

**TEXTO REFUNDIDO  
ORDENANZA LOCAL  
PLAN REGULADOR COMUNAL DE  
LA FLORIDA  
2007**

---



**SEREX**



**Municipalidad de La Florida**



## 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**

**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**

ASESORA URBANA

ARQUITECTO

**Teresa Lima-Campos Gomien**

COORDINADORA PRC

ASESORÍA URBANA

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 Jaugueri**

COORDINACIÓN DEL EQUIPO.

GEOGRAFA

**Andrea Valdivia Ojeda**

CARTOGRAFÍA Y SIG

CARTOGRAFA

**Verónica Navarrete Rodriguez**

GEOGRAFO

**Jorge Joo Nagata**

## **APROBACIONES**

### **PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA FLORIDA**

Plan Regulador Comunal de La Florida, aprobado por **Acuerdo n° 970** en Sesión Extraordinaria n° 208 del Concejo de la I. Municipalidad de La Florida, de fecha 07 de febrero de 1996 y promulgado por **Decreto Alcaldicio Exento n° 302** de fecha 09 de febrero de 1996, Publicado en el Diario Oficial con fecha 17.08.01.

### **MODIFICACIÓN N°1 DEL PRC LA FLORIDA**

Modificación N°1 al Plan Regulador Comunal de La Florida, promulgado por **Decreto Alcaldicio n° 430** de fecha 18 de mayo de 2007, Publicado en el Diario Oficial con fecha 26.05.07.

### **ENMIENDAS AL PRC LA FLORIDA**

Enmiendas al Plan Regulador Comunal de La Florida, promulgado por **Decreto Alcaldicio n° 393** de fecha 13 de junio de 2006, Publicado en el Diario Oficial con fecha 05.07.06.

# INDICE

|   |    |
|---|----|
| <b>CAPÍTULO I</b>   | 1  |
| <b>DISPOSICIONES GENERALES</b>                                    |    |
| Artículo 1.   | 1  |
| Artículo 2.   | 1  |
| Artículo 3.   | 1  |
| Artículo 4.   | 1  |
| Artículo 5.   | 2  |
| <br>  |    |
| <b>CAPÍTULO II</b>  | 2  |
| <b>DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO</b>                              |    |
| Artículo 6.   | 2  |
| Artículo Único      Límites del Sector Centro y Áreas Modificadas | 5  |
| <br>  |    |
| <b>CAPITULO III</b>   | 10 |
| <b>DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES</b>                            |    |
| <br>  |    |
| <b>1. Definiciones</b>  | 10 |
| Artículo 7.      Definiciones                                     | 10 |
| <br>  |    |
| <b>2. Normas generales sobre Loteos y Urbanizaciones</b>          | 12 |
| Artículo 8.      Terrenos en Pendiente                            | 12 |
| Artículo 9.      Arborización calidad paisajística y Ambiental    | 13 |
| Artículo 10.     Mobiliario Urbano para Personas Discapacitadas   | 14 |

|  |    |
|--|----|
| <b>3. Normas generales sobre Edificación</b>   | 15 |
| Artículo 11. Rasantes y Distanciamientos   | 15 |
| Artículo 12. Adosamientos  | 15 |
| Artículo 13. Cierros Exteriores  | 15 |
| Artículo 14. Antejardines  | 16 |
| Artículo 15. Estacionamientos  | 16 |
| Artículo 16. Edificaciones en Predios Existentes   | 23 |
| Artículo 17. Subterráneos  | 23 |
| Artículo 18. Accesibilidad y Desplazamiento en las Edificaciones   | 24 |
| <br>   |    |
| <b>4. Normas Generales sobre Uso del Suelo</b>   | 25 |
| Artículo 19. Usos de Suelo Permitidos y Prohibidos   | 25 |
| Artículo 20. Cambio de Destino en Edificaciones Existentes   | 25 |
| Artículo 21. Bienes Nacionales de Uso Público  | 26 |
| Artículo 22. Congelamiento   | 26 |
| Artículo 23. Equipamiento.   | 26 |
| Artículo 24. Usos del Suelo por Tipo y Escala  | 26 |
| Artículo 25. DEROGADO  | 29 |
| Artículo 26. Comisarías, Subcomisarías, Tenencias y Bomberos   | 29 |
| Artículo 27. Sala Cuna y Jardín Infantil   | 29 |
| Artículo 28. Oficinas profesionales  | 30 |
| Artículo 29. DEROGADO  | 30 |
| Artículo 30. Capillas de Escala Vecinal  | 30 |
| Artículo 31. Gimnasios y Piscinas Públicas   | 31 |
| Artículo 32. Establecimientos de Venta Minorista de Combustible Líquido y Centros de Servicio Automotriz | 31 |
| Artículo 33. Uso del Suelo Industrial Inofensivo y de Almacenamiento                                     | 32 |

|  |  |   |    |
|--|--|---|----|
| <b>CAPÍTULO IV</b>   |  | 34  |    |
| <b>ZONIFICACIÓN, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS</b>                                  |  |   |    |
| <b>1. De la Zonificación</b>   |  | 34  |    |
| Artículo 34.   | Zonas  | 34  |    |
| Artículo 35.   | Áreas Características de Edificación                     | 34  |    |
| Artículo 36.   | Áreas de Usos de Suelo                                   | 35  |    |
| Artículo 37.   |  | 35  |    |
| Artículo 38.   | Zonas con Normas de Edificación y Uso del Suelo Conjunta | 35  |    |
| <b>2. De los Usos de Suelo y Normas Específicas de Subdivisión Predial y Edificación</b> |  | 37  |    |
| Artículo 39.   | Condiciones de Edificación                               | 37  |    |
|  | 1. E-AB1   | Aislada Baja densidad N° 1                        | 39 |
|  | 2. E-AB2   | Aislada Baja densidad N° 2                        | 39 |
|  | 3. E-AB3   | Aislada Baja densidad N° 3                        | 40 |
|  | 4. E-AB4   | Aislada Baja densidad N° 4                        | 40 |
|  | 5. E-AB5   | Aislada Baja N° 5                                 | 41 |
|  | 6. E-AM1   | Aislada Media densidad N° 1                       | 41 |
|  | 7. E-AM2   | Aislada Media densidad N° 2                       | 42 |
|  | 8. E-AM3   | Aislada Media densidad N° 3                       | 42 |
|  | 9. E-AM4   | Aislada Media densidad N° 4                       | 43 |
|  | 10. E-AA1  | Aislada Alta densidad N° 1                        | 43 |
|  | 11. E-AA2  | Aislada Alta densidad N° 2                        | 44 |
|  | 12. E-AA3  | DEROGADO  | 44 |
|  | 13. E-AA1+cb   | DEROGADO  | 45 |
|  | 14. E-AA2+cb   | DEROGADO  | 46 |
|  | 15. E-AA3+cb   | DEROGADO  | 47 |
|  | 16. E-AI1  | Aislada Industrial N°1                            | 47 |
| Artículo 40.   | Usos de Suelo Permitidos y Prohibidos                    | 48  |    |
|  | 1. Área U-Vev1   | Uso preferente vivienda y equipamiento. vecinal 1 | 48 |
|  | 2. Área U-Vev2   | Uso preferente vivienda y equipamiento. vecinal 2 | 49 |

|              |  |   |    |
|--------------|--|---|----|
| 3.           | Área U-Vev3  | Uso preferente vivienda y equipamiento. vecinal 3           | 50 |
| 4.           | Área U-Vev4  | Uso preferente vivienda y equipamiento. vecinal 4           | 51 |
| 5.           | Área U-EV1   | Uso preferente equipamiento vecinal 1                       | 52 |
| 6.           | Área U-EV2   | Uso preferente equipamiento vecinal 2                       | 53 |
| 7.           | Área U-EC1   | Uso preferente equipamiento comunal 1                       | 54 |
| 8.           | Área U-EC2   | Uso preferente equipamiento comunal 2                       | 55 |
| 9.           | Área U-EC3   | Uso preferente equipamiento comunal 3                       | 56 |
| 10.          | Área U-ER  | Uso preferente equipamiento intercomunal                    | 57 |
| 11.          | Area U-lec   | Uso preferente industrial inofensivo y equipamiento comunal | 58 |
| Artículo 41. | Zonas con Normas Conjuntas                                 |   | 59 |
| 1.           | Zonas de Equipamiento de Áreas Verdes “AV”                 |   | 59 |
| 1.1          | AV1.   | Parques Intercomunales                                      | 59 |
| 1.2          | AV2.   | Cerros Islas  | 61 |
| 1.3          | AV3.   | Parques Quebradas   | 62 |
| 1.4          | AV4.   | Avenidas Parque   | 62 |
| 1.5          | AV5.   | Área Verde Ex-pozo de Áridos                                | 63 |
| 1.6          | AV6.   | Área Verde zona en Pendiente                                | 64 |
| 2.           | Zonas de Equipamiento. Recreacional y Deportivo “ERD”      |   | 64 |
| 3.           | Zonas Especiales “ESP”                                     |   | 65 |
| 3.1          | ESP-1  | Manzana Cívica  | 66 |
| 3.2          | ESP-2  | Terrenos Consultorio Av. El Parque                          | 68 |
| 3.3          | ESP-3  | Congregación Salesiana, Av. Lo Cañas                        | 68 |
| 3.4          | ESP-4  | Medialuna, Las Tinajas s/n.                                 | 69 |
| 4.           | Zonas de Resguardo de Equipamiento de Infraestructura “RI” |   | 69 |
| 4.1          | RI-1.  | Terminales Rodoviaros                                       | 69 |
| 4.2          | RI-2.  | Equipamiento de Infraestructura Sanitaria y Energética      | 71 |

|   |    |
|---|----|
| 5. Zonas de Restricción “R”   | 72 |
| 5.1 R-1 Zona de Restricción por Quebradas                                       | 72 |
| 5.2 R-2 Zona de Restricción por Canales   | 72 |
| 5.3 R-3 Zona de Riesgo por Derrumbe y Asentamiento de Suelo                     | 72 |
| 5.4 R-4 Zona de Riesgo Geofísico Asociado a Remoción en Masa                    | 72 |
| 5.5 R-5 DEROGADO  | 72 |
| 5.6 R-6 Zona de Restricción por Pendiente                                       | 72 |
| 6. Zona de Protección Ecológica con Desarrollo Controlado<br>“PEDC – 3”         | 73 |
| 7. Inmuebles de Conservación Histórica “ICH”                                    | 73 |
| 8. Plazas   | 75 |
| 9. Zonas del Sector Centro  | 75 |
| A) Normas particulares de loteo y urbanización                                  | 75 |
| B) Normas particulares sobre uso del suelo                                      | 76 |
| C) Condiciones para equipamiento  | 77 |
| 9.1 Z-AA1 Zona de Edificación Aislada Alta                                      | 78 |
| 9.2 Z-AA2 Zona de Transición a Edificación Aislada Alta                         | 79 |
| 9.3 Z-AA+CB/CM Zona de Edificación Aislada Alta con<br>Continuidad Baja y Media | 82 |
| 9.4 Z-AA+CM Zona de Edificación Aislada Alta con Continuidad<br>Media           | 86 |
| 9.5 Z-AM Zona de Edificación Aislada de Altura Media                            | 87 |
| 10. Disposiciones sobre Propaganda y Publicidad                                 | 90 |

|                        |                               |    |
|------------------------|-------------------------------|----|
| <b>CAPÍTULO V</b>      |                               | 91 |
| <b><u>VIALIDAD</u></b> |                               |    |
| Artículo 42.           |                               | 91 |
| Artículo 43.           |                               | 91 |
| Artículo 44.           | Vialidad Estructurante        | 92 |
|                        | Cuadro Vialidad Estructurante | 93 |



**TEXTO REFUNDIDO 2007**  
**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 supervigilancia 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   | <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   |

| Punto | Descripción del Punto   | Tramo   | Descripción del Tramo  |
|-------|---|---------|--|
|       | correspondiente al Límite de Extensión Urbana, definido por el PRMS,  |         | 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. |
| 6     | Intersección del borde Oriente de la Av. Paseo Pie Andino con la línea imaginaria correspondiente al Límite Sur de la Comuna de La Florida.                               | 5 - 6   | 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.  |
| 7     | Intersección del eje de Av. Tobalaba con el eje de la calle Trinidad Oriente.   | 6 - 7   | Límite sur de la comuna de La Florida entre los puntos 6 y 7.  |
| 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 m 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  | 14 - 15 | Eje de la calle San Miguel entre los   |

| Punto | Descripción del Punto   | Tramo   | Descripción del Tramo   |
|-------|---|---------|---|
|       | Miguel con el eje de la calle Bahía Catalina.   |         | 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, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 18, 23, 24, 25, 27, 29, 30, 32, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 43 y 44 de su Ordenanza Local y la Memoria Explicativa. Se modifica además los planos PRLF-1 de Edificación, PRLF-2 de Usos de Suelo, PRLF-3 Vialidad, de acuerdo a lo graficado en los planos PRLF-1/07 Edificación, PRLF-2/07 Usos de Suelo Y PRLF-3/07 Vialidad, 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 del Sector Centro**

El límite del Sector Centro, está comprendida por la línea poligonal cerrada definida por los puntos que van del 1 al 10.

| <i>Punto</i> | <i>Descripción</i>  | <i>Tramo</i> | <i>Descripción del tramo</i>                          |
|--------------|---|--------------|---|
| 1            | Ubicado en la intersección del eje Av. Vicuña Mackenna Poniente con el eje de avenida Departamental | Puntos 1 – 2 | Eje de Avenida Departamental que une los puntos 1 y 2 |
| 2            | Ubicado en la intersección del eje de Av. Departamental con el eje de Av. La Florida                | Puntos 2 – 3 | Eje de Avenida La Florida que une los puntos 2 y 3    |

| <b>Punto</b> | <b>Descripción</b>  | <b>Tramo</b>  | <b>Descripción del tramo</b>  |
|--------------|---|---------------|---|
| 3            | Ubicado en la intersección del eje de Av. La Florida y la proyección del eje de calle El Parque   | Puntos 3 – 4  | Eje y proyección del eje de calle El Parque que une los puntos 3 y 4                                      |
| 4            | Ubicado en la Intersección del eje de calle El Parque con el eje de calle Serafín Zamora  | Puntos 4 – 5  | Eje de calle Serafín Zamora que une los puntos 4 y 5  |
| 5            | Ubicado en la intersección del eje de calle Serafín Zamora con el eje de calle Alonso de Ercilla  | Puntos 5 – 6  | Eje de calle Alonso de Ercilla que une los puntos 5 y 6   |
| 6            | Ubicado en la intersección del eje de calle Alonso de Ercilla con el eje de calle Salamanca   | Puntos 6 – 7  | Eje de calle Salamanca que une los puntos 6 y 7   |
| 7            | Ubicado en la intersección del eje de calle Salamanca la línea paralela trazada a 65 metros del eje de calle Alonso de Ercilla  | Puntos 7 – 8  | Línea paralela trazada a 50 metros al oriente del eje de calle Alonso de Ercilla que une los puntos 7 y 8 |
| 8            | Ubicado en la intersección entre la línea paralela trazada a 50 metros al oriente del eje de calle Alonso de Ercilla y la línea paralela trazada a 50 metros al sur del eje de calle Gerónimo de Alderete | Puntos 8 – 9  | Línea paralela trazada a 50 metros al sur del eje de calle Gerónimo de Alderete que une los puntos 8 y 9  |
| 9            | Ubicado en la intersección de la línea paralela trazada a 50 metros al sur del eje de calle Gerónimo de Alderete con eje de la Av. Punta Arenas   | Puntos 9 – 10 | Eje de Av. Punta Arenas que une los puntos 9 y 10, coincidente con el límite comunal.                     |
| 10           | Ubicado en la intersección del eje de Av. Punta Arenas con el eje de Avenida Vicuña Mackenna Poniente   | Puntos 10 – 1 | Eje de Avenida Vicuña Mackenna Poniente entre puntos 10 y 1, coincidente con el límite comunal.           |

### **Descripción del Límite del Área A**

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

| <b>Punto</b> | <b>Descripción</b>  | <b>Tramo</b> | <b>Descripción del tramo</b>   |
|--------------|---|--------------|--|
| 1            | Ubicado en la intersección del deslinde poniente del predio rol 660-1 y la línea oficial del deslinde norte del predio rol 660-1,                 | Puntos 1 – 2 | Línea oficial del deslinde norte de los predios rol 660-1, 660-2, 660-3 y 660-4 que une los puntos 1 y 2 |
| 2            | Ubicado en la intersección la línea oficial del deslinde norte del predio rol 660-4, y la línea oficial del deslinde oriente del predio rol 660-4 | Puntos 2 – 3 | Línea oficial del deslinde oriente de los predios rol 660-4, 660-5 y 660-6 que une los puntos 2 y 3      |

| <b>Punto</b> | <b>Descripción</b>   | <b>Tramo</b> | <b>Descripción del tramo</b>   |
|--------------|--|--------------|--|
| 3            | Ubicado en la intersección la línea oficial del deslinde oriente del predio rol 660-6, y el deslinde sur del predio rol 660-6. | Puntos 3 – 4 | Deslinde sur de los predios rol 660-1, 660-2, 660-3 y 660-6 que une los puntos 3 y 4 |
| 4            | Ubicado en la intersección del deslinde sur del predio rol 660-1 y el deslinde poniente del predio rol 660-1,                  | Puntos 4 – 1 | Deslinde poniente del predio rol 660-1 que une los puntos 4 y 1                      |

