INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

El rol de los cambios normativos en contextos de densificación residencial intensiva: La (no) incidencia de la planificación comunal en las transformaciones morfológicas del barrio Vicente Valdés.

Tesis para optar al título de Magíster en Desarrollo Urbano

Manuel Silva Jara

Profesor guía: Magdalena Vicuña del Río. Instituto de Estudios Urbanos Territoriales

Pontificia Universidad Católica de Chile.

Santiago de Chile

2021

AGRADECIMIENTOS

A mis padres Mónica y Jorge y mis hermanos por estar siempre conmigo en todas desde el comienzo de esta etapa. A mi pareja Fernanda por su incondicional apoyo y su familia como mi segunda familia en Santiago. A mis amigos que he tenido el placer de conocer en estos dos años en el Instituto. A los profesores que han sido fundamental en el desarrollo profesional y personal. Y por último a mi hija Jacinta por ser mi motor en todo lo que fue el año 2020.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN 6
CAPÍTULO 1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA 8
1.1Problematización 8
CAPÍTULO 2 MARCO TEÓRICO 10
2.1Modelo económico, Región Metropolitana 10
2.2Hacia una planificación urbana 11
2.3Consolidación y evolución del sector sur 12
2.4Densificación residencial y urbanización 13
CAPÍTULO 3 ANTECEDENTES DEL ESTUDIO DE CASO 17
3.1 Área de estudio 18
3.2Evolución Comunal 20
CAPÍTULO 4 PLANTEAMIENTO DE INVESTIGACIÓN 23
4.1Pregunta de Investigación 23
4.2Hipótesis 23
4.3Objetivo General 23
4.4Objetivos Específicos 23
CAPÍTULO 5 METODOLOGÍA 24
5.1Tipo de estudio 24
CAPITULO 6 ANÁLISIS DE RESULTADOS 30
CAPÍTULO 7: INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL E INVERSIÓN PÚBLICA URBANA 31
7.1 Instrumentos de planificación territorial 31
7.2 Plan Regulador Comunal actual 33
7.3 Usos de suelo 34
7.4 Zonas 35
7.5 Modificaciones al Plan Regulador Comunal 36
7.6 Análisis y caracterización de mecanismos de inversión, 1990; 2010; 2020. 45
7.6.1 Desarrollo económico y proyectos de inversión 45
CAPÍTULO 8 TRANSFORMACIONES DE LA MORFOLOGIA URBANA PRODUCTO DEL PROCESO DE DENSIFICACION RESIDENCIAL 48
8.1 Morfología Urbana, Vialidad 48
8.2 Trazado vial 48
CAPÍTULO 9: PROCESO DE DENSIFICACIÓN RESIDENCIAL 51

9.1 Tipologías de edificación 51
9.2 Edificaciones y selección de predios 58
9.3 Análisis de la densificación 59
9.4 Fotografías..... 64
CONCLUSIONES 65
CAPÍTULO 10 BIBLIOGRAFÍA 67
10.1 Bibliografía 67
ANEXO: Síntesis de la Ordenanza local y zonas del área de estudio. 71
Ordenanza local y zonas del área de estudio, septiembre 2016. 71
Plan Regulador Comunal..... 92

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Barrio Vicente Valdés y problemática……..9

Figura 2. Evolución mancha urbana de Santiago, 1992;2002;2012……...10

Figura 3. los cuatro ámbitos de la densificación equilibrada……14

Figura 4. Mapa conceptual resumen marco teórico……..16

Figura 5. Dimensionamiento de La comuna de La Florida……..17

Figura 6. Barrio Vicente Valdés y el contexto histórico de su evolución territorial en los años 1990……18

Figura 7. Barrio Vicente Valdés y el contexto histórico de su evolución territorial, año 2010…….....19

Figura 8. Barrio Vicente Valdés y el contexto histórico de su evolución territorial, año 2020……..19

Figura 9. Línea de tiempo Evolución comuna de La Florida……20

Figura 10. Barrio Vicente Valdés, en relación con las comunas aledañas al estudio……..21

Figura 11. Área de estudio Barrio Vicente Valdés……22

Figura 12. Instrumentos de planificación territorial y su relación histórica……...32

Figura 13. Plan Regulador Comunal. La Florida 2015……..33

Figura 14. Usos de suelo y zonas de la comuna de La Florida…….34

Figura 15. Plan Regulador Comunal actual más el área de estudio, barrio Vicente Valdés……....35

Figura 16. Línea de tiempo modificaciones al Plan Regulador Comunal…….37

Figura 17. Área de estudio y usos de suelo, zona Z-AA+CB/CM……..40

Figura 18. Proyectos de densificación de vivienda, equipamiento o vivienda con equipamiento aislado alto con continuidad baja, que se desarrollen en predios cuyo frente principal sea Vicuña Mackenna Poniente y Oriente entre Mirador Azul y calle Cabildo y entre Serafín Zamora y Av. Américo Vespucio……..41

Figura 19. Modificación N°13, sector centro de la comuna de La Florida. Proyectos de densificación de vivienda, equipamiento o vivienda con equipamiento aislado alto deberán ajustarse a las siguientes condiciones…… 41

Figura 20. Área de estudio y modificación Nº 13 PRC……42

Figura 21. Desarrollo económico, rubros comuna de La Florida……..45

Figura 22. Desarrollo económico, relación histórica……47

Figura 23. Área de estudio, vías principales, secundarias. calles intermedias, pasajes intermedios, barrio Vicente Valdés……49

Figura 24 Imágenes actuales de las vías principales, secundarias del barrio Vicente Valdés……...50

Figura 25: Densificación en altura, Av. Vicuña Mackenna……51

Figura 26: Tipos de agrupamientos presentes en una manzana tipo en el barrio Vicente Valdés……...52

Figura 27: Zona Z-AA+CB/CM…….53

Figura 28. Volumetría, Modelación de edificación aislada alta con continuidad baja y media……...53

Figura 29. Volumetría, Modelación de edificación continua……....53

Figura 30: Perfil vial actual y relación con las edificaciones existentes, Av. Vicuña Mackenna. Zona Z-AA+CB/CM

……..54

Figura 31: Perfil vial actual y relación con las edificaciones existentes, Av. Vicuña Mackenna. Zona Z-AA+CB/CM

……54

Figura 32: Perfil vial actual y relación con las edificaciones existentes, Av. Vicuña Mackenna. Zona Z-AA+CB/CM

…….55

Figura 33: Construcciones de edificaciones en Av. Vicuña Mackenna……58

Figura 34. Predios de edificaciones en altura, barrio Vicente Valdés……..59

Figura 35. Predios N°13 y predio N°16…….60

Figura 36. Área de estudio, predio 16, edificaciones en altura media baja y edificaciones en altura, barrio Vicente Valdés……..61

Figura 37. Isométricas 3D, extracto terreno 16, próximo a la Av. La Florida……61

Figura 38. Escala barrial, Isométricas 3D, extracto terreno de edificaciones en altura y edificaciones altura baja, próximo a la Av. La Florida…….63

Figura 39. Imágenes de las edificaciones del barrio Vicente Valdés y la relación con las diferentes escalas en cuanto a las tipologías de edificaciones y la relación con el espacio público, ejes importantes como: Vicuña Mackenna, Américo Vespucio…….....64

Figura 40. Conclusiones, esquema……..66

ÍNDICE DE TABLA

Tabla 1 *Síntesis metodológica según objetivos específicos*…….25

Tabla 2 *Modificaciones y relación con el área de estudio.* …...…….35

Tabla 3 *Zonificación correspondiente al barrio Vicente Valdés, Plan Regulador de la comuna de La Florida* …….37

Tabla 4 *Propuesta de modificaciones a zonas: Z-AM, ZA-A+CB/CM, ZA-A+CM, Z-AA1, Z-AA2, del Plan Regulador Comunal.*……38

Tabla 5. *Resumen de permisos de edificación, certificados de recepción final, recepciones finales y superficies en m²*……..40

Tabla 6. *Densidad de población y predios de edificaciones identificados en el barrio Vicente Valdés*……..47

Tabla 7 *Tipología de edificaciones y normas actuales según normativa local*……...55

INTRODUCCIÓN

Esta tesis tiene como propósito indagar variables en relación entre verticalización y normativa urbana, en el contexto del caso de estudio, el barrio Vicente Valdés, comuna de La Florida, ya que se posiciona como una subcentralidad única en la ciudad de Santiago, estructurado por el Mall Plaza Vespucio y los distintos comercios y servicios del paradero 14 de Vicuña Mackenna.

La transformación en cuanto a la verticalización que ha experimentado la comuna de La Florida y el barrio Vicente Valdés, comienzan en la década de los 90', con impactos urbanos a nivel comercial, condominios con alturas medias ubicadas en el sector centro en torno al paradero 14 de Vicuña Mackenna, con ciertos matices de conectividad, accesibilidad y gestiones realizadas por los municipios para atraer inversiones (López et. al., 2012). La densificación tiene el potencial de aportar a la calidad y complejidad del espacio urbano, favorecer al peatón y potenciar la interacción social. En la medida que se combina equilibradamente con otras propiedades del tejido altura, ocupación de suelo, mix funcional, entre otros) para constituirse como un factor de compacidad urbana (Lynch 1981, Lozano 1990, Pont & Haupt 2010). Por otro lado, la verticalización residencial a nivel barrial y asociado al área central del paradero 14 de Vicuña Mackenna, responde a la máxima expresión de compactación de los tejidos urbanos que, desde las áreas centrales, se expande de manera dispersa y discontinua, conformando espacios heterogéneos (Fedele y Martínez, 2015) y el fenómeno de la verticalidad dispersa y acelerada, amparado a un éxito residencial vinculados a las torres residenciales. El mercado ha logrado en cuanto a la inversión privada proyectos en los cuales han transformando los barrios tradicionales en desarrollos habitacionales de alta densidad (Padilla, 2009). Las edificaciones se han posicionado en el barrio Vicente Valdés, de manera que se desvincula de las zonas colindantes y las edificaciones que han existido durante las últimas décadas.

Los límites que ha posicionado al barrio Vicente Valdés, no están en un perímetro determinado, sino más bien surgen de una pertenencia de identidad barrial de las personas que componen el entorno al paradero 14 de Vicuña Mackenna. En cuanto a la relación al proceso de verticalización y la vinculación con la expansión del (AMS) área metropolitana de Santiago hacia las periferias, durante las últimas décadas, el proceso de densificación adquiere una mayor relevancia hacia los barrios de sectores centros de la ciudad. Por otro lado, en consecuencia, el crecimiento de las inversiones inmobiliarias tuvo, y continúa teniendo, una mucho mayor incidencia que en el pasado en las transformaciones urbanas, las cuales han modificado en forma sustantiva la organización, el funcionamiento, la morfología y la apariencia de las principales aglomeraciones urbanas del mundo (De Mattos, C, 2016). Las modificaciones del tejido urbano en sectores del (AMS), la infraestructura urbana actual y la transformación en que la densidad se materializa en el espacio urbano (Vicuña, 2015) logran alteraciones en el espacio público. No obstante, existen densidades que logran aportar en cuanto a oportunidades de vivienda, acceso a servicio básicos, movilidad activa y la vitalidad urbana (Heng & Malone-Lee, 2010; Campoli, 2012).

Una de las motivaciones para realizar esta tesis nace del interés por comprender las consecuencias de los últimos procesos de crecimiento de la comuna de La Florida y en particular el barrio Vicente Valdés. A lo largo de los últimos años, se ha observado un proceso de transformación comunal, en relación con el comercio, infraestructura vial y edificaciones en altura.

Parte de esta tesis abarca la caracterización de tres fases de análisis a lo largo de las transformaciones espaciales que ha vivido el barrio Vicente Valdés en los años 1990, 2010 y 2020 y la contextualización del plan regulador con las modificaciones que han surgido desde el año 2001 a la actualidad. A su vez, como motivación, y para aportar al desarrollo del acercamiento metodológico que posibilite vincular las distintas escalas territoriales del barrio y el entorno construido, se propone el uso de planimetrías actuales del barrio como herramienta, a modo de síntesis y análisis que logren resumir las distintas etapas de modificación del espacio público y la adaptación de los habitantes del sector.

Por último, la discusión en cuanto a la densificación y su relación con la comuna de La Florida y el barrio Vicente Valdés, permitirá obtener una visión más clara en su crecimiento evolutivo que ha permitido el poblamiento de edificaciones en altura en áreas tanto residenciales, como suelos permitidos por el actual plan regulador comunal. Lo que ha generado la preocupación de diversos actores (académicos, municipales y privados), analizando en qué medida el plan regulador comunal ha incidido o no en las transformaciones del proceso de densificación residencial intensiva en el barrio Vicente Valdés.

CAPÍTULO 1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Problematización

El objetivo principal de la investigación radica en que medida las modificaciones del Plan Regulador Comunal de La Florida, han incidido en el proceso de transformación del barrio Vicente Valdés, a través de la densificación, problemáticas asociadas a la inversión privada, referido a las inmobiliarias, comercio y servicios, que han generado una centralidad alrededor del mall Plaza Vespucio, sin generar negociaciones entre los actores involucrados y del proceso de densificación que ha surgido durante los últimos años a partir de los cambios morfológicos que ha experimentado el barrio Vicente Valdés. El tema en discusión es la solución en cuanto a la dispersión del territorio, la vinculación directa con la comuna de la Florida y el caso específico del barrio Vicente Valdés., de la cuales se pueden destacar la planificación de la densificación, referido a políticas públicas, la construcción de edificaciones en altura y el proceso de cambio morfológico el barrio Vicente Valdés.

Es imposible entender la evolución del barrio sin antes estudiar tres políticas públicas que fueron determinantes en la transformación del Gran Santiago: La vivienda social, el plan regulador intercomunal de 1960 y la liberalización del transporte público durante los años setenta. A consecuencia de la transformación de Santiago y en el caso particular del sector sur, que abarca comunas de gran cantidad de habitantes como Puente Alto[1] y La Florida[2]. Existe una desactualización del Plan Regulador Comunal actual, lo que genera preocupación para controlar densidades y alturas libres en edificaciones, que actualmente no limita. Lo que permitiría una actualización del sector centro, alcanzaría un crecimiento urbano controlado vinculado a lo establecido en la Política Nacional de Desarrollo Urbano, proteger la identidad barrial que conservan diversos sectores del centro de la comuna y disminución de áreas verdes. Si bien han sucedido cambios e hitos importantes en la comuna como la llegada del metro en abril de 1997 y la línea 5, que facilita el acercamiento del sector sur a la estación Baquedano (centro de la ciudad). Lo que logra el metro de Santiago en cuanto a la distribución del territorio y la consolidación del comercio y la llegada del mall plaza Vespucio a la comuna de La Florida, es una de las primeras transformaciones en el Gran Santiago. Esto debido a la relación de la expansión y masificación del consumo (Halpern, 2002; PNDU, 2002: 103-104). La transformación del espacio público y la modificación del tejido urbano, logran la consolidación de un comercio en crecimiento y como consecuencia de este crecimiento, se fortalecen los subcentros[3] y se genera un acercamiento de los habitantes de las comunas del sector sur hacia la comuna de La Florida, debido a la llegada del polo comercial. El caso particular asociado al proceso de cambio que ha experimentado la comuna de la Florida a través de los años ya indicados, logra identificar al barrio Vicente Valdés y el paradero 14 de la comuna de La Florida como caso de estudio y la relación como subcentro único en Santiago, conformado por distintos tipos de comercio y servicios, donde el mall constituye el nodo que posibilita la conexión de flujos provenientes de toda la ciudad.

---

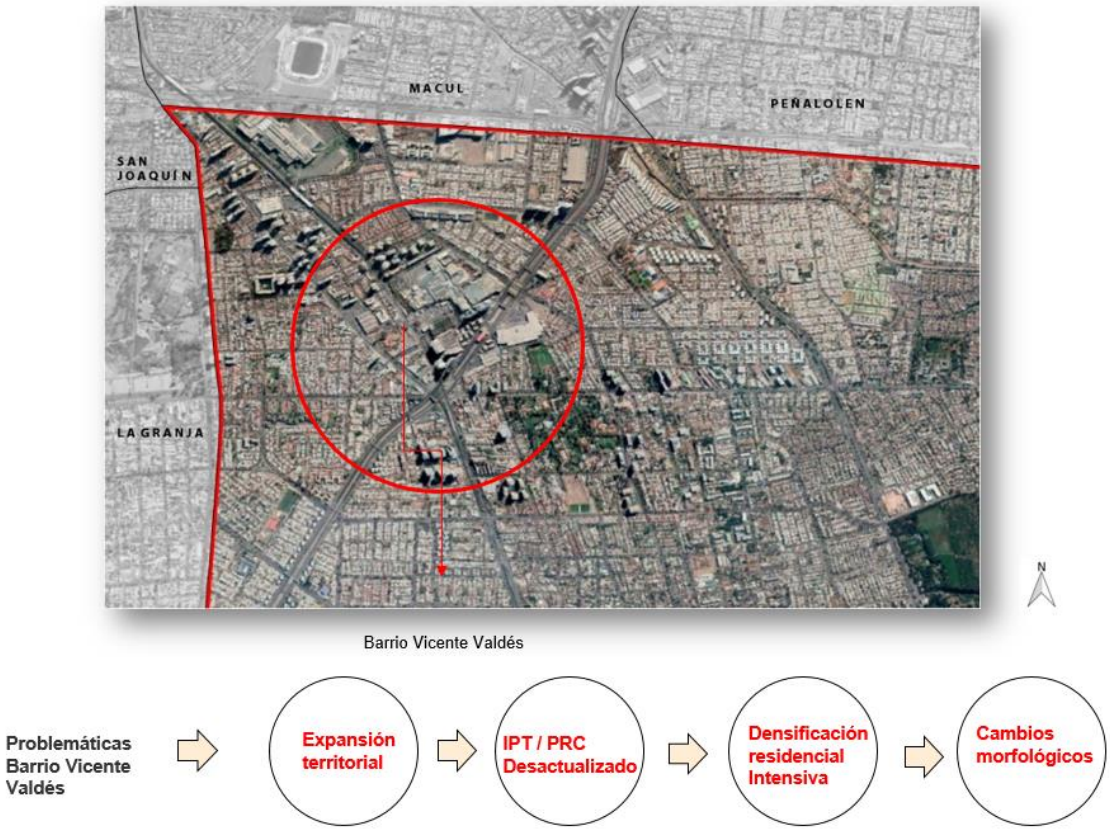
[1] Plantilla Censo 2017. Consultado el 22 de diciembre de 2017: Población Comuna de La Florida; 366.916 hab.

[2] Plantilla Censo 2017. Consultado el 22 de diciembre de 2017: Población Comuna de Puente Alto; 573.935 hab.

[3] "Que generalmente son de origen tanto planeado como no planeado. Por un lado, pueden ser pueblos tradicionales alguna vez dominados por actividades primarias, que gradualmente entran a un proceso de consolidación con funciones cada vez más urbanas. Por otra parte, pueden ser también nuevos desarrollos residenciales (en muchos casos de bajos ingresos) orientados a población urbana en las municipalidades de rápido crecimiento, que tienden a incorporarse al complejo metropolitano por primera vez. Según su etapa de desarrollo, cada subcentro desarrolla su respectiva periferia, la cual tiende a fusionarse con otras áreas construidas cercanas, dando lugar a ocupaciones urbanas más extendidas". (Aguilar, A. G. 2002).

El caso particular asociado al proceso de cambio que ha experimentado la comuna de la Florida a través de los años ya indicados, logra identificar al barrio Vicente Valdés y el paradero 14 de la comuna de La Florida como un caso de estudio relevante, conformado por distintos tipos de comercio y servicios, donde el *mall* constituye el nodo que posibilita la conexión de flujos provenientes de toda la ciudad. Pese a ser una gran atracción comercial, el Mall Plaza Vespucio no ha mermado la permanencia y desarrollo de equipamientos en su contexto inmediato (Fariña, C, 2018). Los cambios morfológicos en el tejido urbano, barrios residenciales en constante amenaza por las construcciones de edificaciones en altura libre sin un marco regulatorio que permite una transformación en el paisaje urbano tradicional que altera el funcionamiento del sector centro y el barrio Vicente Valdés.

Figura 1. Barrio Vicente Valdés y problemática.



Fuente: Elaboración propia en basándose en foto satelital de Google Earth Pro.

PALABRAS CLAVES:

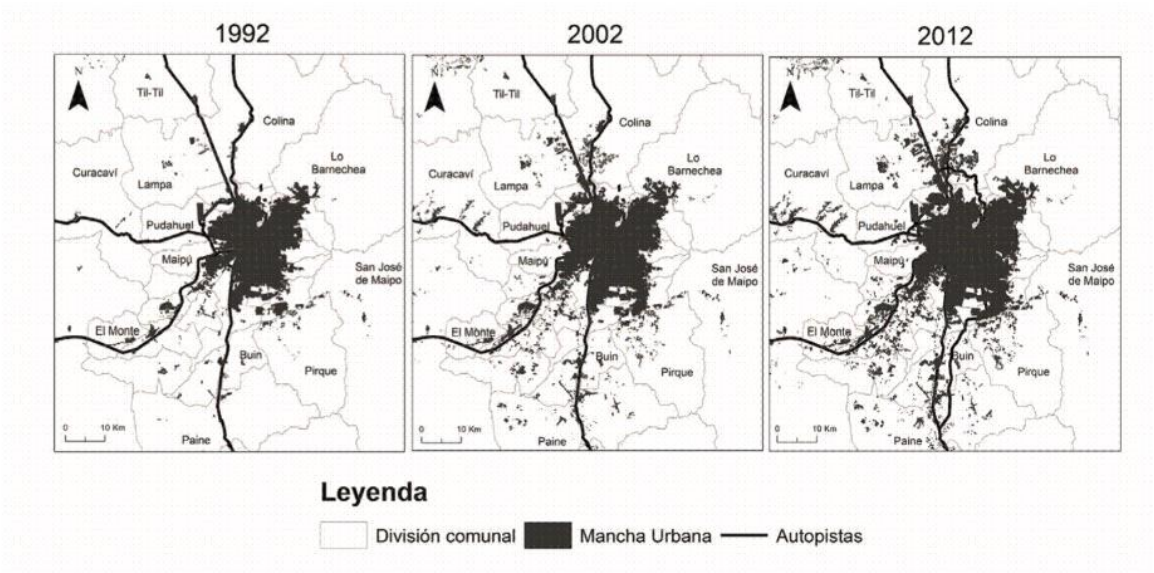
Densificación Residencial/Verticalización, Cambios Morfológicos en el Tejido Urbano, Plan Regulador Comunal.

CAPÍTULO 2 MARCO TEÓRICO

2.1 Modelo económico, Región Metropolitana

Por lo que se refiere a la ciudad de Santiago y la evolución de su modelo económico en el territorio de la Región Metropolitana. Galetovic & Jordán (2006) afirma: "Se han insertado en el modelo actual asociado a la globalización y la relación con la economía hacia mercados internacionales a partir de la década de los años 1970, el plan regulador metropolitano de Santiago (PRMS), instrumento de planificación normativa con ya más de dos décadas de implementación" En el contexto del proceso evolutivo del plan regulador metropolitano de Santiago aprobado en 1994, a propósito de la vuelta de la democracia el año 1990, el objetivo propuesto era recuperar una planificación que no se pudo continuar por el cambio drástico y forzado de la dictadura militar el año 1973. Almandoz (2015) al respecto afirma: "Dicha tradición tuvo su ejemplo más claro en el plan regulador intercomunal de Santiago (1960), primer instrumento de planificación intercomunal del país desarrollado bajo los preceptos de la planificación regional y en un contexto de estado desarrollista, este plan encarnó la consolidación del tránsito disciplinar del urbanismo a la planificación". Referenciando estos momentos cruciales en la evolución y la vuelta a la democracia, marcó un hito en la planificación territorial urbana en Santiago. El proceso produjo reformas durante 10 años, ya que su crecimiento iba en directa relación con la economía. Vicuña, M. (2017) afirma: "Con las reformas neoliberales y la instalación del modelo de economía social de mercado durante las décadas de 1970 y 1980, la tradición de planificación urbana chilena retrocedió de manera significativa respecto de los avances institucionales y disciplinares alcanzados en la materia hasta la década anterior" (p. 49). En la Figura 1 se puede ver Evolución mancha urbana de Santiago, 1992;2002;2012. Fuentes, L, Pezoa, M. (2018) afirma: "el crecimiento horizontal de 10.785 hectáreas entre 1992 y 2012 las que representan el 32% de la explosión total del FUA de Santiago. El crecimiento difuso representa un 51% de la expansión de esta zona".

Figura 2. Mancha urbana de Santiago, 1992;2002;2012.



Fuente: Evolución de la mancha urbana de Santiago entre 1992 - 2012. Fuentes, L, Pezoa, M. (2018)

Cabrera, E, Díaz, C, Sanhueza, R (2006) [4] señalan que todavía en 1991 el 68,1 por ciento de los viajes motorizados se hacía en microbús o metro, y apenas el 18,5 por ciento en automóvil. Por supuesto, a pesar de que la densidad ajustada se mantuvo casi constante, es evidente que Santiago cambió muchísimo entre 1940 y 2002. Considerando la evolución de la mancha urbana, planteada anteriormente por Fuentes, L, Pezoa, M. (2018), en general la ciudad creció en un contexto de un sistema económico social de mercado en el año 1970, con la meta de crear una economía que, desde la base de la competencia, combina la libre iniciativa con un progreso social asegurado por la capacidad económica[5].

2.2 Hacia una planificación urbana

La planificación urbana abarca una serie de factores en los cuales las munipalidades cumplen un rol fundamental en el desarrollo de la comuna y su constante cambios y evolución territorial. Si bien existe un Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO)[6] que se preocupa básicamente de orientar el desarrollo comunal. Si bien existen una serie de definiciones de planificación en cuanto a: Una interconexión & complejidad, necesidad de control, decisiones e impactos al territorio y las comunidades, complejidades que no tienen que ver solo con la escala (Levy, 2013) además es anticipatoria y reactiva en cuanto a la detección de problemas y soluciones para el bien común (Levy, 2013).

