



MUNICIPALIDAD DE SAN JOAQUÍN

**PLAN REGULADOR COMUNAL
DE SAN JOAQUÍN**

TEXTO REFUNDIDO DE ORDENANZA LOCAL

Marzo 2014



TEXTO REFUNDIDO DE ORDENANZA LOCAL

PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN JOAQUÍN

ADVERTENCIA:

El siguiente texto contiene las normas vigentes de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de San Joaquín, que fue aprobado por Resolución N°7/2000 del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago y publicado en el Diario Oficial el 22/05/2000.

La actualización se realizó conforme a las siguientes modificaciones al PRC:

- 1) Modificación “Zona Norte”, Decreto Alcaldicio N°1051/2003, publicado en el Diario Oficial el 12/12/03.
- 2) Modificación “Eje Vicuña Mackenna y cambio de nombres a Zonas de Equipamiento.” Decreto Alcaldicio N° 1392/2005, publicado en el Diario Oficial el 29/10/05.
- 3) Modificación “Prorroga de Afectación a Vías Colectoras”, decreto Alcaldicio N°1206/2009, publicado en el Diario Oficial el 16.12.2009.
- 4) Modificación “Modificación uso permitido en Zona Z11”, decreto Alcaldicio N°452/2011, publicado en el Diario Oficial el 16.05.2011.
- 5) Enmienda al PRC de San Joaquín: “Eliminación de exigencia de antejardín y modificación de coeficiente de ocupación de suelo para uso de equipamiento en zona Z-3, Población Lautaro”, decreto Alcaldicio N°1696/2011 publicado en el Diario Oficial el 11.11.2011.
- 6) Modificación “Modificación a Zona Z2A”, decreto Alcaldicio N°914/2013, publicado en el Diario Oficial el 13.06.2013.
- 7) Modificación “Modificación a zonas Z13A y Z14A del Plan Regulador Comunal, en sector nororiente de San Joaquín” decreto Alcaldicio N°306/2014, publicado en el Diario Oficial el 04.03.2014.

También se incorporaron modificaciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, y del Plan Regulador Metropolitano de Santiago que afectan las normas de esta Ordenanza.

Las indicaciones en *cursiva*, corresponden a las modificaciones de los Decretos Alcaldicios y las indicaciones en tipo “Lucila”, a las disposiciones de orden superior (LGUC, OGUC y PRMS).

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 1. La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos del suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad que deberán observarse dentro del área territorial del Plan Regulador Comunal de San Joaquín, *de acuerdo a lo graficado en el Plano PRSJ 1 y sus modificaciones, elaborado a escala 1:5000, en adelante, el Plano.*

(El Plano PRSJ 1 ha sido modificado por los Planos PRSJ 2, PRSJ-3A y PRSJ-3B.

ARTICULO 2. El área territorial del Plan Regulador Comunal de San Joaquín queda determinada por el límite comunal, constituido por una línea poligonal cerrada identificada por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6 - 1 de acuerdo a la descripción de puntos y tramos hecha en el artículo 6 de esta Ordenanza.

ARTICULO 3. Todas las materias atinentes al desarrollo urbano que no se encuentren regladas por esta Ordenanza, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

ARTICULO 4. De acuerdo en lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponderá a la Dirección de Obras Municipales de San Joaquín, la responsabilidad en 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 sus disposiciones.

ARTICULO 5. La inobservancia de las disposiciones de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en los artículos 20 al 25 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO II**DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO.**

ARTICULO 6. El límite urbano enunciado en el artículo 2 de esta Ordenanza queda definido por los puntos y tramos que se describen a continuación:

PUNTO	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
1	Intersección del eje del Ferrocarril de Circunvalación con el eje de la Av. Santa Rosa.	1-2	Eje del Ferrocarril de Circunvalación entre los puntos 1 y 2.
2	Intersección del eje del Ferrocarril de Circunvalación con el eje de la Av. Vicuña Mackenna.	2-3	Eje de la Av. Vicuña Mackenna y su prolongación por Bandedjón Central, entre puntos 2 y 3.
3	Intersección de la prolongación del eje de la Av. Vicuña Mackenna a partir de calle Aquelarre, hacia el sur, con el eje de Av. Vicuña Mackenna Poniente	3-4	Eje de la Av. Vicuña Mackenna poniente entre los puntos 3 y 4.
4	Intersección del eje de Av. Vicuña Mackenna Poniente con el eje de la calle Punta Arenas.	4-5	Eje de la calle Punta Arenas entre los puntos 4 y 5.
5	Intersección del eje de la calle Punta Arenas con el eje de la Av. Lo Ovalle.	5-6	Eje de la Av. Lo Ovalle entre los puntos 5 y 6
6	Intersección del eje de la Av. Lo Ovalle con el eje de la Av. Santa Rosa.	6-1	Eje de la Av. Santa Rosa entre los puntos 6 y 1.

CAPITULO III

DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

ARTICULO 7. Los siguientes términos tienen en esta Ordenanza, el significado que se indica:

Coeficiente de ocupación de suelo: número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de ésta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno.¹

La superficie edificada se determinará por la proyección del edificio sobre el terreno, descontando el 100% de la proyección de aleros, balcones y cubiertas en voladizo entre otras.

Las terrazas y pavimentos exteriores no se contabilizarán.

Tampoco se contabilizarán los cobertizos ni otras construcciones ligeras cubiertas y lateralmente abiertas por dos o más lados, siempre que no excedan del 10% de la superficie del terreno. El exceso sobre dicho porcentaje se contabilizará en un 50%.

Coeficiente de Constructibilidad: número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno².

Densidad: número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.), por unidad de superficie (predio, lote, manzanas, hectárea, etc.).

Edificación aislada: la separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en el instrumento de planificación territorial o, en su defecto, las que establece la presente Ordenanza.³

Edificación pareada: la que corresponde a dos edificaciones emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.⁴

¹ OGUC Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01

² OGUC Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01

³ OGUC Modificado por D.S. 112 - D.O. 05.01.93, sustituye definición.

⁴ OGUC Modificado por D.S. 112 - D.O. 05.01.93, sustituye definición

Edificación continua: la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial.⁵

ARTICULO 8. Rasantes y distanciamientos. Para la aplicación de rasantes y distanciamientos se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 9. Adosamientos. Los adosamientos se ajustarán a las disposiciones contenidas en el artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 10. Cierros exteriores e interiores. Los sitios eriazos deberán disponer de cierros de carácter provisorio que aseguren que dichos predios no se utilicen como botaderos de basura y escombros, la mínima será de 2.00 m y cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales, levantados en los deslindes que enfrenten espacios públicos y o privados y será responsabilidad de los propietarios mantenerlos en buen estado de conservación.

Cuando se consulten cierros exteriores definitivos en los sitios ya edificados o por edificar, no podrán superar la altura de 2,00 m., medidos desde el nivel natural del terreno. Los cierros deberán adoptar la altura y calidad predominante en la cuadra. Su transparencia no podrá ser inferior al 50% de su superficie total. *En los sitios de de la zona Z2A la altura máxima permitida para los cierros exteriores será de 3,00 m.*⁶

En los sitios esquina los cierros deberán formar ochavos no inferiores a 4 m. Esta longitud podrá variar hasta 8 m., según lo disponga el Director de Obras, según sea la intensidad del tránsito y el ángulo y el ancho de las calles en la intersección. En todo caso los ochavos cumplirán con los artículos 2.5.5., 2.5.6., 2.5.7., de la Ordenanza General de la Ley de Urbanismo y Construcciones.

Serán aplicables a las zonas Z 13, Z13A, Z14, Z14A, Z14B, Z15, Z16 y Z16A⁷, delimitadas en el Plano, las siguientes normas:

Cuando se consulten cierros exteriores definitivos en los sitios ya edificados o por edificar, estos no podrán superar la altura de 2,00 m medidos desde el nivel natural del terreno en el caso de sitios de uso residencial y 2.50 m para otros usos.

*Su transparencia no podrá ser inferior al 50% de su superficie total, en el caso de las viviendas y 70% para los otros usos.*⁸

⁵ OGUC Modificado por D.S. 112 - D.O. 05.01.93, sustituye definición.

⁶ "Modificación a Zona Z2A", decreto Alcaldicio N°914/2013, D.O. 13.06.2013.

⁷ "Modificación a zonas Z13A y Z14A del Plan Regulador Comunal, en sector nororiente de San Joaquín" decreto Alcaldicio N°306/2014.

⁸ "Modificación "Eje Vicuña Mackenna y cambio de nombres a Zonas de Equipamiento." Decreto Alcaldicio N° 1392/2005.

ARTICULO 11. *Condiciones de Edificación y otras normas:* En los edificios sujetos al sistema de agrupamiento continuo, la altura será la que se indica para cada zona, medida en la misma forma que establece el N°3, del inciso 2°, del artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para los adosamientos.

Sobre la edificación continua se permitirá construcción aislada, *a excepción de las zonas Z15, Z16 y Z16-A donde no se admitirá edificación aislada sobre la continua.*⁹

Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de esta Ordenanza, la edificación continua no podrá tener una profundidad mayor al 70% de la longitud del deslinde común.

Serán aplicables a las zonas Z13, Z13A, Z14, Z14A, Z14B, delimitadas en el Plano, las siguientes normas:

Anteproyectos: Se recomienda para los proyectos de edificación nueva que consideren una superficie construida de más de 1000m², su presentación en etapa de anteproyecto a la DOM. En este caso, el interesado presentará el estudio definitivo incluyendo en el expediente una copia del referido anteproyecto aprobado.

Altura de Edificación:

Edificación aislada y pareada: Según lo dispuesto en Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En las calles o pasajes de las zonas referidas, cuyo ancho entre líneas oficiales, sea inferior a 12m, no se permitirá edificios de más de 4 pisos, incluidos pisos zócalo y mansardas, o de más de 12 m de altura, medidos desde el nivel de solera y su coeficiente de constructibilidad no podrá ser más de 1.

Edificación continua: Para la edificación continua la altura máxima permitida, será equivalente a los dos tercios del ancho entre líneas de edificación de la vía que enfrenta el predio. Sobre la edificación continua se permitirá la edificación aislada, según lo dispuesto en el Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En el caso de predios ubicados en esquinas de vías de diferentes anchos, se permitirá mantener en la vía de menor dimensión, la altura de edificación continua permitida para la vía mayor, en una longitud no superior a 15 metros y así permitir un cuerpo continuo de esquina.

