

# **ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR DE LA COMUNA DE SANTO DOMINGO**

## **CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

### **ARTICULO 1**

Las disposiciones de la siguiente ordenanza contienen las normas referentes a límite urbano, zonificación usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, las que regirán dentro del área territorial del Plan Regulador graficada en los planos PRCSD-01 ZONIFICACION, PRCSD-02 VIALIDAD.

### **ARTICULO 2**

El área de aplicación del Plan Regulador Comunal de Santo Domingo corresponde al área urbana comprendida y delimitada por la poligonal cerrada cuya descripción se encuentra en el Artículo N° 6 de esta Ordenanza y que constituye el límite urbano.

### **ARTICULO 3**

Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encontraren normadas por esta Ordenanza, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones D.F.L. N°458/75 y por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. (V. y U.) N° 47/92 y demás cuerpos legales, disposiciones técnicas, administrativas y reglamentarias vigentes sobre la materia.

### **ARTICULO 4**

De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la Dirección de Obras Municipales de la Comuna de Santo Domingo la responsabilidad en la aplicación y observancia de las normas de la presente Ordenanza, sin perjuicio de las facultades legales que le competen respecto de su cumplimiento e interpretación técnica a la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la V Región.

### **ARTICULO 5**

La inobservancia de las normas de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo a los artículos 20° a 25° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

## CAPITULO II

### DESCRIPCIÓN DEL LIMITE URBANO

#### ARTICULO 6

El límite urbano del área de aplicación del Plan enunciado en el Artículo 2 de esta Ordenanza, se define en conformidad a la siguiente descripción:

Punto	Definición del punto	Tramo	Descripción del tramo
1.	Situado en la intersección de la línea de más baja marea del mar de Chile con el eje del Río Maipo, coincidente con el límite comunal de San Antonio – Santo Domingo.	1-2	Línea sinuosa que une los puntos 1 y 2.
2.	Situado en la intersección de línea sinuosa que pasa por el eje del Río Maipo, coincidente con el límite comunal y la perpendicular proyectada desde el punto 3 del tramo 3 – 4, puntos estos físicamente definidos en los 129 km 800 metros y 130 km 500 metros respectivamente de la línea de cierre poniente de la ruta 66 Pelequen - San Antonio.	2-3	Que coincide con el eje del Río Maipo de 7540 metros aproximadamente.
3.	Situado en un punto de la línea oficial poniente de la Ruta 66 (Pelequen-San Antonio) en 129 km 800 metros, localizado físicamente en marco instalado por la Dirección Provincial de Vialidad del MOP.	3-4	Línea recta que une los puntos 2 y 3 de 1800 metros aproximadamente.
4.	Situado en un punto de la línea oficial poniente de la Ruta 66 (Pelequen-San Antonio) en 130 km 500 metros, localizado físicamente en marco instalado por la Dirección Provincial de Vialidad del MOP.	4-5	Línea recta que une los puntos 3 y 4 de 700 metros aproximadamente.
5.	Situado en la intersección de la línea paralela de la proyección del eje de calle Las Gaviotas en 260 metros al Nor- Oriente, con la línea oficial Sur – Oriente de la Avda. Las Parcelas propuesta.	5-6	Línea recta que une los puntos 4 y 5 de 2240 metros.
			Línea recta que une los puntos 5 y 6 de 310 metros.

6.	Situado en la intersección de la línea paralela de la proyección del eje de calle Las Gaviotas en 50 metros al Sur- Poniente, con la línea proyectada del deslinde sur del loteo Santa María del Mar.	6-7	Línea recta que une los puntos 6 y 7 de 1900 metros aproximadamente.
7.	Situado en la intersección de línea de más baja marea del mar de Chile con la línea proyectada del deslinde sur del loteo Santa María del Mar.	7-1	Línea sinuosa que corresponde a la línea de más baja marea del mar de Chile y que une los puntos 7 y 1 de 5755 metros aprox.

### CAPITULO III

#### DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

##### 1.- DEFINICIONES

##### ARTICULO 7

Los siguientes términos tienen en esta ordenanza, el significado que se expresa:

**Coefficiente de ocupación de suelo:**

Para la aplicación de este coeficiente deberá observarse lo dispuesto en el artículo 5.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Coefficiente de constructibilidad:**

Para la aplicación de este coeficiente deberá observarse lo dispuesto en el artículo 5.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Edificación aislada:**

Es 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 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**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.

**Estación de Servicio Automotor:**

Local destinado al expendio de gasolina, petróleo diesel, kerosene, lubricantes u otros productos de similar naturaleza para vehículos motorizados u otros usos sea que preste o no servicios tales como lavado, lubricación, revisión o mantención de vehículos.

**Ampliación:**

Se entenderá por ampliación toda la obra que se ejecute para aumentar el área construida de una edificación existente, la cual podrá realizarse siempre que se respeten las normas establecidas por el Plan Regulador Comunal para la zona en que aquella se ubique; sin perjuicio del cumplimiento de otras normas vigentes.

**Densidad Bruta máxima:**

Número de unidades por unidad de superficie, medida ésta a eje de las vías, incluidos los espacios de uso público y equipamiento.

**Mansarda:**

Para la aplicación de ésta, deberá observarse lo dispuesto en el artículo 4.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y Circular Ord. N° 217, de fecha 04 de Marzo de 1999, DDU N° 46.

**Distanciamiento:**

Dimensiones mínimas que deben respetar las fachadas de las edificaciones respecto de planos imaginarios verticales levantados en los ejes de los respectivos deslindes de los predios. La aplicación de esta norma debe observar lo dispuesto en artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y las disposiciones específicas establecidas para cada zona en el artículo 42 de la presente Ordenanza.

**Adosamiento:**

Como norma de excepción complementaria al Título II, Cap.VI del Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se entiende por adosamiento la edificación que se ubica contigua a los deslindes del predio en su parte no ocupada por construcciones.

**Arborización mínima:**

Cantidad mínima de árboles que debe poseer un predio por cantidad de superficie neta.

**2.- NORMAS GENERALES SOBRE LOTEOS, SUBDIVISIONES Y URBANIZACIONES.**

**ARTICULO 8**

La aprobación de proyectos de urbanización, producto de los proyectos de loteo o subdivisión, como asimismo, la ejecución y recepción de obras de alcantarillado, de aguas servidas y aguas lluvias, de agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación, defensa, servicio al terreno y telecomunicaciones, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y además, por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización, de los servicios respectivos y de la presente Ordenanza.

**ARTICULO 9**

Todo proyecto de urbanización que se genere por el crecimiento urbano deberá ajustarse a los porcentajes de cesión de terrenos para áreas verdes, equipamiento y circulación establecidos por el Art. 2.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**ARTICULO 10**

Las obras de urbanización destinadas al servicio de un determinado proyecto deberán contar, además de las aprobaciones de los Organismos Competentes, con la aprobación del Director de Obras Municipales, de acuerdo con lo señalado en el Título II, Capítulo 2, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

### **ARTICULO 11**

Si como resultado de la subdivisión del suelo o de los proyectos de subdivisión, resultaren áreas verdes públicas de superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>., éstas deberán concentrarse en un solo paño, o ubicarse colindantes a áreas verdes existentes o establecidas en el Plano Regulador.

### **ARTICULO 12**

La Municipalidad está facultada para permutar o enajenar terrenos destinados a equipamiento público de un loteo o subdivisión, por terrenos de equivalente superficie ubicados fuera de la propiedad a lotearse o subdividirse, de conformidad a lo dispuesto en artículo 2.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; y conforme al artículo 70° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

### **ARTICULO 13**

Los proyectos de subdivisión, loteo o edificación, deberán elaborarse sobre planos de levantamiento topográfico.

Para este efecto el Director de Obras exigirá la presentación de un levantamiento topográfico a escala 1:500 como mínimo, cualquiera sea la extensión del terreno, con curvas de nivel a 0,5 m. de altura y con indicación de todos los accidentes topográficos relevantes, tales como afloramientos rocosos, depresiones, quebradas, canales y acequias de regadío, líneas de tendido eléctrico y ductos que atraviesan, enfrenten o colinden con el predio que se lotea, subdivide o construya.

