schönstatt, y afecta a un número específico de predios de su entorno inmediato, que actualmente no responden de manera coherente a la planificación territorial en esa área.

El criterio utilizado en este caso, persigue asegurar la aplicación de la norma de protección a los inmuebles que tienen valor patrimonial como edificación, pero además resguardar las características urbanas de un predio de tales dimensiones.

Actualmente en torno al santuario hay predios que quedaron incorporados en la normativa de edificación del sector centro Z-AM, la cual es muy permisiva principalmente con lo relacionado a la altura de edificación, que en este caso es libre además de la rasante de 70°.

Alternativa 2: en zona precordillerana, prohibición de construcción de viviendas, limita y restringe usos de suelo, suprime uso residencial, privilegia uso de área verde, permitiendo sólo comercio menor, cultura y deporte a escala básica, **Nueva Zona de Normas Conjuntas ESP-4.**



Alternativa 3: modificación de normativa aledaña Entorno a Santuario deSchoenstatt, de Zona Z-AM (altura libre) a **Zona E- AM2** (altura maxima 10.5 mt)

Alternativa 4: modificación de normativa aledaña Entorno a Santuario deSchoenstatt, de Zona Z-AM (altura libre) a **Zona E- AM3** (altura maxima 14.5 mt)



	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3	ALTERNATIVA 4
CDS 1 (DA1)	+1	+1	+1	+1
CDS 2 (DS2)	-1	+1	+1	+1
CDS 3 (DE3)	-1	+1	+1	+1

3.4. Validación de Alternativas según Objetivos Ambientales (OA)

	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3	ALTERNATIVA 4
OA 1	+1	+1	+1	+1
OA 2	-1	+1	+1	-1



4. EVALUACIÓN AMBIENTAL




La evaluación, es un proceso en el que se evalúan las alternativas del IPT, se obtienen resultados y se proponen sugerencias o recomendaciones para los planificadores.

El modelo de evaluación debiese contener una metodología y herramienta de evaluación y un marco de referencia de evaluación basado en la interacción de las directrices de las alternativas con cada problema ambiental identificado en la DAE. Las directrices corresponderán a los lineamientos definidos para los ámbitos de acción abordados en cada alternativa del IPT:

4.1 Evaluación Ambiental según Problemas Ambientales (PA)

PROBLEMAS AMBIENTALES	
PA 1	PRC deficiente ambientalmente en el Piedemonte (antenas, relleno de quebradas, sobrecarga de uso)
PA 2	Falta de protección de la identidad cultural de la comuna
PA 3	Malas prácticas en el cuidado del arbolado urbano
PA 4	Mala gestión y fiscalización de las áreas verdes

Las directrices mediante las cuales se pretenden solucionar estos problemas, se definen a continuación, estableciéndose cuatro parámetros fundamentales a modificar en el IPT.

	Empeora Problema Ambiental
	Neutral para Problema Ambiental
	Aminora Problema Ambiental

Directrices:

DI 1: Densidad

DI 2: Altura

DI 3: Superficie Predial

































































DI 4: Uso de Suelo

Alternativa 1: En zona precordillerana, redefinición de usos de suelo, disminución de densidad, aumento de subdivisión predial mínima y creación de una nueva **Zona de edificación E-AB**.

Alternativa 2: En zona precordillerana, prohibición de construcción de viviendas, limita y restringe usos de suelo, suprime uso residencial, privilegia uso de área verde, permitiendo sólo comercio menor, cultura y deporte a escala básica, **Nueva Zona de Normas Conjuntas ESP-4**.

Alternativa 3: Modificación de normativa aledaña Entorno a Santuario de Schoenstatt, de Zona Z-AM (altura libre) a **Zona E- AM2** (altura máxima 10.5 mt)

Alternativa 4: Modificación de normativa aledaña Entorno a Santuario de Schoenstatt, de Zona Z-AM (altura libre) a **Zona E- AM3** (altura máxima 14.5 mt)

	Alternativa 1				Alternativa 2				Alternativa 3				Alternativa 4			
	DI 1	DI 2	DI 3	DI 4	DI 1	DI 2	DI 3	DI 4	DI 1	DI 2	DI 3	DI 4	DI 1	DI 2	DI 3	DI 4
PA 1																
PA 2																
PA 3																
PA 4																



4.2 Evaluación Ambiental según Efectos Ambientales (EA)

Los efectos ambientales son aquellos generados por cada una de las alternativas de decisión formuladas para el logro de los objetivos del IPT.

De las alternativas evaluadas, las que mejor se comportan en relación a las políticas medioambientales, son la número 2 y número 3, y es en ellas que se basará la propuesta de modificación al PRC comunal.

