

**TEXTO REFUNDIDO  
ORDENANZA LOCAL  
PLAN REGULADOR COMUNAL  
LA FLORIDA  
2015**

---



**LA FLORIDA**  
DE TODAS MANERAS

## **EQUIPO DE TRABAJO PRC 2001**

### **DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES.**

ARQUITECTO

**Mariela Vaccaro Enríquez**

### **EJECUTORES PLAN REGULADOR.**

ARQUITECTOS

**Lorenzo Berg Costa**

**Carlos López Arellano**

### **ASESOR GENERAL DEL PLAN REGULADOR**

ARQUITECTO

**Manuel Fernández Hechenleitner**

### **ASESOR NORMATIVA DEL PLAN REGULADOR**

ARQUITECTO

**Mario Torres Jofré**

### **EQUIPO DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES.**

ARQUITECTO

**Teresa Lima-Campos Gomien**

COORDINADORA PRC

ARQUITECTO

**Evelyn Lagos Heise**

ASESOR URBANISTA PERIODO 07/97 A 05/99

ARQUITECTO

**Cecilia Celis Atria**

ASESOR URBANISTA PERIODO 1988 A 03/96

ARQUITECTO

**Leonardo Román Gaete**

JEFE DPTO. DE EDIFICACION PERIODO 1989 A 06/97

ARQUITECTO

**Fernanda Hurtado Hofer**

DIBUJANTE

**Verónica Prado González**

DIBUJANTE

**Magaly Martínez Ortiz de Zárate**

**EQUIPO DE TRABAJO PROYECTO:**  
**“MODIFICACION Nº 9 PLAN REGULADOR COMUNAL LA FLORIDA”**

**EQUIPO MUNICIPAL**

ASESORIA URBANA

Dr. GEOGRAFO URBANISTA  
**Esteban Yuretic Orellana**

ARQUITECTO MAGISTER  
**Macarena Garrido Peralta**

DIBUJANTE TECNICO  
**Magaly Martinez Ortiz de Zarate**

DIRECTOR DE OBRAS

ARQUITECTO  
**Agustin Perez Alarcon**

DIRECCIÓN DE OBRAS

ARQUITECTO  
**Amelia Soto Gonzalez**

ARQUITECTO  
**Ruben Drouilly Ferreira**

ARQUITECTO  
**Teresa Lima-Campos Gomien**

ARQUITECTO  
**Myriam Vidal Salas**

**EQUIPO DE TRABAJO PROYECTO:**  
**“MODIFICACION Nº 5 PLAN REGULADOR COMUNAL LA FLORIDA”**

**EQUIPO MUNICIPAL**

ASESORIA URBANA

Dr. GEOGRAFO URBANISTA  
**Esteban Yuretic Orellana**

ARQUITECTO MAGISTER  
**Macarena Garrido Peralta**

DIBUJANTE TECNICO  
**Magaly Martinez Ortiz de Zarate**

DIRECTOR DE OBRAS

ARQUITECTO  
**Agustin Perez Alarcon**

DIRECCIÓN DE OBRAS

ARQUITECTO  
**Amelia Soto Gonzalez**

ARQUITECTO  
**Cristina Latorre Carmona**

ARQUITECTO  
**Teresa Lima-Campos Gomien**

ARQUITECTO  
**Ruben Drouilly Ferreira**

ARQUITECTO  
**Alejandro Cifuentes Giadalah**

**EQUIPOS DE TRABAJO PROYECTOS:**  
**“MODIFICACIÓN Nº1 PLAN REGULADOR COMUNAL LA FLORIDA”**  
**& “ENMIENDAS AL PRC LA FLORIDA”**

**EQUIPO MUNICIPAL**

DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES

ARQUITECTO  
**Mariela Vaccaro Enríquez**

ASESORIA URBANA

ARQUITECTO  
**Teresa Lima-Campos Gomien**

ARQUITECTO  
**Marilú Márquez Tapia**

DIBUJANTE  
**Magaly Martínez Ortiz de Zárate**

DIRECCIÓN DE OBRAS

ARQUITECTO  
**Agustín Pérez Alarcón**

ARQUITECTO  
**Amelia Soto González**

ARQUITECTO  
**Cristina Latorre Carmona**

ARQUITECTO  
**Ana María Vidal Cáceres**

**EQUIPO PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATOLICA DE CHILE**

DIRECCIÓN DE PROYECTO.

**Carmen Rioseco Perry**  
**Sonia Reyes Paecke**

EJECUTORES PLAN REGULADOR

ARQUITECTO  
**Fabián Kuskinen Sanhueza**  
URBANISTA  
**Francisca Fuentes Jáuregui**

COORDINACIÓN DEL EQUIPO

GEOGRAFA  
**Andrea Valdivia Ojeda**

CARTOGRAFÍA Y SIG

CARTOGRAFA  
**Verónica Navarrete Rodríguez**  
GEOGRAFO  
**Jorge Joo Nagata**

## **APROBACIONES**

### **PLAN REGULADOR COMUNAL, PRC 2001**

- Aprobado por Resolución Gobierno Regional N° 47 del 06.12.2000
- Publicado en el Diario Oficial el 17.09.2001
- Rectificado por Resolución Gobierno Regional N° 80 del 7.11.2001
- Publicado en el Diario Oficial de fecha 12.01.2002

#### Resumen Descriptivo:

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 N°1 DEL PRC, SECTOR CENTRO Y POLÍGONOS A, B, C, D y E, Mayo de 2007**

- Promulgada por Decreto Alcaldicio N° 430 del 18.05.2007
- Publicada en Diario Oficial con fecha 26.05.2007

#### Resumen Descriptivo:

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° 2 PRC, Enmiendas al Plan Regulador Comunal, Julio 2006**

- Promulgada por Decreto Exento N° 393/200 del 13.06.2006
- Publicada en Diario Oficial de fecha 05.07.2006

#### Resumen Descriptivo:

Introduce ajustes parciales a las normas de edificación de varias zonas.

### **Modificación N° 3 PRC, Plan Vial Comunal, Diciembre 2008**

- Promulgada por Decreto Exento 60 del 4 de febrero de 2009
- Publicado en Diario Oficial de fecha 09 de febrero de 2009.
- Rectificado por Decreto Exento N° 202 del 23 de febrero de.2009
- Publicado el Diario Oficial de fecha 04 de marzo de 2009.

#### Resumen Descriptivo:

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**

- Promulgada por Decreto Exento Nº 832 del 05.nov.2007
- Publicada en Diario Oficial con fecha 30.nov.2007

#### Resumen Descriptivo:

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 8 PRC, Enmienda al Plan Regulador Comuna Zona ESP-2**

- Promulgada por Decreto Exento Nº 1301 del 12.mar.2010
- Publicada en Diario Oficial de fecha 31.mar.2010

#### Resumen Descriptivo:

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 6 PRC, Zonas ERD y ajuste artículo15 Ordenanza Local**

- Promulgada por Decreto Exento Nº 4873 del 17.nov.2010
- Publicada en Diario Oficial de fecha 20.ene.2011

#### Resumen Descriptivo:

Se refiere puntualmente a los predios de 3 conjuntos habitacionales que 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 5 PRC, Uso de Subsuelo, Adecuación y Actualización Normativa**

- Promulgada por Decreto Exento Nº 766 del 11 de Marzo de 2013.
- Publicada en Diario Oficial de fecha 19 de Marzo de 2013.

#### Resumen Descriptivo:

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°9 PRC, Precordillera**

- Promulgada por Decreto Exento N° 461, del 04 de Febrero de 2015
- Publicada en Diario Oficial de fecha 09 de Febrero de 2015

#### **Resumen Descriptivo**

Se refiere a la modificación de Normativa en algunas zonas de la comuna y definición de una Zona Especial de protección en el sector precordillerano, asignación de norma en predio ICH N°7 y RI-2, adecuación de planimetría, reordenamiento y correcciones en ordenanza local.

### **Modificación N°10 PRC, Enmienda al Plan regulador Comunal, Zona Z-AA1**

- Promulgada por Decreto Exento N° 1747, del 02 de Junio de 2015
- Publicada en Diario Oficial de fecha 08 de Junio de 2015
- Rectificada por Decreto Exento N° 1795, del 04 de Junio de 2015
- Publicada en Diario Oficial de fecha 08 de Junio de 2015

#### **Resumen Descriptivo**

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.



## INDICE

<b>CAPÍTULO I</b>	1
<b>DISPOSICIONES GENERALES</b>	
Artículo 1.	1
Artículo 2.	1
Artículo 3.	1
Artículo 4.	1
Artículo 5.	1
<b>CAPÍTULO II</b>	2
<b>DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO</b>	
Artículo 6.	2
Artículo Único Límites del Sector Centro y Áreas Modificadas	3
<b>CAPITULO III</b>	6
<b>GLOSARIO Y NORMAS GENERALES</b>	
<b>1.Glosario</b>	6
Artículo 7. Glosario	6
<b>2. Normas generales sobre Loteos y Urbanizaciones</b>	6
Artículo 8. Terrenos en Pendiente	6
Artículo 9. Arborización calidad paisajística y Ambiental	7
Artículo 10. Mobiliario Urbano para Personas Discapacitadas	8
<b>3. Normas generales sobre Edificación</b>	9
Artículo 11. Rasantes y Distanciamientos	9
Artículo 12. Adosamientos	10
Artículo 13. Cierros Exteriores	10

Artículo 14.	Antejardines	10	
Artículo 15.	Estacionamientos	11	
Artículo 16.	Edificaciones en Predios Existentes	16	
Artículo 17	Subterráneos	16	
Artículo 18.	Accesibilidad y Desplazamiento en las Edificaciones	17	
<b>4. Normas Generales sobre Uso del Suelo</b>		<b>18</b>	
Artículo 19.	Usos de Suelo Permitidos y Prohibidos	18	
Artículo 20.	Cambio de Destino en Edificaciones Existentes	18	
Artículo 21.	Espacio Público	19	
Artículo 22.	Congelamiento	19	
Artículo 23.	Centros de servicio Automotor y Estaciones de Servicio Automotor	19	
Artículo 24.	Actividades Productivas	20	
<b>CAPÍTULO IV</b>		<b>21</b>	
<b>ZONIFICACIÓN, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS</b>			
<b>1. De la Zonificación</b>		<b>21</b>	
Artículo 25.	Zonas	21	
Artículo 26.	Áreas Características de Edificación	21	
Artículo 27.	Áreas de Usos de Suelo	22	
Artículo 28.		22	
Artículo 29.	Zonas con Normas de Edificación y Uso del Suelo Conjunta	23	
<b>2. De los Usos de Suelo y Normas Específicas de Subdivisión Predial y Edificación</b>		<b>26</b>	
Artículo 30.	Condiciones de Edificación	26	
	1. E-AB1	Aislada Baja densidad N° 1	27
	2. E-AB2	Aislada Baja densidad N° 2	27
	3. E-AB3	Aislada Baja densidad N° 3	28
	4. E-AB4	Aislada Baja densidad N° 4	28
	5. E-AB5	Aislada Baja N° 5	29
	6. E-AM1	Aislada Media densidad N° 1	29

	7. E-AM2	Aislada Media densidad N° 2	30
	8. E-AM3	Aislada Media densidad N° 3	30
	9. E-AM4	Aislada Media densidad N° 4	31
	10. E-AA1	Aislada Alta densidad N° 1	31
	11. E-AA2	Aislada Alta densidad N° 2	32
	12. E-A1	Aislada Industrial N°1	32
Artículo 31.	Usos de Suelo Permitidos y Prohibidos		33
	1. Área U-Vev1	Uso preferente vivienda y equipamiento. vecinal 1	33
	2. Área U-Vev2	Uso preferente vivienda y equipamiento. vecinal 2	34
	3. Área U-Vev3	Uso preferente vivienda y equipamiento. vecinal 3	35
	4. Área U-Vev4	Uso preferente vivienda y equipamiento. vecinal 4	36
	5. Área U-EC1	Uso preferente equipamiento comunal 1	37
	6. Área U-EC3	Uso preferente equipamiento comunal 3	38
	7. Área U-EC4	Uso preferente equipamiento intercomunal	39
Artículo 32.	Zonas con Normas Conjuntas		40
	1. Zonas de Áreas Verdes “AV”		40
	1.1 AV1.	Parques Intercomunales	40
	1.2 AV2.	Cerros Islas	42
	1.3 AV3.	Parques Quebradas	43
	1.4 AV4.	Avenidas Parque	43
	1.5 AV5.	Área Verde Ex-pozo de Áridos	44
	1.6 AV6.	Área Verde zona en Pendiente	44
	2. Zonas de Equipamiento Deporte “ERD”		45
	3. Zonas Especiales “ESP”		46
	3.1 ESP-1	Manzana Cívica	47
	3.2 ESP-2	Terrenos Consultorio	48
	3.3 ESP-3	Congregación Salesiana - Lo Cañas	48

3.4	ESP-4	Precordillera	49
4.	Zonas de Resguardo de Infraestructura “RI”		50
4.1	RI-1.	Terminales Rodoviarios	50
4.2	RI-2.	Infraestructura Sanitaria y Energética	51
5.	Zonas de Restricción “R”		52
5.1	R-1	Zona de Restricción por Quebradas	52
5.2	R-2	Zona de Restricción por Canales	52
5.3	R-3	Zona de Riesgo por Derrumbe y Asentamiento de Suelo	52
5.4	R-4	Zona de Riesgo Geofísico Asociado a Remoción en Masa	52
5.6	R-5	Zona de Restricción por Pendiente	52
6.	Zona de Protección Ecológica con Desarrollo Controlado “PEDC – 3”		52
7.	Inmuebles de Conservación Histórica “ICH”		53
8.	Plazas		55
8.1	Zonas de subsuelo		55
9.	Zonas del Sector Centro		56
	A) Normas particulares de loteo y urbanización		56
	B) Normas particulares sobre uso del suelo		57
	C) Normas particulares para el equipamiento		58
9.1	Z-AA1	Zona de Edificación Aislada Alta	59
9.2	Z-AA2	Zona de Transición a Edificación Aislada Alta	60
9.3	Z-AA+CB/CM	Zona de Edificación Aislada Alta con Continuidad Baja y Media	62
9.4	Z-AA+CM	Zona de Edificación Aislada Alta con Continuidad Media	65
9.5	Z-AM	Zona de Edificación Aislada de Altura Media	66

10. Disposiciones sobre Propaganda y Publicidad	69
<b>CAPÍTULO V</b>	69
<b><u>VIALIDAD</u></b>	
Artículo 42.	69
Artículo 43.	69
Artículo 44. Vialidad Estructurante	70
Artículo 45 Transitorio	70



**TEXTO REFUNDIDO 2015**  
**ORDENANZA LOCAL**  
**DEL PLAN REGULADOR COMUNAL**  
**DE LA FLORIDA**

---

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 1.** Las disposiciones de la presente Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de La Florida, establecen las normas referentes a límite urbano, zonificación, uso de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, las que regirán dentro del área territorial del Plan, graficadas en los Planos PRLF-1; PRLF-2, y PRLF-3, en adelante los Planos, y que complementan la información gráfica contenida en ellos, formando la Ordenanza y los Planos un cuerpo legislativo unitario.
- Artículo 2.** El área territorial sobre la cual se aplicarán las normas del presente Plan Regulador corresponde al área urbana, que está graficada y comprendida por la línea poligonal cerrada definida por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 1 y que constituye el límite urbano. La descripción de los puntos y tramos del límite urbano, se indican en el artículo 6 de la presente Ordenanza.
- Artículo 3.** En todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano y la edificación, no previstas expresamente en la presente Ordenanza, regirán las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (D.F.L. 458, MINVU - "D.O." 13-4-76 y sus modificaciones posteriores), de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (D.S. 47, MINVU - "D.O." 19-5-92 y sus modificaciones posteriores), del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, PRMS (Resolución N° 20 del Consejo Regional Metropolitano - "D.O." 4-11-94), y todas las demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.
- Artículo 4.** De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponderá a la Dirección de Obras Municipales de La Florida, la aplicación de las normas de la presente Ordenanza y a la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo la super vigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ella.
- Artículo 5.** La inobservancia de las disposiciones contenidas en esta Ordenanza serán sancionadas de acuerdo a lo previsto en los artículos 20 al 25 del Capítulo IV del Título I de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

