

4795

MUNICIPALIDAD DE CONCHALI
Secretaria Municipal

APRUEBA PLAN REGULADOR
COMUNAL DE CONCHALI

12 FEB. 2013

CONCHALI,
DECRETO EXENTO N° 292

LA ALCALDIA DECRETO HOY:

VISTOS: ORD. N° 1700/262/11, de fecha 13.12.2011 RM. Remite expediente del proyecto Actualización del Plan Regulador Comunal de Conchalí; ORD. N° 260, SEREMI MINVU RM, de fecha 26.01.2012, a Alcalde de Conchalí. Acusa recibo e Informa documentos faltantes del proyecto; ORD. N° 1700 / 94 / 12, de fecha 13.04.2012. Remite documentos faltantes del proyecto; ORD. N° 2330, SEREMI MINVU RM, de fecha 11.06.2012, a Alcalde de Conchalí. Emite observaciones al proyecto e informa documentación faltante. Aún no da inicio a proceso de aprobación oficial; ORD. N° 1700/219/12, de fecha 12.09.2012. Responde observaciones al proyecto y envía documentación faltante; La exposición de la Asesora Urbanista de la Municipalidad de Conchalí en Sesión Ordinaria el 05.04.2012; el Acuerdo N°30 adoptado por el Concejo respecto a cada una de las materias impugnadas; Decreto Alcaldicio Exento N° 602, de fecha 11.04.2012, que ratifica el Acuerdo N° 30 de fecha 05.04.2012, del Concejo Municipal de Conchalí, que aprobó el Plan Regulador Comunal de Conchalí; ORD.5272 de fecha 30.11.2012 , Secretaria Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, que emite informe técnico favorable al proyecto "Actualización del Plan Regulador Comunal de Conchali" recepcionado en Oficina de Partes de la Municipalidad el 10 de DIDICEMBRE del 2012; y TENIENDO PRESENTE las facultades y atribuciones que me confiere la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades,



DECRETO:

1) APRUEBASE el Plan Regulador Comunal de Conchalí, de conformidad al informe Técnico favorable emitido por la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, contenido en el



Ordinario N°5272 de 30 de noviembre de 2012, de la mencionada Secretaría Ministerial.

2) El Plan Regulador Comunal de Conchalí está compuesto de los siguientes documentos:

- 1. Memoria explicativa**
- 2. Ordenanza Local**
- 3. Estudios Complementarios**
- 4. Planos de Uso de suelo y Vialidad Estructurante escala 1:5000**

La documentación precedentemente enumerada se anexa al presente Decreto, y forma parte del mismo.

3) El texto de la Ordenanza Local que se aprueba es el siguiente:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: Disposiciones de la Ordenanza. La presente Ordenanza establece las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos de suelo, edificación, urbanización, condiciones de subdivisión predial y vialidad, que regirán dentro del área urbana de Conchalí, cuyos Límites están graficados en el Plano PRC - CONCHALI - 01, a escala 1:5.000.

La Ordenanza Local junto con los Planos PRC – CONCHALI - 01 de zonificación y PRC – CONCHALI - 02, de la Estructura vial, la Memoria Explicativa conteniendo los estudios complementarios y el Estudio de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado, conforman un solo cuerpo legal armónico entre sí, siendo la Ordenanza su cuerpo normativo, y expresión escrita de lo reflejado en los planos.

Artículo 2: Área Territorial. El área territorial de la presente Ordenanza es el Área Urbana de la Comuna de Conchalí, que se inscribe en la línea poligonal cerrada que constituyen el Límite Urbano de Conchalí.

La descripción de los puntos y tramos del Límite Urbano se indican en el Artículo 6 de la presente Ordenanza y se grafican en el Plano PRC - CONCHALI – 01.

Artículo 3: Disposiciones Legales. Esta Ordenanza queda supeditada a la Ley General de Urbanismo y Construcción, a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción y al Plan Regulador Metropolitano de Santiago vigentes. De esta forma todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano, que no se encuentran reglamentadas por las disposiciones de la presente Ordenanza, se regirán por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante la ordenanza general, por la disposiciones del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, en adelante el PRMS, y por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia, incluyendo las Áreas de Restricción



y las normas referidas a infraestructura, aeropuertos, cursos de agua, medio ambiente natural u otros elementos significativos.

Artículo 4: Responsabilidades Administrativas. De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponderá al Director de Obras Municipales de Conchalí, la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de sus normas.

Artículo 5: Sanciones. El incumplimiento de las normas de la presente Ordenanza, será sancionado de acuerdo a lo dispuesto en los Artículos 20 al 25 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

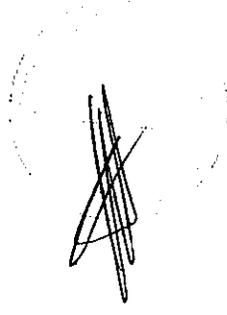
CAPÍTULO II

DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO

Artículo 6: Área Territorial. El área territorial de aplicación de la presente Ordenanza es la enunciada en el Artículo 2 anterior y que aparece graficada en el Plano PRC - CONCHALÍ - 01 mediante los puntos y tramos que se describen a continuación:

Descripción del Límite Urbano Comuna de Conchalí [1]

Nº	Punto		Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	Este	Norte			
1	341996	6307208	Punto de intersección entre el eje de la Autopista Central (Eduardo Frei Montalva), de sentido norte - sur y el eje de la autopista Vespucio Express, de sentido oriente - poniente.	1-2	Línea sinuosa, de sentido oriente - poniente, correspondiente al eje de la faja vial de la autopista Vespucio Express entre los puntos 1 y 2.
2	346071	6306129	Punto de intersección entre el eje de la autopista Vespucio Express, de sentido oriente - poniente y el eje de la avenida El Guanaco, de sentido norte - sur.	2-3	Línea sinuosa de sentido norte - sur que corresponde al eje de la avenida El Guanaco, entre los puntos 2 y 3.
3	345977	6303536	Punto de intersección entre el eje de la avenida El Guanaco, de sentido norte - sur y la línea recta imaginaria que corresponde a la proyección al oriente del eje de la calle José Pérez Cotapos, de sentido oriente - poniente, que se desarrolla al interior del predio militar.	3-4	Línea recta imaginaria de desarrollo oriente - poniente, que corresponde al eje de la calle José Pérez Cotapos, y su proyección al oriente entre los puntos 3 y 4.
4	345047	6303596	Punto de intersección entre el eje de la calle José Pérez Cotapos, de sentido oriente - poniente, y el eje de la Av. Independencia, de sentido norte - sur.	4-5	Línea recta de desarrollo norte - sur que corresponde al eje de la Av. Independencia, entre los puntos 4 y 5.



5	345101	6303542	Punto de intersección entre el eje de la Av. Independencia, de sentido norte sur, y el eje de la calle Cañete, de sentido oriente – poniente.	5-6	Línea recta de desarrollo oriente – poniente, que corresponde al eje de la calle Cañete, entre los puntos 5 y 6.
6	344685	6303503	Punto de intersección entre el eje de la calle Cañete, de sentido oriente – poniente y el eje de la Av. Vivaceta, de sentido norte – sur.	6-7	Línea recta de desarrollo norte – sur, que corresponde al eje de la Av. Vivaceta, entre los puntos 6 y 7.
7	344676	6303521	Punto de intersección entre el eje de la Av. Vivaceta, de sentido norte – sur y el eje de la Av. 14 de la Fama, de sentido oriente – poniente.	7-8	Línea sinuosa de desarrollo oriente – poniente que corresponde al eje de la Av. 14 de la Fama, entre los puntos 7 y 8.
8	343778	6303142	Punto de intersección entre el eje de la Av. 14 de la Fama, de sentido oriente – poniente y el eje de la Autopista Central (Eduardo Frei Montalva), de sentido norte – sur.	8-1	Línea sinuosa de desarrollo norte – sur que corresponde al eje de la Autopista Central (Eduardo Frei Montalva), entre los puntos 8 y 1.

CAPÍTULO III

NORMAS GENERALES

1) SOBRE USOS DE SUELO Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 7 Usos de Suelo. Para la fijación y aplicación de los usos de suelo contemplados en la presente Ordenanza éstos se clasificarán conforme los seis tipos indicados y descritos en los Artículos 2.1.24. al 2.1.37. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Residencial
- Equipamiento
- Actividades Productivas
- Infraestructura
- Espacio Público
- Área Verde

Los usos de suelo permitidos en las distintas zonas del Plan Regulador Comunal, son los señalados en el Artículo 15 de la presente Ordenanza, se entienden como usos prohibidos aquellos expresamente señalados como tal y los usos de suelo o actividades que no cumplan con las condiciones establecidas en la presente ordenanza y la normativa vigente.