Alternativa 2: En zona precordillerana, prohibición de construcción de viviendas, limita y restringe usos de suelo, suprime uso residencial, privilegia uso de área verde, permitiendo sólo comercio menor, cultura y deporte a escala básica, **Nueva Zona de Normas Conjuntas ESP-4.**

Alternativa 3: Modificación de normativa aledaña Entorno a Santuario de Schoenstatt, de Zona Z-AM (altura libre) a **Zona E- AM2** (altura máxima 10.5 mt)

	DESCRIPCION DE LOS EFECTOS	ALCANCE	VALORACION
EAG 1	▪ Mejor Circulación de vientos y Oxigenación del aire	Preservación de masa arbórea nativa	+
EAG 2	▪ Disponibilidad de área verde para desarrollo deportivo y recreativo	Preservación de sector Precordillerano rico en flora y fauna	+
EAG 3	▪ Efectos positivos sobre las dinámicas de las aguas subterráneas.	Conservación de superficie para absorción	+
EAG 4	▪ Disminución de escurrimiento superficial de aguas lluvia.	Conservación de superficies para infiltración	+
EAG 5	▪ Disminución del riesgo de inundación ante eventos pluviométricos de significancia.	Resguardo de superficies para drenaje	+
EAG 6	▪ Necesidad de habilitar caminos y/o senderos de circulación en zonas ricas en vegetación y no intervenidas aun.	Subdivisión y enajenación de predios para construcción de equipamiento	-
EAG 7	▪ Preservación del parque, y protección frente a ruidos y contaminación ambiental y visual externa.	El cambio normativo favorece la intimidad y reflexión en el santuario	+
EAG 8	▪ Mejores condiciones de ventilación y asoleamiento al interior del parque.	Rebaja en altura de construcción en entorno	+
EAG 9	▪ Se mantiene la condición de viviendas existentes, lo cual asegura que las condiciones de absorción de aguas e infiltración al interior de predios tal como hasta hoy.	Desincentivo a la construcción en altura	+
EAG 10	▪ Aumento de ocupación de suelo vegetal	Disminución de superficie predial mínima	-

En el caso de la Precordillera, los efectos que produciría la implementación del plan, son en su mayoría positivos pues las condiciones resultantes para dichos terrenos son 100% mejores, en términos normativos y de uso, a las que tiene en la actualidad.

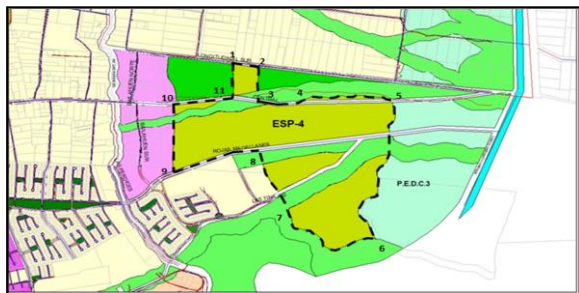
Por otra parte, la disminución de superficie predial en zonas E-AM2 y E-AM3, en el papel aparenta un efecto negativo sobre los suelos, mas debemos aclarar que esta modificación se plantea como la única solución para mejorar las irregularidades urbanísticas existentes hoy en dichos predios.