## **CAPÍTULO II**

### **DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO**

**Artículo 6.** El límite urbano del área de aplicación del presente Plan Regulador definido en el artículo 2 de esta Ordenanza, corresponde a la siguiente descripción definida por la poligonal graficada en los Planos con los puntos 1 al 18:

<b>Punto</b>	<b>Descripción del Punto</b>	<b>Tramo</b>	<b>Descripción del Tramo</b>
<b>1</b>	Intersección del eje de Av. Vicuña Mackenna Poniente con el eje de antigua calzada de Av. Departamental.		
<b>2</b>	Intersección del eje de la calzada existente de Av. Departamental con el eje de la Quebrada de Macul.	<b>1 - 2</b>	Límite Norte comuna de La Florida entre los puntos 1 y 2.
<b>3</b>	Intersección del eje de la Quebrada de Macul (límite comunal Norte) con la línea imaginaria que corresponde al Límite de Extensión Urbana definido por el PRMS, que se localiza 40 m al Oriente del eje de la línea de alta tensión de 220 KV, y que es coincidente con el borde Oriente de la Av. Paseo Pie de Andino.	<b>2 - 3</b>	Límite Norte comuna de La Florida entre los puntos 2 y 3.
<b>4</b>	Intersección del eje de la Calle Gerónimo de Alderete con la línea imaginaria correspondiente al Límite de Extensión Urbana definido por el PRMS, que se emplaza en forma paralela al eje de la línea de alta tensión de 220 KV, a una distancia de 40 m al Oriente de éste y que es coincidente con el borde Oriente de la Av. Paseo Pie Andino.	<b>3 - 4</b>	Límite de Extensión Urbana definido por el PRMS, entre puntos 3 y 4 que coincide con el borde Oriente de la Av. Paseo Pie Andino y con la línea imaginaria que se emplaza en forma paralela al eje de la línea de alta tensión de 220 KV, a una distancia de 40 m al Oriente de éste.
<b>5</b>	Punto localizado a una distancia de 650 m al Sur del punto 4, medidos sobre la línea imaginaria correspondiente al Límite de Extensión Urbana, definido por el PRMS,	<b>4 - 5</b>	Límite de Extensión Urbana definido por el PRMS entre los puntos 4 y 5 que coincide con el borde Oriente de la Av. Paseo Pie Andino y con la línea imaginaria que se emplaza en forma paralela al eje de la línea de alta tensión de 220 KV, a una distancia de 40 m al Oriente de éste.
<b>6</b>	Intersección del borde Oriente de la Av. Paseo Pie Andino con la línea imaginaria correspondiente al Límite Sur de la Comuna de La Florida.	<b>5 - 6</b>	Límite de Extensión Urbana definido por el PRMS entre los puntos 5 y 6, que coincide con el borde Oriente de la Av. Paseo Pie Andino.
<b>7</b>	Intersección del eje de Av. Tobalaba con el eje de la calle Trinidad Oriente.	<b>6 - 7</b>	Límite sur de la comuna de La Florida entre los puntos 6 y 7.



Punto	Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
8	Intersección del eje de la calle Trinidad Oriente con el eje de Av. La Florida "Camilo Henríquez".	7 - 8	Eje de la calle Trinidad Oriente entre los puntos 7 y 8.
9	Intersección del eje de Av. La Florida con la línea continua de deslindes prediales que se ubica paralela a aproximadamente 190 m. al Sur de la Av. Diego Portales.	8- 9	Eje de la Av. La Florida entre los puntos 8 y 9.
10	Intersección de la línea continua de deslindes prediales que se ubica paralela a aproximadamente 190 m al Sur de la Av. Diego Portales con el eje de Av. Vicuña Mackenna.	9 - 10	Línea continua de deslindes prediales que se ubica paralela aproximadamente a 190 mt al Sur de la Av. Diego Portales entre los puntos 9 y 10
11	Intersección del eje de Av. Vicuña Mackenna con el eje de la calle Elisa Correa.	10 - 11	Eje de la Av. Vicuña Mackenna entre los puntos 10 y 11.
12	Prolongación del eje de la calle Elisa Correa hasta su encuentro con el eje del Canal San Francisco.	11 - 12	Eje de la calle Elisa Correa entre los puntos 11 y 12.
13	Intersección del eje del Canal San Francisco con la prolongación del eje de la calle La Serena.	12 - 13	Eje del Canal San Francisco entre los puntos 12 y 13.
14	Intersección del eje de la calle La Serena con el eje de la calle San Miguel.	13 - 14	Eje de la calle La Serena entre los puntos 13 y 14 .
15	Intersección del eje de la calle San Miguel con el eje de la calle Bahía Catalina.	14 - 15	Eje de la calle San Miguel entre los puntos 14 y 15.
16	Intersección del eje de la calle Bahía Catalina con el eje de Av. Trinidad Poniente.	15 - 16	Eje de la calle Bahía Catalina entre los puntos 15 y 16.
17	Intersección del eje de Av. Trinidad Poniente con el eje de la calle Punta Arenas.	16 - 17	Eje de la Av. Trinidad Poniente entre los puntos 16 y 17.
18	Intersección del eje de la calle Punta Arenas con el eje de Av. Vicuña Mackenna Poniente.	17 - 18	Eje de la calle Punta Arenas entre los puntos 17 y 18.
1	Intersección del eje de Av. Departamental con el eje de Av. Vicuña Mackenna Poniente.	18 - 1	Eje de la Av. Vicuña Mackenna Poniente entre los puntos 18 y 1.

**Artículo Único:** Modificase el Plan Regulador Comunal de La Florida, aprobado por Resolución N° 47/2000 del Gobierno Regional Metropolitano de fecha 06 de Diciembre del 2000, publicado en el Diario Oficial del 17 de Agosto del 2001 y rectificado por resolución N° 80 del 7 de noviembre de 2001, publicada en el Diario Oficial del 12 de enero de 2002, en los artículos 7, 15, 32, 35, 39, 40 y 41, de su Ordenanza Local y Memoria Explicativa. Se modifican además los planos PRLF-1 de Edificación y PRLF-2 de Usos de Suelo, de acuerdo a lo graficado en los planos PRLF-1/15 Edificación y PRLF-2/15 Usos de Suelo, que en este acto se aprueban.

La descripción de los límites de las áreas a modificar se individualiza en las siguientes tablas:

#### **Descripción del Límite Sector Sur - Diego Portales**

El límite del Sector Diego Portales, está comprendido por la línea poligonal cerrada definida por los puntos que van del 1 al 4.

<b>Punto</b>	<b>Descripción del Punto</b>	<b>Tramo</b>
<b>1</b>	Intersección de proyección norte de Línea Oficial Oriente de vialidad proyectada por Avda. México con el eje de calzada existente por Avda. Diego Portales	
<b>2</b>	Intersección del eje de la calzada existente de Avda. Diego Portales con el Límite entre zonas E-AM3 / E-AA1	<b>1 - 2</b>
<b>3</b>	Intersección Límite entre zonas E-AM3 / E-AA1 con Limite Comunal Sur	<b>2 - 3</b>
<b>4</b>	Intersección Limite Comunal Sur con proyección sur de Línea Oficial Oriente de vialidad proyectada por Avda. México.	<b>3 - 4</b>
<b>1</b>	Intersección de proyección norte de Línea Oficial Oriente de vialidad proyectada por Avda. México con el eje de calzada existente por Avda. Diego Portales	<b>4 - 1</b>

#### **Descripción del Límite Sector Schönstatt**

El límite del Sector schönstatt, está comprendida por la línea poligonal cerrada definida por los puntos que van del 1 al 4.

<b>Punto</b>	<b>Descripción del Punto</b>	<b>Tramo</b>
<b>1</b>	Intersección de eje de calzada existente por Calle La Concepción con el eje de calzada existente por Avda. Walker Martinez	
<b>2</b>	Intersección del eje de la calzada existente de Avda. Walker Martinez con el eje de calzada existente de Avda. Colombia	<b>1 - 2</b>
<b>3</b>	Intersección del eje de calzada existente de Avda. Colombia con el eje de calzada existente de Avda. Vicente Valdés	<b>2 - 3</b>
<b>4</b>	Intersección el eje de calzada existente de Avda. Vicente Valdés con el eje de calzada existente de Calle La Concepción	<b>3 - 4</b>
<b>1</b>	Intersección de eje de calzada existente por Calle La Concepción con el eje de calzada existente por Avda. Walker Martinez	<b>4 - 1</b>

**Descripción del Límite Sector Precordillera**

El límite del Sector Precordillera, está comprendido por la línea poligonal cerrada definida por los puntos que van del 1 al 11.

<b>Punto</b>	<b>Descripción del Punto</b>	<b>Tramo</b>
<b>1</b>	Intersección del eje de la calzada existente de Av. Longitudinal Sur con la intersección poniente entre zonas AV- 1.2 y E-AB1 vigente.	
<b>2</b>	Intersección del eje de la calzada existente de Av. Longitudinal Sur con la intersección oriente entre zonas AV-1.2 y E-AB1 vigente.	<b>1 - 2</b>
<b>3</b>	Intersección del eje de calzada existente de Av. Central con la prolongación del límite oriente de la zona E-AB1vigente.	<b>2 - 3</b>
<b>4</b>	Intersección del eje de calzada existente de Av. Central con límite sur quebrada O-8	<b>3 - 4</b>
<b>5</b>	Intersección del eje de la calzada existente de AV. Central con la cota 900	<b>4 - 5</b>
<b>6</b>	Intersección de la Cota 900 con límite oriente de la zona AV-6, R-6	<b>5-6</b>
<b>7</b>	Intersección de límite norte zona AV-6 con el límite sur de la Quebrada O-7	<b>6-7</b>
<b>8</b>	Intersección de la prolongación del deslinde oriente del predio ROL: 6400-70, con el eje de la calzada existente de Av. Rojas Magallanes	<b>7-8</b>
<b>9</b>	Intersección del eje de la calzada existente de la Av. Rojas Magallanes con limite oriente zona E-AM2 vigente	<b>8-9</b>
<b>10</b>	Intersección del eje de calzada existente de Av. Central con la intersección de las zonas E-AM2 y AV-1.2	<b>9-10</b>
<b>11</b>	Intersección del eje de calzada existente de Av. Central con límite sur poniente de la zona AV-1.2	<b>10-11</b>

### **CAPÍTULO III**

#### **GLOSARIO Y NORMAS GENERALES**

##### **1. Glosario**

###### **Artículo 7. Glosario.**

En esta Ordenanza, los siguientes términos tienen el significado que se indica:

Establecimiento de venta minorista de combustible líquido: local destinado principalmente al expendio de bencina, petróleos diesel, parafinas, lubricantes y otros productos de similar naturaleza y que generan desplazamiento de vehículos.

Piso retirado: es aquel cuyo volumen edificado no supera una altura máxima de 3,00m. y se inscribe dentro de un plano inclinado en un ángulo de 45° aplicado a partir de la intersección de los planos de fachada con el plano de cielo del piso inmediatamente inferior. Para todos los efectos legales y reglamentarios se considera como piso construido habitable. Sobre este piso retirado sólo se permitirán salas de máquinas y otras instalaciones.

Planta de Revisión Técnica: es aquel equipamiento de comercio, que cumpliendo con las exigencias establecidas en el capítulo 11 del título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se destina a la revisión de vehículos motorizados para cumplir con las normas para la circulación de vehículos por el territorio nacional, emanadas del Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones.

##### **2. Normas Generales sobre Loteos y Urbanizaciones.**

**Artículo 8.** Terrenos en Pendiente. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3.3.2. y siguientes de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, los proyectos de subdivisión, loteo o edificación que se emplacen en terrenos con pendiente superior al 10%, en el área de aplicación de la presente Ordenanza, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Terrenos que presenten pendientes variables deberán graficar sobre el plano de Levantamiento Topográfico, las áreas con sus respectivas superficies de modo que la pendiente final sea el resultado del promedio ponderado en relación a las unidades de superficie.

Dentro de un paño de terreno se podrá concentrar la densidad siempre que las cabidas resultantes no superen la densidad promedio del total del terreno. Tratándose de terrenos con pendiente superior al 25%, la concentración de densidades estará sujeta a la construcción de conjuntos acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Según las características del terreno en que se emplacen, los proyectos deberán respetar la siguiente tabla:

Pendiente %	Superficie Predial Mínima	Ocupación Máxima del Suelo	Ocupación de Superficie Terreno en Rellenos y Excavaciones	Rasante en Deslinde
10 a 15	4.000	20%	10%	70°
15,1 a 25	8.000	15%	15%	70°
25,1 a 45	1 Há.	10%	15%	60°
45,1 a 65	2 Há.	5%	10%	60°
65,1 o más	5 Há.	2%	5%	45°

Los caminos interiores, que permitan el acceso a los conjuntos construidos en terrenos con pendiente sobre el 15%, deberán presentar pendientes máximas del 12%.

Sin perjuicio de lo establecido en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, los proyectos de loteo o densificación deberán presentar un proyecto de forestación y estudios de riesgos y absorción de aguas lluvia que permitan recuperar los cortes de y rellenos efectuados en el terreno.

**Artículo 9.** **Arborización, Calidad Paisajística y Ambiental.** Los árboles correspondientes a especies protegidas existentes tanto en los bandejones como en el interior de los predios, deberán ser respetados por las nuevas edificaciones. Las especies legalmente protegidas son dos, la “Araucaria” (*Araucaria araucana*) y la “Palma Chilena” (*Jubaea chilensis*). La Dirección de Obras podrá exigir las modificaciones pertinentes en un proyecto a fin de cumplir este objetivo.

Los nuevos loteos, subdivisiones, proyectos de edificios de equipamientos y condominios acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria deberán contemplar el catastro de los árboles y especies vegetales de importancia existentes en el predio, y aceras que lo enfrentan. Se entiende por árboles de importancia las especies nativas con una altura igual o superior a 2,50m. y las especies introducidas o exóticas, con una altura igual o superior a 5m.

A todos los proyectos de edificios de equipamientos, y condominios acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria se les exigirá plantar un árbol por cada dos estacionamientos. Adicionalmente, se les exigirá a los establecimientos educacionales de enseñanza, preescolar, básica y media, arborizar el 30% del área libre. Esta disposición también deberá ser cumplida por los proyectos de equipamientos municipales de salud y deportivos. Las plantaciones y obras de ornato deberán ir contempladas en el proyecto de obra respectivo, siendo obligación del interesado su ejecución, conforme a las normas de la OGUC, obras que deberán ser aprobadas y recibidas por la Dirección de Obras Municipales.

Si como resultado de la división del suelo o de los proyectos de densificación, resulta áreas verdes públicas de superficie igual o inferior a 1.000m<sup>2</sup>, éstas deberán concentrarse en un solo paño. Si superan dicha dimensión, al menos el 70% deberá concentrarse en un paño de una superficie mínima de 1.000m<sup>2</sup>.

Los propietarios deberán mantener en buen estado de conservación las fachadas de sus edificaciones, y la Municipalidad podrá ordenar obras de reparación en las edificaciones que por su vetustez o mal estado de conservación hicieren desmerecer el aspecto general de la vía o espacio público que enfrentan.

La Municipalidad podrá ordenar la ejecución de obras de ornato y reparación en las fachadas, antejardines o espacios comunes de propiedades individuales o afectos al régimen de copropiedad, que acusen un manifiesto mal estado de conservación y presentación exterior de los mismos, todo ello en conformidad a las facultades que le otorga la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El tratamiento de franjas de bandejón o áreas de estacionamientos con adoquines perforados, debe hacerse de modo que en ellos predominen y se mantengan elementos vegetales. Cualquier pavimento que se desee colocar en estas fajas, deberá ser autorizado por la Dirección de Obras Municipales, DOM. Toda edificación nueva deberá ejecutar, al reponer las calzadas y aceras dañadas, las obras que establezca la DOM de acuerdo a los lineamientos del Plan Maestro de Espacios Públicos Comunal vigente.

**Artículo 10.** Mobiliario Urbano para Personas Discapacitadas. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 2.2.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en toda el área urbana de la comuna de La Florida se exigirá que el mobiliario urbano de los nuevos proyectos de loteo y urbanización, como también el de las vías y espacios públicos existentes cumplan con las siguientes normas:

- 1 Los accesos a parques, plazas y jardines públicos deberán tener al menos un ingreso peatonal de un ancho mínimo libre de 1,20m., para permitir el paso y circulación expedita de sillas de ruedas, coches de niños y otros. Las veredas interiores contemplarán un pavimento homogéneo, duro y resistente, que proporcione seguridad para el desplazamiento de rodados.