Aumento de índices de constructibilidad y densidad:

En los casos de proyectos que consulten pasajes que permitan el libre paso peatonal, conectando calles o pasajes existentes o propuestos, se podrá solicitar el aumento del índice de constructibilidad de un predio hasta en un 20% o de su densidad hasta en un 20%. Cada caso se permitirá, siempre que no se sobrepasen las disposiciones de la O.G.U.C. respecto a las condiciones urbanísticas y de edificación.

⁹ "Modificación a zonas Z13A y Z14A del Plan Regulador Comunal, en sector nororiente de San Joaquín" decreto Alcaldicio N°306/2014.

En los casos de proyectos que consulten cesiones destinadas a la vialidad para Bien Nacional de Uso Público (BNUP), conectando calles o pasajes existentes o propuestos, se podrá solicitar el aumento del índice de constructibilidad de un predio hasta en un 25%, o de su densidad hasta en un 25%. Cada caso se permitirá siempre que no se sobrepasen las disposiciones de la O.G.U.C. respecto a las condiciones urbanísticas y de edificación.

No se podrá hacer uso de las disposiciones anteriores, respecto al aumento de índice de constructibilidad y de densidad, en forma simultánea, o aplicar alguna de ellas en conjunto con otra disposición de esta Ordenanza o de la O.G.U.C., que permita el incremento de los mismos.

Áreas Verdes y jardines de nuevas edificaciones:

Los proyectos que se ejecuten a través de nuevas edificaciones, al momento de solicitar la recepción final, deberán tener materializados los jardines de acuerdo al porcentaje del área libre destinada a dicho efecto, según lo establecido para cada zona

Los proyectos de edificación nueva, deberán ubicar el acceso a los estacionamientos, respetando la posición de los árboles existentes en el bandejón y deberá disponerse la protección de los mismos, durante el período de la construcción de la obra.

No obstante lo anterior, si por razones de fuerza mayor, las que deberán acreditarse, fuese necesario extraer un árbol existente, deberá procederse a su reposición mediante una planta similar que tenga un desarrollo mínimo de unos 3m de alto.

Las especies arbóreas valiosas existentes, tanto en bandejones de espacios públicos como en el interior de los predios, protegidas en el marco del Convenio Internacional sobre la Protección de la Flora y Fauna sancionado por el decreto D.S. 531 de fecha 23/08/67 del Ministerio de Relaciones Exteriores, publicado en el Diario Oficial del 4/10/67 y/o declaradas como Monumento Natural por el Ministerio de Agricultura, deberán ser catastradas y respetadas por las nuevas edificaciones. La Dirección de Obras Municipales podrá exigir las modificaciones pertinentes en un proyecto a fin de cumplir este objetivo, en el sentido de impedir su tala o extracción por cualquier medio.

La superficie del terreno en primer piso, libre de edificación, no podrá pavimentarse, sino en las áreas que se indican a continuación:

- En las construcciones de hasta 3 pisos, hasta un 30% del espacio no edificado.*
- En las construcciones de 4 y 5 pisos, se podrá pavimentar sólo las áreas libres destinadas a estacionamiento bajo la proyección de los cuerpos edificados además de los accesos peatonales, siempre respetando un área que bordea los medianeros de 2.5m de ancho, destinada a plantar árboles y permitir jardines libres de circulación.*
- En los edificios de 6 pisos y más, los terrenos no ocupados por subterráneos, deberán tratarse como áreas verdes, no pudiendo cubrirse con ningún tipo de pavimento, excepto los autorizados en el proyecto, para la indispensable circulación de peatones.*

Altura Mínima de Piso a Cielo:

Las nuevas edificaciones que contemplen locales destinados a usos no residenciales a nivel del primer piso, deberán considerar para estos últimos, una altura mínima de 3 m. medidos verticalmente desde el nivel de la acera hasta el nivel del cielo.

ARTICULO 12. Antejardines. *Los antejardines mínimos serán de 3,00 m. para las zonas Z-1, Z-2, Z-2 A, Z- 2 B, Z-3, Z-3 A, Z-4, Z-5 A, Z-11, Z-11 A, Z-11 B y Z-12 y de 5,00 m. para las zonas Z-5, Z-6, Z-7, Z-8, Z-8 A, Z-9 y Z-10, salvo que existiesen situaciones de consolidación o que en planos de loteo o subdivisiones aprobadas se indicase otra dimensión para los antejardines.*

Se considerará situación consolidada a la existente en cada costado en a lo menos el 60% de las construcciones.

En los sitios de esquina afectados por antejardines en dos de sus lados se podrá reducir las exigencias que lo afecten hasta en un 25% en la calle o pasaje de menor importancia vial.

Serán aplicables a las zonas Z 13, Z13A, Z14, Z14A, Z14B, delimitadas en el Plano, las siguientes normas:

Para los predios que enfrentan vías de 12 m. o menos, los antejardines serán de 3m., excepto para las situaciones existentes con permisos de edificación, para las cuales en el mismo costado de la cuadra y en una longitud superior al 60% de ella la situación sea diferente. En estos casos las nuevas edificaciones deberán emplazarse a una distancia igual a la de los antejardines existentes.

Los predios que enfrentan vías cuyo ancho entre líneas oficiales sea: igual o menor a 20m, tendrán un antejardín mínimo de 3 m.

Cuando el ancho entre líneas oficiales corresponda a más de 20m y alcance hasta 40m, el antejardín será como mínimo de 5m.

Los predios que enfrentan vías cuyo ancho entre líneas oficiales supere los 40m, deberán tener un antejardín mínimo de 10m.

En aquellos casos en los que el antejardín sea igual o superior a 5m, los edificios de 4 o más pisos podrán edificar a partir del segundo piso, cuerpos salientes que sobresalgan 2 metros del plano vertical de la línea de edificación sobre el antejardín. En la proyección de estos pisos superiores sobre el antejardín, podrán ubicarse pilares de apoyo.

Los antejardines deberán construirse como área verde, con excepción del ingreso peatonal al edificio y el ingreso de autos al estacionamiento.

En la zona Z3, en el área correspondiente a la población Lautaro y en la zona Z2A, se elimina la exigencia de antejardín para las edificaciones con uso de suelo de equipamiento de las clases social y deporte.^{10y11}

¹⁰ Enmienda al PRC de San Joaquín: "Eliminación de exigencia de antejardín y modificación de coeficiente de ocupación de suelo para uso de equipamiento en zona Z-3, Población Lautaro". D. O. 11.11.2011.

¹¹ "Modificación a Zona Z2A", decreto Alcaldicio N°914/2013, D.O. 13.06.2013.

ARTICULO 13. Estacionamientos. Los proyectos de obras nuevas y los de cambio de destino de todo o parte de edificaciones existentes, deberán cumplir con las normas y estándares mínimos de estacionamientos que se establecen para la Zona D, en el Artículo 7.1.2.1 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

En todos los casos citados no se exigirán estacionamientos cuando el número de unidades que origine la edificación sea inferior a 4 unidades.

Serán aplicables a las zonas Z 13, Z13A, Z14, Z14A, Z14B, Z15, Z16 y Z16A¹², delimitadas en el Plano, las siguientes normas:

En los estacionamientos al aire libre de los proyectos de edificios de más de 4 pisos, se consulta la plantación de a lo menos un árbol cada 2 estacionamientos.

Estacionamientos Mínimos Exigidos Para Viviendas:

<i>Viviendas sociales:</i>	<i>1 estacionamiento cada 3 viviendas</i>
<i>Viviendas menores de 50 m²:</i>	<i>1 estacionamiento cada 3 viviendas</i>
<i>Viviendas de 50 a menores de 100 m²:</i>	<i>1 estacionamiento cada 2 viviendas</i>
<i>Viviendas de 100 m² y más:</i>	<i>1 estacionamiento por vivienda</i>

Para viviendas colectivas con 12 pisos o más, se exigirá la construcción en subterráneo, de a lo menos el 50% del total de los estacionamientos exigidos.

Cuando se edifique la máxima capacidad que permite el coeficiente de ocupación del suelo, el área ocupada por los estacionamientos en superficie no podrá superar el 10% de la superficie total del lote.

Los proyectos de edificación que ocupen una superficie menor a la permitida por el coeficiente de ocupación de suelo podrán construir estacionamientos en el remanente de la superficie no edificada en primer piso.

Estacionamientos Mínimos Exigidos para Otros Usos:

Materia regulada conforme a lo dispuesto en los artículos en los artículos 7.1.2.1 y siguientes de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) zona D.

En los estacionamientos destinados al equipamiento mayor, cuyo número exceda a 30 estacionamientos, se exigirá un 70% mínimo de estacionamientos en subterráneo y se permitirá un uso máximo del 10 % de la superficie del lote. Los proyectos de edificación que ocupen una superficie menor a la permitida por el coeficiente de ocupación de suelo podrán construir estacionamientos en el remanente de la superficie no edificada en primer piso.

¹² "Modificación a zonas Z13A y Z14A del Plan Regulador Comunal, en sector nororiente de San Joaquín" decreto Alcaldicio N°306/2014.

Para el abastecimiento de Locales de Equipamiento, todo local destinado a comercio u otro equipamiento mediano y mayor, que requiera abastecimiento de mercaderías, carga o descarga de materias primas, productos elaborados, movimiento de buses y camiones, combustibles, etc deberá contar, dentro del predio, con un espacio específicamente dedicado a este objetivo.

Estacionamientos de Visitas:

En caso de viviendas colectivas, el número de estacionamientos que resulte de la aplicación de las disposiciones anteriores, deberá ser incrementado en un 15 % a fin de responder al uso de visitas.

ARTICULO 14. Se designan a continuación los siguientes “Sectores de Interés Comunal”:

- 1.- Bodegas Viña Manquehue*
- 2.- Casona y arboleda Valdivieso*
- 3.- Ex. Claustro Centro de Orientación Femenino y Parque .*
- 4.- Plaza Ignacio Valdivieso*

A estos sectores, individualizados en el Plano con la sigla IC, les corresponde aplicar las condiciones urbanísticas de la zona del Plan Regulador Comunal donde se encuentren localizadas.