5.- PROPUESTA FINAL DEL PLAN

5.1 Modificación de Normativa

Tema a modificar y Contenido de la modificación																																						
<p>5. Sector Precordillera</p> <p>Se establece la definición de un Polígono de protección en el <u>único sector no urbanizado</u> de la Precordillera, asignándole una normativa que garantiza, la protección de su valor paisajístico-ambiental.</p> <p>Este sector se caracteriza por poseer especies de tipo esclerófilo, las cuales tienen la cualidad de adecuarse a un clima seco, como es el de la región metropolitana, conviviendo en ella una gran variedad de especies vegetales nativas y animales, Esta condición especial ha generado la necesidad de normar las condiciones de edificación y uso de suelo, proyectadas anteriormente para esa zona, de manera de establecer un control más restrictivo que permita preservar las características ambientales y paisajísticas del área en cuestión.</p> <p>La presente modificación define una nueva Zona Especial, ESP-4 Precordillera, con normas conjuntas de Uso de Suelo y Edificación.</p>																																						
<p>Situación Normativa Actual</p> <p>Plano de Edificación E-AB1 / PRLF-1 Vigente</p> <p>Plano de Uso de Suelo U- Vev 1 / PRLF-2 Vigente</p>	<p>Normativa Uso de Suelo Zona U-Vev1 Vigente</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>USOS DE SUELO PERMITIDOS</th> <th>RESTRICCIONES A LOS USOS</th> <th>ACTIVIDADES PROHIBIDAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial</td> <td>Residencial</td> <td>Sin restricciones</td> </tr> <tr> <td rowspan="10">Equipamiento</td> <td>Científico</td> <td>Sin restricciones</td> </tr> <tr> <td>Comercio</td> <td>Sin restricciones</td> </tr> <tr> <td>Culto y Cultura</td> <td>Sin restricciones</td> </tr> <tr> <td>Deporte</td> <td>Sin restricciones</td> </tr> <tr> <td>Educación</td> <td>Sin restricciones</td> </tr> <tr> <td>Esparcimiento</td> <td>Sin restricciones</td> </tr> <tr> <td>Salud</td> <td>Sin restricciones</td> </tr> <tr> <td>Seguridad</td> <td>Sin restricciones</td> </tr> <tr> <td>Servicios</td> <td>Sin restricciones</td> </tr> <tr> <td>Social</td> <td>Sin restricciones</td> </tr> <tr> <td>Infraestructura</td> <td>De transporte</td> <td>Sin restricciones</td> </tr> <tr> <td>Espacio Público</td> <td>Sistema Vial y áreas verdes públicas</td> <td>Sin restricciones</td> </tr> <tr> <td>Áreas Verdes</td> <td>Áreas Verdes</td> <td>Sin restricciones</td> </tr> </tbody> </table>	USOS DE SUELO PERMITIDOS	RESTRICCIONES A LOS USOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS	Residencial	Residencial	Sin restricciones	Equipamiento	Científico	Sin restricciones	Comercio	Sin restricciones	Culto y Cultura	Sin restricciones	Deporte	Sin restricciones	Educación	Sin restricciones	Esparcimiento	Sin restricciones	Salud	Sin restricciones	Seguridad	Sin restricciones	Servicios	Sin restricciones	Social	Sin restricciones	Infraestructura	De transporte	Sin restricciones	Espacio Público	Sistema Vial y áreas verdes públicas	Sin restricciones	Áreas Verdes	Áreas Verdes	Sin restricciones	
USOS DE SUELO PERMITIDOS	RESTRICCIONES A LOS USOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS																																				
Residencial	Residencial	Sin restricciones																																				
Equipamiento	Científico	Sin restricciones																																				
	Comercio	Sin restricciones																																				
	Culto y Cultura	Sin restricciones																																				
	Deporte	Sin restricciones																																				
	Educación	Sin restricciones																																				
	Esparcimiento	Sin restricciones																																				
	Salud	Sin restricciones																																				
	Seguridad	Sin restricciones																																				
	Servicios	Sin restricciones																																				
	Social	Sin restricciones																																				
Infraestructura	De transporte	Sin restricciones																																				
Espacio Público	Sistema Vial y áreas verdes públicas	Sin restricciones																																				
Áreas Verdes	Áreas Verdes	Sin restricciones																																				
<p>Normativa Edificación Zona E-AB1 Vigente</p> <p>1. Área E-AB1 Aislada Baja densidad N° 1</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso</th> <th>Superficie de subdivisión predial mínima (m²)</th> <th>Coefficiente de ocupación de suelo</th> <th>Coefficiente de constructibilidad</th> <th>Altura de edificación máxima (mt)</th> <th>Sistema de agrupamiento</th> <th>Rasante</th> <th>Distancia a medianero (mt)</th> <th>Adosamiento</th> <th>Antejardín (mt)</th> <th>Estacionam.</th> <th>Dens. Bruta Máx. (viv/há)</th> <th>Dens. Bruta Min.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial</td> <td>1000</td> <td>0,26 salvo vivienda existente 0,60</td> <td>0,78</td> <td>8,40</td> <td>Aislado</td> <td rowspan="2">70º</td> <td>OGUC</td> <td>No se permite, salvo vivienda existente según OGUC</td> <td>8</td> <td rowspan="2">Artículo 15 Ordenanza Local</td> <td>10</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Equipamiento</td> <td colspan="3">Aplicar tabla de Condiciones de edificación para los equipamientos. Artículo 39 Ordenanza Local</td> <td>10,5</td> <td>Aislado</td> <td>4</td> <td>No</td> <td>8</td> <td>-----</td> <td>-----</td> </tr> </tbody> </table>	Uso	Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionam.	Dens. Bruta Máx. (viv/há)	Dens. Bruta Min.	Residencial	1000	0,26 salvo vivienda existente 0,60	0,78	8,40	Aislado	70º	OGUC	No se permite, salvo vivienda existente según OGUC	8	Artículo 15 Ordenanza Local	10	1	Equipamiento	Aplicar tabla de Condiciones de edificación para los equipamientos. Artículo 39 Ordenanza Local			10,5	Aislado	4	No	8	-----	-----	
Uso	Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionam.	Dens. Bruta Máx. (viv/há)	Dens. Bruta Min.																										
Residencial	1000	0,26 salvo vivienda existente 0,60	0,78	8,40	Aislado	70º	OGUC	No se permite, salvo vivienda existente según OGUC	8	Artículo 15 Ordenanza Local	10	1																										
Equipamiento	Aplicar tabla de Condiciones de edificación para los equipamientos. Artículo 39 Ordenanza Local			10,5	Aislado		4	No	8		-----	-----																										