En caso de existir desniveles, éstos tienen que salvarse mediante rampas antideslizantes, y en ningún caso las juntas de dilatación de los pavimentos o materiales podrán ser superiores a 2cm de ancho. De existir barreras automáticas, se debe contemplar un acceso especial debidamente señalizado, para personas discapacitadas en silla de ruedas.

- 2 Cuando los proyectos consulten la instalación de bebederos públicos (piletas), éstos deberán ubicarse de forma tal, que tanto los niños como las personas discapacitadas en silla de ruedas puedan acercarse y tengan la posibilidad de usarlos.
- 3 Los basureros deberán instalarse a una distancia no superior a los 0,40cm. de los bordes de aceras, senderos pavimentados u otros, y a una altura no superior a 1,10m. del nivel de piso terminado, para que cualquier persona pueda usarlos. No podrán ubicarse sobre las aceras o senderos con el propósito de no entorpecer el normal desplazamiento de las personas con discapacidad.
- 4 En plazas, parques y jardines públicos, como también en algunas aceras, deberá contemplarse la instalación de un buzón de correos, con dos aberturas; para que pueda usarse desde un auto y desde la acera o sendero, simultáneamente. La altura máxima de la abertura será de 1,10m. tomados desde el nivel de la calzada. En ningún caso se instalarán en zonas de alto flujo vehicular.
- 5 Uno de cada 5 teléfonos públicos deberá instalarse a una altura no superior a 1,10m. del nivel de piso terminado, con el fin de facilitar su uso a niños y a personas con discapacidad en silla de ruedas. En parques, plazas y jardines públicos se debe contemplar la instalación de al menos un teléfono público de estas características. En todos los casos, su localización deberá señalarse con los signos convencionales internacionales, de manera destacada y visible fácilmente.

### **3. Normas Generales sobre Edificación.**

**Artículo 11.** Rasantes y Distanciamientos: En lo que respecta a rasantes y distanciamientos se aplicará lo dispuesto por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, sin perjuicio de las normas establecidas en la presente Ordenanza.

En el distanciamiento de las edificaciones iguales o mayores a 4 pisos de altura, se permitirá la colocación de elementos abiertos no accesibles, tales como vigas, jardineras, cortasol o cortavistas, hasta un volado de 1,00 metro, siempre que no exceda las rasantes dispuestas para la zona donde se emplace la edificación.

Las multicanchas que se encuentren dentro de un predio como equipamiento complementario, no podrán estar adosadas al medianero o deslinde la propiedad.

Deberán emplazarse con un distanciamiento mínimo de 4,00m. a los deslindes con los vecinos.

Asimismo cuando se emplacen en el espacio público, deberán mantener un distanciamiento mínimo de 8,00m. con los predios vecinos. En ambos casos deberán implementar una franja arbórea en todo su perímetro.

Los establecimientos deportivos y/o recreacionales de uso exclusivo deberán aplicar las condiciones de rasantes y distanciamientos estipuladas en la OGUC.

**Artículo 12.** Adosamientos: En todos aquellos casos en que no se exprese una distancia específica en el capítulo IV de esta Ordenanza, se aplicará O.G.U.C.

**Artículo 13.** Cierros Exteriores: Los cierros exteriores tendrán una altura máxima de 2,50 m., medidos en el plano paralelo al suelo natural, en el eje de cada deslinde. Los cierros exteriores además, deberán ser transparentes o de setos vivos en un 50% de su superficie como mínimo.

Los cierros en las esquinas deberán formar ochavos, rigiendo el procedimiento señalado en los artículos 2.5.3. al 2.5.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los sitios eriazos deberán disponer de un cierro de material homogéneo y resistente, cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales. Deberán tener una altura mínima de 2,50m y un portón metálico de 3,00m de ancho.

**Artículo 14.** Antejardines. La profundidad mínima de los antejardines, exigidas en la presente Ordenanza, sólo podrá exceptuarse en aquellos casos en que, en el costado de una cuadra, predominen en una longitud superior al 50% de ella, antejardines de una determinada profundidad, en cuyo caso podrá autorizarse como profundidad mínima de antejardín la ya existente; en todo caso, la profundidad mínima exigida no podrá ser inferior a dos metros. En los pasajes se consultará un antejardín de una profundidad no inferior a 2,00m., en conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.3.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En los edificios de 3 o más pisos, los antejardines definidos en esta Ordenanza no podrán ser utilizados para estacionamiento de vehículos, ni para el emplazamiento de estanques de gas licuado. Además, en todos los edificios en altura acogidos a la Ley Nº 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, los antejardines no podrán entregarse para goce y uso exclusivo de ningún departamento del edificio.

Sobre el área destinada a antejardín, podrán sobresalir hasta 2,00m. del plano de fachada, volados abiertos por tres lados, siempre que estos se encuentren a una altura igual o superior a 2,20m. del nivel de solera.



Los balcones volados no podrán cerrarse parcial o totalmente. Las zonas verticales definidas en el artículo 4.3.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no se consideran incluidas en las disposiciones anteriores.

**Artículo 15.** Estacionamientos: Los edificios que se construyan, habiliten, cambien de destino en la Comuna, deberán cumplir con las normas y estándares mínimos de estacionamiento que se señalan en el presente artículo, así como también las exigencias de la zona C del PRMS, a la cual pertenece la comuna de La Florida.

- 1 Cuando en un mismo proyecto se consulten dos o más destinos, el número total de estacionamientos que se exija, será el que resulte de aplicar los estándares correspondientes a cada uno de los destinos, según el tipo de vehículo de que se trate.
- 2 Cuando el estándar de estacionamiento se refiera a “superficie útil construida” se entenderá por tal la que resulte de descontar a la superficie total construida un 10% por concepto de muros estructurales y periféricos, conforme lo que establece el artículo 7.1.2.4 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago. En los casos de edificios acogidos a la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria se descontará previamente la superficie común destinada a circulaciones, a instalaciones y la superficie de las bodegas correspondientes a las viviendas, cuando las hubiere.
- 3 Las rampas de acceso y salida de estacionamientos situados a distinto nivel que el de calzada, deberán consultar, dentro del predio y a partir de la línea oficial, un tramo horizontal de un largo no inferior a 5,00m. o 10,00m. según se trate de automóviles o buses, camiones o similares, respectivamente.
- 4 La superficie mínima de cada estacionamiento será de 12,50m<sup>2</sup> y considerará un ancho mínimo de 2,50m. por estacionamiento. Las áreas destinadas a circulación, cuyo ángulo en relación a los estacionamientos corresponda a 90°, deberán considerar los siguientes anchos mínimos:

Tipos de Áreas de Circulación	Número de Estacionamientos		
	hasta 50	de 51 a 100	más de 100
Rampa de acceso.	5,00m.	5,50m.	6,00m.
Pasillo de circulación de uso privado.	5,00m.	5,50m.	6,00m.
Pasillo de circulación de uso público.	6,00m.	6.00m.	6.00m.

Los proyectos que consideren accesos y salidas independientes, con un sentido de circulación, podrán reducir el ancho mínimo de las rampas a 3,50m.

Para estacionamientos habilitados en pisos zócalo o en superficie, en que se disponga de estacionamientos cuyo ángulo en relación al pasillo sea inferior a 90°, los anchos mínimos de pasillo podrán disminuirse siempre que se consideren accesos y salidas independientes o que se disponga de áreas de retorno, y sus dimensiones serán las siguientes:

Ángulo en Relación al Pasillo			
Ancho en metros	45°	30°	0°
	4,00	3,30	3,00

Para el cambio de destino de viviendas existentes, que habiliten estacionamientos en superficie, se podrá autorizar disminuir el ancho de accesos y pasillos de circulación a 3,00m.

- 5 Todo proyecto de equipamiento y/o vivienda colectiva, deberá considerar la siguiente cantidad de estacionamientos para personas con discapacidad en relación a la cantidad total de estacionamientos:

DOTACION DE ESTACIONAMIENTOS	ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD
De 1 a 20 estacionamientos	1 estacionamiento
De 20 a 50 estacionamientos	2 estacionamientos
De 51 a 200 estacionamientos	3 estacionamientos
De 201 a 400 estacionamientos	4 estacionamientos
De 401 a 500 estacionamientos	5 estacionamientos
Sobre 500 estacionamientos	1% total, aproximándose las cifras al número entero siguiente.

Estos estacionamientos deberán tener ancho y largo mínimo, de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.4.2 de la OGUC, y deberán estar debidamente señalizados

- 6 Los estándares de estacionamiento son los que se establecen en el cuadro siguiente, por tipo de destino. Las cifras intermedias resultantes se aproximarán al entero superior. Cuando dicho resultado sea inferior a 1 estacionamiento, se exigirá un estacionamiento.

<b>Uso de suelo Residencial</b>	
<b>Actividad específica</b>	<b>Exigencia de estacionamientos</b>
Vivienda unifamiliar de hasta 140 m <sup>2</sup>	1 por cada vivienda.
Vivienda unifamiliar de más de 140 m <sup>2</sup>	2 por cada vivienda
Edificios colectivos y/o acogidos a la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria por cada vivienda de hasta 100 m <sup>2</sup>	1 por cada vivienda.
Edificios colectivos y/o acogidos a la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria por cada vivienda de más de 100 m <sup>2</sup> y hasta 140 m <sup>2</sup>	1 ½ por cada vivienda.
Edificios colectivos y/o acogidos a la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria por cada vivienda de más de 140 m <sup>2</sup>	2 por cada vivienda
Además, los edificios colectivos y/o acogidos a la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria deben considerar un 20% de estacionamientos adicionales para visitas, cuando el resultado de la aplicación de los estándares genere 20 o menos estacionamientos; y, un 15% de estacionamientos adicionales para visitas con un mínimo de 4, cuando el resultado de la aplicación de los estándares genere sobre 20 estacionamientos. Para vivienda colectiva de carácter social, no se exigirá estacionamientos de visita.	
Viviendas unifamiliares definidas como social y/o progresiva, según el artículo 6.1.2. de la O.G.U.C.	1 por cada vivienda.
Edificios colectivos definidos como social según el artículo 6.1.2. de la O.G.U.C.	1 por cada 2 viviendas
Hogares de acogida, hogares de ancianos y casas de reposo	1 por cada 75 m <sup>2</sup> de superficie útil
Hotel, Residencial.	1 por cada 8 camas.
Motel	1 por cada 2 camas.
Apart Hotel	1 por cada departamento.
Se exigirán adicionalmente en las actividades de hotel, motel y apart hotel, de acuerdo a nota 3 del art. 7.1.2.9 del PRMS, estacionamientos para buses, camiones u otros vehículos similares; según los siguientes tramos de superficie útil del proyecto:	
Hasta 1000 m <sup>2</sup> .	1 estacionamiento de 30 m <sup>2</sup> .
más de 1.000 hasta 3.000 m <sup>2</sup> :	2 estacionamientos de 30 m <sup>2</sup> c/u.
más de 3.000 hasta 6.000 m <sup>2</sup> :	3 estacionamientos de 30 m <sup>2</sup> c/u.
más de 6.000 hasta 12.000 m <sup>2</sup> :	4 estacionamientos de 30 m <sup>2</sup> c/u.
más de 12.000 m <sup>2</sup> :	5 estacionamientos de 30 m <sup>2</sup> c/u.

<b>Uso de suelo Equipamiento</b>		
<b>Clase</b>	<b>Actividad específica</b>	<b>Exigencia de estacionamiento</b>
<b>Científico</b>	Centro de investigación, divulgación y formación científica, desarrollo y transferencia tecnológica, innovación técnica.	1 por cada 200 m <sup>2</sup> de superficie útil
<b>Comercio</b>	Comercio Minorista. Agrupación comercial de hasta 500 m <sup>2</sup> .	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de superficie útil, con un mínimo de 1 estacionamiento.
	Comercio Minorista. Agrupación comercial de más de 500 m <sup>2</sup> .	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de superficie útil.
	Supermercados, Mercados, Malls, Grandes Tiendas, Centros Comerciales.	1 por cada 30 m <sup>2</sup> de superficie útil, con un mínimo de 10 estacionamientos.
	Restaurante.	1 por cada 30 m <sup>2</sup> de superficie útil

Uso de suelo Equipamiento		
Clase	Actividad específica	Exigencia de estacionamiento
	Discotecas, Centros de Eventos, Café Concert, fuentes de soda y bares.	1 por cada 15 m <sup>2</sup> de superficie útil
	Depósito y venta de materiales de construcción, muebles o artículos de gran tamaño.	1 por cada 100 m <sup>2</sup> de terreno, con un mínimo de 5 estacionamientos.
	Venta Minorista de Combustibles líquidos, sólidos y gaseosos.	1 por cada 150 m <sup>2</sup> de terreno con un mínimo de 5 estacionamientos.
	Plantas de Revisión Técnica, Centros de servicio automotor y Estación de servicio automotor.	1 por cada 150 m <sup>2</sup> de terreno, con un mínimo de 3 estacionamientos.
	Compraventa de Automóviles y Maquinarias.	1 por cada 100 m <sup>2</sup> de terreno con un mínimo de 3 estacionamientos.
	Las actividades de esta clase de equipamiento deberán, adicionalmente, consultar estacionamientos para buses, camiones u otros vehículos similares; según los siguientes tramos de superficie útil del proyecto o superficie de terreno, según sea el caso:	
	Hasta 1000 m <sup>2</sup> .	1 estacionamiento de 30 m <sup>2</sup> .
	De más de 1.000 hasta 3.000 m <sup>2</sup> :	2 estacionamientos de 30 m <sup>2</sup> c/u.
	de más de 3.000 hasta 6.000 m <sup>2</sup> :	4 estacionamientos de 30 m <sup>2</sup> c/u.
	de más de 6.000 hasta 12.000 m <sup>2</sup> :	6 estacionamientos de 30 m <sup>2</sup> c/u.
	sobre 12.000 m <sup>2</sup> :	8 estacionamientos de 30 m <sup>2</sup> c/u.

Uso de suelo Equipamiento		
Clase	Actividad específica	Exigencia de estacionamiento
<b>Culto y cultura</b>	Santuarios, Catedrales, Basílicas, Casas de Retiro y Sedes Parroquiales, capillas, mezquitas, sinagogas y templos	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de superficie útil (mínimo 2 estacionamientos).
	Museos, Salas de Concierto, Salas de Exposiciones, Galería de Arte, Casas de la Cultura, bibliotecas.	1 por cada 75 m <sup>2</sup> de superficie útil
	Cines, Teatros, Auditorios.	1 por cada 50 espectadores.
	Establecimientos de medios de comunicación: canales de televisión, radio y prensa escrita	1 por cada 150 m <sup>2</sup> de superficie útil
	De acuerdo a nota 3 del art. 7.1.2.9 del PRMS, las actividades de Cines, Teatros y Auditorios deberán consultar, adicionalmente, estacionamientos para buses, camiones u otros vehículos similares; según los siguientes tramos de superficie útil del proyecto:	
	hasta 1000 m <sup>2</sup> .	1 estacionamiento de 30 m <sup>2</sup> .
más de 1.000 hasta 3.000 m <sup>2</sup> :	2 estacionamientos de 30 m <sup>2</sup> c/u.	
más de 3.000 hasta 6.000 m <sup>2</sup> :	3 estacionamientos de 30 m <sup>2</sup> c/u.	
más de 6.000 hasta 12.000 m <sup>2</sup> :	4 estacionamientos de 30 m <sup>2</sup> c/u.	
más de 12.000 m <sup>2</sup> :	5 estacionamientos de 30 m <sup>2</sup> c/u.	
<b>Deportes</b>	Casa Club	1 por cada 12 m <sup>2</sup> de superficie útil.
	Canchas	2 por cada cancha
	Multicanchas	5 por cada cancha.
	Piscinas	1 por cada 12 m <sup>2</sup> de piscina
	Estadios	1 por cada 15 espectadores
	Centros y Complejos Deportivos, Clubes Deportivos y Gimnasios	1 por cada 60 m <sup>2</sup> de superficie útil

Uso de suelo Equipamiento		
Clase	Actividad específica	Exigencia de estacionamiento
<b>Educación</b>	Establecimientos de Enseñanza Técnica y Superior (Universidades, Institutos Profesionales entre otros)	1 por cada 10 alumnos.
	Establecimientos de Enseñanza Media, Básica y diferencial	1 por cada 40 alumnos
	Establecimientos de Enseñanza Pre-Básica	1 cada 40 párvulos
	Centros de Orientación, Capacitación o Rehabilitación Conductual	1 por cada 200 m <sup>2</sup> de superficie útil
<b>Esparcimiento</b>	Parque de Entretenciones, zonas de picnic, entretenciones al aire libre y zoológicos	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de terreno destinado al uso
	Casinos de juegos	1 por cada 70 m <sup>2</sup> de superficie útil
<b>Salud</b>	Hospitales y clínicas	0,2 por cada cama
	Policlínicos, Postas y Consultorios	1 por cada 120 m <sup>2</sup> de superficie útil
	Unidades de tratamiento y Centros de Rehabilitación	1 por cada 80 m <sup>2</sup> de superficie útil
<b>Seguridad</b>	Unidades policiales y Cuarteles de Bomberos	1 por cada 30 m <sup>2</sup> , con un mínimo de 3 estacionamientos.