En el caso de rehabilitar, reutilizar, remodelar los inmuebles o áreas designadas, se podrá aumentar, tan sólo por una vez dentro de un mismo predio, hasta en un 20% el índice de constructibilidad, o la densidad del mismo hasta en un 25%, que será aplicable al resto de la superficie del predio que no involucra las construcciones antes mencionadas, y siempre y cuando no se sobrepasen las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, en lo que sean aplicables.

Las áreas y/o inmuebles que serán objeto de revalorización podrán quedar exentos de cumplir con los antejardines y líneas de edificación establecidas en el Plan Regulador Comunal.

Los espacios públicos deberán preservar las construcciones, elementos decorativos y/o especies vegetales que sean testimonio de la historia y memoria común de estos lugares. El proyecto de remodelación o reconstrucción deberá presentarse junto a un catastro de lo existente y su estado de conservación, a la Dirección de Obras Municipales, para su aprobación.

ARTICULO. 15. Para la aplicación del Plan Regulador Comunal de San Joaquín las actividades económicas y/o productivas de carácter industrial estarán sujetas a las definiciones que para estas materias establece el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Sin perjuicio de lo anterior, para los efectos de la aprobación de la localización de talleres y servicios artesanales se establecen 2 categorías.

A. Servicios Artesanales Inofensivos, categoría 1:

- Elaboración de pan
- Elaboración de pasteles
- Reproducción de fotocopias
- Reparación equipos electro-domésticos
- Reparación de calzados
- Reparación bicicletas
- Reparación relojes y joyas
- Gasfitería art. Metálicos
- Cerraduras y confección de llaves
- Limpieza en seco de ropa
- Reparación y costura de ropa
- Peluquería
- Vidriería
- Cosmetología, Salón de Belleza
- Jardines

B. Talleres inofensivos, categoría 1:

- Fabricación de Helados
- Elaboración de pan
- Elaboración de pasteles
- Elaboración de confites
- Confección de frazadas, mantas, cortinas
- Confección de sábanas, manteles
- Confección de artículos de lona, bolsas
- Pespunte, plisado art. Diversos
- Fabricación de prendas de vestir
- Fabricación de sombreros, guantes
- Fabricación de vestuario de cuero
- Fabricación de vestuario de piel
- Fabricación impermeables, casacas
- Fabricación uniformes
- Fabricación maletas, carteras
- Fabricación sillas de montar, arneses
- Fabricación art. De cuero n/c
- Tapizado tapices
- Impresión impresos
- Fotograbados, litografía
- Fabricación tarjetas, sobres, etc.
- Impresión, edición, publicaciones
- Reproducción fotocopias

- Envasado, envasado cosméticos
- Fabricación espejos, cristales
- Fabricación prod. Vidrio n/c
- Fabricación parabrisas
- Reparación equip. Eléctrico
- Fabricación radio y televisión
- Fabricación discos, cintas
- Fabricación equipos de comunicaciones
- Fabricación instrumentos científicos
- Fabricación instrumentos médicos
- Fabricación instrumentos ópticos
- Fabricación art. de fotografía
- Fabricación lentes
- Fabricación relojes
- Fabricación Joyas
- Fabricación art. de platería
- Fabricación instrumentos musicales
- Fabricación art. deportivos
- Fabricación juguetes
- Fabricación de paraguas y bastones
- Fabricación de lápices y art escritorio
- Fabricación pantallas de lámparas
- Fabricación escobas y cepillos
- Fabricación botones, pelucas
- Reparación calzado
- Reparación art cuero
- Reparación art eléctricos
- Reparación bicicletas
- Reparación relojes y joyas
- Reparación muebles
- Encuadernación impresos
- Gasfitería art metálicos
- Cerrajería cerraduras
- Reparación (en frío) neumáticos
- Reparación (en frío) cámaras
- Lavado de automóviles
- Limpieza en seco ropa
- Reparación costura ropa
- Cosmetología salón de belleza
- Peluquería
- Vidriería
- Jardines

C.- Servicios artesanales inofensivos y talleres inofensivos, Categoría 2:

Los establecimientos que caen en la definición de Talleres y servicios artesanales que

establece el Plan Regulador Metropolitano de Santiago no mencionados en categoría 1

ARTICULO 16. Uso del suelo con destino Vialidad y Transporte. La vialidad es inherente al proceso de división de la tierra y a cualquier actividad que en ella se desarrolle; por lo tanto se entenderá que es un uso del suelo siempre permitido.

Los terrenos o edificios en que se desarrollen actividades complementarias a la vialidad y al transporte, tales como, reparaciones y servicios automotrices o edificios y playas de estacionamiento, depósito de vehículos, terminales de transporte, sólo pueden localizarse en las zonas en que se permitan dichos usos de suelo, sin perjuicio del cumplimiento de las normas que establece el Artículo 7.1.3, del Plan Regulador Metropolitano de Santiago para los Establecimientos de Venta Minorista de Combustibles Líquidos y Centros de Servicio Automotriz.

ARTICULO 17. Bienes Nacionales de Uso Público. En las áreas de uso público, como son las vías y áreas verdes, existentes o que se formen en el futuro, no podrán ejecutarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como quioscos destinados a venta de revistas, diarios, periódicos, confites, bebidas no alcohólicas, cigarrillos, frutas y verduras de temporada; fuentes de agua, juegos infantiles, multicanchas y canchas para práctica de deporte, y otras similares, según corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por el Director de Obras Municipales.

ARTICULO 18. Urbanización. La aprobación de proyectos de urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de obras de alcantarillado, aguas servidas y aguas lluvias; agua potable; luz eléctrica, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y, además por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización y de los servicios respectivos.

ARTICULO 19. Edificación en predios existentes. Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes a la fecha de publicación en el Diario Oficial de la Resolución que aprueba el presente Plan Regulador, generados por subdivisiones anteriores aprobadas por la Dirección de Obras Municipales, 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 esta Ordenanza.

CAPITULO IV

DEFINICIÓN DE LA ZONIFICACIÓN USO DEL SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS

ARTICULO 20: El Plan Regulador Comunal se aplica en las zonas del área del plano PRSJ 1 y en las zonas indicadas en el plano PRSJ 2 que modifica el plano PRSJ 1.

ARTICULO 21. Los límites de las Zonas son los graficados en el citado Plano. Cuando una Zona corresponda a una franja que enfrenta una vía, se entenderá que ésta se conforma por los predios que enfrentan a las vías indicadas, en los tramos que se grafican en el Plano, de acuerdo a los títulos de dominio vigentes a la fecha de la puesta en vigencia del presente Plan Regulador.

ARTICULO 22. Los usos permitidos o excluidos en cada zona, y las condiciones de subdivisión de predios y normas de edificación y de urbanización que le son aplicables son las siguientes:

ZONA Z-1. RESIDENCIAL

Usos permitidos	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda. • Equipamiento: de salud, educación, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, servicios profesionales y comercio minorista. • Servicios artesanales inofensivos calificados en categoría 1.
Usos prohibidos	<ul style="list-style-type: none"> • Equipamientos no mencionados como permitidos. • Actividades productivas de carácter industrial no mencionadas como permitidas. • Edificios y playas de estacionamiento, y centros de reparaciones y servicios automotrices.
Superficie predial mínima	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda: 200 m² • Comercio y servicio artesanal inofensivo anexo a la vivienda: 200 m² • Equipamiento: 300 m²
Porcentaje de ocupación del suelo	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda, comercio y servicio artesanal inofensivo anexo a la vivienda: 60 % • Equipamiento: 50 %
Coefficiente de constructibilidad	1,2
Sistema de agrupamiento	Edificación aislada o pareada
Altura de la edificación	Según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
Densidad bruta	Mínima: 68 hab/há Máxima: 450 hab/há

ZONA Z-2. RESIDENCIAL

Usos permitidos	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda. • Equipamiento de educación, salud, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, servicios profesionales y comercio minorista. • Servicios artesanales inofensivos, los calificados en categoría 1.
Usos prohibidos	<ul style="list-style-type: none"> • Equipamiento no mencionado como permitido. • Actividades productivas de carácter industrial no mencionadas como permitidas. • Edificios y playas de estacionamientos, centros de reparaciones y servicios automotrices.
Superficie predial mínima	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda: 250 m² • Comercio y servicios artesanales inofensivos anexados a la vivienda: 250 m² • Equipamiento: 600 m²
Porcentaje de ocupación del suelo	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda, comercio y servicio artesanal inofensivo anexo a la vivienda: 60 % • Equipamiento: 50 %
Coefficiente de constructibilidad	2,2
Sistema de agrupamiento	Edificación aislada o pareada.
Altura de la edificación	Según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
Densidad bruta	Mínima: 56 hab/há Máxima: 800 hab/há

ZONA Z-2.A. RESIDENCIAL CON DENSIFICACIÓN¹³

<i>Usos permitidos</i>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Vivienda.</i> • <i>Equipamiento de educación, salud, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, servicios profesionales, comercio minorista y deporte.</i> • <i>Servicios artesanales inofensivos, los calificados en categoría 1.</i>
<i>Usos prohibidos</i>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Equipamiento no mencionado como permitido.</i> • <i>Actividades productivas de carácter industrial no mencionadas como permitidas.</i> • <i>Edificios y playas de estacionamientos, centros de reparaciones y servicios automotrices.</i>

¹³ "Modificación a Zona Z2A", decreto Alcaldicio N°914/2013, D.O. 13.06.2013

<i>Superficie de subdivisión predial mínima</i>	• 300 m ²
<i>Coefficiente de ocupación del suelo</i>	• Vivienda: 1,72 • Comercio y servicio artesanal inofensivo anexo a la vivienda: 1,60 • Equipamiento: 1,50
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	• Vivienda: 2,4 • Equipamiento y servicio artesanal inofensivo anexo a la vivienda: 2,2
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Edificación aislada o pareada.
<i>Altura de la edificación</i>	Según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
<i>Densidad bruta</i>	Mínima: 150 hab/há Máxima: 900 hab/há