Situación Normativa Propuesta



Plano Edificación ESP-4 / PRL-1 Propuesto



Plano Uso de Suelo ESP-4 / PRL-2 Propuesto

Normativa Edificación Zona ESP-4 Propuesta

Zona ESP-4, Precordillera.										
Uso	Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionam.
Equipamiento	10000	0.014	0.014	8	Aislado	70º	OGUC	No se permite..	8	Artículo 15 Ordenanza Local

Normativa Uso de Suelo Zona ESP-4 Propuesta

USOS DE SUELO PERMITIDOS	RESTRICCIONES A LOS USOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Equipamiento	Comercio	Sin restricciones
	Culto y Cultura	Sin restricciones
	Deporte	Sin restricciones
	Esparcimiento	Sin restricciones
Áreas Verdes	Áreas verdes	Sin restricciones
		Sin prohibiciones

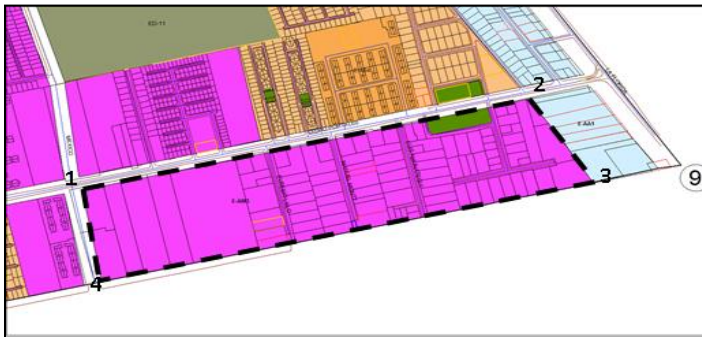
6. Sector Sur: Avenida Diego Portales

Se modifica la normativa de Edificación para el polígono definido entre: por el norte Avenida Diego Portales (línea oficial sur), por el oriente límite de las zonas E-AA1 y E-AM3 (según plano de edificación), por el sur límite con la comuna de Puente Alto y por el poniente Avenida México (línea oficial oriente).

Este sector se asimila a la Zona Normativa de Edificación E-AM2, la cual a su vez se modifica disminuyendo el tamaño predial mínimo de subdivisión a 500 m².

Con esta medida se da solución a un grupo considerable de propietarios afectados a la fecha ya que las dimensiones de sus terrenos ni siquiera responden al mínimo establecido en la actual Ordenanza Local, permitiendo de esta manera que puedan subdividir y legalizar la situación de sus terrenos.

Situación Actual – Plano Edificación E-AM3 / PRLF-1



- Zona E-AM3
- Zona E-AB3
- Zona E-AB4
- Zona E-AA1
- Zona AV
- Zona ED-11

Normativa Edificación Zona E-AM2 Vigente

1. Área E-AM3 Aislada Media densidad Nº 3												
Uso	Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	1400	0,52, salvo vivienda existente 0,60	2,08	14,4	Aislado	70º	OGUC	OGUC	5	Artículo 15 Ordenanza Local	185	10
Equipamiento	Aplicar tabla de Condiciones de edificación para los equipamientos. Artículo 39 Ordenanza Local			16,8	Aislado		4	No	5		-----	-----

Situación Propuesta – Plano Edificación E-AM2 / PRLF-1



- Zona E-AM3
- Zona E-AM2
- Zona E-AB3
- Zona E-AB4
- Zona E-AA1
- Zona AV
- Zona ED-11

Normativa Edificación Zona E-AM2 Propuesta

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

7. Entorno Santuario Schöenstatt

El Santuario Nacional de Schöenstatt, es uno de los lugares emblemáticos de la Obra Internacional de Schöenstatt, está ubicado en pleno corazón de La Florida, como un *lugar de reflexión y descanso* para los habitantes de la Comuna y del resto de la capital.

Esta modificación está referida a cautelar el espíritu para lo cual fue declarado como Inmueble de Conservación Histórica ICH N°9 del Instituto Secular Hermanas Marianas de Schöenstatt, y afecta a un número específico de predios de su entorno inmediato, que no responden de manera coherente a la planificación territorial actual, proyectada para esa área.

La normativa a asignar a los predios colindantes con el ICH-9, sería la correspondiente a la zona E-AM2 que permite una altura máxima de construcción de 10.5 mt.