Uso de suelo Equipamiento		
Clase	Actividad específica	Exigencia de estacionamiento
<b>Servicios</b>	Oficinas o agrupaciones de oficinas de más de 200 m <sup>2</sup> edificados.	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de superficie útil, con un mínimo de 2 estacionamientos.
	Bancos, Financieras, Notarias, Centros de Pagos de Servicios, Juzgados, Correos y Instituciones de Salud Previsional.	1 por cada 70 m <sup>2</sup> de superficie útil.
	Consultas Médicas, Centros Radiológicos, Laboratorios, Centros Médicos y Dentales.	1 por cada 75 m <sup>2</sup> de superficie útil
	Servicios artesanales	1 cada 50 m <sup>2</sup> de superficie útil con un mínimo de 3 estacionamientos
<b>Servicios</b>	Las actividades de servicios de acuerdo a nota 3 del art. 7.1.2.9 del PRMS, cuando reúnan 500 m <sup>2</sup> edificados o más, consultarán adicionalmente estacionamientos para buses, camiones u otros vehículos similares; según los siguientes tramos de superficie útil del proyecto: hasta 1000 m <sup>2</sup> . Más de 1.000 hasta 3.000 m <sup>2</sup> : más de 3.000 hasta 6.000 m <sup>2</sup> : más de 6.000 hasta 12.000 m <sup>2</sup> : más de 12.000 m <sup>2</sup> :	1 estacionamiento de 30 m <sup>2</sup> . 2 estacionamientos de 30 m <sup>2</sup> c/u. 3 estacionamientos de 30 m <sup>2</sup> c/u. 4 estacionamientos de 30 m <sup>2</sup> c/u. 5 estacionamientos de 30 m <sup>2</sup> c/u.
<b>Social</b>	Sedes de Juntas Vecinales; Federaciones o Confederaciones de Juntas de Vecinos; Clubes Sociales, Centros de Madres, Sedes de partidos políticos, Locales de Organizaciones Sindicales y Locales Comunitarios.	Mínimo 2 estacionamientos.

Uso de suelo Actividades Productivas	
Actividad específica	Exigencia de estacionamiento
Industrias e instalaciones de similar impacto, terminales de distribución (bodegaje) almacenamiento	1 por 200 m <sup>2</sup> de superficie útil, con un mínimo de 3
Adicionalmente se consultarán estacionamientos para camiones u otros vehículos similares; según los siguientes tramos de superficie útil del proyecto:	
hasta 1.000 m <sup>2</sup> :	1 estacionamientos de 30 m <sup>2</sup> c/u.
de más de 1.000 hasta 3.000 m <sup>2</sup> :	2 estacionamientos de 30 m <sup>2</sup> c/u.
de más de 3.000 hasta 6.000 m <sup>2</sup> :	3 estacionamientos de 30 m <sup>2</sup> c/u.
sobre 6.000 m <sup>2</sup> :	4 estacionamientos de 30 m <sup>2</sup> c/u.
Taller mecánico.	1 por cada 150 m <sup>2</sup> de terreno, con un mínimo de 3 estacionamientos.

Tipo de uso de suelo Infraestructura		
Actividad específica	Exigencia de estacionamiento	
<b>Transporte</b>	Terminales de Ferrocarriles Subterráneos.	100 estacionamientos por andén.
	Terminales Rodoviarios de Locomoción Colectiva Urbana.	De acuerdo a lo establecido en el Capítulo 13, artículo 4.13.8 de la O.G.U.C. y artículo 7.1.2.9 del PRMS. Mínimo 3 estacionamientos por andén.
	Terminales Rodoviarios de Locomoción Colectiva Interurbana e Interregional:	3 estacionamientos por andén.
<b>Energética</b>	Telecomunicaciones	1 cada 100 m <sup>2</sup> de superficie útil con un mínimo de 1 estacionamiento.

- 7 Se establece una franja de 300m. medidos desde la Línea Oficial de Av. Vicuña Mackenna y Av. Américo Vespucio, en que los proyectos destinados a viviendas de hasta 150m<sup>2</sup> construidos, podrán disminuir en un 50% la exigencia de estacionamientos. Para optar al beneficio indicado, los predios deberán contar con a lo menos un 70% de su superficie comprendida en la franja señalada.

**Artículo 16.** Edificaciones en Predios Existentes. Los proyectos de construcción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes y que no cumplan con las superficies y frentes prediales mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

**Artículo 17.** Subterráneos. Las construcciones de subterráneos se regirán por las siguientes normas:

- 1 En los bordes de los terrenos, se dejarán franjas de 1m. de ancho inexcavadas y con tierra natural para absorber aguas lluvias.

- 2 Bajo las zona de antejardines reglamentadas se podrán construir subterráneos, dejando una franja de 1m. de ancho inexcavada inmediatamente a continuación de la línea oficial. Con todo, la superficie excavada en el primer subterráneo, no podrá superar el 80% del total del terreno.
- 3 En aquellos casos en que existan subterráneos en los deslindes de predios vecinos, se podrá construir adosados a éstos en la misma extensión y profundidad de los existentes, exceptuándose el área bajo el antejardín.
- 4 Conforme a las facultades conferidas al Director de Obras Municipales en el art. 5.8.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y sin perjuicio de las responsabilidades que le correspondan al constructor, previo al inicio de cualquier obra de excavaciones para subterráneos, el interesado deberá solicitar el respectivo permiso de obra acompañado del proyecto de entibaciones, las cuales obligadamente deberán efectuarse en los medianeros en todos aquellos casos en que se generen taludes de ángulos superiores a 45º medidos desde la cota de fondo de las excavaciones.
- 5 Excepcionalmente, cuando exista un proyecto que asegure la absorción de aguas lluvia al interior del terreno, el Director de Obras podrá permitir una redistribución de las áreas inexcavadas, indicadas en los números 1 y 2, en hasta un 40% de la superficie inexcavada de los deslindes y línea oficial.

**Artículo 18.** Accesibilidad y Desplazamiento en las Edificaciones. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 4.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y con el objeto de establecer requisitos mínimos de accesibilidad y desplazamiento en todas las edificaciones destinadas a equipamiento que se construyan o destinen a tal fin en el territorio comunal, para ser utilizados adecuadamente por personas discapacitadas; estas edificaciones deberán cumplir con las siguientes disposiciones mínimas:

- 1 Cuando la longitud de las rampas sea mayor a 2,00m., éstas deberán estar provistas al menos de un pasamanos continuo a 0,90m. de altura. Se exigirá colocar barandas de protección intermedia a una altura de 0,30m. y a 0,60m. del nivel de piso.
- 2 Todas las palancas, perillas, interruptores que controlen instalaciones deberán estar colocadas a una altura no superior a 1,20m. del nivel de piso terminado, ni estar por debajo de los 0,90m. Los botones de alarmas de incendio deberán ir a una altura máxima de 1,20m. desde el nivel de piso terminado.
- 3 Los extintores de incendio deberán instalarse a una altura máxima de 1,20m. desde el nivel de piso terminado.

- 4 Adicionalmente, a los estándares de servicios higiénicos, se deberá consultar tanto para servicios higiénicos del personal como para servicios higiénicos públicos, un baño independiente para personas discapacitadas de ambos sexos. La dimensión mínima debe permitir la instalación de un inodoro y un lavamanos y, el ingreso y evolución de una silla de ruedas. La puerta de acceso debe abrirse hacia afuera y estar correctamente señalizada.
- 5 Los supermercados y grandes tiendas, deberán disponer al menos de una caja que permita el acceso a ella de personas con discapacidad en sillas de ruedas.
- 6 En todos los edificios de equipamiento se destinará una parte de los mesones de atención de público, mesas de lectura, cajas, entre otros a la atención de personas con discapacidad en sillas de rueda, por lo tanto, deberán diseñarse con una altura que permita a éstas acceder fácilmente a ellos.
- 7 Los hogares de acogida y las edificaciones destinadas al hospedaje de discapacitados y/o personas de la tercera edad, deberán cumplir con las normas antes mencionadas y con lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

#### **4. Normas Generales sobre Uso del Suelo.**

**Artículo 19.** Usos de suelo permitidos y Actividades prohibidas. En el territorio comunal los usos de suelo y actividades prohibidas son las indicadas en las normas específicas para cada una de las zonas individualizadas en el Capítulo IV de la presente Ordenanza.

Se entenderá como actividades prohibidas, las detalladas en cada tabla de Uso.

**Artículo 20.** Cambios de Destino en Edificaciones Existentes. Los cambios de destino, sólo podrán autorizarse de acuerdo a lo establecido en los artículos 57, 58 y 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y si la edificación se encuentra ubicada en una Zona que permita la localización del uso del suelo o la actividad solicitada y que en el predio sea posible la ubicación de los estacionamientos solicitados para la actividad según el artículo 15 de la presente Ordenanza para ese uso y en el artículo 2.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Además, para los casos de oficinas generales y/o servicios profesionales y equipamientos de salud, la edificación debe estar aislada o pareada.

**Artículo 21.** Espacio Público. El uso de suelo Espacio público se refiere al sistema vial, a las plazas, parques y áreas verdes públicas, en su calidad de bien nacional de uso público. Conforme al artículo 2.1.30 de la OGUC.



Las conexiones sobre o bajo el espacio público entre predios privados se podrán autorizar conforme a los artículos 2.6.3 y 2.7.2 de la OGUC; todo conforme lo permite el Art. 36º de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades Nº 18.695 y sus modificaciones, esto sin perjuicio de las normas y exigencias que pudiera definir el Municipio para la concesión de proyectos en estas áreas.

Los proyectos de estacionamientos emplazados en el subsuelo BNUP deberán regirse por los artículos 2.4.3 y 2.4.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

**Artículo 22.** Congelamiento. Todos aquellos usos de suelo existentes que no sean compatibles con los que se establecen en el presente Plan Regulador se entenderán congelados en los términos previstos en el inciso primero del artículo 62 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**Artículo 23.** “Centro de Servicio Automotor y Estaciones de servicio automotor”.  
Para este tipo de actividades, dadas sus especiales características, se ha establecido la siguiente normativa, con la cual se regulará su emplazamiento en la comuna, sin perjuicio de cumplir con todas las normas de seguridad emanadas del servicio competente.

Normas:

- 1 Podrán instalarse Centro de Servicio Automotor, Lavado de Autos y Estaciones de servicio automotor, en cualquier zona de la Comuna cuyo uso de suelo lo permita y en predios con acceso directo a vías estructurantes intercomunales o comunales. Sin perjuicio de lo anterior, no se permite el emplazamiento de estas actividades en vías que presenten un ancho menor a 20m. entre líneas oficiales. Los accesos y salidas frente a vías expresas deben aplicar lo dispuesto por la misma Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- 2 Estas actividades sólo podrán emplazarse en predios privados. No se permitirá la instalación de los establecimientos mencionados en el numeral 1, en cualquiera de las siguientes situaciones:
  - a) En ningún terreno destinado al uso público, ya sean vías o áreas verdes.
  - b) En terrenos particulares colindantes a equipamientos de salud, educación, seguridad, culto y cultura.
- 3 Los proyectos de Centro de Servicio Automotor y Estaciones de servicio automotor deberán regirse por las siguientes normas específicas:

	Comercio minorista de gas	Establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos, Centros de Reparación Automotor y Estaciones de Servicio Automotor
Subdivisión y/o superficie predial mínima	500m <sup>2</sup>	1000m <sup>2</sup>
Sistema de agrupamiento	Aislado, queda prohibido el adosamiento	
El distanciamiento mínimo entre las edificaciones y los deslindes	3m, La faja entre las edificaciones y los deslindes deberá plantarse con especies arbóreas y arbustivas	
Altura máxima de edificación	2 pisos o 7,00m.	

4. De manera adicional, los proyectos de Centro de Servicio Automotor y Estaciones de servicio automotor deberán aplicar las siguientes normas específicas:
- Entre los accesos sucesivos (entrada y salida) correspondiente a un mismo recinto, deberá existir una isla de una longitud mínima, en su lado más reducido (borde interior) de 5m, medidos en el sentido de la circulación peatonal, ésta última no puede ser interrumpida, ni variada en su nivel.
  - Para el diseño de las entradas y salidas y su relación con la calzada deberán tenerse presente las normas establecidas por el Manual de Vialidad Urbana (Vol. III, "REDEVU"), aprobado por D.S. N° 12, MINVU, de 1984.
  - Los proyectos, además, deberán contemplar la señalización que la Dirección del Tránsito de la I. Municipalidad de La Florida indique.
  - Queda prohibido el estacionamiento de vehículos con carga inflamable. Sólo se autoriza la detención para llenar los estanques de combustibles.
5. Cuando se desarrollen dos o más de las actividades señaladas en el numeral 1, deberán acogerse a la norma más restrictiva

**Artículo 24. Actividades Productivas.** En todo el territorio comunal regulado por el presente Plan Regulador, las actividades industriales, de almacenamiento y/o de impacto similar al industrial se regirán por lo establecido por la normativa vigente.

La calificación de estas actividades, será efectuada por la SEREMI de Salud de la Región Metropolitana.

En la comuna de La Florida, sólo se autorizarán las actividades industriales, de almacenamiento y de impacto similar al industrial, calificadas como inofensivas, en las áreas de uso de suelo en que expresamente se permitan estas actividades;

Quedan prohibidas todas las actividades industriales, de almacenamiento y de impacto similar al industrial señaladas en cada tabla de uso de suelo.

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, el Director de Obras podrá autorizar Actividades Productivas calificadas como inofensivas, podrán asimilarse a equipamiento de la clase comercio y servicio, según lo indica la O.G.U.C en su artículo 2.1.28.

## **CAPÍTULO IV**

### **ZONIFICACIÓN, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS**

#### **1. De la Zonificación.**

**Artículo 25.** Zonas. Para los efectos de la aplicación del presente Plan Regulador y su Ordenanza, el territorio urbano de la comuna de La Florida estará formado, en primer lugar, por dos tipos de áreas superpuestas:

Áreas de Características de Edificación, cuya sigla será la letra “E”;

Áreas de Usos de Suelo, cuya sigla corresponde a la letra “U”.

En segundo lugar, por zonas que poseen normas de edificación y de usos en forma conjunta, que son las siguientes: Zonas de Equipamiento de Áreas Verdes, que se designan en el Plano con la sigla “AV”; Zonas de Equipamiento Deporte, cuya sigla en Plano corresponde a las letras “ED”; Zonas Especiales, que se indican en el Plano con la sigla “ESP”; Zonas de Resguardo de Equipamiento de Infraestructura, que se designan con la sigla “RI”; Zonas de Restricción, cuya sigla será la letra “R”; Zona de Protección Ecológica con Desarrollo Controlado, señalada en el Plano con la sigla “PEDC-3”; los Inmuebles de Conservación Histórica, cuya sigla en el Plano será las letras “ICH”, y las Zonas del Sector Centro cuyas siglas en el plano serán **Z-AA1; Z-AA2; Z-AA+CB/CM; Z-AA+CM** y **Z-AM**, las que se encuentran graficadas en el plano **PRLF-1/07** y **PRLF-2/07**

**Artículo 26.** Áreas Características de Edificación. La ubicación y los límites de las áreas características de edificación serán las indicadas en el Plano PRLF-1 y sus reglamentaciones en los artículos específicos de esta Ordenanza.

