

MEMORIA EXPLICATIVA

**“MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA FLORIDA EN
EL SECTOR AVDA. DEPARTAMENTAL – TOBALABA, SEGÚN ART. 50 LGUC**

JULIO 2016

INDICE DE CONTENIDOS

1	FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA	2
1.1	Identificación y Descripción del Objeto de la Modificación	2
1.2	Objetivo General	2
1.3	Ámbito de aplicación de la Modificación	3
2	CONTEXTO URBANO	3
2.1	Usos de suelo existentes	3
2.2	Conectividad del Sector	4
3	NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	5
4	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN ARTÍCULO 50 LGUC AVDA DEPARTAMENTAL- TOBALABA	5
4.1	Zonificación Propuesta	5
4.2	Plano	6



1 FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

El desarrollo de la “**Modificación del Plan Regulador Comunal de la Florida en el Sector Avda. Departamental – Tobaraba, según Art. 50 LGUC**”, busca dar factibilidad a la materialización de un proyecto de vivienda social que favorece a 150 familias que viven en calidad de allegados en la comuna de La Florida y que requieren de manera urgente una solución habitacional definitiva, que les permite mejorar su calidad de vida.

Los anterior, se enmarca en el desarrollo de la Política de Vivienda impulsada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la que tiene dentro de sus principales objetivos superar los problemas de marginalidad urbana de los más vulnerables favoreciendo la integración social y reduciendo inequidades.

Para ello, SERVIU Metropolitano ha dispuesto edificar un conjunto de viviendas sociales en el terreno ubicado en la Intersección de la avenidas Departamental y Tobaraba, terreno que cuenta con características favorables de localización, transporte público y factibilidad de agua Potable y Alcantarillado, sin embargo, no cuenta con normas urbanísticas que permitan edificar las viviendas en el lugar. Por este motivo SERVIU Metropolitano ha solicitado a la SEREMI MINVU RM la aplicación del Artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante LGUC), para corregir esta situación.

1.1 Identificación y Descripción del Objeto de la Modificación

El artículo 50 de la LGUC, es una norma que le entrega atribuciones excepcionales a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, para que –a solicitud de los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU)- se modifiquen las normas urbanísticas vigentes en determinados territorios de manera que puedan materializarse proyectos de viviendas destinados a resolver problemas de marginalidad urbana, a través de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo especialmente diseñado para aquello.

En esa línea, la “Modificación del Plan Regulador Comunal de la Florida en el Sector Avda. Departamental – Tobaraba, según Art. 50 LGUC” (en adelante Modificación Avda. Departamental-Tobaraba), **es una modificación a la normativa comunal vigente** excepcional, para facilitar **la materialización de un conjunto de viviendas sociales que beneficie a 160 familias vulnerables.**

La modificación de la normativa comunal de este terreno dentro de sus alcances se cuenta que **mejora la localización de la vivienda social en la ciudad**, ya que utiliza terrenos con atributos urbanos positivos como es estar ubicados al interior del área urbana, contar con buena conectividad y oferta de transporte público, disponibilidad de equipamiento en el entorno, factibilidad sanitaria, entre otros, **permitiendo la integración a familias vulnerables a espacios de la ciudad más centrales.**

1.2 Objetivo General

Modificar las normas urbanísticas del Plan Regulador Comunal de La Florida, vigente en el Sector Avda. Departamental – Tobaraba, mediante el cambio de la zonificación existente para el Lote A, en los planos de Edificación y Uso de Suelo, para facilitar la materialización en el lugar de un conjunto de viviendas sociales que beneficie a 160 familias vulnerables.



1.3 Ámbito de aplicación de la Modificación

El proyecto Modificación Avda. Departamental-Tobalaba, se aplica específicamente en el Lote A una superficie de 8.959,9 m², ubicado en Avda. Tobalaba N°5793, de propiedad de Serviu Metropolitano

Este terreno en la actualidad es un sitio eriazo, sin edificaciones en su interior, el cual limita al norte con la Avda. Departamental, al oriente Avda. Tobalaba, al sur con el predio de Aguas Andinas y al poniente con la población Rodrigo Carranza (Ex Don Bosco) y un sitio eriazo que tiene acceso por la Avda. Departamental.

2 CONTEXTO URBANO

2.1 Usos de suelo existentes

El uso de suelo predominante en el sector del terreno es el residencial, con presencia fundamentalmente de la vivienda unifamiliar, se observan también algunos equipamientos educacionales de enseñanza básica y media, equipamientos de seguridad de bomberos y carabineros (Avda. Departamental) y equipamiento de comercio básico asociado principalmente a las residencias (almacenes de barrio).

Figura 4: Vialidad existente.



FUENTE: Elaboración propia en base a imagen Google Earth, 2016

Inmediatamente al sur del predio se ubican las instalaciones de la empresa sanitaria Aguas Andina, lugar donde se ubican los estanques de almacenamiento para regular y distribuir el agua potable, a los distintos sectores de la comuna.