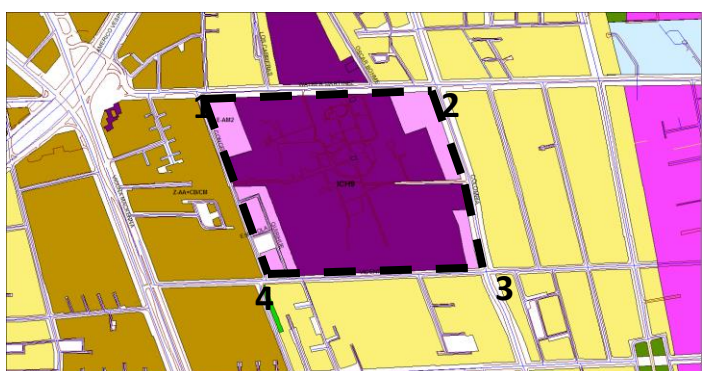
Si bien parece una altura demasiado baja comparada con lo existente (altura libre), la OGUC permite mediante la aplicación de algunos artículos (2.6.4 – 2.6.5 y otros) aumentar la misma, según las dimensiones prediales resultantes de fusiones, etc., con lo que podría incrementarse en al menos dos pisos más la altura permitida para construir.

Situación Actual – Plano Edificación Z-AM / PRLF-1



- Zona Z-AM
- Zona ICH-9
- Zona Z-AA+CB/CM
- Zona E-AA1
- Zona E-AM3

Situación Propuesta – Plano Edificación E-AM2 / PRLF-1



- Zona Z-AM
- Zona ICH-9
- Zona E-AM2
- Zona Z-AA+CB/CM
- Zona E-AA1
- Zona E-AM3

Normativa Edificación Zona E-AM2 Propuesta

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

4. Modificación de la normativa en art. 39, 40 y Equipamiento en Ordenanza Local.

Se refiere a modificaciones en los artículos que corresponden a la definición de normativa tanto de edificación, como de uso de suelo.

En el caso del art. 39, en las tablas Normativas de Edificación, se disminuye el tamaño mínimo de subdivisión predial en dos zonas puntuales, E-AM2 y E-AM3, por numerosas solicitudes de vecinos que no han podido regularizar, enajenar o subdividir a causa del tamaño de subdivisión vigente hoy.

También en el artículo 39, se modifica la tabla de *Condiciones de Edificación para Equipamientos*, con el fin de disminuir las exigencias de distanciamiento, antejardín y adosamiento para equipamiento de Escala Básica, lo cual genera cambios en todas las tablas contenidas en dicho artículo.

En el art. 40, de los *Usos de Suelo* solo se modifican las tablas U-Vev1 y U-Vev2, agregando una prohibición específica al Uso Equipamiento Comercio, en este caso, *Centros de Eventos*.