Se señalarán además, todas aquellas obras que con anterioridad a la petición de certificación del suelo natural presente el terreno.

El mencionado plano deberá ser confeccionado por profesional competente y suscrito por él y por el propietario. Sobre este plano se indicarán o diseñarán las obras que tengan por objeto habilitar el terreno para recibir obras de construcción.

El interesado deberá hacer entrega a la Dirección de Obras respectiva, copia de los archivos digitales que contiene el proyecto, compatible con el utilizado por dicho organismo para la captura de información, análisis, proposición y edición del presente Plan Regulador.

El Director de Obras otorgará su conformidad certificando bajo su firma el citado plano.

Un ejemplar de este plano deberá formar parte del expediente técnico de la obra.

## **ARTICULO 14**

La venta minorista de combustibles líquidos y las estaciones de servicio automotor que se emplacen en el área urbana comunal, deberá cumplir con lo dispuesto en los D.S. N° 226 del 06.08.82, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción (D.O. de 09.02.83) y D.S. N° 278 de 24.09.82 del Ministerio de Minería (D.O. de 09.02.83); la normativa para Higiene y Seguridad de Servicentro y Bencineras del S.N.S. y otras normas legales vigentes sobre la materia. En el diseño de sus accesos deberán aplicarse las recomendaciones contenidas en el manual de Vialidad Urbana D.S. N° 12 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (D.O. de 03.03.84).

**Restricciones:** No se permitirá la localización de nuevos locales de ventas minorista de combustibles líquidos o centros de servicio automotriz en los terrenos ubicados a una distancia inferior a 100 m. de equipamientos ya existentes de salud, educación y seguridad.

**Condiciones de localización:** La venta minorista de combustibles líquidos o centros de servicio automotriz, deberán localizarse en terrenos que tengan acceso directo a vías estructurantes comunales o intercomunales, cuyo ancho, medido entre líneas oficiales, sea igual o superior a 20 m., sin perjuicio de observar el uso de suelo que indica la presente ordenanza.

**Condiciones Técnicas específicas:** La venta minorista de combustibles líquidos y los centros de servicio automotriz deberán cumplir los siguientes requisitos de diseño urbanísticos y de edificación:

- Superficie predial mínima: 1.000 m<sup>2</sup>
- Sistema de agrupamiento: Aislado.
- Distanciamiento a medianeros: 5 m. Cuando las propiedades vecinas sean viviendas, esta faja deberá forestarse con árboles de hoja perenne.

Sólo podrán construirse adosadas las edificaciones correspondientes a oficinas de venta y administración. Se prohíbe el adosamiento de instalaciones que produzcan emanaciones ruidos o vibraciones molestas, debidamente calificadas por el servicio competente. Los adosamientos permitidos deberán cumplir con lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En las entradas o salidas de vehículos, no podrán interrumpirse las soleras, las que deberán rebajarse para mantener su continuidad.

Sólo se permitirán como máximo dos accesos por cada frente de establecimiento y sus anchos máximos, medidos en el sentido de la circulación peatonal paralela a este frente, serán las siguientes:

- Entrada : 7.5 m.
- Salida : 7.0 m.

Entre las entradas y salidas correspondientes a un mismo recinto, deberá existir una vereda de una longitud mínima en su lado más reducido, de 2 m., medidos en el sentido de la circulación peatonal.

Los accesos de los recintos (entradas o salidas) sólo podrán desarrollarse comprendidas totalmente en el espacio correspondiente al frente del respectivo predio.

En los accesos (entradas o salidas ) deberán colocarse las señalizaciones y demarcaciones que al efecto indique la Dirección del Tránsito de la Municipalidad de Santo Domingo.

### **ARTICULO 15**

Los antejardines mínimos serán los establecidos, de acuerdo con lo indicado en el Cap.IV , Artículo 41 de esta Ordenanza.

## **3.- NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN.**

### **ARTICULO 16**

En las zonas en que se establece el sistema de agrupamiento aislado, la facultad del adosamiento se materializará a una distancia mínima de 9 metros desde la línea de edificación.

En caso que la distancia resultante fuese inferior al 30% del deslinde, la facultad aludida podrá aplicarse desde del fondo del predio hacia la línea oficial, hasta completar el 40 % de la longitud del medianero.



### **ARTICULO 17**

Las nuevas edificaciones que se emplacen en el área urbana deberán contemplar antejardines mínimos de acuerdo a lo especificado para cada zona en la presente Ordenanza, pudiendo el propietario optar por una mayor dimensión.

Los antejardines deberán quedar libres de estacionamientos y obras que cubran el suelo natural, salvo las necesarias para construir, contener o aterrizar el terreno para su propia finalidad.

Se permitirá construcciones de carácter ligero en el antejardín, de acuerdo al Artículo 2.5.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con una altura máxima de 1 piso y coeficiente de ocupación de suelo de un 2% de la superficie del antejardín.

### **ARTÍCULO 18**

En lo que respecta a la aplicación de rasantes y distanciamientos, se estará a lo dispuesto en el art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin perjuicio de aplicar aquellas normas específicas que se establecen en la presente Ordenanza.

### **ARTICULO 19**

Cuando dos predios contiguos pertenezcan a zonas diferentes, la aplicación de rasantes en las fachadas que enfrenten el deslinde común a ambos predios corresponderá a la norma más restrictiva.

La altura de las fachadas y la altura total de las edificaciones se medirá desde el nivel natural del terreno a un plano paralelo a éste de la altura máxima fijada por la norma más restrictiva.

### **ARTICULO 20**

En los terrenos cuya pendiente no supere el 30% en ninguna de sus partes, las rasantes se aplicarán en los deslindes con los predios vecinos y con las calles o espacios públicos que enfrenten.

Cuando se trate de terrenos o espacios cuya pendiente sea superior a un 30%, y se encuentren bajo el nivel de la solera, se aplicará una rasante paralela al nivel de la misma de una altura de 1,50 metros, tomada en el punto medio del frente predial correspondiente.

En cualquiera de los casos señalados, deberán respetarse las normas de distanciamiento establecidas para cada una de las zonas establecidas en la presente Ordenanza

## **ARTICULO 21**

Para otorgamiento de permisos de edificación, cuando se trate de construcciones de más de 2 pisos, la Dirección de Obras Municipales deberá exigir los antecedentes necesarios que se refieren a lo dispuesto en los art. 5.1.6; art. 5.1.11; art. 5.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los cuales deberán ser suscritos por la firma profesional competente.

## **ARTICULO 22**

Conforme a las facultades conferidas al Director de Obras en el Artículo 5.8.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y sin perjuicio de las responsabilidades que le correspondan al constructor, previo inicio a cualquier obra, el interesado deberá solicitar el respectivo permiso de obra siendo obligatoria la presentación del proyecto de entibaciones en aquellos casos en que se generen taludes de pendientes superiores a 80°.

## **ARTÍCULO 23**

En todos los casos en que se intervenga el suelo natural, los movimientos de tierra, sean éstos cortes o rellenos, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

### a.- Rellenos:

La altura máxima de los rellenos no podrá ser superior a 1,5 metros en los deslindes con los sitios colindantes o con la línea oficial de la propiedad, punto a partir del cual se asumirá la altura total permitida a la construcción. Para superar esta altura, el relleno deberá quedar inscrito dentro de rasantes de 20 grados aplicadas desde un punto situado a 1,50 m. sobre el suelo natural del eje del deslinde común. En todo caso las soluciones que en esta materia se adopten, deberán ser respaldadas por informe técnico emitido por profesional competente, el cual deberá demostrar que dichas obras no afectarán la estabilidad de los terrenos colindantes y que existirá una adecuada solución para la evacuación de las aguas lluvia o de afloramientos subterráneos.