ZONA Z – 2B RESIDENCIAL CON DENSIFICACION ALTA

<i>Usos permitidos</i>	<i>Residencial: de acuerdo a lo establecido en los art. 2.1.25 y 2.1.26 O.G.U.C.. Equipamiento de educación, salud, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, servicios profesionales y comercio minorista.</i>
<i>Usos prohibidos</i>	<i>Bares, botillerías, hoteles, moteles, apartoteles, juegos electrónicos, quintas de recreo, teletrak y similares. Talleres Mecánicos Actividades Productivas Edificios y playas de estacionamientos</i>
<i>Superficie predial mínima</i>	<i>Vivienda: 600 m² Otros usos permitidos : 600 m²</i>
<i>Coefficiente de ocupación del suelo</i>	<i>Vivienda, comercio y servicios artesanales inofensivos anexos : 0,6 Equipamiento : 0,7 Otros usos permitidos : 0,7</i>
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	<i>Vivienda : según superficie del lote: Existente < 1.000 m² coeficiente 2 1.000 a 4.999 m² coeficiente 3 5.000 a 9.999 m² coeficiente 5 10.000 m² y más coeficiente 7 Otros usos permitidos: coeficiente 2</i>
<i>Sistema de agrupamiento</i>	<i>Edificación aislada, pareada o continua</i>
<i>Prof. Máx. cuerpo cont.</i>	<i>70% del deslinde común</i>
<i>Altura de la edificación</i>	<i>Según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones</i>
<i>Densidad neta máxima:</i>	<i>Para predios que enfrenten avenidas expresas o troncales según el art. 2.3.4 de la O.G.U.C.: 2.000 hab/há Otros predios : 1.800 hab/há</i>
<i>Antejardines</i>	<i>Mínimo 3,00 m</i>
<i>Estacionamientos mínimos exigidos</i>	<i>Vivienda: Vivienda social: no se exige Vivienda menos de 50 m²: 1 estacionamiento cada 4 viviendas Viviendas de 50 a menor de 100 m²: 1 estacionamiento cada 3 viviendas Viviendas de 100 m² y más: 1 estacionamiento por vivienda En los estacionamientos para vivienda se exigirá un 70% mínimo en subterráneo y uso máximo en superficie el 10% de la superficie del lote. En el caso de las edificaciones que utilicen menos de un 0.6 de Coeficiente de Ocupación de Suelo, podrán utilizar el remanente para estacionamientos. Otros usos: Según lo dispuesto en el Artículo 7.1.2.1 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), zona D.</i>

ZONA Z-3. RESIDENCIAL Y TALLERES

Usos permitidos	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda. • Equipamiento. • Servicios artesanales inofensivos • Talleres inofensivos calificados en categoría 1. • Almacenamiento inofensivo. • Edificios y Playas de estacionamientos.
Usos prohibidos	• Actividades productivas de carácter industrial no mencionadas como permitidas
Superficie predial mínima	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda, servicios artesanales inofensivos anexos a la vivienda y talleres: 160 m² • Otros usos permitidos: 320 m²
Porcentaje de ocupación del suelo	<ul style="list-style-type: none"> • 70% • 85 % <i>para equipamiento de clase social y deportivo en el área correspondiente a la Población Lautaro</i>¹⁴
Coefficiente de constructibilidad	2,1
Sistema de agrupamiento	Edificación continua, aislada, o pareada.
Profundidad máx. del cuerpo continuo	60% del deslinde común.
Altura de la edificación	Para la edificación continua 7 metros. Sobre los 7 metros de edificación continua y para la edificación aisladas o pareadas según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
Densidad bruta	Mínima: 150 hab/há Máxima: 800 hab/há

ZONA Z-3.A. RESIDENCIAL CON DENSIFICACIÓN Y TALLERES

Condiciones de edificación y uso del suelo similares a la Zona Z-3, más los siguientes incentivos a la densificación.

Porcentaje de ocupación del suelo	84%
Superficie predial mínima	128 m ²
Coefficiente de constructibilidad	2,4
Densidad bruta	Mínima: 150 hab/há Máxima: 900 hab/há

¹⁴ Línea correspondiente a Enmienda al PRC de San Joaquín: "Eliminación de exigencia de antejardín y modificación de coeficiente de ocupación de suelo para uso de equipamiento en zona Z-3, Población Lautaro". D. O. 11.11.2011.

ZONA Z-4. TALLERES Y VIVIENDAS

Usos permitidos	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda. • Equipamiento. • Servicios artesanales inofensivos de todo tipo • Talleres inofensivos de todo tipo • Almacenamiento inofensivo.
Usos prohibidos	• Actividades productivas de carácter industrial, no mencionadas como permitidas
Superficie predial mínima	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda: 160 m² • Talleres: 160 m² • Otros usos permitidos: 320 m²
Porcentaje de ocupación del suelo	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda: 60 % • Equipamiento: 70 % • Talleres: 80 %
Coeficiente de constructibilidad	2,4
Sistema de agrupamiento	Edificación continua aislada o pareada
Profundidad máxima del cuerpo continuo	60% del deslinde común.
Altura de la edificación	Para la edificación continua 7 metros. Sobre los 7 metros de edificación continua y para la edificación aisladas o pareadas según lo dispuesto en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
Densidad bruta	Mínima: 150 hab/há Máxima: 800 hab/há

ZONA Z-5. INDUSTRIAL MIXTA

Usos permitidos	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda. • Equipamiento. • Actividades productivas de carácter industrial calificadas como inofensivas.
Usos prohibidos	<ul style="list-style-type: none"> • Actividades productivas de carácter industrial, no mencionadas como permitidas
Superficie predial mínima	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda: 160 m² • Talleres inofensivos: 250 m² • Industria Inofensiva: 500 m² • Otros usos permitidos : 500 m²
Porcentaje de ocupación del suelo	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda: 60 % • Equipamiento: 70 % • Talleres: 80 % • Industria: 90%
Coefficiente de constructibilidad	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda: 1,2 • Otros usos: 1,6
Sistema de agrupamiento	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda, equipamiento o talleres: Edificación continua aislada o pareada • Industria inofensiva: Aislada
Profundidad máxima del cuerpo continuo	70% del deslinde común.
Altura de la edificación	Para la edificación continua 7 metros. Sobre los 7 metros de edificación continua y para la edificación aislada o pareada según lo dispuesto en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
Densidad bruta	Mínima: 150 hab/há Máxima: 300 hab/há

ZONA Z – 5A RESIDENCIAL MIXTA Y TALLERES

<i>Usos permitidos</i>	<i>Vivienda Equipamiento Actividades productivas de carácter industrial calificadas como inofensivas</i>
<i>Usos prohibidos</i>	<i>Actividades productivas de carácter industrial, no mencionadas como permitidas Terminales de transporte</i>
<i>Superficie predial mínima</i>	<i>128 m²</i>
<i>Coefficiente de ocupación del suelo</i>	<i>Vivienda: 0.60 Otros usos: 0,70</i>
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	<i>Vivienda:3 Otros usos:2</i>
<i>Sistema de Agrupamiento</i>	<i>Edificación aislada, pareada o continua</i>
<i>Prof máx cuerpo cont.,</i>	<i>70 % del deslinde común</i>
<i>Altura de la edificación</i>	<i>Según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.</i>
<i>Densidad neta máxima</i>	<i>1.200 hab/há</i>
<i>Antejardines</i>	<i>Mínimo 3,00 m.</i>
<i>Estacionamientos mínimos exigidos</i>	<i>Vivienda: Vivienda social: no se exige Vivienda menos de 50 m²: 1 estacionamiento cada 4 viviendas Viviendas de 50 a menor de 100 m²: 1 estacionamiento cada 3 viviendas Viviendas de 100 m² y más: 1 estacionamiento por vivienda En los estacionamientos para vivienda se exigirá un 70% mínimo en subterráneo y uso máximo en superficie el 10% de la superficie del lote. En el caso de las edificaciones que utilicen menos de un 0.6 de Coeficiente de Ocupación de Suelo, podrán utilizar el remanente para estacionamientos. Otros usos: Según lo dispuesto en el Artículo 7.1.2.1 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), zona D.</i>

ZONA Z-6. INDUSTRIAL EXCLUSIVA

Usos permitidos	<ul style="list-style-type: none"> • Equipamiento. • Actividades productivas y de servicio de carácter Industrial inofensivo de acuerdo a lo dispuesto por el P.R.M.S.
Usos prohibidos	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda • Equipamientos de Salud y de Educación. • Equipamiento de esparcimiento y turismo: Bares, Quintas de Recreo.
Superficie predial mínima	<ul style="list-style-type: none"> • Equipamiento: 600 m² • Talleres: 300 m² • Industria: 1.500 m²
Porcentaje de ocupación del suelo	<ul style="list-style-type: none"> • Equipamiento: 70 % • Talleres : 80 % • Industria: 70 %
Coefficiente de constructibilidad	<ul style="list-style-type: none"> • Industria y Almacenamiento: 2 • Talleres: 2,2 • Establecimientos de Impacto similar al Industrial : 2,2 • Otros Usos Permitidos: 2,0
Sistema de agrupamiento	<ul style="list-style-type: none"> • Para las actividades productivas de carácter industrial se exigirá un distanciamiento mínimo a los medianeros de 5 m.. Sólo se permitirá adosamiento de recintos destinados a usos no productivos industriales. • Para equipamiento permitido: edificación aislada pareada o continua.
Profundidad máxima del cuerpo continuo	70% del deslinde común.
Altura de la edificación	Para la edificación continua 7 metros. Sobre los 7 metros de edificación continua y para la edificación aislada o pareada según lo dispuesto en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
Densidad bruta mínima y máxima	No se establecen

ZONA Z-7. EQUIPAMIENTO Y TALLERES.