Artículo 39 – Zona E-AM2

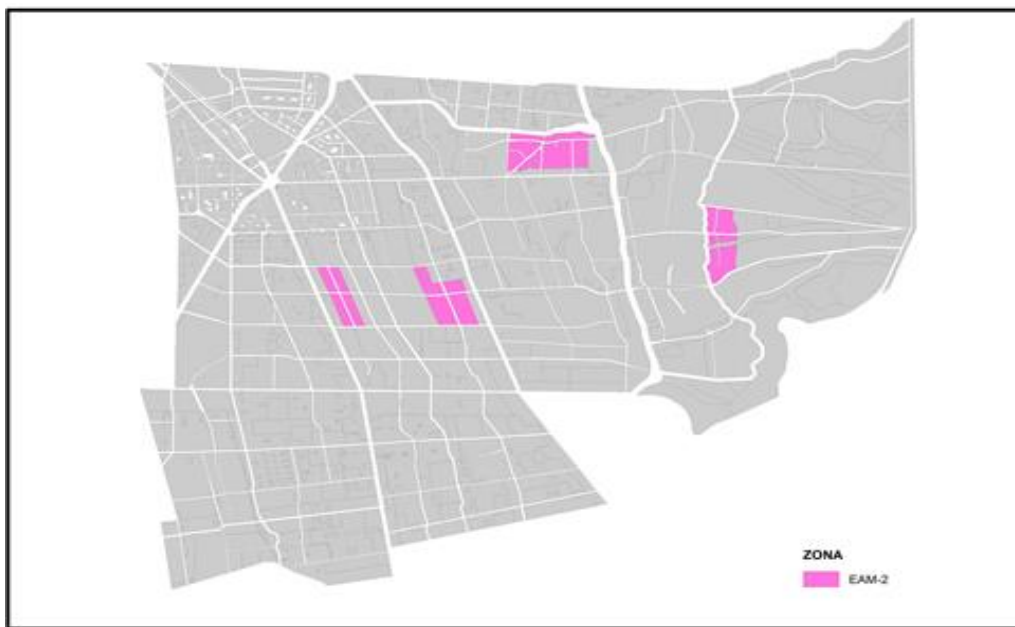


Tabla de Normativa de Edificación - Vigente y Propuesta - Zona E-AM2

1. Área E-AM2 Aislada Media densidad Nº 2												
Uso	Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	700	0,52, salvo vivienda existente 0,60	1,56	10,5	Aislado	70º	4	OGUC	5	Artículo 15 Ordenanza Local	130	10
Equipamiento	Aplicar tabla de Condiciones de edificación para los equipamientos. Artículo 39 Ordenanza Local			10,5	Aislado		4	No	5		-----	-----
Área E-AM2 Aislada Media densidad Nº 2												
Uso	Tamaño Mínimo de subdivisión Predial (m ²)	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	500	0,52, salvo vivienda existente 0,60	1,56	10,5	Aislado	70º	OGUC	OGUC	5	Artículo 15 Ordenanza Local	130	10
Equipamiento	Artículo 30 Ordenanza Local			10,5	Aislado		4	No	5		-----	-----

Artículo 39 – Zona E-AM3



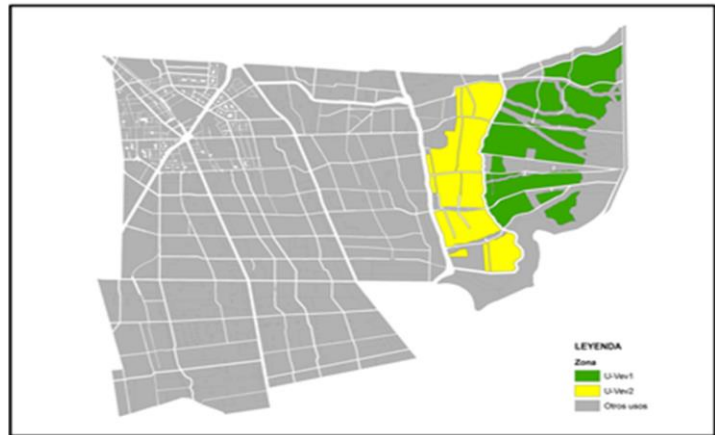
Tabla de Normativa de Edificación - Vigente y Propuesta - Zona E-AM2

1. Área E-AM3 Aislada Media densidad N° 3												
Uso	Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	1400	0,52, salvo vivienda existente 0,60	2,08	14,4	Aislado	70º	OGUC	OGUC	5	Artículo 15 Ordenanza Local	185	10
Equipamiento	Aplicar tabla de Condiciones de edificación para los equipamientos. Artículo 39 Ordenanza Local			16,8	Aislado		4	No	5		-----	-----

Área E-AM3 Aislada Media densidad N° 3												
Uso	Tamaño Mínimo de subdivisión Predial (m ²)	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	700	0,52, salvo vivienda existente 0,60	2,08	14,4	Aislado	70º	OGUC	OGUC	5	Artículo 15 Ordenanza Local	185	10
Equipamiento	Artículo 30 Ordenanza Local			16,8	Aislado		4	No	5		-----	-----

Artículo 40 – Zonas U-Vev1 / U-Vev2

Las Zonas U-Vev1 y U-Vev2, se emplazan en la Precordillera, y en ella se han desarrollado además de viviendas, ciertos tipos de comercio que no han sido bien recibidos por los vecinos del sector. Por solicitud de los propietarios, en esta modificación se incorpora como prohibición al Uso de Suelo Comercio, la instalación de “Centros de Eventos”.



Artículo 40 – Tabla U-Vev1

USOS DE SUELO PERMITIDOS		RESTRICCIONES A LOS USOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Residencial	Residencial	Sin restricciones	Sin prohibiciones
Equipamiento	Científico	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Comercio	Sin restricciones	Plantas de revisión técnica y Centro de servicio automotor, Recinto de estacionamientos, Discoteca, cabaret, pub y Centro de Eventos .
	Culto y Cultura	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Deporte	Sin restricciones	Estado
	Educación	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Esparcimiento	Sin restricciones	Parque de entretenimientos, juegos electrónicos o similares, zoológico.
	Salud	Sin restricciones	Cementerio y Crematorio
	Seguridad	Sin restricciones	Cárcel y centro de detención
Infraestructura	Servicios	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Social	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	De transporte	Sin restricciones	Terminal de buses urbano, interurbano e interregional, instalaciones o recintos aeroportuarios o similares.
	Sistema Vial y áreas verdes públicas	Sin restricciones	Sin prohibiciones
Espacio Público	Sistema Vial y áreas verdes públicas	Sin restricciones	Sin prohibiciones
Áreas Verdes	Áreas Verdes	Sin restricciones	Sin prohibiciones