Las edificaciones correspondientes a los distintos usos de suelo deberán respetar las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), de la Ordenanza General (OGUC) y del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).

Los cambios de destino de la edificación existente sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 116 Bis c y 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).



Artículo 8: Antejardines. Los antejardines serán dispuestos para cada uso de suelo, sin embargo, si en la misma acera de la cuadra el antejardín existente es distinto a lo establecido en el capítulo IV de la presente ordenanza, supera el 50% de la superficie lineal deberá aplicar el antejardín existente.

Artículo 9: Rasantes, Alturas y Distanciamientos. Para la aplicación de normas sobre superficie de rasantes y distanciamientos, regirá lo dispuesto en el Artículo 2.6.3. y demás pertinentes de la OGUC. La altura total de edificación estará limitada por las disposiciones de cada zona y en los casos que allí no se indique deberá regirse a lo dispuesto en la OGUC.

Artículo 10: Incentivos Normativos en relación a cesión de espacio libre al paso peatonal. En las siguientes zonas del Presente Plan Regulador: ZM1, ZM2, ZM3, ZM4, ZM5, ZM6, ZM7, ZEs-1 y ZR-1; se podrán incrementar las condiciones de edificación, siempre y cuando los proyectos unan calles o una calle y un pasaje existente, mediante un espacio destinado a la circulación o a patios de libre el paso peatonal, y en el caso de galerías con locales comerciales dichas condiciones las contemple al menos a un costado, de acuerdo a la siguiente tabla:

% incremento del coeficiente de constructibilidad	% incremento de la densidad	% incremento de la altura
40%	30%	40%

Artículo 11: Cierros Exteriores y Ochavos. Los edificios que consulten cierros al espacio público, deberán atenerse a lo dispuesto en los artículos 2.5.1. al 2.5.8. de la OGUC, el porcentaje mínimo de transparencia del cierro, será de un 50% y su altura máxima de 2,0 m.

La longitud del ochavo será de 4,0 m, salvo que el plano de loteo definitivo correspondiente establezcan una longitud mayor que podrá llegar hasta los 8.0 m. Exceptuándose aquellos casos en que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones permite suprimir esta norma urbanística.

Artículo 12: Condiciones de la agrupación de las edificaciones. Edificación Continua, Aislada y Pareada, según art. 1.1.2 de la OGUC.

Profundidad del cuerpo continuo: En 1º y 2º nivel, hasta 7m. Y 9m. Para vivienda y equipamiento respectivamente, se admite una profundidad máxima, para vivienda, correspondiente al 60% del largo total del deslinde predial, y al 100% para equipamiento. En niveles superiores, se admite una profundidad del volumen del cuerpo continuo de 20m. Como máximo, o 40% del deslinde común en todos los usos, primando la medida más restrictiva.

Artículo 13: Altura del plano fachada en edificación continúa.

La altura de fachada se considera independiente del volumen continuo, a fin de cubrir la estructura de techumbre. Para la edificación continúa en 1 nivel: se considera una altura del plano de fachada mínima de 4m. Para la edificación continua de dos niveles: se considera una altura del plano de fachada, mínimo 5m (Con un rango de 1m. de ajuste, para mantener continuidad con construcciones vecinas) Para la edificación continua de más de dos niveles: Se debe expresar claramente la altura de 8 m. (con rangos de ajuste según construcciones vecinas) en el plano de fachada, independiente de la altura total de la edificación.

2) NORMAS GENERALES SOBRE ESTACIONAMIENTOS



Artículo 14: Estacionamientos. Los estacionamientos se registrarán por lo señalado en el artículo 2.4.2 de la OGUC, para establecer la dotación mínima de estacionamientos y prohibir el uso compartido de la exigencia de estacionamientos.

Los edificios que se construyan, habiliten, cambien de destino o se regularicen en la Comuna, deberán cumplir en el mismo predio que genera la obligación con las normas y estándares mínimos de estacionamiento que se señalan en los Artículos 7.1.2.1. Al 7.1.2.9 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago. En materia de estándares en la comuna se deberá cumplir con las exigencias dispuestas de la tabla contenida en el artículo 7.1.2.9. Del Plan Regulador Metropolitano de Santiago a excepción de la vivienda que deberá cumplir con los estándares indicados en el siguiente cuadro:

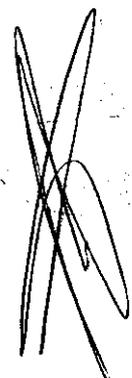
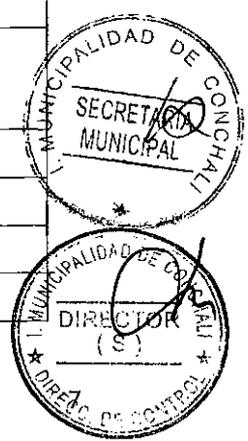
VIVIENDA	
Unifamiliar y Colectiva, acogidas a la Ley de Copropiedad	1 por unidad de vivienda
0 a 50 m2	1 cada 2 vivienda
50 a 100 m2	1 por vivienda
100 a 150 m2	1,5 por vivienda
más de 150 m2	2 por vivienda

Dotación Mínima De Estacionamientos Artículos 7.1.2.1. Al 7.1.2.9 del PRMS

EQUIPAMIENTO	
SALUD	
Unidades de Hospitalización	0,1/cama
Unidades de tratamientos (m2 sup.útil)	1/180 m2
Consultas Médicas (m2 sup.útil):	1/100 m2
EDUCACIÓN	
Establecimientos de Enseñanza Técnica o Superior	1/45 alumnos
Establecimientos de Enseñanza Media y Básica	1/120 alumnos
Establecimientos de Enseñanza Preescolar	1/90 alumnos
DEPORTIVO	
Casa club, Gimnasio (m2 sup.útil) 1/80 m2	1/180 m2
Graderías	
(Estacionamiento/ N° de espectador	1/25 espect.
Canchas Tenis, Bowling (Estac./cancha)	1/canCHA.
Multicanchas (Estacionamiento/canCHA)	1/canCHA
canCHA Futbol, Rugby (Estac./canCHA)	2/canCHA
Piscinas (m2/de sup. de piscina)	1/12 m2
ESPARCIMIENTO Y TURISMO	



Cines, Teatros, Auditorios	
(Estacionamiento/Nº de espectador)	1/75 espect.
Hotel, Apart-Hotel, Residenciales	1/12 cama/2 cama
(Estacionamiento/cama)	
Restaurante, Discoteca (m2 sup.útil)	1/100 m2
Entretenciones al aire libre, zonas de picnic (m2 de recinto)	1/300 m2
COMERCIO MINORISTA	
Supermercados, Mercados, Grandes Tiendas, Centros Comerciales de todo, Tamaño, Agrupaciones Comerciales de más de 500 m2 edificados. (m2 sup.útil)	1/75 m2
Agrupación comercial de 200 a 500 m2.	1/100 m2
Mínimo 3 Estacionamientos (m2 sup.útil)	
Materiales de Construcción. Ferias, Venta de Autom. Est. Serv. Automotriz	1/150 m2
Mínimo 3 Estacionamientos (m2 de recinto)	
Venta Minorista de combustibles, Sólidos, Líquidos y Gaseosos, Venta de Maquinarias Mínimo 3 Estaciona (m2 de recinto)	1/150 m2
SERVICIOS PÚBLICOS Y PROFESIONALES	
Oficinas o Agrupaciones de Oficinas más de 500 m2 edificados	1/100 m2
Mínimo 3 Estacionamientos. (m2 sup.útil)	
Oficinas o Agrupaciones de Oficinas de 200 a 500 m2 edificados Mínimo 3 Estacionamientos. (m2 sup.útil)	1/100 m2
SERVICIOS ARTESANALES	
Talleres artesanales inofensivos de mas	1/100 m2
De 500 m2 edificados (3) Mínimo 3 Estacionamientos. (m2/ sup.útil)	
Talleres artesanales inofensivos de 200 a 500 m2 edificados Mínimo 3 Estacionamientos. (m2 sup.útil)	1/100 m2
Talleres de reparación de vehículos y Garages (además del espacio de trabajo) Mínimo 3 Estacionamientos. (m2 sup. útil):	1/150 m2
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTOS	
Industria, Almacenamiento de mas de 200 m2	1/200 m2
Mínimo 3 Estacionamientos (m2 sup.útil)	
VIALIDAD Y TRANSPORTE	

Terminal FFCC	10 /andén
Terminal Rodoviario	3/ andén
Terminal Agropecuario y/o Pesquero	
(m2 sup.útil)	1/ 200 m2
(m2 de recinto)	1/500 m2
RESIDUOS SÓLIDOS Y DOMICILIARIOS Estación Transferencia Exclusiva y Estación de Transferencia con Segregación y Clasificación de Residuos.	
Espacio de maniobra o estacionamientos Camiones recolectores	1/1.500m2
Estacionamiento camiones semirremolque	1/5 estacionamientos camiones recolectores

CAPÍTULO IV

ZONIFICACIÓN, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS.