En el contexto de Chile y relación con el desarrollo y regulación del territorio, este se ha ajustado al entorno político y económico del país que ha respondido a un modelo centralizado durante la década de 1960. Con el golpe militar de 1973, las reformas neoliberales de 1970 y 1980 se manifestaron en el repliegue de la planificación y la liberalización del desarrollo urbano y dieron paso a una gestión urbana subsidiaria y la mercantilización de ese desarrollo (De Mattos, 2008). Por otro lado, existen dentro de una planificación territorial los instrumentos de planificación territorial, asociados al plan regional de desarrollo urbano (Art.2.1.5 OGUC) que establece la estructuración del sistema de los centros poblados de la región, sus relaciones espaciales y funcionales, además de las metas estimadas de crecimiento de los mismos. El plan regulador intercomunal (Art, 2. OGUC) que regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas, que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana. Por último, el plan regulador comunal que como instrumento de planificación territorial con carácter normativo que establece el límite de las áreas urbanas de las comunas, las condiciones de ocupación del territorio a través de normas urbanísticas, las vías estructurantes y las zonas o inmuebles de conservación histórica (Minvu, seguimiento IPT Urbanismo).

La planificación urbana va enlazada con una gestión urbana integrada, que lo que permitiría el estado actual de las ciudades, se está instalando la urgencia por desarrollar una planificación urbana moderna en que la gestión urbana sea capaz de estar a la altura de las nuevas demandas, como lo es pensar en la sustentabilidad del desarrollo del país (Moris, R. 2009).

---

[4] Revista iberoamericana de urbanismo, 2017

[5] Alfred Müller-Armack: Wirtschaftsordnung und Wirtschaftpolitik, Bern, 1976, S. 245.

[6] El Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) es un instrumento indicativo que cada municipio debe tener según la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades y debe orientar el desarrollo de la comuna. Tiene una duración mínima de cuatro años y debe ser aprobado por el concejo municipal. http://revistaplaneo.cl/2012/10/09/para-que-sirve-el-pladeco

2.3 Consolidación y evolución del sector sur

A partir del proceso evolutivo de la ciudad de Santiago y su cambio morfológico, surge uno de los sectores con mayor crecimiento. El sector sur de Santiago con su constante crecimiento durante los últimos cuarenta años, ha producido variables en cuanto al territorio y la cantidad de habitantes. Una de las razones fundamentales que respaldan lo acontecido en estos procesos de cambios, es la política de suelo de 1979, que marca el desarrollo urbano de los años 80, liberando así el mercado de suelo y el área de expansión urbana, ya que su similar de los años 70 tenía una situación de formalidad reglamentaria en el año 1985, en que se limita la expansión. Por ello, el sector privado inicia su construcción de diversos procesos en los cuales empieza una era de cambios en la ciudad que conocemos en la actualidad, formando ciertos cimientos en el área urbana territorial. Posteriormente en los años 90 continuó el proceso de evolución espacial en el sector sur de Santiago, posicionando a la periferia como lugar de habitabilidad, en relación con la vivienda y oportunidades en cuanto a los nuevos subcentros en el sector sur.

En cuanto a conceptos socioespaciales y la discusión de segregación social que se ha establecido en la ciudad y en particular en los sectores periféricos, la cantidad de habitantes comienza a crecer en las comunas de Puente Alto y La Florida. En cuanto a la evolución en población y territorio en el sector sur, se debe a población proveniente de otras comunas, tanto aledañas como además de regiones, en parte a causa de mayor acceso a vivienda y a mejores oportunidades laborales, hacia una consolidación del polo comercial en el sector sur de Santiago. La directa relación con la comuna de La Florida y su proceso evolutivo, Ruiz-Tagle, J. (2016) afirma: "En términos de sus recientes transformaciones sociales, culturales, económicas y urbanas, la comuna creció fragmentada entre un sector sur poniente que recibió la gran mayoría de las viviendas sociales y un sector oriente, anteriormente semirrural, que recibió las villas de sectores medios. Su configuración actual entonces, es de fuertes contradicciones entre los grandes proyectos inmobiliarios (comerciales, habitacionales, educacionales, de salud, etcétera), y la pobreza y los déficits de equipamiento urbano".

La consolidación de núcleo comercial en la comuna de La Florida en cuanto a su accesibilidad, infraestructura vial, centros comerciales, equipamiento urbano, etc. Lo que logra la comuna en el sector sur es un claro subcentro que logra atraer a habitantes de diversas comunas aledañas, sin la necesidad de recorrer otros sectores al oriente de la ciudad. Flores, J. (2007) afirma: "El surgimiento de estas estructuras comerciales, de servicios y ocio, ha contribuido a la fragmentación "del espacio urbano en nuevas cuencas de influencia", estas unidades se valen de su cercanía con los sectores consumidores, reduciendo la dependencia del centro tradicional". (p.21). Uno de los hitos importantes que hay que recalcar en cuanto al comercio de la comuna, es la llegada del Mall Plaza Vespucio, inaugurado en la comuna de La Florida, el 24 de agosto de 1990, lo que generó ciertos espacios en los cuales el sector privado se posiciona por sobre el espacio público.

En 1994 el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), al igual que el PRIS 1960, confirmaron esta situación. Así pues "La distinción del Paradero 14 como subcentro de la ciudad no se plasmó en proyectos públicos, y la creación de equipamientos y servicios para descentralizar la ciudad de Santiago se llevó a cabo por la iniciativa privada, que privilegió la accesibilidad del automóvil por sobre el peatón (Greene & Soler, 2004)" (p.57). Lo planteado por Ruiz-Tagle, (2016) y su visión de la política vivienda y la forma urbana en lo que es la configuración espacial y los procesos históricos que han marcado la transformación de la ciudad, asociado a la transformación de los barrios de la comuna de La Florida, tiene incidencia en problemáticas socio-espaciales y una tensión activa de políticas públicas asociados a los instrumentos de planificación.

2.4 Densificación residencial y urbanización

En relación a la densidad y la influencia en el territorio metropolitano y la transformación de las estructuras urbanas en cuanto a expansión, dispersión y densificación (De Mattos, Fuentes y Link, 2014) que ha experimentado la ciudad de Santiago a través de la disminución de la densidad y alturas, reflejadas en edificaciones en altura a través de diversas etapas de modificaciones en cuanto a planes reguladores.

Existen diversos estudios que abarcan la densificación y barrios que han sido o no afectados por edificaciones en altura en grandes extensiones de terreno a causa de lo permitido según normativas que avalan o no las diversas disponibilidades de suelos para densificar o para extenderse (DESE UC. 2019). La densificación en cuanto a la eficiencia, DESE UC (2019) afirma: "La densidad debe ser entendida en relación a un contexto, en cuanto a la escala y forma de las diferentes piezas urbanas en las que se desarrolla, por lo que no hay una densidad mínima, sino una densidad pertinente. Esta densidad debe tener cierta altura, tipologías y mezclas en términos de forma, en función de los barrios y tejidos que la acogen" (p.13). El tema a discusión es la solución de una serie de problemáticas referentes a la dispersión del territorio y la vinculación directa con la comuna de la Florida y el caso específico del barrio Vicente Valdés.

Una de las características en cuanto a la planificación de la densificación, referido a políticas públicas, es el aumento de la construcción de edificaciones en altura que ha experimentado el barrio Vicente Valdés. Según lo planteado en el libro Infilling, Cómo cambió Santiago y nuestra forma de vivir en la ciudad. Poduje (2015) afirma: "Históricamente se pensó que la densificación era el modelo ideal de crecimiento. Por lo mismo, era visto como un contrapunto positivo a la expansión urbana. Sus méritos eran reducir tiempos de viaje, aprovechar sectores con infraestructura existente y acercar hogares de clase media a los centros urbanos. Sin embargo, también han aparecido problemas que nunca se previeron cuando se idealizó la ciudad compacta: controversias generadas por la construcción de edificios en barrios residenciales de baja altura, deterioro de zonas patrimoniales, conflictos de convivencia y usos no deseados derivados de la hiperdensidad". (p.6).

El proceso de densificación en Santiago comienza en los sectores de clase media-alta hacia el oriente de la capital. Una de las comunas en las cuales comienza este proceso, es la comuna de Providencia, hacia el cono oriente, con densificación multifuncional a lo largo del eje Providencia-Apoquindo-Las Condes, y densificación residencial en los barrios adyacentes (Greene & Soler, 2004). A partir de los años 90 la densificación residencial comienza un proceso de extensión en barrios residenciales de clase media en la comuna de Santiago. Posteriormente ocurre la transformación en sectores históricos, incluyendo torres de más de 20 pisos en barrios patrimoniales, conduciendo a un cambio a la morfología preexistente. Si bien la densificación que se ve en gran parte del Gran Santiago, son tipologías de edificaciones de 7, 20 y hasta 30 pisos. En general, el principal argumento a favor de la edificación en altura es que promueve desarrollos urbanos de media y alta densidad, que hacen un uso más eficiente de la infraestructura y de los servicios que los desarrollos en baja densidad (Travers, 2001).

Al momento de hablar de densidad en el espacio público y la densificación como conceptos vinculados al barrio Vicente Valdés y la relación que tiene con la densidad intensiva, como otro concepto vinculante. afirma: "La densificación residencial intensiva o proceso de sustitución edificatoria que aumenta la cantidad de viviendas por unidad de superficie se caracteriza por la explotación intensa del suelo en zonas de alta demanda constructiva y la verticalización del espacio urbano" (p, 79). En cuanto al desarrollo de la ciudad y transformación del espacio público, la influencia del movimiento moderno, los avances

tecnológicos y la presión ciudadana por acceso a los bienes públicos fundamentaron la elección de la densificación en altura como estrategia de repoblamiento para las zonas urbanas consolidadas (Herrmann & Van Klaveren, 2013).

Hoy en día estamos frente a un innegable crecimiento de la ciudad, López-Morales, Gasic-Klett y Meza-Corvalán (2012) afirma: "Este proceso es expresión de un mercado inmobiliario que responde a ventajas de accesibilidad y conectividad, incentivos para el repoblamiento y la gestión realizada por los municipios para atraer inversiones inmobiliarias" (p.79). La habitabilidad y el sueño de la casa propia, sigue en constante auge de las personas de las comunas de la Región Metropolitana y el sector sur. Existen necesidades de seguir creciendo, ya sea horizontal o verticalmente, pero la densificación intensiva que impacta negativamente en la calidad de vida urbana.

Es importante abordar la complejidad que implica el estudio de la densificación y su relación con el espacio público y las transformaciones morfológicas del proceso de densificación residencial intensiva, para obtener resultados de la relación de crecimiento y evolución en etapas históricas del Barrio Vicente Valdés de la comuna de La Florida y su relación directa con poder densificar equilibradamente. Infilling (2015) afirma: "La idea de densificar equilibradamente constituye la materialización de una ciudad más armónica. Supone el desafío de equilibrar el bien particular con el bien común. Implica además un hacer ciudad pensando en el entorno y las comunidades donde se desarrollan proyectos. Y se traduce, concretamente, en una densidad mejor normada y en una mayor coordinación entre gobierno central y local, actores privados y sociedad civil" (p.138).

Por otro lado, lo que plantea el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano en las propuestas para una densificación equilibrada en las ciudades chilenas en su informe del año 2019 afirma: "Para definir la densificación –trascendiendo al concepto de densidad– el Grupo de Trabajo propuso tomar como referencia la LGUC, Art. 169°, que define el crecimiento urbano por densificación como aquel proceso que "incrementa la intensidad de ocupación del suelo, sea como consecuencia del aumento de sus habitantes, ocupantes o edificación". Es decir, hace referencia no solo a procesos de densificación residencial". (p. 25) en la figura 3, indica los cuatro ámbitos de la densificación equilibrada identificados y los objetivos propuestos por la PNDU en general (CNDU, 2019).

Figura 3. Cuatro ámbitos de la densificación equilibrada.

Fuente: Consejo Nacional de Desarrollo Urbano en las propuestas para una densificación equilibrada en las ciudades chilenas. (2019).

En resumen, en lo abarcado en el marco teórico y la relación con el estudio del título, Plan Regulador Comunal, cambios normativos en contextos de densificación residencial intensiva, transformaciones morfológicas del barrio Vicente Valdés, se concluye a continuación en la figura 5, un resumen de los conceptos claves como: modelo económico e influencia en el proceso de evolución territorial en Santiago, la consolidación del sector sur como polo comercial consolidado, el proceso de densificación residencial a nivel metropolitano y altas densidades en el sector centro entorno al paradero 14 de Vicuña Mackenna, relacionado directamente con el área de estudio del barrio Vicente Valdés.

Lo planteado en el marco teórico y relacionado a la problematización identificada, se dividen en 4 conceptos claves a resaltar:

A) Santiago y el modelo económico:

1) Asociado a Reformas neoliberales.
2) Modelo de economía social de mercado, en los años 1970-1980.
3) El Proceso evolutivo PRMS, aprobado en 1994.

B) Planificación urbana:

1) Planificación y definiciones.
2) Contexto nacional.
3) Planificación territorial.
4) Instrumentos planificación territorial.
5) Plan regional de desarrollo urbano.
6) Plan regulador intercomunal.
7) Plan regulador comunal.

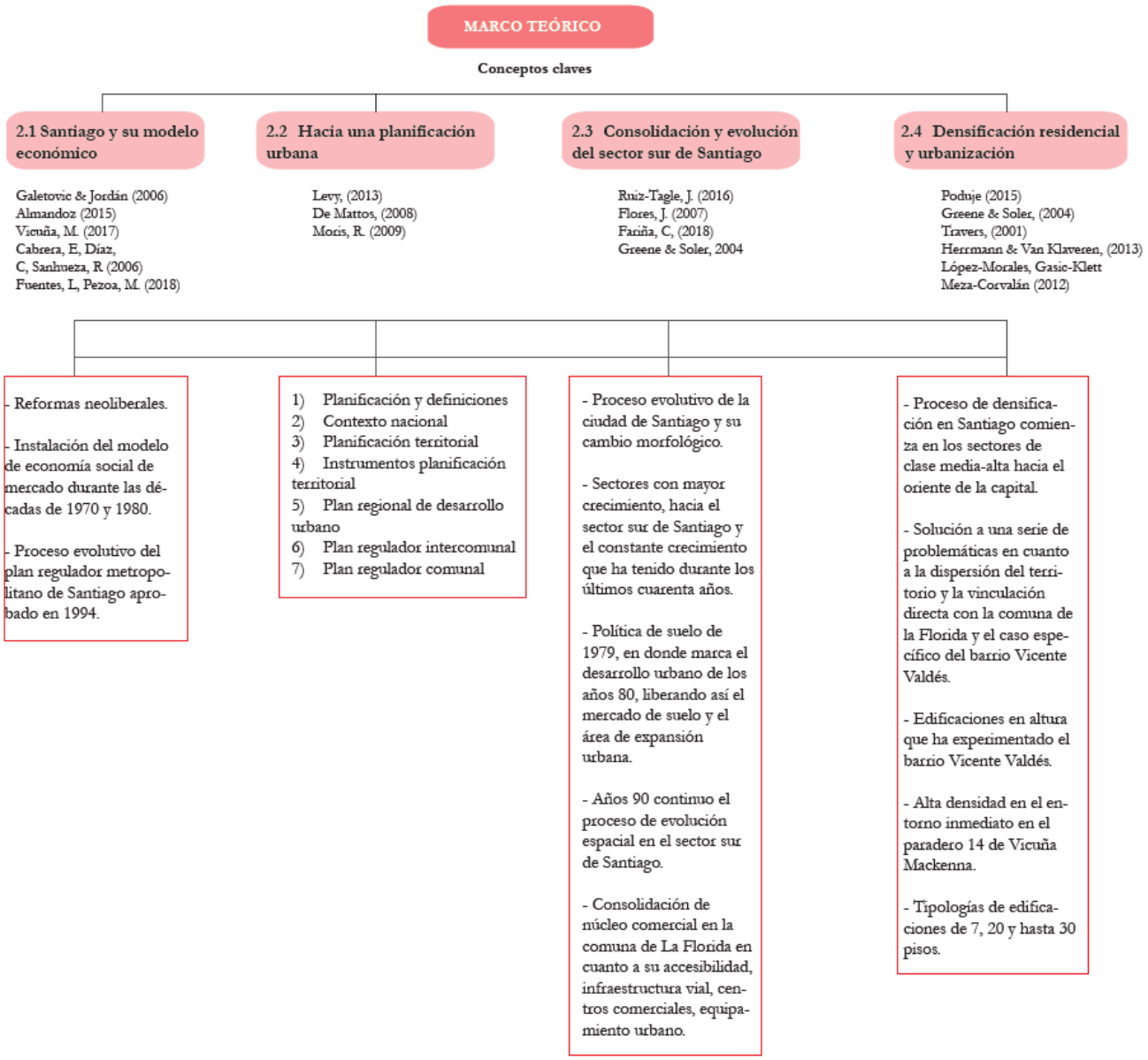
C) Consolidación y evolución del sector sur:

1) Referido al Proceso evolutivo Santiago, cambio morfológico.
2) Política de suelo 1979.
3) Consolidación del núcleo comercial de la comuna de La Florida, accesibilidad, infraestructura vial, centros comerciales y equipamiento urbano.

D) Densificación residencial y urbanización:

1) Proceso de densificación en Santiago, comienza en sectores de clase media-alta hacia el oriente.
2) Alta densidad entorno al paradero 14 de Vicuña Mackenna.
3) Tipologías de edificaciones de 7, 20 y hasta 30 pisos.

Figura 4. Resumen de marco teórico



Fuente: Elaboración propia.

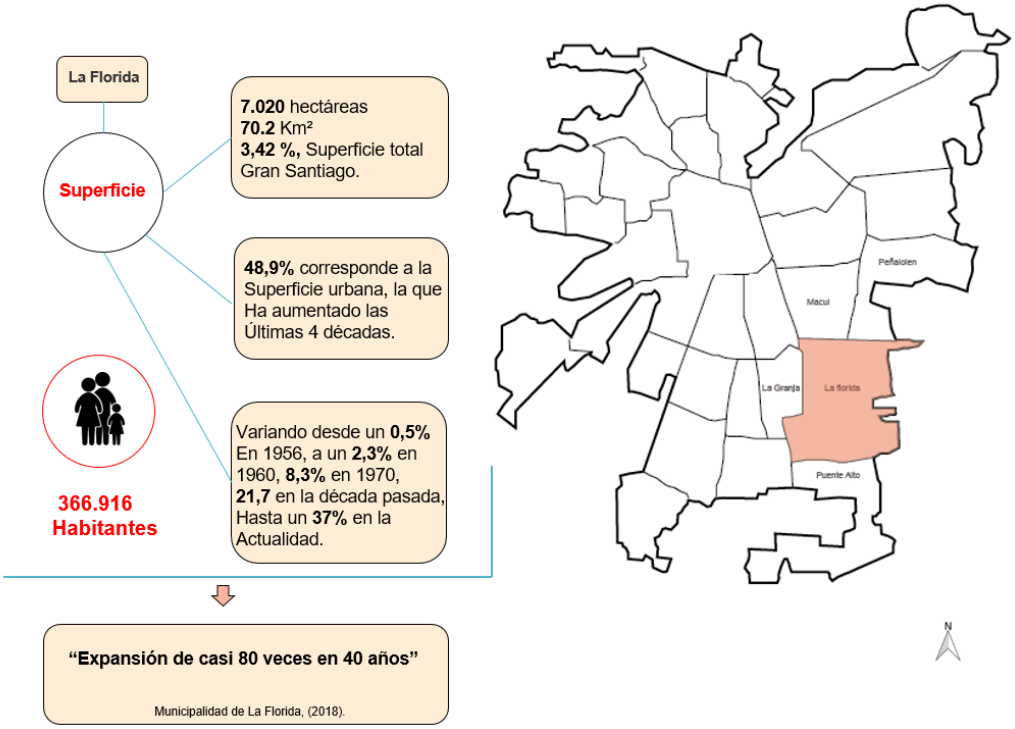
CAPÍTULO 3 ANTECEDENTES DEL ESTUDIO DE CASO

El caso de estudio es el barrio de Vicente Valdés, ya que este territorio ha evolucionado por los cambios relacionados con el tejido urbano, edificaciones en altura y barrios residenciales. Por otro lado, posee una serie de comercios y servicios entorno al eje Vicuña Mackenna, además del constante flujo vehicular y peatonal en los alrededores del Mall Plaza Vespucio y Mall Florida Center. Las características propias del paradero 14 de Vicuña Mackenna y su relación con la morfología urbana en la actualidad y la existencia de nuevos espacios públicos.

El interés por sobre otras comunas de la Región Metropolitana y la importancia de la particularidad del caso de estudio, es primero que todo la evolución territorial, demográfica y comercial de la comuna y su constante cambio morfológico.

La comuna de la florida está ubicada en el sector suroriente de la ciudad de Santiago. Limita al norte con Macul y Peñalolén, al este con San José de Maipo, al oeste con San Joaquín, La Granja y La Pintana y al sur con Puente Alto. Destacar que en los años 80 y 90 fue la comuna más poblada del país. cuenta con 366.916 habitantes y es la quinta comuna más poblada de Chile tras Antofagasta, Puente Alto, Santiago y Maipú. La Florida es una comuna residencial y está compuesta principalmente por familias de nivel socioeconómico medio.

Figura 5. Dimensionamiento de La comuna de La Florida



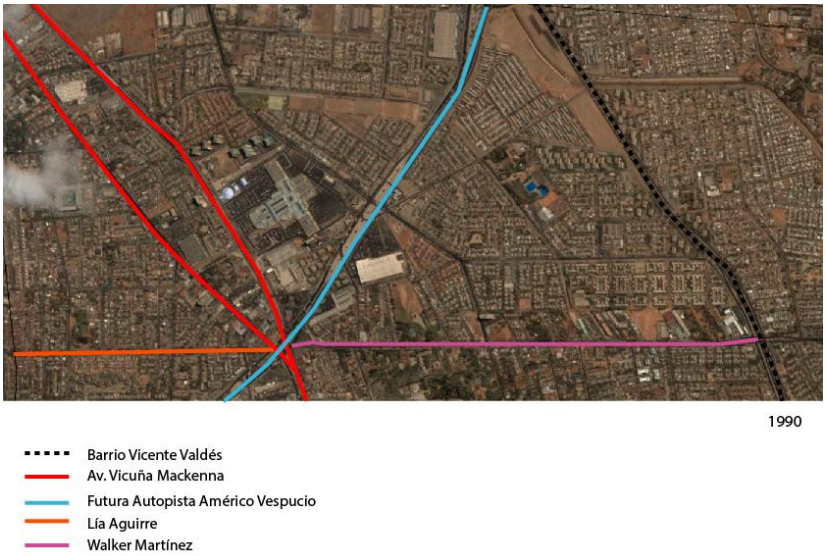
Fuente: Elaboración propia.

El plan regulador actual comunal (2018) "La comuna de La Florida tiene una **superficie de 7.020** hectáreas, es decir 70.2 Km², que corresponde al 3,42 % de la superficie total del Gran Santiago (incluidas las comunas de San Bernardo y Puente Alto). De este total, un 48,9% corresponde a superficie urbana, la que ha aumentado considerablemente en las últimas 4 décadas, variando desde un 0,5% en 1956, a un 2,3% en 1960, 8,3% en 1970, 21,7 en la década pasada, hasta un 37% en la actualidad". En términos reales esto ha significado una **expansión de casi 80 veces en 40 años.** Municipalidad de La Florida, (2018).

3.1 Área de estudio

En cuanto al área de estudio, se abarcará en tres etapas históricas para su posterior análisis, 1990; 2010; 2020. En la figura 6,7 y 8 se contextualizan esas tres etapas históricas asociadas a las vías principales y secundarias del barrio Vicente Valdés. Cabe destacar que no hay mayores cambios en sus vías, a excepción de la figura 6, ya que aún no estaba la línea 5 del metro de Santiago, inaugurada en abril del año 1997. En la figura se pueden ver los sitios eriazos y disponibilidad de suelo, además de la compactación de villas en el sector oriente de la comuna acercándose al sector sur y, por otro lado, el grano de viviendas de baja altura y edificaciones. Posteriormente en la figura 7 y 8 se evidencia la autopista Américo Vespucio y la línea 5.

Figura 6. Barrio Vicente Valdés, evolución territorial, año1990.

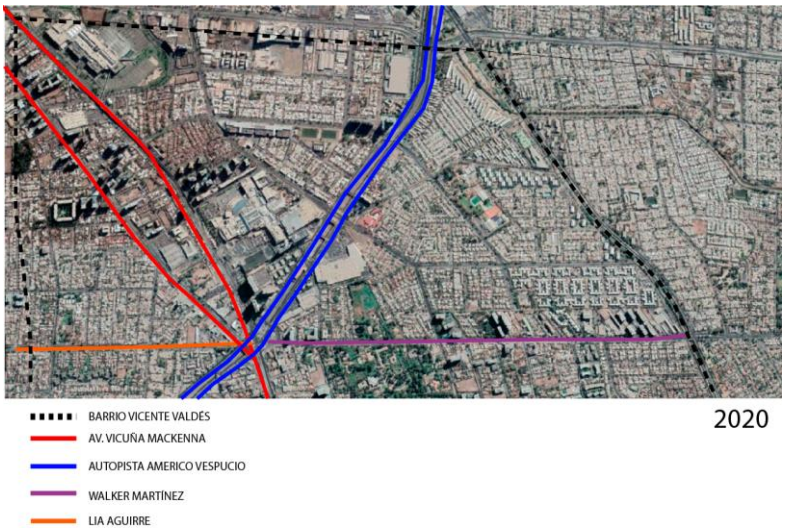


Fuente: Elaboración propia en basándose en foto satelital de Google Earth Pro.