Usos permitidos	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda. • Equipamiento. • Servicios profesionales. • Talleres inofensivos. • Servicios artesanales inofensivos.
Usos prohibidos	<ul style="list-style-type: none"> • Equipamiento no mencionado como permitido.
Superficie predial mínima	300 m ²
Porcentaje de ocupación del suelo	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda: 50 % • Talleres: 50 % • Servicios artesanales inofensivos: 50 % • Equipamiento: 80 % • Servicios profesionales: 80%
Coefficiente de constructibilidad	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda: 2,0 • Talleres: 1,0 • Servicios artesanales inofensivos: 1,0 • Equipamiento: 1,6 • Servicios profesionales : 1,6
Sistema de agrupamiento	Edificación continua, aislada o pareada.
Profundidad máxima del cuerpo continuo	60% del deslinde común.
Altura de la edificación	Para la edificación continua 7 metros. Sobre los 7 metros de edificación continua y para la edificación aislada o pareada según lo dispuesto en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
Densidad bruta	Mínima: 150 hab/há Máxima: 800 hab/há

ZONA Z-8. EQUIPAMIENTO Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Usos permitidos	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda. • Equipamiento. • Actividad productiva de carácter industrial calificada como inofensiva • Terminales de Locomoción Colectiva.
Usos prohibidos	<ul style="list-style-type: none"> • Actividades productivas de carácter industrial no mencionadas como permitidas.
Superficie predial mínima	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda: 350 m² • Equipamiento: 300 m² • Industria Inofensiva: 1000 m² • Talleres: 350 m² • Terminales de Locomoción Colectiva: 2.000 m²
Porcentaje de ocupación del suelo	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda: 40 % • Industria Inofensiva: 40% • Talleres : 50 % • Equipamiento: 80 %
Coefficiente de constructibilidad	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda: 1,2 • Industria Inofensiva: 0,8 • Talleres: 1,0 • Equipamiento: 1,6
Sistema de agrupamiento	<ul style="list-style-type: none"> • Industria inofensiva: Aislada • Otros Usos: Edificación continua, aislada o pareada
Profundidad máxima del cuerpo continuo	60% del deslinde común.
Altura de la edificación	Para la edificación continua 10 metros. Sobre los 10 metros de edificación continua y para la edificación aislada o pareada según lo dispuesto en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
Densidad bruta	Mínima: 150 hab/há Máxima: 300 hab/há

ZONA Z – 8 A EQUIPAMIENTO Y ACTIVIDAD RESIDENCIAL CON DENSIFICACIÓN

<i>Usos permitidos</i>	<i>Residencial: De acuerdo a lo establecido en los art. 2.1.25 y 2.1.26 O.G.U.C. Equipamiento Servicios artesanales y talleres inofensivos calificados en categoría 1, excepto los indicados como prohibidos.</i>
<i>Usos prohibidos</i>	<i>Bares, botillerías, hoteles, moteles, apartoteles, juegos electrónicos, quintas de recreo y similares. Talleres mecánicos, reparación de neumáticos y vulcanización. Actividades productivas no mencionadas como permitidas</i>
<i>Superficie predial mínima</i>	<i>Vivienda : 500 m² Otros usos permitidos : 500 m²</i>
<i>Coefficiente de ocupación del suelo</i>	<i>Vivienda, comercio y servicios artesanales inofensivos anexos : 0.6 Equipamiento : 0.7 Otros usos permitidos : 0.7</i>
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	<i>Vivienda : según superficie del lote: Existente < 1.000 m² coeficiente 2 1.000 a 4.999 m² coeficiente 3 5.000 a 9.999 m² coeficiente 5 10.000 m² y más coeficiente 7 Otros usos permitidos coeficiente 3</i>
<i>Sistema de agrupamiento</i>	<i>Edificación aislada pareada o continua.</i>
<i>Prof. máx. cuerpo cont.</i>	<i>70% del deslinde común</i>
<i>Altura de la edificación</i>	<i>Según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.</i>
<i>Densidad neta máxima</i>	<i>Para predios que enfrenten avenidas expresas o troncales según el art. 2.3.4 de la O.G.U.C.: 2.000 hab/há / Otros predios: 1.800 hab/há</i>
<i>Antejardines</i>	<i>Mínimo 3.00 m</i>
<i>Estacionamientos mínimos exigidos</i>	<i>Vivienda: Vivienda social: no se exige Vivienda menos de 50 m²: 1 estacionamiento cada 4 viviendas Viviendas de 50 a menor de 100 m²: 1 estacionamiento cada 3 viviendas Viviendas de 100 m² y más: 1 estacionamiento por vivienda En los estacionamientos para vivienda se exigirá un 70% mínimo en subterráneo y uso máximo en superficie el 10% de la superficie del lote. En el caso de las edificaciones que utilicen menos de un 0.6 de Coeficiente de Ocupación de Suelo, podrán utilizar el remanente para estacionamientos. Otros usos: Según lo dispuesto en el Artículo 7.1.2.1 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) zona D.</i>

ZONA Z-9. LA CASTRINA

Usos permitidos	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Para el Parque La Castrina:</u> Equipamiento de área verde, deporte, esparcimiento y cultura. • <u>Para el área que rodea el Parque:</u> Vivienda, comercio minorista y servicios artesanales inofensivos calificados en categoría 1.
Usos prohibidos	<ul style="list-style-type: none"> • Equipamiento no mencionado como permitido. • Actividades productivas de carácter industrial no mencionadas como permitidas.
Superficie predial mínima	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Para el Parque La Castrina:</u> El parque no es subdivisible. • <u>Para el área que rodea el Parque:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Vivienda, Comercio y servicios artesanales inofensivos anexos a la vivienda: 200 m² - Equipamiento: 300 m²
Porcentaje de ocupación del suelo	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Para el Parque La Castrina:</u> 3% • <u>Para el área que rodea el Parque:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Vivienda, Comercio y servicios artesanales inofensivos anexos a las viviendas: 70% - Equipamiento: 50%
Coefficiente de constructibilidad	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Para el Parque La Castrina :</u> 0,05 • <u>Para el área que rodea el Parque:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Vivienda: 2,1 - Equipamiento: 1,0
Sistema de agrupamiento	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Para el Parque La Castrina:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Equipamiento: Edificación aislada. • <u>Para el área que rodea el Parque :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Vivienda y otros usos: Edificación aislada o pareada
Profundidad máxima del cuerpo continuo	No se establece
Altura de la edificación	Según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
Densidad bruta	Mínima: 150 hab/há Máxima: 800 hab/há

ZONA Z-10. PARQUE ISABEL RIQUELME

Usos permitidos:

-Equipamiento de áreas verdes, recreacional, de esparcimiento y cultura de escala: intercomunal, comunal y vecinal.

Las condiciones técnico-urbanísticas para las instalaciones y edificaciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos según el artículo 5.2.3.4, de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano que establece como parque adyacente a cauce, el Parque Isabel Riquelme.

ZONA Z – 11 RESIDENCIAL MIXTA

<i>Usos permitidos</i>	<i>Residencial: de acuerdo a lo establecido en los art. 2.1.25 y 2.1.26 O.G.U.C y siempre que en los predios colindantes de Zonas Industriales Exclusivas con Actividad Molesta, no exista actividad calificada como molesta por el Servicio de Salud del Ambiente (SESMA). Equipamiento Actividades productivas inofensivas</i>
<i>Usos prohibidos</i>	<i>Bares, botillerías, hoteles, moteles, apartoteles, juegos electrónicos, quintas de recreo, Teletrack y similares. Talleres mecánicos Actividad productiva no mencionada como permitida</i>
<i>Superficie predial mínima</i>	<i>Vivienda: 500 m² Otros usos permitidos: 500 m²</i>
<i>Coefficiente de ocupación del suelo</i>	<i>Vivienda, comercio y servicios artesanales inofensivos anexos : 0.6 Equipamiento : 0.7 Otros usos permitidos : 0.7</i>
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	<i>Vivienda : según superficie del lote: Existente < 1.000 m² coeficiente 2 1.000 a 4.999 m² coeficiente 3 5.000 a 9.999 m² coeficiente 5 10.000 m² y más coeficiente 7 Otros usos permitidos coeficiente 2</i>
<i>Sistema de Agrupamiento</i>	<i>Edificación aislada, pareada o continua</i>
<i>Prof. máx del cuerpo continuo</i>	<i>70 % del deslinde común</i>
<i>Altura de la edificación</i>	<i>Según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.</i>
<i>Densidad neta máxima</i>	<i>Para predios que enfrenten avenidas expresas troncales según art. 2.3.4 de la O.G.U. y C.: 2.000 hab/há / Otros predios : 1.800 hab/há</i>
<i>Antejardines</i>	<i>Mínimo 3.00 m</i>
<i>Estacionamientos mínimos exigidos</i>	<i>Vivienda: Vivienda social: no se exige Vivienda menos de 50 m²: 1 estacionamiento cada 4 viviendas Viviendas de 50 a menor de 100 m²: 1 estacionamiento cada 3 viviendas Viviendas de 100 m² y más: 1 estacionamiento por vivienda En los estacionamientos para vivienda se exigirá un 70% mínimo en subterráneo y uso máximo en superficie el 10% de la superficie del lote. En el caso de las edificaciones que utilicen menos de un 0.6 de Coeficiente de Ocupación de Suelo, podrán utilizar el remanente para estacionamientos. Otros usos: Según lo dispuesto en el Artículo 7.1.2.1 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) zona D.</i>

ZONA Z – 11 A RESIDENCIAL MIXTO Y EQUIPAMIENTO

<i>Usos Permitidos</i>	<i>Residencial: de acuerdo a lo establecido en los art. 2.1.25 y 2.1.26 O.G.U.C, y siempre que en los predios colindantes de Zonas Industriales Exclusivas con Actividad Molesta, no exista actividad calificada como molesta por el Servicio de Salud del Ambiente (SESMA).</i> <i>Equipamiento</i> <i>Actividades de laboratorios inofensivos, distribuidoras de vinos y licores.</i>
<i>Usos Prohibidos</i>	<i>Bares, botillerías, hoteles, moteles, apartoteles, juegos electrónicos, quintas de recreo, Teletrack y similares.</i> <i>Talleres mecánicos</i> <i>Actividades productivas no mencionadas como permitidas</i>
<i>Superficie predial mínima</i>	<i>Vivienda: 500 m²</i> <i>Otros usos permitidos: 500 m²</i>
<i>Coficiente de ocupación del suelo</i>	<i>Vivienda, comercio y servicios artesanales inofensivos anexos : 0.6</i> <i>Equipamiento : 0.7</i> <i>Oros usos permitidos : 0.7</i>
<i>Coficiente de constructibilidad</i>	<i>Vivienda : según superficie del lote: Existente < 1.000 m² oeficiente 2</i> <i>1.000 a 4.999 m² oeficiente 3</i> <i>5.000 a 9.999 m² oeficiente 5</i> <i>10.000 m² y más coeficiente 7</i> <i>Otros usos permitidos coeficiente 2</i>
<i>Sistema de Agrupamiento</i>	<i>Edificación aislada, pareada o continua</i>
<i>Prof. máx del cuerpo continuo</i>	<i>60 % del deslinde común</i>
<i>Altura de la edificación</i>	<i>Según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.</i>
<i>Densidad neta máxima</i>	<i>Para predios que enfrenten avenidas expresas o troncales según el art. 2.3.4 de la O.G.U. y C.: 2.000 hab/há</i> <i>Otros predios: 1.800 hab/há</i>
<i>Antejardines</i>	<i>Mínimo 3,00 m.</i>
<i>Estacionamientos mínimos exigidos</i>	<i>Vivienda: Vivienda social: no se exige</i> <i>Vivienda menos de 50 m²: 1 estacionamiento cada 4 viviendas</i> <i>Viviendas de 50 a menor de 100 m²: 1 estacionamiento cada 3 viviendas</i> <i>Viviendas de 100 m² y más: 1 estacionamiento por vivienda</i> <i>En los estacionamientos para vivienda se exigirá un 70% mínimo en subterráneo y uso máximo en superficie el 10% de la superficie del lote. En el caso de las edificaciones que utilicen menos de un 0.6 de Coeficiente de Ocupación de Suelo, podrán utilizar el remanente para estacionamientos.</i> <i>Otros usos: Según lo dispuesto en el Artículo 7.1.2.1 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) zona D.</i>