### **Descripción del Límite del Área B**

El límite del Área B, está comprendida por la línea poligonal cerrada definida por los puntos que van del 1 al 6.

| <b>Punto</b> | <b>Descripción</b>   | <b>Tramo</b> | <b>Descripción del tramo</b>  |
|--------------|--|--------------|---|
| 1            | Ubicado en la intersección de la línea oficial del deslinde poniente del predio rol 7000-24 y el deslinde norte del predio rol 7000-24 con el predio 7348-1  | Puntos 1 – 2 | Deslinde norte del predio rol 7000-24 con los predios 7348-1; 7348-2; 7348-3; 7348-4; 7348-5; 7348-6; 7348-7.que une los puntos 1 y 2 |
| 2            | Ubicado en la intersección del deslinde norte del predio rol 7000-24 con el predio 7348-1 y el deslinde oriente del predio rol 7000-24 con el predio rol 7348-11                                     | Puntos 2 – 3 | Deslinde oriente del predio rol 7000-24 con los predios 7348-11; 7348-12; 7348-13 y 7348-14..que une los puntos 2 y 3                 |
| 3            | Ubicado en la intersección del deslinde oriente del predio rol 7000-24 con el predio 7348-11 y el deslinde norte del predio rol 7000-24 con el predio 7348-14.                                       | Puntos 3 – 4 | Deslinde norte del predio rol 7000-24 con el predio 7348-14.que une los puntos 3 y 4  |
| 4            | Ubicado en la Intersección del deslinde norte del predio rol 7000-24 con el predio 7348-14 y la línea paralela imaginaria distante a 100 metros de la línea oficial poniente del predio rol 7000-24. | Puntos 4 – 5 | Línea paralela imaginaria distante a 100 metros de la línea oficial poniente del predio rol 7000-24.que une los puntos 4 y 5          |
| 5            | Ubicado en la Intersección de la línea paralela imaginaria distante a 100 metros de la línea oficial poniente del predio rol 7000-24 y la línea oficial sur del predio rol 7000-24.                  | Punto 5 – 6  | Línea oficial sur del predio rol 7000-24 que une los puntos 5 y 6   |
| 6            | Ubicado en la Intersección de la línea oficial sur del predio rol 7000-24 y la línea oficial del deslinde poniente del predio rol 7000-24  | Punto 6 – 1  | Línea oficial del deslinde poniente del predio rol 7000-24  |

**Descripción del Límite Área C**

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

| <b>Punto</b> | <b>Descripción</b>   | <b>Tramo</b> | <b>Descripción del tramo</b>  |
|--------------|--|--------------|---|
| 1            | Ubicado en la intersección de la línea oficial del deslinde poniente del predio rol 7000-42 y la línea oficial del deslinde norte del predio rol 7000-42.  | Puntos 1 – 2 | Línea oficial del deslinde norte del predio rol 7000-42 que une los puntos 1 y 2                                    |
| 2            | Ubicado en la intersección la línea oficial del deslinde norte del predio rol 7000-42, con la línea paralela imaginaria trazada a 70 metros del deslinde oriente del predio rol 7000-42.           | Puntos 2 – 3 | Línea paralela imaginaria trazada a 70 metros del deslinde oriente del predio rol 7000-42. que une los puntos 2 y 3 |
| 3            | Ubicado en la intersección del la línea paralela imaginaria trazada a 70 metros al poniente del deslinde oriente del predio rol 7000-42 y la proyección del deslinde norte del predio rol 7000-36. | Puntos 3 – 4 | Proyección del deslinde norte del predio rol 7000-36. que une los puntos 3 y 4                                      |
| 4            | Ubicado en la Intersección del deslinde norte del predio rol 7000-36 y la línea oficial del frente poniente del predio rol 7000-42.  | Puntos 4 – 1 | Línea oficial del frente poniente del predio rol 7000-42 que une los puntos 4 y 1                                   |

**Descripción del Límite Área D**

El límite del Área D, está comprendida por la línea poligonal cerrada definida por los puntos que van del 1 al 10.

| <b>Punto</b> | <b>Descripción</b>   | <b>Tramo</b> | <b>Descripción del tramo</b>   |
|--------------|--|--------------|--|
| 1            | Ubicado en la intersección de la línea oficial poniente del predio rol 2674-12 y el deslinde norte del predio 2674-12 con el predio rol 2674-2.                  | Puntos 1 – 2 | Deslinde norte del predio rol 2674-12 con el predio rol 2674-2. que une los puntos 1 y 2   |
| 2            | Ubicado en la intersección del deslinde norte del predio 2674-12 con el predio rol 2674-2 y el deslinde poniente del predio rol 2674-12 con el predio rol 2674-2 | Puntos 2 – 3 | Deslinde poniente del predio rol 2674-12 con el predio rol 2674-2 que une los puntos 2 y 3 |
| 3            | Ubicado en la intersección del deslinde poniente del predio 2674-12 con el predio rol 2674-2 y el deslinde norte del predio rol 2674-12 con el predio rol        | Puntos 3 – 4 | Deslinde norte del predio rol 2674-12 con el predio rol 2674-5 que une los puntos 3 y 4    |

| <b>Punto</b> | <b>Descripción</b>  | <b>Tramo</b>  | <b>Descripción del tramo</b>  |
|--------------|---|---------------|---|
|              | 2674-5  |               |   |
| 4            | Ubicado en la intersección del deslinde norte del predio 2674-12 con el predio rol 2674-5 y el deslinde poniente del predio rol 2674-12 con el predio rol 2674-5            | Puntos 4 – 5  | Deslinde poniente del predio rol 2674-12 con el predio rol 2674-5 que une los puntos 4 y 5  |
| 5            | Ubicado en la intersección del deslinde poniente del predio 2674-12 con el predio rol 2674-5 y el deslinde norte del predio rol 2674-12 con los predios rol 2674-6 y 2674-7 | Puntos 5 – 6  | Deslinde norte del predio rol 2674-12 con los predios rol 2674-6 y 2674-7 que une los puntos 5 y 6  |
| 6            | Ubicado en la intersección del deslinde norte del predio 2674-12 con el predio rol 2674-7 y el deslinde oriente del predio rol 2674-12 con el predio rol 2674-117.          | Puntos 6 – 7  | Deslinde oriente del predio rol 2674-12 con los predios rol 2674-117, 2674-118, 2674-119, 2674-120, 2674-121, 2674-122, 2674-123, 2674-124 y 2674-125. que une los puntos 6 y 7   |
| 7            | Ubicado en la intersección del deslinde oriente del predio rol 2674-12 con el predio rol 2674-125 y el deslinde norte del predio rol 2674-12 con el predio 2674-125.        | Puntos 7 – 8  | Deslinde norte del predio rol 2674-12 con el predio 2674-125, 2674-126 y 2674-127 que une los puntos 7 y 8  |
| 8            | Ubicado en la intersección del deslinde oriente del predio rol 2674-12 con el predio rol 2674-127 y el deslinde oriente del predio rol 2674-12 con el predio 2648-89.       | Puntos 8 – 9  | Deslinde oriente del predio rol 2674-12 con los predios 2648-89, 2648-73, 2648-81, 2648-57, 2648-65, 2648-41, 2648-49, 2648-23, 2648-33, 2648-1, 2648-2, 2648-3, 2648-4, 2648-5, 2648-6 y 2648-7 que une los puntos 8 y 9 |
| 9            | Ubicado en la intersección del deslinde oriente del predio rol 2674-12 con el predio 2648-7y la línea oficial sur del predio rol 2674-12                                    | Puntos 9 – 10 | Línea oficial sur del predio rol 2674-12 que une los puntos 9 y 10  |
| 10           | Ubicado en la intersección la línea oficial sur del predio rol 2674-12 y la línea oficial poniente del predio rol 2674-12   | Puntos 10 –1  | Línea oficial poniente del predio rol 2674-12 que une los puntos 10 y 1.  |

### **Descripción del Límite Área E**

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

| <b>Punto</b> | <b>Descripción</b>  | <b>Tramo</b> | <b>Descripción del tramo</b>   |
|--------------|---|--------------|--|
| 1            | Ubicado en la intersección del deslinde poniente del predio 3263-29 con el área verde publica existente y la línea oficial norte del predio rol 3263-29.                  | Puntos 1 – 2 | Línea oficial norte del predio rol 3263-29.que une los puntos 1 y 2                          |
| 2            | Ubicado en la intersección de la línea oficial norte del predio rol 3263-29 y la línea oficial oriente del predio 3263-29   | Puntos 2 – 3 | Línea oficial poniente del predio 3263-29 que une los puntos 2 y 3                           |
| 3            | Ubicado en la intersección de la línea oficial norte del predio rol 3263-29 y la línea oficial oriente del predio 3263-29   | Puntos 3 – 4 | Línea oficial oriente del predio 3263-29 que une los puntos 3 y 4                            |
| 4            | Ubicado en la intersección del deslinde sur del predio 3263-29 con el área verde publica existente y deslinde sur del predio 3263-29 con el área verde publica existente. | Puntos 4 – 5 | Deslinde sur del predio 3263-29 con el área verde publica existente que une los puntos 4 y 5 |

### **CAPÍTULO III**

## **DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES**

### **1. Definiciones**

**Artículo 7.** Definiciones. En esta Ordenanza, los siguientes términos tienen el significado que se indica:

Área Libre: DEROGADO

Centro de Reparación Automotor: local destinado a reparar automóviles u otros vehículos.  
Bajo esta denominación se consideran los Garajes, Talleres de Pintura y Desabolladura, Talleres de Vulcanización entre otros de similar impacto urbano.

Centro de Servicio Automotriz: local destinado al expendio de bencinas, petróleos diesel, parafinas, lubricantes u otros productos de similar naturaleza y que además preste servicios de lavado, lubricación y/o diagnóstico automotriz, o local que preste sólo estos últimos servicios.

Coefficiente de área libre: MODIFICADO

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.

Mansarda: DEROGADO

Piso retirado: es aquel cuyo volumen edificado no supera una altura máxima de 3,00 m. 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 escala comunal, 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.

## GLOSARIO Y NORMAS GENERALES

Coeficiente de área libre: número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, determina el mínimo de metros cuadrados que deben ser destinados al área de uso libre abierta al menos por dos lados que puede ser destinada a jardín, patio de juego, terraza o circulación peatonal.

En el caso del uso de suelo residencial, al menos una superficie equivalente al 60% de estas áreas, debe destinarse exclusivamente a arborización y vegetación cubre suelo, generando una capa vegetal con una profundidad no menor a 0,40 m.

Coeficiente de área libre especial: número que multiplicado por la superficie total del predio descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, determina el mínimo de metros cuadrados que deben ser destinados al área de uso público no edificable que debe ser destinada exclusivamente a circulación peatonal y esparcimiento, y que no se considera bien nacional de uso público.

## **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:

| <b>Pendiente %</b> | <b>Superficie Predial Mínima</b> | <b>Ocupación Máxima del Suelo</b> | <b>Ocupación de Superficie Terreno en Rellenos y Excavaciones</b> | <b>Rasante en Deslinde</b> |
|--------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---|----------------------------|
| <b>10 a 15</b>     | 4.000                            | 20%                               | 10%   | 70°                        |
| <b>15,1 a 25</b>   | 8.000                            | 15%                               | 15%   | 70°                        |
| <b>25,1 a 45</b>   | 1 Há.                            | 10%                               | 15%   | 60°                        |
| <b>45,1 a 65</b>   | 2 Há.                            | 5%                                | 10%   | 60°                        |
| <b>65,1 o más</b>  | 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 2,50 metros y las especies introducidas o exóticas, con una altura igual o superior a 5 metros.

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 1.000 m<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 1.000 m<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 1,20 m., 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 2 cm 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 0,40 cm. de los bordes de aceras, senderos pavimentados u otros, y a una altura no superior a 1,10 m. 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 1,10 m. 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 1,10 m. 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 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 metros a los deslindes con los vecinos. Asimismo cuando se emplacen en el espacio público, deberán mantener un distanciamiento mínimo de 8 metros 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 considerará que las edificaciones adosadas deberán tener 3 metros de distanciamiento mínimo con respecto a la línea de edificación.

**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 2,50 m y un portón metálico de 3,00 m 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 m, 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 N° 19537 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 2,00 m. del plano de fachada, volados abiertos por tres lados, siempre que estos se encuentren a una altura igual o superior a 2,20 m. 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 5,00 m. o 10,00 m. según se trate de automóviles o buses, camiones o similares, respectivamente.
4. La superficie mínima de cada estacionamiento será de 12,5 m<sup>2</sup> y considerará un ancho mínimo de 2,50 m. 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.                       | 5,00 m.                    | 5,50 m.     | 6,00 m.    |
| Pasillo de circulación de uso privado. | 5,00 m.                    | 5,50 m.     | 6,00 m.    |
| Pasillo de circulación de uso público. | 6,00 m.                    | 6,00 m.     | 6,00 m.    |

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

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 |

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 3,00 m.

5. Todo proyecto de equipamiento y/o vivienda colectiva, deberá considerar de estacionamientos para personas con discapacidad por cantidad total de estacionamientos:

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Hasta 50 estacionamientos     | 2 estacionamientos   |
| De 51 a 100 estacionamientos  | 4 estacionamientos.  |
| De 101 a 150 estacionamientos | 6 estacionamientos.  |
| Sobre 151 estacionamientos    | 10 estacionamientos. |

Estos estacionamientos deberán tener un ancho mínimo de 3,30 m. y un largo no inferior a 5,00 m., 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>TIPO DE USO</b> | <b>ESTABLECIMIENTOS</b>   | <b>ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS</b>   |
|--------------------|---|--|
| Residencial        | Viviendas individuales:<br>0 a 75 m <sup>2</sup><br>75,1 a 140 m <sup>2</sup><br>sobre 140 m <sup>2</sup>   | 1 por cada vivienda.<br>2 por cada vivienda.<br>2 más un estacionamiento por cada 100m <sup>2</sup> o fracción adicional de superficie |
|                    | Edificios colectivos y/o acogidos a la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria:<br>0 a 75 m <sup>2</sup><br>75,1 a 100 m <sup>2</sup><br>100,1 a 140 m <sup>2</sup><br>sobre 140 m <sup>2</sup>   | 1 por cada vivienda.<br>1½ por cada vivienda.<br>2 por cada vivienda.<br>2 ½ 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. |  |

| <b>TIPO DE USO</b> | <b>ESTABLECIMIENTOS</b>   | <b>ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS</b>   |
|--------------------|---|--|
|                    | Viviendas individuales 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 7.1.2. de la O.G.U.C.  | 1 por cada 3 viviendas, debiendo ubicarse en un área específica para este uso. |
|                    | Hogares de acogida, hogares de ancianos y casas de reposo   | 1 por cada 75 m2 de superficie útil  |
| Equip. Científico  | Centros de Investigación científica   | 1 por cada 200 m2 de superficie útil   |
| Equip. Comercio    | Supermercados, Mercados, Malls, Grandes Tiendas y Centros Comerciales   | 1 por cada 30 m2 de superficie útil con un mínimo de 10 estacionamientos       |
|                    | Depósito y venta de materiales de construcción  | 1 por cada 100 m2 de terreno, con un mínimo de 5 estacionamientos.             |
|                    | Venta Minorista de Combustibles líquidos, sólidos y gaseosos.   | 1 por cada 150 m2 de terreno, con un mínimo de 5 estacionamientos.             |
|                    | Plantas de Revisión Técnica, Centros de Lavado de automóviles, Servitecas, Estación o Centros de Servicio Automotor y Centros de Reparación Automotor | 1 por cada 150 m2 de terreno, con un mínimo de 3 estacionamientos              |
|                    | Compra y venta de automóviles y Maquinarias y Ferias Libres   | 1 por cada 100 m2 de terreno con un mínimo de 3 estacionamientos.              |
|                    | Hotel, Apart-Hotel y Residenciales  | 1 por cada 8 camas   |
|                    | Moteles   | 1 por cada 2 camas   |
|                    | Fuentes de Soda, Bares, Discotecas y Centros de Eventos   | 1 por cada 30 m2 útiles  |
|                    | Restaurantes  | 1 por cada 15 m2 de superficie útil  |
|                    | Locales comerciales de abastecimiento diario  | 1 por cada 50 m2 de superficie útil con un mínimo de 1 estacionamiento         |