Figura 7. Barrio Vicente Valdés, evolución territorial, año 2010.

Fuente: Elaboración propia en basándose en foto satelital de Google Earth Pro.

Figura 8. Barrio Vicente Valdés, evolución territorial, año 2020.



Fuente: Elaboración propia en basándose en foto satelital de Google Earth Pro.

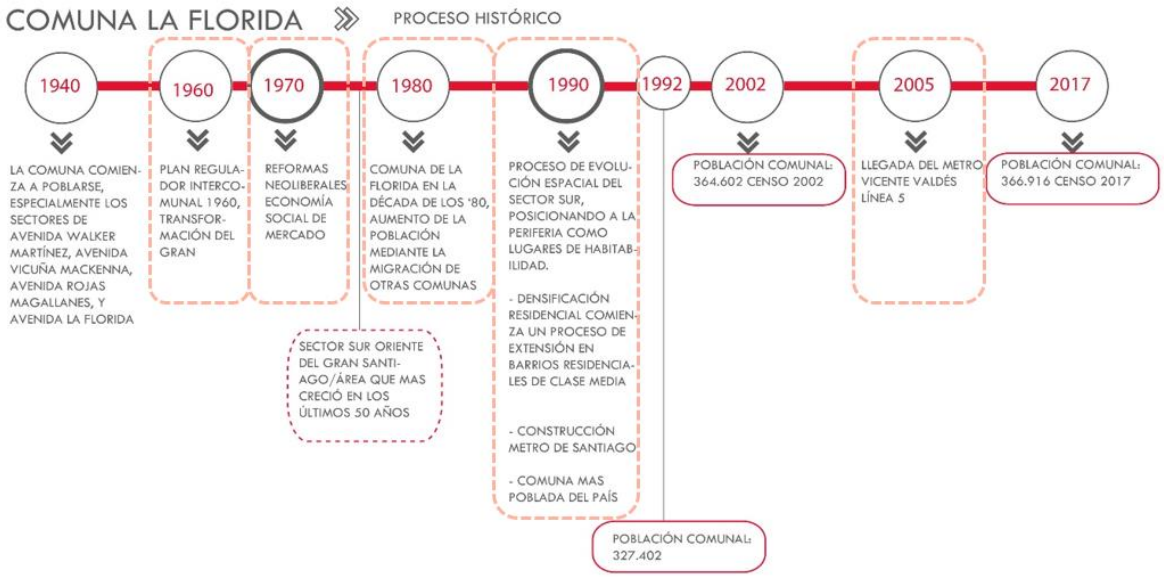
El interés por sobre otras comunas de la Región Metropolitana y la importancia de la particularidad del caso de estudio, es primero que todo la evolución territorial, demográfica y comercial de la comuna y su constante cambio morfológico. Si bien existen casos de estudio de los reportes estadísticos comunales del Censo del 2017 y además de un exhaustivo análisis de la comuna en cuanto a análisis funcional, desplazamientos, movilidad, flujos, análisis residencial, etc., lo grafica el plan de desarrollo comunal de La Florida, 2017-2022 y además de las respectivas tesis de magíster y pregrado[11], donde da a detalle las problemáticas a nivel histórico, evolución y aspectos geográficos. La investigación en cuanto al análisis

del Paradero 14: el comercio como modelador del espacio público en subcentros metropolitanos[12], Fariña, C, (2018) donde plantea la evolución del paradero 14 de Vicuña Mackenna, el comercio, el origen del subcentro como eje principal y la relación del espacio público en su evolución territorial.

3.2 Evolución Comunal

La evolución comunal que se aprecia en la figura 9, se aprecian nueve etapas en las cuales son relevantes en la transformación morfológica del gran Santiago y el caso de la comuna de La Florida. A continuación, se seleccionaron fechas claves para el estudio y la correlación con la evolución territorial del barrio Vicente Valdés: 1) Plan Regulador Intercomunal de 1960, referido a la transformación del gran Santiago y la expansión urbana 2) Reformas neoliberales, la economía social de mercado el año 1970 3) Política nacional de desarrollo urbano de 1979, que marca el desarrollo urbano de los años 80, liberando así el mercado de suelo y el área de expansión urbana. 4) Proceso de evolución espacial del sector sur, posicionando a la periferia como lugares de habitabilidad, densificación residencial comienza el proceso de extensión en barrios residenciales de clase media, construcción del metro de Santiago y la comuna de La Florida se posiciona como la más poblada del país 5) 2005, la llegada de la línea 5 del metro Vicente Valdés.

Figura 9. Línea de tiempo



Fuente: Elaboración propia en base a censo 2002, 2017.

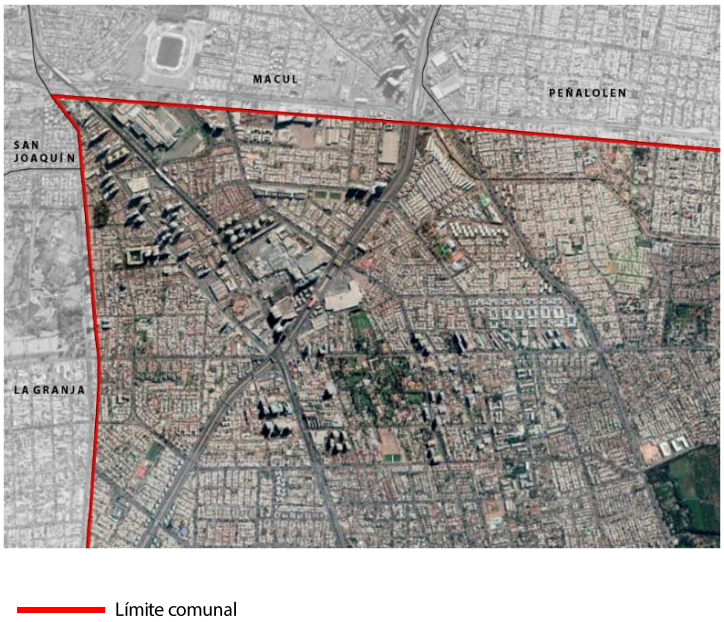
---

[11] Tesis de pregrado Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Departamento de Geografía titulada "Análisis funcional de la comuna de la florida en el marco del gran Santiago, y su implementación como subcentro metropolitano: Efectos en la generación de viajes y la reconfiguración morfológica del espacio comunal".

[12] Artículo en base a los resultados de la tesis de la autora para obtener el grado de Magíster en Proyecto Urbano en la Pontificia Universidad Católica de Chile (Santiago, Chile) y financiada por el proyecto Fondecyt número 1120823: "Lo público y lo privado en la producción de espacios públicos vitales. Coproducción de espacios urbanos en Santiago de Chile"; de la investigadora responsable Elke Schlack.

En cuanto al área de estudio, se puede apreciar en la figura 10 el dimensionamiento del barrio Vicente Valdés en relación al límite de las comunas de Peñalolén, Macul, San Joaquín y La Granja en la actualidad, además de contextualizar el hito urbano comercial del mall plaza Vespucio.

Figura 10. Límites comunales, Macul, Peñalolén, San Joaquín y la Granja.



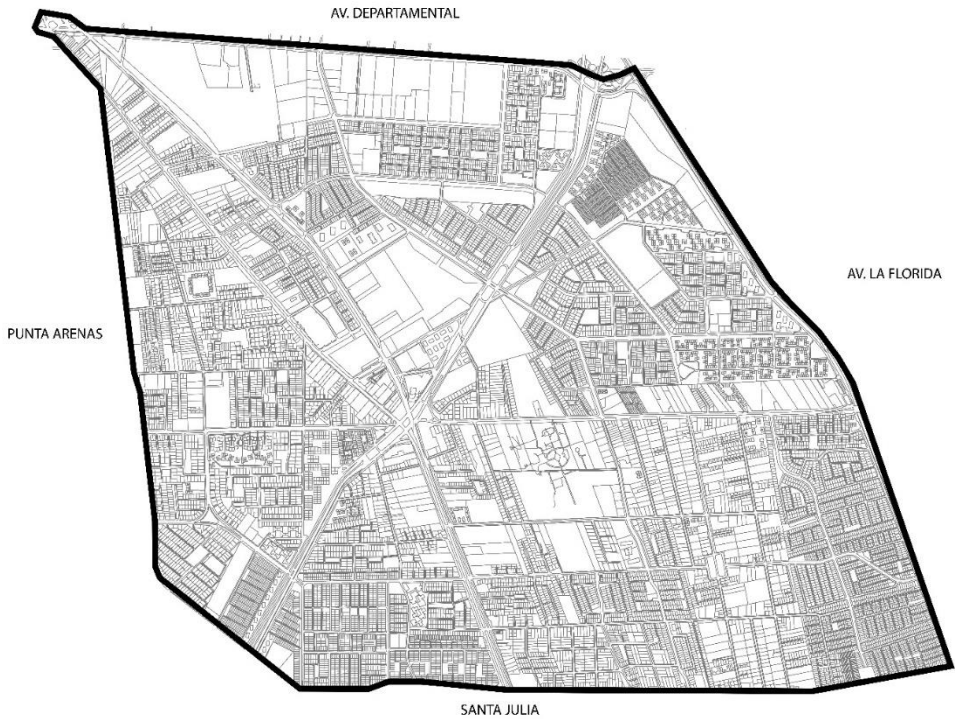
Fuente: Elaboración propia en base a foto satelital de Google Earth Pro año 2020.

El desarrollo del barrio Vicente Valdés y sus hitos en cuanto a lugares de flujo de personas, transporte estatal y privado, Fariña, C, (2018) afirma: "El inicio formal del Paradero 14 se puede fijar en 1891 con la construcción de la estación Bellavista de La Florida del ferrocarril Santiago Puente Alto. Esta estación destacó frente a las otras estaciones de la comuna por su alta concurrencia y por ubicarse en la mitad del recorrido". (p.55). Por otro lado, según el plan regulador actual comunal (2018) afirma: "La comuna de La Florida tiene una superficie de 7.020 hectáreas, es decir 70.2 Km², que corresponde al 3,42 % de la superficie total del Gran Santiago (incluidas las comunas de San Bernardo y Puente Alto). De este total, un 48,9% corresponde a superficie urbana, la que ha aumentado considerablemente en las últimas 4 décadas, variando desde un 0,5% en 1956, a un 2,3% en 1960, 8,3% en 1970, 21,7 en la década pasada, hasta un 37% en la actualidad". En términos reales esto ha significado una expansión de casi 80 veces en 40 años. Municipalidad de La Florida, (2018).

3.3 Área de estudio

El interés de este perímetro radica en la última modificación N° 13 del plan regulador comunal, el cual abarca hasta la calle Gerónimo de Alderete. Lo que se propone dentro del análisis es una transformación morfológica del perímetro nombrado anteriormente y la evolución territorial en las tres etapas. En la figura 11 se puede ver el perímetro de análisis y la relación con las calles: Av. Departamental, Av. La Florida, calle Santa Julia y Punta Arenas.

Figura 11. Área de estudio Barrio Vicente Valdés.



Fuente: Elaboración propia en base a plano "Quiero mi barrio" 2020.

CAPÍTULO 4 PLANTEAMIENTO DE INVESTIGACIÓN

4.1 Pregunta de Investigación

¿En qué medida el plan regulador comunal ha incidido o no en las transformaciones del proceso de densificación residencial intensiva en el barrio Vicente Valdés?

4.2 Hipótesis

Las transformaciones morfológicas del barrio Vicente Valdés y el rol que ha tenido el Plan Regulador Comunal, han sido generadas a partir de una densificación residencial. Esto se genera a partir de una desactualización de los instrumentos de planificación urbana y el rol que poseen en la toma de decisiones en cuanto a la actualización del marco regulatorio, la coordinación y la injerencia en el territorio.

4.3 Objetivo General

Comprender de qué manera el plan regulador comunal incide en las transformaciones morfológicas del proceso de densificación residencial intensiva en el barrio Vicente Valdés de La Florida.

4.4 Objetivos Específicos

1- Caracterizar los instrumentos de planificación territorial, asociados a los instrumentos de planificación territorial en el barrio Vicente Valdés de La Florida.

2- Caracterizar la transformación de los siguientes componentes de la morfología urbana: Edificaciones, infraestructura, usos de suelo y espacios públicos en el barrio Vicente Valdés de La Florida.

3- Caracterizar el proceso de densificación residencial en el barrio Vicente Valdés de La Florida.

CAPÍTULO 5 METODOLOGÍA

En este capítulo, se detallan los aspectos metodológicos con los que se llevará a cabo la tesis. Se especificará el tipo de estudio, la selección del barrio Vicente Valdés como caso de estudio, además de información referida a la metodología y las fuentes de información utilizada y las etapas correspondientes del estudio.

5.1 Tipo de estudio

El estudio, su respectivo análisis y desarrollo, tiene un enfoque mixto de investigación científica (Sampieri et al., 2006). Se usarán técnicas cuantitativas y cualitativas en dos etapas correspondientes. En la primera etapa del estudio se realizará una caracterización general del problema de investigación a través de datos secundarios, los cuales serán de carácter descriptivo, relacionando los conceptos del espacio público y el proceso de transformación morfológico histórico del barrio Vicente Valdés.

El estudio se relaciona con el objetivo general en el sentido de responder a dos variables del estudio del barrio Vicente Valdés: Transformaciones morfológicas y densificación residencial en los años 1990; 2010; 2020.

En la segunda etapa del estudio y obtenidos los resultados de la parte cuantitativa, se procederá al análisis cualitativo del barrio. Para el análisis espacial de estas tres variables se aplicarán técnicas de recopilación de datos y para el análisis del espacio público se analizará y se caracterizarán planimetrías recopiladas por el plan regulador comunal, así como también el análisis de la densificación en el espacio público mediante el levantamiento de edificaciones en altura, según tipologías de vivienda, procesamiento y análisis histórico del cambio del tejido urbano de la comuna de La Florida y su relación con el barrio.

Por otro lado, se responderá a los objetivos específicos, indicando actividad del mismo, descripción y fuentes de información en cuanto a la recolección de datos. En ello se trabajó con secundarias, en un primer momento, con el fin de obtener una mejor precisión en cuanto a los terrenos, superficies, ubicación, cantidad y altura de las edificaciones, identificando, además, distintas tipologías, incluyendo el comercio y los servicios presentes en el barrio[13]. A continuación, se explica en detalle los objetivos específicos y la actividad a desarrollar en cuanto a la metodología:

1- Caracterizar los instrumentos de planificación territorial, asociados a los instrumentos de planificación territorial en el barrio Vicente Valdés de La Florida.

- Análisis de los contenidos de los instrumentos de planificación territorial.

- Análisis y caracterización de mecanismos de inversión, en cuanto a proyectos urbanos que se han hecho en el barrio Vicente Valdés en tres etapas: 1990; 2010; 2020, en relación con el Plan Regulador Comunal.

2. Caracterizar y analizar la transformación de los siguientes componentes de la morfología urbana: edificaciones, infraestructura, usos de suelo y espacios públicos en el barrio Vicente Valdés de La Florida en las tres etapas: 1990; 2010; 2020.

- Análisis y caracterización del proceso de transformación morfológica, densificación residencial, mediante recopilación de datos, representados en tablas de crecimiento de predios en el barrio Vicente Valdés y las superficies del predio. Asociados al plan regulador comunal.

- Análisis y caracterización de planimetrías: plano de uso de suelo, plano de vialidad y plano de edificación y su evolución en tres etapas: 1990; 2010; 2020, asociado al plan regulador comunal actual y sus respectivas modificaciones.

- Trazado de calles principales, secundarias, en cuanto a los cambios morfológicos del barrio.

- Mapeo general de las edificaciones identificadas en el barrio Vicente Valdés en la actualidad.

3. Caracterizar y analizar el proceso de densificación residencial en barrio Vicente Valdés de La Florida.

En cuanto al perímetro de análisis, se abarcarán las siguientes calles: Av. Departamental en las intersecciones con la Av. La Florida, calle Santa Julia y calle Punta Arenas. La selección de los terrenos se hará mediante el mapeo de todas las edificaciones existentes del barrio Vicente Valdés, para así determinar la cantidad de predios que han sido intervenidos en su proceso histórico y las edificaciones que estén o no presentes ya sea en sectores residenciales, comerciales.

Esto permitirá visión amplia de la densificación en el barrio y la comparación con el estudio de los mismos terrenos en las tres etapas: 1990; 2010; 2020. Las selecciones de estos terrenos se levantarán a modo de caracterización en 2D (planos) y en modelamiento 3D, además de las edificaciones identificadas en el radio de influencia. Para obtención de resultados en la siguiente etapa de la investigación.

---

[13] Dada la contingencia actual con la situación pandémica, la recopilación de datos en terreno, fotografías de las tipologías que existen en el barrio, espacio público y las entrevistas que se disponen a hacer, dependerá de cómo avanza la situación de la Región Metropolitana para la obtención de estos datos. Por otro lado, Se obtendrán imágenes satelitales de Google Earth Pro. En cuanto a la obtención de imágenes de las tipologías, serán obtenidas de Google Street View en el caso de que no se levante la cuarentena en la Región Metropolitana.

Tabla 1. *Síntesis metodológica.*

	Objetivos específicos	Actividad	Descripción	Fuente de información
1	1 Caracterizar los siguientes aspectos del plan regulador comunal: Gestión y coordinación de instrumentos de planificación territorial e inversión pública urbana en el barrio Vicente Valdés de La Florida.	1.1	Análisis de los contenidos de los instrumentos de planificación territorial.	Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. Dirección de Obras Municipales.
		1.2	Análisis y caracterización de mecanismos de inversión, en cuanto a proyectos urbanos que se han hecho en el barrio Vicente Valdés en tres etapas: 1990; 2010; 2020, en relación con el Plan Regulador Comunal.	Datos secundarios, libros académicos, revistas, artículos. Recopilación de datos del Plan Regulador Comunal y sus modificaciones, Ordenanza local.
2	2 Caracterizar y analizar la transformación de los siguientes componentes de la morfología urbana: edificaciones, infraestructura, usos de suelo y espacios públicos en el barrio Vicente Valdés de La Florida en las tres etapas: 1990; 2010; 2020	2.1	Análisis y caracterización de planimetrías: plano de uso de suelo, plano de vialidad y plano de edificación y su evolución en tres etapas: 1990; 2010; 2020, asociado al plan regulador comunal actual y sus respectivas modificaciones.	Recopilación de datos del Plan Regulador Comunal y sus modificaciones. Ordenanza local. Datos obtenidos del mapeo general del barrio Vicente Valdés. Plataforma Google Earth Pro.

2		2.2	Análisis y caracterización del proceso de transformación morfológica, densificación residencial, mediante recopilación de datos, representados en tablas de crecimiento de predios en el barrio Vicente Valdés y las superficies del predio. Asociados al plan regulador comunal.	Datos obtenidos del mapeo general del barrio Vicente Valdés. Plataforma Google Earth Pro. Recopilación de datos del Plan Regulador Comunal y sus modificaciones. Ordenanza local.
		2.3	Trazado de calles principales, secundarias, en cuanto a los cambios morfológicos del barrio. Mapeo general de las edificaciones identificadas en el barrio Vicente Valdés en la actualidad. Análisis y caracterización de los usos de suelo, en cuanto a la identificación de los terrenos en el contexto inmediato del paradero 14 de Vicuña Mackenna.	Datos secundarios obtenidos del PLADECO 2017-2022. Juntas de vecinos, Municipalidad de La Florida.
3	3 Caracterizar y analizar el proceso de densificación residencial en barrio Vicente Valdés de La Florida.	3.1	Área de estudio, vías principales, secundarias. Av. Vicuña Mackenna, Av. Américo Vespucio, Walker Martínez, Lía Aguirre, líneas 5, L4-L4A, calles intermedias, pasajes intermedios, tejido fragmentado del barrio Vicente Valdés Imágenes actuales de las vías principales, secundarias del barrio Vicente Valdés.	Plano "Quiero mi barrio" 2020. Imágenes obtenidas de Google Street View.
		3.2	Análisis de las zonas censales del barrio Vicente Valdés, N° de personas censadas, habitantes/hectárea	Densidad de población por manzana. Instituto Nacional de Estadística INE, Censo 2017

3		3.3	Análisis de los Certificados de recepción final y permisos de edificación. Área de estudio, Comuna de La Florida, 2019	Geodatos abiertos INE. Certificados de recepción final, permisos de edificación y CRF 2019 (1° Semestre)
		3.4 3.5	Tabla resumen Certificados de recepción final y permisos de edificación del área de estudio, barrio Vicente Valdés, comuna de La Florida, 2019. Caracterización y análisis de tipologías de edificación y la relación con el barrio Vicente Valdés.	Geodatos abiertos INE. Certificados de recepción final, permisos de edificación y CRF 2019 (1° Semestre) Elaboración propia, en base a google maps, 2020.
		3.6	Esquemas de las edificaciones presentes en el barrio Vicente Valdés.	Elaboraciones propias en base a plano "Quiero mi barrio" 2020.
		3.7	Volumetrías y modelación de edificaciones presentes en el barrio Vicente Valdés.	Elaboraciones propias en base a los usos de suelo del Plan regulador comunal 2015.
		3.8	Perfiles viales de las torres de departamentos, situados en los años 2000 a la actualidad.	Elaboraciones propias en base a imágenes de Google Earth Pro. Sin escala.
		3.9	Tabla de las tipologías de las edificaciones y normas actuales del barrio Vicente Valdés.	Elaboraciones propias en base al estudio de asesoría urbana de la Secretaria Comunal de Planificación. SECPLA. Febrero 2020.
		3.10	Análisis de las edificaciones del área de estudio y selección de predios Análisis de los Predios de edificaciones en altura, barrio Vicente Valdés.	Elaboraciones propias en base a resultados del Censo 2017. Instituto Nacional de Estadística INE, Censo 2017.

3		3.11	Análisis de la densidad de la población por manzana y predios de edificaciones identificados en el barrio Vicente Valdés.	Elaboraciones propias en base a plano "Quiero mi barrio" 2020.
		3.12	Análisis del área de estudio, predio 16, edificaciones en altura media baja y edificaciones en altura, barrio Vicente Valdés Isométricas 3D, extracto del terreno de estudio.	Elaboraciones propias en base a resultados del Censo 2017. Instituto Nacional de Estadística INE, Censo 2017. Elaboraciones propias en base a plano "Quiero mi barrio" 2020.
		3.13	Registros Fotográficos del barrio Vicente Valdés.	Elaboraciones propias en base a los usos de suelo del Plan regulador comunal 2015. Elaboraciones propias

Fuente: Elaboración propia

CAPITULO 6 ANÁLISIS DE RESULTADOS

Los resultados que se darán a conocer a continuación, se refieren a elementos fundamentales, tales como el proceso evolutivo y cambios morfológicos que ha experimentado el barrio Vicente Valdés.

En primera instancia se presentarán los siguientes capítulos:

Capítulo 7: Instrumentos de planificación territorial e inversión pública urbana, en donde se encontrará:

- Análisis de los instrumentos de planificación territorial
- La influencia del plan regulador metropolitano de Santiago.
- Análisis del plan regulador actual, usos de suelo, zonas, modificaciones al plan regulador y el área de estudio.

Capítulo 8: Transformaciones de la morfología urbana producto del proceso de densificación residencial:

- El proceso de densificación residencial, caracterización y análisis de tipologías de edificación
- Morfología Urbana, Vialidad.
- Trazado vial.

Capítulo 9: Proceso de densificación residencial:

- Proceso de densificación residencial.
- Tipologías de edificación.
- Análisis de perfiles viales y la relación con las edificaciones existentes.
- Edificaciones y selección de predios.
- Análisis de la densificación.
- Área de estudio y relación con la selección de los predios.
- Fotografías.