ZONA Z – 11 B RESIDENCIAL EQUIPAMIENTO Y TALLERES

<i>Usos permitidos</i>	<i>Residencial: De acuerdo a lo establecido en los art. 2.1.25 y 2.1.26 O.G.U.C. Equipamiento Actividades productivas inofensivas y distribución de productos no peligrosos.</i>
<i>Usos Prohibidos</i>	<i>Bares, botillerías, hoteles, moteles, apartoteles, juegos electrónicos, quintas de recreo, teletrak y similares. Talleres mecánicos Actividades productivas no indicadas como permitidas</i>
<i>Superficie predial mínima</i>	<i>Vivienda: 500 m² Otros usos permitidos: 500 m²</i>
<i>Coefficiente de ocupación del suelo</i>	<i>Vivienda, comercio y servicios artesanales inofensivos anexos : 0.6 Equipamiento : 0.7 Otros usos permitidos : 0.7</i>
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	<i>Vivienda : según superficie del lote: Existente < 1.000 m² coeficiente 2 1.000 a 4.999 m² coeficiente 3 5.000 a 9.999 m² coeficiente 5 10.000 m² y más coeficiente 7 Otros usos permitidos coeficiente 2</i>
<i>Sistema de Agrupamiento</i>	<i>Edificación aislada pareada o continua. Sólo se permitirá adosamiento de recintos destinados a almacenaje y distribución de productos no peligrosos.</i>
<i>Prof. máx cuerpo continuo.</i>	<i>70 % del deslinde común</i>
<i>Altura de la edificación</i>	<i>Según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.</i>
<i>Densidad neta máxima</i>	<i>Para predios que enfrenten avenidas expresas o troncales según el art 2.34 de la O.G.U. y C.: 2.000 hab/há Otros predios: 1.800 hab/há</i>
<i>Antejardines</i>	<i>Mínimo 3.00 m</i>
<i>Estacionamientos Mínimos exigidos</i>	<i>Vivienda: Vivienda social: no se exige Vivienda menos de 50 m²: 1 estacionamiento cada 4 viviendas Viviendas de 50 a menor de 100 m²: 1 estacionamiento cada 3 viviendas Viviendas de 100 m² y más: 1 estacionamiento por vivienda En los estacionamientos para vivienda se exigirá un 70% mínimo en subterráneo y uso máximo en superficie el 10% de la superficie del lote. En el caso de las edificaciones que utilicen menos de un 0.6 de Coeficiente de Ocupación de Suelo, podrán utilizar el remanente para estacionamientos. Otros usos: Según lo dispuesto en el Artículo 7.1.2.1 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) zona D.</i>

ZONA Z – 12 RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO

<i>Usos Permitidos</i>	<i>Residencial: De acuerdo a lo establecido en los art. 2.1.25 y 2.1.26 O.G.U.C. Equipamiento: Con excepción de los prohibidos</i>
<i>Usos Prohibidos</i>	<i>Bares, botillerías, hoteles, moteles, apartoteles, juegos electrónicos, quintas de recreo y similares. Talleres mecánicos Actividades productivas</i>
<i>Superficie predial mínima</i>	<i>Vivienda: 500 m² Otros usos permitidos: 500 m²</i>
<i>Coficiente de ocupación del suelo</i>	<i>Vivienda, comercio y servicios artesanales inofensivos anexos: 0.6 Equipamiento: 0.7 Otros usos permitidos : 0.7</i>
<i>Coficiente de constructibilidad</i>	<i>Vivienda : según superficie del lote: Existente < 1.000 m²coeficiente 2 1.000 a 4.999 m²coeficiente 3 5.000 a 9.999 m²coeficiente 5 10.000 m² y más coeficiente 7 Otros usos permitidos coeficiente 3</i>
<i>Sistema de Agrupamiento</i>	<i>Edificación aislada pareada o continua.</i>
<i>Prof. máx. cuerpo continuo</i>	<i>70 % del deslinde común</i>
<i>Altura de la edificación</i>	<i>Según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.</i>
<i>Densidad neta máxima</i>	<i>Para predios que enfrenten avenidas expresas o troncales según el art. 2.3.4 de la O.G.U. y C.: 2.000 hab/há Otros predios: 1.800 hab/há</i>
<i>Antejardines</i>	<i>Mínimo 3,00 m.</i>
<i>Estacionamientos mínimos exigidos</i>	<i>Vivienda: Vivienda social: no se exige Vivienda menos de 50 m²: 1 estacionamiento cada 4 viviendas Viviendas de 50 a menor de 100 m²: 1 estacionamiento cada 3 viviendas Viviendas de 100 m² y más: 1 estacionamiento por vivienda En los estacionamientos para vivienda se exigirá un 70% mínimo en subterráneo y uso máximo en superficie el 10% de la superficie del lote. En el caso de las edificaciones que utilicen menos de un 0.6 de Coeficiente de Ocupación de Suelo, podrán utilizar el remanente para estacionamientos. Otros usos: Según lo dispuesto en el Artículo 7.1.2.1 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) zona D.</i>

ZONA Z – 13 RESIDENCIAL MIXTA CON DENSIFICACION, EQUIPAMIENTO Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Usos Permitidos	<p><u>Residencial:</u> De acuerdo a lo establecido en los art. 2.1.25 y 2.1.26 O.G.U.C.. Sólo se podrán construir nuevas viviendas en predios que limitan con zonas ZIEM, si las actividades industriales descongeladas por la aplicación de la Res. N°5/02 del Gobierno Regional Metropolitano y contiguas a las edificaciones proyectadas no producen daños ni molestias a la comunidad, personas o entorno, controlando y neutralizando los efectos del proceso productivo o de acopio dentro del propio predio e instalaciones.</p> <p><u>Equipamiento:</u> De todo tipo, exceptuando los prohibidos.</p> <p><u>Actividades productivas:</u> Industria: Todas las calificadas como inofensivas por el Servicio de Salud del Ambiente (SESMA).</p>
Usos Prohibidos	<p><u>Actividades productivas:</u> Talleres de todo tipo y las no indicadas como permitidas.</p> <p><u>Equipamiento:</u> Plantas de revisión técnica.</p>
Superficie Predial Mínima	<p><u>Residencial:</u> 400 m²</p> <p><u>Equipamiento:</u> 500 m²</p> <p><u>Actividades productivas:</u> 500 m²</p>
Coeficiente de Ocupación del Suelo	<p><u>Residencial:</u> 0.6</p> <p><u>Equipamiento:</u> 0.7</p> <p><u>Actividades productivas permitidas:</u> 0.7</p>
Coeficiente de Constructibilidad	<p><u>Residencial, según superficie del lote:</u></p> <p align="right">Exist. < 1.000 m² coeficiente 2 1.000 a 4.999 m² coeficiente 3 5.000 a 9.999 m² coeficiente 5 10.000 m² y más coeficiente 7</p> <p><u>Equipamiento y Actividades productivas permitidas:</u> coeficiente 2</p>
Sistema de Agrupamiento	<p><u>Residencial, Equipamiento:</u> Edificación aislada, pareada o continua.</p> <p><u>Actividades productivas permitidas:</u> Edificación aislada. Sólo se permitirá adosamiento de recintos destinados a oficinas, almacenaje y distribución de productos no peligrosos.</p>
Profundidad máxima de cuerpo continuo	70 % del deslinde común
Altura de la Edificación	Según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C. y el artículo 11 de la presente Ordenanza.
Densidad Neta Máxima	<p>Para predios que enfrenten avenidas expresas o troncales (según el Art. 2.3.4 de la O.G.U.C.): 2.800 hab/ Há.</p> <p>Otros predios: 1.800 hab/ Há</p>
Disposiciones Especiales	<p>El distanciamiento mínimo a los medianeros para la actividad productiva industrial y para las viviendas que colinden con actividad productiva industrial es de 5m.</p> <p>Además se exigirá una superficie de arborización mínima de un 10% de la superficie total del predio que se dispondrá entre los muros medianeros y las edificaciones.</p>

ZONA Z – 13 A RESIDENCIAL MIXTO CON DENSIFICACION Y EQUIPAMIENTO

Usos permitidos	<u>Residencial:</u> De acuerdo a lo establecido en los art. 2.1.25 y 2.1.26 O.G.U.C.. Sólo se podrán construir nuevas viviendas en predios que limitan con zonas ZIEM, si las actividades industriales descongeladas por la aplicación de la Res. N°5/02 del Gobierno Regional Metropolitano y contiguas a las edificaciones proyectadas no producen daños ni molestias a la comunidad, personas o entorno, controlando y neutralizando los efectos del proceso productivo o de acopio dentro del propio predio e instalaciones. <u>Equipamiento:</u> De todo tipo, exceptuando los prohibidos.
Usos Prohibidos	<u>Actividades productivas:</u> Industrias y talleres. <u>Equipamiento:</u> Plantas de revisión técnica.
Superficie predial mínima	<u>Residencial:</u> 600 m ² <u>Equipamiento:</u> 600 m ²
Coefficiente de ocupación del suelo	<u>Vivienda :</u> 0.6 <u>Comercio:</u> 0,6 <u>Equipamiento, otros usos residenciales que no sean vivienda :</u> 0.7
Coefficiente de constructibilidad	<u>Residencial, según superficie del lote:</u> Exist. < 1.000 m ² coeficiente 2 1.000 a 4.999 m ² coeficiente 3 5.000 a 9.999 m ² coeficiente 5 10.000 m ² y más coeficiente 7 <u>Equipamiento:</u> coeficiente 2
Sistema de Agrupamiento	Edificación aislada, pareada o continua.
Profundidad máxima de cuerpo continuo	70 % del deslinde común
Altura de la edificación	Según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C. y el artículo 11 de la presente Ordenanza.
Densidad neta máxima	Para predios que enfrenten avenidas expresas o troncales (según el Art 2.34 de la O.G.U. C.): 3.000 hab/há. Otros predios: 2.000 hab/há
Disposiciones Especiales	El distanciamiento mínimo a los medianeros para la actividad productiva industrial y para las viviendas que colinden con actividad productiva industrial es de 5m. Además se exigirá una superficie de arborización mínima de un 10% de la superficie total del predio que se dispondrá entre los muros medianeros y las edificaciones.