### b.- Cortes:

Los cortes que se ejecuten a partir de los deslindes con los sitios colindantes, o a partir de la línea oficial de la propiedad, deberán ejecutarse en talud a partir de los medianeros o de la línea oficial, dichos taludes

deberán respetar la relación entre la altura y base de los mismos de 2,5:1 como máximo. En todo caso las resoluciones que en esta materia se adopten, deberán ser respaldadas por informe técnico emitido por profesional especialista en mecánicas de suelos, el cual deberá demostrar que dichas obras no afectarán la estabilidad de los terrenos colindantes y que existirá una adecuada solución para la evacuación de aguas lluvia o de afloramiento subterráneo.

c.- Muros de contención en la línea oficial de la propiedad:

Respecto de muros de contención que se construyan en la línea oficial de la propiedad, éstos no podrán tener una altura superior a 1,50 metros, salvo en el caso que ellos correspondan a revestimientos de cortes provenientes de la construcción de la calle a que enfrentan: en el caso que dichos muros requieran sobrepasar la altura máxima antes señalada deberán ejecutarse respetando la relación mínima entre la altura y base del talud de 2,5:1 como máximo, o ejecutarse escalonados en tramos de altura no superior a 1,50 metros y separación horizontal de 0,60 metros, estos espacios horizontales sólo podrán destinarse a elementos de jardinería u ornamentación. En ambas situaciones el dimensionamiento estructural deberá ser efectuado por profesionales especialistas en cálculo estructural.

Sin perjuicio de lo señalado en los incisos anteriores, la relación entre base y altura de 2,5:1 a que se hace referencia en ellos, podrá ser modificada si los muros proyectados están respaldados por cálculo efectuado por profesional especialista en cálculo estructural.

#### **4. NORMAS GENERALES SOBRE CIERROS Y AREAS VERDES**

##### **ARTÍCULO 24**

El manejo de las zonas que incluyan áreas verdes, serán regidas por el Artículo 2.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las áreas verdes resultantes de la división del suelo por aplicación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en zonas habitacionales, deberán diseñarse con una proporción mínima de 1:3 entre ancho y largo. El objetivo de este procedimiento es poder localizar en los barrios de crecimiento, el emplazamiento de plazas y parques que cumplan una función colectiva en los sectores, evitando la proliferación dispersa que no alcance a prestar un buen servicio como equipamiento ciudadano.

### **ARTICULO 25**

Todos los cierros, que enfrenten espacios públicos que no tengan el carácter de definitivos, tendrán una altura máxima de 1,80 metros, incluida la altura del zócalo. Se exigirá que estos sean vivos y/o transparentes en un 80%, salvo las excepciones que deriven de la aplicación del artículo 27 de la presente Ordenanza. La Dirección de Obras Municipales deberá visar el plano correspondiente.

### **ARTICULO 26**

Los sitios eriazos deberán tener cierros de acuerdo por lo dispuesto en el Artículo 2.5.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y cumplir con las siguientes normas:

Los cierros de los sitios eriazos deberán ser transparentes, construidos mínimos con rollizos y de una altura no superior al 1,50 mts.

### **ARTICULO 27**

Los Cierros en esquinas deberán formar ochavos en curva, los que estarán definidos por el art.2.5.4.; art.2.5.5.; art.2.5.6.; art.2.5.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, salvo las zonas determinadas particularmente en el presente artículo.

En los cierros en general, se permitirá un zócalo de base en piedra de una altura máxima coincidente con la máxima de zócalos existentes en la línea oficial de la cuadra. Ante la existencia de zócalos en los lotes vecinos, se deberá hacer coincidir la altura en los medianeros. En caso de no existir zócalo alguno en la cuadra, la altura máxima será de 40 cm. y su perfil longitudinal deberá ser paralelo a la línea del pavimento.

Su materialidad estará definida por el tipo de cierre predominante sobre el 50%, en la línea oficial entre dos calles, cuando éste sea alguno de los enunciados a continuación:

- Rejas de perfil o malla metálica, o de algún material sintético, pintadas de color negro y cubiertas de vegetación.
- Cercos de madera de tabla vertical, o tramos horizontales pintados de color blanco o barnizados natural o impregnados.
- En los sitios correspondientes en las zonas ZE3, ZE4, ZE5 y ZE6, los cierros perimetrales que colindan al espacio público deberán formar ochavos 7 metros de longitud mínima.

## 5.- NORMAS GENERALES SOBRE USO DEL SUELO.

### ARTICULO 28

Antes de evacuar el informe al que se refiere el Artículo 58 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Director de Obras deberá comprobar que exista correspondencia con los usos de suelos permitidos, restringidos y prohibidos, que para cada zona establece esta Ordenanza en el Capítulo IV.

### ARTICULO 29

Para clasificar las actividades se tendrá en cuenta la tipología básica que se indica a continuación y la definición de actividades que corresponden a cada tipo y ámbito de acción que se indican en los cuadros que más adelante se incluyen.

1. Los tipos básicos en que se clasifican las actividades son:
  - a) Vivienda.
  - b) Equipamiento.
  - c) Industria y almacenamiento.
  - d) Vialidad y transporte.
  
2. Las actividades que corresponden a equipamientos se clasifican en escalas conforme al siguiente cuadro:

**Cuadro N° 1.-**

#### Actividades comprendidas en cada tipo y escala de equipamiento.

<b>TIPO</b>	<b>ESCALA REGIONAL E INTERURBANA</b>	<b>ESCALA COMUNAL</b>	<b>ESCALA VECINAL</b>
<b>Salud</b>	Hospitales Clínicas	Clínicas Consultorios Postas	Dispensarios Postas Casas de reposo
<b>Educación</b>	Universidades	Liceos Academias Institutos Colegios	Escuelas básicas Jardines infantiles Parvularios
<b>Seguridad</b>	Bases Militares Cuarteles	Comisarías Tenencias	Retenes

	Cárceles	Bomberos	
<b>Culto</b>	Catedrales Templos Santuarios	Templos Parroquias	Capillas
<b>Cultura</b>	Museos Bibliotecas Salas de concierto Teatros Auditórium Jardines botánicos	Bibliotecas Salas de concierto Auditórium Teatros Casas de la cultura	Bibliotecas
<b>Organización comunitaria</b>	_____	Juntas de vecinos	Juntas de vecinos Centros de madres Centros Sociales
<b>Áreas verdes</b>	Parques nacionales Santuarios de la naturaleza grandes parques	Parques Plazas	Plazas Jardines Juegos infantiles
<b>Deportes</b>	Grandes estadios Canchas Centros deportivos Coliseos Medialunas	Estadios Canchas Piscinas Centros deportivos Gimnasios	Canchas
<b>Esparcimiento y turismo</b>	Hoteles Moteles Casinos	Teatros Cines Clubes sociales Discotecas Restaurantes Quintas de recreo Hosterías Moteles Hospederías Residenciales	Cines Juegos electrónicos Bares Fuentes de soda
<b>Comercio minorista</b>	Centros comerciales Supermercados Grandes tiendas	Centros comerciales Mercados Supermercados Ferias libres Locales comerciales Centros de servicio automotriz Playas y edificios de estacionamiento	Locales comerciales
<b>Servicios públicos</b>	Ministerios Intendencias Cortes de justicia Servicios de utilidad	Municipio Juzgados Correos Telégrafos	Correos

	pública Servicios de la Administración Pública	Servicios de utilidad pública	
<b>Servicios profesionales</b>	Oficinas en general (abogados, arquitectos, consultores, etc.) Bancos	Oficinas en general (abogados, dentistas, notarios, etc.) Bancos	
<b>Servicios artesanales</b>		Garajes Talleres	Lavanderías Peluquerías Gasfiterías Costurerías Modas Jardines de plantas Talleres pequeños

### **ARTICULO 30**

Toda expresión espacial y publicitaria de las actividades permitidas y restringidas deberá ser previamente autorizada por la Dirección de Obras Municipales, mediante el respectivo permiso de obra menor.

Los proyectos que consideren recintos, locales comerciales o de servicio, deberán contemplar el letrero publicitario incorporado en el diseño de la edificación. No será permitida la instalación de afiches, propaganda o letreros publicitarios tipos o hechizos independientes o adosados, incluso pintados sobre la fachada, según Artículo 2.7.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

### **ARTICULO 31**

En las zonas de uso residencial se podrá destinar hasta un 10 % de su superficie construida para usos de servicios profesionales, sin alterar el uso residencial, sólo en primer piso. En dicho caso se debe considerar un estacionamiento adicional al interior del predio por sobre la norma de la zona donde se encuentre localizado.