Conclusiones

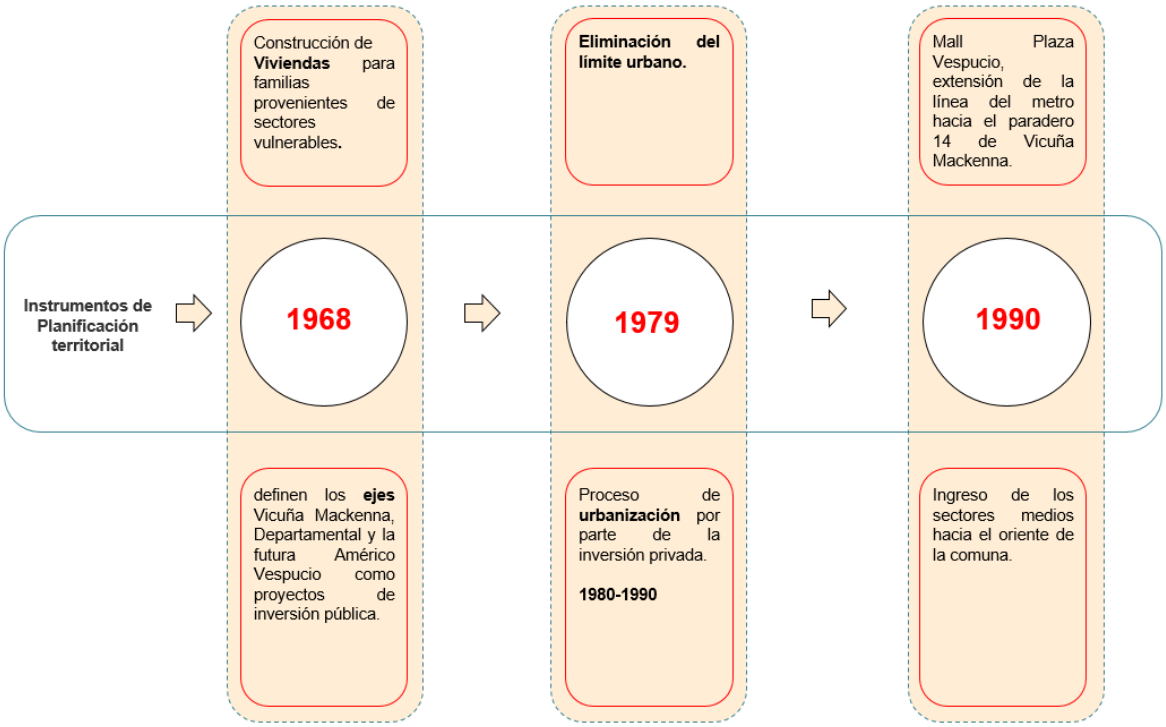
CAPÍTULO 7: INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL E INVERSIÓN PÚBLICA URBANA

7.1 Instrumentos de planificación territorial

La comuna de La Florida, fundada el 28 de noviembre de 1899 como se ha dicho anteriormente, ha atravesado por un proceso evolutivo y morfológico a nivel territorial en su extensión y su crecimiento. Desde el año 1927 era parte del territorio de la comuna de Ñuñoa y a partir del decreto N°5488 se crea la comuna de La Florida en el año 1934. La Avenida Vicuña Mackenna y el ferrocarril, pasan a ser fundamentales en el acceso sur a la ciudad de Santiago y posteriormente se inicia un proceso de poblamiento hacia el sector sur, sin normas en cuanto a su urbanización. Los primeros lugares en poblarse fueron Vicuña Mackenna como uno de los grandes ejes que unió la ciudad, la Avenida Walker Martínez, Rojas Magallanes y la Avenida La Florida. Uno de los hitos importantes a destacar, es la Estación Bellavista, ya que se posiciona como un nuevo centro de la comuna, lo que trae en consecuencia una fuente de ingresos laborales y atrae los primeros poblamientos. Posteriormente del año 1940-1958 existe una dispersión en cuanto a su geografía, sin regulación. En el año 1968 comienza el proceso en el que el estado se hace partícipe del marco regulatorio a través del Plan Regulador de Santiago (PRS) y su política pública, relacionadas a la construcción de viviendas para las familias de escasos recursos. La continuación del proceso de cambio morfológico a partir del año 1968, da a conocer por parte del estado, la construcción de viviendas para las familias provenientes de sectores vulnerables. A partir de este periodo se definen los ejes Vicuña Mackenna, Departamental y la futura Américo Vespucio como proyectos de inversión pública que producen las transformaciones asociadas a la comuna de La Florida y el barrio Vicente Valdés. En el año 1979 se decreta la eliminación del límite urbano[14] lo que permitiría una extensión de la ciudad de Santiago, principalmente en las comunas aledañas, lo que sería la antesala al proceso de urbanización por parte de la inversión privada, consolidándose en el año 1980-1990. Posteriormente la llegada del Mall Plaza Vespucio y la extensión de la línea de metro hacia el paradero 14 de Vicuña Mackenna en el año 1990, periodo en el cual permite el ingreso de los sectores medios hacia el Oriente de la comuna.

[14] El análisis de Plano de usos de suelo, Plano de edificación, área de estudio y modificaciones del Plan Regulador Comunal, se basan en el PRC del año 2015.

Figura 12. Instrumentos de planificación territorial y su relación histórica.

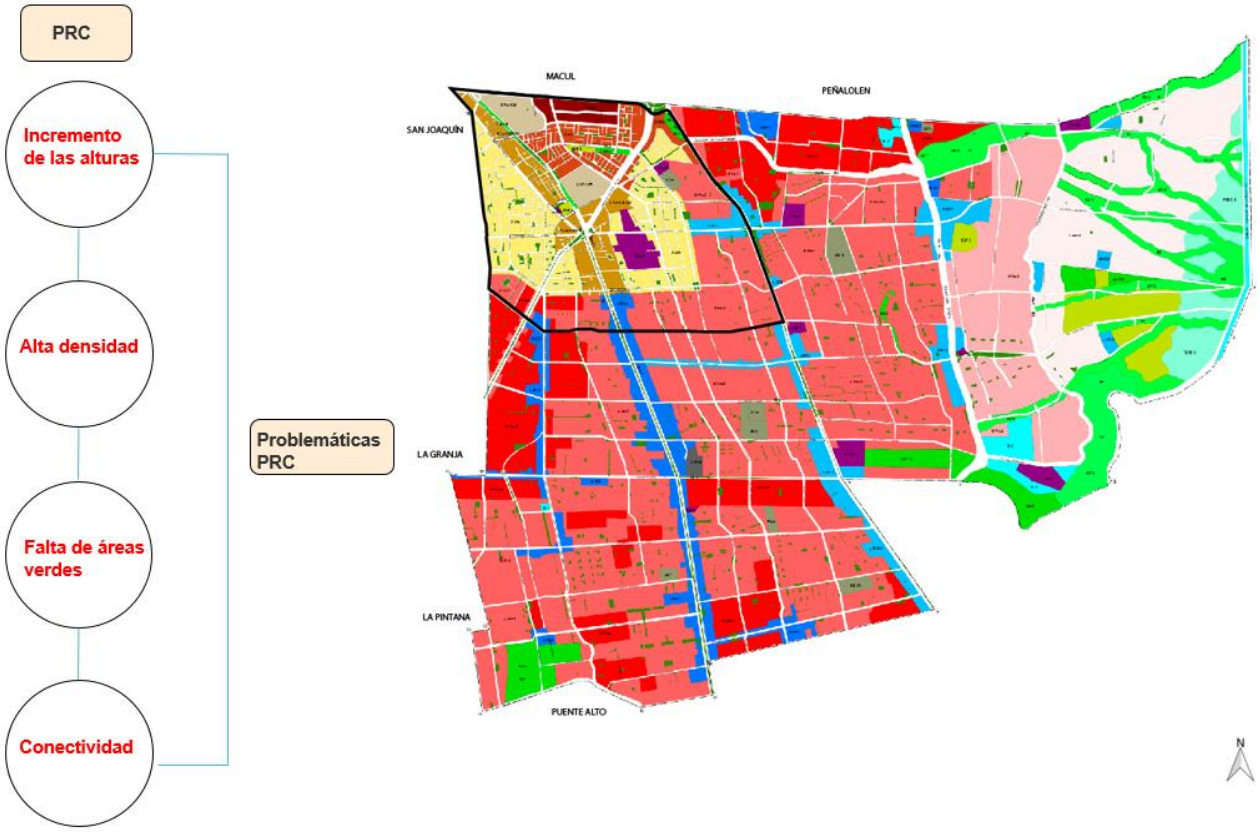


Fuente: Elaboración propia

7.2 Plan Regulador Comunal actual

En cuanto al plan regulador comunal de La Florida y la relación con el barrio Vicente Valdés y las normas que han surgido en las modificaciones de las zonas, debido al incremento de las alturas, alta densificación en sectores centros, faltas de áreas verdes, problemas de conectividad al sector centro, por nombrar algunas. La incidencia de los ajustes de la ordenanza local ha sido fundamental para la imagen objetivo de la comuna frente al crecimiento que ha experimentado. A continuación, se abarcará en profundidad en el análisis de la morfología urbana en cuanto a usos de suelo. A continuación, en la Figura 13, se puede apreciar el PRC 2015 que se rige actualmente la comuna y los usos de suelo[15].

Figura 13. Plan Regulador Comunal. La Florida 2015.



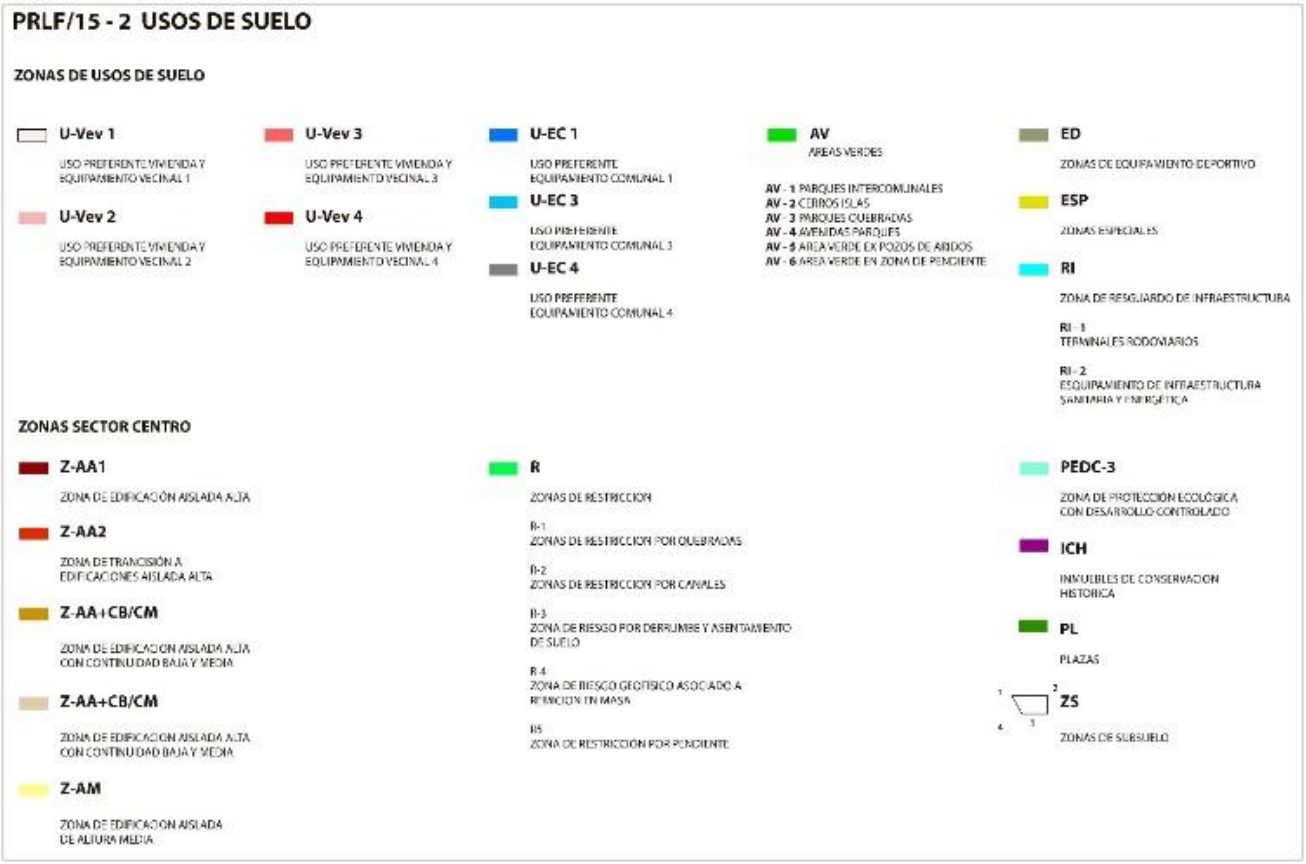
Fuente: Elaboración propia en base a Plan regulador comunal 2015, Usos de suelo

[15] ANEXO: Síntesis de la Ordenanza local y zonas del área de estudio. Pág. 69

7.3 Usos de suelo

Con respecto a lo referido a los usos de suelo en el territorio de la comuna de La Florida, según la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), se refiere como conjunto genérico de actividades que el instrumento de planificación territorial admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones. En la figura 14 se observan los usos de suelo presentes y las zonas del sector centro, que se detallarán a continuación.

Figura 14. Usos de suelo y zonas de la comuna de La Florida

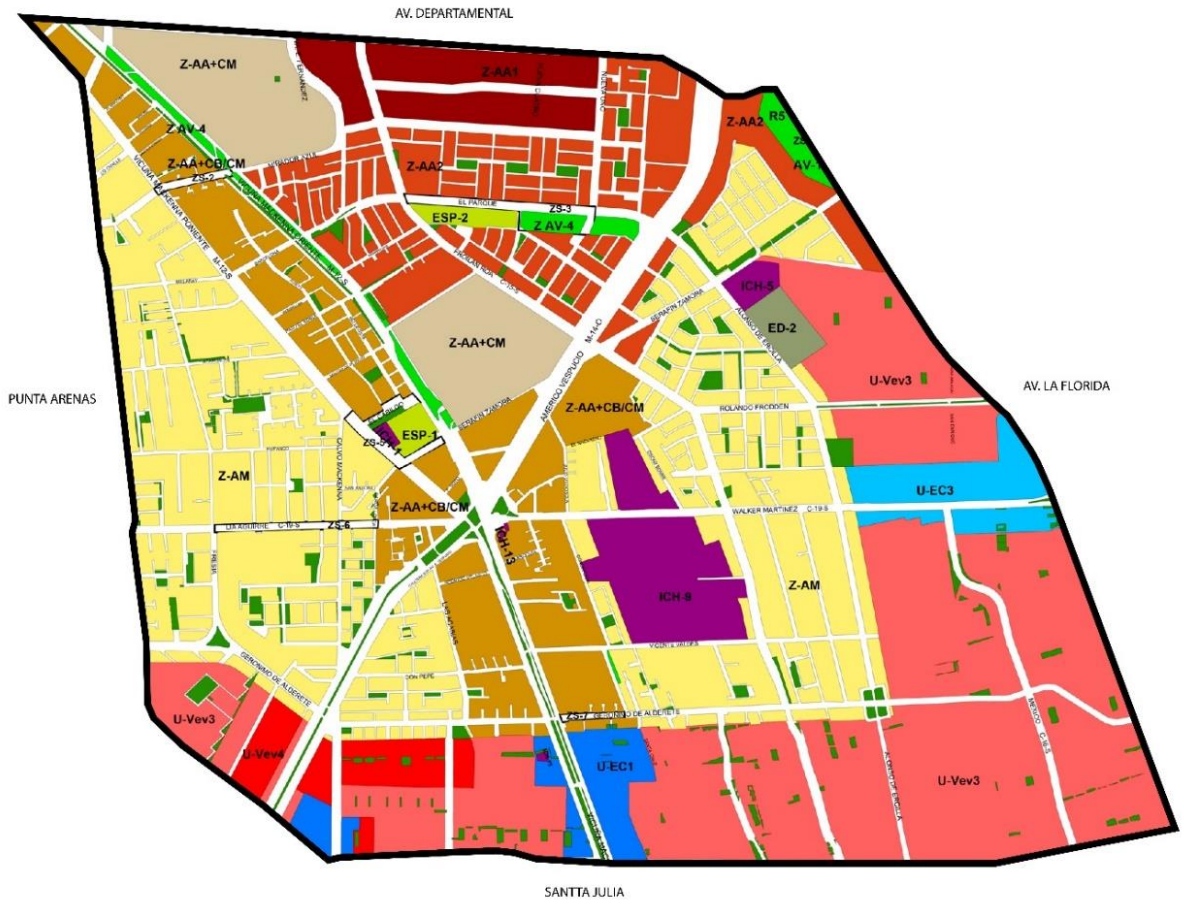


Fuente: Plan regulador comuna de La Florida, febrero 2015

7.4 Zonas

El barrio Vicente Valdés y su ubicación en el sector sur en torno al paradero 14 de Vicuña Mackenna, nombrados en los capítulos anteriores y la relación de los usos de suelo como contexto de estudio se identificaron los usos de suelo de los siguientes perímetros: Av. Departamental en las intersecciones con la Av. La Florida, calle Santa Julia y calle Punta Arenas. En la figura 15, se observa el área de estudio y las zonas del barrio Vicente Valdés.

Figura 15. Área de estudio, barrio Vicente Valdés.



Fuente: Elaboración propia en base a los usos de suelo del Plan regulador comunal 2015.

7.5 Modificaciones al Plan Regulador Comunal

En el caso del PRC de La Florida y sus distintas aprobaciones transcurrido el tiempo, existe el primer plan regulador de la comuna el año 1968. El plan fue aprobado por la DS Nº 663 del 20.09.1968[16] este plan incluyó el territorio urbano y de extensión urbana vigente a esa fecha e incorporó las normas del Plan Regulador Intercomunal de Santiago, PRIS, de 1960[17].

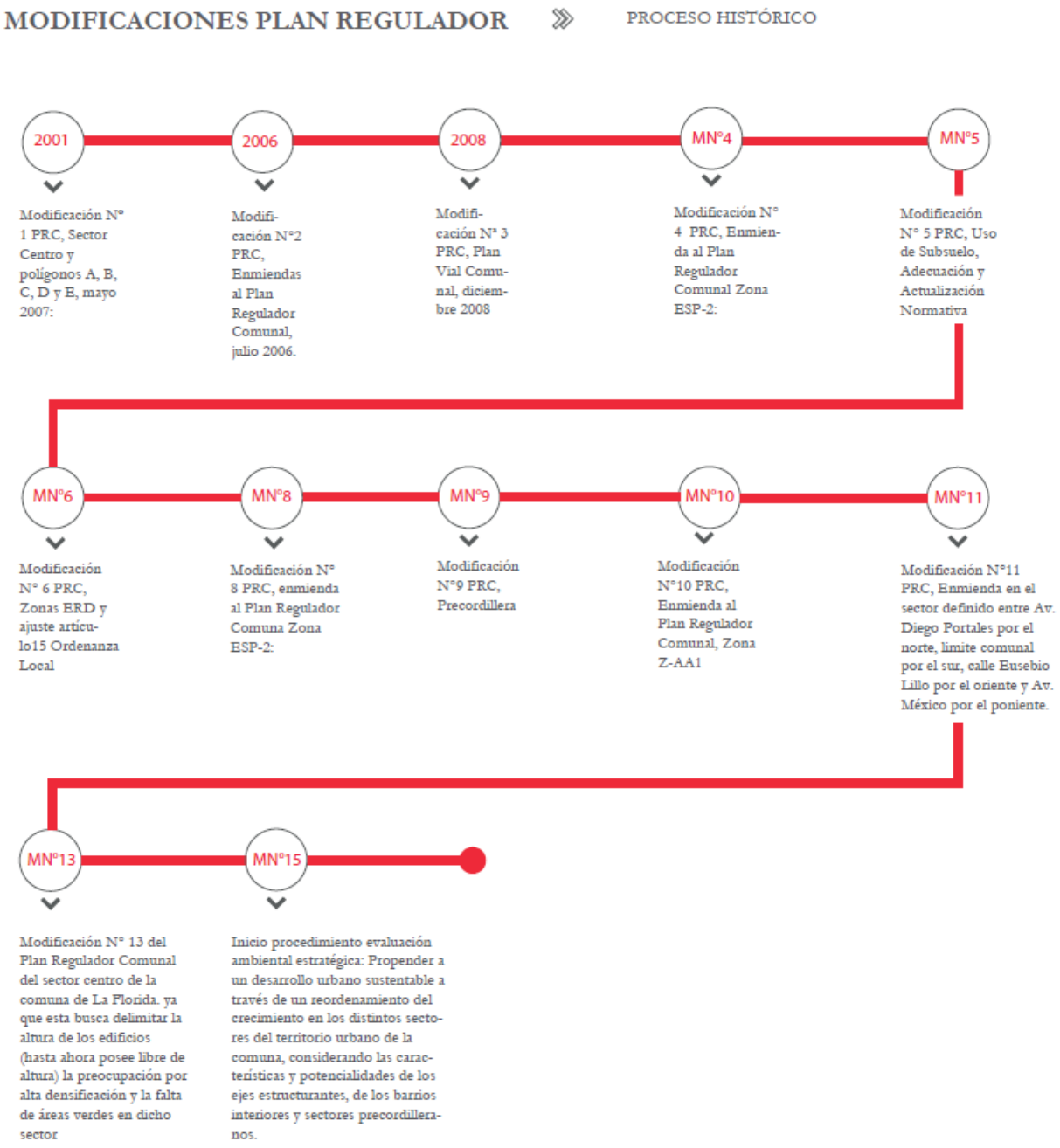
Posteriormente ocurrieron modificaciones relevantes que han incidido en la transformación morfológica del proceso de densificación residencial en el barrio Vicente Valdés. A continuación, se detallarán las modificaciones que han sido relevantes en la transformación. En la figura 17, referido a la línea de tiempo de las modificaciones al Plan Regulador Comunal se puede apreciar 12 modificaciones al plan regulador, incluidas las enmiendas, que han modificado la morfología urbana, desde, desde el año 2001, al inicio de la modificación N° 15 del PRC del año 2020.

Posteriormente ocurrieron modificaciones relevantes que han incidido en la transformación morfológica del proceso de densificación residencial en el barrio Vicente Valdés. A continuación, se detallarán las modificaciones que han sido relevantes en la transformación. En la figura 17, referido a la línea de tiempo de las modificaciones al Plan Regulador Comunal se puede apreciar 12 modificaciones al plan regulador, incluidas las enmiendas, que han modificado la morfología urbana, desde, desde el año 2001, al inicio de la modificación N° 15 del PRC del año 2020.

[16] Núm. 663.- Vistos: estos antecedentes; el oficio Nº 1.420, de 9 de septiembre de 1968, de la Dirección de Planificación del Desarrollo Urbano, los acuerdos adoptados por la I. Municipalidad de La Florida en sesiones celebradas el 17 de diciembre de 1964, 7 de abril y 16 de septiembre de 1965 y lo dispuesto en los artículos 550º de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, 2º y 9º de la ley Nº 16.391 y 97º del decreto Nº 880, de 1963, del Ministerio de Obras Públicas.

[17] Ver anexo de las modificaciones al plan regulador comunal de La Florida.

Figura 16.. Línea de tiempo Modificaciones al Plan Regulador Comunal.



Fuente: Elaboración propia en base a modificaciones del plan regulador recopiladas del PRC La Florida.

Las modificaciones expuestas anteriormente en la figura 16, y en relación al plan regulador comunal y la incidencia que tenido en la transformación morfológica del barrio Vicente Valdés, asociado a la densificación residencial, existen las más relevantes al desarrollo morfológico y actualización de la noma. A continuación, en la tabla 2, se mencionan y se detallan las modificaciones que han incido en el territorio, de acuerdo con el perímetro de estudio, ubicado en las calles: Av. Departamental, Av. La Florida, calle Santa Julia y Punta Arenas, se hizo el estudio de las siguientes modificaciones N°1, N°10 y N°13. Además, lo que aquí se recalca, son los sectores centros de la comuna y el entorno inmediato, referido al paradero 14 de Vicuña Mackenna, siendo así un área de consolidación ya que está enclaustrada en el polo comercial de la comuna de La Florida y el barrio Vicente Valdés. Por otro lado, estas modificaciones también tienen relación con el antejardín, con fines netamente de disminución de áreas, para así dar paso a construcciones tanto de viviendas y edificaciones. Finalmente, las modificaciones al plan regulador comunal se ven reflejadas en el crecimiento de edificaciones en el sector centro de la comuna, ya que se propone un control en la altura. Según la propuesta de la modificación N° 13 del PRC y la situación de las zonas de altura media, se mantienen las superficies de subdivisión y/o superficie predial mínima (m^2) de 1.000 m^2. Los coeficientes de ocupación de suelo se mantienen en 0.4, coeficientes de constructibilidad aumentan de 1.0 a 1.5, alturas de edificación máxima que existen en la actualidad, bordean los 11 m, equivalentes a 4 pisos. Como propuesta de 22 m, equivalentes a 8 pisos. En cuanto a los antejardines se mantienen en 5 m. finalmente la densidad bruta máxima (Hab/há) de 800 Hab/há a 1.200 Hab/há. Considerando incentivos para vivienda y vivienda con equipamiento[18]. La mayoría de las modificaciones se centran además del control de la altura, de acuerdo a la actualización de la norma que rige la comuna y el reordenamiento de las zonas del Plan Regulador Comunal[19].

[18] Información obtenida del estudio de la Asesoría urbana, Secretaria Comunal de Planificación. Febrero 2020.

[19] Ver tabla 4 y 5. Zonificación correspondiente al barrio Vicente Valdés, Plan Regulador de la comuna de La Florida. Propuesta de modificaciones a zonas: Z-AM, ZA-A+CB/CM, ZA-A+CM, Z-AA1, Z-AA2, del Plan Regulador Comunal.

Tabla 2. *Modificaciones y relación con el área de estudio.*

MODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
N°1 PRC, Sector Centro y polígonos A, B, C, D y E, mayo 2007.	Se refiere al Sector Centro de comuna, donde se concentran las actividades cívicas y de servicios de La Florida. Se sitúa en el entorno del Paradero 14 (intersección de Vicuña Mackenna, Américo Vespucio y Walker Martínez). Incluye también, 5 modificaciones puntuales de otros sectores de territorio comunal.
N°10 PRC, Enmienda al Plan Regulador Comunal, Zona Z-AA1.	Se refiere a los **terrenos donde se emplaza la zona Z-AA1**, **sector centro de la comuna**. La modificación es, a solicitud expresa de SERVIU Metropolitano (propietario del terreno), Dirección de Obras Municipales y Organización social Unión Comunal de Allegados, con el fin de **disminuir la exigencia de antejardín a 3 m. y el distanciamiento a medianeros** según lo dispuesto en OGUC, para la **construcción de 180 unidades de vivienda social, distribuidas en dos edificios de 90 departamentos cada uno.**
Modificación N°11 PRC, Enmienda en el sector definido entre Av. Diego Portales por el norte, limite comunal por el sur, calle Eusebio Lillo por el oriente y Av. México por el poniente.	Establece el **aumento de la Densidad Bruta Máxima.**
N°13 PRC, El 27 de febrero del 2020.	**Controlar el crecimiento urbano en el sector centro, eliminando altura y densidad libre.**

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

A continuación, en la figura 17 y 18 se puede apreciar la relación de las edificaciones en el sector centro, específicamente en la zona Z-AA+CB/CM del área de estudio, en cuanto a los proyectos actuales de densificación de vivienda, vinculados a las avenidas principales. En lo particular a destacar que la zona Z-AA+CB/CM, con los proyectos de densificación de vivienda y la relación con la propuesta de la modificación N°13 al plan regulador comunal, ya que el objetivo principal de la modificación es la preocupación por la alta densificación, la altura de las edificaciones, ya que permitiría controlar el crecimiento urbano en el sector centro, **eliminando altura y densidad libre.**

Figura 17. Área de estudio y usos de suelo, zona Z-AA+CB/CM

Fuente: Elaboración propia en base a los usos de suelo del Plan Regulador Comunal 2015.