1) Zonificación

Artículo 15: Para los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, se distinguen las siguientes Zonas (Ver Plano PRC – CONCHALÍ – 01):

Zonas Mixtas

ZM – 1: Zona Centro Cívico

ZM – 2: Zona Independencia

ZM – 3: Zona Peri centro

ZM – 4: Zona Subcentros Locales

ZM – 5: Zona Ejes Interiores

ZM – 6: Zona Fundacional Dorsal

ZM – 7: Zona Borde Américo Vespucio

Zonas Preferentemente Residenciales

ZR – 1: Zona Residencial Barrio El Carmen

ZR – 2: Zona Barrios Residenciales Interiores

Zonas de Equipamiento

ZE – 1: Zona de Equipamiento Exclusivo

ERD: Equipamiento Recreacional y Deportivo



Zonas de Conservación Histórica

ZCH: Zona de Conservación Histórica

Zonas de Actividades Productivas

ZI - 1: Zona Industrial Exclusiva con Actividades Productivas Molestas

Áreas Verdes

Z2: Área Verde, equipamiento turístico, recreacional, deportivo, cultural, esparcimiento y comercio.

ZAV: Áreas Verdes Públicas de Bandejonas, Plazas y Parques Comunes consolidados.

Zonas Especiales

ZEs - 1 Zona Especial Residencial

ZEs - 2: Zona Especial Canal Pinto Solar

Límites de Zonas

Los límites territoriales de las Zonas de Uso de Suelo, cuyos trazados indicados en el plano PRC - CONCHALI - 01.

Artículo 16: Zonificación. En las Zonas indicadas en el Artículo 15 se aplicarán las normas de usos de suelo, ocupación, subdivisión de predios y de edificación que se señalan a continuación:

ZONAS MIXTAS

Zona ZM-1 Centro Cívico

USO DE SUELO	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Se permite todas las actividades contempladas en este tipo de uso de suelo excepto las prohibidas.	Las actividades de hogares de acogida y alojamiento del tipo moteles.
EQUIPAMIENTO	Se permite todas las actividades pertenecientes a las clases: Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social.	Comercio: Actividades de discotecas, centros de servicio automotor y playas de estacionamiento, venta de maquinaria pesada, motores y/o repuestos, compra y venta de vehículos. Educación: Centros de Orientación y Rehabilitación Conductual Salud: Cementerios y Crematorios Deporte: estadios, medias lunas, centros deportivos, saunas, baños turcos, clubes

		deportivos y multicanchas. Esparcimiento: actividades de Zoológicos, casinos, parques de entretenimiento, hipódromos, juegos mecánicos Seguridad: Se prohíbe las actividades de Cárceles y Bases Militares.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Se permite Taller según el Art. 1.1.2 de la OGUC.	Todas las no señaladas como Permitidas o las que no cumplan con las exigencias establecidas para las actividades limitadas o restrictivas.
ESPACIOS PUBLICOS	Se permiten destinos como parques o plazas, considerando actividades al aire libre tales como recreacionales, deportivas y de circulación.	Toda vez que puedan coexistir dos usos de suelo, se prohíbe el uso de Suelo de Equipamiento en Espacios Públicos, tales como: bandejón, veredón, área verde, o calle; prohibiendo actividades tales como: estacionamiento permanente, reparación de vehículos, pintura o lavado de vehículos
AREA VERDE	Área Verde, según 2.1.31 de la OGUC	
INFRAESTRUCTURA	Se permite todas las actividades contempladas en este tipo de uso de suelo excepto las prohibidas.	De la infraestructura de transporte, los Terminales de Locomoción Colectiva Urbana; Del tipo Sanitaria los Vertederos, Botaderos de Basura y los Rellenos Sanitarios

NORMAS DE EDIFICACIÓN, ZM-1.

Todos los usos Permitidos

Coefficiente de Ocupación de Suelo 1º y 2º piso	<ul style="list-style-type: none"> Equipamiento: 0,8 Vivienda: 0.6 (a excepción del área comprendida entre las Avenidas Independencia, Dorsal y calle La Palma, que permite un coeficiente de Ocupación de Suelo en primer piso de 0,5 para todos los usos)
Coefficiente de Ocupación de Suelo para Pisos Superiores	0,6
Coefficiente de constructibilidad	3,0
Agrupamiento	Continuo [2], Aislado y Pareado
Altura Máxima de Edificación (m)	53m (hasta 15 pisos)

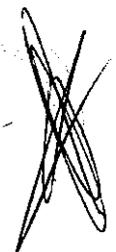
LOTEOS, SUBDIVISIONES Y DIVISIONES AFECTAS ZM-1



Superficie predial Mínima (m ²)	500 (para todo tipo de proyectos) y 1000 (para proyectos emplazados en el sector comprendido por las Avenidas Independencia, Dorsal y calle La Palma)
---	---

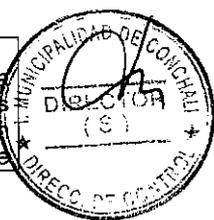
ZM - 2 Zona Independencia.

USO DE SUELO	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Se permite todas las actividades contempladas en este tipo de uso de suelo excepto las prohibidas.	Las actividades de hogares de acogida y alojamiento del tipo moteles.
EQUIPAMIENTO	Se permite todas las actividades pertenecientes a las clases: Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social.	Comercio: centros de servicio automotor y playas de estacionamiento. Educación: Centros de Orientación y Rehabilitación Conductual Salud: Cementerios y Crematorios Deporte: estadios, medias lunas, centros deportivos, saunas, baños turcos, clubes deportivos y multi-canchas. Esparcimiento: actividades de Zoológicos, casinos, parques de entretenimiento, hipódromos, juegos mecánicos Seguridad: Se prohíbe las actividades de Cárceles y Bases Militares.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Se permite Taller según el Art. 1.1.2 de la OGUC.	Todas las no señaladas como Permitidas o las que no cumplan con las exigencias establecidas para las actividades limitadas o restrictivas.
ESPACIOS PUBLICOS	Se permiten destinos como parques o plazas, considerando actividades al aire libre tales como recreacionales, deportivas y de circulación.	Toda vez que puedan coexistir dos usos de suelo, se prohíbe el uso de Suelo de Equipamiento en Espacios Públicos, tales como: bandejón, veredón, área verde, o calle; prohibiendo actividades tales como: estacionamiento permanente, reparación de vehículos, pintura o lavado de vehículos
AREA VERDE	Área Verde, según 2.1.31 de la OGUC	
INFRAESTRUCTURA	Se permite todas las actividades contempladas en este tipo de uso de suelo excepto las prohibidas.	De la infraestructura de <i>transporte</i> , los Terminales de Locomoción Colectiva Urbana; Del tipo <i>Sanitaria</i> los Vertederos, Botaderos de Basura y los Rellenos Sanitarios




Todos los usos Permitidos

Coefficiente de Ocupación de Suelo 1º y 2º piso	1 y 0,6 Equipamiento: 1 en el primer nivel vivienda: 0.6 (a excepción del área comprendida entre las Avenidas Independencia, Dorsal y calle La Palma, que permite un coeficiente de Ocupación de Suelo en primer piso de
---	---



	0,5 para todos los usos)
Coefficiente de Ocupación de Suelo en Pisos Superiores	0.6
Coefficiente de Constructibilidad	3,0
Agrupamiento [3]	Continuo Aislado y Pareado
Altura Máxima de Edificación (m) [4]	42m. (hasta 12 pisos)

LOTEOS, SUBDIVISIONES Y DIVISIONES AFECTAS ZM-2.