Las áreas características de edificación son las siguientes:

SIGLA	DESCRIPCIÓN		
	TIPO DE EDIFICACIÓN	DENSIDAD	EDIFICACIÓN COMPLEMENTARIA
1. E-AB1	Aislada	Baja densidad N° 1	No tiene
2. E-AB2	Aislada	Baja densidad N° 2	No tiene
3. E-AB3	Aislada	Baja densidad N° 3	Pareada y continua.
4. E-AB4	Aislada	Baja densidad N° 4	Pareada.
5. E-AB5	Aislada	Baja densidad N° 5	No tiene
6. E-AM1	Aislada	Media densidad N° 1	Pareada.
7. E-AM2	Aislada	Media densidad N° 2	No tiene
8. E-AM3	Aislada	Media densidad N° 3	No tiene
9. E-AM4	Aislada	Media densidad N° 4	No tiene
10. E-AA1	Aislada	Alta densidad N° 1	No tiene
11. E-AA2	Aislada	Alta densidad N° 2	No tiene
12. E-A1	Aislada	-----	Pareada y Continua

**Artículo 27.** Áreas de Usos de Suelo. La ubicación y los límites de las áreas de usos de suelo serán las indicadas en el Plano PRLF-2 y sus reglamentaciones señaladas en los artículos específicos de esta Ordenanza. Las áreas de usos de suelo son las siguientes:

SIGLA	USO DE SUELO PREFERENTE	USO DE SUELO COMPLEMENTARIO	ACTIVIDAD PROHIBIDA
1. U-Vev1	Residencial	Equipamiento	Según Zona
2. U-Vev2	Residencial	Equipamiento	Según Zona
3. U-Vev3	Residencial	Equipamiento	Según Zona
4. U-Vev4	Residencial	Equipamiento	Según Zona
5. U-EC1	Equipamiento	Residencial	Según Zona
6. U-EC3	Equipamiento	Residencial	Según Zona
7. U-EC4	Equipamiento	Residencial	Según Zona

**Artículo 28.** Pertenerán a las diferentes áreas características de edificación y de usos de suelo, todos aquellos predios que en más de un 70% de su superficie se encuentran ubicados al interior de los límites de las áreas graficadas en los Planos PRLF-1 y PRLF-2.

La aplicación del inciso anterior no implica que en aquellos casos en que los límites están graficados al interior de una manzana, un predio extienda el área hasta enfrentar una calle que pertenece a un área de menor densidad o intensidad de uso.

**Artículo 29.** Zonas con Normas de Edificación y Uso del Suelo Conjunta. La ubicación y los límites de las áreas con normas de edificación y uso de suelo conjuntas, serán las indicadas en los planos PRLF-1 y PRLF-2 y sus reglamentaciones en los artículos específicos de esta Ordenanza. Las áreas son las siguientes:

SIGLA	TIPO DE AREA	NORMATIVA
<b>1. AV</b>	<b>ZONAS DE AREAS VERDES</b>	<b>Capítulo 5.2 PRMS, artículos 5.2.1, 5.2.3 y 5.2.4</b>
AV1	Parques Intercomunales	Artículo 5.2.3.1 PRMS y Ordenanza Local
AV2	Cerros Isla	Artículo 5.2.3.2 PRMS y Ordenanza Local
AV3	Parques Quebrada	Art. 5.2.3.3, 8.2.1.1 PRMS y Ordenanza Local
AV4	Avenidas Parque	Art. 5.2.3.4, 8.2.1.1 PRMS y Ordenanza Local
AV5	Área Verde Ex Pozo de Áridos	Art. 5.2.3.5, 8.2.1.2 PRMS y Ordenanza Local
AV6	Área Verde en Zona de Pendiente.	Capítulo 5.2 PRMS y Ordenanza Local
<b>2. ED</b>	<b>ZONAS DE EQUIPAMIENTO DEPORTE</b>	<b>Capítulo 5.2, artículo 5.2.4.1 PRMS, y Ordenanza Local</b>
<b>3. ESP</b>	<b>ZONAS ESPECIALES</b>	<b>Ordenanza Local</b>
<b>4. RI</b>	<b>ZONAS DE RESGUARDO DE INFRAESTRUCTURA</b>	
RI-1	Terminales Rodoviaros	Ordenanza Local, Capítulo 13, Título 4º OGUC, Artículo 7.1.4 PRMS.
RI-2	Equipamiento de Infraestructura Sanitaria y Energética	Capítulo 8.4 PRMS y Ordenanza Local.

SIGLA	TIPO DE AREA	NORMATIVA
<b>5. R</b>	<b>ZONAS DE RESTRICCIÓN</b>	<b>Título 8º PRMS.</b>
R-1	Zonas de Restricción por Quebradas	Artículo 8.2.1.1 PRMS.
R-2	Zonas de Restricción por Canales	Artículo 8.2.1.1 PRMS.
R-3	Zona de Riesgo por Derrumbe y asentamiento de suelo	Artículo 8.2.1.2 PRMS.
R-4	Zona de Riesgo Geofísico Asociado a Remoción en Masa	Artículo 8.2.1.4 PRMS.
R-5	Zona de Restricción por Pendiente	Título 8 PRMS.

SIGLA	TIPO DE AREA	NORMATIVA
<b>6. PEDC-3</b>	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA CON DESARROLLO CONTROLADO n° 3	Título 8º y Artículo 8.3.1.2 PRMS.
<b>7. ICH</b>	INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA	Artículo 60 LGUC y Ordenanza Local Título 5º, cap. 5.2, artículo 5.2.4.3 PRMS.
<b>8. PL</b>	PLAZAS	Artículo 21 Ordenanza Local.
8.1 Z - S	ZONAS SUBSUELO	Articulo 21 y 32 Ordenanza Local.
<b>9. ZONAS SECTOR CENTRO</b>		
<b>9.1 Z-AA1</b>	ZONA DE EDIFICACIÓN AISLADA ALTA	Ordenanza Local
<b>9.2 Z-AA2</b>	ZONA DE TRANSICIÓN A EDIFICACIÓN AISLADA ALTA	Ordenanza Local
<b>9.3 Z-AA+CB/CM</b>	ZONA DE EDIFICACIÓN AISLADA ALTA CON CONTINUIDAD BAJA Y MEDIA	Ordenanza Local
<b>9.4 Z-AA + CM</b>	ZONA DE EDIFICACIÓN AISLADA ALTA CON CONTINUIDAD MEDIA	Ordenanza Local
<b>9.5 Z-AM</b>	ZONA DE EDIFICACIÓN AISLADA DE ALTURA MEDIA	Ordenanza Local

## 2. De los Usos de Suelo y Normas Específicas de Subdivisión Predial y Edificación.

**Artículo 30.** Condiciones de Edificación. Los proyectos de edificación, subdivisión y/o loteos que se emplacen en las Áreas Características de Edificación indicadas en el artículo 26 de la presente Ordenanza, tendrán que cumplir con las normas específicas que se detallan en las tablas siguientes.

No obstante y sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones detalladas en las áreas de edificación que se presentan a continuación, el uso de suelo Equipamiento de acuerdo a las escalas indicadas en el artículo 2.1.36 de la OGUC, deberán cumplir con las normas urbanísticas específicas que se indican en la siguiente tabla:

Condiciones de edificación para los equipamientos				
Condiciones	Equipamiento Mayor	Equipamiento Mediano	Equipamiento Menor	Equipamiento Básico
Superficie Predial Mínima	300 m <sup>2</sup>			
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,6	0,6	0,6	0,6
Coefficiente de Constructibilidad	3	2	1,5	1,2



1. Área E-AB1 Aislada Baja densidad N° 1												
Uso	Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	Coficiente de ocupación de suelo	Coficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	1000	0,26 salvo vivienda existente <b>0,60</b>	0,78	8,40	Aislado	70°	OGUC	No se permite, salvo vivienda existente según OGUC	8	Artículo 15 Ordenanza Local	10	1
Equipamiento	<b>Artículo 30 Ordenanza Local</b>			10,5	Aislado		4	No	8		-----	-----
Equipamiento Básico				10.5	OGUC		OGUC	OGUC	3			

2. Área E-AB2 Aislada Baja densidad N° 2												
Uso	Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	Coficiente de ocupación de suelo	Coficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	570	0,4	1,2	8,40	Aislado	70°	OGUC	No se permite, salvo vivienda existente según OGUC	5	Artículo 15 Ordenanza Local	12	4
Equipamiento	<b>Artículo 30 Ordenanza Local</b>			10,5	Aislado		4	No	5		-----	-----
Equipamiento Básico				10.5	OGUC		OGUC	OGUC	3			

3. Área E-AB3 Aislada Baja densidad N° 3												
Uso	Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	210	0,52, salvo vivienda existente <b>0,60</b>	1,56	8,40	Aislado Pareado Continuo	70°	OGUC	OGUC	3	Artículo 15 Ordenanza Local	58	15
Equipamiento	<b>Artículo 30 Ordenanza Local</b>			14,0	Aislado		4	No	5		-----	-----
Equipamiento Básico				14,0	OGUC		OGUC	OGUC	3			

4. Área E-AB4 Aislada Baja densidad N° 4												
Uso	Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	105	0,65	1,95	8,40	Aislado Pareado	70°	OGUC	OGUC	2	Artículo 15 Ordenanza Local	85	15
Equipamiento	<b>Artículo 30 Ordenanza Local</b>			14,0	Aislado		4	No	5		-----	-----
Equipamiento Básico				14,0	OGUC		OGUC	OGUC	3			

5. Área E-AB5 Aislada Baja densidad N° 5												
Uso	Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	105	0,65	1,95	8,40	Aislado Pareado	70°	OGUC	OGUC	2	Artículo 15 Ordenanza Local	85	15
Equipamiento	<b>Artículo 30 Ordenanza Local</b>			14,0	Aislado		OGUC	No	3		-----	-----
Equipamiento Básico				14,0	OGUC		OGUC	OGUC	3		-----	-----

6. Área E-AM1 Aislada Media densidad N° 1												
Uso	Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	210	0,52, salvo vivienda existente <b>0,60</b>	1,56	10,5	Aislado Pareado	70°	OGUC	OGUC	3	Artículo 15 Ordenanza Local	110	50
Equipamiento	<b>Artículo 30 Ordenanza Local</b>			14,0	Aislado		4	No	5		-----	-----
Equipamiento Básico				14,0	OGUC		OGUC	OGUC	3		-----	-----

7. Área E-AM2 Aislada Media densidad N° 2												
Uso	Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	Coficiente de ocupación de suelo	Coficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	500	0,52, salvo vivienda existente <b>0,60</b>	1,56	10,5	Aislado	70°	4	OGUC	5	Artículo 15 Ordenanza Local	130	10
Equipamiento	<b>Artículo 30 Ordenanza Local</b>			10,5	Aislado		4	No	5		-----	-----
Equipamiento Básico				10,5	OGUC		OGUC	OGUC	3			

8. Área E-AM3 Aislada Media densidad N° 3												
Uso	Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	Coficiente de ocupación de suelo	Coficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	700	0,52, salvo vivienda existente <b>0,60</b>	2,08	14,4	Aislado	70°	OGUC	OGUC	5	Artículo 15 Ordenanza Local	185	10
Equipamiento	<b>Artículo 30 Ordenanza Local</b>			16,8	Aislado		4	No	5		-----	-----
Equipamiento Básico				16,8	OGUC		OGUC	OGUC	3			

9. Área E-AM4 Aislada Media densidad N° 4												
Uso	Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	Coficiente de ocupación de suelo	Coficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	200	0,7	2,1	11,4	Aislado Pareado Continuo	70°	OGUC	OGUC	2	Artículo 15 Ordenanza Local	110	50
Equipamiento	<b>Artículo 30 Ordenanza Local</b>			11,4	Aislado		4	No	5		-----	-----
Equipamiento Básico				11,4	OGUC		OGUC	OGUC	3			

10. Área E-AA1 Aislada Alta densidad N° 1												
Uso	Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	Coficiente de ocupación de suelo	Coficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima (viv/há)
Residencial	2000	0,35 salvo vivienda existente <b>0,60</b>	2,2	22,0	Aislado	70°	OGUC	OGUC	3	Artículo 15 Ordenanza Local	300	10
Equipamiento	<b>Artículo 30 Ordenanza Local</b>			22,0	Aislado		4	No	5		-----	-----
Equipamiento Básico				22,0	OGUC		OGUC	OGUC	3			

11. Área E-AA2 Aislada Alta densidad N° 2												
Uso	Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima (viv/há)
Residencial	2500	0,25 salvo vivienda existente <b>0,60</b>	3,2	46,0	Aislado	60°	12 salvo vivienda existente según OGUC	OGUC	3	Artículo 15 Ordenanza Local	425	35
Equipamiento	<b>Artículo 30 Ordenanza Local</b>			22,0	Aislado		5	No	8		-----	-----
Equipamiento Básico				22,0	OGUC		OGUC	OGUC	3			

12. Área E-A1 Aislada N°1												
Uso	Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima (viv/há)
Residencial	210	0,6	2,6	22,0	Aislado Pareado Continuo	OGUC	8	OGUC	5	Artículo 15 Ordenanza Local	185	-----
Equipamiento	300	0,6	2,6	14,0	Aislado		4	No	5		-----	-----
Equipamiento Básico	300	0,6	2,6		OGUC		OGUC	OGUC	3			
Actividades Productivas	300	0,6	1,5		Aislado		4	No	5			

**Artículo 31.** Usos de Suelo Permitidos y Actividades Prohibidas. Los proyectos de edificación, subdivisión y/o loteos que se emplacen en las Áreas de Usos de Suelo indicadas en el artículo 27 de la presente Ordenanza, podrán optar a localizar los usos de suelo y actividades que a continuación se señalan debiendo cumplir en cada caso con las restricciones indicadas, sin perjuicio de las restricciones y exigencias que en forma expresa señalen otras leyes, normas y estatutos específicos.

**1. ÁREA U-Vev 1 Uso preferente vivienda y equipamiento \_ 1**

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

**2. ÁREA U-Vev 2 Uso preferente vivienda y equipamiento \_ 2**

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



**3. ÁREA U-Vev3 Uso preferente vivienda y equipamiento \_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
Infraestructura	Social	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	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.
Espacio Público	Energética	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Sistema Vial y áreas verdes públicas	Sin restricciones	Sin prohibiciones
Áreas Verdes	Áreas verdes	Sin restricciones	Sin prohibiciones

**4. ÁREA U-Vev4 Uso preferente vivienda y equipamiento \_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

5. AREA U-EC1 Uso preferente equipamiento\_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

**6. ÁREA U-EC3 Uso preferente equipamiento\_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

**7. AREA U-EC4 Uso preferente equipamiento\_4**

USOS DE SUELO PERMITIDOS		RESTRICCIONES A LOS USOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Residencial	Residencial	Sin restricciones	Sin prohibiciones
Equipamiento	Comercio	Artículo 23	Centro de servicio automotor, venta y distribución de gas licuado, leña y carbón, locales de compra y venta de maquinaria y vehículos, discotecas y cabaret y Pub.
	Culto y Cultura	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Deporte	Sin restricciones	Estadio
	Educación	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Esparcimiento	Sin restricciones	Juegos electrónicos o similares, salón de billar, zoológicos.
	Salud	Sin restricciones	Cementerio y Crematorios
	Seguridad	Sin restricciones	Cárcel y Centros de detención
	Servicios	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Social	Sin restricciones	Sin prohibiciones
Actividades productivas	Industria y actividades de impacto similar al industrial	Artículo 24 PRC	Toda actividad productiva con calificación de peligroso, insalubre, molesto y contaminante.
Infraestructura	De transporte	Sin restricciones	Terminal de buses urbano, interurbano y regional, 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

**Artículo 32. Zonas con Normas Conjuntas:** Los proyectos de edificación, subdivisión y/o loteo que se emplacen en las Zonas indicadas en el artículo 29 de la presente Ordenanza, deberán cumplir con las normas de edificación y de uso de suelo que expresamente para ellas se señalan a continuación:

- 1. Zonas de Áreas Verdes “AV”.** En el territorio comunal regulado por el presente Plan Regulador, existirán seis tipos de Zonas AV, que son los siguientes:

- AV1.** Parques Intercomunales,
- AV2.** Cerros Islas,
- AV3.** Parques Quebradas,
- AV4.** Avenidas Parque,
- AV5.** Área Verde Ex-pozo de Áridos, y
- AV6.** Área Verde zona en Pendiente.

- 1.1. Zona AV1, Parques Intercomunales.** Se rigen por lo establecido en el artículo 5.2.3.1 del PRMS e incluye tres áreas que son:

**AV1.1. 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

Se prohíben todos los usos no indicados como permitidos.