| <b>TIPO DE USO</b>     | <b>ESTABLECIMIENTOS</b>   | <b>ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS</b>  |
|------------------------|---|---|
|                        | <p>Estas tipologías, adicionalmente, consultarán 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:</p> <p>hasta 1.000 m<sup>2</sup>:<br/>                     de más de 1.000 hasta 3.000 m<sup>2</sup>:<br/>                     de más de 3.000 hasta 6.000 m<sup>2</sup>:<br/>                     de más de 6.000 hasta 12.000 m<sup>2</sup>:<br/>                     sobre 12.000 m<sup>2</sup>:</p> | <p>1 estacionamiento de 30 m<sup>2</sup>.<br/>                     2 estacionamientos de 30 m<sup>2</sup> c/u.<br/>                     3 estacionamientos de 30 m<sup>2</sup> c/u.<br/>                     4 estacionamientos de 30 m<sup>2</sup> c/u.<br/>                     8 estacionamientos de 30 m<sup>2</sup> c/u.</p> |
| Equip. Culto y Cultura | 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, con un mínimo de 2 estacionamientos  |
|                        | Salas de Exposición, Galería de Arte, Centros de Convenciones, Salas de Concierto o Espectáculos, Museos, Casas de Cultura y bibliotecas  | 1 por cada 75 m <sup>2</sup> de superficie útil   |
|                        | Cines, Teatros y 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  |
| Equip. Deporte         | Centros y Complejos Deportivos, Clubes Deportivos y Gimnasios   | 1 por cada 60 m <sup>2</sup> de superficie útil   |
|                        | Estadios  | 1 por cada 15 espectadores  |
|                        | Canchas   | 2 por cada cancha   |
|                        | Multicanchas  | 5 por cada cancha   |
|                        | Piscinas  | 1 por cada 12 m <sup>2</sup> de piscina   |
|                        | Casa Club   | 1 por cada 12 m <sup>2</sup> de superficie útil   |

| <b>TIPO DE USO</b>   | <b>ESTABLECIMIENTOS</b>   | <b>ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS</b>  |
|----------------------|---|---|
| Equip. Educación     | Establecimientos de Enseñanza Técnica y Superior ( Universidades e Institutos Profesionales entre otros)  | 1 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 m2 de superficie útil                                      |
|                      | En los edificios colectivos de habitación se exigirá un 15% adicional de estacionamientos para uso de visitas. Estos estacionamientos deberán tener un acceso directo desde el espacio público y podrán emplazarse ocupando hasta un máximo del 30% de la superficie del respectivo antejardín. |   |
| Equip. Esparcimiento | Parque de Entreteniciones, zonas de picnic, entreteniciones al aire libre y zoológicos  | 1 por cada 50 m2 de terreno destinado al uso                              |
|                      | Casinos de juegos   | 1 por cada 70 m2 de superficie útil                                       |
| Equip. Salud         | Hospitales y clínicas   | 0,2 por cada cama   |
|                      | Policlínicos, Postas y Consultorios   | 1 por cada 120 m2 de superficie útil                                      |
|                      | Unidades de tratamiento y Centros de Rehabilitación   | 1 por cada 80 m2 de superficie útil                                       |
| Equip. Seguridad     | Unidades policiales y Cuarteles de Bomberos   | 1 por cada 30 m2 de superficie útil, con un mínimo de 3 estacionamientos. |
| Equip. Servicios     | Oficinas o agrupaciones de oficinas de más de 200 m2 edificados.  | 1 por cada 50 m2 de superficie útil, con un mínimo de 2 estacionamientos. |

| <b>TIPO DE USO</b>   | <b>ESTABLECIMIENTOS</b>   | <b>ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS</b>  |                              |  |  |  |  |  |   |  |                               |  |
|--|---|---|------------------------------|--|--|--|--|--|---|--|-------------------------------|--|
|  | Bancos, Financieras, Notarias, Centros de Pagos de Servicios, Juzgados, Correos y Instituciones de Salud Previsional.   | 1 por cada 70 m2 de superficie útil.                                      |                              |  |  |  |  |  |   |  |                               |  |
|  | Consultas Médicas, Centros Radiológicos, Laboratorios, Centros Médicos y Dentales.  | 1 por cada 75 m2 de superficie útil                                       |                              |  |  |  |  |  |   |  |                               |  |
| Equip. Social  | 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. | 1 por cada 50 m2 de superficie útil, con un mínimo de 2 estacionamientos. |                              |  |  |  |  |  |   |  |                               |  |
| Actividades productivas  | Industrias e instalaciones de similar impacto, terminales de distribución (bodegaje) almacenamiento   | 1 por 200 m2 de superficie útil, con un mínimo de 3                       |                              |  |  |  |  |  |   |  |                               |  |
|  | Talleres artesanales inofensivos  | 1 cada 50 m2 de superficie útil con un mínimo de 3                        |                              |  |  |  |  |  |   |  |                               |  |
|  | Talleres de reparación de vehículos, garajes, además del espacio de trabajo   | 1 cada 150 m2 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:   |   |   |                              |  |  |  |  |  |   |  |                               |  |
| <table> <tbody> <tr> <td>hasta 1.000 m<sup>2</sup>:</td> <td>1 estacionamiento de 30 m<sup>2</sup>.</td> </tr> <tr> <td>de más de 1.000 hasta 3.000 m<sup>2</sup>:</td> <td>2 estacionamientos de 30 m<sup>2</sup> c/u.</td> </tr> <tr> <td>de más de 3.000 hasta 6.000 m<sup>2</sup>:</td> <td>3 estacionamientos de 30 m<sup>2</sup> c/u.</td> </tr> <tr> <td>de más de 6.000 hasta 12.000 m<sup>2</sup>:</td> <td>4 estacionamientos de 30 m<sup>2</sup> c/u.</td> </tr> <tr> <td>sobre 12.000 m<sup>2</sup>:</td> <td>8 estacionamientos de 30 m<sup>2</sup> c/u.</td> </tr> </tbody> </table> |   |   | hasta 1.000 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> : | 3 estacionamientos de 30 m <sup>2</sup> c/u. | de más de 6.000 hasta 12.000 m <sup>2</sup> : | 4 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. |
| hasta 1.000 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> :   | 3 estacionamientos de 30 m <sup>2</sup> c/u.  |   |                              |  |  |  |  |  |   |  |                               |  |
| de más de 6.000 hasta 12.000 m <sup>2</sup> :  | 4 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.  |   |                              |  |  |  |  |  |   |  |                               |  |
| Infraestructura  | Terminal ferroviario subterráneo  | 100 estacionamientos por andén  |                              |  |  |  |  |  |   |  |                               |  |

| <b>TIPO DE USO</b> | <b>ESTABLECIMIENTOS</b>  | <b>ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS</b>                                |
|--------------------|--|---|
|                    | Terminales rodoviarios de locomoción colectiva interurbana e interregional | 3 por andén   |
|                    | Terminales rodoviarios de locomoción colectiva urbana                      | 3 por andén   |
|                    | Telecomunicaciones   | 1 cada 150 m <sup>2</sup> de superficie útil con un mínimo de 1 |

7. Los predios que enfrenten Av. Vicuña Mackenna y Av. Américo Vespucio y los inscritos en una franja de 300 metros medida desde la Línea Oficial de dichas calles por ambos frentes, podrán disminuir en un 50% la exigencia de estacionamientos establecida para el uso vivienda, excepto en viviendas con una superficie superior a los 150 m<sup>2</sup>. Si como resultado de ello sobre un mismo predio recayeran dos o más exigencias de estacionamientos distintas, entonces se aplicará lo establecido en la OGUC para dichos casos.
8. En las edificaciones sobre 3 pisos y hasta 8 pisos, los estacionamientos deberán ir bajo la proyección de los cuerpos edificados o en subterráneos. En las edificaciones mayores a 8 pisos, los estacionamientos deberán emplazarse en su totalidad en subterráneos, con excepción de los destinados a visitas los que podrán localizarse en el primer nivel bajo el cuerpo edificado y en el terreno libre de edificación, que no sea área libre, dispuestos al fondo y/o en uno de los costados del predio. En los sitios esquina esta definición de terreno de fondo, será el lado menor. Cuando éstos sean igual a 5 metros, el fondo será el lado que enfrente la vía de menor jerarquía.
9. Cuando existan estacionamientos en el primer piso de un edificio no podrán ubicarse contiguo a las ventanas de los departamentos y deberán mantener una distancia mínima de 5 metros.

**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 1 m. de ancho inexcavadas y con tierra natural para absorber aguas lluvias.
2. Bajo la zona de antejardines reglamentadas se podrán construir subterráneos, dejando una franja de 1 m de ancho inexcavada inmediatamente a continuación de la línea oficial y el resto del ancho del antejardín deberá tener una profundidad de tierra vegetal de 1,50 m como mínimo, para la plantación de especies arbóreas y arbustivas.
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 presponsabilidades 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 2,00 m., éstas deberán estar provistas al menos de un pasamanos continuo a 0,90 m. de altura. Se exigirá colocar barandas de protección intermedia a una altura de 0,30 m. y a 0,60 m. del nivel de piso.
2. Todas las palancas, perillas, interruptores que controlen instalaciones deberán estar colocadas a una altura no superior a 1,20 m. del nivel de piso terminado, ni estar por debajo de los 0,90 m. Los botones de alarmas de incendio deberán ir a una altura máxima de 1,20 m. desde el nivel de piso terminado.

3. Los extintores de incendio deberán instalarse a una altura máxima de 1,20 m. 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 Prohibidos. En el territorio comunal los usos de suelo permitidos y prohibidos son los indicados en las normas específicas de cada una de las zonas individualizadas en el Capítulo IV de la presente Ordenanza, que son interpretados de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Supremo de Vivienda y Urbanismo N° 31 “Política Nacional de Desarrollo Urbano” del 14 de Marzo de 1985 y que se definen expresamente, según su escala, en el artículo 25 de la presente Ordenanza.

**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 sí la edificación se encuentra ubicada en una Zona que permita la localización del uso del suelo solicitado y que en el predio sea posible la ubicación de los estacionamientos solicitados en 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, el frente de la propiedad debe dar a una vía colectora y la edificación debe estar aislada o pareada.

**Artículo 21.** Bienes Nacionales de Uso Público. En las áreas de uso público, como son las vías y áreas verdes, existentes o que se formen a futuro, no podrán ejecutarse proyectos de construcciones de ningún tipo, salvo de aquellas necesarias y complementarias a su uso específico, tales como: quioscos, baños públicos, pérgolas, fuentes de agua, juegos infantiles y otros similares, según corresponda.

Las construcciones indicadas en el inciso precedente no podrán sobrepasar el 5% de la superficie total del predio.

Las normas de edificación para las construcciones complementarias serán determinadas en cada proyecto específico, las cuales serán aprobadas por el Director de Obras Municipales.

Las áreas verdes señaladas en los títulos 5 y 8 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, se regirán por las normas establecidas en dicho instrumento.

**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.** Equipamiento. Todo espacio destinado a equipamiento deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la legislación vigente y deberá emplazarse de acuerdo a las disposiciones que establezca el presente Plan Regulador y su Ordenanza.

Para los efectos de aplicación de esta Ordenanza constituyen “equipamiento” los terrenos y edificios urbanos destinados a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular. En consecuencia, forma parte del “equipamiento” los terrenos y edificios destinados a: salud, educación, seguridad, culto, cultura, organizaciones comunitarias, áreas verdes, deportes, esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales y servicios artesanales. Según el ámbito de acción del equipamiento, éste se clasifica en: equipamiento de escala intercomunal o metropolitana, equipamiento de escala comunal y equipamiento de escala vecinal, excepto en las Zonas del Sector Centro, donde rigen condiciones particulares de escalas de equipamiento.

**Artículo 24.** Usos del Suelo por Tipo y Escala. En el territorio comunal, adicionalmente al uso habitacional, se entenderán por usos del suelo permitidos **por tipo y escala**, según la zona específica, los que se enumeran a continuación, excepto en las zonas del Sector Centro, donde rigen condiciones particulares en estas materias.

| TIPO DE USOS DEL SUELO       | ESCALA   |   |  |
|------------------------------|--|---|--|
|                              | VECINAL  | COMUNAL   | INTERCOMUNAL Y/O METROPOLITANA   |
| Salud                        | Dispensario, Consultorio, Centros Médico y Dental.   | Clínica, Posta, Sidario, Casa de Reposos, Clínica Veterinaria   | Hospital   |
| Educación                    | Sala Cuna, Jardín Infantil, Establecimiento de Enseñanza Básica y Prebásica.                                 | Establecimiento de Enseñanza Media, Centro de Formación Técnica, Centro de Formación Cultural, Artística y Científica, Centro de Estudios Preuniversitario, Instituto de Enseñanza Técnico-Profesional. | Universidad, Instituto Profesional, Casas de Formación Religiosa (Seminarios, Noviciados, etc.)          |
| Seguridad                    | Comisaría y/o Subcomisaría de Carabineros y/o Investigaciones, Tenencia de Carabineros, Cuartel de Bomberos. | Central de Ambulancias.   |  |
| Culto                        | Capillas   | Sedes Parroquiales y/o Templos de otros credos religiosos de similar escala.  | Santuario, Basílica, Catedral, Casas de Retiro y/o Templos de otros credos religiosos de similar escala. |
| Cultura                      | Biblioteca   | Museo, Sala de Concierto, Sala de Exposición, Galería de Arte, Auditorio, Teatro, Casa de la Cultura.   |  |
| Organizaciones Comunitarias. | Sedes de Juntas de Vecinos, de Centros de Madre, de Centros Sociales.  | Sedes de Partidos Políticos; Sedes de Asociaciones, Federaciones o Confederaciones de Juntas de Vecinos, de Centros de Madres, de Organizaciones Sindicales, etc.                                       |  |
| Areas Verdes                 | Plazas, Jardines, Juegos Infantiles  | Parques   | Parques Nacionales, Santuarios de la Naturaleza, Grandes Parques.  |
| Deporte                      | Multicanchas   | Estadios y/o Clubes Deportivos Institucionales, Canchas, Complejos Deportivos, Gimnasios, Piscinas, Salón de Pool y/o Billar, Salón de Bolos.   | Medialuna, estadios.   |

| TIPO DE USOS DEL SUELO  | ESCALA  |  |   |
|-------------------------|---|--|---|
|                         | VECINAL   | COMUNAL  | INTERCOMUNAL Y/O METROPOLITANA                                    |
| Esparcimiento y Turismo | Fuentes de soda.  | Teatro, Cine, Club Social, Discoteca, Restaurante, Centro de Eventos, Residencial, Hospedería, Baño Turco y/o Sauna, Juegos Electrónicos, Salas de Juegos de Azar y Apuestas, Bar.   | Hotel, Apart Hotel, Ca-sino de Juegos, Parque de Entretenimientos |
| Comercio Minorista      | Locales comerciales de abastecimiento diario: Panadería (sólo venta), Carnicería, Fiambrería, Frutas, Verduras, Ferreterías, Confites, Cigarrillos, Bebidas.<br><br>Bazar, Farmacia y Perfumería, Librería, Diarios y Revistas, Ferias Libres.  | Centro Comercial, Mercado, Supermercado, Venta de Pollos Asados, Distribución y Venta de Carbón y Leña, Depósito y venta de Materiales de Construcción, Compra y Venta de Automóviles y Maquinarias.<br><br>Plantas de Revisión Técnica, Centros de Lavados, Servitecas, Estaciones de Servicio Automotor, Establecimientos de Venta Minorista de Combustible Líquido. | Mall, Grandes Tiendas.  |
| Servicios Públicos      | Correos, Centro de Atención y Pago de Servicios de Utilidad Pública.  | Municipalidad, Juzgados, Direcciones Provinciales o Comunales de Organismos del Estado, Servicios de Utilidad Pública.   |   |
| Servicios Profesionales | Oficinas de profesionales en general: arquitectos, abogados, ingenieros, médicos, dentistas, etc.   | Oficinas en general, Bancos, Financieras, Notarías, Administradoras de Fondos de Pensiones, Instituciones de Salud Previsional.  |   |
| Servicios Artesanales   | Talleres Artesanales, Lavandería, Peluquería, Reparadora de Calzados, Reparadora de Artículos de Cuero, Gasfitería, Taller de Llaves.<br><br>Talleres Inofensivos: Estudios Fotográficos, Reparación de Relojes y Joyas, Reparaciones Eléctricas, Producciones de Vídeo, Marcos y Cuadros, Taller Ciclista, Taller Tejidos, Taller de Cerámica, | Amasandería, Panadería, Pastelería, Jardines de Plantas.<br><br>Centro de Reparación Automotor, Garajes, Taller de Pintura y Desabolladura, Taller de Vulcanización.   |   |

| TIPO DE USOS DEL SUELO                    | ESCALA  |  |  |
|---|---|--|--|
|   | VECINAL   | COMUNAL  | INTERCOMUNAL Y/O METROPOLITANA   |
|   | Taller de Acrílico, Vidriería.<br><br>Costurería y Modas. |  |  |
| Industria y Almacenamiento                |   | Actividades inofensivas de impacto similar al industrial: Mueblería, Tapicería, Hojalatería, Soldadura, Herrerías y Rejas Metálicas, Imprenta. | Industria Inofensiva, Terminales de Distribución (bodegas), Almacenamiento.  |
| Vialidad, Transporte y Telecomunicaciones |   | Edificios de Estacionamientos, Depósitos de Buses, Terminales de Locomoción Colectiva Urbana (Buses, Taxibuses, Taxi Colectivo).               | Terminales de Locomoción Colectiva Interurbana y Regional, Terminales Rodoviarios de Ferrocarril Subterráneo, Helipuerto, Antenas de Telecomunicaciones, Antenas Repetidoras de Señales de Televisión y Radio. |

**Artículo 25.** Derogado

**Artículo 26.** Comisarías, Subcomisarías, Tenencias y Bomberos. Estos equipamientos se podrán ubicar en cualquier zona de la Comuna cuyo uso de suelo lo permita, siempre que el predio enfrente a una vía de la red vial estructurante, con excepción de las vías expresas. Además, deberán cumplir con las normas mínimas definidas para los equipamientos de escala vecinal de acuerdo al artículo 25 de esta Ordenanza.