Artículo 40 – Tabla U-Vev2

USOS DE SUELO PERMITIDOS		RESTRICCIONES A LOS USOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Residencial	Residencial	Sin restricciones	Motel
Equipamiento	Comercio	Sin restricciones	Grandes tiendas, supermercados, ferias libres, locales de compra y venta de maquinaria y vehículos, de venta y distribución de gas licuado, carbón o leña, plantas de revisión técnica y centro de servicio automotor, locales de venta exclusiva de bebidas alcohólicas, recinto de estacionamiento, discotecas, cabaret, Pub y Centros de Eventos .
	Culto y Cultura	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Deporte	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Educación	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Esparcimiento	Sin restricciones	Parque de entretenimientos, juegos electrónicos o similares, zoológico.
	Salud	Sin restricciones	Cementerio y crematorio
	Seguridad	Sin restricciones	Cárcel y centro de detención
	Servicios	Sin restricciones	Sin prohibiciones
Infraestructura	Social	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	De transporte	Sin restricciones	Terminal de buses urbano, interurbano e interregional, instalaciones y recintos aeroportuarios o similares.
Espacio Público	Sistema Vial y áreas verdes públicas	Sin restricciones	Sin prohibiciones
Áreas Verdes	Áreas verdes	Sin restricciones	Sin prohibiciones

5.2 Asignación de Norma.

Tema a modificar y Contenido de la modificación

1. Inmueble de Conservación Histórico ICH-7

A raíz del incendio del inmueble y posterior destrucción definitiva a consecuencia del terremoto del 27 de febrero de 2010, el propietario del inmueble ubicado en Avenida Vicuña Mackenna N° 8840, identificado por el Plan Regulador Vigente como Inmueble de Conservación Histórica N°7 (ICH-7) *Centro Médico Alemán*, ha solicitado la asignación de normas para el predio en cuestión, correspondiendo a esta Asesoría Urbana asignar la norma adyacente al inmueble antes señalado, la correspondiente a la zona de edificación E-AA1, y al Uso de Suelo la zona U-EC3.

Esto implica un posible efecto negativo en términos de ocupación de suelo y densificación zonal.

Situación Actual ICH-7 / Edificación y Uso de Suelo




Situación Propuesta ICH-7 / Edificación y Uso de Suelo



2. Zonas RI-2 - Línea de alta tensión Santa Raquel.

Las zonas de Restricción por Equipamiento de Infraestructura Sanitaria y Energética, se rigen por el Título 8º, Capítulo 8.4 del PRMS.

En esta situación específica, ocurre que la línea de Alta Tensión (Graficada en color Calipso ) fue trasladada desde su posición original (al poniente paralelo a la Avenida Santa Raquel) al eje central de Avenida Santa Raquel.

En toda la extensión del trazado original se conformaron áreas verdes que permanecen hasta hoy consolidadas como tal, por lo que todas aquellas superficies que no tienen esta característica hoy, deben ser redefinidas con Normativa de Edificación y Uso de Suelo, en este caso la correspondiente a la de los terrenos adyacentes, que cuentan con normativa de edificación E-AM1 y de Uso de Suelo U-Vev3.



Zona de Restricción RI-2 – Equipamiento de Infraestructura Sanitaria y Energética
Situación Actual y Situación Propuesta



5.3 Ajustes a la Ordenanza Local.

Tema a modificar	Contenido de la modificación
1. Reordenamiento por derogación de artículos	Debido a la derogación de algunos artículos normativos en modificaciones anteriores, es que en esta Modificación N° 9 se pretende reordenar correlativamente los artículos que componen la Ordenanza Local del Plan regulador Comunal y modificar algunos textos, con el fin de evitar posibles errores de comprensión e interpretación por parte de los usuarios.
2. Corrección de errores en texto de la Ordenanza Local	También se aprovechará de corregir algunos errores de digitación que fueron detectados una vez aprobada y publicada la modificación anterior, estos tienen que ver principalmente con faltas de ortografía y gramática, referencias erróneas a artículos específicos en las tablas normativas, etc.
3. Actualización a los planos de Edificación (PRLF-1), Uso de Suelo (PRLF-2) y Vialidad (PRLF-3)	Se actualizan los planos de Edificación, uso de suelo y vialidad, según se indican en los ajustes anteriormente descritos en cada punto de los contenidos de la modificación.



6. PLAN DE SEGUIMIENTO DE LAS VARIABLES AMBIENTALES

De acuerdo con la Guía de EAE (Circular DDU 247) se propone un plan de seguimiento de las variables ambientales relevantes que son afectadas por la presente Modificación del PRC.