El predio se encuentra cercano a la Quebrada de Macul (O-11), ésta se emplaza a 500 metros al sur aproximadamente, no estando el predio en análisis dentro del área de riesgo para dicha quebrada. Ubicado en el costado sur del lecho de la quebrada se ubica el Parque Quebrada de Macul, parque público que cuenta con equipamiento deportivo, juegos y lugares de esparcimiento para los vecinos.

2.2 Conectividad del Sector

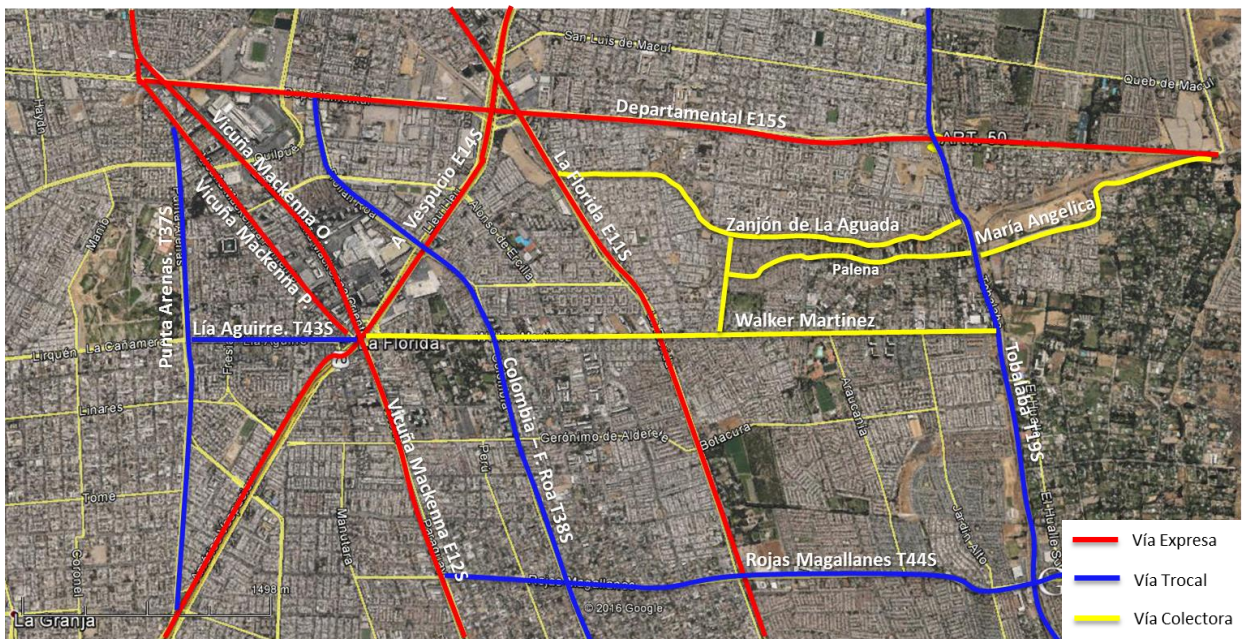
El área de modificación, se encuentra justo en la intersección de las avenidas Departamental y Tobalaba, dos vías de importancia metropolitana e identificadas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago como Expresa y Troncal, respectivamente.

La avda. Departamental tiene el recientemente inaugurado corredor de transporte público exclusivo, proyecto que incluyó en su diseño vías exclusivas para los buses del Transantiago y vehículos particulares, lo cual mejora el tiempo de viaje y desplazamiento de las personas. Este corredor se proyecta hacia el poniente de la ciudad, por lo que permite a las personas conectarse con importantes vías que conectan con el centro y sur de Santiago, como Avda. la Florida-Macul, Vicuña Mackenna, Santa Rosa, Gran Avenida, etc.

La avenida Tobalaba, es una vía proyectada en 80 metros, y tiene una gran importancia como corredor oriente de la ciudad, sin embargo en su mayoría no se encuentra materializado su perfil, por lo que genera congestión dado los cuellos de botella que presenta, principalmente en el horario punta mañana y punta tarde.

La vialidad local y colectora, no conecta al predio, es la más escasa en el sector y se encuentra asociada a los propios loteos, los que escasamente se conectan entre ellos, siendo finalmente la única vialidad que le da acceso al predio las vías Departamental y Tobalaba.

Figura 4: Vialidad existente en el entorno del área de modificación



FUENTE: Elaboración propia en base a imagen Google Earth, 2016



3 NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

El área de modificación, se encuentra regulada por el **Plan Regulador Comunal de La Florida**, el cual fue aprobado mediante Resolución N° 47 de fecha 06 diciembre del 2000 del Gobierno Regional Metropolitano y publicado en el Diario Oficial con fecha 17 de septiembre del 2001. Posteriormente el PRC fue rectificado por la Resolución N°80 de fecha 07 de noviembre de 2001, publicada en el Diario Oficial de fecha 12 de enero de 2002.