**Artículo 27.** Sala Cuna y Jardín Infantil. Estos equipamientos, dadas sus características, deberán cumplir con las siguientes normas específicas y con ellas se regulará su emplazamiento en la comuna, sin perjuicio de cumplir además con las normas establecidas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el Ministerio de Salud, Normas Técnicas del Instituto Nacional de Normalización y, Guía de Funcionamiento para Salas Cunas y Jardines Infantiles de la Junta Nacional de Jardines Infantiles.

Normas:

1. Sólo se permitirá el emplazamiento de Salas Cuna en terrenos particulares que den a vías de servicio, o de mayor categoría. También se permitirá en edificios acogidos a la Ley N° 19.537, siempre que no se ubiquen a una altura superior a los cuatro pisos y que cuenten con la autorización del Comité de Administración, o en su defecto según el quórum establecido en el Reglamento de Copropiedad o de la Ley.

2. Sólo se permitirá el emplazamiento de un Jardín Infantil en terrenos particulares, con una superficie predial mínima de 300 m<sup>2</sup> y que den a vías de lo menos 12 m de ancho entre líneas oficiales. Dentro de estos establecimientos también se permitirá el funcionamiento de una Sala Cuna.
3. No se permitirá el emplazamiento de una Sala Cuna o Jardín Infantil en locales donde coexistan funciones tales como: vivienda, sede social, centro cultural, etc., a menos que se encuentren totalmente separados en accesos, patios, cocinas, baños, etc.
4. No se permitirá su emplazamiento a una distancia inferior o igual a 100 m de locales como bares, fuentes de soda, juegos electrónicos u otros de similar impacto urbano.
5. Adjunto a la solicitud de permiso, se deberá presentar un informe favorable de la factibilidad de localización de la sala cuna y/o jardín infantil, emitido por el Servicio de Salud del Ambiente respectivo.

Además, deberán cumplir con las siguientes normas de edificación mínimas:

| N° DE NIÑOS | FRENTE PREDIAL (m) |                 | SUPERFICIE PREDIAL (m <sup>2</sup> ) |                 | COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO |                 | COEFICIENTE DE ÁREA LIBRE |                 | SISTEMA DE AGRUPAMIENTO |                 |
|-------------|--------------------|-----------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
|             | Sala Cuna          | Jardín Infantil | Sala Cuna                            | Jardín Infantil | Sala Cuna                         | Jardín Infantil | Sala Cuna                 | Jardín Infantil | Sala Cuna               | Jardín Infantil |
| Hasta 20    | ---                | 15              | ---                                  | 300             | ---                               | 0,4             | ---                       | 0,2             | Aislado                 |                 |

**Artículo 28.** Oficinas profesionales. Estos equipamientos podrán emplazarse en cualquier zona de la Comuna cuyo uso de suelo lo permita, en terrenos con frentes prediales mínimos de 15 m, con una superficie predial mínima de 300 m<sup>2</sup> y que den a vías de 12 m entre líneas oficiales como mínimo.

**Artículo 29.** Derogado.

**Artículo 30.** Capillas de Escala Vecinal. Para este tipo de equipamiento, se ha establecido la siguiente norma específica y con ella se regulará el emplazamiento en la comuna, sin perjuicio de las normas establecidas en los capítulos 6 y 7 del título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

1. Sólo se permitirá el emplazamiento de capillas en aquellas zonas cuyo uso de suelo lo permita y exclusivamente en predios cuyos frentes den a una vía de la red vial estructurante que posea un ancho mínimo mayor o igual a 10 m., con excepción de las vías expresas.

2. La superficie predial mínima será de 150 m<sup>2</sup> y los coeficientes de ocupación de suelo, constructibilidad y área libre se determinarán de acuerdo a la siguiente tabla:

| SUPERFICIE PREDIAL MINIMA (m <sup>2</sup> ) | COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO MAXIMO | COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD MAXIMO | COEFICIENTE DE AREA LIBRE MINIMO |
|---|--|---|----------------------------------|
| 150,00                                      | 0,44                                     | 0,44                                    | 0,20                             |
| 200,00                                      | 0,49                                     | 0,49                                    | 0,20                             |
| 250,00                                      | 0,53                                     | 0,53                                    | 0,20                             |
| 300,00 o más                                | 0,56                                     | 0,56                                    | 0,20                             |

3. El sistema de agrupamiento será aislado y se prohíbe el adosamiento.
4. Con el propósito de prevenir y atenuar los ruidos, deberán consultar en la construcción de los edificios, sistemas de aislación acústica y la arborización de todos los bordes del predio con excepción del frente.

**Artículo 31.** Gimnasios y Piscinas Públicas. Estos equipamientos se podrán ubicar en cualquier zona de la comuna en que el uso de suelo lo permita, siempre que el predio enfrente a una vía colectora de la red vial estructurante. Además, deberán cumplir con las normas mínimas definidas para los equipamientos de escala comunal que establezca la zona respectiva.

**Artículo 32.** Establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos o gas, Centros de Reparación Automotor y Estaciones de Servicio Automotor. Para este tipo de equipamiento, 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 Establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos, Comercio minorista de gas 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 20 metros 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 Establecimientos de Venta Minorista de Combustibles Líquidos y/o gas 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                         | 500 m <sup>2</sup>   | 1000 m <sup>2</sup>  |
| Sistema de agrupamiento   | Aislado, queda prohibido el adosamiento  |  |
| El distanciamiento mínimo entre las edificaciones y los deslindes | 3 m, La faja entre las edificaciones y los deslindes deberá plantarse con especies arbóreas y arbustivas |  |
| Altura máxima de edificación                                      | 2 pisos o 7,00 metros  |  |

4. De manera adicional, los proyectos de Establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos, Centros de Reparación Automotor y Estaciones de Servicio Automotor deberán aplicar las siguientes normas específicas:
- a) 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 5 m, medidos en el sentido de la circulación peatonal, ésta última no puede ser interrumpida, ni variada en su nivel.
- b) 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.
- c) Los proyectos, además, deberán contemplar la señalización que la Dirección del Tránsito de la I. Municipalidad de La Florida indique.
- d) 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 33.** Uso del Suelo Industrial Inofensivo y de Almacenamiento. 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 en el Capítulo 6° del Plan Regulador Metropolitano de Santiago y Capítulo 3.1 artículo 3.1.1.3 letra b y Capítulo 3.2 artículo 3.2.1, incisos 2º y 3º; Título 4, Capítulo 14 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; artículos 82 al 88 del Código Sanitario (D.S. N° 725, Salud - y

sus modificaciones posteriores), y todas las normas técnicas atinentes a la materia.

En la comuna de La Florida, sólo se autorizarán las actividades industriales, de almacenamiento y de impacto similar al industrial clasificadas como inofensivas; quedan prohibidas todas las actividades industriales, de almacenamiento y de impacto similar al industrial clasificadas como molestas, insalubres y/o peligrosas.

La clasificación de estas actividades, será efectuada por el Servicio de Salud del Ambiente correspondiente.

## CAPÍTULO IV ZONIFICACIÓN, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS

### 1. De la Zonificación.

**Artículo 34.** 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 Recreacional y Deportivo, cuya sigla en Plano corresponde a las letras “ERD”; 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 35.** 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 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-AA3    | DEROGADO            |                     |                            |
| 13. E-AA1+CB | DEROGADO            |                     |                            |
| 14. E-AA2+CB | DEROGADO            |                     |                            |
| 15. E-AA3+CB | DEROGADO            |                     |                            |
| 16. E-AI1    | Aislada             | Industrial N°1      | Aislada.                   |

**Artículo 36.** 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 en los artículos específicos de esta Ordenanza.

Las áreas de usos de suelo son las siguientes:

| SIGLA            | DESCRIPCIÓN             |                          |                     |
|------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------|
|                  | USO PREFERENTE          | ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA | ACTIVIDAD PROHIBIDA |
| 1. <b>U-VEV1</b> | Vivienda                | Equipamiento vecinal 1   | Industria           |
| 2. <b>U-VEV2</b> | Vivienda                | Equipamiento vecinal 2   | Industria           |
| 3. <b>U-VEV3</b> | Vivienda                | Equipamiento vecinal 3   | Industria           |
| 4. <b>U-VEV4</b> | Vivienda                | Equipamiento vecinal 4   |                     |
| 5. <b>U-EV1</b>  | Equipamiento vecinal 1  | Vivienda                 |                     |
| 6. <b>U-EV2</b>  | Equipamiento vecinal 2  | Vivienda                 |                     |
| 7. <b>U-EC1</b>  | Equipamiento comunal 1  | Vivienda                 |                     |
| 8. <b>U-EC2</b>  | Equipamiento comunal 2  | Vivienda                 | Industria           |
| 9. <b>U-EC3</b>  | Equipamiento comunal 3  | Vivienda                 | Industria           |
| 10. <b>U-ER</b>  | Equipamiento regional 1 | Vivienda                 | Industria           |
| 11. <b>U-IEC</b> | Industria Inofensiva    | Equipamiento comunal     | Vivienda            |

**Artículo 37.** Pertencerán 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 una área de menor densidad o intensidad de uso.

**Artículo 38.** 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 EQUIPAMIENTO 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                             |

| SIGLA         | TIPO DE AREA   | NORMATIVA  |
|---------------|--|--|
| AV4           | Avenidas Parque  | Orden. Local<br>Art. 5.2.3.4, 8.2.1.1 PRMS y                             |
| AV5           | Area Verde Ex Pozo de Aridos                                 | Orden. Local<br>Art. 5.2.3.5, 8.2.1.2 PRMS y                             |
| AV6           | Area Verde en Zona de Pendiente.                             | Orden. Local<br>Capítulo 5.2 PRMS y<br>Ordenanza Local                   |
| <b>2. ERD</b> | <b>ZONAS DE EQUIPAMIENTO RECREACIONAL Y DEPORTIVO</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 EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA</b> |  |
| RI-1          | Terminales Rodoviaros  | Ordenanza Local,<br>Capítulo 13, Título 4º OGUC,<br>Artículo 7.1.4 PRMS. |
| RI-2          | Equipamiento de Infraestructura Sanitaria y Energética       | Capítulo 8.4 PRMS y<br>Ordenanza Local.                                  |
| <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           | DEROGADO   |  |
| R-6           | Zona de Restricción por Pendiente                            | Título 8 PRMS.   |

| SIGLA                  | TIPO DE AREA  | NORMATIVA   |
|------------------------|---|---|
| 6. PEDC-3              | ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA CON DESARROLLO CONTROLADO nº 3   | Título 8º y Artículo 8.3.1.2 PRMS.  |
| 7. ICH                 | INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA                           | Artículo 60 LGUC y Ordenanza Local<br>Título 5º, cap. 5.2, artículo 5.2.4.3 PRMS. |
| 8. PL                  | PLAZAS  | Artículo 21 Ordenanza Local.  |
| 9. ZONAS SECTOR CENTRO |   |   |
| 9.1 Z-AA1              | ZONA DE EDIFICACIÓN AISLADA ALTA                              | Ordenanza Local   |
| 9.2 Z-AA2              | ZONA DE TRANSICIÓN A EDIFICACIÓN AISLADA ALTA                 | Ordenanza Local   |
| 9.3 Z-AA+CB / CM       | ZONA DE EDIFICACIÓN AISLADA ALTA CON CONTINUIDAD BAJA Y MEDIA | Ordenanza Local   |
| 9.4 Z-AA +CM           | ZONA DE EDIFICACIÓN AISLADA ALTA CON CONTINUIDAD MEDIA        | Ordenanza Local   |
| 9.5 Z-AM               | ZONA DE EDIFICACIÓN AISLADA DE ALTURA MEDIA                   | Ordenanza Local   |

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

**Artículo 39.** Condiciones de Edificación. Los proyectos de edificación, subdivisión y/o loteos que se emplacen en las Áreas Características de Edificación indicadas en el artículo 35 de la presente Ordenanza, tendrán que cumplir con las normas específicas que se detallan en las tablas siguientes.

En las tablas que se presentan a continuación, bajo la columna “Subdivisión Predial Mínima” y frente a la tipología de “DFL N° 2 Simultáneo”, se encuentran uno o dos valores dependiendo de la zona. Cuando se trata de un

solo valor, se refiere a que la subdivisión predial mínima exigida para loteos con viviendas en uno o dos pisos es la misma. Cuando se presentan dos valores; el primero, corresponde a la subdivisión predial mínima exigida para loteos con viviendas en un piso, y el segundo, corresponde a la subdivisión predial mínima exigida para loteos con viviendas en dos pisos.

| <b>1. Área E-AB1 (Edificación Aislada Densidad Baja nº 1)</b> |  |  |  |                                   |                                  |                         |          |                                    |             |                       |                  |                                |                                |
|---|--|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------|------------------------------------|-------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|   | Subdivisión y/o Superficie Predial Mínima (m²) | Coefficiente de Ocupación Suelo Máximo | Coefficiente de Constructibilidad Máximo | Coefficiente de Área Libre Mínimo | Altura de Edificación Máxima (m) | Sistema de Agrupamiento | Rasante  | Separación al Medianero Mínima (m) | Adosamiento | Antejardín Mínimo (m) | Estacionamientos | Densidad Bruta Máxima (viv/há) | Densidad Bruta Mínima (viv/há) |
| Vivienda  | 700  | 0,26                                   | 0,39                                     | 0,65                              | 8,4                              | aislado                 | O.G.U.C. | O.G.U.C.                           | No          | 8                     | Artículo 15      | 10                             | 1                              |
| Equip. Vecinal  | 700  | 0,4                                    | 0,85                                     | 0,3                               | 8,4                              | aislado                 | 60º      | 4                                  | No          | 8                     | Artículo 15      |                                |                                |
| Equip. Comunal  | 1.400  | 0,4                                    | 0,95                                     | 0,3                               | 10,5                             | aislado                 | 60º      | 4                                  | No          | 8                     | Artículo 15      |                                |                                |
| Equip. Intercomunal   | 2.500  | 0,3                                    | 0,95                                     | 0,3                               | 14                               | aislado                 | 60º      | 4                                  | No          | 12                    | Artículo 15      |                                |                                |

| <b>2. Área E-AB2 (Edificación aislada Densidad baja N° 2).</b> |  |  |  |                                   |                                  |                         |          |                                    |             |                       |                  |                                |                                |
|--|--|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------|------------------------------------|-------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|  | Subdivisión y/o Superficie Predial Mínima (m²) | Coefficiente de Ocupación Suelo Máximo | Coefficiente de Constructibilidad Máximo | Coefficiente de Área Libre Mínimo | Altura de Edificación Máxima (m) | Sistema de Agrupamiento | Rasante  | Separación al Medianero Mínima (m) | Adosamiento | Antejardín Mínimo (m) | Estacionamientos | Densidad Bruta Máxima (viv/há) | Densidad Bruta Mínima (viv/há) |
| Vivienda   | 560  | 0,4                                    | 0,39                                     | 0,3                               | 8,4                              | aislado                 | O.G.U.C. | O.G.U.C.                           | No          | 5                     | Artículo 15      | 12                             | 4                              |
| Equip. Vecinal   | 700  | 0,52                                   | 0,85                                     | 0,3                               | 8,4                              | aislado                 | 60º      | 4                                  | No          | 5                     | Artículo 15      |                                |                                |
| Equip. Comunal   | 1.400  | 0,52                                   | 0,95                                     | 0,3                               | 10,5                             | aislado                 | 60º      | 4                                  | No          | 5                     | Artículo 15      |                                |                                |
| Equip. Intercomunal  | 2.500  | 0,39                                   | 0,95                                     | 0,3                               | 14,0                             | aislado                 | 60º      | 4                                  | No          | 8                     | Artículo 15      |                                |                                |