**NORMAS DE EDIFICACIÓN:**

CONCEPTO	PARÁMETRO
Subdivisión y/o superficie predial mínima	existente
Porcentaje de Ocupación de Suelo Máximo	5%
Coefficiente de Constructibilidad Máximo	0,05
Rasante	O.G.U.C.
Estacionamientos	Artículo 7.1.2 del PRMS

**AV1.2. Parque El Panul**

USOS DE SUELO PERMITIDOS		RESTRICCIONES A LOS USOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Equipamiento	Científico	OGUC	Laboratorio
	Comercio	OGUC	Grandes tiendas, centro comercial, supermercados, locales de compra y venta de maquinaria y vehículos, de venta y distribución de gas licuado, carbón o leña, plantas de revisión técnica y centro de servicio automotor, discotecas, cabaret.
	Culto y Cultura	OGUC	Sin prohibiciones
	Deporte	OGUC	Estadios y/o Clubes Deportivos Institucionales, Medialuna.
	Esparcimiento	OGUC	Salón de Pool y/o Billar
Áreas Verdes	Áreas Verdes	Sin restricciones	Sin Prohibiciones

**NORMAS DE EDIFICACIÓN:**

CONCEPTO	PARÁMETRO
Coefficiente de Ocupación de Suelo	Según OGUC
Coefficiente de Constructibilidad Máximo	0,05
Rasante	O.G.U.C.
Estacionamientos	Artículo 7.1.2 del PRMS

**AV1.3. Parque La Salle**

USOS DE SUELO PERMITIDOS		RESTRICCIONES A LOS USOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Equipamiento	Científico	OGUC	Laboratorio
	Comercio	OGUC	Grandes tiendas, centro comercial, supermercados, locales de compra y venta de maquinaria y vehículos, de venta y distribución de gas licuado, carbón o leña, plantas de revisión técnica y centro de servicio automotor, discotecas, cabaret.
	Culto y Cultura	OGUC	Sin prohibiciones
	Deporte	OGUC	Estadios y/o Clubes Deportivos Institucionales, Medaluna.
	Esparcimiento	OGUC - PRMS	Salón de Pool y/o Billar
Áreas Verdes	Áreas Verdes	Sin restricciones	Sin prohibiciones

**NORMAS DE EDIFICACIÓN:**

CONCEPTO	PARÁMETRO
Coeficiente de Ocupación de Suelo	Según OGUC
Coeficiente de Constructibilidad Máximo	0,05
Rasante	O.G.U.C.
Estacionamientos	Artículo 7.1.2 del PRMS

**1.2. Zonas AV2, Cerros Islas**

Se rigen por lo establecido en el artículo 5.2.3.2. del PRMS y sus normas específicas son:

**USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

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

Se prohíben todos los usos no indicados como permitidos.



NORMAS DE EDIFICACIÓN:

CONCEPTO	PARÁMETRO
Porcentaje de Ocupación de Suelo Máximo	5%
Coefficiente de Constructibilidad Máximo	0,05
Rasante	O.G.U.C.
Estacionamientos	Artículo 7.1.2 del PRMS

- 1.3 **Zonas AV3, Parques Quebradas.** Se rigen por lo señalado en el PRMS, artículo 5.2.3.3 y título 8º, capítulo 8.2, artículo 8.2.1.1. Sus normas específicas son:

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

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

Se prohíben todos los usos no indicados como permitidos.

NORMAS DE EDIFICACIÓN:

CONCEPTO	PARÁMETRO
Porcentaje de Ocupación de Suelo Máximo	1 %
Coefficiente de Constructibilidad Máximo	0,01
Rasante	O.G.U.C.
Estacionamientos	Art. 7.1.2 del PRMS

- 1.4. **Zonas AV4, Avenidas Parque.** Se rigen por lo señalado en el PRMS artículo 5.2.3.4. y título 8º, capítulo 8.2 , artículo y 8.2.1.1 Sus normas específicas son:

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

Se prohíben todos los usos no indicados como permitidos.

**NORMAS DE EDIFICACIÓN:**

CONCEPTO	PARÁMETRO
Porcentaje de Ocupación de Suelo Máximo	1%
Coficiente de Constructibilidad Máximo	0,01
Rasante	O.G.U.C.
Estacionamientos	Artículo 7.1.2 del PRMS

**1.5 Zonas AV5, Área Verde Ex-pozo de Áridos.**

USOS DE SUELO PERMITIDOS		RESTRICCIONES A LOS USOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Equipamiento	Científico	OGUC	PRMS
	Comercio	OGUC	PRMS
	Culto y Cultura	OGUC	PRMS
	Deporte	OGUC	PRMS
	Esparcimiento	OGUC	PRMS

**NORMAS DE EDIFICACIÓN:**

CONCEPTO	PARÁMETRO
Subdivisión y/o superficie predial mínima	5,00 Há.
Coficiente de ocupación de suelo	Según OGUC
Coficiente de Constructibilidad Máximo	0,02
Rasante	O.G.U.C.
Estacionamientos	Artículo 7.1.2 del PRMS

**1.6. Zonas AV6, Área Verde en zona de Pendiente.** Se rigen según el Artículo 3.3.2 del PRMS y sus normas específicas son:

USOS DE SUELO PERMITIDOS		RESTRICCIONES A LOS USOS PERMITIDOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Equipamiento	Comercio	OGUC	Art. 3.3.2 PRMS
	Deporte	OGUC	Art. 3.3.2 PRMS
	Esparcimiento	OGUC	Art. 3.3.2 PRMS

**NORMAS DE EDIFICACIÓN:**

CONCEPTO	PARÁMETRO
Coefficiente Ocupacion de Suelo	Según OGUC
Coefficiente de Constructibilidad Máximo	0,01
Altura de Edificación Máxima	7m
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Rasante	O.G.U.C.
Estacionamientos	Artículo 7.1.2 del PRMS

**2. Zonas de Equipamiento de Deporte “ED”.** En el territorio comunal regulado por el presente Plan Regulador, las zonas de Equipamiento de Deporte se regularán por lo establecido en el capítulo 5.2, artículo 5.2.4.1. del PRMS y por las normas específicas señaladas en esta Ordenanza. Las zonas son las siguientes:

- ED-1 Estadio ENTEL, General Arriagada N° 259.
- ED-2 Balneario Municipal, Alonso de Ercilla N° 1270.
- ED-3 Estadio Contraloría General de la República, Santa Amalia N° 1022.
- ED-4 Estadio de Caja de Compensación La Araucana, Walker Martínez N° 2295.
- ED-6 Estadio Municipal (Audax Italiano), Enrique Olivares N° 1003 a 1005.
- ED-8 Complejo Deportivo Estrella Manuel Rodríguez, José Miguel Carrera N° 865.
- ED-9 Deportivo Bayer, Av. Departamental N° 3837.
- ED-11 Complejo Deportivo Gabriela Mistral, San Jorge N° 1975.

**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

**NORMAS DE EDIFICACIÓN:**

CONCEPTO	PARÁMETRO
Subdivisión y/o superficie predial mínima	existente
Coeficiente de ocupación de Suelo	0.2
Coeficiente de Constructibilidad	0.6
Rasante	O.G.U.C.
Estacionamientos	Artículo 7.1.2 del PRMS

**3. Zonas Especiales “ESP”.** En el territorio comunal regulado por el presente Plan Regulador, existirán cuatro tipos de Zonas ESP, que son las siguientes:

- ESP-1. Manzana Cívica, Av. Vicuña Mackenna con Cabildo.
- ESP-2. Terrenos Consultorio, Av. El Parque con Froilán Roa.
- ESP-3. Terrenos Congregación Salesiana, Lo Cañas.
- ESP-4. Precordillera

Estas zonas se regularán por las siguientes normas específicas:

**3.1. Zona ESP-1, 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

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Subdivisión y/o superficie predial mínima: No se exige

<i>Coefficiente de ocupación de suelo</i>	0.70
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	Libre
<i>Rasante</i>	70º aplicada sobre 11m.
<i>Altura máxima</i>	Libre según rasante
<i>Antejardín</i>	No se contempla
<i>Distancia a medianeros</i>	Según OGUC
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado, pareado y continuo
<i>Densidad neta máxima</i>	Libre

Los predios destinados a equipamiento podrán aumentar el coeficiente de ocupación de suelo hasta 0.90.

### 3.2 Zona ESP-2, Terrenos Consultorio

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

#### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Subdivisión y/o superficie predial mínima: Existente

<i>Coefficiente de ocupación de suelo</i>	0.84
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	3.29
<i>Rasante</i>	Según OGUC.
<i>Altura máxima</i>	Libre según rasante
<i>Antejardín</i>	No se contempla
<i>Distancia a medianeros</i>	Según OGUC.
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado
<i>Estacionamientos</i>	Artículo 15
<i>Adosamientos</i>	No se permiten

### 3.3 Zona ESP-3, Terrenos Congregación Salesiana - Lo Cañas

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

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

Se prohíben todos los usos no indicados como permitidos.

NORMAS DE EDIFICACIÓN:

Se registrá por las normas definidas para el área de edificación E-AM3

### 3.3 Zona ESP-4, Precordillera

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

USOS DE SUELO PERMITIDOS		RESTRICCIONES A LOS USOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Equipamiento	Comercio	Sin restricciones	Grandes tiendas, centros comerciales, strip center, supermercados, ferias libres, locales de compra y venta de maquinaria y vehículos, de venta y distribución de gas licuado, carbón o leña, plantas de revisión técnica y centro de servicio automotor, compraventa de vehículos motorizados y afines (repuestos y servicios al vehículo) locales de venta exclusiva de bebidas alcohólicas, recinto de estacionamiento, restaurant, discotecas, cabaret, bares, pub y centros de eventos
	Culto y Cultura	Sin restricciones	Catedrales, templos, santuarios, sinagogas, mezquitas; salas de conciertos y espectáculos, cines, teatros, galerías de arte, auditorios, centros de convenciones, exposición o difusión de toda especie; medios de comunicación (TV, radio y prensa escrita)
	Deporte	Sin restricciones	Estadio, centros y clubes deportivos, sauna, baños turcos
	Esparcimiento	Sin restricciones	Parque de Entretenimientos, parques zoológicos, circo, casino, juegos electrónicos o mecánicos, salón de pool y/o billar.
Áreas Verdes	Áreas verdes	Sin restricciones	Sin prohibiciones

NORMAS DE EDIFICACIÓN:

**Superficie de Subdivisión Predial Mínima: 1 Há**

<b>Coefficiente de ocupación de suelo</b>	0.014
<b>Coefficiente de constructibilidad</b>	0.014
<b>Coefficiente de Suelo Natural</b>	0.972
<b>Rasante</b>	70°
<b>Altura máxima</b>	8 mt.
<b>Antejardín</b>	8
<b>Distancia a medianeros</b>	OGUC
<b>Sistema de agrupamiento</b>	Aislado
<b>Adosamientos</b>	No se permite
<b>Estacionamientos</b>	Artículo 15 PRC

4. **Zonas de Resguardo de Infraestructura "RI"**. En el territorio comunal regulado por el presente Plan Regulador, existirán dos tipos de Zonas RI, que son las siguientes:

- RI-1. Terminales Rodoviaros.
- RI-2. Infraestructura Sanitaria y Energética

Estas zonas se regularán por las siguientes normas específicas:

#### **4.1 RI-1. Terminales Rodoviaros de Locomoción Colectiva Urbana**

Se regirán por lo establecido en el capítulo 13, título 4 del DS nº 47 de 1992 OGUC, por lo señalado en el art. 7.1.4 del PRMS y por las normas específicas indicadas en cada caso. En la comuna se definen dos terminales que son los siguientes:

**RI-1.1. Terminal Rodoviario Bellavista de La Florida;** donde se ubica el rodoviario de la estación terminal de la Línea 5 del Metro.

#### **USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

USOS DE SUELO PERMITIDOS		RESTRICCIONES A LOS USOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Residencial	Hoteles	Sin restricciones	Vivienda, hogares de acogida, edificaciones y locales destinados al hospedaje.
Equipamiento	Comercio	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Esparcimiento	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Servicios	Sin restricciones	Sin prohibiciones
Infraestructura	Infraestructura	Sin restricciones	Sin prohibiciones

#### **NORMAS DE EDIFICACIÓN:**

Sobre nivel de suelo, se regirá por las normas definidas para el área de edificación ZAA+CBCM
---



**RI-1.2. Sector Av. Departamental - Av. Tobalaba;** para acoger las líneas de buses que tienen como origen-destino esa zona.

**USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

USOS DE SUELO PERMITIDOS		RESTRICCIONES A LOS USOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Equipamiento	Comercio	Sin restricciones	Sin Prohibiciones
	Deporte	Sin restricciones	Sin Prohibiciones
	Educación	Sin restricciones	Sin Prohibiciones
	Esparcimiento	Sin restricciones	Zoológico
	Salud	Sin restricciones	Cementerio y crematorio
	Servicios	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Social	Sin restricciones	Sin prohibiciones
Infraestructura	Infraestructura	Sin restricciones	Sin prohibiciones

**NORMAS DE EDIFICACIÓN:**

Se registrarán por las normas definidas para el área de edificación E-AM3.

**4.2 RI-2. Infraestructura Sanitaria y Energética**

Corresponde a las zonas donde se emplazan instalaciones tales como: Agua Potable, Acueductos, Líneas de Alta Tensión y Central Hidroeléctrica La Florida. Se rigen por el Título 8º, Capítulo 8.4 del PRMS.

Las instalaciones existentes o las nuevas que se proyecten deben incluir en la presentación de anteproyecto de obra o modificación de proceso productivo, la clasificación de riesgo industrial otorgada por SESMA.

Los usos de suelo permitidos solamente son aquellos complementarios a la actividad que se desarrolla y la infraestructura propiamente tal deberá desarrollarse de acuerdo a las normativas propias de cada servicio. Las edificaciones deberán cumplir las siguientes normas específicas.

NORMAS DE EDIFICACION:

CONCEPTO	PARÁMETRO
Subdivisión y/o superficie predial mínima	existente
Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo	0,15
Coeficiente de Constructibilidad Máximo	0,3
Altura de Edificación Máxima	9m.
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Rasante	O.G.U.C.
Separación al Medianero Mínima	8m.
Adosamiento	No
Antejardín Mínimo	8m.
Estacionamientos	Artículo 7.1.2 del PRMS

5. **Zonas de Restricción “R”.**

En el territorio comunal existirán cinco tipos de Zonas R, que se regirán por las normas establecidas en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, Título 8, Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano, Capítulo 8.2.

Estas zonas son:

- 5.1 R-1. Zona de Restricción por Quebradas.
- 5.2 R-2. Zona de Restricción por Canales.
- 5.3 R-3. Zona de Riesgo por Derrumbe y Asentamiento de Suelo.
- 5.4 R-4. Zona de Riesgo Geofísico Asociado a Remoción en Masa.
- 5.5 R-5. Zona de Restricción por Pendiente.

6. **Zona de Protección Ecológica con Desarrollo Controlado “PEDC-3”.**

En el territorio comunal regulado por el presente Plan Regulador, existirá una Zona PEDC-3, la que se regirá por lo establecido en el Título 8, Capítulo 8.3, artículo 8.3.1.2. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

## 7. Inmuebles de Conservación Histórica "ICH"

En conformidad al artículo 60, inciso segundo de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, declárese como "Inmueble de Conservación Histórica" los edificios y áreas que se individualizan, graficados en los Planos PRLF-1 y PRLF-2 con la sigla "ICH" y que se detallan en el Anexo 1 de la Memoria Explicativa de este Plan, "Fichas Inmuebles de Conservación Histórica".

En estos edificios no se permitirá la demolición de sus elementos estructurales como tampoco la modificación y/o alteración estilística de los mismos. En caso de existir la necesidad de reparar dicho inmueble, se deberá tener especial cuidado de mantener las características originales de materialidad. Las obras deberán ser supervisadas por un Arquitecto y concordar con los requerimientos del presente artículo, además deberán contar con el permiso respectivo de la Dirección de Obras Municipales y de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda, conforme lo estipula el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Los únicos usos de suelo permitidos en los predios donde se emplazan estas edificaciones son los que no generen menoscabo de su valor arquitectónico y que aseguren la protección y preservación de los mismos.

En el caso de existir aleros o corredores de uso público que deban ser reparados y/o ampliados, deberá mantenerse las formas y el sistema constructivo original. Pilares, pilastras y basas deberán mantener la forma, el distanciamiento y las proporciones preexistentes.