Superficie Predial Mínima (m ²)	400
---	-----

ZM - 3 Zona Pericentro

USO DE SUELO	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Se permite todas las actividades contempladas en este tipo de uso de suelo: vivienda, hospedaje y hogares de acogida, excepto las prohibidas.	
EQUIPAMIENTO	Se permite todas las actividades pertenecientes a las clases: Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social excepto aquellas que se indican como prohibidas.	<p>Comercio: actividades de discotecas; centros de servicio automotor y playas de estacionamiento,</p> <p>Educación: Centros de Orientación y Rehabilitación Conductual</p> <p>Salud: Cementerios y Crematorios</p> <p>Deporte: estadios, medias lunas, centros deportivos, saunas, baños turcos.</p> <p>Esparcimiento: actividades de Zoológicos, casinos, parques de entretenimiento, hipódromos, juegos mecánicos</p> <p>Seguridad: Se prohíbe las actividades de Cárcels y Bases Militares.</p>
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Se permiten las actividades del tipo industria inofensiva y aquellas de impacto similar al industrial, calificadas como inofensivas: taller y almacenamiento, excepto las prohibidas.	Se prohíben las actividades productivas que procesen productos químicos. Dentro del tipo almacenamiento, se prohíben los depósitos de vehículos mayores (buses, camiones, maquinarias), y vehículos menores que alberguen más de seis unidades; depósitos de papeles, cartones o cualquier material reciclable. Y todas las no expresamente permitidas
ESPACIOS PUBLICOS	Se permiten usos como parques o plazas, considerando actividades al aire libre tales como recreacionales, deportivas y de circulación	Todas las no señaladas como permitidas o las que no cumplan con las exigencias establecidas para las actividades limitadas o restrictivas. Toda vez que puedan coexistir dos usos de suelo, deberá regirse por lo que contempla el Art. 2.1.21 de la OGUC. Se prohíbe el uso de Suelo de Equipamiento en Espacios Públicos tales como: bandejón, veredón, área verde, o calle; prohibiendo



		actividades del tipo: estacionamiento permanente, reparación de vehículos, pintura o lavado de vehículos.
AREA VERDE	Área Verde, según 2.1.31 de la OGUC	
INFRAESTRUCTURA	Se permite todas las actividades contempladas en este tipo de uso de suelo excepto las prohibidas	De la infraestructura de transporte, se prohíben las actividades de Estacionamientos en superficie hacia la calle que enfrenta y los Terminales de Locomoción Urbana; del tipo Sanitaria los Vertederos, Botaderos de Basura y los Rellenos Sanitarios

NORMAS DE EDIFICACIÓN ZM-3.

Todos los usos Permitidos

Coefficiente de Ocupación de Suelo 1º y 2º piso	0.6
Coefficiente de Ocupación de Suelo en Pisos Superiores	0.4
Coefficiente de Constructibilidad	2,8
Agrupamiento [5]	Aislado, pareado o Continuo
Altura Máxima de Edificación (m)	28m. (hasta 8 pisos)
Antejardín Mínimo [6]	3 m

LOTEOS, SUBDIVISIONES Y DIVISIONES AFECTAS, ZM-3.

Superficie Predial Mínima (m ²)	300
---	-----

ZM - 4: Zona Subcentros Locales

USO DE SUELO	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Se permite todas las actividades contempladas en este tipo de uso de suelo: vivienda, hospedaje y hogares de acogida, excepto las prohibidas.	Todos los usos no mencionados como permitidos, aquellos que no cumplan con las condiciones indicadas en la presente ordenanza y, además, las actividades contempladas en los tipos y clases que se indican a continuación.
EQUIPAMIENTO	Se permite todas las actividades pertenecientes a las clases: Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social excepto aquellas que se indican como prohibidas.	Comercio: actividades de discotecas. Educación: Centros de Orientación Rehabilitación Conductual Salud: Cementerios y Crematorios Deporte: estadios, medias lunas, centros deportivos, saunas, baños turcos, clubes deportivos y multi-canchas. D Esparcimiento: actividades de Zoológicos casinos, parques de entretenimiento,



		hipódromos, juegos mecánicos Seguridad: Se prohíbe las actividades de Cárceles y Bases Militares.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Se permite taller según Art. 1.1.2 de la OGUC	Todas las no señaladas como Permitidas o las que no cumplan con las exigencias establecidas para las actividades limitadas o restrictivas.
ESPACIOS PUBLICOS	Se permiten usos como parques, plazas y áreas verdes de acuerdo a lo establecido en el Art.2.1.30 de la OGUC	Toda vez que puedan coexistir dos usos de suelo, se prohíbe el uso de Suelo de Equipamiento en Espacios Públicos, tales como: bandejón, veredón, área verde, o calle; prohibiendo actividades tales como: estacionamiento permanente, reparación de vehículos, pintura o lavado de vehículos.
AREA VERDE	Área Verde, según 2.1.31 de la OGUC	
INFRAESTRUCTURA	Se permite todas las actividades contempladas en este tipo de uso de suelo excepto las prohibidas	Infraestructura del tipo Transporte los Terminales de Locomoción Colectiva Urbana; del tipo Sanitaria los Vertederos, Botaderos de Basura y los Rellenos Sanitarios.

NORMAS DE EDIFICACIÓN, ZM - 4.

Todos los usos Permitidos

Coefficiente de Ocupación Máxima del Suelo en 1º piso	1 y 0.6 Equipamiento y talleres: 1 Vivienda: 0.6
Coefficiente de Ocupación Máxima en Pisos Superiores	0,4
Coefficiente de Constructibilidad	3,0
Agrupamiento [7]	Aislado, pareado o Continuo
Altura Máxima de Edificación (m)	42m. (hasta 12 pisos).
Antejardín Mínimo [8]	3 m.

LOTEOS Y SUBDIVISIONES Y DIVISIONES AFECTAS, ZM - 4.

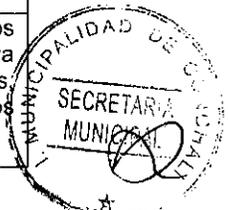
Superficie Predial Mínima (m²)	160
--------------------------------	-----

ZM - 5: Zona Ejes Interiores

USO DE SUELO	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
--------------	-----------------	-----------------



RESIDENCIAL	Se permite todas las actividades contempladas en este tipo de uso de suelo: vivienda, hospedaje y hogares de acogida, excepto las prohibidas.	
EQUIPAMIENTO	Se permite todas las actividades pertenecientes a las clases: Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social, excepto aquellas que se indiquen como prohibidas	<p>Comercio: actividades de discotecas</p> <p>Educación: Centros de Orientación y Rehabilitación Conductual</p> <p>Salud: Cementerios y Crematorios</p> <p>Deporte: estadios, medias lunas, centros deportivos, saunas, baños turcos, clubes deportivos y multi-canchas.</p> <p>Esparcimiento: actividades de Zoológicos, casinos, parques de entretención, hipódromos, juegos mecánicos</p> <p>Seguridad: Se prohíbe las actividades de Cárceles y Bases Militares.</p>
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Taller y almacenamiento, excepto las prohibidas.	Todas las no señaladas como Permitidas o las que no cumplan con las exigencias establecidas para las actividades limitadas o restrictivas.
ESPACIOS PUBLICOS	Se permiten usos como parques o plazas, considerando actividades al aire libre tales como recreacionales, deportivas y de circulación	Todas las no señaladas como permitidas o las que no cumplan con las exigencias establecidas para las actividades limitadas o restrictivas. Toda vez que puedan coexistir dos usos de suelo, deberá regirse por lo que contempla el Art. 2.1.21 de la OGUC. Se prohíbe el uso de Suelo de Equipamiento en Espacios Públicos tales como: bandejón, veredón, área verde, o calle; prohibiendo actividades del tipo: estacionamiento permanente, reparación de vehículos, pintura o lavado de vehículos.
AREA VERDE	Área Verde, según 2.1.31 de la OGUC	
INFRAESTRUCTURA	Se permite todas las actividades contempladas en este tipo de uso de suelo excepto las prohibidas	Infraestructura del tipo Transporte los Terminales de Locomoción Colectiva Urbana; del tipo Sanitaria los Vertederos, Botaderos de Basura y los Rellenos Sanitarios.



NORMAS DE EDIFICACIÓN, ZM – 5.

Coefficiente de Ocupación Máxima del Suelo en 1º piso	1 y 0.6 Equipamiento y talleres: 1 Vivienda: 0.6
---	--



Coefficiente de Ocupación Máxima en Pisos Superiores	0.4
Coefficiente de Constructibilidad	2,4
Agrupamiento [9]	Aislado o Continuo
Altura Máxima de Edificación (m)	22 m. (hasta 6 pisos)
Antejardín Mínimo	3 m.

LOTEOS, SUBDIVISIONES Y DIVISIONES AFECTAS, ZM - 5.