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

|                     | Subdivisión y/o Superficie Predial Mínima (m <sup>2</sup> ) | Coefficiente de Ocupación Suelo Máximo | Coefficiente de Constructibilidad Máximo | Coefficiente de Área Libre Mínimo | Altura de Edificación Máxima (m) | Sistema de Agrupamiento        | Rasante | Separación al Medianero Mínimo (m) | Adosamiento   | Antejardín Mínimo (m) | Estacionamientos | Densidad Bruta Máxima (viv/há) | Densidad Bruta Mínima (viv/há) |
|---------------------|---|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------|------------------------------------|---------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Vivienda</b>     | 210   | 0,52                                   | 0,59                                     | 0,3                               | 8,4                              | aislado<br>pareado<br>continuo | 70°     |                                    | 40%<br>máximo | 3                     | Artículo 15      | 58                             | 15                             |
| Equip. Vecinal      | 700   | 0,52                                   | 0,85                                     | 0,2                               | 8,4                              | aislado                        | 70°     | O.G.U.C.                           | No            | 5                     | Artículo 15      |                                |                                |
| Equip. Comunal      | 1.400   | 0,52                                   | 0,85                                     | 0,2                               | 8,4                              | aislado                        | 70°     | 4                                  | No            | 5                     | Artículo 15      |                                |                                |
| Equip. Intercomunal | 2.500   | 0,52                                   | 0,85                                     | 0,2                               | 8,4                              | aislado                        | 60°     | 4                                  | No            | 8                     | Artículo 15      |                                |                                |

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

|                     | Subdivisión y/o Superficie Predial Mínima (m <sup>2</sup> ) | Coefficiente de Ocupación Suelo Máximo | Coefficiente de Constructibilidad Máximo | Coefficiente de Área Libre Mínimo | Altura de Edificación Máxima (m) | Sistema de Agrupamiento | Rasante | Separación al Medianero Mínimo (m) | Adosamiento | Antejardín Mínimo (m) | Estacionamientos | Densidad Bruta Máxima (viv/há) | Densidad Bruta Mínima (viv/há) |
|---------------------|---|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------|------------------------------------|-------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Vivienda</b>     | 105   | 0,65                                   | 0,72                                     | 0,2                               | 8,4                              | Aislado<br>pareado      | 70°     | O.G.U.C.                           | O.G.U.C.    | 2                     | Artículo 15      | 85                             | 15                             |
| Equip. Vecinal      | 420   | 0,65                                   | 0,85                                     | 0,2                               | 8,4                              | aislado                 | 70°     | O.G.U.C.                           | O.G.U.C.    | 2                     | Artículo 15      |                                |                                |
| Equip. Comunal      | 700   | 0,65                                   | 1  | 0,2                               | 12,6                             | aislado                 | 70°     | 4                                  | No          | 5                     | Artículo 15      |                                |                                |
| Equip. Intercomunal | 1.750   | 0,65                                   | 1,25                                     | 0,2                               | 14,4                             | aislado                 | 60°     | 4                                  | No          | 8                     | Artículo 15      |                                |                                |

**5. Area E-AB5 (Edificación aislada baja N° 5).**

|                       | Subdivisión y/o Superficie Predial Mínima (m²) | Coefficiente de Ocupación Suelo Máximo | Coefficiente de Constructibilidad Máximo | Coefficiente de Área Libre Mínimo | Altura de Edificación Máxima (m) | Sistema de Agrupamiento | Rasante  | Separación al Medianero Mínimo (m) | Adosamiento | Antejardín Mínimo (m) | Estacionamientos | Densidad Bruta Máxima (viv/há) | Densidad Bruta Mínima (viv/há) |
|-----------------------|--|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------|------------------------------------|-------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Vivienda</b>       | 105  | 0,65                                   | 0,72                                     | 0,2                               | 8,4                              | Aislado o pareado       | 70°      | O.G.U.C.                           | O.G.U.C.    | 2                     | Artículo 15      | 85                             | 15                             |
| <b>Equip. Vecinal</b> | existente                                      | 0,5                                    | 1,50                                     | 0,3                               | 10,5                             | aislado                 | O.G.U.C. | O.G.U.C.                           | No          | 3                     | Artículo 15      |                                |                                |

**6. Área E-AM1 (Edificación aislada densidad media N° 1).**

|                            | Subdivisión y/o Superficie Predial Mínima (m²) | Coefficiente de Ocupación Suelo Máximo | Coefficiente de Constructibilidad Máximo | Coefficiente de Área Libre Mínimo | Altura de Edificación Máxima (m) | Sistema de Agrupamiento | Rasante | Separación al Medianero Mínimo (m) | Adosamiento | Antejardín Mínimo (m) | Estacionamientos | Densidad Bruta Máxima (viv/há) | Densidad Bruta Mínima (viv/há) |
|----------------------------|--|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------|------------------------------------|-------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Vivienda</b>            | 210  | 0,52                                   | 0,85                                     | 0,2                               | 10,5                             | Aislado pareado         | 70°     | O.G.U.C.                           | O.G.U.C.    | 3                     | Artículo 15      | 110                            | 50                             |
| <b>Equip. Vecinal</b>      | 420  | 0,5                                    | 0,85                                     | 0,2                               | 8,4                              | aislado                 | 70°     | O.G.U.C.                           | O.G.U.C.    | 3                     | Artículo 15      |                                |                                |
| <b>Equip. Comunal</b>      | 700  | 0,5                                    | 1  | 0,2                               | 10,5                             | aislado                 | 70°     | 4                                  | No          | 5                     | Artículo 15      |                                |                                |
| <b>Equip. Intercomunal</b> | 1.750  | 0,5                                    | 1,25                                     | 0,2                               | 12                               | aislado                 | 60°     | 4                                  | No          | 8                     | Artículo 15      |                                |                                |

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

|                     | Subdivisión y/o Superficie Predial Mínima (m <sup>2</sup> ) | Coefficiente de Ocupación Suelo Máximo | Coefficiente de Constructibilidad Máximo | Coefficiente de Área Libre Mínimo | Altura de Edificación Máxima (m) | Sistema de Agrupamiento | Rasante | Separación al Medianero Mínimo (m) | Adosamiento | Antejardín Mínimo (m) | Estacionamientos | Densidad Bruta Máxima (viv/há) | Densidad Bruta Mínima (viv/há) |
|---------------------|---|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------|------------------------------------|-------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Vivienda</b>     | 700   | 0,52                                   | 1,24                                     | 0,15                              | 10,5                             | aislado                 | 70°     | 4                                  | 30% máximo  | 5                     | Artículo 15      | 130                            | 10                             |
| Equip. Vecinal      | 700   | 0,52                                   | 0,85                                     | 0,2                               | 8,4                              | aislado                 | 70°     | O.G.U.C.                           | No          | 5                     | Artículo 15      |                                |                                |
| Equip. Comunal      | 1.400   | 0,52                                   | 0,85                                     | 0,2                               | 8,4                              | aislado                 | 70°     | 4                                  | No          | 5                     | Artículo 15      |                                |                                |
| Equip. Intercomunal | 2.500   | 0,52                                   | 0,85                                     | 0,2                               | 8,4                              | aislado                 | 60°     | 4                                  | No          | 8                     | Artículo 15      |                                |                                |

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

|                     | Subdivisión y/o Superficie Predial Mínima (m <sup>2</sup> ) | Coefficiente de Ocupación Suelo Máximo | Coefficiente de Constructibilidad Máximo | Coefficiente de Área Libre Mínimo | Altura de Edificación Máxima (m) | Sistema de Agrupamiento | Rasante | Separación al Medianero Mínimo (m) | Adosamiento | Antejardín Mínimo (m) | Estacionamientos | Densidad Bruta Máxima (viv/há) | Densidad Bruta Mínima (viv/há) |
|---------------------|---|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------|------------------------------------|-------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Vivienda</b>     | 1.400   | 0,52                                   | 1,63                                     | 0,15                              | 14,4                             | aislado                 | 70°     | O.G.U.C.                           | 30% máximo  | 5                     | Artículo 15      | 185                            | 10                             |
| Equip. Vecinal      | 700   | 0,52                                   | 0,85                                     | 0,2                               | 8,4                              | aislado                 | 70°     | O.G.U.C.                           | No          | 5                     | Artículo 15      |                                |                                |
| Equip. Comunal      | 1.400   | 0,52                                   | 1,25                                     | 0,2                               | 16,8                             | aislado                 | 70°     | 4                                  | No          | 5                     | Artículo 15      |                                |                                |
| Equip. Intercomunal | 2.500   | 0,55                                   | 1,25                                     | 0,2                               | 16,8                             | aislado                 | 60°     | 4                                  | No          | 8                     | Artículo 15      |                                |                                |

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

|                     | Subdivisión y/o Superficie Predial Mínima (m <sup>2</sup> ) | Coefficiente de Ocupación Suelo Máximo | Coefficiente de Constructibilidad Máximo | Coefficiente de Área Libre Mínimo | Altura de Edificación Máxima (m) | Sistema de Agrupamiento        | Rasante | Separación al Medianero Mínimo (m) | Adosamiento | Antejardín Mínimo (m) | Estacionamientos | Densidad Bruta Máxima (viv/há) | Densidad Bruta Mínima (viv/há) |
|---------------------|---|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------|------------------------------------|-------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Vivienda</b>     | 200   | 0,7                                    | 1,4                                      |                                   | 11,4                             | aislado<br>pareado<br>continuo | 70°     | O.G.U.C.                           | O.G.U.C.    | 2                     | Artículo 15      | 110                            | 50                             |
| Equip. Vecinal      | 200   | 0,7                                    | 1,4                                      |                                   | 8,4                              |                                | 70°     | O.G.U.C.                           | O.G.U.C.    | 2                     | Artículo 15      |                                |                                |
| Equip. Comunal      | 700   | 0,5                                    | 1  | 0,2                               |                                  | aislado                        | 70°     | 4                                  | No          | 5                     | Artículo 15      |                                |                                |
| Equip. Intercomunal | 1.750   | 0,5                                    | 1,25                                     | 0,2                               |                                  | aislado                        | 60°     | 4                                  | No          | 4                     | Artículo 15      |                                |                                |

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

|                     | Subdivisión y/o Superficie Predial Mínima (m <sup>2</sup> ) | Coefficiente de Ocupación Suelo Máximo | Coefficiente de Constructibilidad Máximo | Coefficiente de Área Libre Mínimo | Altura de Edificación Máxima (m) | Sistema de Agrupamiento | Rasante | Separación al Medianero Mínimo (m) | Adosamiento | Antejardín Mínimo (m) | Estacionamientos | Densidad Bruta Máxima (viv/há) | Densidad Bruta Mínima (viv/há) |
|---------------------|---|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------|------------------------------------|-------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Vivienda</b>     | 2.000   | 0,35                                   | 2,2                                      | 0,2                               | 22                               | aislado                 | 70°     | 7                                  | No          | 5                     | Artículo 15      | 300                            | 10                             |
| Equip. Vecinal      | 700   | 0,4                                    | 0,65                                     | 0,2                               | 7                                | aislado                 | 70°     | 4                                  | No          | 5                     | Artículo 15      |                                |                                |
| Equip. Comunal      | 1.400   | 0,5                                    | 2,2                                      | 0,15                              | 22                               | aislado                 | 70°     | 4                                  | No          | 5                     | Artículo 15      |                                |                                |
| Equip. Intercomunal | 2.500   | 0,5                                    | 2,2                                      | 0,15                              | 22                               | aislado                 | 70°     | 8                                  | No          | 8                     | Artículo 15      |                                |                                |

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

|                     | Subdivisión y/o Superficie Predial Mínima (m <sup>2</sup> ) | Coefficiente de Ocupación Suelo Máximo | Coefficiente de Constructibilidad Máximo | Coefficiente de Área Libre Mínimo | Altura de Edificación Máxima (m) | Sistema de Agrupamiento | Rasante | Separación al Medianero Mínimo (m) | Adosamiento | Antejardín Mínimo (m) | Estacionamientos | Densidad Bruta Máxima (viv/há) | Densidad Bruta Mínima (viv/há) |
|---------------------|---|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------|------------------------------------|-------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Vivienda</b>     | 2.500   | 0,25                                   | 3,2                                      | 0,3                               | 46                               | aislado                 | 70°     | 12                                 | No          | 8                     | Artículo 15      | 425                            | 350                            |
| Equip. Vecinal      | 700   | 0,25                                   | 0,4                                      | 0,25                              | 7                                | aislado                 | 60°     | 5                                  | No          | 8                     | Artículo 15      |                                |                                |
| Equip. Comunal      | 1.400   | 0,25                                   | 0,4                                      | 0,25                              | 7                                | aislado                 | 60°     | 5                                  | No          | 8                     | Artículo 15      |                                |                                |
| Equip. Intercomunal | 2.500   | 0,25                                   | 0,4                                      | 0,25                              | 7                                | aislado                 | 60°     | 12                                 | No          | 8                     | Artículo 15      |                                |                                |

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

|                 | Subdivisión y/o Superficie Predial Mínima (m <sup>2</sup> ) | Coefficiente de Ocupación Suelo Máximo | Coefficiente de Constructibilidad Máximo | Coefficiente de Área Libre Mínimo | Altura de Edificación Máxima (m) | Sistema de Agrupamiento | Rasante | Separación al Medianero Mínimo (m) | Adosamiento | Antejardín Mínimo (m) | Estacionamientos | Densidad Bruta Máxima (viv/há) | Densidad Bruta Mínima (viv/há) |
|-----------------|---|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------|------------------------------------|-------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>DEROGADO</b> |   |  |  |                                   |                                  |                         |         |                                    |             |                       |                  |                                |                                |

**13. Área E-AA1 + cb (Edificación aislada densidad alta N° 1 más continuidad baja).**

| Subdivisión y/o Superficie Predial Mínima (m²) | Coefficiente de Ocupación Suelo Máximo | Coefficiente de Constructibilidad Máximo | Coefficiente de Área Libre Mínimo | Altura de Edificación Máxima (m) | Sistema de Agrupamiento | Rasante | Separación al Medianero Mínimo (m) | Adosamiento | Antejardín Mínimo (m) | Estacionamientos | Densidad Bruta Máxima (viv/há) | Densidad Bruta Mínima (viv/há) |
|--|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------|------------------------------------|-------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|--|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------|------------------------------------|-------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|

**DEROGADO**

**14. Área E-AA2 + cb (Edificación aislada densidad alta N° 2 más continuidad baja).**

|  | Subdivisión y/o Superficie Predial Mínima (m²) | Coefficiente de Ocupación Suelo Máximo | Coefficiente de Constructibilidad Máximo | Coefficiente de Área Libre Mínimo | Altura de Edificación Máxima (m) | Sistema de Agrupamiento | Rasante | Separación al Medianero Mínimo (m) | Adosamiento | Antejardín Mínimo (m) | Estacionamientos | Densidad Bruta Máxima (viv/há) | Densidad Bruta Mínima (viv/há) |
|--|--|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------|------------------------------------|-------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|--|--|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------|------------------------------------|-------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|

**DEROGADO**

**15. Área E-AA3 + cb (Edificación aislada densidad alta N° 3 más continuidad baja).**

|  | Subdivisión y/o Superficie Predial Mínima (m <sup>2</sup> ) | Coefficiente de Ocupación Suelo Máximo | Coefficiente de Constructibilidad Máximo | Coefficiente de Área Libre Mínimo | Altura de Edificación Máxima (m) | Sistema de Agrupamiento | Rasante | Separación al Medianero Mínimo (m) | Adosamiento | Antejardín Mínimo (m) | Estacionamientos | Densidad Bruta Máxima (viv/há) | Densidad Bruta Mínima (viv/há) |
|--|---|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------|------------------------------------|-------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|--|---|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------|------------------------------------|-------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|

**DEROGADO**

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

|                                 | Subdivisión y/o Superficie Predial Mínima (m <sup>2</sup> ) | Coefficiente de Ocupación Suelo Máximo | Coefficiente de Constructibilidad Máximo | Coefficiente de Área Libre Mínimo | Altura de Edificación Máxima (m) | Sistema de Agrupamiento | Rasante | Separación al Medianero Mínimo (m) | Adosamiento             | Antejardín Mínimo (m) | Estacionamientos | Densidad Bruta Máxima (viv/há) | Densidad Bruta Mínima (viv/há) |
|---------------------------------|---|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------|------------------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Industria y Equip. Comunal      | 1.400   | 0,5                                    | 1,6                                      | 0,2                               | 12                               | aislado                 | 70º     | 5                                  | 40% para                | 15                    | Artículo 15      |                                |                                |
| Industria y Equip. Intercomunal | 2.500   | 0,5                                    | 2,2                                      | 0,2                               | 12                               | aislado                 | 60º     | 5                                  | actividad no productiva | 15                    | Artículo 15      |                                |                                |

**Artículo 40.** Usos de Suelo Permitidos y Prohibidos. Los proyectos de edificación, subdivisión y/o loteos que se emplacen en las Áreas de Usos de Suelo indicadas en el artículo 36 de la presente Ordenanza, podrán optar a localizar los usos que a continuación se señalan.