## **6.- NORMAS GENERALES SOBRE ESTACIONAMIENTOS**

### **ARTICULO 32**

La normativa de estacionamientos que contempla el presente Plan Regulador Comunal se considera concordante con la reglamentación establecida por el Art. 2.4.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

### **ARTICULO 33**

Los accesos y salidas de los estacionamientos en pendiente, cuyo número sea igual o superior a 6 (estacionamientos), deberán consultar un tramo horizontal dentro del predio no inferior a 4 metros de profundidad y no podrán modificar las características peatonales de la acera, interrumpir su continuidad, disminuir su ancho, bajar su nivel o colocar pavimentos distintos de los aprobados por la Dirección de Obras Municipales. Igualmente no podrán eliminarse los árboles existentes en la acera, sin la autorización de la Municipalidad.

### **ARTICULO 34**

En recintos al aire libre o construidos que consulten dos o más destinos de uso de suelo, se sumarán las exigencias mínimas de estacionamientos para cada uno de los usos.

### **ARTICULO 35**

Dentro de un predio en que se emplace un proyecto atendido a su destino deberá contemplarse, los espacios necesarios para el traslado de pasajeros, la carga, la descarga, evolución, mantención y detención de vehículos de mayor tamaño, tales como buses, camiones u otros similares, como también para el acceso y salida desde y hacia la vía pública en marcha adelante. Los espacios antes señalados deberán indicarse en un plano de planta escala 1:100, que se adjuntará a la respectiva solicitud de aprobación, cuando corresponda.

El estándar de estacionamiento se refiere a superficie útil construida. Para tal objeto, estos estándares serán determinados conforme a las disposiciones del siguiente Artículo 39 y, además, en el Capítulo IV de la presente Ordenanza, en lo relativo a cada Zona definida por el Plan.

En todos los casos en que la aplicación de las tablas arrojen cifras con decimales, éstas siempre se aproximarán al entero superior.



### **ARTICULO 36**

En la construcción y/o cambio de destino de todo o parte de un edificio, será obligatorio considerar o construir dentro del predio del edificio, el número de estacionamientos que resulte aplicar de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

### **ARTICULO 37**

Para los efectos del cálculo del número de estacionamientos a ser exigidos se considerará como superficie útil construida, la que resulte de descontar a la superficie edificada total, lo siguiente:

- a) 10% por muros estructurales y periféricos.
- b) Superficie común destinada a circulación de todo tipo.
- c) Superficie destinada por instalaciones como salas de máquina, ductos, recintos de medidores, botadores y receptores de basura, y las bodegas en el caso de edificios colectivos de habitación.

En el evento que los estándares se originen por cambio de destino del edificio, que no requiera de permiso de la Dirección de Obras, el cumplimiento de la exigencia de estacionamientos se controlará a través del otorgamiento de la respectiva patente municipal.

La Dirección de Obras respectiva determinará, en cada caso, el número de estacionamientos exigibles a las actividades no contemplada por la zonificación del presente Plan.

Cada estacionamiento deberá tener una superficie mínima de 12,5 m<sup>2</sup>, sin incluir las áreas destinadas a circulación, cuyas dimensiones fijara en cada caso el Director de Obras Municipales.

### **ARTICULO 38**

En los proyectos de obras nuevas y en los de ampliaciones de toda o parte de las edificaciones existentes, las exigencias mínimas de estacionamiento que deberán cumplirse dentro del respectivo predio, son las siguientes:

Uso de suelo estándar (número de estacionamientos):

## VIVIENDA

Vivienda en departamentos de hasta 140 m <sup>2</sup> construidos.	1 por cada vivienda, más 0,3 para visitas.
Sobre 140 m <sup>2</sup> construidos	2 por cada vivienda, más 0,5 para visitas.
Vivienda en extensión	2 por cada vivienda

## EQUIPAMIENTO

Supermercado	1 por cada 20 m <sup>2</sup> de sup. Construida.
Locales comerciales	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de sup. Construida
Servicios Públicos	1 por cada 100 m <sup>2</sup> de sup. Construida
Salud	1 por cada 120 m <sup>2</sup> de sup. Construida
Colegios de 400 o más alumnos	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de sup. Construida

## CAPITULO IV

### ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECIFICAS

#### ZONIFICACIÓN.

#### ARTICULO 39

Para los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, las áreas urbanas y las áreas especiales se dividen en las siguientes zonas:

#### 1. ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS

ZONA ZU1

ZONA ZU2

ZONA ZU3

ZONA ZU4

ZONA ZU5

ZONA ZU6

ZONA ZU7

ZONA ZU8

ZONA ZE7

## 2. ZONAS DE EXTENSIÓN URBANA

ZONA ZE1  
ZONA ZE2  
ZONA ZE3  
ZONA ZE4  
ZONA ZE5  
ZONA ZE6  
ZONA ZE8  
ZONA ZE9

## 3. ZONAS DE EQUIPAMIENTO

ZONA RD  
ZONA ZP  
ZONA ZEQ  
ZONA ZEQ-1  
ZONA ZQ-1  
ZONA ZQ-2  
ZONA ZQ-3  
ZONA ZI-1  
ZONA ZG  
ZONA ZAVP

## 4. ZONAS DE RESTRICCIÓN

ZONA ZR1  
ZONA ZR2  
ZONA ZR3  
ZONA ZR4  
ZONA ZR5

### **ARTICULO 40**

La ubicación y límites de las zonas en que se divide el área urbana son las indicadas en el Plano N° PRCSD-01 y en la presente Ordenanza.

### **USOS DE SUELO Y NORMAS DE EDIFICACION POR ZONAS.**

### **ARTICULO 41**

Los usos de suelo permitidos, restringidos y prohibidos en los predios y edificaciones que se sitúan en las diferentes Zonas, conforme al Artículo 29 de la presente Ordenanza, son los que se indican a continuación.

Para cada una de estas zonas se señalan los usos de suelo permitidos, en escala vecinal, comunal e intercomunal, con las restricciones que en cada caso se indican. Los usos de suelo no incluidos se entenderán siempre prohibidos. No podrán localizarse al interior de las zonas urbanas: Basurales, estaciones de transferencia, ni pozos vertederos de escombros; Industria, almacenamiento y talleres, molestos insalubres o peligrosos; Cementerios; Cárceles.

Los proyectos de loteos, subdivisión predial y de edificación situados en las diferentes Zonas en que se divide el área de este Plan, tendrán que cumplir además con las normas que se indican para cada una de estas Zonas:

## ZONA ZU1

### a. **CONDICIONES DE USO DEL SUELO:**

#### a.1 **Usos permitidos:**

Vivienda, Areas Verdes de escalas Comunal y Vecinal.

#### a.2 **Usos prohibidos:**

Todos lo no indicados precedentemente.

### b. **CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

**b.1 Superficie predial mínima:** 1500 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 24 m.

**b.2 Coeficiente de ocupación de suelo:** 0,2

**b.3 Coeficiente de constructibilidad:** 0,6

**b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:** Aislado sin adosamiento con una altura máxima de 14 metros en terrenos con pendiente superior a 30° o al pie de talud de cerro. En terreno con pendiente inferior a 30° la altura máxima será de 7 metros. Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a medianeros de 6 m.

**b.5 Rasantes:** 70°

**b.6 Antejardín mínimo:** 6 m.

Los predios que enfrenten la Av. Litoral tendrán un antejardín de 12 m. No obstante en terrenos ubicados bajo el nivel de calzada se permitirá un antejardin de 3 metros y una altura máxima determinada por una rasante horizontal tomada a 1,50 metros sobre el nivel de acera.

**b.7 Arborización mínima al interior del predio:** 1 c/75 m<sup>2</sup>.

**b.8 Estacionamientos:** Mínimo 2 por vivienda o 1 cada 75 m<sup>2</sup> de superficie útil construida. Además se deben agregar 1 cada 200 m<sup>2</sup> útiles por concepto de visitas.

**b.9 Densidad máxima:** 160 habitantes/hectárea

## ZONA ZU2

### a. **CONDICIONES DE USO DEL SUELO:**

#### a.1 **Usos permitidos:**

Vivienda, Áreas Verdes de escalas Comunal y Vecinal, Equipamiento de Salud a escala Comunal ,y Equipamiento en turismo y esparcimiento a nivel Regional, Comunal.