Superficie Predial Mínima (m ²)	160
---	-----

ZM - 6: Zona Fundacional Dorsal

USO DE SUELO	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Se permite todas las actividades contempladas en este tipo de uso de suelo: vivienda, hospedaje y hogares de acogida, excepto las prohibidas.	
EQUIPAMIENTO	Se permite todas las actividades pertenecientes a las clases Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social excepto aquellas que se indican como prohibidas.	<p>Comercio: actividades de discotecas; centros de servicio automotor y playas de estacionamiento, Venta de Maquinaria pesada, motores y/o repuestos, compra y venta de vehículos.</p> <p>Culto y Cultura: Catedrales, templos y santuarios.</p> <p>Educación: Centros de Orientación y Rehabilitación Conductual</p> <p>Salud: Cementerios y Crematorios</p> <p>Deporte: estadios, medias lunas, centros deportivos, saunas, baños turcos, clubes deportivos y multi-canchas.</p> <p>Esparcimiento: actividades de Zoológicos casinos, parques de entretenimiento, hipódromos.</p> <p>Seguridad: Se prohíbe las actividades de Cárceles y Bases Militares.</p>
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Se permite Taller e industria inofensiva, excepto en los predios que enfrentan las calles fundacionales: Calles Monterrey, Viena, Carlos Spano, Negrete y Los Minerales; y se exceptúan también los tipos prohibidos.	Todas las no señaladas como permitidas o las que no cumplan con las exigencias establecidas para las actividades limitadas o restrictivas.
ESPACIOS PUBLICOS	Se permiten usos como parques o plazas, considerando actividades al aire libre tales como recreacionales, deportivas y de circulación.	Todas las no señaladas como permitidas o las que no cumplan con las exigencias establecidas para las actividades limitadas o restrictivas. Toda vez que puedan coexistir dos usos de suelo, deberá regirse por lo que contempla el Art. 2.1.21 de la



		OGUC. Se prohíbe el uso de Suelo de Equipamiento en Espacios Públicos tales como: bandejón, veredón, área verde, o calle; prohibiendo actividades del tipo: estacionamiento permanente, reparación, pintura o lavado de vehículos
AREA VERDE	Área Verde, según 2.1.31 de la OGUC	
INFRAESTRUCTURA	Se permite todas las actividades contempladas en este tipo de uso de suelo excepto las prohibidas	Infraestructura del tipo transporte los terminales de locomoción colectiva urbana; del tipo sanitaria los vertederos, botaderos de basura y los rellenos sanitarios

NORMAS DE EDIFICACIÓN, ZM - 6.

Todos los usos Permitidos

Coefficiente de Ocupación Máxima del Suelo en 1º y 2º piso	0.6
Coefficiente de Ocupación Máxima en Pisos Superiores	0.4
Coefficiente de Constructibilidad	2,4
Agrupamiento [10]	Aislado, Pareado o Continuo
Altura Máxima de Edificación (m) [11]	28m. (hasta 8 pisos) y 22m. (hasta 6 pisos)
Antejardín Mínimo	3m

LOTEOS SUBDIVISIONES Y DIVISIONES AFECTAS, ZM - 6.

Superficie Predial mínima (m²)	250
--------------------------------	-----

ZM - 7: Zona Borde Américo Vespucio

USO DE SUELO	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Se permite todas las actividades contempladas en este tipo de uso de suelo, excepto las prohibidas.	Las actividades de hogares de acogida.
EQUIPAMIENTO	Se permite todas las actividades pertenecientes a las clases Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social excepto aquellas que se indican como prohibidas.	Comercio: Expendio de bebidas alcohólicas y botillerías Educación: Centros de Orientación y Rehabilitación Conductual Salud: Cementerios y Crematorios Seguridad: Se prohíbe las actividades de Cárceles y Bases Militares.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Se permiten las actividades del tipo industria inofensiva y aquellas de impacto similar al industrial, calificadas como inofensivas: taller y almacenamiento, excepto las prohibidas.	Se prohíben las actividades productivas que procesen productos químicos, y todas las no expresamente permitidas.
ESPACIOS PUBLICOS	Se permiten usos como parques o plazas, considerando actividades al aire libre tales como recreacionales, deportivas y de circulación	Todas las no señaladas como permitidas o las que no cumplan con las exigencias establecidas para las actividades limitadas o restrictivas. Toda vez que puedan coexistir dos usos de suelo, deberá regirse por lo que contempla el Art. 2.1.21 de la OGUC.
AREA VERDE	Área Verde, según 2.1.31 de la OGUC	
INFRAESTRUCTURA	Se permite todas las actividades contempladas en este tipo de uso	Infraestructura del tipo Transporte: los Estacionamientos en superficie hacia la



	de suelo excepto las prohibidas	calle que enfrenta al predio y los Terminales de Locomoción Colectiva Urbana; del tipo Sanitaria los Vertederos, Botaderos de Basura y los Rellenos Sanitarios.
--	---------------------------------	---

NORMAS DE EDIFICACIÓN, ZM - 7

Todos los usos permitidos

Coefficiente de Ocupación Máxima del Suelo en 1º y 2º piso.	0.4
Coefficiente de Ocupación Máxima en Pisos Superiores	0.4
Coefficiente de Constructibilidad	3.0
Agrupamiento	Aislado
Altura Máxima de Edificación (m)	Según OGUC
Antejardín Mínimo [12]	10m y 3m

LOTEOS SUBDIVISIONES Y DIVISIONES AFECTAS, ZM.7

Superficie Predial Mínima (m²)	1000
--------------------------------	------

ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIAL

ZR - 1: Zona El Carmen

USO DE SUELO	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Se permite todas las actividades contempladas en este tipo de uso de suelo: vivienda, hospedaje y hogares de acogida, excepto las prohibidas.	
EQUIPAMIENTO	Se permite actividades contempladas en este tipo de uso de suelo, pertenecientes a la clase de comercio, culto, deporte, salud, servicio social, cultura, esparcimiento y recreación. Excepto aquellas que se indican como prohibidas.	Comercio: actividades de centros comerciales, grandes tiendas, discotecas; cabarets, bares. Estaciones de servicios automotriz y plazas de estacionamientos. Culto y Cultura: catedrales, santuarios y templos. Educación: Centros de Orientación y Rehabilitación Conductual Salud: Cementerios y Crematorios Deporte: estadios, medias lunas, centros deportivos, saunas, baños turcos, clubes deportivos y multicanchas. D Esparcimiento: actividades de Zoológicos casinos, parques de entretenimiento, hipódromos, juegos mecánicos Seguridad: Se prohíbe las actividades de Cárcels y Bases Militares. Servicios: las actividades de fondos de pensión, servicios de administración pública, dependencias municipales, bancos, isapres y financieras.
ESPACIOS PUBLICOS	Se permiten usos como parques o plazas, considerando actividades al aire libre tales como recreacionales, deportivas y de circulación	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Almacenamientos de industria inofensiva. Depósitos de vehiculos



		mayores (buses, camiones, maquinarias) y vehículos menores que alberguen más de seis unidades; depósitos de papeles, cartones o cualquier material reciclable. Dentro del tipo taller se prohíben las actividades que procesen productos químicos, talleres de desabolladura y pintura de vehículos; taller mecánica y todas las que no sean expresamente permitidas
AREA VERDE	Área Verde, según 2.1.31 de la OGUC	
INFRAESTRUCTURA	Se permite todas las actividades contempladas en este tipo de uso de suelo excepto las prohibidas	Infraestructura del tipo Transporte los Terminales de Locomoción Colectiva Urbana; del tipo Sanitaria los Vertederos, Botaderos de Basura y los Rellenos Sanitarios.

NORMAS DE EDIFICACIÓN ZR - 1

Todos los usos permitidos

Coefficiente de Ocupación Máxima del Suelo en 1º y 2º piso	0.6
Coefficiente de Ocupación Máxima en Pisos Superiores	0.4
Coefficiente de Constructibilidad	2.4
Agrupamiento [13]	Continuo, pareado o Aislado
Densidad	900
Altura Máxima de Edificación (m) [14]	18m. (hasta 5 pisos)
Antejardín [15]	3m.

LOTEOS, SUBDIVISIONES DIVISIONES AFECTAS, ZR - 1.