1. **Área U-Vev1** (Uso preferente vivienda y equipamiento vecinal N° 1).

**USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

| TIPOS                       | ESCALA  | RESTRICCIONES             | PROHIBICIONES   |
|-----------------------------|---|---------------------------|---|
| Vivienda                    |   | Sin restricciones.        |   |
| Educación                   | Vecinal   | Artículo 27.              | Establecimiento de enseñanza básica   |
| Seguridad                   | Vecinal.  | Artículos 25 y 26.        |   |
| Culto                       | Vecinal.  | Artículo 30.              |   |
| Organizaciones Comunitarias | Vecinal.  | Artículo 25.              | Sedes de Centros Sociales.  |
| Áreas Verdes                | Vecinal, comunal, intercomunal y/o metropolitana. | Sin restricciones.        |   |
| Deporte                     | Comunal.  | Artículo 31               |   |
| Esparcimiento y Turismo     | Vecinal.  | Artículo 25.              |   |
| Comercio Minorista          | Vecinal y comunal                                 | Artículo 25 y Artículo 32 | Ferias Libres.<br>Centro Comercial, Mercado, Supermercado, Venta de Pollos Asados, Distribuidora de Gas Licuado, Distribución y Venta de Carbón y Leña, Depósito y Venta de Materiales de Construcción, Compra y Venta de Automóviles y Maquinarias.<br>Plantas de Revisión Técnica, Centros de Lavados, Servitecas, Estaciones de Servicio Automotor, Edificios de Estacionamientos, |
| Servicios Públicos          | Vecinal.  | Artículo 25.              |   |
| Servicios Artesanales       | Vecinal.  | Artículo 25.              |   |

**USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos los indicados en la columna prohibiciones y los de:

- ⇒ Salud.
- ⇒ Cultura.
- ⇒ Servicios Profesionales.
- ⇒ Industria y Almacenamiento
- ⇒ Vialidad, Transporte y Telecomunicaciones

2. **Área U-Vev2** (Uso preferente vivienda y equipamiento vecinal N° 2).

**USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

| TIPOS                       | ESCALA  | RESTRICCIONES                            | PROHIBICIONES   |
|-----------------------------|---|--|---|
| Vivienda                    |   | Sin restricciones.                       |   |
| Salud                       | Vecinal y comunal.                                | Sin restricciones.                       |   |
| Educación                   | Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitana | Artículo 27 para el nivel vecinal        |   |
| Seguridad                   | Vecinal y comunal.                                | Artículos 25 y 26 para el nivel vecinal. |   |
| Culto                       | Vecinal .   | Artículo 30.                             |   |
| Cultura                     | Vecinal y comunal.                                | Artículo 25 para el nivel vecinal.       |   |
| Organizaciones Comunitarias | Vecinal.  | Artículo 25.                             |   |
| Áreas Verdes                | Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitana | Sin restricciones.                       |   |
| Deporte                     | Comunal.  | Artículo 31.                             |   |
| Esparcimiento y Turismo     | Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitana | Artículo 25 para el nivel vecinal.       |   |
| Comercio Minorista          | Vecinal y Comunal                                 | Artículo 25<br>Artículo 32.              | Ferías Libres.<br>Centro Comercial, Mercado, Supermercado, Venta de Pollos Asados, Distribuidora de Gas Licuado, Distribución y Venta de Carbón y Leña, Depósito y Venta de Materiales de Construcción, Compra y Venta de Automóviles y Maquinarias.<br>Plantas de Revisión Técnica, Centros de Lavados, Servitecas, Estaciones de Servicio Automotor, Edificios de Estacionamientos, |
| Servicios Públicos          | Vecinal.  | Artículo 25.                             |   |
| Servicios Artesanales       | Vecinal y comunal.                                | Artículo 25 para el nivel vecinal.       | Centros de reparación automotor, Garajes, Taller de Pintura y Desabolladura, Taller de Vulcanización.   |

**USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos los indicados en la columna prohibiciones y los de:

- ⇒ Servicios Profesionales.
- ⇒ Industria y Almacenamiento.
- ⇒ Vialidad, Transporte y Telecomunicaciones

3. **Área U-Vev3** (Uso preferente vivienda y equipamiento vecinal N° 3).

**USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

| TIPOS                       | ESCALA   | RESTRICCIONES                           | PROHIBICIONES  |
|-----------------------------|--|---|--|
| Vivienda                    |  | Sin restricciones.                      |  |
| Salud                       | Vecinal.   | Artículo 25.                            |  |
| Educación                   | Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano. | Artículos 25 y 27 para el nivel vecinal | Centro de Formación Técnica y/o artística, Centro de Estudios Preuniversitarios, Instituto Enseñanza Técnico-Profesional nivel comunal. Universidad, Instituto Profesional nivel intercomunal y/o metropolitano.   |
| Seguridad                   | Vecinal.   | Artículos 25 y 26.                      |  |
| Culto                       | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 30 para el nivel vecinal.      |  |
| Cultura                     | Vecinal.   | Artículo 25                             |  |
| Organizaciones Comunitarias | Vecinal.   | Artículo 25.                            |  |
| Áreas Verdes                | Vecinal y comunal.                                 | Sin restricciones.                      |  |
| Deporte                     | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 y 31.                       | Estadios y/o Clubes Deportivos Institucionales, Canchas, Complejos Deportivos, Salón de Pool y/o Billar, Salón de Bolos.   |
| Esparcimiento y Turismo     | Vecinal.   | Artículo 25                             |  |
| Comercio Minorista          | Vecinal y Comunal                                  | Artículo 25<br>Artículo 32              | Ferias Libres.<br>Centro Comercial, Mercado, Supermercado, Venta de Pollos Asados, Distribuidora de Gas Licuado, Distribución y Venta de Carbón y Leña, Depósito y Venta de Materiales de Construcción, Compra y Venta de Automóviles y Maquinarias.<br>Edificios de Estacionamientos. |
| Servicios Públicos          | Vecinal.   | Artículo 25                             |  |
| Servicios Profesionales     | Vecinal.   | Artículo 25                             |  |
| Servicios Artesanales       | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel vecinal.      | Centros de Reparación Automotor, Garajes, Taller de Pintura y Desabolladura, Taller de Vulcanización.  |

**USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos los indicados en la columna prohibiciones y los de:

- ⇒ Industria y Almacenamiento.
- ⇒ Vialidad, Transporte y Telecomunicaciones.

4. **Área U-Vev4** (Uso preferente vivienda y equipamiento vecinal N° 4).

**USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

| TIPOS                                     | ESCALA   | RESTRICCIONES  | PROHIBICIONES   |
|---|--|--|---|
| Vivienda                                  |  | Sin restricciones.   |   |
| Salud                                     | Vecinal.   | Artículo 25  |   |
| Educación                                 | Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano. | Artículos 25 y 27 para el nivel vecinal, y 29 para educación básica y media. | Centro de Formación Técnica y/o artística, Centro de Estudios Preuniversitarios, Instituto Enseñanza Técnico Profesional. Universidad, Instituto Profesional nivel intercomunal y/o metropolitano.  |
| Seguridad                                 | Vecinal y comunal.                                 | Artículos 25 y 26 para el nivel vecinal.                                     |   |
| Culto                                     | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 30 para el nivel vecinal.   |   |
| Cultura                                   | Vecinal.   | Artículo 25  |   |
| Organizaciones Comunitarias               | Vecinal.   | Artículo 25  |   |
| Áreas Verdes                              | Vecinal y comunal.                                 | Sin restricciones.   |   |
| Deporte                                   | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 y 31   | Estadios y/o Clubes Deportivos Institucionales, Canchas, Complejos Deportivos, Salón de Pool y/o Billar, Salón de Bolos.  |
| Esparcimiento y Turismo                   | Vecinal.   | Artículo 25  |   |
| Comercio Minorista                        | Vecinal y comunal                                  | Artículo 25<br>Artículo 32.  | Centro Comercial, Mercado, Supermercado, Venta de Pollos Asados, Distribuidora de Gas Licuado, Distribución y Venta de Carbón y Leña, Depósito y venta de Materiales de Construcción, Compra y Venta de Automóviles y Maquinarias, Edificios de Estacionamientos. |
| Servicios Públicos                        | Vecinal.   | Artículo 25.   |   |
| Servicios Profesionales                   | Vecinal.   | Artículo 25  |   |
| Servicios Artesanales                     | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel vecinal.   |   |
| Industria y Almacenamiento                | Comunal e intercomunal y/o metropolitano.          | Artículo 33  | Industria inofensiva.   |
| Vialidad, Transporte y Telecomunicaciones | Comunal.   |  | Depósitos de Buses, Terminales de Locomoción Colectiva Urbana de Buses.   |

**USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos los indicados en la columna prohibiciones.

**5. Área U-EV1 (Uso preferente equipamiento vecinal N° 1).**

**USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

| TIPOS                                     | ESCALA   | RESTRICCIONES                           | PROHIBICIONES  |
|---|--|---|--|
| Residencial                               | -  | Sin restricciones                       |  |
| Equipamiento Culto                        | -  | Artículo 30                             |  |
| Equipamiento Servicios Profesionales      | -  | Sin restricciones                       |  |
| Equipamiento Servicios Artesanales        | -  | Sin restricciones                       |  |
| Salud                                     | Vecinal.   | Artículo 25                             |  |
| Educación                                 | Vecinal y comunal.                                 | Artículos 25 y 27 para el nivel vecinal |  |
| Seguridad                                 | Vecinal.   | Artículos 25 y 26.                      |  |
| Cultura                                   | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel comunal.      |  |
| Organizaciones Comunitarias               | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25                             | Sedes de Partidos Políticos.   |
| Áreas Verdes                              | Vecinal y comunal.                                 | Sin restricciones.                      |  |
| Deporte                                   | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 y 31                        | Estadios y/o Clubes Deportivos Institucionales, Canchas, Complejos Deportivos, Salón de Pool y/o Billar, Salón de Bolos. |
| Esparcimiento y Turismo                   | Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal.      | Hotel, Apart-Hotel, Casinos de Juego,  |
| Comercio Minorista                        | Vecinal.   | Artículo 25 para el nivel vecinal.      | Locales comerciales de abastecimiento diario, Bazar, Farmacia y Perfumería, Librería, Diarios y Revistas.                |
| Servicios Públicos                        | Vecinal.   | Artículo 25                             |  |
| Vialidad, Transporte y Telecomunicaciones | Comunal.   | Sin restricciones.                      | Depósitos de Buses.  |

**USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos los indicados en la columna prohibiciones y los de:  
 ⇒ Industria y Almacenamiento.

6. Área U-EV2 (Uso preferente de equipamiento vecinal N° 2).

**USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

| TIPOS                                     | ESCALA                                    | RESTRICCIONES                                    | PROHIBICIONES  |
|---|---|--|--|
| Residencial                               | -   | Sin restricciones                                |  |
| Equipamiento Servicios Profesionales      | -   | Sin restricciones                                |  |
| Salud                                     | Vecinal.                                  | Artículo 25                                      |  |
| Educación                                 | Vecinal.                                  | Artículos 25, 27 y 29.                           |  |
| Seguridad                                 | Vecinal.                                  | Artículos 25 y 26.                               |  |
| Culto                                     | Vecinal.                                  | Artículo 30.                                     |  |
| Cultura                                   | Vecinal y comunal.                        | Artículo 25 para el nivel vecinal.               |  |
| Organizaciones Comunitarias               | Vecinal.                                  | Artículo 25                                      |  |
| Áreas Verdes                              | Vecinal y comunal.                        | Sin restricciones.                               |  |
| Deporte                                   | Vecinal y comunal.                        | Artículo 25 y 31.                                | Estadios y/o Clubes Deportivos Institucionales, Canchas, Complejos Deportivos, Salón de Pool y/o Billar, Salón de Bolos. |
| Esparcimiento y Turismo                   | Vecinal e intercomunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal.               | .Hotel, Apart-Hotel, Casinos de Juego.   |
| Comercio Minorista                        | Vecinal y comunal.                        | Artículo 25 para el nivel vecinal y Artículo 32. | Compraventa de Automóviles y Maquinarias.  |
| Servicios Públicos                        | Vecinal.                                  | Artículo 25                                      |  |
| Servicios Artesanales                     | Vecinal y comunal.                        | Artículo 25 para el nivel vecinal.               |  |
| Industria y Almacenamiento                | Comunal e intercomunal y/o metropolitana. |  | Industria inofensiva.  |
| Vialidad, Transporte y Telecomunicaciones | Comunal.                                  |  |  |

**USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos los indicados en la columna prohibiciones.

7. Área U-EC1 (Uso preferente de equipamiento comunal N° 1).

**USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

| TIPOS                                     | ESCALA   | RESTRICCIONES                                    | PROHIBICIONES   |
|---|--|--|---|
| Vivienda                                  |  | Sin restricciones.                               |   |
| Salud                                     | Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal.               |   |
| Educación                                 | Comunal e intercomunal y/o metropolitano.          |  | Universidad   |
| Seguridad                                 | Vecinal y comunal.                                 | Artículos 25 y 26 para el nivel vecinal.         |   |
| Culto                                     | Comunal e intercomunal y/o metropolitano.          |  |   |
| Cultura                                   | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel vecinal.               |   |
| Organizaciones Comunitarias               | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel vecinal.               |   |
| Áreas Verdes                              | Vecinal y comunal.                                 | Sin restricciones.                               |   |
| Deporte                                   | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 y 31.                                | Estadios y/o Clubes Deportivos Institucionales.           |
| Esparcimiento y Turismo                   | Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal.               | Hotel, Apart-Hotel, Moteles Turísticos, Casinos de Juego. |
| Comercio Minorista                        | Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal y Artículo 32. |   |
| Servicios Públicos                        | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel vecinal.               |   |
| Servicios Profesionales                   | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel vecinal.               |   |
| Servicios Artesanales                     | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel vecinal.               |   |
| Industria y Almacenamiento                | Comunal e intercomunal y/o metropolitano.          | Artículo 33                                      | Industria inofensiva.                                     |
| Vialidad, Transporte y Telecomunicaciones | Comunal e intercomunal y/o metropolitano.          |  |   |

**USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos los indicados en la columna prohibiciones.

8. **Área U-EC2** (Uso preferente de equipamiento comunal N° 2).

**USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

| TIPOS                                     | ESCALA   | RESTRICCIONES                                    | PROHIBICIONES  |
|---|--|--|--|
| Vivienda                                  |  | Artículo 3.3.4 del PRMS.                         |  |
| Salud                                     | Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal.               |  |
| Educación                                 | Comunal e intercomunal y/o metropolitano.          | Artículo 29 para educación media.                |  |
| Seguridad                                 | Vecinal y comunal.                                 | Artículos 25 y 26 para el nivel vecinal.         |  |
| Culto                                     | Comunal e intercomunal y/o metropolitano.          |  | Santuario.   |
| Cultura                                   | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel vecinal.               |  |
| Organizaciones Comunitarias               | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel vecinal.               |  |
| Áreas Verdes                              | Vecinal y comunal.                                 | Sin restricciones.                               |  |
| Deporte                                   | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 y 31                                 | Estadios y/o Clubes Deportivos Institucionales.  |
| Esparcimiento y Turismo                   | Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal.               |  |
| Comercio Minorista                        | Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal y Artículo 32. |  |
| Servicios Públicos                        | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel vecinal.               |  |
| Servicios Profesionales                   | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel vecinal.               |  |
| Servicios Artesanales                     | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel vecinal.               | Centro de Reparación Automotor, Garajes, Taller de Pintura y Desabolladura, Taller de Vulcanización. |
| Vialidad, Transporte y Telecomunicaciones | Comunal e intercomunal y/o metropolitano.          |  | Depósito de Buses, Terminales de Locomoción Colectiva Interurbana y Regional                         |

**USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos los indicados en la columna prohibiciones y los de:  
 ⇒ Industria y Almacenamiento.

9. Área U-EC3 (Uso preferente de equipamiento comunal N° 3).

**USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

| TIPOS                       | ESCALA   | RESTRICCIONES                                    | PROHIBICIONES  |
|-----------------------------|--|--|--|
| Vivienda                    |  | Artículo 3.3.4 del PRMS.                         |  |
| Salud                       | Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal.               |  |
| Educación                   | Comunal e intercomunal y/o metropolitano.          | Artículo 29 para educación media.                |  |
| Seguridad                   | Vecinal y comunal.                                 | Artículos 25 y 26 para el nivel vecinal.         |  |
| Culto                       | Comunal e intercomunal y/o metropolitano.          |  | Santuario.   |
| Cultura                     | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel vecinal.               |  |
| Organizaciones Comunitarias | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel vecinal.               |  |
| Áreas Verdes                | Vecinal y comunal.                                 | Sin restricciones.                               |  |
| Deporte                     | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 y 31.                                | Multicancha, Canchas.  |
| Esparcimiento y Turismo     | Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal.               | Residencial, Hospedería  |
| Comercio Minorista          | Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal y Artículo 32. | Depósito y venta de Materiales de Construcción, Edificios de Estacionamientos.                       |
| Servicios Públicos          | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel vecinal.               |  |
| Servicios Profesionales     | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel vecinal.               |  |
| Servicios Artesanales       | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel vecinal.               | Centro de Reparación Automotor, Garajes, Taller de Pintura y Desabolladura, Taller de Vulcanización. |

**USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos los indicados en la columna prohibiciones y los de:

⇒ Industria y Almacenamiento.