Figura 18. Proyectos de densificación de vivienda, equipamiento o vivienda con equipamiento aislado alto con continuidad baja, que se desarrollen en predios cuyo frente principal sea Vicuña Mackenna Poniente y Oriente entre Mirador Azul y calle Cabildo y entre Serafín Zamora y Av. Américo Vespucio.

Subdivisión y/o superficie predial mínima: 1.000 m²	**1.000 m²**
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0.6 hasta 7m. Y 0.4 sobre esta altura
Coeficiente de constructibilidad	3.00 para todo el conjunto (aislado más continuo)
Altura máxima	Cuerpo contínuo de 2 pisos con altura obligatoria de 7m. y sobre éste, aislado con altura libre según rasantes
Antejardín	No se contempla. Construcción obligatoria sobre línea oficial.
Sistema de Agrupamiento	Continuo hasta 2 pisos (7M) y Aislado sobre esa altura
Densidad Neta Máxima	Libre

Fuente: Exposición audiencia pública, Municipalidad de La Florida, 27 febrero 2020.

Figura 19. Modificación N°13, sector centro de la comuna de La Florida. Proyectos de densificación de vivienda, equipamiento o vivienda con equipamiento aislado alto deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

Subdivisión y/o superficie predial mínima: 1.000 m²	**1.000 m²**
Coeficiente de uso de suelo	0.4
Coeficiente de constructibilidad	3.20
Altura máxima	Altura mínima de 7m. y altura máxima libre según rasantes y distanciamientos.
Antejardín	5m. Los predios que enfrenten Av. Vicuña Mackenna Pte. Y Av. Vicuña Mackenna Oriente Entre Departamental y Mirador azul, no tienen exigencia de antejardín, debiendo construir obligatoriamente sobre la línea oficial.
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Densidad Neta Máxima	Libre

Fuente: Exposición audiencia pública, Municipalidad de La Florida, 27 febrero 2020.

Figura 20. Área de estudio y modificación Nº 13 PRC

Fuente: Elaboración propia en base a los usos de suelo del Plan regulador comunal 2015.

Luego en la tabla 3 y 4 se observan las zonas del sector centro de la comuna y los siguientes aspectos relevantes en el estudio, como la subdivisión y/o superficie predial mínima, carácter de usos de suelo, edificación aislada, continua, media, altura máxima de las edificaciones y/o viviendas identificadas en el predio de estudio, densidad neta máxima, coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo, forma de agrupamiento y por último el antejardín[2].

Recogiendo lo más importante de las zonas nombradas anteriormente en lo existente y teniendo en cuenta de que existe una mixtura de usos, pero con la excepción de que hay una tendencia de edificaciones aisladas, pero con diferentes continuidades, ya sea alta, media y baja. Además de que si bien existe un marguen mínimo de altura, partiendo de los 8 a 9 pisos, la preocupación es la altura máxima que bordea los 24m de altura. Finalmente, en el planteamiento de la tabla 4 y la propuesta a las modificaciones nombradas en la tabla 4, se enfoca principalmente en la altura máxima acorde a la escala barrial, bajando considerablemente a modo de ejemplo en la zona Z-AM que permite 8 pisos con altura máxima de 24m, la propuesta es de 11 m - 4 Pisos acorde a la escala barrial de la comuna de La Florida.

[20] O.G.U.C. septiembre 2017

Tabla 3. *Zonificación correspondiente al barrio Vicente Valdés, Plan Regulador de la comuna de La Florida* [21].

SIGLA	Subdivisión y/o S.P.M (m^2)	**Carácter usos de suelo**	**Altura máx. (metros/pisos)**	D..N.M *	C.C.	C.O.S	F.A.	Antejardín
Z-AM	1.000 m^2	**Mixta de equipamientos y vivienda.**	**8 pisos con altura máxima de 24m.**	Libre	2,00	0,4	Aislado	5m. Construcción obligatoria sobre línea de edificación.
ZA-A+CB/CM	1.000 m^2	**Edificación aislada alta continuidad baja y media.**	**Cuerpo continuo de 2 pisos con altura obligatoria de 7m. y sobre éste, aislado con altura libre según rasantes**	Libre	3,00 para todo el conjunto (aislado más continuo)	0,6 hasta 7m. Y 0.4 sobre esta altura.	Continuo hasta 2 pisos (7M) y Aislado sobre esa altura.	No se contempla. Construcción obligatoria sobre línea oficial.
ZA-A+CM	1.500 m^2	**Edificación aislada alta continuidad media.**	**Cuerpo continuo con una altura mínima de 9m. y 24m. de altura máxima y sobre éste, aislado con altura libre según rasantes.**	Libre	4,00	0,7 hasta 24m y 0,5 sobre esa altura.	Continuo y aislado.	5m.
Z-AA1	1.000 m^2	**Edificación aislada alta 1.**	**Libre según rasantes**	Libre	3,5	0,3	Aislado	3m. Construcción Obligatoria sobre la línea de edificación
Z-AA2	1.000 m^2	**Edificación aislada alta 2.**	**Libre según rasantes.**	Libre	3,00	0,4	Aislado	5m. Construcción obligatoria sobre línea de edificación

Fuente: Elaboración propia en base a la asesoría urbana, Secretaria Comunal de Planificación. Febrero 2020.

[21] Ver anexo: Síntesis análisis de la ordenanza local y zonas del área de estudio, pág.69.

* Densidad neta máxima; Coeficiente constructibilidad; Coeficiente ocupación de suelo; Forma agrupamiento.

Tabla 4. *Propuesta de modificaciones a zonas: Z-AM, ZA-A+CB/CM, ZA-A+CM, Z-AA1, Z-AA2, del Plan Regulador Comunal.*

SIGLA	Subdivisión y/o S.P.M (m^2)	**Carácter usos de suelo**	**Altura máx. (metros/pisos)**	D..B.M.	C.C.	C.O.S	C.O.S 1er piso	C.O.S Pisos superiores	F.A.	Antejardín
Z-AM	1.000 m^2	**Altura media**	**11 m - 4 Pisos**	800 (Hab /há)	1,0	No aplica	No aplica	No aplica	Aislado	5 m.
Z-A1	1.000 m^2	**Alta 1**	**32 m -18 pisos**	2.400 (Hab /há)	1,5	No aplica	0,4	0,4	Aislado	3 m para vía locales y pasajes. 5 m para otras vías.
Z-A2	1.000 m^2	**Alta 2**	**32 m - 12 pisos**	2.600 (Hab /há)	1,5	0,3	No aplica	No aplica	Aislado	5 m.
Z-AB	1.000 m^2	**Altura baja**	**16.8 m – 4 pisos**	750 (Hab /há)	2,08	0,52	No aplica	No aplica	Aislado	15 m.

Fuente: Elaboración propia en base a la asesoría urbana, Secretaria Comunal de Planificación. Febrero 2020

Además de nombrar que se busca el reordenamiento de las zonas actuales, actualización de la ordenanza comunal y aplicación del decreto 14/2019 del MINVU, referido a la generación de incentivos urbanísticos[22].

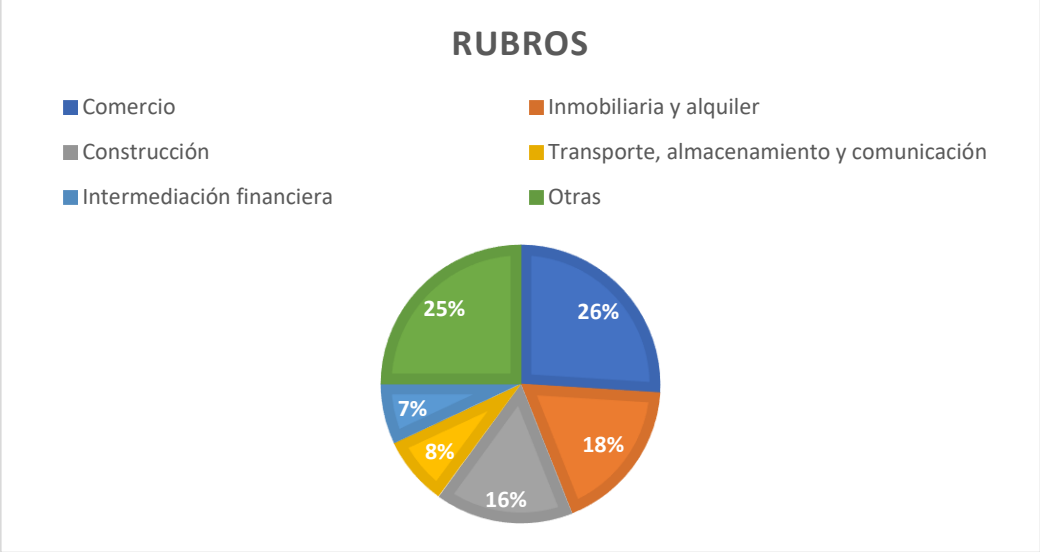
[22] El DFL Nº 458 (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones y sus modificaciones; el DL Nº 1.305, de 1975; la Ley Nº 21.078, sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano; la Ley Nº 20.958 que Establece un Sistema de Aportes al Espacio Público, y las facultades que me confiere el artículo 32 número 6º de la Constitución Política de la República de Chile; la resolución N° 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República y la demás normativa aplicable.

7.6 Análisis y caracterización de mecanismos de inversión, 1990; 2010; 2020.

7.6.1 Desarrollo económico y proyectos de inversión

La comuna de La Florida al año 2015, registra un total de 16.082 empresas y el porcentaje con mayor preponderancia en rubros es el comercio con un 25,6%; inmobiliarias y de alquiler con un 17,7%; construcción con un 15,7%; transporte, almacenamiento y comunicación con un 8,0%; e intermediación financiera con un 7,2%25[23] a continuación en la figura 21 se puede apreciar el desarrollo económico de la comuna de La Florida y la relación directa con los rubros, destacando la presencia del comercio y construcción.

Figura 21. Desarrollo económico, rubros comuna de La Florida.



Fuente: Elaboración propia en base a PLADECO 2017.

En cuanto al desarrollo económico de la comuna de La Florida y su cambio hacia una consolidación al polo comercial y la relación con la etapa del año 1990 según lo descrito en el objetivo 1, se dará a conocer las distintas etapas de inversiones y la vinculación con el territorio, lo que permitirá tener nociones del avance de la comuna en cuanto a permisos de edificación, certificados de regulación, loteos, condominios, recepciones finales de edificación en tres etapas de la gobernanza del municipio: 2002-2006; 2015; 2017-2022. Referido a lo mencionado anteriormente al PLADECO del año 2002-2006 y su crecimiento económico de la comuna en cuanto a proyectos de inversión, existen ventajas ya que, si bien la comuna posee potenciales consumidores provenientes de sectores de ingresos medios bajos, la comuna se consolida como subcentro urbano en el sector sur de la ciudad[24]

En la etapa de los procesos de proyectos de inversión que se ejecutaron en la comuna de La Florida, se seleccionaron los siguientes aspectos relevantes para el primer apronte al caso de estudio en base a publicaciones oficiales de las cuentas públicas del año 2005; 2015; 2017-2022 (*) a continuación hay que destacar los siguientes antecedentes en la obtención de datos para su posterior análisis: Permisos de edificación, certificados de regularizaciones, loteos, condominios, recepción de edificación, Superficie edificada recibida, edificaciones acogidas a ley de copropiedad, permisos de instalaciones provisorias, proyectos de diseños de espacios públicos, según plan maestro de espacios públicos, certificados de regularización Ley N° 20.898 (hasta 90 km^2) (hasta 140 km^2) y loteos con recepción de urbanización.

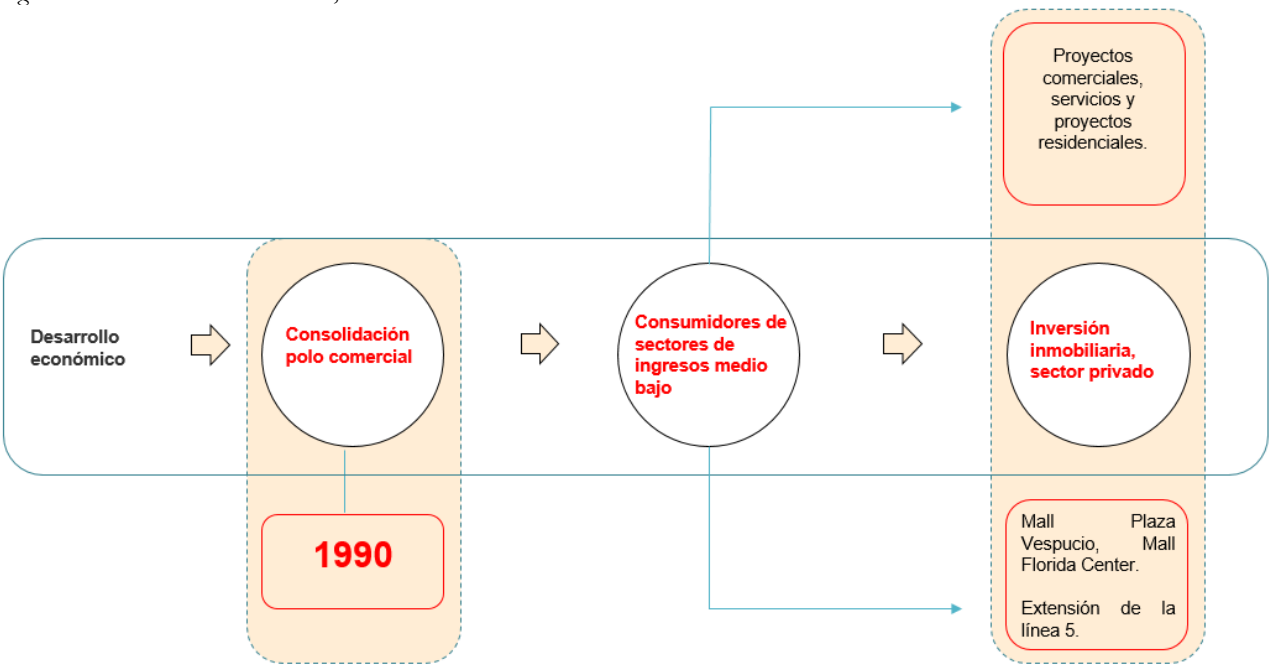
(*) Información que están en el radio de estudio.

[23] Servicio de Impuestos Internos (SII), 2015, Estadísticas de Empresas por Región y Comuna.

[24] La comuna ha experimentado en los últimos años un gran crecimiento de su actividad comercial y de servicios de empresas grandes y medianas, lo cual se ha observado por la llegada de numerosas cadenas de tiendas y supermercados que se han ubicado en las avenidas de Américo Vespucio, Vicuña Mackenna y La Florida. Al igual a lo sucedido con el Mall Plaza de Américo Vespucio, estos establecimientos abren la posibilidad de expandir la actividad económica. PLADECO 2002-2006.

Luego continúa el boom de inversiones inmobiliarias del sector privado, en cuanto a proyectos comerciales, servicios y proyectos residenciales que van ligados a un desarrollo económico en la comuna. La llegada del mall Florida Center generó en particular una gran fuente laboral como su antecesor, el Mall Plaza Vespucio, ya que como dos grandes polos comerciales del sector sur de Santiago y la inversión pública de la extensión de la línea 5 del metro y su incremento en la actividad económica, posicionan al sector consolidado comercialmente, que genera un flujo constante de habitantes de diversas comunas aledañas al sector, principalmente consumidores en el área comercial de la comuna. Además de la actividad comercial presente, principalmente mediana y grande[24]

Figura 22. Desarrollo económico, relación histórica.



Fuente: Elaboración propia.

CAPÍTULO 8 TRANSFORMACIONES DE LA MORFOLOGIA URBANA PRODUCTO DEL PROCESO DE DENSIFICACION RESIDENCIAL

Además de los cambios en su morfología urbana, contextualizando el estudio y análisis de la morfología vial a ejes articuladores, calles principales y la incidencia en el barrio, el barrio Vicente Valdés en los periodos 2005, 2015 y 2019 que ha experimentado una serie de transformaciones. Luego la importancia de las relaciones del perfil vial y el dimensionamiento de escala de las edificaciones y la relación con el contexto espacio público, no introduce a una visión de escala barrial e impacto de la densificación en altura en el barrio Vicente Valdés.

El proceso de densificación residencial, caracterización y análisis de tipologías de edificación, permitirá obtener resultados de una visión macro de las manzanas y su relación de altura, densidad, además de la vinculación directa con lo nombrado en el capítulo 6 y las modificaciones al Plan Regulador Comunal, considerando coeficientes de ocupación de suelo, coeficientes de constructibilidad, alturas máximas, antejardines, sistemas de agrupamiento y densidades netas máximas.

Para finalizar la vinculación con la escala barrial y las edificaciones representadas en mapeo en 2D y 3D respectivamente, se tendrá una visión detallada del barrio a través de predios seleccionados y finalmente como es el barrio Vicente Valdés y cómo ha cambiado durante el tiempo.

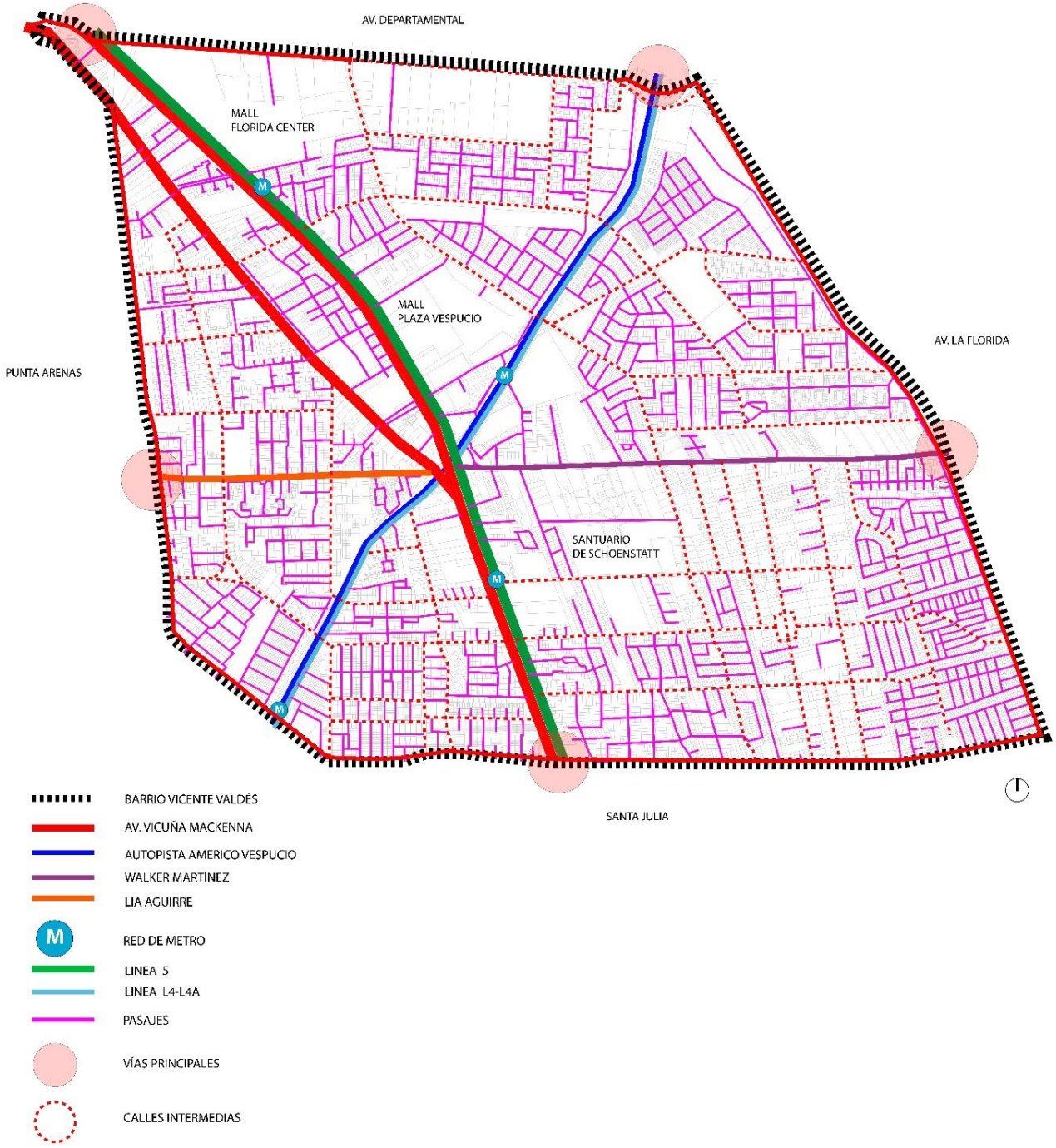
8.1 Morfología Urbana, Vialidad

El barrio Vicente Valdés posee un trazado irregular, fragmentado en subdivisión predial de dimensiones extensas, ubicadas en sectores que están aislados del polo central situado en el paradero 14 de Vicuña Mackenna. Por otro lado, se ve en la figura x la inmensa cantidad de pasajes interiores aislados, con poca conectividad, escasa vialidad hacia las calles principales. Además de la jerarquización de las calles que poseen un rol importante en el desarrollo del barrio. La incidencia de la morfología en el proceso de densificación residencial, va relacionado con la gobernanza que se ha presentado durante los últimos 40 años, ya que el rol que ha tenido el Plan Regulador Comunal a partir de la política de suelo de 1979, la llegada del metro y la consolidación del polo comercial con la llegada del mall en los años 90'.

8.2 Trazado vial

Con respecto al trazado de las calles y el desarrollo de las vías principales, la Av. Vicuña Mackenna surge como eje longitudinal y conector principal que atraviesa la ciudad hacia el sector sur. Además de la Av. Departamental como eje transversal y la importancia del anillo Américo Vespucio como conector de comunas aledañas a la comuna de La Florida. Por otro lado, la Av. La Florida, Walker Martínez, calle Santa Julia, calle Punta Arenas como vías secundarias que acercan a la población de los distintos sectores de la comuna hacia el centro comunal relacionado a los servicios, comercio, mercado automotriz y las líneas 5, L4- L4A del metro de Santiago. En la figura 16, se aprecian las vías principales, secundarias. Av. Vicuña Mackenna, Av. Américo Vespucio, Walker Martínez, Lía Aguirre, líneas 5, L4- L4. Además de la dimensión del caso de estudio. En la figura 17, se observan las calles intermedias, que conectan la mayoría de ellas hacia las vías principales. En la figura 18 se observan los pasajes intermedios, que forman un tejido fragmentado en el área de estudio, si bien se conectan con las calles intermedias y logran mayor conectividad, hay otras que quedan aisladas en la zona sur y zona oriente de La Comuna de La Florida. Se puede apreciar, también, el área de estudio, vías principales, secundarias. Av. Vicuña Mackenna, Av. Américo Vespucio, Walker Martínez, Lía Aguirre, líneas 5, L4- L4A, calles intermedias, pasajes intermedios, tejido fragmentado del barrio Vicente Valdés.

Figura 23. Área de estudio, vías principales, secundarias. calles intermedias, pasajes intermedios, barrio Vicente Valdés.



Fuente: Elaboración propia en base a plano "Quiero mi barrio" 2020.

Figura 24 Imágenes actuales de las vías principales, secundarias del barrio Vicente Valdés.

Av. Américo Vespucio Sur Express.

Walker Martínez/Av. La Florida.

Av. Vicuña Mackenna Poniente/ Calle Santa Julia.

Av. Punta Arenas.

Fuente: Imágenes obtenidas de Google Street View.

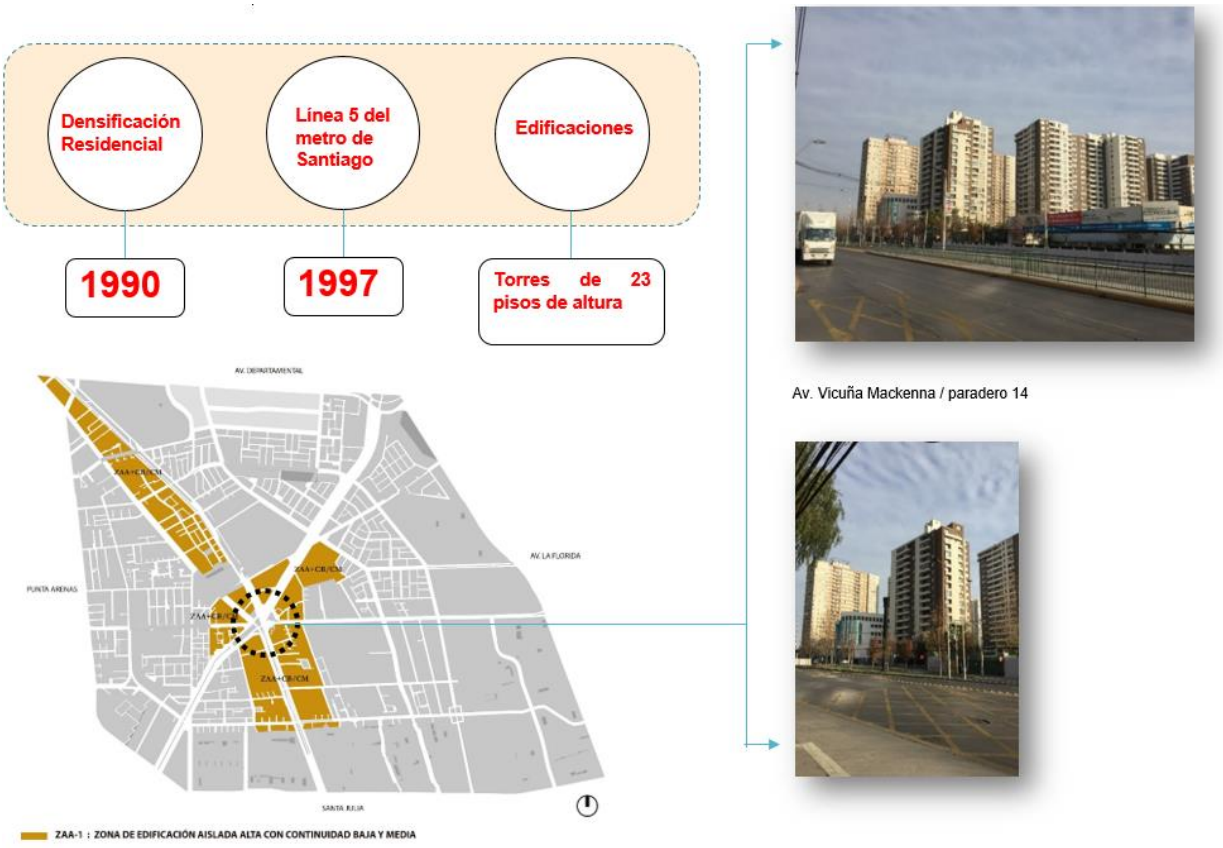
CAPÍTULO 9: PROCESO DE DENSIFICACIÓN RESIDENCIAL

En cuanto a lo planteado en el punto 2.3 Densificación residencial y urbanización, se indica que a partir de los años 90' la densificación residencial comienza un proceso de extensión en barrios residenciales de clase media en la comuna de Santiago. Además, la vinculación con el barrio Vicente Valdés y la densificación que ha experimentado a partir de transformaciones en la urbanización en cuanto a la llegada del metro en abril de 1997 y la línea 5 se posiciona al acercamiento del sector sur a la Estación Baquedano como hitos importantes del sector sur y el barrio Vicente Valdés. Lo que logra el Metro de Santiago en cuanto a la distribución del territorio y la consolidación del comercio y la llegada del mall plaza Vespucio al territorio, produciendo una de las primeras transformaciones en el Gran Santiago. Esto debido a la relación de la expansión y masificación del consumo (Halpern, 2002; PNDU, 2002: 103-104).