ZONA Z – 14 RESIDENCIAL MIXTA CON EQUIPAMIENTO Y TALLERES

Usos permitidos	<p><u>Residencial:</u> De acuerdo a lo establecido en los Art. 2.1.25 y 2.1.26 O.G.U.C..Sólo se podrán construir nuevas viviendas en predios que limitan con zonas ZIEM, si las actividades industriales descongeladas por la aplicación de la Res. N°5/02 del Gobierno Regional Metropolitano y contiguas a las edificaciones proyectadas no producen daños ni molestias a la comunidad, personas o entorno, controlando y neutralizando los efectos del proceso productivo o de acopio dentro del propio predio e instalaciones.</p> <p><u>Equipamiento:</u> De todo tipo, exceptuando los prohibidos.</p> <p><u>Actividades Productivas:</u> Talleres calificados como inofensivos por el Servicio de Salud del Ambiente (SESMA)</p>
Usos Prohibidos	<p><u>Actividades Productivas:</u> Industria y actividades de impacto similar, talleres mecánicos, de reparación de neumáticos y vulcanización. Actividades no indicadas como permitidas.</p> <p><u>Equipamiento:</u> Plantas de revisión técnica.</p>
Superficie predial mínima	<p><u>Residencial:</u> 200 m²</p> <p><u>Equipamiento y Actividades productivas permitidas:</u> 300m²</p>
Coefficiente de ocupación del suelo	<p><u>Vivienda, equipamiento de comercio :</u> 0.6</p> <p><u>Otros usos residenciales y Equipamiento :</u> 0.7</p> <p><u>Actividades productivas permitidas:</u> 0.7</p>
Coefficiente de constructibilidad	<p><u>Residencial, según superficie del lote:</u></p> <p style="text-align: right;">Exist. < 1.000 m² coeficiente 2 1.000 a 4.999 m² coeficiente 3 5.000 a 9.999 m² coeficiente 5 10.000 m² y más coeficiente 7</p> <p><u>Equipamiento :</u> coeficiente 2</p> <p><u>Actividades productivas permitidas:</u> coeficiente 2</p>
Sistema de Agrupamiento	<p><u>Residencial, Equipamiento:</u> Edificación aislada, pareada o continua.</p> <p><u>Actividades productivas permitidas:</u> Edificación aislada. Sólo se permitirá adosamiento de recintos destinados a oficinas, almacenaje y distribución de productos no peligrosos.</p>
Profundidad máxima de cuerpo continuo	70 % del deslinde común
Altura de la edificación	Según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C. y el artículo 11 de la presente Ordenanza.
Densidad neta máxima	<p>Para predios que enfrenten avenidas expresas o troncales (según el art 2.3. 4 de la O.G.U. y C): 1.800 hab/há.</p> <p>Otros predios: 1.500 hab/há.</p>
Disposiciones Especiales	<p>El distanciamiento mínimo a los medianeros para la actividad productiva industrial, las viviendas, establecimientos de educación y establecimientos de salud que colinden con actividad productiva industrial es de 5m.</p> <p>Además se exigirá una superficie de arborización mínima de un 10% de la superficie total del predio que se dispondrá entre los muros medianeros y las edificaciones.</p>

ZONA Z – 14 A RESIDENCIAL MIXTA CON EQUIPAMIENTO.

Usos permitidos	<u>Residencial:</u> de acuerdo a lo establecido en los art. 2.1.25 y 2.1.26 O.G.U.C.. <u>Equipamiento:</u> de todo tipo, exceptuando los prohibidos
Usos Prohibidos	<u>Actividades productivas:</u> Industrias y actividades de impacto similar, talleres de todo tipo. Actividades no indicadas como permitidas <u>Equipamiento:</u> bares, juegos electrónicos, plantas de revisión técnica, quintas de recreo, teletrak y discotecas.
Superficie predial mínima	<u>Residencial:</u> 300 m ² <u>Equipamiento:</u> 300 m ²
Coefficiente de ocupación del suelo	<u>Vivienda, Equipamiento de comercio :</u> 0.6 <u>Otros usos residenciales permitidos, Equipamiento :</u> 0.7
Coefficiente de constructibilidad	<u>Residencial, según superficie del lote:</u> Exist. < 1.000 m ² coeficiente 2 1.000 a 4.999 m ² coeficiente 3 5.000 a 9.999 m ² coeficiente 5 10.000 m ² y más coeficiente 7 <u>Equipamiento:</u> coeficiente 2
Sistema de Agrupamiento	Edificación aislada, pareada o continua. Sólo se permitirá adosamiento de recintos destinados a almacenaje y distribución de productos no peligrosos.
Prof máx cuerpo cont.	70 % del deslinde común
Altura de la edificación	Según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C. y el artículo 11 de la presente Ordenanza.
Densidad neta máxima	Para predios que enfrenten avenidas expresas o troncales (según el Art 2.3.4 de la O.G.U.C) : 1.200 hab/há. Otros predios: 900 hab/há
Disposiciones Especiales	Serán requisito para la admisión de usos no habitacionales en propiedades primitivamente destinadas a habitación, los siguientes: Como norma general el cierre exterior existente deberá eliminarse; no obstante en ciertos casos especiales, la Dirección de Obras podrá autorizar o exigir la colocación o mantención de una reja transparente. Así mismo, debe eliminarse o reemplazarse por reja, los medianeros en el tramo antejardín.

ZONA Z – 14 B RESIDENCIAL MIXTA CON DENSIFICACION Y EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, DE ESPARCIMIENTO Y CULTURAL.

Usos permitidos	<p><u>Residencial</u>: de acuerdo a lo establecido en los art. 2.1.25 y 2.1.26 de la O.G.U.C.</p> <p><u>Equipamiento</u>: Todos los de deporte, esparcimiento, servicios, culto y cultura y educación, en el caso de salud, sólo los establecimientos sin atención hospitalaria, en comercio se permitirá sólo el que esté relacionado con las actividades de equipamiento y residencia permitidos.</p> <p><u>Áreas Verdes</u></p>
Usos Prohibidos	<p>Todos aquellos que no estén indicados como permitidos</p>
Superficie predial mínima	<p><u>Residencial</u>: 2000 m²</p> <p><u>Equipamiento</u>: 2000 m²</p>
Coficiente de ocupación del suelo	<p><u>Vivienda</u> : 0.3</p> <p><u>Otros usos residenciales permitidos y Equipamiento</u> : 0.4</p>
Coficiente de constructibilidad	<p><u>Residencial</u>, según superficie del lote:</p> <p align="right">Exist. < 1.000 m² coeficiente 2 1.000 a 4.999 m² coeficiente 3 5.000 a 9.999 m² coeficiente 5 10.000 m² y más coeficiente 7</p> <p><u>Equipamiento</u>: coeficiente : 0.5</p>
Sistema de Agrupamiento	<p>Edificación aislada.</p> <p>El distanciamiento mínimo a los medianeros es de 5m.</p>
Altura de la edificación	<p>Según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C. y el artículo 11 de la presente Ordenanza.</p>
Densidad neta máxima	<p>2.500 hab /há</p>
Antejardines	<p>En los predios que colinden con la zona Z10, donde se deberá respetar un antejardín mínimo de 15m</p>
Disposiciones Especiales	<p>Los predios ubicados en Zona Recurrentemente Inundable deberán respetar las disposiciones del artículo 8.2.1.1.a del PRMS.</p> <p>Los proyectos que se realicen en esta zona deberán presentar un estudio geotécnico.</p> <p>Las áreas verdes deben estar materializadas al momento de la Recepción Municipal de las obras, además se exigirá una superficie de arborización mínima de un 10% de la superficie total del predio.</p> <p>En los casos de los predios que enfrentan a la zona Parque Isabel Riquelme (Z10) las rejas de cierre sólo se podrán ubicar en la línea de edificación.</p> <p>En casos especiales, la DOM podrá autorizar en forma temporal la instalación de una reja transparente en la línea de cierre.</p> <p>Tanto los cierros exteriores como los medianeros, tendrán una transparencia de un 100%.</p>

ZONA Z15 RESIDENCIAL MIXTA CON EQUIPAMIENTO

Usos permitidos	<u>Residencial</u> : De acuerdo a lo establecido en los Art. 2.1.25 y 2.1.26 O.G.U.C.. <u>Equipamiento</u> : De todo tipo, exceptuando los prohibidos.
Usos Prohibidos	<u>Actividades productivas</u> : Industrias y actividades de impacto similar, talleres de todo tipo. Actividades no indicadas como permitidas. <u>Equipamiento</u> : bares, juegos electrónicos, plantas de revisión técnica, quintas de recreo, teletrak y discotecas.
Superficie de subdivisión predial mínima	300 m ²
Coeficiente de ocupación del suelo	<u>Vivienda, equipamiento de comercio</u> : 0.6 <u>Otros usos residenciales permitidos, Equipamiento</u> : 0.7
Coeficiente de constructibilidad	<u>Residencial</u> : 1,5 <u>Equipamiento</u> : 2
Sistema de Agrupamiento	Edificación aislada, pareada o continua.
Profundidad máxima de cuerpo continuo	70 % del deslinde común
Altura máxima de la edificación	<u>Edificación aislada, pareada y continua</u> : 2 pisos (7,0 m.)
Densidad bruta máxima	450 hab/há