⇒ Vialidad, Transporte y Telecomunicaciones.

10. **Área U-ER** (Uso preferente de equipamiento intercomunal y/o metropolitano).

**USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

| TIPOS                                     | ESCALA   | RESTRICCIONES                        | PROHIBICIONES   |
|---|--|--------------------------------------|---|
| Vivienda                                  |  | Artículo 3.3.4 del PRMS.             |   |
| Salud                                     | Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal.   | Sidario, Casa de Reposo.  |
| Educación                                 | Comunal e intercomunal y/o metropolitano.          | Artículo 29 para la educación media. |   |
| Culto                                     | Intercomunal y/o metropolitano.                    |                                      | Santuario, Casas de Retiro.   |
| Cultura                                   | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel vecinal.   |   |
| Organizaciones Comunitarias               | Comunal.   |                                      |   |
| Áreas Verdes                              | Vecinal y comunal.                                 | Sin restricciones.                   |   |
| Deporte                                   | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 y 31.                    | Multicancha, Estadios y/o Clubes Deportivos Institucionales, Canchas, Complejos Deportivos.   |
| Esparcimiento y Turismo                   | Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal.   | Residencial, Hospedería,  |
| Comercio Minorista                        | Comunal e intercomunal y/o metropolitano.          | Artículo 32.                         | Distribuidora de Gas Licuado, Distribución y Venta de Carbón y Leña, Depósito y venta de Materiales de Construcción.  |
| Servicios Públicos                        | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel vecinal.   |   |
| Servicios Profesionales                   | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel vecinal.   |   |
| Servicios Artesanales                     | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel vecinal.   | Centro de Reparación Automotor, Garajes, Taller de Pintura y Desabolladura, Taller de Vulcanización.  |
| Vialidad, Transporte y Telecomunicaciones | Comunal e intercomunal y/o metropolitana.          |                                      | Depósito de Buses, Terminales Locomoción Colectiva Urbana.<br><br>Terminales de Locomoción Colectiva Interurbana y Regional, Antenas de Telecomunicaciones, Antenas Repetidoras de Señales de Televisión y Radio. |

**USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos los indicados en la columna prohibiciones y los de:  
 ⇒ Industria y Almacenamiento.

11. **Área U-lec** (Uso preferente industrial inofensivo y equipamiento comunal).

**USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

| TIPOS                                     | ESCALA                                    | RESTRICCIONES                                   | PROHIBICIONES  |
|---|---|---|--|
| Áreas Verdes                              | Vecinal y comunal.                        | Sin restricciones.                              |  |
| Comercio Minorista                        | Comunal.                                  | Artículo 32.                                    | Locales comerciales de abastecimiento diario, Bazar, Farmacia y Perfumería, Librería, Diarios y Revistas, Ferias Libres.<br>Centro Comercial, Mercado, Supermercado, Venta de Pollos Asados, Distribuidora de Gas Licuado, Distribución y Venta de Carbón y Leña, Depósito y venta de Materiales de Construcción, Compra y Venta de Automóviles y Maquinarias. |
| Servicios Artesanales                     | Comunal                                   | Se permite sólo con calificación de inofensivo. | Todos los talleres inofensivos señalados en art. 24 y Amasandería, Pastelería, Costurería y Modas, Jardines de Plantas.<br>Todo uso con calificación de peligroso, insalubre, molesto o contaminante.  |
| Industria y Almacenamiento                | Comunal e intercomunal y/o metropolitano. | Se permite sólo con calificación de inofensivo. | Todo uso con calificación de peligroso, insalubre, molesto o contaminante.   |
| Vialidad, Transporte y Telecomunicaciones | Comunal e intercomunal y/o metropolitana. |   |  |

**USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos los indicados en la columna prohibiciones y los de:

- ⇒ Vivienda.
- ⇒ Salud.
- ⇒ Educación.
- ⇒ Seguridad.
- ⇒ Culto.
- ⇒ Cultura.
- ⇒ Organizaciones Comunitarias.
- ⇒ Deporte.
- ⇒ Esparcimiento y Turismo.
- ⇒ Servicios Públicos.
- ⇒ Servicios Profesionales.

**Artículo 41. Zonas con Normas Conjuntas:** Los proyectos de edificación, subdivisión y/o loteo que se emplacen en las Zonas indicadas en el artículo 39 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 Equipamiento 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.

Estas Zonas se regularán por lo establecido en el Capítulo 5.2. Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, en los artículos 5.2.1, 5.2.3 Parques Intercomunales, 5.2.4 Areas Verdes Complementarias y por las normas específicas que a continuación se detallan.

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. | Artículo 31 para el nivel comunal. | Según PRMS    |
| Culto                                 | Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano. | Artículo 30 para el nivel vecinal. | Según PRMS    |
| Cultura, científico                   | Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal. |               |
| Esparcimiento y Turismo al aire libre | Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal. | 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:

| 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. | Artículo 31 para el nivel comunal. | Según PRMS    |
| Culto                                 | Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano  | Artículo 30 para el nivel vecinal. | Según PRMS    |
| Cultura, científico                   | Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano  | Artículo 25 para el nivel vecinal. |               |
| Esparcimiento y Turismo al aire libre | Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano  | Artículo 25 para el nivel vecinal. | 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 |

### AV1.3. Parque La Salle

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. | Artículo 31 para el nivel comunal. | Según PRMS    |
| Culto                                 | Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano. | Artículo 30 para el nivel vecinal. | Según PRMS    |
| Cultura, científico                   | Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal. |               |
| Esparcimiento y Turismo al aire libre | Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal. | Según PRMS    |

Se prohíben todos los usos no indicados como permitidos.

NORMAS DE EDIFICACIÓN:

| CONCEPTO                                | PARÁMETRO               |
|---|-------------------------|
| Porcentaje de Ocupación de Suelo Máximo | 5%                      |
| 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 inter-comunal y/o metropolitano. | Sin restricciones.                 |               |
| Deporte y Recreación                  | Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano. | Artículo 31 para el nivel comunal. | Según PRMS    |
| Culto                                 | Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano. | Artículo 30 para el nivel vecinal. | Según PRMS    |
| Cultura, científico                   | Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal. |               |
| Esparcimiento y Turismo al aire libre | Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal. | Según PRMS    |

Se prohíben todos los usos no indicados como permitidos.

NORMAS DE EDIFICACIÓN:

| CONCEPTO                                | PARÁMETRO               |
|---|-------------------------|
| Porcentaje de Ocupación de Suelo Máximo | 5%                      |
| Coeficiente 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 | Artículo 31 para el nivel comunal. | Según PRMS    |
| Esparcimiento y Turismo al aire libre | Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano | Artículo 25 para el nivel vecinal. | Según PRMS    |

Se prohíben todos los usos no indicados como permitidos.

NORMAS DE EDIFICACIÓN:

| CONCEPTO                                | PARÁMETRO           |
|---|---------------------|
| Porcentaje de Ocupación de Suelo Máximo | 1 %                 |
| Coeficiente 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%                      |
| Coefficiente 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.** Se rigen por lo señalado en el PRMS artículo 5.2.3.5. y título 8º, capítulo 8.2, artículo y 8.2.1.2. 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. | Artículo 31 para el nivel comunal. | Según PRMS    |
| Culto.                                | Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano. | Artículo 30 para el nivel vecinal. | Según PRMS    |
| Cultura.                              | Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal. |               |
| Esparcimiento y Turismo al aire libre | Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal. | Según PRMS    |

Se prohíben todos los usos no indicados como permitidos.

NORMAS DE EDIFICACIÓN:

| CONCEPTO                                  | PARÁMETRO               |
|---|-------------------------|
| Subdivisión y/o superficie predial mínima | 5,00 Há.                |
| Porcentaje de Ocupación de Suelo Máximo   | 2%                      |
| Coefficiente 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 Capítulo 5.2 del PRMS y 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 | Artículo 31 para el nivel comunal. | Según PRMS    |
| Esparcimiento y Turismo al aire libre | Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano | Artículo 25 para el nivel vecinal. | Según PRMS    |

Se prohíben todos los usos no indicados como permitidos.

NORMAS DE EDIFICACIÓN:

| CONCEPTO                                | PARÁMETRO               |
|---|-------------------------|
| Porcentaje de Ocupación de Suelo Máximo | 1%                      |
| Coeficiente de Constructibilidad Máximo | 0,01                    |
| Coeficiente de Área Libre Mínimo        | 0,95                    |
| Altura de Edificación Máxima            | 7 m.                    |
| Sistema de Agrupamiento                 | Aislado                 |
| Rasante                                 | O.G.U.C.                |
| Estacionamientos                        | Artículo 7.1.2 del PRMS |

2. **Zonas de Equipamiento Recreacional y Deportivo “ERD”.** En el territorio comunal regulado por el presente Plan Regulador, las zonas de Equipamiento Recreacional y Deportivo 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:

- ERD-1 Estadio Entel, General Arriagada N° 259.
- ERD-2 Balneario Municipal, Alonso de Ercilla N° 1270.
- ERD-3 Estadio Contraloría General de la República, Santa Amalia N° 1022.
- ERD-4 Estadio de Caja de Compensación La Araucana, Walker Martínez N° 2295.
- ERD-5 Estadio Palestino, Enrique Olivares N° 1003 a 1005 (actual Loteo Palermo).
- ERD-6 Estadio Municipal (Audax Italiano), Enrique Olivares N° 1003 a 1005.
- ERD-7 Club de Tiro Lo Curro, Av. Tobalaba N° 9670.
- ERD-8 Complejo Deportivo Estrella Manuel Rodríguez, José Miguel Carrera N° 865.
- ERD-9 Deportivo Bayer, Av. Departamental N° 3837.

- ERD-10 Estadio FENATRACH, Av. Diego Portales N° 2200 (actual Población Diego Portales).  
 ERD-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:

| 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                  |               |
| Cultura              | Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal. |               |

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   | 20%                     |
| 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. Medialuna, Las Tinajas s/nº.

Estas zonas se regularán por las siguientes normas específicas:

### 3.1. Zona ESP-1, Manzana Cívica

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

| TIPOS                           | ESCALA INTERCOMUNAL  | ESCALA COMUNAL   | ESCALA VECINAL  |
|---------------------------------|--|--|---|
| Salud                           | -----  | Clínicas, Centros Médicos y Dentales.  | Centros médicos y dentales.   |
| Educación                       | Universidades e Institutos de Educación Superior.  | -----  | -----   |
| Cultura.                        | Museos, bibliotecas, salas de concierto, auditoriums.                                      | Bibliotecas, teatros, salas de concierto, auditoriums, casas de la cultura, salas de exposición, galerías de arte.   | Bibliotecas   |
| Áreas Verdes.                   | -----  | Parques  | Plazas y jardines   |
| Deporte.                        |  | Deporte bajo techo en recintos cerrados  | Deporte bajo techo en recintos cerrados   |
| Esparcimiento y Turismo         | Hotel, casino de juego   | Teatros, cines clubes sociales, restaurantes, centros de convenciones  | Cines, bares, fuentes de soda.  |
| Comercio Minorista.             | -----  | Centro comercial   | Locales comerciales, excepto los de abastecimiento diario (frutas y verduras, panaderías, fiambrerías, carnicerías, bazares, ferias libres), compraventa de vehículos motorizados y afines (repuestos y servicios al vehículo). |
| Servicios Públicos.             | Cortes de Justicia, servicios de utilidad pública, servicios de la administración pública. | Municipio, juzgados, correos, telégrafos, servicios de utilidad pública, direcciones provinciales o comunales, de organismos del Estado.                       | Correos, centros de atención y pago de servicios.   |
| Servicios Profesionales         | Oficinas de profesionales en general, servicios bancarios y financieros.                   | Oficinas de profesionales en general, servicios bancarios y financieros, notarias, administradoras de fondos de pensiones, instituciones de salud previsional. |   |
| Transporte y Telecomunicaciones | -----  | Solo en subterráneos cubiertos.  | -----   |

Se prohíben todos los usos no indicados como permitidos.

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <i>Usos de suelo prohibidos</i> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Todos los señalados como prohibidos en el artículo 41, numeral 9, letra B)</li><li>• Las salas cunas, jardines infantiles, escuelas especiales, establecimientos de enseñanza prebásica, básica y media</li><li>• Discotecas y salas de baile</li></ul> |
|---------------------------------|---|

## 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>Coefficiente de Área Libre Especial</i> | No se contempla              |
| <i>Rasante</i>                             | 70º aplicada sobre 11 metros |
| <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

| USOS DE SUELO PERMITIDOS                                |   |               |                     |
|---|---|---------------|---------------------|
| TIPOS   | ESCALA  | RESTRICCIONES | PROHIBICIONES       |
| Salud   | Vecinal, comunal e intercomunal o metropolitano | -             | Clínica veterinaria |
| Se prohíben todos los usos no indicados como permitidos |   |               |                     |

#### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Subdivisión y/o superficie predial mínima: Existente

|   |                |
|---|----------------|
| <i>Coefficiente de ocupación de suelo</i> | 0.65           |
| <i>Coefficiente de constructibilidad</i>  | 1.95           |
| <i>Coefficiente Área Libre mínimo</i>     | 0.30           |
| <i>Rasante</i>                            | Según OGUC     |
| <i>Altura máxima</i>                      | 12.6           |
| <i>Antejardín</i>                         | 3 metros       |
| <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:

| TIPOS         | ESCALA   | RESTRICCIONES      | PROHIBICIONES |
|---------------|--|--------------------|---------------|
| Áreas Verdes. | Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano. | Sin restricciones. |               |
| Educación     | Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano. | Sin restricciones. |               |
| Culto.        | Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano. | Sin restricciones. |               |
| Cultura.      | Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano. | Sin restricciones. |               |

Se prohíben todos los usos no indicados como permitidos.

NORMAS DE EDIFICACIÓN:

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

**3.4 Zona ESP-4, Medialuna**

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

| TIPOS         | ESCALA  | RESTRICCIONES                      | PROHIBICIONES |
|---------------|---|------------------------------------|---------------|
| Áreas Verdes. | Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano. | Sin restricciones.                 |               |
| Deportes      | Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano. | Sin restricciones                  |               |
| Cultura.      | Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal. |               |

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   | 20%                     |
| Rasante                                   | O.G.U.C.                |
| Estacionamientos                          | Artículo 7.1.2 del PRMS |

4. **Zonas de Resguardo de Equipamiento 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. Equipamiento de 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 n° 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. Serafín Zamora con Av. Vicuña Mackenna;** donde se ubica el rodoviario de la estación terminal de la Línea 5 del Metro.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Se permitirán además los siguientes usos complementarios al uso principal:

| TIPOS                                      | ESCALA   | RESTRICCIONES                                     | PROHIBICIONES  |
|--|--|---|--|
| Áreas Verdes                               | Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano. | Sin restricciones                                 |  |
| Esparcimiento y Turismo.                   | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel vecinal.                | Club social, discoteca, centro de eventos, residencial, hospedería, baños turcos y/o saunas, piano bar y café concert. |
| Comercio Minorista.                        | Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal.<br>Artículo 32 | Ferías libres  |
| Servicios Públicos.                        | Vecinal.   | Artículo 25                                       |  |
| Servicios Profesionales.                   | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel vecinal.                |  |
| Servicios Artesanales.                     | Vecinal y comunal.                                 | Artículo 25 para el nivel vecinal.                |  |
| Vialidad, Transporte y Telecomunicaciones. | Comunal e intercomunal y/o metropolitano.          | .   |  |

Se prohíben todos los usos no indicados como permitidos.

NORMAS DE EDIFICACIÓN:

Se regirá por las normas definidas para el área de edificación E-AA3.

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

**USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

Se permitirán además los siguientes usos complementarios al uso principal:

| TIPOS                                      | ESCALA  | RESTRICCIONES                                     | PROHIBICIONES   |
|--|---|---|---|
| Areas Verdes                               | Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano. | Sin restricciones                                 |   |
| Esparcimiento y Turismo.                   | Vecinal y comunal.                                  | Artículo 25 para el nivel vecinal.                | Club social, discoteca, centro de eventos, residencial, hospedería, Motel, baños turcos y/o saunas, piano bar y café concert. |
| Comercio Minorista.                        | Vecinal, comunal e inter-comunal y/o metropolitano. | Artículo 25 para el nivel vecinal.<br>Artículo 32 | Ferías libres   |
| Servicios Públicos.                        | Vecinal.  | Artículo 25                                       |   |
| Servicios Profesionales.                   | Vecinal y comunal.                                  | Artículo 25 para el nivel vecinal.                |   |
| Servicios Artesanales.                     | Vecinal y comunal.                                  | Artículo 25 para el nivel vecinal.                |   |
| Vialidad, Transporte y Telecomunicaciones. | Comunal e inter-comunal y/o metropolitano.          |   |   |

Se prohíben todos los usos no indicados como permitidos.