Se considera como parte integrante de la declaratoria de Conservación Histórica el entorno donde se emplaza la edificación, por lo cual deben ser preservados los exteriores específicamente señalados para cada caso, en Anexo 1 de la Memoria Explicativa.

Los Inmuebles de Conservación Histórica son los siguientes:

- ICH-1. I. Municipalidad de La Florida, actual edificio de la Alcaldía y parque, Av. Vicuña Mackenna Poniente N° 7210.
- ICH-2. Casa de Máquinas y Predio Central Hidroeléctrica de La Florida, Av. Tobalaba Oriente N° 9910.
- ICH-3. Capilla Santa Irene, Andalién N° 7384.
- ICH-4. Seminario Misional del Verbo Divino, Av. La Florida N° 8882.
- ICH-5. Edificio COMUDEF, Casa de la Cultura y parque, Serafín Zamora N° 6600.

- ICH-6. Unión Comunal de Juntas de Vecinos, casa, biblioteca y jardín, Av. Vicuña Mackenna N° 10208.
- ICH-9. Instituto Secular Hermanas Marianas de Schoenstatt, conjunto de edificios y parques, La Concepción s/n.
- ICH-10. Parque Viña Tarapacá, Av. Tobalaba N° 9092.
- ICH-11. Colegio de La Salle y jardín, Av. La Florida N° 9742.
- ICH-12. Seminario Pontificio Mayor Santos Ángeles Custodios, Walker Martínez N° 2020 - 2030.
- ICH-13. Parroquia San Vicente de Paul, Av. Vicuña Mackenna con Walker Martínez.
- ICH-14. Monasterio Carmelitas Descalzas, Departamental s/n (Quebrada de Macul con calle Las Perdices).
- ICH-15. Casa Villa Toledo, (Colegio Saint Germain) Av. Vicuña Mackenna N° 8103.
- ICH-16. Casa Quinta (CENFA), Calle Turquesa 10461.

En el caso específico de ICH-1 Casona de la Alcaldía, se entenderá por “preservación del entorno”, la circunstancia que, cualquier proyecto que se contemple en dicha área, deberá reconocer la existencia del Parque, pudiendo intervenirlo, siempre que dicha intervención implique una mejoría sustancial a su condición actual.

Se definen específicamente para el ICH 9 instituto Secular Hermanas Marianas de Schoenstatt, condiciones de edificación particulares que permitan conservar el valor del conjunto de inmuebles y los jardines interiores. Las condiciones son las siguientes:

- a) Coeficiente de Ocupación de suelo máximo: 0.15
- b) Altura máxima: en caso de ampliar verticalmente una edificación existente o construir una nueva, ésta no podrá exceder la altura promedio del conjunto de edificios

En el caso específico de ICH-14 Monasterio de las Carmelitas Descalzas, el inmueble se entenderá congelado en su uso y edificación, por emplazarse en una zona de restricción definida por el PRMS, no pudiendo modificar su uso actual, ni ampliar la edificación existente.

## 8. Plazas

Se integran como parte del espacio público los terrenos que son bien Nacional de Uso Público, identificados como Plazas en los planos PRLF- 1/12 y PRLF- 2/12. Estas zonas se regularán por el Artículo 21 de la presente Ordenanza Local.

**8.1 Zonas de Subsuelo: Z-S:** Se integran como parte del espacio público las zonas de subsuelo identificadas en los planos PRLF- 1/12 y PRLF- 2/12 como Z-S y cuyas construcciones estarán condicionadas a lo que indique la normativa vigente al respecto.

Las Zonas de Subsuelo son las siguientes:

- Z-S1 Localizada en Av. Departamental entre calles Punta Arenas y Exequiel Fernández
- Z-S2 Localizada en calle Mirador Azul entre Av. Vicuña Mackenna Oriente y Av. Vicuña Mackenna Poniente
- Z-S3 Localizada en calle Froilán Lagos Sepúlveda (ex Avenida El Parque) entre calles Froilán Roa y Nueva Uno
- Z-S4 Localizada en Avenida La Florida (vereda poniente), bajo el predio del Mercado de Abasto
- Z-S5 Localizada bajo las vías adyacentes a la Manzana Municipal, Zona ESP-1, incluyendo calle Cabildo, Avenida Vicuña Mackenna Poniente y calle Serafín Zamora.
- Z-S6 Localizada en calle Lía Aguirre entre calles García Lorca y Fresia
- Z-S7 Localizada en calle Gerónimo de Alderete entre Av. Vicuña Mackenna y Calle Nueva
- Z-S8 Localizada en calle Enrique Olivares entre las calles Ecuador y México
- Z-S9 Localizada en calle Santa Amalia entre calle Canadá y Av. La Florida
- Z-S10 Localizada en calle Trinidad Oriente entre Av. Vicuña Mackenna y calle San Andrés

- En estas Zonas se aplicarán las siguientes condiciones particulares definidas para ellas:

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

Coefficiente 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

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

9. **Zonas del Sector Centro**

Estas zonas aplicarán todas las presentes disposiciones generales de esta Ordenanza Local, además de las siguientes condiciones particulares definidas para ellas:

**A) Normas Particulares sobre Loteo y Edificación**

Antejardines. Los antejardines definidos en esta Ordenanza no podrán ser utilizados para el emplazamiento de estanques de gas licuado. Además, en todos los conjuntos habitacionales de vivienda en altura, en conjuntos de oficinas y/o en todos los edificios en altura acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria tipo A, los antejardines no podrán entregarse para goce y uso exclusivo de ninguna vivienda, oficina o departamento del conjunto o edificio.

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, los antejardines deberán además cumplir las siguientes condiciones:

- a. No se permitirá utilizar el antejardín para exposición de productos.
- b. Los proyectos que consideren en el antejardín, la ventilación de los pisos subterráneos, las cámaras y registros de todas las instalaciones propias del proyecto, deberán presentar a la Dirección de Obras Municipales para su aprobación, una solución técnica que no desvirtúe la imagen del antejardín.
- c. Podrán ser utilizados como estacionamientos de vehículos siempre que éstos, en total, no ocupen más del 30% de la superficie destinada a antejardín.
- d. En aquellas construcciones que se realicen en sitios esquina del Sector Centro, la obligación de construcción de fachada continua se exigirá sólo frente a la vía de mayor jerarquía

Distanciamientos. Los distanciamientos que deben cumplir los edificios colectivos no contiguos que forman parte de un mismo proyecto, estarán asociados a la altura de los mismos, la cual se expresará en metros. Estos distanciamientos considerados mínimos se regirán según las siguientes condiciones:

- a. Hasta los 25 metros de altura (equivalente a 7 pisos) se tomarán los distanciamientos establecidos por la OGUC.
- b. Sobre los 25 metros de altura, se aplicará el distanciamiento definido por 1/3 de la altura promedio que existe entre las fachadas cuando al menos tengan vanos de recintos habitables. En el caso que las fachadas no tengan recintos habitables se aplicarán los distanciamientos que señala la OGUC.

Cierros Exteriores y Medianeros. Los cierros exteriores y medianeros tendrán una altura máxima de 2,50 metros, medidos en el plano paralelo al suelo natural, en el eje de cada deslinde. Los cierros exteriores además, deberán ser transparentes o de setos vivos en un 50% de su superficie como mínimo.

Las aperturas de cierros exteriores no podrán entorpecer el libre desplazamiento por las aceras.

Los sitios eriazos deberán disponer de un cierro de material homogéneo y resistente, cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales. Deberán tener una altura mínima de 2,50 metros y ser transparentes en un 70% de su superficie como mínimo.

Alturas y Rasantes. La altura de edificación permitida en las diferentes áreas será la indicada para cada zona. No se permitirá la generación de planos inclinados resultantes de la aplicación de las rasantes. En este sentido, sólo se permitirá la edificación escalonada que respete la rasante respectiva para la zona.

**B) Normas Particulares sobre Uso del Suelo**

Sin perjuicio de las prohibiciones explícitas para cada zona, podrán localizarse al interior de las zonas del Sector Centro edificaciones destinadas a los siguientes usos o actividades.

TIPOS DE USO DE SUELO		ACTIVIDAD PROHIBIDA
Residencial	Residencial	Sin prohibiciones
Equipamiento	Comercio	Compra-venta y exhibición de automóviles, buses, camiones, maquinarias y similares, plantas de revisión técnica, recintos para estacionamientos en superficie, Cementerios y crematorios, discotecas y salas de baile.
	Deporte	Estadios
	Esparcimiento	Sin prohibiciones
	Salud	Cementerios y crematorios.
	Seguridad	Cárceles.
	Educación	Sin prohibiciones
Actividades Productivas		Artículo 24

TIPOS DE USO DE SUELO		ACTIVIDAD PROHIBIDA
Residencial	Residencial	Sin prohibiciones
Infraestructura	Transporte	Estaciones ferroviarias y terminales de buses urbano, interurbano y regional, Recinto aeroportuario.
	Sanitaria	Planta de captación, distribución o tratamiento de agua potable, o de aguas servidas, de aguas lluvia, rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos.
	Energética	Artículo 24

El uso de vivienda podrá consultar el funcionamiento de pequeños comercios, industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, en tanto que su principal destino subsista como habitacional y que dichas actividades no ocupen una superficie mayor al 20 % de la superficie total construida de la edificación que los alberga

### **C) Normas Particulares para el Equipamiento**

En todas las zonas del Sector Centro se permitirá la localización de equipamiento de diverso tipo y escala, sometido siempre a las disposiciones señaladas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, asimismo debe ajustarse a las condiciones de edificación definidas para la escala del proyecto, excepto cuando se señalen normas específicas para esta actividad en cada zona.

Todas las escalas de equipamiento no deben superar la altura máxima permitida en la zona de desarrollo del proyecto. Asimismo, la aplicación de antejardines mínimos y del sistema de agrupamiento debe regirse de acuerdo a lo establecido en las normas de cada zona. Los proyectos deben construirse obligatoriamente sobre la línea de edificación.

Superficie predial mínima: 1.000 m<sup>2</sup> para todas las escalas de equipamiento

<i>Condiciones</i>	<i>Escala mayor</i>	<i>Escala mediana</i>	<i>Escala menor</i>	<i>Escala básica</i>
<i>Coefficiente de ocupación de suelo</i>	0.70	0.70	0.70	0.50
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	4.00	4.00	4.00	2.5



**9.1 Z-AA1 Zona de edificación aislada alta**

**USOS DE SUELO**

<p><i>Usos de suelo permitidos</i></p>	<p>Todos los no señalados como prohibidos en el artículo 32, numeral 9, letra B) <u>Restricción</u></p> <p>En el equipamiento comercial, particularmente los edificios de estacionamientos, deberán respetar las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localizarse sólo frente a calles sobre 25 metros de perfil</li> <li>• No se permite el emplazamiento de estacionamientos en el primer piso</li> </ul>
<p><i>Usos de suelo prohibidos</i></p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terminales de transporte terrestre</li> <li>• Locales de compra-venta y exhibición de automóviles, buses, camiones, maquinarias y similares que se desarrollen al aire libre o en recintos abiertos</li> </ul>

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Los proyectos de densificación de vivienda en altura deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Subdivisión y/o superficie predial mínima: 1000m<sup>2</sup>

<i>Coefficiente de ocupación de suelo</i>	0.30
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	3.5
<i>Rasante</i>	70º
<i>Altura máxima</i>	Libre según rasantes
<i>Antejardín</i>	3m. Construcción obligatoria sobre la línea de edificación
<i>Distancia a medianeros</i>	Según O.G.U.C.
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado
<i>Densidad Neta Máxima</i>	Libre

Las condiciones específicas para equipamiento se indican en la letra C del numeral 9 “Zonas del Sector Centro”

Los edificios de vivienda en altura que incluyan en su diseño equipamientos tales como galerías comerciales, oficinas o servicios públicos, podrán incrementar el coeficiente de ocupación de suelo en el primer piso hasta 0.6 (60%). Este aumento de la ocupación se puede extender a pisos superiores como máximo hasta los 15 metros de altura. En los pisos que el proyecto destine a equipamiento se excluye totalmente la vivienda. La vivienda sólo podrá

emplazarse en los pisos superiores al cuerpo destinado a equipamiento aplicando las condiciones establecidas para esta zona, con un coeficiente de ocupación de pisos superiores máximo de 0.3 (30% de ocupación).

## 9.2 Z-AA2 Zona de transición a edificación aislada alta

### USOS DE SUELO

<i>Usos de suelo permitidos</i>	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: <ul style="list-style-type: none"><li>• Localizarse sólo frente a calles sobre 25 metros de perfil</li><li>• No se permite el emplazamiento de estacionamientos en el primer piso</li></ul>
<i>Usos de suelo prohibidos</i>	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: <ul style="list-style-type: none"><li>• Terminales de transporte terrestre</li></ul>

### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

#### A) Proyectos de densificación de vivienda, equipamiento o vivienda con equipamiento aislado alto, que consulten la desafectación de bienes nacionales de uso público.

Aquellos proyectos que para su edificación requieran una superficie superior a una manzana, podrán acceder a la desafectación de bienes nacionales de uso público. El área desafectada se deberá reponer dentro de la misma superficie de desarrollo del proyecto.

Las nuevas calles y áreas verdes resultantes deberán respetar la continuidad de la trama vial existente. Sin perjuicio de lo anterior, las mejoras en vialidad y áreas verdes deberán basarse en el Plan Maestro de Espacios Públicos de la Municipalidad, cuando corresponda. No podrán desafectarse calles que pertenezcan a la vialidad estructurante del Plan Regulador Comunal, sin importar la jerarquía a la que correspondan.

Este procedimiento se realizará mediante un Decreto de Desafectación dictado por el Ministerio de Bienes Nacionales con firma del Ministerio de Vivienda y Urbanismo o Ministerio de Obras Públicas, según corresponda.

Los terrenos desafectados se registrarán, en cuanto a administración y disposición, de acuerdo a lo que estipule en su legislación en Ministerio de Bienes Nacionales. Quedan excluidas de acceder a la desafectación de Bienes Nacionales de Uso Público los proyectos de modificación de la vivienda unifamiliar existente.

Estos proyectos deben ajustarse a las siguientes condiciones:

Subdivisión y/o superficie predial mínima: 1.000m<sup>2</sup>

<i>Coefficiente de ocupación de suelo</i>	0.40
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	3.00
<i>Rasante</i>	70º
<i>Altura máxima</i>	Libre según rasantes.
<i>Antejardín</i>	5m. Construcción obligatoria sobre la línea de edificación
<i>Distancia a medianero</i>	Según OGUC
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado
<i>Densidad Neta Máxima</i>	Libre

Las condiciones específicas para equipamiento se indican en la letra C del numeral 9 “Zonas del Sector Centro”

Los edificios de vivienda en altura que incluyan en los primeros 15m. de altura equipamientos tales como galerías comerciales, oficinas o servicios públicos, podrán incrementar el coeficiente de ocupación de suelo en el primer piso hasta 0.6 (60%), el que se puede extender a pisos superiores como máximo hasta los 15m. de altura. En los pisos que el proyecto destine a equipamiento se excluye totalmente la vivienda. La vivienda sólo podrá emplazarse en los pisos superiores al cuerpo destinado a equipamiento aplicando las condiciones establecidas para esta zona, con un coeficiente de ocupación de pisos superiores máximo de 0.3 (30% de ocupación).

**B) Proyectos de densificación de vivienda, equipamiento o vivienda con equipamiento aislado alto deberán ajustarse a las siguientes condiciones:**

Subdivisión y/o superficie predial mínima: 1.000m<sup>2</sup>

<i>Coefficiente de ocupación de suelo</i>	0.40
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	2.40
<i>Rasante</i>	70º
<i>Altura máxima</i>	Libre según rasante y distanciamiento
<i>Antejardín</i>	5m. Construcción obligatoria sobre la línea de edificación
<i>Distancia a medianero</i>	Según OGUC
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado
<i>Densidad Neta Máxima</i>	Libre

Las condiciones específicas para equipamiento se indican en la letra C del numeral 9 “Zonas del Sector Centro”

Los edificios de vivienda en altura que incluyan en su diseño equipamientos tales como galerías comerciales, oficinas o servicios públicos, podrán incrementar el coeficiente de ocupación de suelo en el primer piso hasta 0.6 (60%). Este aumento de la ocupación se puede extender a pisos superiores como máximo hasta los 15m. de altura. En los pisos que el proyecto destine a equipamiento se excluye totalmente la vivienda. La vivienda sólo podrá emplazarse en los pisos superiores al cuerpo destinado a equipamiento aplicando las condiciones establecidas para esta zona, con un coeficiente de ocupación de pisos superiores máximo de 0.4 (40% de ocupación).