9.1 Tipologías de edificación

En la figura 25, se puede ver la Av. Vicuña Mackenna Poniente, Estación metro Vicente Valdés, Línea 5, en donde se puede evidenciar la densificación en altura, próximo al paradero 14 de Vicuña Mackenna. Una de las características físicas del barrio en la salida del Metro Vicente Valdés, es el dimensionamiento de las torres, de aproximadamente 23 pisos de altura.

Figura 25: Densificación en altura, Av. Vicuña Mackenna



Fuente: Elaboración propia, registro personal junio 2020.

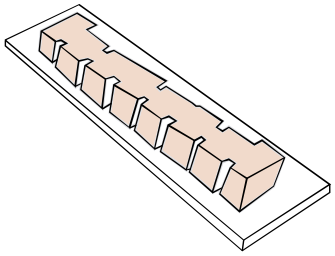
Por lo que se refiere al factor del espacio físico del barrio y las tipologías de edificación en altura, en base a torres de no más de 30 pisos, edificaciones en altura media y viviendas en altura baja, se puede apreciar en la figura 26 se observa la existencia de las tres tipologías en una manzana tipo del barrio Vicente Valdés, en proximidad de la Av. Vicuña Mackenna Poniente.

Figura 26: Tipos de agrupamientos presentes en una manzana tipo en el barrio Vicente Valdés.

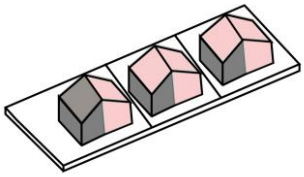
Fuente: Elaboración propia, en base a google maps, 2020.

Esquemas de las edificaciones presentes en la figura 26.

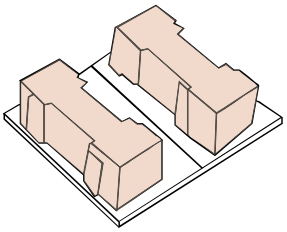
1) Edificación aislada



2) Edificación pareada



3) Edificación Aislada



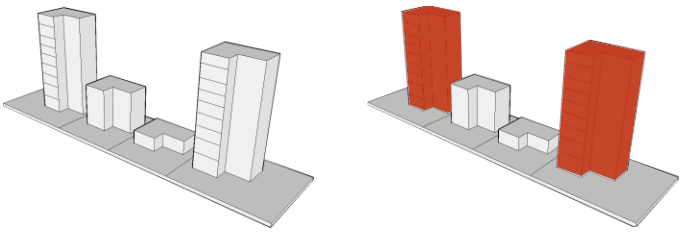
Continuando hacia las tipologías existentes en el barrio, en la imagen 28 y 29 se puede apreciar la relación de las edificaciones que están presentes en la zona Z-AA+CB/CM, próximo al paradero 14 de Vicuña Mackenna.

Figura 27: Zona Z-AA+CB/CM.

Fuente: Elaboración propia en base a los usos de suelo del Plan regulador comunal 2015.

Ejemplo e interpretación de Zona Z-AA+CB/CM.

Figura 28. Volumetría, Modelación de edificación aislada alta con continuidad baja y media.



Fuente: Elaboración propia, sin escala.

Ejemplo e interpretación de Zona Z-AM.

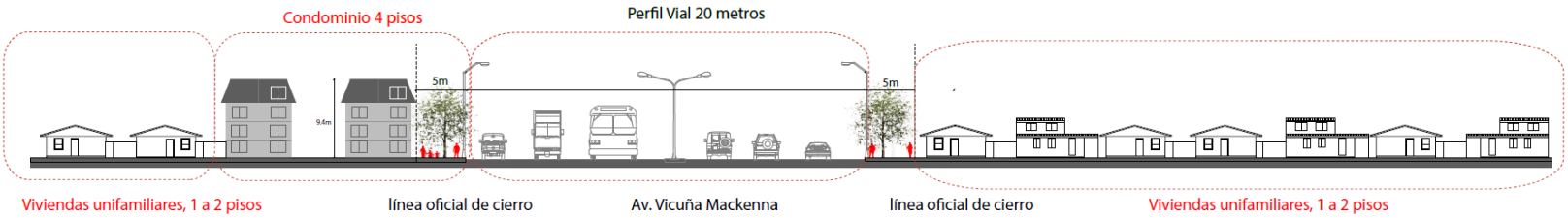
Figura 29. Volumetría, Modelación de edificación continua

Fuente: Elaboración propia, sin escala.

A continuación, en la figura 30 y 31, se puede apreciar la relación del perfil vial y las transformaciones morfológicas que ha experimentado el barrio Vicente Valdés a través del proceso de densificación residencial. En la figura 27, se observa el perfil vial ubicado en la Av. Vicuña Mackenna, intersección calle Vicente Valdés, zona Z-AA+CB/CM, situado en el año 2000. La información que se obtiene y ya que la mayor parte del lugar estaba habitada por viviendas unifamiliares de 1 a 2 pisos, sin olvidar los

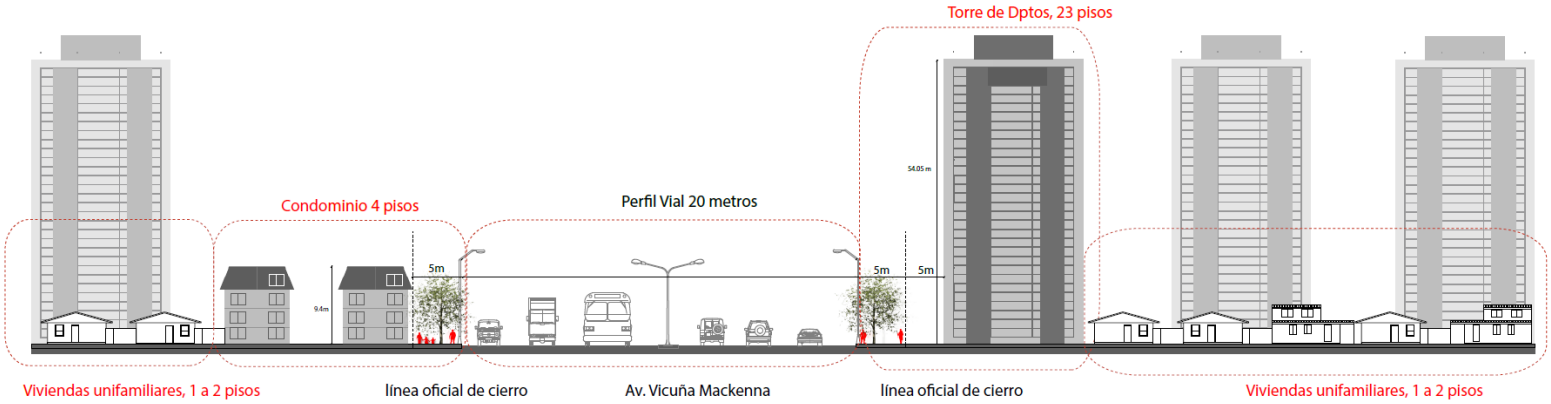
condominios de aproximadamente 4 pisos de altura presentes en el barrio Vicente Valdés. Se logra identificar una escala de barrio sin mayores impactos en densificación en altura. Posteriormente en la figura 30, se puede identificar el perfil vial actual y la relación con las edificaciones existentes de la Av. Vicuña Mackenna y la zona Z-AA+CB/CM.

Figura 30: Perfil vial antes de las torres de departamentos, situado en el año 2000. Av. Vicuña Mackenna. Zona Z-AA+CB/CM.



Fuente: Elaboración propia en base a imágenes de Google Earth Pro. Sin escala.

Figura 31: Perfil vial actual y relación con las edificaciones existentes, Av. Vicuña Mackenna. Zona Z-AA+CB/CM.



Fuente: Elaboración propia en base a imágenes de Google Earth Pro. Sin escala.

El perfil vial concluye que las edificaciones actuales presentes en el barrio Vicente Valdés, surgen a través de que según normativa actual en cuanto a lo permitido en usos de suelo y respecto a las edificaciones aislada alta con continuidad baja y media, permitiendo un cuerpo continuo de 2 pisos con altura obligatoria de 7metros y sobre éste, aislado con altura libre según rasantes[25] Lo que busca la modificación N°13 del PRC es controlar el crecimiento urbano en el sector centro, eliminando altura y densidad libre, lo que permitiría un mayor equilibrio entre el barrio y sus alrededores.

[25] Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

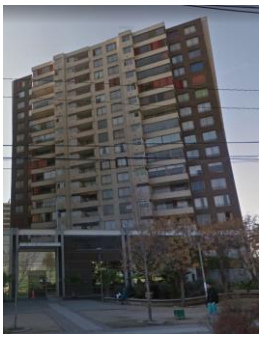
Figura 32: Perfil vial actual y relación con las edificaciones existentes, Av. Vicuña Mackenna. Zona Z-AA+CB/CM.

Fuente: Imagen obtenida de Google Street View. Barrio Vicente Valdés, próximo al paradero 14 de Vicuña Mackenna.

Por otro lado, se hizo un levantamiento de las tipologías de vivienda y edificaciones presentes en el barrio Vicente Valdés, identificando tres tipologías de vivienda. Edificaciones en baja altura, donde se enmarcan viviendas de 1 a 2 pisos a una escala de barrio en fachada continua. Luego se identificó las de edificación media, en la que se encuentran tipologías de vivienda tipo block, en un margen de 3 a 5 pisos de altura y edificaciones de 5 pisos, distribuidas en sectores cercanos a grandes avenidas, además se de reconocer edificaciones en altura que se enmarcan en la edificación alta de tipologías de vivienda. En este caso se hizo el catastro en la Av. Vicuña Mackenna, Departamental, Vespucio Sur y alrededor del paradero 14 de Vicuña Mackenna. Además de identificar las edificaciones en altura, que consta de torres de 23 a 30 pisos, en fachada continua y aislada. A continuación, en la tabla de tipología de edificaciones, se puede observar el dimensionamiento de estas a partir de imágenes obtenidas de la plataforma Google Earth.

Tabla 7. *Tipología de edificaciones y normas actuales del barrio Vicente Valdés.*

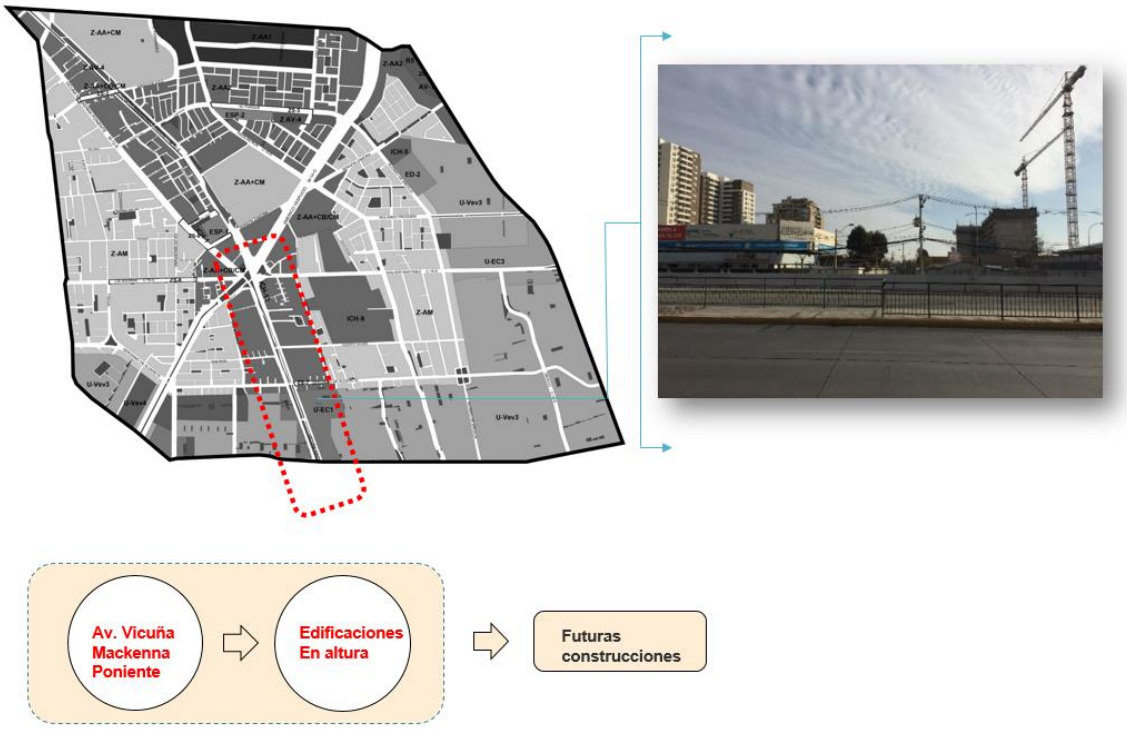
SIGLA	Imagen tipología	Subdivisión y/o S.P.M (m^2)	Carácter usos de suelo	Altura máx. (metros/pisos)	D..N.M.	C.C.	C.O.S	F.A.	Antejardín
Z-AM		1.000 m^2	Mixta de equipamientos y vivienda.	8 pisos con altura máxima de 24m.	Libre	2.00	0.4	Aislado	5m. Construcción obligatoria sobre línea de edificación.
ZA-A+CB/CM		1.000 m^2	Edificación aislada alta continuidad baja y media.	Cuerpo contínuo de 2 pisos con altura obligatoria de 7m. y sobre éste, aislado con altura libre según rasantes	Libre	3.00 para todo el conjunto (aislado más continuo)	0.6 hasta 7m. Y 0.4 sobre esta altura.	Continuo hasta 2 pisos (7M) y Aislado sobre esa altura.	No se contempla. Construcción obligatoria sobre línea oficial.
ZA-A+CM		1.500 m^2	Edificación aislada alta continuidad media.	Cuerpo continuo con una altura mínima de 9m. y 24m. de altura máxima y sobre éste, aislado con altura libre según rasantes.	Libre	4.00	0.7 hasta 24m y 0.35 sobre esa altura.	Continuo y aislado.	5m.

Z-AA1		1.000 m²	Edificación aislada alta 1.	Libre según rasantes	Libre	3.5	0.39	Aislado	3m. Construcción Obligatoria sobre la línea de edificación
Z-AA2		1.000 m²	Edificación aislada alta 2.	Libre según rasantes.	Libre	3.00	0.4	Aislado	5m. Construcción obligatoria sobre línea de edificación

Fuente: Elaboración propia en base al estudio de asesoría urbana de la Secretaria Comunal de Planificación. SECPLA. Febrero 2020. imágenes obtenidas de plataforma Google Earth.

Con respecto a las futuras construcciones que están actualmente en proceso, se logró evidenciar que, en la Av. Vicuña Mackenna Poniente, existen edificaciones en altura en construcción, siguiendo la línea en torno a los servicios, transporte, metro y comercio del barrio Vicente Valdés. Cabe destacar que las nuevas construcciones que edificaciones y terrenos vacíos, que teóricamente albergarán una edificación en altura, hay que sumar otro factor que no estaba en consideración, que es el cierre de sucursales del comercio automotriz, a raíz del estallido social en octubre de 2019 y la pandemia actual, lo cual afectó a una gran mayoría de servicios y comercio, tanto a nivel local como metropolitano.

Figura 33: Construcciones de edificaciones en Av. Vicuña Mackenna.

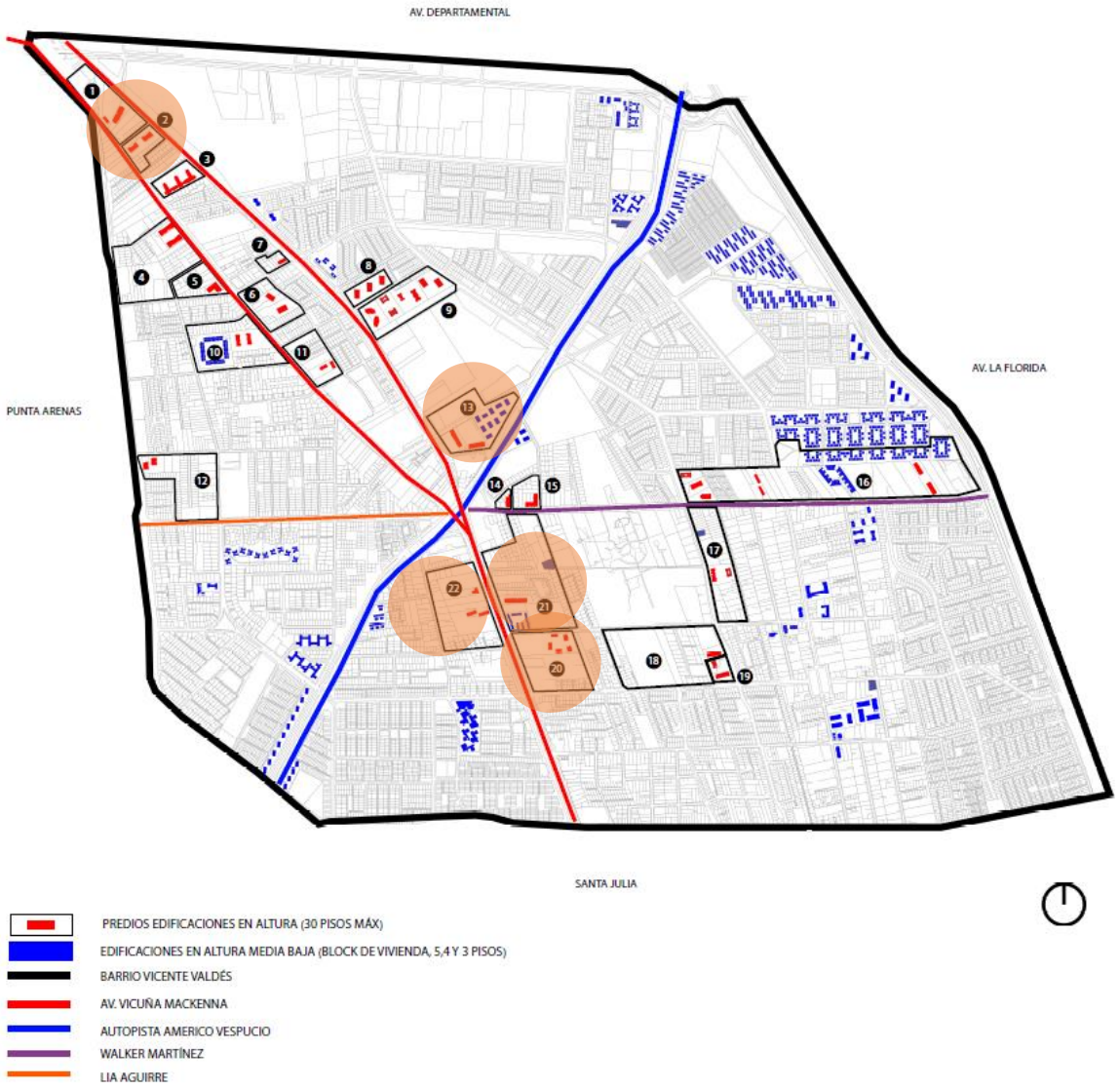


Fuente: Elaboración propia, registro personal junio 2020.

9.2 Edificaciones y selección de predios

Otro punto a destacar, son las edificaciones en altura media baja y edificaciones en altura, en el área de estudio, que abarca la Av. Departamental, Av. La Florida, Santa Julia y Av. Punta Arenas. En la figura 33, en color rojo se identifican las edificaciones en altura, hasta 30 pisos como máximo. En color azul se identifican las edificaciones en altura media-baja, block de viviendas de 5, 4 y 3 pisos. Distribuidas en el área de estudio. Cabe destacar que las edificaciones de 23 a 30 pisos, se distribuyen en las avenidas principales y ejes estructurantes del perímetro, entorno al área comercial y cercano a la Av. La Florida, tales como condominios y sectores residenciales. Además, las edificaciones de altura media baja se distribuyen en cuanto al grano más denso y compactado en zonas cercanas a la Av. La Florida, proveniente de sectores medios y bajos. Asimismo, la continuidad de edificaciones tipo block en la Av. Américo Vespucio hacia el sector sur de la comuna de La Florida.

Figura 34. Predios de edificaciones en altura, barrio Vicente Valdés.



Fuente: Elaboración propia en base a plano "Quiero mi barrio" 2020.

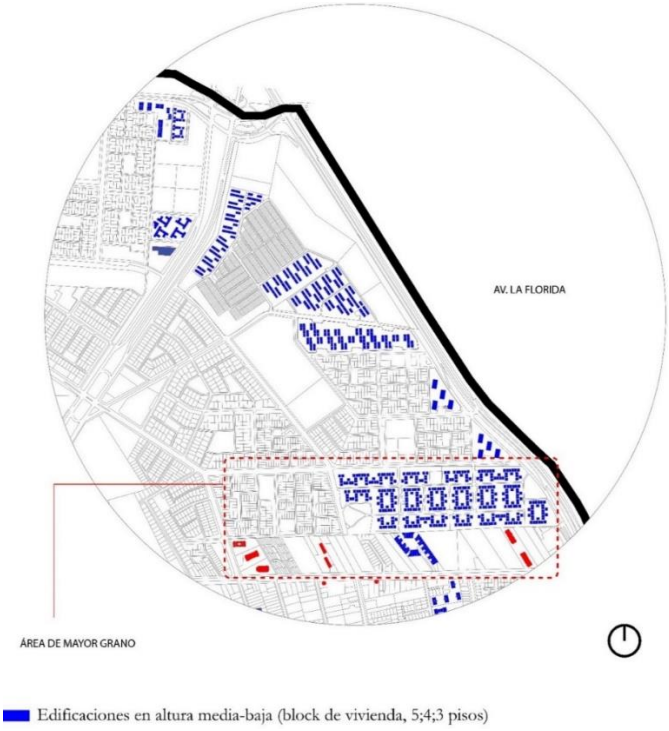
9.3 Análisis de la densificación

En cuanto a la selección de los predios nombrados anteriormente en el punto 8.2, relacionado con la figura 34, se seleccionaron 14 grupos en los cuales se seleccionaron de 1 a 3 edificaciones hasta 30 pisos máximo por paño, en cuanto a la superficie de estudio. El estudio obtuvo una variedad de densidades por edificación a partir de un mapeo general en base al plano "Quiero mi barrio" representados en tres dimensiones a través de la plataforma Google maps 2020. A continuación, en la figura 35 se aprecia el grupo seleccionado, las edificaciones, superficies (m²), cantidad de departamentos por torre y la densidad obtenida a partir del resultado de viviendas por hectárea.

Figura 35. Predios N°13 y predio N°16.

Fuente: Elaboración propia en base a plano "Quiero mi barrio" 2020.

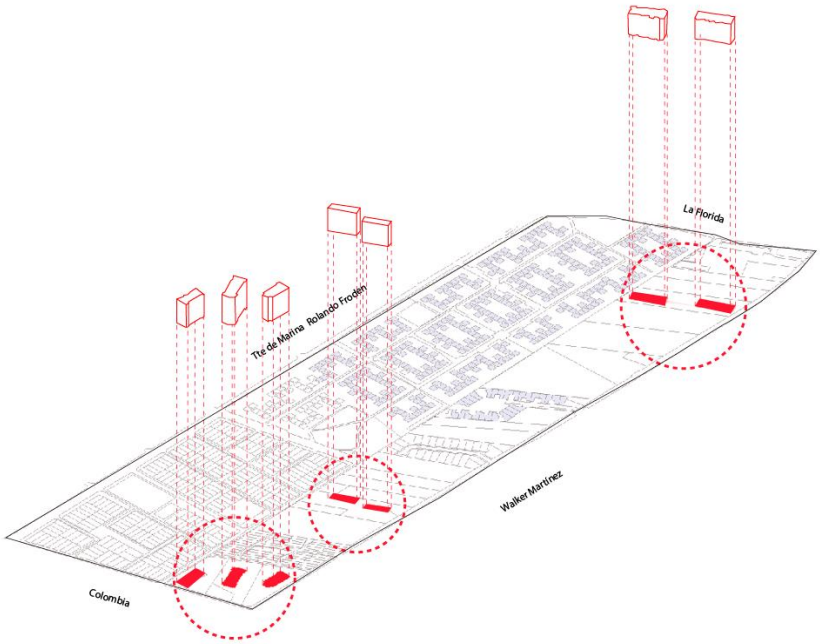
Figura 36. Área de estudio, predio 16, edificaciones en altura media baja y edificaciones en altura, barrio Vicente Valdés.