El Plan Regulador Comunal de La Florida está conformado por la Memoria Explicativa, la Ordenanza Local y los Planos de Edificación (PRLF-1), Usos de Suelo (PRLF-2) y Vialidad (PRLF-3).

El predio donde se proyecta el conjunto de vivienda social, en la actualidad se encuentra regulado por las zonas RI-1.2 Terminal Rodoviario y RI-2 Equipamiento de Infraestructura Sanitaria y Energética, las cuales excluyen el uso de suelo Residencial.

4 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN ARTÍCULO 50 LGUC AVDA DEPARTAMENTAL-TOBALABA

4.1 Zonificación Propuesta

La propuesta de modificación, determina cambiar la zonificación en los planos de Edificación (PRLF-1) y Usos de Suelo (PRLF-2), asimilando el área de modificación a zonas existentes en el Plan Regulador Comunal. En el plano de edificación asimilarla a la zona de edificación **E-AM3 Aislada Densidad Media N°3**, la que establece una densidad de 185 viv/ha, y en el plano de uso de suelo a la zona **U-Vev4 Uso Preferentemente Vivienda y Equipamiento 4**, la cual es contigua al predio y entre otros usos admite el Residencial. Las normas de dichas zonas son las siguientes:

E-AM3 Aislada Densidad Media 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/ha)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	700	0,52, salvo vivienda existente 0,60	2,08	14,4	Aislado		OGUC	OGUC	5		185	10
Equipamiento	Artículo 30 Ordenanza Local			16,8	Aislado	70°	4	No	5	Artículo 15 Ordenanza Local		
Equipamiento Básico				16,8	OGUC		OGUC	OGUC	3			

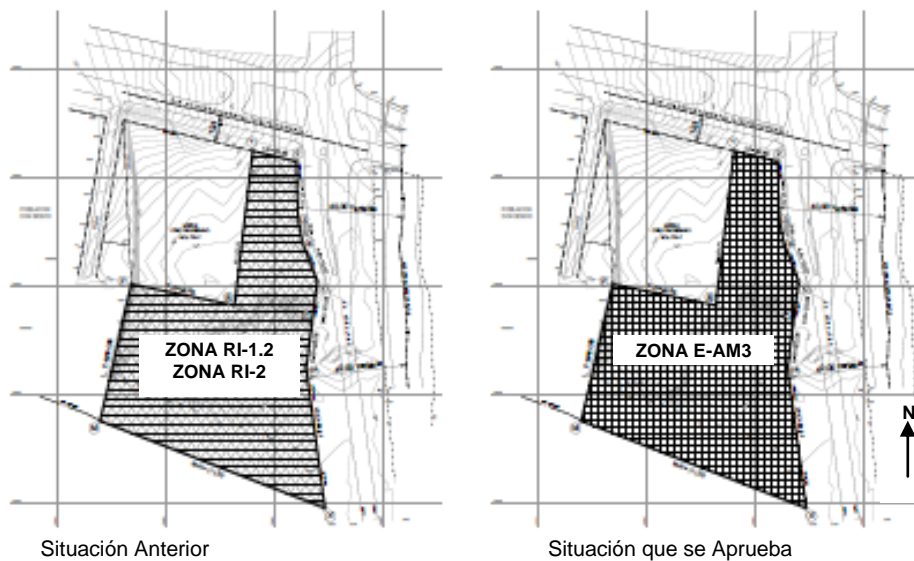


Área U-Vev4 Uso preferente vivienda y equipamiento

USOS DE SUELO PERMITIDOS		RESTRICCIONES A LOS USOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Residencial	Residencial	Sin restricciones	Sin prohibiciones
Equipamiento	Científico	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Comercio	Artículo 23	Locales de compra y venta de maquinaria y vehículos, de venta y distribución de gas, carbón o leña, planta de revisión técnica, recinto de estacionamiento, discoteca, cabaret y Pub.
	Culto y Cultura	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Deporte	Sin restricciones	Estadio
	Educación	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Salud	Sin restricciones	Cementerio y Crematorio
	Seguridad	Sin restricciones	Cárcel y Centros de detención
	Servicios	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Social	Sin restricciones	Sin prohibiciones
Infraestructura	De transporte		Terminal de buses urbano, interurbano e interregional, recinto aeroportuario.
	Sanitaria	Sin restricciones	Relleno sanitario, planta de tratamiento de aguas servidas o aguas lluvias, estación de transferencia de residuos.
	Energética	Sin restricciones	Sin prohibiciones
Espacio Público	Sistema Vial y áreas verdes públicas	Sin restricciones	Sin prohibiciones
Áreas Verdes	Áreas verdes	Sin restricciones	Sin prohibiciones

4.2 Planos

MODIFICACIÓN DEL PLANO PRLF-1 EDIFICACIÓN



MODIFICACIÓN DEL PLANO PRLF-2 USO DE SUELO