#### a.2 **Usos prohibidos:**

Teatros, cines, casinos, discotecas, Quinta de recreo, Depósito de bebidas alcohólicas, hosterías, moteles, hospederías y residenciales, y todos lo no indicados precedentemente.

### b. **CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

**b.1 Superficie predial mínima:** 1200 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 24m.

**b.2 Coeficiente de ocupación de suelo:** 0,2

**b.3 Coeficiente de constructibilidad :** 0,5

**b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:** Aislado sin adosamiento con una altura máxima de 10,5 m. Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de 6 metros.

**b.5 Rasantes:** 70°

**b.6 Antejardín mínimo:** 6 metros. Los predios que enfrenten la Av. Litoral y Arturo Phillips tendrán un antejardín de 12 metros. No obstante en terrenos ubicadas bajo el nivel de calzada se permitirá un antejardín de 3 metros y una altura máxima determinada por una rasante horizontal tomada a 1,50 metros sobre el nivel de acera.

**b.7 Arborización mínima al interior del predio:** 1 c/75 m<sup>2</sup>.

**b.8 Estacionamientos:** Mínimo 2 por vivienda o 1 cada 75 m<sup>2</sup> de superficie útil construida. Además se deben agregar 1 cada 200 m<sup>2</sup> útiles por concepto de visitas.

**b.9 Densidad máxima:** 140 habitantes/hectárea

**ZONA ZU 2. Enmienda que modifica el Art. 41, publicada en el D. O. De fecha Sábado 5 de Enero de 2008.**

**ZONA ZU-2: En el sector que enfrenta la calle Florida Este (entre las calles Las Codornices y Los Escoceses), y el sector que enfrenta a la calle Los Escoceses (entre las calles Florida Este y Eucaliptus).**

**b. Condiciones de Subdivisión y Edificación**

b.2. **Coefficiente de ocupación de suelo:** 0,24

b.4. **Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:** Aislado sin adosamiento,  
con una altura máxima de 8,4 m.  
Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los Medianeros de 3 m.

b.9. **Densidad Máxima:** 120 habitantes/hectárea

Las demás zonas ZU-2 del Plan Regulador Comunal de Santo Domingo, mantienen sus condiciones de subdivisión y edificación inalterables.

**ZONA ZU3**

**a. CONDICIONES DE USO DEL SUELO:**

**a.1 Usos permitidos:**

Vivienda, Areas Verdes de escalas Comunal y Vecinal.

**a.2 Usos prohibidos:**

Todos lo no indicados precedentemente.

**b. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

**b.1 Superficie predial mínima:** 1000 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 20 .

**b.2 Coeficiente de ocupación de suelo:** 0,3

**b.3 Coeficiente de constructibilidad :**0,3

**b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**

Aislado con una altura máxima de 7 m. Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de 4 m.

**b.5 Rasantes:** 70°

**b.6 Antejardín mínimo:** 6 m. Los predios que enfrenten las Avenidas Litoral y El Golf tendrán un antejardín de 12 m. No obstante en terrenos ubicadas bajo el nivel de calzada se permitirá un antejardín de 3 metros y una altura máxima determinada por una rasante horizontal tomada a 1,50 metros sobre el nivel de acera.

**b.7 Arborización mínima al interior del predio:** 1 cada 100 m2.

**b.8 Estacionamientos:** 2 por vivienda.

**b.9 Densidad máxima:** 80 habitantes/hectárea

**Densidad máxima:** 1

**ZONA ZU4**

**a. CONDICIONES DE USO DEL SUELO:**

**a.1 Usos permitidos:**

Vivienda, Áreas Verdes de escalas Comunal y Vecinal.

**a.2 Usos prohibidos:**

Todos lo no indicados precedentemente.

**b. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

**b.1 Superficie predial mínima:** 700 m2 con un frente mínimo de 20 mts.

Sólo se permitirá una vivienda por lote.

**b.2 Coeficiente de ocupación de suelo:** 0,3

**b.3 Coeficiente de constructibilidad:**

Frente Teniente Cruz Martinez

0,45

Otras

0,4

**b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**

Aislado, con adosamiento . Altura máxima de 7 m. Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de 4 m.

**b.5 Rasantes:** 70°

**b.6 Antejardín mínimo:** 5 mts. Los predios que enfrenten las Avenidas Litoral y El Golf tendrán un antejardín de 12 m. No obstante en terrenos ubicadas bajo el nivel de calzada se permitirá un antejardín de 3 metros y una altura máxima determinada por una rasante horizontal tomada a 1,50 metros sobre el nivel de acera.

**b.7 Arborización mínima al interior del predio:** 1 cada 75 m2.

**b.8 Estacionamientos:** 2 por vivienda.

**b.9** 20 habitantes/hectárea.



**ZONA ZU5 (Enmienda publicada en el D.O. de fecha 21-10-06)**

**a. CONDICIONES DE USO DEL SUELO:**

**a.1 Usos permitidos:**

Vivienda, Cultura a escala vecinal, Comercio Minorista de escala vecinal; Servicios Artesanales, Cultos, Áreas Verdes de escalas Comunal y Vecinal.

**a.2 Usos restringidos:** Los equipamientos de Salud, Seguridad, Esparcimiento de escala Vecinal y los de Deportes de escala Comunal. Sólo se autorizan si las edificaciones y los predios en que se desempeñan enfrentan calles de a lo menos 15 m. de ancho entre Líneas Oficiales.

**a.3 Usos prohibidos:**

Todos lo no indicados precedentemente en a.2 y a.1.

**b. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

**b.1 Superficie predial mínima:** 180 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 9m. Sólo se permitirá una vivienda por lote.

**b.2 Coeficiente de ocupación de suelo:**

Lotes	Lotes existentes con fondo de sitio menor a 20 mts.
0,3	0,5

**b.3 Coeficiente de constructibilidad:**

Lotes	Lotes existentes con fondo de sitio menor a 20 mts
0,5	0,7

**b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**

Aislado y/o pareado con una altura máxima de 7 metros. Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento de acuerdo al Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**b.5 Rasantes:** 70°

**b.6 Antejardín mínimo:** 3 metros

**b.7 Arborización mínima al interior del predio:** 1 cada 75 m<sup>2</sup>.

**b.8 Estacionamientos:** 1 por vivienda; usos distintos al residencial, 1 cada 30 m<sup>2</sup> de superficie útil construida.

**b.9 Densidad máxima:** 200 habitantes / hectárea

## ZONA ZU6

### a. **CONDICIONES DE USO DEL SUELO**

#### a.1 **Usos Permitidos:**

Vivienda, Equipamiento de Areas Verdes de escala vecinal,  
Equipamiento de Deporte escala vecinal.

#### a.2 **Usos prohibidos:**

Todos los usos de suelo no señalados como permitidos.

### b. **CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

**b.1 Superficie predial mínima:** 200 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 8 metros.  
Sólo se permitirá una vivienda por lote.

**b.2 Coeficiente de ocupación del suelo:** 0,2

**b.3 Coeficiente de constructibilidad:** 0,3

#### **b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**

Aislado con adosamiento y/o pareado con una altura máxima de 7 metros. Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de 3 metros.

**b.5 Rasantes:** 70°

**b.6 Antejardín mínimo:** 3 metros.

**b.7 Arborización mínima al interior del predio:** 1 árbol cada 100 metros cuadrados.

**b.8 Estacionamientos:** 1 estacionamiento por cada vivienda.

**b.9 Densidad máxima:** 80 habitantes/ hectárea.

## ZONA ZU7

### a. **CONDICIONES DE USO DEL SUELO:**

#### a.1 **Usos permitidos:**

Vivienda, Areas Verdes de escalas Comunal y Vecinal.