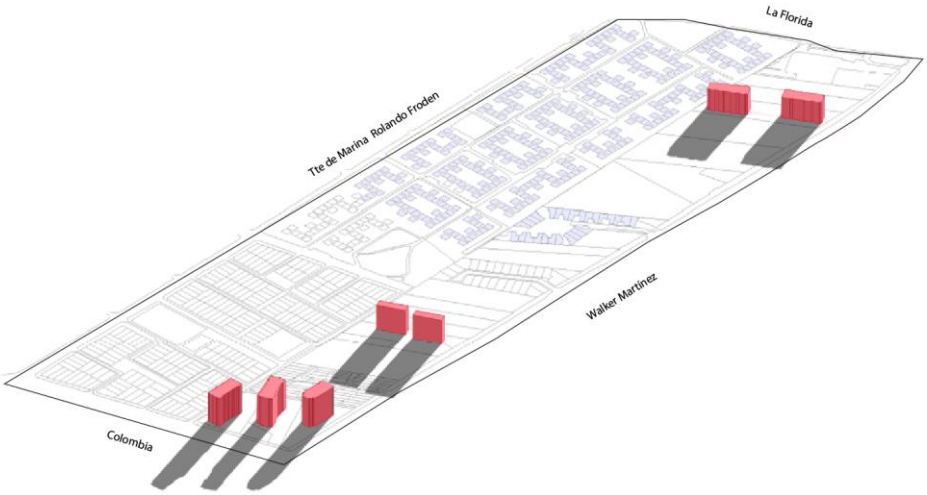
Fuente: Elaboración propia en base a plano "Quiero mi barrio" 2020.

Figura 37. Isométricas 3D, extracto terreno 16, próximo a la Av. La Florida.

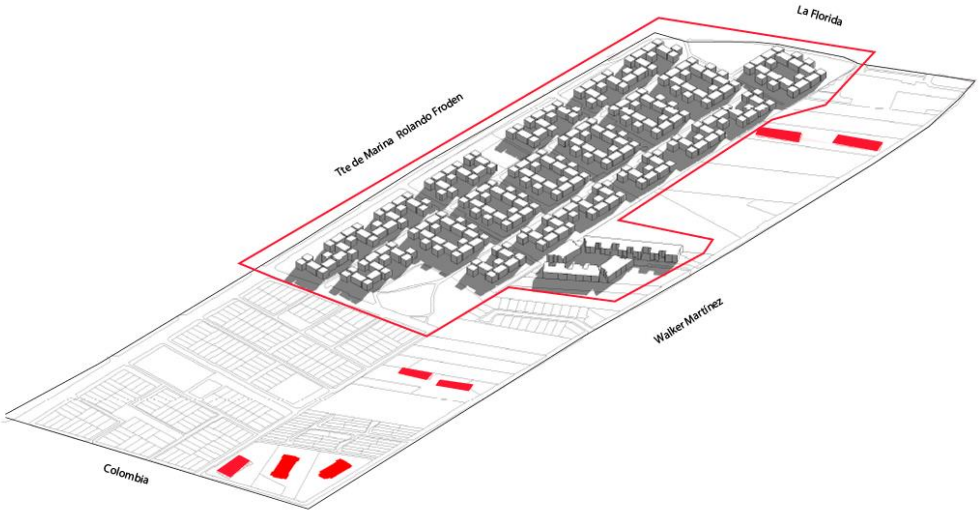
1) Huella de edificaciones en altura más el terreno de estudio.



2) Edificaciones en altura.



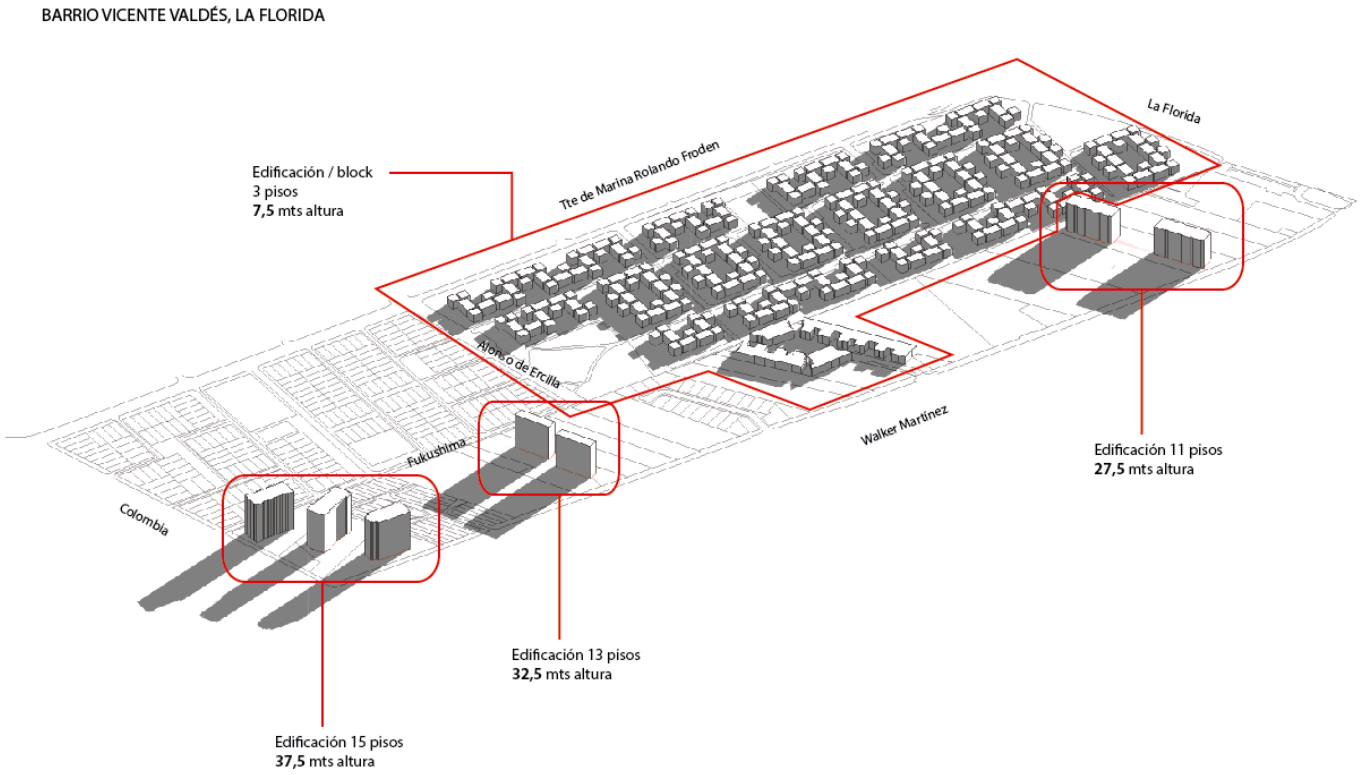
3) Edificaciones tipo block.



Fuente: Elaboración propia en base a plano "Quiero mi barrio" 2020. 3D en donde se da a conocer un extracto de la escala barrial y las tipologías de vivienda en torno al barrio Vicente Valdés.

En la figura 38 se puede apreciar el dimensionamiento de un extracto del área de estudio del barrio Vicente Valdés. Además de la escala barrial y la relación con el espacio público, en torno a las edificaciones ya identificadas anteriormente y las tipologías de edificación tipo block de 3 pisos y 7.5 mts de altura, en comparación con las edificaciones identificadas de 15, 13 y 11 pisos y alturas de 20 a 37,5 mts de altura. En resumen, la isométrica planteada nos evidencia una manzana tipo que se da en el barrio Vicente Valdés, el espacio público y privado, tensionados por las edificaciones en altura, con mixtura de tipologías, con un grano compacto unido por pasajes interiores que se acercan a vías secundarias. Cabe destacar que el predio 16 como objeto de análisis, presenta alrededor de 1.224, en cantidad de viviendas tipo departamento en edificaciones, con un total de 3.353 personas censadas en año 2017. En comparación con otros predios del barrio de análisis, poseen una menor cantidad de viviendas en edificaciones y menor cantidad de población. Lo que genera un interés mayor que otros predios, por su particularidad en dimensionamiento, 15,72 superficie há. Y una densidad de 213,25[26]

Figura 38. Escala barrial, Isométricas 3D, extracto terreno de edificaciones en altura y edificaciones altura baja, próximo a la Av. La Florida.



Fuente: Elaboración propia en base a plano "Quiero mi barrio" 2020. 3D en donde se da a conocer la totalidad del extracto de la escala barrial y las tipologías de vivienda en torno al barrio Vicente Valdés.

[26] Datos obtenidos del resultado del Censo 2017. Instituto Nacional de Estadística INE, Censo 2017.

9.4 Fotografías

Figura 39. Imágenes de las edificaciones del barrio Vicente Valdés y la relación con las diferentes escalas en cuanto a las tipologías de edificaciones y la relación con el espacio público, ejes importantes como: Vicuña Mackenna, Américo Vespucio.

Fuente: Elaboración propia. Barrio Vicente Valdés, próximo al paradero 14 de Vicuña Mackenna.

CONCLUSIONES

El barrio Vicente Valdés se posiciona y se consolida como un barrio de clase media, rodeado de torres de departamentos y sectores comerciales en torno al paradero 14 de Vicuña Mackenna. Podemos concluir que el estudio realizado se dividió en tres conceptos claves a destacar: El plan regulador comunal, la transformación morfológica a escala barrial y la densificación residencial que ha experimentado a lo largo de los últimos 30 años el barrio Vicente Valdés.

Los procesos morfológicos que han surgido en la comuna de La Florida y el caso específico del barrio Vicente Valdés se evidenciaron a través del análisis del plan regulador comunal del 2015 y la relación directa con las modificaciones N°1, N°10 y N°13, que plantean el control en la altura, actualización de la norma actual y el reordenamiento de las zonas del plan regulador comunal actual. Por otro lado, la subcentralidad única en el sector centro de la comuna de La Florida, vinculado directamente al polo comercial como proyecto detonante en cuanto al mall Plaza Vespucio en los años 90', marca un precedente en cuanto al espacio público, circulaciones, medianas y pequeñas empresas que logran atraer a gran parte de la población de las comunas aledañas, posicionándose y consolidándose como un hito importante y único del sector sur del AMS (área metropolitana de Santiago).

Cabe destacar que las modificaciones que se nombraron en el estudio y relacionado a la tabla 3, pág. 37, buscan el reordenamiento de las zonas actuales, actualización de la ordenanza comunal y aplicación del decreto 14/2019 del MINVU, referido a la generación de incentivos urbanísticos. Por otro lado, el análisis de la morfología urbana asociado a la vialidad, demostró que posee un trazado irregular y fragmentado en grandes superficies ubicados en sectores que están aislados del polo central, entorno al paradero 14 de Vicuña Mackenna, con diversos pasajes interiores asilados y escasa conexión hacia las calles principales del barrio Vicente Valdés.

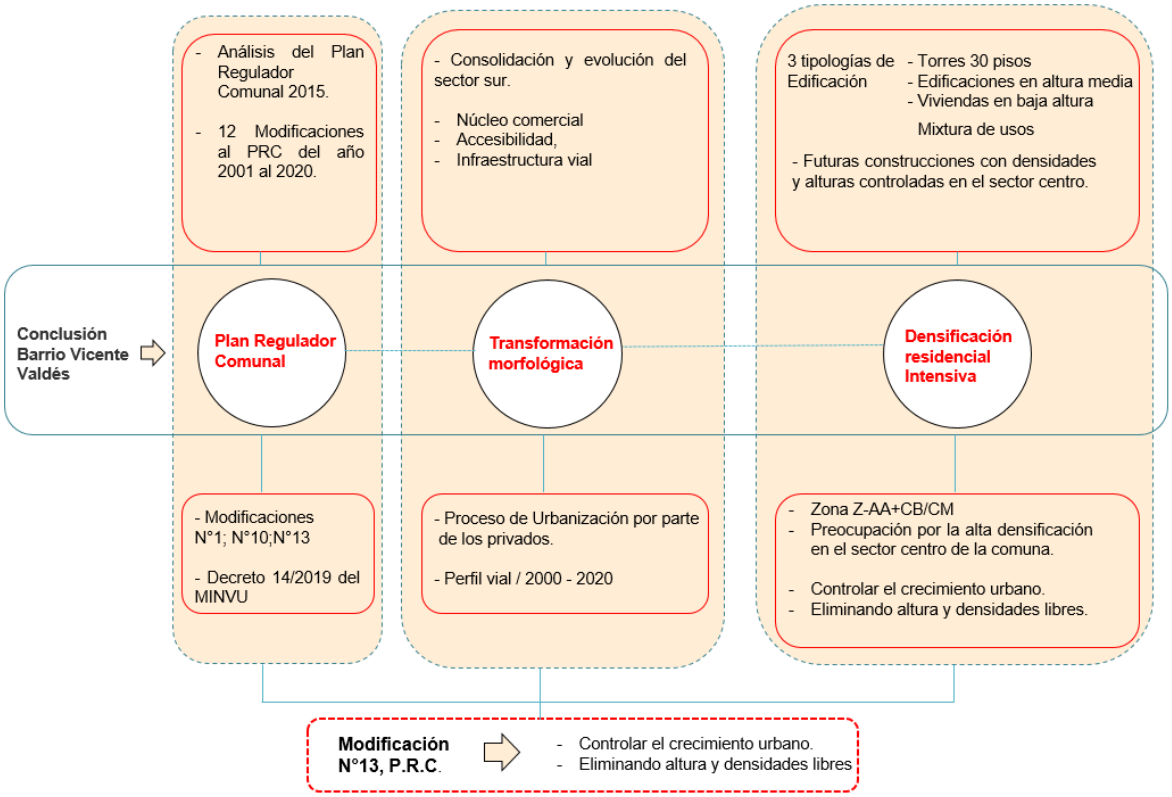
El análisis del proceso de densificación residencial y las tipologías edificatorias que han surgido en el barrio Vicente Valdés a partir de los años 90, demostró que los proyectos inmobiliarios surgen en torno al paradero 14 de Vicuña Mackenna, con tres tipos de edificación, torres en torno a los 30 pisos, edificaciones en altura media y viviendas en altura baja, lo que genera una mixtura de usos. En el área de estudio asociado a la Zona Z-AA+CB/CM como caso particular en cuanto a la concentración de torres, edificación aislada alta, continuidad baja y media, se logró generar una serie de esquemas en cuanto al dimensionamiento, modelación e interpretación de la zona, para así entender de manera clara la zona en particular.

La relación del perfil vial y las transformaciones morfológicas que ha experimentado el barrio Vicente Valdés a través del proceso de densificación residencial, da a conocer una realidad en cuanto al impacto de las torres de departamentos y la relación con el entorno inmediato a partir de los años 2000 a la actualidad. Lo que busca la modificación N°13 del PRC es controlar el crecimiento urbano en el sector centro, eliminando altura y densidad libre, lo que permitiría un mayor equilibrio entre el barrio y sus alrededores. En cuanto al análisis de las edificaciones y la selección de los predios a través de la demostración de éstas en isométricas 3D que da una mayor claridad de ejemplificación del barrio y su particularidad. Las edificaciones de 23 a 30 pisos, se distribuyen en las avenidas principales y ejes estructurantes del perímetro, en torno al área comercial y cercano a la Av. La Florida, tales como condominios y sectores residenciales. Además, las edificaciones de altura media baja se distribuyen en cuanto al grano más denso y compactado en zonas cercanas a la Av. La Florida, proveniente de sectores medios y bajos. Asimismo, la continuidad de edificaciones tipo block en la Av. Américo Vespucio hacia el sector sur de la comuna de La Florida.

En síntesis, el barrio Vicente Valdés asociado a los tres grandes conceptos mencionados anteriormente, ya que posee una serie de características que hacen que aumente hacia las vías consolidadas y con mayores flujos, en torno a servicios y comercio. Si bien está en constante crecimiento el barrio, lo que plantea la modificación N°13, asociado a el PRC, la transformación morfológica y la densificación residencial, se puede controlar el crecimiento urbano del sector centro, ya que actualmente existen normas permisivas en altura libre, densidad y la pérdida de identidad barrial, como problemáticas latentes. La actualización del plan regulador comunal, permitiría controlar el crecimiento urbano en el sector centro, además de reafirmar la condición de subcentralidad del AMS.

La manera en que la transformación de la comuna de La Florida y el barrio Vicente Valdés ha experimentado de acuerdo a la norma y/o modificaciones a partir de los últimos 30 años y la relación con el proceso de densificación residencial está latente, pero con un mayor control del marco regulatorio actual se puede lograr un barrio Vicente Valdés controlado en cuanto a su altura y densidad, lo que lograría un equilibrio del barrio y sus alrededores.

Figura 40. Conclusiones, esquema.



Fuente: Elaboración propia.

CAPÍTULO 10 BIBLIOGRAFÍA

10.1 Bibliografía

Arriagada, C, Urrutia, J, (2017). Guía para la formulación de planes maestros integrales de recuperación de barrios y viviendas. Proyecto Fondo Valentín Letelier, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

Brito, J, Clair, M, (2016). Revista de Geografia (Recife) V. 33, No. 1, 2016. A verticalização urbana em cidades de Porte médio: O caso da cidade de Campo Mourão - Paraná, Brasil.

Casos de estudio de Gobernanza Metropolitana (2017), Santiago Resiliente,100 Resilient Cities Santiago

Català, J, (2001) Gobernabilidad democrática para el Desarrollo Humano Marco Conceptual y Analítico.

Comisión de Estudios / División de Desarrollo Urbano Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2013). Hacia una Nueva Política Urbana para Chile Vol. 3 | Elementos de diagnóstico

Comisión económica para América Latina. Centro Latinoamericano de Demografía. Programa de formación en población y desarrollo. "Población joven y desarrollo urbano: el caso de la florida. Santiago, chile. (1992)

Consideraciones para el desarrollo del potencial de densificación en la ciudad de Santiago. Cámara Chilena de la Construcción a la Dirección de Extensión y Servicios Externos DESE UC.

Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, (2019), Propuestas para una densificación equilibrada en las ciudades chilenas. Primer informe CNDU 2019.

Contreras, Y. (2016). Nuevos Habitantes del centro de Santiago. Santiago: Editorial Universitaria.

Parra, D. (2018) Tesis de Magister en Desarrollo Urbano, Instituto de Estudio Urbanos Territoriales, IEUT. Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos. Pontificia Universidad Católica de Chile. Ciudad saludable y movilidades urbanas en conflicto: Automovilización y su impacto en las actividades peatonales en un barrio residencial del centro de Santiago de Chile.

De Mattos, C, Fuentes, L, Link, F. (2014). Tendencias recientes del crecimiento metropolitano en Santiago de Chile. ¿Hacia una nueva geografía urbana? Revista INVI N°81: August 2014, Volume N°29: 193-219.

De Mattos, C., Ducci, M., Rodríguez, A., Yáñez, G. (2004). *Santiago en la globalización: ¿Una Nueva Ciudad?* Santiago de Chile: Ediciones SUR-Libros EURE.

De Mattos, C. (1999). Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo. Revista EURE (Vol. XXV, Nº 77), Santiago de Chile, diciembre 1999.

Ducci, M. (2000) Santiago: Territorios, anhelos y temores. Efectos sociales y espaciales de la expansión urbana. EURE. dic. 2000, vol.26, no.79.

Ducci, M. (1998) Santiago, ¿Una mancha de aceite sin fin? ¿Qué pasa con la población cuando la ciudad crece indiscriminadamente? Revista *EURE (Santiago)* [online]. 1998, vol.24, n.72, pp.85-94. ISSN 0250-7161. http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71611998007200005.

Fariña, C, (2018) Paradero 14: el comercio como modelador del espacio. Revista de Arquitectura Vol. 23 · N° 35 · diciembre 2018 • Tiempos de uso • ISSN 0716-8772 · ISSNe 0719-5427.

Flores, J, (2007) Universidad de Chile facultad de Arquitectura y Urbanismo, Departamento de Geografía. Análisis funcional de la comuna de La Florida en el marco del gran Santiago, y su implementación como subcentro metropolitano: Efectos en la generación de viajes y la reconfiguración morfológica del espacio comunal.

Fuentes, L, Allard, P, Orellana, A. (2007). El municipio y la gobernabilidad del territorio comunal.

Fuentes, L, Sierralta, C. (2004). Santiago de Chile, ¿ejemplo de una reestructuración capitalista global?

Fuentes, L, Mac-Clure, O, Moya, C. y Olivos, C. (2017). Santiago de Chile: ¿ciudad de ciudades? Desigualdades sociales en zonas de mercado laboral local. *Revista CEPAL*, 121: 93-109.

Galetovic, A. Jordán, P. (2006) Santiago: ¿Dónde estamos?, ¿Hacia dónde vamos?.

Gaete, H. (2003). Revista de Urbanismo N°7 – enero de 2003. Gestión del urbanismo y administración urbana: Los pies de barro en el despliegue territorial del neoliberalismo en Chile.

Gehl, J. (1987). Life Between buildings: using public space. London: Island Press.

Gómez, F, Moraga, M, Vicuña, M, (2018). Metodología de levantamiento y parametrización de la morfología urbana de Área Metropolitana de Santiago.

Greene, Margarita y Soler, Fernando (2004) *Santiago: De un proceso acelerado de crecimiento a uno de transformaciones*. En: De Mattos, Carlos, Ducci, María Elena, Rodríguez, Alfredo y Yáñez, Gloria (eds.). *Santiago en la Globalización*. Santiago: EURE Libros y Ediciones SUR, 2004.

Heng, C.K. & Malone-Lee, L.C (2010). Density and urban sustainability. En E. Ng (Ed.), Designing high density cities for social and environmental sustainability (pp. 41-52). Londres: Earthscan.

Henríquez, D. (2017). Tesis de Magister en Desarrollo Urbano, Instituto de Estudio Urbanos Territoriales, IEUT. Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos. Pontificia Universidad Católica de Chile. Cuando vivir en el barrio alto no asegura calidad de vida. Análisis de la Densificación Disimulada en Condominios Cerrados en La Reina Alta.

Herrmann, G, Van Klaveren, F, (2013): Revista 180 N° 31, Arquitectura, Arte, Diseño, Universidad Diego Portales. ¿Cómo densificar? Problemas y desafíos de las tipologías de densificación en la ciudad de Santiago.

Hidalgo, R, Zunino, H. (2011) La urbanización de las áreas periféricas en Santiago y Valparaíso: el papel de las relaciones de poder en el dibujo de la geografía socioresidencial. Revista EURE, vol 37, n°111, mayo 2011, pp.79-105.

Jacobs, J. (1961). Muerte y vida de las grandes ciudades, Madrid: Capitán Swing Libros, 2011.

Lefebre, H. (1974). La producción del espacio.

Fedele, J, Martínez, I (2015) Verticalización y desarrollo inmobiliario del núcleo urbano central de Santa Fe: cambios morfológicos, conflictos urbanos y regulaciones edilicias en la recuperación poscrisis 2001.

Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC) (1976) Ministerio de Vivienda y Urbanismo. 81 pp. http://www. minvu.cl/opensite_20070404l73759.aspx.

Link, F. Valenzuela, F, (2018) La estructura de la densidad socio-residencial en el área Metropolitana de Santiago. Proyecto Fondecyt N° 1161550. Instituto de Estudios Urbanos Territoriales. Pontificia Universidad Católica de Chile.

López-Morales, E, Gasic Klett, I, Meza Corvalán, D. (2012). Revista INVI Nº 76 / noviembre 2012 / Volumen Nº 27: 75-114. Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Gobierno de Chile (2014) Hacia una Nueva Política Urbana para Chile ISBN 978-956-7674-78-7 Vol. 4 | Política Nacional de Desarrollo Urbano ISBN 978-956-9432 05-7.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Ordenanza General de la Ley de Urbanismo y Construcciones. Gobierno de Chile. Santiago. (2009)

Moris, R. (2009) "Las tuyas, las mías y las nuestras. Ideas para gestión urbana integrada sustentable". Revista CA N° 141, Agosto – septiembre 2009. Colegio de Arquitectos de Chile.

Municipalidad de La Florida (2018). Memoria explicativa plan regulador 2016. Secretaría de Planificación Comunal.

Münzenmayer, J. (2017). La expansión urbana y la segregación socio-espacial en Santiago. Dimensiones territoriales del fenómeno contemporáneo.

Tamayo, M. (1997) México. El proceso de la investigación científica. Editorial Limusa S.A.

Tironi Rodó, M, Pérez Oyarzun, F (2009) SCL "Espacios, prácticas y cultura urbana", Ediciones ARQ Escuela de Arquitectura Serie Teoría y Obra, volumen 9.

Orellana, A, Arenas, F, Marshall, C, Rivera, A. (2016) Resistance to Metropolitan Institutionality and Planning in Chile. planning practice & research, 2016 vol. 31, no. 4, 435 451 http://dx.doi.org/10.1080/02697459.2016.1196535.

Orellana, A, Valdés Mena, J, Marín Montes, M. Revista INVI 31(87): 173-200. (2016) Artículo: Plan de Desarrollo Comunal; ¿El Instrumento Rector de la Gestión Municipal en Chile?.

Orellana, A, Miralles-Guash, C, Fuentes, L. (2019) "Las Escalas de la Metrópoli". Lejanía versus proximidad.

Orellana, A., Vicuña, M. y Moris, R. (2016). Planificación urbana y calidad de vida: aproximación al estado de la planificación local en Chile. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 10(19), xx-xx.http://dx.doi.org/10.11144/Javeriana.cvu10-19.pucv.