Superficie Predial Mínima m²)	250
-------------------------------	-----

ZR - 2: Zona Barrios Residenciales Interiores

USO DE SUELO	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Se permite todas las actividades contempladas en este tipo de uso de suelo (vivienda, hospedaje y hogares de acogida)	
EQUIPAMIENTO	Se permite todas las actividades pertenecientes a las clases Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social excepto aquellas que se indican como prohibidas	Comercio: actividades de centros comerciales, grandes tiendas, discotecas; cabarets, bares. Estaciones de servicios automotriz y plazas de estacionamientos. Culto y Cultura: catedrales, santuarios y templos. Educación: Centros de Orientación y Rehabilitación Conductual Salud: Cementerios y Crematorios Deporte: estadios, medias lunas, centros deportivos, saunas, baños turcos, clubes deportivos y multi canchas. Esparcimiento: actividades de Zoológicos casinos, parques de entretenimiento, hipódromos, juegos mecánicos Seguridad: Se prohíbe las actividades de Cárceles y Bases



EQUIPAMIENTO	Se permite todas las actividades pertenecientes a las clases Deporte, Educación, Culto y Cultura, Salud, Servicios y Social excepto aquellas que se indican como prohibidas.	Comercio: actividades de centros comerciales, grandes tiendas, discotecas, cabarets, quintas de recreo, bares, estaciones de servicio automotriz, y playas de estacionamientos. De la clase las actividades de cementerios y crematorios. Salud: Actividades de cementerios y crematorios
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Se prohíben las actividades productivas de todo tipo
ESPACIOS PUBLICOS	Se permiten usos como parques o plazas, considerando actividades al aire libre tales como recreacionales, deportivas y de circulación.	
AREA VERDE	Área Verde, según 2.1.31 de la OGUC	
INFRAESTRUCTURA	Se permite todas las actividades contempladas en este tipo de uso de suelo excepto las prohibidas	Infraestructura del tipo Transporte los Terminales de Locomoción Colectiva Urbana; del tipo Sanitaria los Vertederos, Botaderos de Basura y los Rellenos Sanitarios

NORMAS DE EDIFICACIÓN, ZE - 1

Todos los usos permitidos

Coefficiente de Ocupación Máxima del Suelo en 1º y 2º piso	0.5
Coefficiente de Ocupación Máxima en Pisos Superiores	0.4
Coefficiente de Constructibilidad	1,8
Agrupamiento [17]	Continuo, pareado o Aislado
Altura Máxima de Edificación (m)	Según rasante y distanciamientos de acuerdo a la OGUC

LOTEOS, SUBDIVISIONES Y DIVISIONES AFECTAS, ZE-1

Superficie Predial Mínima m ²)	400
--	-----

ERD Equipamiento Recreacional y Deportivo: (Estadio Municipal)

Constituido por la tipología definida en el artículo 5.2.4.1 "Equipamiento Recreacional y Deportivo" de la Ordenanza del PRMS (Estadio Municipal). Zona sujeta a las disposiciones contenidas en la Ordenanza del PRMS. Art. 5.2.4.1

ZONA DE CONSERVACION HISTÓRICA

ZCH-1: Zona de Conservación Histórica

Conforme a la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales, las Zonas de Conservación Histórica, deberán registrarse por el Artículo 60, inciso segundo de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Circular ORD N° 768, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de fecha 01.11.2010 (DDU 240).

Monumento Histórico Nacional: Inmueble Casa Consistorial, (Ex. Casa patronal de la Chacra Lo Negrete), ubicada en Av. Independencia N° 3499 (Declarado el 1 de Julio 2004, por Decreto N°479 exento, Ministerio de Educación, Santiago).

Los Monumentos Históricos, Zonas Típicas y Santuarios de la Naturaleza, son los declarados como tales de acuerdo a la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales, debiendo por lo tanto aplicarse en ellos las normas de protección establecidas por dicha Ley.

Los usos de suelo permitidos y prohibidos son lo que corresponden a la zona contigua en que éstos inmuebles se encuentran localizados. Las normas de subdivisión predial y de edificación aplicable a estos proyectos son las que



		Militares. Servicios: las actividades de fondos de pensión, servicios de administración pública, dependencias municipales, bancos, isapres y financieras.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Se permite taller según Art. 1.1.2 de la OGUC	Almacenamientos de industria inofensiva. Depósitos de vehículos mayores (buses, camiones, maquinarias) y vehículos menores que alberguen más de seis unidades; depósitos de papeles, cartones o cualquier material reciclable. Dentro del tipo taller se prohíben las actividades que procesen productos químicos, talleres de desabolladura y pintura de vehículos; taller mecánica y todas las que no sean expresamente permitidas
ESPACIOS PUBLICOS	Se permiten usos como parques o plazas, considerando actividades al aire libre tales como recreacionales, deportivas y de circulación	
AREA VERDE	Actividades posibles de realizarse en parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son bienes nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario Art... 5.2.1.1 del PRMS y Art. 2.1.31. de la OGUC	
INFRAESTRUCTURA	Se permite todas las actividades contempladas en este tipo de uso de suelo excepto las prohibidas	Infraestructura del tipo Transporte los Terminales de Locomoción Colectiva Urbana; del tipo Sanitaria los Vertederos, Botaderos de Basura y los Rellenos Sanitarios

NORMAS DE EDIFICACIÓN, ZR - 2.

Todos los usos permitidos

Coefficiente de Ocupación Máxima del Suelo en 1º y 2º piso	0,6
Coefficiente de Ocupación Máxima en Pisos Superiores	0,4
Coefficiente de Constructibilidad	1,8
Agrupamiento [16]	Continuo, pareado o Aislado
Altura Máxima de Edificación (m)	14m (hasta 4 pisos)
Densidad bruta máxima (hab/há)	450

LOTEOS, SUBDIVISIONES Y DIVISIONES AFECTAS, ZR - 2.

Superficie Predial Mínima (m²)	160
--------------------------------	-----

ZONAS DE EQUIPAMIENTO

ZE - 1: Zona de Equipamiento Exclusivo

USO DE SUELO	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Se permite sólo la vivienda del cuidador.	Vivienda, hogares de acogida y hospedaje.



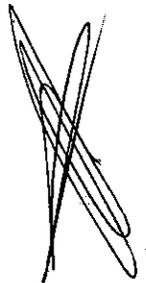
corresponden a las características actualmente existentes y éstas deberán ser informadas en el certificado de condiciones previas por el Director de Obras en cada caso.

Los permisos para su rehabilitación, construcción y/o modificación de cualquier índole deben ser otorgados por la Dirección de Obras Municipales con la autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales.

ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Z1: Zona Industrial Exclusiva con Actividades Productivas Molestas

USO DE SUELO	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Se permite sólo la vivienda destinada al cuidador.	Se prohíbe todas las actividades de vivienda, hospedaje y hogares de acogida
EQUIPAMIENTO	Se permite todas las actividades contempladas en las clases comercio, culto y cultura, deporte, seguridad, servicios y social, excepto aquellas que se indican como prohibidas. De la clase salud se permite sólo las actividades de servicio ambulatorio. De la clase educación sólo se permite las actividades de establecimientos de formación técnico profesional y jardines infantiles.	Se prohíbe todas las actividades no señaladas como permitidas.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria, almacenamiento y actividades de impacto similar al industrial, clasificadas como molestas o inofensivas	Actividades del tipo Industria peligrosa o contaminante
ESPACIOS PUBLICOS	Se permiten usos como parques, plazas, áreas verdes de acuerdo a lo establecido en el Art. 2.1.30 de la OGUC.	
AREA VERDE	Área Verde, según 2.1.31 de la OGUC	
INFRAESTRUCTURA	Se permiten las actividades complementarias a la vialidad y el transporte calificadas como molestas o inofensivas.	Del tipo Sanitaria se prohíben los Vertederos, Botaderos de Basura y los Rellenos Sanitarios



NORMAS DE EDIFICACIÓN Z-1

	Equipamiento	Industria almacenamiento y actividad similar de carácter similar	Actividades complementarias a la vialidad y transporte	Talleres
Coefficiente Máximo de Ocupación del Suelo	0,7	0,7	0,7	0,7
Coefficiente de Constructibilidad	1,0	2,0	1,0	2,0
Agrupamiento	Aislado	Aislado	Aislado	Aislado
Altura Máxima de Edificación	Libre	Libre	Libre	Libre
Separación mínima a medianeros (m)	5	10	10	5
Rasantes	5m	5m	5m	5m
Antejardín (m)	5	5	5	5
Transparencia cierros	50%	50%	50%	50%



Las normas sobre superficie predial coeficiente máximo de ocupación de suelo en primer piso y en pisos superiores, coeficiente de constructibilidad y agrupamiento corresponden a las disposiciones contenidas en el cuadro "Normas Complementarias" del artículo 6.1.3.4 del PRMS.