**NORMAS DE EDIFICACIÓN:**

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

**4.2 RI-2. Equipamiento de 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               |
| Coefficiente de Ocupación de Suelo Máximo | 0,15                    |
| Coefficiente de Constructibilidad Máximo  | 0,3                     |
| Coefficiente de Área Libre Mínimo         | 0,15                    |
| Altura de Edificación Máxima              | 9 m.                    |
| Sistema de Agrupamiento                   | Aislado                 |
| Rasante                                   | O.G.U.C.                |
| Separación al Medianero Mínima            | 8 m.                    |
| Adosamiento                               | No                      |
| Antejardín Mínimo                         | 8 m.                    |
| 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, Area 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 DEROGADO
- 5.6 R-6. 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, declárase 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. Tobaraba Oriente N° 9910.
- ICH-3. Capilla Santa Irene y jardín, Andalien 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-7. Centro Médico Alemán, Av. Vicuña Mackenna N° 8840
- ICH-8. Casa Antigua de Fundo, Av. La Florida N° 8220.
- ICH-9. Instituto Secular Hermanas Marianas de Schoenstatt, conjunto de edificios y parques, La Concepción s/n.
- ICH-10. Parque Viña Tarapacá, Av. Tobaraba 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 fijan como áreas verdes todos los terrenos actuales existentes como plazas y terrenos eriazos que sean bienes nacionales de uso público.

Estas zonas se regularán por el Artículo 21 de esta Ordenanza Local.

## 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.

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, no podrán localizarse al interior de las zonas del Sector Centro edificaciones destinadas a los siguientes usos o actividades.

| <i>TIPOS DE USO DE SUELO</i> | <i>ACTIVIDAD PROHIBIDA</i>  |
|------------------------------|---|
| Residencial                  | Moteles   |
| Equipamiento                 | Estadios<br>Parques de entretenimientos de escala mayor, mediana y menor al aire libre<br>Cárceles<br>Cementerios, crematorios y funerarias privadas con servicios de velatorios<br>Compra-venta y exhibición de automóviles, buses, camiones, maquinarias y similares que se desarrolle al aire libre o en recintos abiertos<br>Playas de estacionamientos |
| Actividades Productivas      | Industria de todo tipo y escala<br>Talleres molestos<br>Grandes depósitos<br>Bodegas industriales<br>Terminales de distribución de todo tipo<br>Almacenamiento mayorista<br>Plantas de revisión técnica   |
| Infraestructura              | Depósitos de buses y/o maquinarias<br>Plantas de captación, distribución y tratamiento de agua potable o de aguas servidas<br>Vertederos y cualquier tipo de disposición final de residuos<br>Plantas de transferencia de basura<br>Centrales de generación y/o distribución de energía<br>Centrales de telecomunicaciones                                  |

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.

Subdivisión y/o superficie predial mínima: 300 m<sup>2</sup> para todas las escalas de equipamiento

| <b>Condiciones</b>                        | <b>Escala mayor</b>                          | <b>Escala mediana</b>                        | <b>Escala menor</b>                          | <b>Escala básica</b>  |
|---|--|--|--|---|
| <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   | 3.5 predios > 300m <sup>2</sup><br>1.5 predios ≤ 300 m <sup>2</sup> |
| <i>Coefficiente área libre</i>            | 0.2 concentrada en el antejardín y deslindes | 0.2 concentrada en el antejardín y deslindes | 0.2 concentrada en el antejardín y deslindes | No se contempla   |

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

#### USOS DE SUELO

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <i>Usos de suelo permitidos</i> | <p>Todos los no señalados como prohibidos en el artículo 41, 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 41, 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: 1000 m<sup>2</sup>

|  |   |
|--|---|
| <i>Coeficiente de ocupación de suelo</i> | 0.30  |
| <i>Coeficiente de constructibilidad</i>  | 3.5   |
| <i>Coeficiente Área Libre mínimo</i>     | 0.30 concentrada en el antejardín y áreas colindantes a deslindes |
| <i>Rasante</i>                           | 70º   |
| <i>Altura máxima</i>                     | Libre según rasantes  |
| <i>Antejardín</i>                        | 7 metros. Construcción obligatoria sobre la línea de edificación  |
| <i>Distancia a medianeros</i>            | 8 metros  |
| <i>Sistema de agrupamiento</i>           | Aislado   |
| <i>Densidad Neta Máxima</i>              | Libre   |

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).

Los usos y actividades como comercios, oficinas u otros similares, que se desarrollen en el cuerpo destinado a equipamiento, deberán contar con una superficie edificada mínima de 100 m<sup>2</sup> por local o giro.

### 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 41, numeral 9, letra B)<br><br><u>Restricción</u><br>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 41, 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 con o sin 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: 1.000 m<sup>2</sup>.

|  |  |
|--|--|
| <i>Coeficiente de ocupación de suelo</i> | 0.40   |
| <i>Coeficiente de constructibilidad</i>  | 3.00   |
| <i>Coeficiente Área Libre mínimo</i>     | 0.20   |
| <i>Rasante</i>                           | 70°  |
| <i>Altura máxima</i>                     | Libre según rasantes.  |
| <i>Antejardín</i>                        | 5 metros. 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  |

Los edificios de vivienda en altura que incluyan en los primeros 15 metros 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 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).

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

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

|  |  |
|--|--|
| <i>Coeficiente de ocupación de suelo</i> | 0.40   |
| <i>Coeficiente de constructibilidad</i>  | 2.40   |
| <i>Coeficiente Área Libre mínimo</i>     | 0.2  |
| <i>Rasante</i>                           | 70°  |
| <i>Altura máxima</i>                     | Libre según rasante y distanciamiento                            |
| <i>Antejardín</i>                        | 5 metros. 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  |

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 0.4 (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>Coeficiente Área Libre mínimo</i>     | No se contempla                       |
| <i>Rasante</i>                           | 70º                                   |
| <i>Altura máxima</i>                     | 2 pisos con altura máxima de 7 metros |
| <i>Antejardín</i>                        | 3 metros                              |
| <i>Distancia a medianeros</i>            | Según OGUC                            |
| <i>Sistema de agrupamiento</i>           | Aislado, pareado y continuo           |
| <i>Densidad Neta Máxima</i>              | Libre                                 |

**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 41, 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 41, 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 con o sin 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, 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. A partir de esta línea de edificación y bajo la altura de 7 metros, 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 7 metros 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: 1.000 m2.

|   |  |
|---|--|
| <i>Coeficiente de ocupación de suelo y pisos superiores</i> | 0.60 hasta 7 metros y 0.40 sobre esta altura   |
| <i>Coeficiente de constructibilidad</i>                     | 3.00 para todo el conjunto (aislado mas continuo)  |
| <i>Coeficiente Área Libre mínimo</i>                        | 0.20   |
| <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 7 metros y sobre éste, aislado con altura libre según |

|                                |  |
|--------------------------------|--|
|                                | rasantes   |
| <i>Antejardín</i>              | No se contempla. Construcción obligatoria sobre línea de oficial |
| <i>Distancia a medianeros</i>  | Según OGUC   |
| <i>Sistema de agrupamiento</i> | Continuo hasta 2 pisos (7 metros) y aislado sobre esta altura    |
| <i>Densidad Neta Máxima</i>    | Libre  |

**B) Proyectos de densificación de vivienda con o sin equipamiento aislado alto con continuidad media que se realicen en predios que enfrenten el nudo vial del paradero 14 de Avenida Vicuña Mackenna. Esta norma se aplica sobre una franja de 50 metros medidos desde la línea de cierre del frente predial, según plano PRLF-1/07 Edificación y PRLF- 2/07 Uso del suelo. Los proyectos deben ajustarse a las siguientes condiciones:**

- a. Las edificaciones deberán incorporar un cuerpo continuo de 15 metros de altura, que ocupe en toda su extensión el frente predial. Tanto el cuerpo continuo como las construcciones levantadas sobre este volumen deben emplazarse en la línea de edificación. No se permiten la generación de retranqueos con respecto al cuerpo continuo.
- 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 15 metros, 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. Si producto de la aplicación de la franja de 50 m. medidos desde la línea de cierre, resultan predios que contemplen normas de diferentes zonas, se deberá resolver de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Subdivisión y/o superficie predial mínima: existente

|   |  |
|---|--|
| <i>Coeficiente de ocupación de suelo y pisos superiores</i> | 0.60 hasta 15 metros y 0.40 sobre esta altura  |
| <i>Coeficiente de constructibilidad</i>                     | 3.50 para todo el conjunto (aislado mas continuo)  |
| <i>Coeficiente Área Libre mínimo</i>                        | No se contempla  |
| <i>Rasante</i>  | En edificación aislada, 70º aplicada sobre la edificación continua   |
| <i>Altura máxima</i>  | Cuerpo continuo de 5 pisos con altura obligatoria de 15 metros y sobre éste, aislado con altura libre según rasantes |
| <i>Antejardín</i>   | No se contempla. Construcción obligatoria sobre línea de oficial   |
| <i>Distancia a medianeros</i>                               | Según OGUC   |
| <i>Sistema de agrupamiento</i>                              | Continuo hasta 5 pisos (15 metros) y aislado sobre esta altura   |
| <i>Densidad Neta Máxima</i>                                 | Libre  |

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

Los predios que enfrenten Vicuña Mackenna Poniente y Oriente entre Departamental y Mirador Azul, no deberán aplicar antejardín, y deberán construir obligatoriamente sobre la línea oficial.

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

|  |  |
|--|--|
| <i>Coeficiente de ocupación de suelo</i> | 0.40   |
| <i>Coeficiente de constructibilidad</i>  | 3.20   |
| <i>Coeficiente Área Libre mínimo</i>     | 0.2  |
| <i>Rasante</i>                           | 70º  |
| <i>Altura máxima</i>                     | Altura mínima de 7 metros y altura máxima libre según rasantes y distanciamientos. |
| <i>Antejardín</i>                        | 5 metros. Construcción obligatoria sobre la línea de edificación                   |
| <i>Distancia a medianeros</i>            | Según OGUC   |
| <i>Sistema de agrupamiento</i>           | Aislado  |
| <i>Densidad Neta Máxima</i>              | Libre  |

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

|  |  |
|--|--|
| <i>Coeficiente de ocupación de suelo</i> | 0.7  |
| <i>Coeficiente de constructibilidad</i>  | 1.40                                       |
| <i>Coeficiente Área Libre mínimo</i>     | No se contempla                            |
| <i>Rasante</i>                           | 70º  |
| <i>Altura máxima</i>                     | 2 pisos con altura obligatoria de 7 metros |
| <i>Antejardín</i>                        | 3 metros                                   |
| <i>Distancia a medianeros</i>            | Según OGUC                                 |
| <i>Sistema de agrupamiento</i>           | Aislado, pareado y continuo                |
| <i>Densidad Neta Máxima</i>              | Libre                                      |

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

**USOS DE SUELO**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <i>Usos de suelo permitidos</i> | <p>Todos los no señalados como prohibidos en el artículo 41, numeral 9, letra B)</p> <p><u>Restricción</u><br/>                     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> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Todos los señalados como prohibidos en el artículo 41, numeral 9, letra B).</li> </ul>  |

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Subdivisión y/o superficie predial mínima: 1.500 m2.

|   |   |
|---|---|
| <i>Coeficiente de ocupación de suelo y pisos superiores</i> | 0.70 hasta 24 metros y 0.35 sobre esta altura |
| <i>Coeficiente de constructibilidad</i>                     | 4.00  |
| <i>Coeficiente de Área Libre Especial</i>                   | 0.30  |
| <i>Rasante</i>  | 70º sobre 24 metros                           |

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <i>Altura máxima</i>           | Cuerpo continuo con una altura mínima de 9 metros y 24 metros de altura máxima y sobre éste, aislado con altura libre según rasantes |
| <i>Antejardín</i>              | 5 metros   |
| <i>Distancia a medianeros</i>  | 6 metros   |
| <i>Sistema de agrupamiento</i> | Continuo y aislado   |
| <i>Densidad neta máxima</i>    | Libre  |

La edificación continua se aplicará sobre una franja de 15 metros 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 41, numeral 9, letra B)   |
| <i>Usos de suelo prohibidos</i> | Todos los señalados como prohibidos en el artículo 41, 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 con o sin equipamiento aislado alto que se desarrollen en predios que enfrenten las vías,**

**Américo Vespuccio, 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: 1.000 m<sup>2</sup>

|  |  |
|--|--|
| <i>Coeficiente de ocupación de suelo</i> | 0.40   |
| <i>Coeficiente de constructibilidad</i>  | 2.00   |
| <i>Coeficiente Área Libre mínimo</i>     | 0.20 concentrados en el antejardín y medianeros                  |
| <i>Rasante</i>                           | 70°  |
| <i>Altura máxima</i>                     | Libre según rasantes   |
| <i>Antejardín</i>                        | 5 metros. Construcción obligatoria sobre la línea de edificación |
| <i>Distancia a medianeros</i>            | 6 metros   |
| <i>Sistema de agrupamiento</i>           | Aislado  |
| <i>Densidad Neta Máxima</i>              | Libre  |

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 7 metros 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 7 metros, 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: 1.000 m<sup>2</sup>

|   |   |
|---|---|
| <i>Coeficiente de ocupación de suelo y pisos superiores</i> | 0.60 hasta 7 metros y 0.40 sobre esta altura  |
| <i>Coeficiente de constructibilidad</i>                     | 3.00 para todo el conjunto (aislado mas continuo)   |
| <i>Coeficiente Área Libre mínimo</i>                        | 0.20  |
| <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 7 metros 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 (7 metros) y aislado sobre esta altura   |
| <i>Densidad Neta Máxima</i>                                 | Libre   |

**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: 1000 m<sup>2</sup>

|  |  |
|--|--|
| <i>Coeficiente de ocupación de suelo</i> | 0.40   |
| <i>Coeficiente de constructibilidad</i>  | 1.50   |
| <i>Coeficiente Área Libre mínimo</i>     | 0.20 concentrados en antejardín y áreas colindantes a deslindes  |
| <i>Rasante</i>                           | 70º  |
| <i>Altura máxima</i>                     | 8 pisos con altura máxima de 24 metros                           |
| <i>Antejardín</i>                        | 5 metros. Construcción obligatoria sobre la línea de edificación |
| <i>Distancia a medianeros</i>            | 4 metros   |
| <i>Sistema de agrupamiento</i>           | Aislado  |
| <i>Densidad máxima neta</i>              | Libre  |

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

|  |                 |
|--|-----------------|
| <i>Coeficiente de ocupación de suelo</i> | 0.7             |
| <i>Coeficiente de constructibilidad</i>  | 1.40            |
| <i>Coeficiente Área Libre mínimo</i>     | No se contempla |

|                                |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| <i>Rasante</i>                 | 70°                                   |
| <i>Altura máxima</i>           | 2 pisos con altura máxima de 7 metros |
| <i>Antejardín</i>              | 3 metros                              |
| <i>Distancia a medianeros</i>  | Según OGUC                            |
| <i>Sistema de agrupamiento</i> | Aislado, pareado y continuo           |
| <i>Densidad Neta Máxima</i>    | Libre                                 |

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 los procedimientos que señala la Ordenanza Local sobre Publicidad y Propaganda, respetando las exigencias estipuladas para la solicitud de permisos, diseño, instalación y mantención, en la medida que ésta Ordenanza Local de Publicidad y Propaganda no contravenga lo dispuesto por la OGUC.

En las vías troncales, colectoras y de servicio asociadas a vías expresas, podrán localizarse instalaciones de publicidad cuyas dimensiones no superen los 2 metros de alto por 1 metro de ancho, con un máximo de 0,40 m de espesor. Se permitirá como máximo una instalación por cada 100 metros lineales, considerando cada borde de la vía en forma independiente. Se exceptúan de lo anterior, los elementos transitorios determinados por la Ordenanza Local sobre Publicidad y Propaganda en su artículo 27, referido a publicidad en los frentes de sitios eriazos.

Se permitirá la publicidad asociada al mobiliario urbano, siempre que ésta quede supeditada al elemento que le sirve de soporte.

En la propiedad privada sólo se admitirán las instalaciones de publicidad cuando éstas se relacionen con la actividad específica que se desarrolla en el predio. No se permitirán las instalaciones de publicidad de empresas que realizan la actividad económica de publicidad, con excepción de los casos señalados en el capítulo 4 de la Ordenanza Local sobre Publicidad y Propaganda, párrafo 21.2.3, referidos a letreros publicitarios sobre cubierta de edificios.

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 42.** 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 43.** 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 2 metros 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 1,20 metros 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 0,90 m 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 44.** 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 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.