ZONA Z16 RESIDENCIAL MIXTA

Usos permitidos	<u>Residencial</u> : De acuerdo a lo establecido en los art. 2.1.25 y 2.1.26 O.G.U.C.. <u>Equipamiento</u> : De todo tipo, exceptuando los prohibidos.
Usos Prohibidos	<u>Actividades productivas</u> : Industrias y talleres. <u>Equipamiento</u> : Plantas de revisión técnica.
Superficie de subdivisión predial mínima	600 m ²
Coeficiente de ocupación del suelo	<u>Vivienda</u> : 0.6 <u>Comercio</u> : 0,6 <u>Equipamiento, otros usos residenciales que no sean vivienda</u> : 0.7
Coeficiente de constructibilidad	<u>Residencial</u> : según superficie del lote: Inferior a 1.000 m ² coeficiente 2,0 1.000 a 4.999 m ² coeficiente 2,5 5.000 a 9.999 m ² coeficiente 3,0 10.000 m ² y más coeficiente 4,0 <u>Equipamiento</u> : coeficiente 2,0
Sistema de Agrupamiento	Edificación aislada, pareada o continua.
Profundidad máxima de cuerpo continuo	70 % del deslinde común
Altura máxima de la edificación	<u>Edificación aislada</u> : 12 pisos (42 m.) <u>Edificación continua y pareada</u> : 3 pisos (10,5 m.)
Densidad bruta máxima	1300 hab/há

ZONA Z16 A RESIDENCIAL MIXTA CON DENSIFICACIÓN Y EQUIPAMIENTO

Usos permitidos	Residencial: De acuerdo a lo establecido en los art. 2.1.25 y 2.1.26 O.G.U.C.. Sólo se podrán construir nuevas viviendas en predios que limitan con zonas ZIEM, si las actividades industriales descongeladas por la aplicación de la Res. N°5/02 del Gobierno Regional Metropolitano y contiguas a las edificaciones proyectadas no producen daños ni molestias a la comunidad, personas o entorno, controlando y neutralizando los efectos del proceso productivo o de acopio dentro del propio predio e instalaciones. Equipamiento: De todo tipo, exceptuando los prohibidos.
Usos Prohibidos	Actividades productivas: Industrias y talleres. Equipamiento: Plantas de revisión técnica.
Superficie de subdivisión predial mínima	600 m ²
Coefficiente de ocupación del suelo	Vivienda : 0.6 Comercio: 0,6 Equipamiento, otros usos residenciales que no sean vivienda: 0.7
Coefficiente de constructibilidad	Residencial : según superficie del lote: Inferior a 1.000 m ² coeficiente 2,0 1.000 a 4.999 m ² coeficiente 2,5 5.000 a 9.999 m ² coeficiente 3,0 10.000 m ² y más coeficiente 4,0 Equipamiento: coeficiente 2,0
Sistema de Agrupamiento	Edificación aislada, pareada o continua.
Profundidad máxima de cuerpo continuo	70 % del deslinde común
Altura máxima de la edificación	Edificación aislada: 20 pisos (70 m.) Edificación continua y pareada: 3 pisos (10,5 m.)
Densidad bruta máxima	2000 hab/há
Disposiciones Especiales	El distanciamiento mínimo a los medianeros para la actividad productiva industrial, las viviendas, establecimientos de educación y establecimientos de salud que colinden con actividad productiva industrial es de 5m.

CAPITULO V**VIALIDAD**

ARTICULO 23. Las avenidas, calles, pasajes, y, en general, todas las vías públicas del Plan Regulador Comunal de San Joaquín, son las actualmente existentes, manteniéndose sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquéllos casos en que expresamente se dispone el ensanche o apertura de nuevas vías.

ARTICULO 24. Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas y el diseño de sus empalmes, serán definidos en los respectivos proyectos de los loteos, en seccionales o en estudios o proyectos de vialidad, según corresponda.

ARTICULO 25. La vialidad estructurante y las prolongaciones de calles, identificadas en el Plano, están constituidas por las vías que se señalan en el cuadro siguiente¹⁵:

TIPO VÍA CÓDIGO	NOMBRE VÍA	TRAMO	SITUACIÓN ACTUAL E=EXIST. P=PROY.	ANCHO MÍN. L.O.	SITUACIÓN PROY. E=EXIST. P=PROY.	AFECCIÓN UTILIDAD PÚBLICA
EXPRESA E12C	AV. VICUÑA MACKENNA	Av. Santa María (Costanera FFCC Circunvalación) - Av. Alcalde Carlos Valdovinos	E	45	E	Ensanche costado poniente
EXPRESA E12S	AV. VICUÑA MACKENNA	Av. Alcalde Valdovinos - Av. Departamental	E	Variable, según plano de faja vial de Av. Vicuña Mackenna, protocolizado con Municipalidad de Macul ¹⁶ .	P	Ensanche costado poniente
	AV. VICUÑA MACKENNA PONIENTE	Av. Departamental - Punta Arenas	E	30	P	Ensanche costado poniente
EXPRESA E15S	AV. DEPARTAMENTAL	Av. Santa Rosa - Av. Vicuña Mackenna	E	40	E	Ensanche costado sur
TRONCAL T34C	AV. SANTA MARÍA (COSTANERA FFCC CIRCUNVALACIÓN)	Av. Santa Rosa - Santa Elena	E-P	15 al eje FFCC	E-P	Ensanche costado sur
TRONCAL T23S	PINTOR CICARELLI	Av. Santa Rosa - Santa Elena	E	40	P	Ensanche costado norte

¹⁵ Actualizado conforme a Ley 19.939 (D.O. 13.02.2004) que modificó art. 59 de LGUC, Modificación PRMS 90, D.O.11.02.2010 y Modificación a PRC "Prorroga de Afectación a Utilidad Pública de Vías Colectoras", D.O. 16.12.2009.

¹⁶ Modificación PRC "Eje Vicuña Mackenna y cambio de nombres a Zonas de Equipamiento." D.O. 29.10.2005.

TIPO VÍA CÓDIGO	NOMBRE VÍA	TRAMO	SITUACIÓN ACTUAL E=EXIST. P=PROY.	ANCHO MÍN. L.O.	SITUACIÓN PROY. E=EXIST. P=PROY.	AFECCIÓN UTILIDAD PÚBLICA
TRONCAL T23S	RODRIGO DE ARAYA	Santa Elena - Av. Vicuña Mackenna	E	40	P	Ensanche ambos costados
	AV. ISABEL RIQUELME	Av. Vicuña Mackenna - Debussy	E	30	P	Ensanche costado norte
	AV. ISABEL RIQUELME	Entre Debussy y Av. Santa Rosa	E	30-Variable	E	Ensanche ambos costados
	AV. ALC. CARLOS VALDOVINOS	Av. Santa Rosa - Av. Vicuña Mackenna	E	30	E	Ensanche ambos costados
TRONCAL T8S	AV. PRESIDENTE SALVADOR ALLENDE GOSSENS (EX VASCONIA)	Av. Santa Rosa - Av. Vicuña Mackenna	E	30	E	No
TRONCAL T9S	AV. LO OVALLE	Av. Santa Rosa - Vecinal	E	30	P	Ensanche ambos costados
		Vecinal- Punta Arenas	E	30	E	No
TRONCAL T5S	AV. SANTA ROSA	Av. Carlos Valdovinos- Av. Lo Ovalle	E	40	E	No
TRONCAL T23C	AV. SANTA ROSA	Av. Alcalde Carlos Valdovinos - Av. Isabel Riquelme	E	40	E	No
		Av. Isabel Riquelme - FF CC de Circunvalación	E	70/75	P	Ensanche costado poniente
TRONCAL T25C	CARMEN	FFCC Circunvalación - Av. I. Riquelme	E	20	E	No
		Av. I. Riquelme- Av. Alcalde Carlos Valdovinos	E	20	P	Ensanche ambos costados
TRONCAL T26C	SIERRA BELLA	FFCC Circunvalación - Av. Isabel Riquelme	E	20	E	No
	AV. LAS INDUSTRIAS	Av. Isabel Riquelme - Av. Carlos Valdovinos	E	35	E	No
TRONCAL T6S	AV. LAS INDUSTRIAS	Av. Carlos Valdovinos - Pte Salvador Allende	E	35	E	No
		Av. Presidente Salvador Allende -Pje Horacio	E	40	E	No
		Pje. Horacio - Lo Ovalle	E	40	P	Ensanche costado poniente
TRONCAL T40S	ALCALDE PEDRO ALARCÓN	Av. Santa Rosa - Av. Las Industrias	E	20	E	No
		Las Industrias - El Pinar	E-P	20	E-P	Apertura

TIPO VÍA CÓDIGO	NOMBRE VÍA	TRAMO	SITUACIÓN ACTUAL E=EXIST. P=PROY.	ANCHO MÍN. L.O.	SITUACIÓN PROY. E=EXIST. P=PROY.	AFECTACIÓN UTILIDAD PÚBLICA
TRONCAL T41S	EL PINAR	Alc. Pedro Alarcón - Av. Vicuña Mackenna	E	20	E	No
TRONCAL T37S	PUNTA ARENAS	Av. Vicuña Mackenna Poniente - Av. Lo Ovalle	E	30	E	No
COLEC- TORA	PIRÁMIDE	Entre Emco y Vicuña Mackenna	P	20	P	Apertura
COLEC- TORA	SAN JUAN	Entre Capitán Prat y Llico	P	20	P	Apertura
		Entre Aquelarre y Pelicano	P	20	P	Apertura
COLEC- TORA	PINTOR DURERO	Entre Departamental y Pedro Sarmiento	E	20	E	Ensanche costado poniente
COLEC- TORA	AV ESTADIO	Entre Av. Vicuña Mackenna y Angol	E	53	E	Ensanche costado oriente

CAPITULO VI

NORMAS AMBIENTALES.

ARTÍCULO 26. La Zonas Industriales Exclusivas que permiten Actividad Molesta quedan reguladas por la Resolución 5/02 del Gobierno Regional Metropolitano que modifica el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

ARTÍCULO 27. Todo proyecto nuevo debe evaluar su impacto ambiental, conforme a la Ley N° 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente y el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, previo a su ejecución y debe cumplir con las normativas ambientales vigentes, además de dar cumplimiento a todo o establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.