Orellana, A., Vicuña, M. y Moris, R. (2017). Planificación urbana y calidad de vida: aproximación al estado de la planificación local en Chile. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo. 10(19): p.88-109.

Orellana, A. (2010). Planificación estratégia territorial (PET): Una herramienta para el desarrollo regional y local. En: Ángel, D. (ed), Cuadernos de Clase 03 – 02 Planificación Estratégica Territorial (pp. 43-62). Manizales, Colombia: Universidad Autónoma de Manizales.

Padilla, S. (2009) Urbanización popular. La ciudad informal.

Pérez, M. (2019). Revista EURE, vol. 45 no 135 | mayo 2019 | pp. 71-90 | artículos | ©EURE

Petermann, A. (2006). ¿Quién extendió a Santiago? Una breve historia del límite urbano, 1953-1994.

Rehren, A., Orellana, A., Arenas, F. & Hidalgo, R. (2018). La regionalización en un contexto de urbanización regional: desde los desafíos a las propuestas de criterios de zonificación para el caso chileno. *Revista de Geografía Norte Grande*, N°69.

Ruiz-Tagle, J. (2016) EURE (Santiago) vol.42 no.125 Santiago Jan. 2016. La persistencia de la segregación y la desigualdad en barrios socialmente diversos: un estudio de caso en La Florida, Santiago.

Santa Cruz, J, Poduje, I, Martínez, J, Jobet, N. (2015). Infilling, Cómo cambió Santiago y nuestra forma de vivir en la ciudad.

Sabatini, f, Cáceres, g, Cerda, j. Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: tendencia de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. EURE, 2001, vol. 27, nº 82, p 21-42.

Schlack, E., Vicuña, M, (2011): Revista EURE, vol.37/N°111/mayo 2011/pp.131-166/Artículos/EURE Componentes normativas de alta incidencia en la nueva morfología del Santiago Metropolitano: una revisión crítica de la norma de "Conjunto Armónico".

Señoret, A. (2018). Tesis de Magister en Desarrollo Urbano, Instituto de Estudio Urbanos Territoriales, IEUT. Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos. Pontificia Universidad Católica de Chile. La vida entre grandes edificios Densificación urbana, espacio público y vida cotidiana en el centro de Santiago.

SUBDERE, Secretaria de Desarrollo Regional y Administrativo. (2017). Revisión de Gobernabilidad Multinivel en Chile: Modernización del Sistema Municipal.

Vergara, F. (2018). La utopía concreta: una reflexión sobre Henri Lefebvre para una ciudad Post-Neoliberal. Concrete utopia: A reflection on Henri Lefebvre for a post-neoliberal city.

Vergara, J. (2017) Revista INVI Nº 90/agosto 2017/Volumen Nº 32. Verticalización. La edificación en altura en la Región Metropolitana de Santiago (1990-2014).

Vicuña, M, (2017) revista iberoamericana de urbanismo | año 8 nº 13 | junio de 2017 | ISSN 2013-6242 | pp.47 a 64| url: www.riurb.com riURB_editores. PLANIFICACIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO Cambios de estilo frente a las recientes transformaciones urbanas.

Vicuña, M, (2013) Revista INVI Nº 78/agosto 2013/Volumen Nº 28: 181-219. El marco regulatorio en el contexto de la gestión empresarialista y la mercantilización del desarrollo urbano del Gran Santiago, Chile.

Vicuña, M, (2017): Revista 180 N° 40, Arquitectura, Arte, Diseño, Universidad Diego Portales. "Impacto de la densificación intensiva en la segmentación del tejido urbano de Santiago: Un enfoque cuantitativo".

Vicuña, M, (2018-2020): Impacto de la Densificación residencial intensiva en la restructuración espacial de la ciudad neoliberal: morfología y normativa urbana en el Área Metropolitana de Santiago. Proyecto Fondecyt Iniciación 11170501.

Vicuña, M, (2018): Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC, Diplomado Planificación y Gestión Urbana Integrada, "Dispersión territorial y re-centralización: Nuevas geografías de la urbanización en el Gran Santiago."

Von Baer V.L, H / Bravo R, N. (2019). Desarrollo Territorial Colaborativo, Descentralizando poder, competencias y recursos.

ANEXO: Síntesis de la Ordenanza local y zonas del área de estudio.

Ordenanza local y zonas del área de estudio, septiembre 2016.

Zonas del sector centro:

Tabla 1.

Zona Z-AA del sector centro y uso de suelo permitido

SIGLA	TIPO DE ÁREA	NORMATIVA
Z-AA1	Zona de edificación aislada alta	Ordenanza local

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016

Figura 1. Área de estudio y usos de suelo, zona Z-AA1.

Fuente: Elaboración propia en base a los usos de suelo del Plan Regulador Comunal 2015.

Figura 2. Normativa de usos de suelo de la zona Z-AA1.

USOS DE SUELO

Usos de suelo permitidos	Todos los no señalados como prohibidos en el artículo 32, numeral 9, letra B) Restricción En el equipamiento comercial, particularmente los edificios de estacionamientos, deberán respetar las siguientes condiciones: • Localizarse sólo frente a calles sobre 25 metros de perfil • No se permite el emplazamiento de estacionamientos en el primer piso
Usos de suelo prohibidos	Todos los señalados como prohibidos en el artículo 32, numeral 9, letra B). Además, específicamente en esta zona se prohíbe la instalación de lo siguiente: • Terminales de transporte terrestre • Locales de compra-venta y exhibición de automóviles, buses, camiones, maquinarias y similares que se desarrollen al aire libre o en recintos abiertos

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Tabla 2.

Zona Z-AA2 del sector centro y uso de suelo permitido.

SIGLA	TIPO DE ÁREA	NORMATIVA
Z-AA2	Zona de transición a edificaciones aislada alta	Ordenanza local

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Figura 3. Área de estudio y usos de suelo, zona ZAA-2.

Fuente: Elaboración propia en base a los usos de suelo del Plan Regulador Comunal 2015.

Figura 4. Normativa de usos de suelo de la zona C:

USOS DE SUELO

Usos de suelo permitidos	Todos los no señalados como prohibidos en el artículo 32, numeral 9, letra B) Restricción En el equipamiento comercial, particularmente los edificios de estacionamientos, deberán respetar las siguientes condiciones: • Localizarse sólo frente a calles sobre 25 metros de perfil • No se permite el emplazamiento de estacionamientos en el primer piso
Usos de suelo prohibidos	Todos los señalados como prohibidos en el artículo 32, numeral 9, letra B). Además, específicamente en esta zona se prohíbe la instalación de lo siguiente: • Terminales de transporte terrestre

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Tabla 3.

Zona Z-AA+CB/CM del sector centro y uso de suelo permitido.

SIGLA	TIPO DE ÁREA	NORMATIVA
Z-AA+CB/CM	Zona Edificación aislada alta con continuidad baja y media	Ordenanza local
Z-AA+CB/CM	Zona Edificación aislada alta con continuidad media	Ordenanza local

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Figura 5. Área de estudio y usos de suelo, zona Z-AA+CB/CM.

Fuente: Elaboración propia en base a los usos de suelo del Plan Regulador Comunal 2015.

Figura 6. Normativa de usos de suelo de la zona Z-AA+CB/CM, Zona Edificación aislada alta con continuidad baja y media.

USOS DE SUELO

Usos de suelo permitidos	Todos los no señalados como prohibidos en el artículo 32, numeral 9, letra B) <u>Restricción</u> En el equipamiento comercial, particularmente los edificios de estacionamientos, deberán respetar las siguientes condiciones: • Localizarse sólo frente a calles sobre 25m. de perfil • No se permite el emplazamiento de estacionamientos en el primer piso
Usos de suelo prohibidos	• Todos los señalados como prohibidos en el artículo 32, numeral 9, letra B).

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Tabla 4.

Zona Z-AA+CM del sector centro y uso de suelo permitido.

SIGLA	TIPO DE ÁREA	NORMATIVA
Z-AA+CM	Zona Edificación aislada alta con continuidad media	Ordenanza local

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Figura 7. Área de estudio y usos de suelo, zona Z-AA+CM.

Fuente: Elaboración propia en base a los usos de suelo del Plan Regulador Comunal 2015.

Figura 8. Normativa de usos de suelo de la zona Z-AA+CM, Zona Edificación aislada alta con continuidad media.

USOS DE SUELO

Usos de suelo permitidos	Todos los no señalados como prohibidos en el artículo 32, numeral 9, letra B) <u>Restricción</u> En el equipamiento comercial, particularmente los edificios de estacionamientos, deberán respetar las siguientes condiciones: • Localizarse sólo frente a calles sobre 25m. de perfil • No se permite el emplazamiento de estacionamientos en el primer piso
Usos de suelo prohibidos	• Todos los señalados como prohibidos en el artículo 32, numeral 9, letra B).

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Tabla 5.

Zona Z-AM del sector centro y uso de suelo permitido.

SIGLA	TIPO DE ÁREA	NORMATIVA

Z-AM	Zona Edificación aislada de altura media	Ordenanza local

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Figura 9. Área de estudio y usos de suelo, zona Z-AM.

Fuente: Elaboración propia en base a los usos de suelo del Plan Regulador Comunal 2015.

Figura 10. Normativa de usos de suelo de la zona Z-AM, Zona Edificación aislada alta de altura media.

USOS DE SUELO

Usos de suelo permitidos	Todos los no señalados como prohibidos en el artículo 32, numeral 9, letra B)
Usos de suelo prohibidos	Todos los señalados como prohibidos en el artículo 32, numeral 9, letra B). Además, específicamente en esta zona se prohíbe la instalación de lo siguiente: • Terminales de transporte terrestre • Edificios de estacionamientos

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Zonas de uso de suelo presentes en el área de estudio

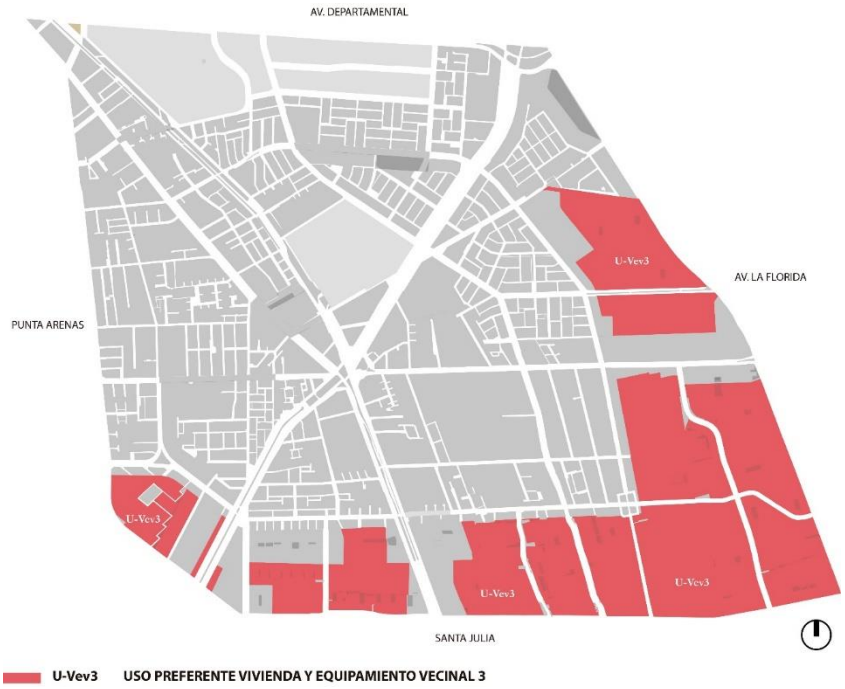
Tabla 6.

Zona U-Vev 3, uso de suelo permitido.

SIGLA	TIPO DE ÁREA	NORMATIVA
U-Vev 3	Uso preferente vivienda y equipamiento vecinal 3	Ordenanza local

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Figura 11. Área de estudio y usos de suelo, zona U-Vev 3.



Fuente: Elaboración propia en base a los usos de suelo del Plan Regulador Comunal 2015.

Figura 12. Normativa de usos de suelo de la zona U-Vev3, uso preferente vivienda y equipamiento vecinal 3.

USOS DE SUELO PERMITIDOS		RESTRICCIONES A LOS USOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Residencial	Residencial	Sin restricciones	Sin prohibiciones
Equipamiento	Comercio	Artículo 23	Discoteca, cabaret y Pub
	Culto y Cultura	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Deporte	Sin restricciones	Estadio
	Educación	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Esparcimiento	Sin restricciones	Zoológicos.
	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	Sin restricciones	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

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Tabla 7.

Zona U-Vev 4, uso de suelo permitido.

SIGLA	TIPO DE ÁREA	NORMATIVA
U-Vev 4	Uso preferente vivienda y equipamiento vecinal 4	Ordenanza local

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Figura 13. Área de estudio y usos de suelo, zona U-Vev 4.

Fuente: Elaboración propia en base a los usos de suelo del Plan Regulador Comunal 2015.

Figura 14. Normativa de usos de suelo de la zona U-Vev4, uso preferente vivienda y equipamiento vecinal 4.

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

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Tabla 8.

Zona U-EC 1, uso de suelo permitido.

SIGLA	TIPO DE ÁREA	NORMATIVA
U-EC 1	Uso preferente equipamiento comunal 1	Ordenanza local

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Figura 15. Área de estudio y usos de suelo, zona U-EC 1.

Fuente: Elaboración propia en base a los usos de suelo del Plan Regulador Comunal 2015.

Figura 16. Normativa de usos de suelo de la zona U-EC1, uso preferente equipamiento comunal 1.

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	Sin prohibiciones
	Culto y Cultura	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Deporte	Sin restricciones	Estadio
	Educación	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Esparcimiento	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
Actividades Productivas	Actividades de impacto similar al industrial	Artículo 24	Talleres molestos, bodegas de todo tipo.
Infraestructura	De Transporte		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

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Tabla 9.

Zona U-EC 3, uso de suelo permitido.

SIGLA	TIPO DE ÁREA	NORMATIVA
U-EC 3	Uso preferente equipamiento comunal 3	Ordenanza local

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016

Figura 17. Área de estudio y usos de suelo, zona U-EC 3

Fuente: Elaboración propia en base a los usos de suelo del Plan Regulador Comunal 2015.

Figura 18. Normativa de usos de suelo de la zona U-EC3, uso preferente equipamiento comunal 3.

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	Sin prohibiciones
	Culto y Cultura	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Deporte	Sin restricciones	Estadio
	Educación	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Esparcimiento	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		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

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Tabla 10.

Zona AV, uso de suelo permitido.

SIGLA	TIPO DE ÁREA	NORMATIVA
AV 1	Parques intercomunales, Parque Isabel Riquelme	Ordenanza local
AV 4	Avenidas parques	Ordenanza local
R5	Zona de restricción por pendiente	Ordenanza local
ZS-4	Zona de subsuelo	Ordenanza local

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Figura 19. Área de estudio y usos de suelo, zona AV-1, AV-4, RS, ZS-4.

Fuente: Elaboración propia en base a los usos de suelo del Plan Regulador Comunal 2015.

Figura 20. Normativa de usos de suelo de la zona AV-1, Parque Isabel Riquelme.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

TIPOS	ESCALA	RESTRICCIONES	PROHIBICIONES
Áreas Verdes	Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano.	Sin restricciones.	
Deporte y Recreación	Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano.	Sin Restricciones	Según PRMS
Culto	Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano.	Sin Restricciones	Según PRMS
Cultura, científico	Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano.		
Esparcimiento y Turismo al aire libre	Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano.		Según PRMS

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Figura 21. Normativa de usos de suelo de la zona AV-4, Avenidas parques.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

TIPOS	ESCALA	RESTRICCIONES	PROHIBICIONES
Áreas Verdes	Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano	Sin restricciones.	
Deportes y Recreación	Vecinal.	Deben desarrollarse al aire libre.	Según PRMS
Esparcimiento y Turismo al aire libre	Intercomunal y/o metropolitano.		Según PRMS

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016

R5: Zona de restricción por pendiente: Zona se regirá por normas establecidas en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, título 8, área restringida o excluida al desarrollo urbano, Capitulo 8.2.

ZS-4: Localizada en Avenida La Florida (vereda poniente), bajo el predio del Mercado de Abasto[21]

Tabla 11.

ED, Zonas de equipamiento deportivo.

SIGLA	TIPO DE ÁREA	NORMATIVA
ED	Zonas de equipamiento deportivo	Ordenanza local

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

[21] Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Figura 22. Área de estudio y usos de suelo, zona ED.

Fuente: Elaboración propia en base a los usos de suelo del Plan Regulador Comunal 2015.

Figura 23. Normativa de usos de suelo de la zona ED-2, Zonas de equipamiento deportivo.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Las instalaciones y construcciones propias de su uso específico y las complementarias para su funcionamiento, entendiéndose como tales las siguientes:

USOS DE SUELO PERMITIDOS		RESTRICCIONES A LOS USOS PERMITIDOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Equipamiento	Comercio	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Deporte	Sin restricciones	Según PRMS
Áreas Verdes	Áreas verdes	Sin restricciones	Sin prohibiciones

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Tabla 12.

ICH, Inmuebles de conservación histórica "ICH".

SIGLA	TIPO DE ÁREA	NORMATIVA
ICH-1	I. Municipalidad de La Florida, actual edificio de la Alcaldía y parque, Av. Vicuña Mackenna Poniente N° 7210.	Ordenanza local

ICH-5	Edificio COMUDEF, Casa de la Cultura y parque, Serafín Zamora N° 6600.	Ordenanza local
ICH-9	Instituto Secular Hermanas Marianas de Schoenstatt, conjunto de edificios y parques, La Concepción s/n.	Ordenanza local
ICH-13	Parroquia San Vicente de Paul, Av. Vicuña Mackenna con Walker Martinez.	Ordenanza local

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Figura 24. Área de estudio y usos de suelo, zona ICH.

Fuente: Elaboración propia en base a los usos de suelo del Plan Regulador Comunal 2015.

Tabla 13.

ESP, Zonas de equipamiento deportivo.

SIGLA	TIPO DE ÁREA	NORMATIVA
ESP-1	Zonas especiales	Ordenanza local
ESP-2	Zonas especiales	Ordenanza local

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Figura 25. Área de estudio y usos de suelo. Zona ESP.

Fuente: Elaboración propia en base a los usos de suelo del Plan Regulador Comunal 2015.

Figura 26. Normativa de usos de suelo de la zona ESP-1. Zonas especiales. Manzana Cívica.

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	Compraventa de vehículos motorizados y afines (repuestos y servicios al vehículo), Discotecas y salas de baile.
	Culto y Cultura	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Deporte	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Educación	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Esparcimiento	Sin restricciones	Parque de Entretenciones, zonas de picnic, entretenciones al aire libre y zoológicos
	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	Transporte	Sin restricciones	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
Áreas Verdes	Áreas verdes	Sin restricciones	Sin prohibiciones

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Figura 27. Normativa de usos de suelo de la zona ESP-2. Zonas especiales. Terrenos Consultorios.

USOS DE SUELO PERMITIDOS		RESTRICCIONES A LOS USOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Equipamiento	Salud	Sin restricciones	Clínica Veterinaria, cementerios y crematorio

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Tabla 14.

ZS, Zonas de Subsuelo

SIGLA	TIPO DE ÁREA	NORMATIVA
ZS-5	Zona de Subsuelo	Ordenanza local

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Figura 28. Área de estudio y usos de suelo. Zona ZS-5

Fuente: Elaboración propia en base a los usos de suelo del Plan Regulador Comunal 2015.

Figura 29. Normativa de usos de suelo de la zona ZS Zonas de Subsuelo 1.

A) Normas Particulares Sobre Edificación en la Zona Z-S

Coeficiente Ocupación de suelo	0.60 bajo áreas verdes 0.80 bajo veredas y calzadas
Distanciamientos:	Según O.G.U.C.
Nº de Pisos máximo:	Libre

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Figura 30. Normativa de usos de suelo de la zona ZS. Zonas de Subsuelo 2.

B) Normas Particulares Sobre Uso de Suelo en la Zona Z-S

USOS DE SUELO PERMITIDOS		RESTRICCIONES	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Equipamiento	Comercio	Sin restricciones	Establecimientos de venta de combustible, centro de servicio automotor.
	Servicios	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Culto y Cultura	Sin restricciones	Sin prohibiciones
Infraestructura	Infraestructura	Sin restricciones	Sin prohibiciones

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016.

Plan Regulador Comunal

Tabla 2. *Modificaciones al plan regulador comunal.*

MODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
Plan Regulador Comunal de La Florida, PRC 1968.	El primer Plan Regulador Comunal de La Florida, **PRC 1968, fue aprobado por DS Nº 663 del 20.09**.1968. Incluyó el territorio urbano y de extensión urbana vigente a esa fecha e **incorporó las normas del Plan Regulador Intercomunal de Santiago, PRIS, de 1960.**
PRC 2001 se aprueba mediante la resolución del Gobierno Regional Nº 47 del 06.12.2000. Publicado en el Diario Oficial el 17.09.2001.	Incluye la totalidad del territorio urbano comunal e incorpora las normas del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, **PRMS, de 1994**. **Deja sin efecto el PRC de 1968.**
Modificación Nº 1 PRC, Sector Centro y polígonos A, B, C, D y E. mayo 2007.	Se refiere al Sector Centro de comuna, donde se concentran las actividades cívicas y de servicios de La Florida. Se sitúa en el entorno del Paradero 14 (intersección de Vicuña Mackenna, Américo Vespucio y Walker Martínez). Incluye también, 5 modificaciones puntuales de otros sectores de territorio comunal.
Modificación Nº 3 PRC, Plan Vial Comunal, diciembre 2008.	**Se refiere sólo a la vialidad comunal**. Revisa y **modifica la vialidad estructurante de la comuna**, teniendo en consideración lo señalado en el Art. 59 de la Ley de Urbanismo y Construcciones, que establece la caducidad de la Declaratoria a Utilidad Pública de las vías.
Modificación Nº 4 PRC, Enmienda al Plan Regulador Comunal Zona ESP-2.	Se refiere sólo al **terreno donde se ubicará el Hospital de La Florida denominada Zona ESP-2**. Genera ajustes normativos para permitir la cabida al edificio del establecimiento de salud.
Modificación Nº 5 PRC, Uso de Subsuelo, Adecuación y Actualización Normativa.	Se refiere a la **Definición de Ubicación y Normativa para Uso de Subsuelo de los Bienes Nacionales de Uso Público (BNUP)**, adecuación de la ordenanza local a las disposiciones de la OGUC, **actualización de zonificación en diversos puntos de la comuna y**

	ajuste de algunas normas específicas que han generado efectos no previstos en su aplicación.
Modificación N° 6 PRC, Zonas ERD y ajuste artículo15 Ordenanza Local.	Se refiere puntualmente a los predios de 3 conjuntos habitacionales que se fueron gravados como área verde (ERD-5 y ERD-10). Incluye además un ajuste parcial al artículo 15 de la Ordenanza Local sobre estacionamientos.
Modificación Nº 8 PRC, Enmienda Zona ESP-2 terreno Hospital.	Se refiere sólo al terreno donde se **construirá el Hospital de La Florida** denominada Zona ESP-2 y ubicado en Froilán Roa Nº 6542. La modificación es a solicitud expresa del Servicio de Salud Metropolitano Sur oriente con el fin de aumentar la altura permitida en el predio para permitir la cabida que técnicamente requiere el edificio. Conjuntamente se **realiza un aumento en el Coeficiente de Constructibilidad** en los términos que lo permite la Ley.
Modificación Nº 9.	Se refiere a diversas materias de **actualización** y **ajuste de la Ordenanza Local**. Estos cambios obedecen a la constante preocupación del municipio por mantener el Plan Regulador Comunal actualizado y acorde a las normativas vigentes y a la dinámica urbana, de manera de favorecer el desarrollo territorial en La Florida.
Modificación N°10 PRC, Enmienda al Plan regulador Comunal, Zona Z-AA1.	Se refiere a los **terrenos donde se emplaza la zona Z-AA1, sector centro de la comuna**. La modificación es, a solicitud expresa de **SERVIU Metropolitano (propietario del terreno)**, **Dirección de Obras Municipales y Organización social Unión Comunal de Allegados**, con el fin de **disminuir la exigencia de antejardín a 3 m**. y el **distanciamiento a medianeros** según lo dispuesto en OGUC, para la **construcción de 180 unidades de vivienda social**, distribuidas en **dos edificios de 90 departamentos cada uno.**
Modificación N°11 PRC, Enmienda al Plan regulador Comunal, Zona E-AM2 sector definido entre Av. Diego Portales por el norte, limite comunal por el sur, calle Eusebio Lillo por el oriente y Av. México por el poniente.	Se refiere al **terreno** ubicado en el sector definido entre **Av. Diego Portales por el norte, limite comunal** por **el sur, calle Eusebio Lillo por el oriente y Av. México por el poniente.**
Modificación N°10 PRC, Enmienda al Plan Regulador Comunal, Zona Z-AA1.	Se refiere al **Sector Centro de comuna**, donde se concentran las actividades cívicas y de servicios de La Florida. Se sitúa en el entorno del Paradero 14 (intersección de Vicuña Mackenna, Américo Vespucio

	y Walker Martínez). Incluye también, 5 modificaciones puntuales de otros sectores de territorio comunal.
Modificación N°11 PRC, Enmienda en el sector definido entre Av. Diego Portales por el norte, limite comunal por el sur, calle Eusebio Lillo por el oriente y Av. México por el poniente.	Establece el **aumento de la Densidad Bruta Máxima.**
Modificación N°13 PRC, El 27 de febrero del 2020.	**Controlar el crecimiento urbano en el sector centro, eliminando altura y densidad libre.**
Modificación N°15 PRC, inicio procedimiento evaluación ambiental estratégica. 23 de septiembre de 2019.	Orientar la formulación de la modificación por sectores del PRC de la comuna de La Florida, **incorporando las consideraciones ambientales de desarrollo urbano sustentable en el territorio a intervenir.**

Fuente: Texto refundido Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, La Florida, septiembre 2016