LOTEOS, SUBDIVISIONES Y DIVISIONES AFECTAS, Z-1

	Equipamiento	Industria almacena- miento y actividad de carácter similar	Actividades complementarias a la vialidad y transporte	Talleres
Superficie Predial Mínima (m ²)	500 m2	1500	1500	500

ÁREAS VERDES

ZAV: Áreas Verdes Públicas de Bandejonas, Plazas y Parques Comunales Consolidados.

Los usos de suelo y las condiciones de ocupación de estas zonas están regidos por lo indicado en la OGUC, Art. 2.1.31, 2.1.32 y otros relacionados.

Z2: Áreas Verdes de Plazas y Parques Comunales

Usos Permitidos	Usos Prohibidos
Área verde, equipamiento turístico, recreacional, deportivo, comercio, cultural y de esparcimiento	Viviendas, oficinas, industria y bodegas de todo tipo.

ZONAS ESPECIALES

ZES-1: Zona Especial Residencial

USO DE SUELO	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Se permite todas las actividades contempladas en este tipo de uso de suelo: vivienda, hospedaje y hogares de acogida, excepto las prohibidas.	Se permite todas las actividades contempladas en este tipo de uso de suelo excepto las prohibidas
EQUIPAMIENTO	Se permite todas las actividades pertenecientes a las clases Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento y Social excepto aquellas que se indican como prohibidas.	Comercio: actividades de discotecas; grandes tiendas, Discotecas y cabarets, centros de servicio automotor y playas de estacionamiento, Venta de Maquinaria pesada, motores y/o repuestos, compra y venta de vehículos. Educación: Centros de Orientación y Rehabilitación Conductual Deporte: estadios, medias lunas, centros deportivos, saunas, baños turcos, clubes deportivos y multi-canchas. Esparcimiento: actividades de Zoológicos casinos, parques de entretenimiento, hipódromos, juegos mecánicos Seguridad: Se prohíbe las actividades de Cárcels y Bases Militares.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Se prohíben las actividades productivas de todo tipo.
ESPACIOS PUBLICOS	Se permiten usos como parques o plazas, considerando actividades al aire libre tales como recreacionales, deportivas y de circulación.	Toda vez que puedan coexistir dos usos de suelo, se prohíbe el uso de Suelo de Equipamiento en Espacios Públicos, tales como: bandejón, veredón, área verde, o calle; prohibiendo actividades tales como: estacionamiento permanente, reparación de vehículos, pintura o lavado de vehículos.



AREA VERDE	Se permite en las áreas verdes privadas usos como parques o plazas, considerando actividades al aire libre, recreacionales y deportivas	
INFRAESTRUCTURA	Se permite todas las actividades contempladas en este tipo de uso de suelo excepto las prohibidas.	Infraestructura del tipo Transporte Terminales de Locomoción Colectiva Urbana; del tipo Sanitaria los Vertederos, Botaderos de Basura y los Rellenos Sanitarios.

NORMAS DE EDIFICACIÓN, ZES - 1

Todos los usos permitidos

Coefficiente de Ocupación Máxima del Suelo en 1º y 2º piso	0,6
Coefficiente de Ocupación Máxima en Pisos Superiores	0,4
Coefficiente de Constructibilidad	1,8
Agrupamiento	Continuo, pareado o Aislado
Altura Máxima de Edificación (m)	11m. (hasta 3 pisos max)

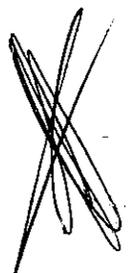
LOTEOS, SUBDIVISIONES Y DIVISIONES AFECTAS, ZES - 1

Superficie Predial Mínima (m²)	160
--------------------------------	-----

Es - 2: Zona Especial Canal Pinto Solar

La zona definida como Zona especial Canal Pinto Solar, configurada como un espacio de carácter residual; permite los siguientes usos y condiciones de edificación:

Usos permitidos:	Usos prohibidos:
Área verde y actividades recreativas al aire libre	Toda clase de actividades no permitidas por la presente Ordenanza.



CAPITULO V

VIALIDAD ESTRUCTURANTE COMUNAL

Vías Expresas del Sistema Vial Metropolitano (art 7.1.1.1)

Carreteras de Acceso al Gran Santiago

CODIGO	NOMBRE DE VÍA	TRAMO		ANCHO MINIMO ENTRE LINEAS OFICIALES	
		DESDE	HASTA	EXISTENTE	PROYECTADA
E1N	PANAMERICANA NORTE/ RUTA 5/AVENIDA PRESIDENTE EDUARDO FREI MONTALVA	Av. Américo Vespucio	14 de la Fama	60	100
Anillo de Circunvalación de las Comunas Periféricas Avenida Américo Vespucio					
E14N	AVENIDA AMÉRICO VESPUCIO	Carretera Panamericana Norte	El Guanaco	60	60



Vialidad Troncal (Art.7.1.1.2)

CODIGO	NOMBRE DE VIA	TRAMO		ANCHO MINIMO ENTRE LINEAS OFICIALES	
		DESDE	HASTA	EXISTENTE	PROYECTADA
T3N	PEDRO FONTOVA	Av. Américo Vespucio	José María Caro	10	20

		José María Caro	Urmeneta (A. Acevedo)	20-30	30
	AVENIDA LA PALMA	Urmeneta (A. Acevedo)	Av. Dorsal Conchalí	15	20
T4N	AVENIDA EL GUANACO	Av. Américo Vespucio	Zapadores	40	40
		Zapadores	Jose Perez Cotapos	20	25
T7N	CARDENAL JOSÉ MARÍA CARO	Carretera Panamericana Norte	Independencia	30	40
		Independencia	Tanger	40	45
		Tanger	Diego Silva Henríquez	30	30
		General Sandino	Av. Recoleta	30	30
	ALBERTO GONZÁLEZ	Diego Silva Henríquez	Zapadores	20	20
	ZAPADORES	Alberto Gonzalez	General Sandino	32	32
	AVENIDA DIEGO SILVA HENRÍQUEZ	Alberto Gonzalez	General Sandino	25	25
	GENERAL SANDINO	Diego Silva Henríquez	Zapadores	20	20
T11N	AVENIDA INDEPENDENCIA	Av. Américo Vespucio	Pérez Cotapos	20-30	30
T12N	AVENIDA FERMIN VIVACETA	Av. Independencia	Hipódromo Chile	15.25	35
T13N	ROMA	Carretera Panamericana Norte	Av. Independencia	20	30
	AVENIDA DORSAL	Av. Independencia	Av. Recoleta	60	60
T40N	LOS ACACIOS	Av. Américo Vespucio	Av. El Cortijo	Apertura	30
	BARÓN DE JURAS REALES	Av. El Cortijo	Santa Inés Conchalí	30	30
	COSTA RICA	Santa Inés	Catorce de la Fama	25	30
T41N	PERPIGNAN	Pedro Fontova	La Palmilla	10	20
	ZAPADORES	La Palmilla	Salitre	32	32
T42	CATORCE DE LA FAMA	Panamericana Norte Ruta 5	Independencia	18	18

Vialidad Colectora

NOMBRE DE VÍA	TRAMO		ANCHO MINIMO ENTRE LINEAS OFICIALES
	DESDE	HASTA	EXISTENTE
DIEGO SILVA HENRIQUEZ	Av. Independencia	Alberto González	20
DIEGO SILVA HENRIQUEZ	General Sandino	Av. El Guanaco	20
EL CORTIJO	Caletera Panamericana Norte	Av. Independencia	40



Vías de Servicio

NOMBRE DE VÍA	TRAMO		ANCHO MINIMO ENTRE LINEAS OFICIALES
	DESDE	HASTA	EXISTENTE
FORESTAL	Caletera Autopista Central	Av. Independencia	15
HUECHURABA	Av. Independencia	Boston	20
HUECHURABA	Boston	Horacio Jhonson	20
CALLE G	Horacio Jhonson	Av. El Guanaco	15
LA PALMILLA	Av. Dorsal	Teniente Ponce	15
LA PALMILLA	Teniente Ponce	Av. Los Zapadores	20
LA PALMILLA	Av. Los Zapadores	Principal Ignacio Carrera Pinto	15
CALETERA PANAMERICANA NORTE	Av. Los Zapadores	Forestal	15

Vialidad Local

NOMBRE DE VÍA	TRAMO		ANCHO MINIMO ENTRE LINEAS OFICIALES
	DESDE	HASTA	EXISTENTE
ANDRES MARAMBIO	Aviador Acevedo	Teniente Ponce	20
JOSE PEREZ COTAPO	Francisco Hinojosa Robles	Av. El Guanaco	15
URMENETA	La Palmilla	Alberto Gonzáles	5
CARLOS SALAS HERRERA	14 de la Fama	Monterrey	20
CARLOS SALAS HERRERA	Monterrey	Sta. Inés	15

NOTAS:

[1] Dicho límite ha sido interpretado a partir de los Decretos con Fuerza de Ley D.F.L. N° 1-3.260, publicado el 09.03.81 y que define los límites de la provincia de Santiago y el posterior D.F.L. N° 3 18.715, publicado con fecha 05.12.89, que complementa al anterior y precisa las delimitaciones de las provincias y comunas de Chile. Respecto de los límites de la comuna de Conchalí, ambos establecen los siguientes:

Norte: la Av. Américo Vespucio, desde la carretera Panamericana hasta la calle El Guanaco.