#### a.2 **Usos prohibidos:**

Todos lo no indicados precedentemente

### b. **CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

**b.1 Superficie predial mínima:** 80 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 4,5 m.

**b.2 Coeficiente de ocupación de suelo :** 0,4

**b.3 Coeficiente de constructibilidad :** 0,7

#### **b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**

Aislado-pareado con una altura máxima de 7 metros. Las edificaciones deberán cumplir con distanciamiento de acuerdo al Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**b.5 Rasantes:** 70°

**b.6 Antejardín mínimo:** 3 m

**b.7 Arborización mínima al interior del predio:** 1c/50m<sup>2</sup>

**b.8 Estacionamientos:** 1 por vivienda

**b.9 Densidad máxima:** 350 habitante por hectárea.

## ZONA ZU8

### a. **CONDICIONES DE USO DEL SUELO**

#### a.1 **Usos Permitidos:**

Vivienda, Equipamiento de Areas Verdes de escala comunal y vecinal, Equipamiento en turismo y esparcimiento a nivel regional y comunal.

#### a.2 **Usos prohibidos:**

Teatros, cines, discotecas, quinta de recreo, hosterías, moteles, hospederías y residenciales, y todos los usos de suelo no señalados como permitidos.

### c. **CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

**b.1 Superficie predial mínima:** 1.000 m<sup>2</sup> Vivienda Unifamiliar.  
2.500 m<sup>2</sup> Vivienda en altura. Frente predial mínimo 30 metros.

**b.2 Coeficiente de ocupación del suelo:** 0,3

**b.3 Coeficiente de constructibilidad:** 1,0

#### **b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**

Aislado sin adosamiento con una altura máxima de 24,5 metros. Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de 3 metros, sin vano.

**b.5 Rasantes:** 70°

**b.6 Antejardín mínimo:** 10 metros.

**b.7 Arborización mínima al interior del predio:** 1 árbol cada 75 m<sup>2</sup> de terreno.

**b.8 Estacionamientos:** 2 estacionamiento por cada vivienda en extensión, departamentos según Artículo 38 de la presente Ordenanza.

**b.9 Densidad máxima:** 350 habitantes/ hectárea.

**b.10 Ocupación de suelo en subterráneos:** 70%.

**b.11 Constructibilidad en subterráneo:** 50% de la constructibilidad total sobre suelo.

**b.12 Distanciamiento mínimo de Subterráneos a medianeros:** 2.5 metros.

**ZONA ZE1**

**a. CONDICIONES DE USO DEL SUELO:**

**a.1 Usos permitidos:**

Vivienda, Areas Verdes de escalas Comunal y Vecinal, culto escala vecinal y Equipamiento de salud escala vecinal.

**a.2 Usos prohibidos:**

Todos lo no indicados precedentemente.

**b. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

**b.1 Superficie predial mínima:** 1200 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 20 mts. Sólo se permitirá una vivienda por lote.

**b.2 Coeficiente de ocupación de suelo:**

Lotes con frente a Teniente Cruz Martínez	Otras
0.2	0.15

**b.3 Coeficiente de constructibilidad:**

Lotes con frente a Teniente Cruz Martínez	Otras
0,25	0,2

**b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**

Aislado con una altura máxima de 7 metros. Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de 5 metros.

**b.5 Rasantes:** 70°

**b.6 Antejardín mínimo:**

Lotes con frente a Teniente Cruz Martínez	Otras
12 mts	6 mts.

**b.7 Arborización mínima al interior del predio:** 1 cada 80 m<sup>2</sup>.

**b.8 Estacionamientos:** 2 por vivienda.

**b.9 Densidad máxima:** 35 habitantes/hectárea

**ZONA ZE2**

**a. CONDICIONES DE USO DEL SUELO:**

**a.1 Usos permitidos:**

Vivienda, Areas Verdes de escalas Comunal y Vecinal.  
Equipamiento de salud escala vecinal.

**a.2 Usos prohibidos:**

Todos lo no indicados precedentemente.

**b. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

**b.1 Superficie predial mínima:** 2000 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 25 mts. Sólo se permitirá una vivienda por lote.

**b.2 Coeficiente de ocupación de suelo:** 0.10

**b.3 Coeficiente de constructibilidad:** 0,15

**b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**

Aislado con una altura máxima de 7 m. Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de 6 m.

**b.5 Rasantes:** 70°

**b.6 Antejardín mínimo:**

Lotes con frente a Teniente Cruz Martínez	Otras
12 mts.	6 mts.

**b.7 Arborización mínima al interior del predio:** 1 cada 75 m<sup>2</sup>.

**b.8 Estacionamientos:** 1 cada 60 m<sup>2</sup> de superficie útil construida.

**b.9 Densidad máxima:** 25 habitantes/hectárea

## ZONA ZE3

### a. **CONDICIONES DE USO DEL SUELO**

#### a.1 **Usos Permitidos:**

Vivienda, Equipamiento de Areas Verdes de escala comunal y vecinal.

#### a.2 **Usos prohibidos:**

Todos los usos de suelo no señalados como permitidos.

### b. **CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

**b.1 Superficie predial mínima:** 700 m<sup>2</sup> con un frente predial mínimo de 20 metros.

**b.2 Coeficiente de ocupación del suelo:** 0,3

**b.3 Coeficiente de constructibilidad:** 0,5

#### **b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**

Aislado sin adosamiento con una altura máxima de 7 metros. Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de 4 metros, sin vano; y 5 metros con vano.

**b.5 Rasantes:** Se aplicarán rasantes conforme al artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En aquellos predios que se encuentran bajo el nivel de solera de la calle y que tengan una pendiente superior a 30%. Las edificaciones deberán cumplir además con una rasante consistente en una línea imaginaria horizontal trazada a 1,50 metros entre el nivel de solera de dicha calle, medida en el punto medio del frente predial correspondiente.

**b.6 Antejardín mínimo:** 6 metros.

Av. del Litoral y Av. Litoral Sur: 7 metros. No obstante, en terrenos ubicados bajo el nivel de calzada se permitirá un antejardín de 6 metros.

**b.7 Arborización mínima al interior del predio:** 1 árbol cada 75 m<sup>2</sup> de terreno

**b.8 Estacionamientos:** 2 estacionamiento por cada vivienda

**b.9 Densidad máxima:** 160 habitantes/ hectárea.

**b.10 Ocupación máxima de subsuelo en subterráneos:** 70% del coeficiente de ocupación de suelo.

**b.11 Constructibilidad máxima en subterráneo:** 50% de la superficie construida en primer piso.

**b.12 Distanciamiento mínimo de Subterráneos a medianeros:** 2.5 metros.

## ZONA ZE4

### a. **CONDICIONES DE USO DEL SUELO**

#### a.1 **Usos Permitidos:**

Vivienda, Equipamiento de Areas Verdes de escala comunal y vecinal.

#### a.2 **Usos prohibidos:**

Todos los usos de suelo no señalados como permitidos.

### b. **CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

#### b.1 **Superficie predial mínima:** 1.000 m<sup>2</sup> Vivienda Unifamiliar.

Vivienda en altura 2.800 m<sup>2</sup>. Frente predial mínimo de 40 metros.

#### b.2 **Coefficiente de ocupación del suelo:** 0,4

#### b.3 **Coefficiente de constructibilidad:** 2,0

#### b.4 **Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**

Aislado sin adosamiento con una altura máxima de 20 metros. Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de 4 metros, sin vano.

#### b.5 **Rasantes:** 70°

#### b.6 **Antejardín mínimo:** 6 metros.

#### b.7 **Arborización mínima al interior del predio:** 1 árbol cada 75 m<sup>2</sup> de terreno

#### b.8 **Estacionamientos:** 2 estacionamiento por cada vivienda en extensión, departamentos según Artículo 38 de la presente Ordenanza.

#### b.9 **Densidad máxima:** 450 habitantes/ hectárea.

#### b.10 **Ocupación máxima de subsuelo en subterráneos:** 70% del coeficiente de ocupación de suelo.

#### b.11 **Constructibilidad máxima en subterráneo:** 50% de la superficie construida en primer piso.

#### b.12 **Distanciamiento mínimo de Subterráneos a medianeros:** 2.5 metros.



## ZONA ZE5

### a. **CONDICIONES DE USO DEL SUELO**

#### a.1 **Usos Permitidos:**

Vivienda, Equipamiento de Areas Verdes de escala comunal y vecinal.

#### a.2 **Usos prohibidos:**

Todos los usos de suelo no señalados como permitidos.