Variable Ambiental	Indicador	Parámetros	Plazos
Disminución de superficie urbanizable en la Precordillera.	Aparición de viviendas y densificación irregular.	Nº de Denuncias Nº de Inspecciones	Desde la promulgación de la modificación en curso, medido anualmente.
Regularización de construcciones fuera de norma.	Ingreso de expedientes y solicitudes de regularización en dichos predios.	Nº de expedientes ingresados en DOM. Nº de recepciones finales.	Desde la promulgación de la modificación en curso, medido anualmente.
Disponibilidad de áreas verdes para desarrollo deportivo y recreativo	Habilitación de canchas e implementación de programas recreativos	Nº de Implementaciones deportivas y Recreativas	Desde la promulgación de la modificación en curso, medido anualmente.
Necesidad de habilitar caminos y/o senderos de circulación en zonas ricas en vegetación y no intervenidas aun.	Subdivisión y enajenación de lotes en Precordillera	Nº de ingresos y solicitudes de PE asociados a Obras de Urbanización	Desde la promulgación de la modificación en curso, medido anualmente.

7. INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y CONTROL DE EFICACIA DEL PLAN

Los indicadores definidos en el punto anterior, servirán para evaluar y programar los resultados del plan luego de su implementación.

El seguimiento correspondiente deberá ser considerado e implementado por las unidades responsables en plazos estimados como razonables para la obtención de resultados concretos.

Se deberá incluir estos elementos en el acto administrativo terminal que apruebe el plan regulador, según lo dispuesto en el Artículo 7º quáter de la Ley 19.300.



Indicador	Plazo	Responsable
Aparición de viviendas y densificación irregular.	Cada 2 años	Dirección de Obras municipales – Departamento de Inspección (Fiscalización)
Ingreso de expedientes y solicitudes de regularización en dichos predios.	Cada 2 años	Dirección de Obras municipales – Departamento de Edificación (Informa PE)
Habilitación de canchas e implementación de programas recreativos	Cada 2 años	Secretaría de Planificación Comunal – Postulación y Ejecución de Proyectos
Subdivisión y enajenación de lotes en Precordillera	Cada 2 años	Dirección de Obras – Depto. Edificación Informa Proyectos y Permisos aprobados
Preservación de masa arbórea nativa existente	Cada 2 años	Dirección de Aseo y Ornato – Unidad de Medioambiente (Catastros)
Numero de inundaciones en el ámbito comunal en eventos pluviométricos de significancia.	Anualmente	Dirección de Emergencias y Protección Civil Dirección de Operaciones

8. CRITERIOS E INDICADORES DE REDISEÑO PARA LA REFORMULACIÓN DEL PLAN

Se entenderá por criterios de rediseño para la reformulación del Plan aquellos que se aplicarán durante la elaboración de la Modificación y que permiten medir su eficacia en términos del cumplimiento de los objetivos ambientales del plan. Los indicadores de rediseño son aquellas variables operativas, que pueden ser medidas, y que permiten evaluar cualitativa o cuantitativamente si las modificaciones normativas propuestas cumplen con los objetivos ambientales del Plan.

Criterio	Indicador	Parámetros	Plazos
Disminución de superficie urbanizable en la Precordillera.	Aparición de viviendas y densificación irregular.	Nº de Denuncias Nº de Inspecciones	Desde la promulgación de la modificación en curso, medido anualmente.
Regularización de construcciones fuera de norma.	No ingreso de expedientes y solicitudes de regularización en dichos predios.	Nº de expedientes ingresados en DOM. Nº de recepciones finales.	Desde la promulgación de la modificación en curso, medido anualmente.

En caso de que los indicadores señalen que no se han producido los cambios esperados, la Asesoría Urbana estudiará las alternativas de modificación de la normativa que permitan corregir esa situación.



La presente Evaluación Ambiental Estratégica, fue elaborada por el Equipo Profesional del Departamento de Asesoría Urbana Municipal, con la colaboración de la Oficina Ambiental del Departamento de Aseo y Medio Ambiente, de la Dirección de Medio Ambiente, Aseo y Ornato de la Municipalidad de La Florida, como complemento a los estudios anexos a la Modificación Nº9 del Plan Regulador Comunal de La Florida.

El Equipo Profesional de la Asesoría Urbana es conformado por:

- **Dr. Esteban Yuretic Orellana**, Asesor Urbanista, Municipalidad de La Florida.
- **Sra. Macarena Garrido Peralta**, Profesional Magíster Arquitecto, Asesoría Urbana, Municipalidad de La Florida.
- **Sra. Magaly Martínez Ortiz de Zarate**, Profesional Dibujante Técnico, Asesoría Urbana, Municipalidad de La Florida.

La Florida, Enero 2014