**C) Proyectos de ampliación de vivienda existente.**

<i>Coeficiente de ocupación de suelo</i>	0.7
<i>Coeficiente de constructibilidad</i>	1.40
<i>Rasante</i>	70º
<i>Altura máxima</i>	2 pisos con altura máxima de 7 metros
<i>Antejardín</i>	3m.
<i>Distancia a medianeros</i>	Según OGUC
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado, pareado y continuo
<i>Densidad Neta Máxima</i>	Libre

Las condiciones específicas para equipamiento se indican en la letra C del numeral 9 “Zonas del Sector Centro”

**9.3 Z-AA+CB/CM Zona de edificación aislada alta con continuidad baja y media**

**USOS DE SUELO**

<i>Usos de suelo permitidos</i>	<p>Todos los no señalados como prohibidos en el artículo 32, numeral 9, letra B)</p> <p><u>Restricción</u></p> <p>En el equipamiento comercial, particularmente los edificios de estacionamientos, deberán respetar las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localizarse sólo frente a calles sobre 25 metros de perfil</li> <li>• No se permite el emplazamiento de estacionamientos en el primer piso</li> </ul>
<i>Usos de suelo prohibidos</i>	<p>Todos los señalados como prohibidos en el artículo 32, numeral 9, letra B). Además, específicamente en esta zona se prohíbe lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terminales de transporte terrestre</li> </ul>

## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- A) 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.**

En las calles antes mencionadas, las edificaciones deberán incorporar un cuerpo continuo de 7 metros de altura, que ocupe en toda su extensión el frente predial. Las normas a aplicar en este caso son las siguientes:

- a. El cuerpo continuo deberá emplazarse obligatoriamente en la línea de edificación.
- b. La línea de edificación de la construcción continua será la establecida en los planos PRLF-1/15 Edificación, PRLF- 2/15 Uso del suelo y PRLF-Indicativo 2013 Vialidad. A partir de esta línea de edificación y bajo la altura de 7m., la profundidad de la construcción continua en los deslindes comunes será equivalente a un mínimo de 20% y máximo de 40% del deslinde. Esta profundidad máxima equivalente al 40% del deslinde puede aumentarse con previa autorización notarial del vecino. El cuerpo continuo debe constituir un espacio habitable, en ningún caso podrá cumplir solamente la función de fachada, ni destinarse a estacionamientos.
- c. Los proyectos que se realicen en predios que enfrenten la Avenida Vicuña Mackenna Oriente entre las calles Barcelona y Cabildo utilizarán hasta los 7m. de altura un coeficiente de ocupación máxima de suelo de 0.8. Todas las demás condiciones normativas deben ser aplicadas al igual que en toda la zona.

Subdivisión y/o superficie predial mínima: 1.000m<sup>2</sup>

<i>Coeficiente de ocupación de suelo y pisos superiores</i>	0.60 hasta 7m. y 0.40 sobre esta altura
<i>Coeficiente de constructibilidad</i>	3.00 para todo el conjunto (aislado mas continuo)
<i>Rasante</i>	En edificación aislada, 70º aplicada sobre la edificación continua
<i>Altura máxima</i>	Cuerpo contínuo de 2 pisos con altura obligatoria de 7m. y sobre éste, aislado con altura libre según rasantes
<i>Antejardín</i>	No se contempla. Construcción obligatoria sobre línea oficial
<i>Distancia a medianeros</i>	Según OGUC
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Continuo hasta 2 pisos (7m.) y aislado sobre esta altura
<i>Densidad Neta Máxima</i>	Libre

Las condiciones específicas para equipamiento se indican en la letra C del numeral 9 “Zonas del Sector Centro.

**B) Proyectos de densificación de vivienda, equipamiento o vivienda con equipamiento aislado alto deberán ajustarse a las siguientes condiciones:**

Subdivisión y/o superficie predial mínima: 1.000m<sup>2</sup>

<i>Coeficiente de ocupación de suelo</i>	0.40
<i>Coeficiente de constructibilidad</i>	3.20
<i>Rasante</i>	70º
<i>Altura máxima</i>	Altura mínima de 7m. y altura máxima libre según rasantes y distanciamientos.
<i>Antejardín</i>	5 metros. Los predios que enfrenten Av. Vicuña Mackenna Poniente y Av. Vicuña Mackenna Oriente entre Departamental y Mirador Azul, no tienen exigencia de antejardín, debiendo construir obligatoriamente sobre la línea oficial.
<i>Distancia a medianeros</i>	Según OGUC
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado
<i>Densidad Neta Máxima</i>	Libre

Las condiciones específicas para equipamiento se indican en la letra C del numeral 9 “Zonas del Sector Centro”

**C) Proyectos de ampliación de vivienda existente.**

<i>Coeficiente de ocupación de suelo</i>	0.7
<i>Coeficiente de constructibilidad</i>	1.40
<i>Rasante</i>	70º
<i>Altura máxima</i>	Altura máxima de 7,5 metros
<i>Antejardín</i>	3m
<i>Distancia a medianeros</i>	Según OGUC
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado, pareado y continuo
<i>Densidad Neta Máxima</i>	Libre

Las condiciones específicas para equipamiento se indican en la letra C del numeral 9 “Zonas del Sector Centro”

**9.4 Z-AA + CM Zona de edificación aislada alta con continuidad media**

**USOS DE SUELO**

<i>Usos de suelo permitidos</i>	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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localizarse sólo frente a calles sobre 25m. de perfil</li> <li>• No se permite el emplazamiento de estacionamientos en el primer piso</li> </ul>
<i>Usos de suelo prohibidos</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Todos los señalados como prohibidos en el artículo 32, numeral 9, letra B).</li> </ul>

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Subdivisión y/o superficie predial mínima: 1.500m<sup>2</sup>

<i>Coefficiente de ocupación de suelo y pisos superiores</i>	0.70 hasta 24m. y 0.35 sobre esta altura
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	4.00
<i>Rasante</i>	70º sobre 24m.
<i>Altura máxima</i>	Cuerpo continuo con una altura mínima de 9m. y 24m. de altura máxima y sobre éste, aislado con altura libre según rasantes
<i>Antejardín</i>	5m.
<i>Distancia a medianeros</i>	6m.
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Continuo y aislado
<i>Densidad neta máxima</i>	Libre

Las condiciones específicas para equipamiento se indican en la letra C del numeral 9 “Zonas del Sector Centro”

La edificación continua se aplicará sobre una franja de 15m. de ancho, medidos a partir de la línea de edificación, en todo el perímetro que enfrente ejes viales. Se exceptúa de esta condición el frente predial correspondiente a Serafín Zamora entre Vicuña Mackenna Oriente y Américo Vespucio. El frente predial de Vicuña Mackenna Oriente entre las calles Plaza Vespucio y Serafín Zamora deberá respetar obligatoriamente un antejardín de 15 metros.

Adicionalmente los proyectos desarrollados en esta zona se deberán acoger lo siguiente:

- a. No se permitirá el emplazamiento de estacionamientos en superficie,
- b. El área libre debe disponerse en el nivel natural del terreno
- c. La carga y descarga de insumos, mercaderías o similares se realizarán en el espacio privado
- d. El cuerpo continuo no podrá estar destinado a vivienda

### 9.5 Z-AM Zona de edificación aislada de altura media

#### USOS DE SUELO

<i>Usos de suelo permitidos</i>	Todos los no señalados como prohibidos en el artículo 32, numeral 9, letra B)
<i>Usos de suelo prohibidos</i>	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: <ul style="list-style-type: none"><li>• Terminales de transporte terrestre</li><li>• Edificios de estacionamientos</li></ul>

#### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**A) Proyectos de densificación de vivienda, equipamiento o vivienda con equipamiento aislado alto que se desarrollen en predios que enfrenten las vías Américo Vespucio, Lía Aguirre, Walker Martínez, Colombia y el costado oriente de Punta Arenas; deben acogerse a las condiciones señaladas en la tabla siguiente:**

Subdivisión y/o superficie predial mínima: 1.000m<sup>2</sup>

<i>Coefficiente de ocupación de suelo</i>	0.40
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	2.00
<i>Rasante</i>	70º
<i>Altura máxima</i>	Libre según rasantes
<i>Antejardín</i>	5m. Construcción obligatoria sobre la línea de edificación
<i>Distancia a medianeros</i>	6m.
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado
<i>Densidad Neta Máxima</i>	Libre

Estas condiciones de edificación no le serán aplicables a los predios colindantes al Santuario Nacional de Schönstatt y emplazados dentro del polígono conformado por las calles, Walker Martínez, Colombia, Vicente Valdés y La Concepción; dichos predios se regirán por las normas del Área de Edificación E-AM2, de acuerdo a lo graficado en el plano PRLF-1/15.”



Las condiciones específicas para equipamiento se indican en la letra C del numeral 9 “Zonas del Sector Centro”

Estas exigencias deben ser aplicadas igualmente en caso de que existan retranqueos de manzanas y/o medie entre el frente predial y la calzada de dichas calles, un área verde o un bien nacional de uso público.

**B) Proyectos de densificación de vivienda con o sin equipamiento aislado alto con continuidad baja que se desarrollen en predios que enfrenten la Avenida Vicuña Mackenna Poniente entre Punta Arenas y San Antonio, deben ajustarse a las siguientes condiciones:**

a. Las edificaciones deberán incorporar un cuerpo continuo de 7m. de altura, que ocupe en toda su extensión el frente predial. El cuerpo continuo deberá emplazarse obligatoriamente en la línea oficial y, sobre este volumen, no se permite el retranqueo en la edificación aislada.

b. La línea de edificación de la construcción continua será la establecida en los planos PRLF-1/07 edificación, PRLF- 2/07 Uso del suelo y PRLF-3/07 Vialidad Estructurante. A partir de esta línea de edificación y bajo la altura de 7m., la profundidad de la construcción continua en los deslindes comunes será equivalente a un mínimo de 20% y máximo de 40% del deslinde. Esta profundidad máxima equivalente al 40% del deslinde puede aumentarse con previa autorización notarial del vecino. El cuerpo continuo debe constituir un espacio habitable, en ningún caso podrá cumplir solamente la función de fachada, ni destinarse a estacionamientos.

c. Los predios que enfrenten Vicuña Mackenna Poniente entre calle Punta Arenas y Mirador Azul deben aplicar como sistema de agrupamiento obligatorio el Aislado.

Subdivisión y/o superficie predial mínima: 1.000m<sup>2</sup>

<i>Coficiente de ocupación de suelo y pisos superiores</i>	0.60 hasta 7m. y 0.40 sobre esta altura
<i>Coficiente de constructibilidad</i>	3.00 para todo el conjunto (aislado más continuo)
<i>Rasante</i>	En edificación aislada, 70º aplicada sobre la edificación continua
<i>Altura máxima</i>	Cuerpo continuo de 2 pisos con altura obligatoria de 7m. y sobre éste, aislado con altura libre según rasantes
<i>Antejardín</i>	No se aplica. Construcción obligatoria sobre línea de oficial
<i>Distancia a medianeros</i>	Según OGUC
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Continuo hasta 2 pisos (7m.) y aislado sobre esta altura
<i>Densidad Neta Máxima</i>	Libre

Las condiciones específicas para equipamiento se indican en la letra C del numeral 9 “Zonas del Sector Centro”

**C) Proyectos de densificación de vivienda con o sin equipamiento con altura media deberán ajustarse a las siguientes condiciones:**

Subdivisión y/o superficie predial mínima: 1000m<sup>2</sup>

<i>Coefficiente de ocupación de suelo</i>	0.40
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	1.50
<i>Rasante</i>	70º
<i>Altura máxima</i>	8 pisos con altura máxima de 24m.
<i>Antejardín</i>	5m. Construcción obligatoria sobre la línea de edificación
<i>Distancia a medianeros</i>	4m.
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado
<i>Densidad máxima neta</i>	Libre

Las condiciones específicas para equipamiento se indican en la letra C del numeral 9 “Zonas del Sector Centro”

**D) Proyectos de ampliación de la vivienda existente.**

<i>Coefficiente de ocupación de suelo</i>	0.7
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	1.40
<i>Rasante</i>	70º
<i>Altura máxima</i>	2 pisos con altura máxima de 7m.
<i>Antejardín</i>	3m.
<i>Distancia a medianeros</i>	Según OGUC
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado, pareado y continuo
<i>Densidad Neta Máxima</i>	Libre

Las condiciones específicas para equipamiento se indican en la letra C del numeral 9 “Zonas del Sector Centro”

#### **10. Disposiciones sobre propaganda y publicidad:**

La instalación de propaganda y publicidad en la propiedad pública y/o privada dentro del límite urbano comunal, deberá ceñirse a lo establecido en el artículo 2.7.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y a la Ordenanza Local sobre Publicidad y Propaganda.

La obtención de las autorizaciones respectivas se regirá por lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y por la Ordenanza Local sobre Publicidad y Propaganda.

### **CAPÍTULO V** **VIALIDAD**

**Artículo 33.** Las avenidas, calles, pasajes y, en general, todas las vías públicas del Plan Regulador de la Florida, son las que actualmente existen, las cuales mantienen sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellas que expresamente se indican como afectas a ensanches o aperturas de nuevas vías.

**Artículo 34.** Con el objeto de facilitar el desplazamiento de personas con discapacidad, por espacios de uso público, se deberá cumplir, a lo menos, con las siguientes prescripciones:

1. En los cruces peatonales ubicados en las intersecciones de vías, el desnivel de las veredas con las calzadas deberá ser salvado mediante rampas antideslizantes, las cuales no podrán exceder el 12% de pendiente con un desarrollo máximo de 2m. y un ancho mínimo determinado preferentemente por las líneas demarcatorias del cruce peatonal al que se enfrenta o en su defecto con un ancho mínimo de 1,20m. y deberán permanecer libres de obstáculos.

En los casos de reposiciones de las veredas o calzadas, se deberán construir dichos rebajes de soleras con sus respectivas rampas, permitiendo la continuidad de la circulación peatonal.

2. Las veredas deberán consultar espacios para el desplazamiento de personas con discapacidad en sillas de ruedas. Dichos espacios deberán ser de trazados preferentemente rectos; con pavimento liso; su recorrido deberá estar libre de trabas y obstáculos, y las juntas de dilatación no podrán superar los dos centímetros de ancho.
3. Los dispositivos de control de los semáforos de accionamiento manual, que se consulten en las veredas, en los cruces peatonales de vías de tránsito vehicular, deberán ubicarse a una altura máxima de 0,90m. respecto de la vereda.

4. El mobiliario urbano ubicado en el espacio público - como teléfonos, señalizaciones y protecciones - deberá consultar condiciones adecuadas para las personas con discapacidad.
5. Los estacionamientos para personas con discapacidad deberán ubicarse en un lugar libre de obstáculos y situados de tal manera que permitan el descenso y circulación libre y segura de personas con discapacidad.
6. En las vías de mayor flujo peatonal, los semáforos deberán contar con señales auditivas, para las personas con discapacidad visual.

**Artículo 35. Vialidad Estructurante.** La vialidad estructurante de la comuna de La Florida se encuentra constituida por las vías que se grafican con esa denominación en el Plano PRLF-3/08 y que se caracterizan en los cuadros que se presentan a continuación. Los caminos públicos existentes en la comuna deberán respetar el DFL N° 850 del Ministerio de Obras Públicas, en cuanto a lo señalado en los artículos N° 31, 38, 40 y 41 de dicho decreto, sin perjuicio de que los que formen parte de la vialidad estructurante igualmente quedarán sujetos al cumplimiento de las disposiciones de la Ordenanza Local.

**(Ver tablas en archivo adjunto Tablas de Vialidad)**

**Artículo 36 *Transitorio.*** Las vía locales y de servicio, a diferencia de las de mayor jerarquía, están afectas a declaratoria de utilidad pública en los términos señalados en el artículo N° 33 de la Ley N° 18.695 “Orgánica Constitucional de Municipalidades”.

Prorrogase por cinco años la afectación a utilidad pública de la vialidad de jerarquía colectora, la que regirá en pleno derecho a partir de la fecha prevista para su caducidad en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.