### b. **CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

**b.1 Superficie predial mínima:** 1.000 m<sup>2</sup> con un frente predial mínimo de 20 metros.

**b.2 Coeficiente de ocupación del suelo:** 0,4

**b.3 Coeficiente de constructibilidad:** 1,0

#### **b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**

Aislado/pareado con una altura máxima de 10,5 metros. Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de 4 metros, sin vano, y con un 20% del largo del medianero colindante.

**b.5 Rasantes:** 70°

**b.6 Antejardín mínimo:** 6 metros. No obstante en los terrenos ubicados frente a Gran Av. del Mar, se exigirá un antejardín de 10 metros.

**b.7 Arborización mínima al interior del predio:** 1 árbol cada 75 m<sup>2</sup> de terreno

**b.8 Estacionamientos:** 2 estacionamiento por cada vivienda en extensión, departamentos según Artículo 38 de la presente Ordenanza.

**b.9 Densidad máxima:** 100 habitantes/ hectárea.

**b.10 Ocupación máxima de subsuelo en subterráneos:** 70% del coeficiente de ocupación de suelo.

**b.11 Constructibilidad máxima en subterráneo:** 50% de la superficie construida en primer piso.

**b.12 Distanciamiento mínimo de Subterráneos a medianeros:** 2.5 metros.

## ZONA ZE6

### a. **CONDICIONES DE USO DEL SUELO**

#### a.1 **Usos Permitidos:**

Vivienda, Equipamiento de Areas Verdes de escala comunal y vecinal.

#### a.2 **Usos prohibidos:**

Todos los usos de suelo no señalados como permitidos.

### b. **CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

#### b.1 **Superficie predial mínima:** 1.000 m<sup>2</sup> Vivienda Unifamiliar.

Vivienda en altura 2.000 m<sup>2</sup>. Frente predial mínimo de 40 metros.

#### b.2 **Coefficiente de ocupación del suelo:** 0,3

#### b.3 **Coefficiente de constructibilidad:** 0,3

#### b.4 **Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**

Aislado sin adosamiento con una altura máxima de edificación de 15 metros. Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de 4 metros, sin vano, y 5 metros con vano.

#### b.5 **Rasantes:** 70°

#### b.6 **Antejardín mínimo:** 6 metros.

#### b.7 **Arborización mínima al interior del predio:** 1 árbol cada 75 m<sup>2</sup> de terreno

#### b.8 **Estacionamientos:** 2 estacionamiento por cada vivienda en extensión, departamentos según Artículo 38 de la presente Ordenanza.

#### b.9 **Densidad máxima:** 120 habitantes/ hectárea.

#### b.10 **Ocupación máxima de subsuelo en subterráneos:** 70% del coeficiente de ocupación de suelo.

#### b.11 **Constructibilidad máxima en subterráneo:** 50% de la superficie construida en primer piso.

#### b.12 **Distanciamiento mínimo de Subterráneos a medianeros:** 2.5 metros.

**ZONA ZE7**

**a. CONDICIONES DE USO DEL SUELO**

**a.1 Usos Permitidos:**

Vivienda, Equipamiento de Areas Verdes de escala comunal y vecinal.

**a.2 Usos prohibidos:**

Todos los usos de suelo no señalados como permitidos.

**b. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

**b.1 Superficie predial mínima:** 7.500 m<sup>2</sup> con un frente predial mínimo de 40 metros.

**b.2 Coeficiente de ocupación del suelo:** 0,25

**b.3 Coeficiente de constructibilidad:** 0,5

**b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**

Aislado sin adosamiento con una altura máxima de edificación de 24,5 metros. Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de 4 metros, sin vano, y 5 metros con vano.

**b.5 Rasantes:** 70°

**b.6 Estacionamientos:** 2 estacionamiento por cada departamentos al interior del predio.

**b.7 Densidad máxima:** 180 habitantes/ hectárea.

**b.8 Pendiente máxima de construcción:** 40°.

## ZONA ZE8

### a. **CONDICIONES DE USO DEL SUELO**

#### a.1 **Usos Permitidos:**

Vivienda, Equipamiento de Areas Verdes de escala comunal y vecinal.

#### a.2 **Usos prohibidos:**

Todos los usos de suelo no señalados como permitidos.

### b. **CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

**b.1 Superficie predial mínima:** 4.000 m<sup>2</sup> con un frente predial mínimo de 40 metros.

**b.2 Coeficiente de ocupación del suelo:** 15%

**b.3 Coeficiente de constructibilidad:** 0,4

#### **b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**

Aislado con una altura máxima de edificación de 17,5 metros. Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de 6 metros, y un distanciamiento entre edificios de 6 metros.

**b.5 Rasantes:** 70°

**b.6 Antejardín mínimo:** 6 metros.

**b.7 Arborización mínima al interior del predio:** 1 árbol cada 75 m<sup>2</sup> de terreno

**b.8 Estacionamientos:** Vivienda en departamentos según Artículo 38 de la presente Ordenanza.

**b.9 Densidad máxima:** 120 habitantes/ hectárea.

**b.10 Ocupación máxima de subsuelo en subterráneos:** 60% del coeficiente de ocupación de suelo.

**b.11 Constructibilidad máxima en subterráneo:** 60% de la superficie construida en primer piso.

**b.12 Distanciamiento mínimo de Subterráneos a medianeros:** 3 metros.

## ZONA ZE9

### a. **CONDICIONES DE USO DEL SUELO**

- a.1 **Usos Permitidos:** Vivienda, Equipamiento de Areas Verdes de escala comunal y vecinal, Equipamiento turístico y de esparcimiento en escala regional, comunal y vecinal.
- a.2 **Usos Restringidos:** El uso de discotecas queda sometido a previa certificación de un estudio de impacto de ruido y vialidad.
- a.3 **Usos prohibidos:** Juegos electrónicos, cine, fuentes de soda, depósito de bebidas alcohólicas y moteles y todos los usos de suelo no señalados como permitidos.

### b. **CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

- b.1 **Superficie predial mínima:** 4.000 m<sup>2</sup> con un frente predial mínimo de 40 metros.
- b.2 **Coefficiente de ocupación del suelo:** 15%
- b.3 **Coefficiente de constructibilidad:** 0,4 Vivienda.  
0,75 Equipamiento turístico y esparcimiento.
- b.4 **Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**  
Aislado con una altura máxima de edificación de 17,5 metros para Vivienda (5 pisos) y de 21 metros para Equipamiento turístico (7 pisos). Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de 6 metros, y un distanciamiento entre edificios de 6 metros.
- b.5 **Rasantes:** 70°
- b.6 **Antejardín mínimo:** 6 metros.
- b.7 **Arborización mínima al interior del predio:** 1 árbol cada 75 m<sup>2</sup> de terreno
- b.8 **Estacionamientos:** Vivienda en departamentos y Equipamiento según Artículo 38 de la presente Ordenanza.
- b.9 **Densidad máxima:** 120 habitantes/ hectárea.
- b.10 **Ocupación de suelo en subterráneos:** 60%.
- b.11 **Constructibilidad en subterráneo:** 60% de la constructibilidad total sobre suelo.
- b.12 **Distanciamiento mínimo de Subterráneos a medianeros:** 3 metros.

## ZONA ZRD

### a. **CONDICIONES DE USO DEL SUELO:**

#### a.1 **Usos permitidos:**

Equipamiento de Deportes y Areas Verdes de escalas Regional e Interurbana.

#### a.2 **Usos prohibidos:**

Todos lo no indicados precedentemente, incluyendo vivienda.

### b. **CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

**b.1 Superficie predial mínima:** 20 hás con un frente mínimo de 100 m.

**b.2 Coeficiente de ocupación de suelo:**0,01

**b.3 Coeficiente de constructibilidad:** 0,02

#### **b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**

Aislado sin adosamiento con una altura máxima de 14 metros. Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de 20 metros.