Sur: la calle José Pérez Cotapos, desde la calle El Guanaco hasta la avenida Independencia; la avenida Independencia, desde la calle José Pérez Cotapos hasta la calle Cañete; la calle Cañete, desde la avenida Independencia hasta la avenida Fermín Vivaceta; la avenida Fermín Vivaceta, desde la calle Cañete hasta la calle Catorce de la Fama; y la calle Catorce de la Fama, desde la avenida Fermín Vivaceta hasta la carretera Panamericana.

Oriente: la calle El Guanaco; desde la Av. Américo Vespucio hasta la calle José Pérez Cotapos.

Poniente: la carretera Panamericana, desde la calle Catorce de la Fama hasta la Av. Américo Vespucio.

[2] En la zona comprendida entre las Avenidas Independencia, Dorsal y calle La Palma, se admite edificación continua sobre los dos pisos, hasta 3 pisos (11m.), según el siguiente incentivo normativo, si el proyecto cede espacio libre al paso peatonal al interior de la manzana, uniendo dos calles, con una apertura de mínimo 3m. de ancho.



La Profundidad máxima de cuerpo continuo, en 1º y 2º nivel, deberá ser de 60% del deslinde común para vivienda y 7 m. de altura máxima. El volumen continuo, en pisos superiores, deberá tener una profundidad máxima de 20 m. o un 40% del deslinde común, hasta la altura máxima permitida, prevaleciendo la medida más restrictiva.

El agrupamiento aislado se permite desde los 7 m. de altura y hasta la altura máxima de edificación permitida en la zona. En la zona comprendida entre las Avenidas Independencia, Dorsal y calle La Palma, se permite a partir de la altura de la edificación continua resultante que corresponda.

[3] Las Condiciones para la edificación continua, definen una altura mínima del volumen continuo de 3,5 m. y para el plano de fachada una altura mínima de 4m.

[4] La Profundidad máxima de cuerpo continuo, en 1º y 2º nivel, deberá ser de 60 % del deslinde común para vivienda y 7 m. de altura máxima. El agrupamiento aislado se permite desde los 3,5 m. de altura y hasta la altura máxima de edificación permitida en la zona para edificación aislada.

[5] Preferentemente se admite edificación aislada, considerando antejardín. La edificación continua se admite en caso de que ya exista en el propio predio, en alguna de las construcciones contiguas, o en un 50% o más del total de la cuadra en que está localizado el predio.

Edificación continúa, tendrá una altura máxima de 1 piso, (3,5m.), considerando condiciones establecidas en artículos 13 de la presente ordenanza.

Profundidad máxima de cuerpo continuo, en caso de que exista, deberá ser máximo de 60 % del deslinde común para vivienda.

En caso de existencia de agrupamiento continuo, el agrupamiento aislado se considera desde los 3,5m. de altura y hasta la altura máxima de edificación permitida en la zona.

[6] El antejardín se exige para las edificaciones continuas o pareadas, eximiéndose las construcciones de agrupamiento continuo.

[7] Preferentemente se admite edificación aislada, considerando antejardín mínimo de 3m hasta la altura permitida en la zona.

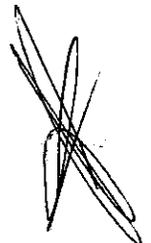
La edificación continua se admite en caso de que ya exista en el propio predio, en alguna de las construcciones contiguas, o en un 50% o más del total de la cuadra en que está localizado. Se admite sólo en 1º nivel, según las condiciones para dicha agrupación establecidas en el artículo 13 de la presente ordenanza.

En el caso de que exista la edificación continua, el agrupamiento aislado se permite desde los 3,5 m. de altura y hasta la altura máxima de edificación permitida

[8] El antejardín se exige para las edificaciones continuas o pareadas, eximiéndose las construcciones de **agrupamiento continuo**.

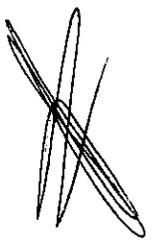
[9] En el caso de que exista la edificación continua, el agrupamiento aislado se permite desde los 3,5m de altura y hasta la altura máxima de edificación permitida.

[10] La edificación continua en un nivel, será aplicable a los predios que enfrenten las calles patrimoniales: Monterrey, Viena, Carlos Spano, Negrete y Los Minerales. Se considera en una altura máxima de 3,5 m. para el volumen continuo y mínimo 4,0 m. para el plano de fachada, considerando todas las condiciones estipuladas en el artículo 13 de la presente ordenanza.



Sobre la edificación continua, el agrupamiento aislado se permite desde los 3,5m. de altura y hasta la altura máxima de edificación permitida. La edificación continua, donde no es obligatoria, se admite en caso de que ya exista en el propio predio, en alguna de las construcciones contiguas, o en un 50% o más del total de la cuadra en que está localizado.

- [11] El límite de altura para la edificación aislada es 28 metros (8 pisos) en toda la zona, exceptuando los predios que enfrentan las calles patrimoniales: Monterrey, Viena, Carlos Spano, Negrete y Los Minerales, donde el límite de altura es de 22m. (6 pisos).
- [12] Distanciamiento mínimo a medianeros es de 3m. Antejardín obligatorio frente a Av. Américo Vespucio es de 10 m, frente a otras calles es de 3m.
- [13] La edificación continua se admite en caso de que ya exista en el propio predio, en alguna de las construcciones contiguas, o en un 50% o más del total de la cuadra en que está localizado.
- [14] En el caso de que exista la edificación continua, el agrupamiento aislado se considera desde los 3,5m. de altura y hasta la altura máxima de edificación permitida.
- [15] Construcciones de cuatro niveles o más, deben contemplar un antejardín mínimo de 5m., el cual no puede ser usado como estacionamiento y con a lo menos un 70% de área verde.
- [16] Preferentemente se admite edificación aislada, considerando antejardín mínimo, hasta la altura permitida en la zona. La edificación continua se admite en caso de que ya exista en el propio predio, en alguna de las construcciones contiguas, o en un 50% o más del total de la cuadra en que está localizado. Edificación continua, en caso de que ésta exista, puede realizarse en 1º nivel y hasta una altura máxima de 3,5m. En el caso de que exista la edificación continua, el agrupamiento aislado se considera desde los 3,5m. de altura y hasta la altura máxima de edificación permitida
- [17] Preferentemente se admite edificación aislada, considerando antejardín mínimo, hasta la altura permitida en la zona. La edificación continua se admite en caso de que ya exista en el propio predio, en alguna de las construcciones contiguas, o en un 50% o más del total de la cuadra en que está localizado. Edificación continua, en caso de que ésta exista, puede realizarse en 1º nivel y hasta una altura máxima de 3,5m. En el caso de que exista la edificación continua, el agrupamiento aislado se considera desde los 3,5m. de altura y hasta la altura máxima de edificación permitida. Los predios colindantes al predio o zona, clasificado como ZE-1 podrán optar a igual porcentaje de adosamiento y altura de los volúmenes adosados permitidos para este uso.



Anótese, comuníquese, publíquese en el Diario Oficial y transcribese el presente decreto a los Direcciones Municipales, hecho, archívese.-


[Handwritten signature]
Adela Fuentealba Labbe
Secretaria Municipal


[Handwritten signature]
Carlos Sottolichio Urquiza
Alcalde de Conchalí

CSU/AFL
TRANSCRITO A:
Alcaldía – Control – Jurídico- SECPLA – Obras
Adm. Municipal – Transito – DIDECO – Finanzas
Aseo y Ornato - Inspección General – TESMU
OPIR – Sec. Municipalidad de Conchalí
Art. 7º letra g) Ley Nº 20.285