**b.5 Rasantes:** 70°

**b.6 Antejardín mínimo:** 20 metros

**b.7 Arborización mínima al interior del predio:** 1c/50 mt<sup>2</sup>

**b.8 Estacionamientos:** 1 cada 30 m<sup>2</sup> de superficie útil construida.

**b.9 Cierros Exteriores :** Deberán ser transparentes en un 80%.

**ZONA ZP**

**a. CONDICIONES DE USO DEL SUELO:**

**a.1 Usos permitidos:**

Sólo se permitirá las instalaciones complementarias a las actividades recreativas de la playa: sombraderos, kioscos, vestidores, muelles. Estas no podrán obstaculizar el paso público ni la vista.

**a.2 Usos prohibidos:**

Todos lo no indicados precedentemente, incluyendo vivienda.

**b. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

**b.1 Superficie predial mínima:** no se permitirán subdivisiones

**b.2 Coeficiente de ocupación de suelo:** 0,01

**b.3 Coeficiente de constructibilidad :** 0,01

**b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**

Aislado con una altura máxima de 3,5 m. (1 piso).

**b.5 Rasantes:** No se aplicarán rasantes conforme al Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**b.6 Arborización mínima al interior del predio:** no se exige.

**b.7 Estacionamientos:** no se exige.

## ZONA ZEQ

### a. **CONDICIONES DE USO DEL SUELO:**

#### a.1 **Usos permitidos:**

Vivienda, Equipamiento de Deportes de escala Regional Comunal y Vecinal; Esparcimiento y Turismo escala Comunal; Cultura, Organizaciones Comunitarias y Areas Verdes de escalas Comunal y Vecinal.

#### a.2 **Usos prohibidos:**

Discotecas, Quintas de Recreos, Depósito de bebidas alcohólicas, Hosterías, Moteles, Hospederías, Residenciales y todos lo no indicados precedentemente.

### b. **CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

b.1 **Superficie predial mínima:** 3000 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 40m.

b.2 **Coefficiente de ocupación de suelo:** 0,3

b.3 **Coefficiente de constructibilidad :** 0,4

#### b.4 **Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**

Aislado con una altura máxima de 7 m. (2 piso). Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de 10 mts.

b.5 **Rasantes:** 70°

b.6 **Antejardín mínimo:** 10 metros.

b.7 **Arborización mínima:** 1c/50 mts.

b.8 **Estacionamientos:** 1 cada 40 m<sup>2</sup> de superficie útil construida.

b.9 **Densidad máxima:** 15 habitantes/hectárea



## ZONA ZE-Q-1

### a. **CONDICIONES DE USO DEL SUELO**

- a.1 **Usos Permitidos:** Equipamiento turístico y de esparcimiento en escala comunal y vecinal (Restaurantes, hosterías, hoteles, bares, casas club) ; Equipamiento de Deportes escala comunal y vecinal (Piscinas, centros deportivos, gimnasios, canchas) y Equipamiento de Areas Verdes de escala comunal y vecinal.
- a.2 **Usos prohibidos:** Depósito de bebidas alcohólicas y todos los usos de suelo no señalados como permitidos.

### b. **CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

- b.1 **Superficie predial mínima:** 1.500 m2 con un frente predial mínimo de 25 metros.
- b.2 **Coefficiente de ocupación del suelo:** 0,3
- b.3 **Coefficiente de constructibilidad:** 0,5
- b.4 **Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**  
Aislado con una altura máxima de edificación de 10,5 metros . Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de 6 metros.
- b.5 **Rasantes:** 70°
- b.6 **Antejardín mínimo:** 10 metros.
- b.7 **Estacionamientos:** 1 estacionamiento por cada 30 m2 construídos en el caso de Restaurantes, bares y hosterías.

**ZONA ZQ-1**

**a. CONDICIONES DE USO DEL SUELO:**

**a.1 Usos permitidos:**

Vivienda, Equipamiento de Educación, Seguridad, Culto y Servicios Públicos de escala Comunal, Areas Verdes de escala Comunal y Vecinal.

**a.2 Usos prohibidos:**

Todos lo no indicados precedentemente.

**b. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

**b.1 Superficie predial mínima:** 2500 m2 con un frente mínimo de 45m. Se permitirá una vivienda por lote.

**b.2 Coeficiente de ocupación de suelo:**

Equipamiento	Vivienda
0.3	0.2

**b.3 Coeficiente de constructibilidad:**

Equipamiento	Vivienda
0,5	0,3

**b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**

Aislado con una altura máxima de 7 metros. Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de 6 metros.

**b.5 Rasantes:** 70°

**b.6 Antejardín mínimo:** 6 m.

**b.7 Arborización mínima:** 1c/100 mts

**b.8 Estacionamientos:**

Equipamiento	Vivienda
1 cada 20 m2 de superficie útil construida.	2 por vivienda

**b.9 Densidad máxima:** 80 habitantes/hectárea

**ZONA ZQ-2**

**a. CONDICIONES DE USO DEL SUELO:**

**a.1 Usos permitidos:**

Vivienda, Comercio Minorista y Servicios Públicos de escala Comunal, Areas Verdes de escala Comunal y Vecinal.

**a.2 Usos restringidos:** Comercio Minorista: no se autoriza la instalación de ferias libres y mercados.

**a.3 Usos prohibidos:**

Todos lo no indicados precedentemente en a.1 y a.2.

**b. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

**b.1 Superficie predial mínima:** 1200 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 20 metros.

**b.2 Coeficiente de ocupación de suelo:**

Equipamiento	Vivienda
0.3	0.2

**b.3 Coeficiente de constructibilidad:**

Equipamiento	Vivienda
0,4	0,2

**b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**

Aislado con una altura máxima de 7 metros con distanciamiento:.

Equipamiento	Vivienda
6 metros	4 metros

**b.5 Rasantes:** 70°

**b.6 Antejardín mínimo:** 6 metros.

**b.7 Arborización mínima:** 1c/120 mts

**b.8 Estacionamientos:**

Equipamiento	Vivienda
1 cada 20 m <sup>2</sup> de superficie útil construida	2 por vivienda.

**b.9 Densidad máxima:** 60 habitantes/hectárea

**ZONA ZQ-3 (Enmienda publicada en el D.O. de fecha 21-10-06)**

**En el sector comprendido entre la calle Las Hortensias, la calle Los Cerezos, la calle Los Manzanos y el Pasaje Las Araucarias:**

**a. Condiciones de Uso de Suelo :**

**a.1 Usos Permitidos:**

**Vivienda, equipamiento de educación escala vecinal, organizaciones comunitarias, comercio minorista, servicios artesanales, servicios públicos y áreas verdes de escala comunal y vecinal.**

**a.2 Usos Prohibidos :**

**Ferias libres y mercados y todos los no indicados precedentemente.**

**b. Condiciones de Subdivisión y Edificación:**

**b.1 Superficie predial mínima:**

**3000 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 30 m.**

**b.2 Coeficiente de ocupación de suelo: 0.4**

**b.3 Coeficiente de constructibilidad : 0.6**

**b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento :**

**Aislado con una altura de 8,4 m. Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo de acuerdo a los arts. 2.6.3 y 2.6.11 del D.S. N° 47 (Minvu)de 1992, Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.**

**b.5 Rasantes: 70°**

**b.6 Antejardín mínimo: 3 m.**

**b.7 Arborización mínima: 1c/75 m<sup>2</sup>.**

**b.8 Estacionamientos:**

**Equipamiento**

**1 cada 20 m<sup>2</sup>. de superficie útil construida**

**Vivienda**

**2 por vivienda**

**b.9 Densidad máxima: 144 habitantes / hectárea.**

### ZONA ZQ3

**a. CONDICIONES DE USO DEL SUELO:**

**a.1 Usos permitidos:**

Vivienda, Equipamiento de Educación escala Vecinal, Organizaciones Comunitarias, Comercio Minorista, Servicios Artesanales, Servicios Públicos y Áreas Verdes de escalas Comunal y Vecinal.

**a.2 Usos prohibidos:**

Ferias libres y mercados y todos lo no indicados precedentemente.

**b. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

**b.1 Superficie predial mínima:** 3000 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 30 m.

**b.2 Coeficiente de ocupación de suelo :** 0,3

**b.3 Coeficiente de constructibilidad :** 0,5

**b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**

Aislado con una altura máxima de 7 metros. Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de 6 metros

**b.5 Rasantes:** 70°

**b.6 Antejardín mínimo:** 8 metros

**b.7 Arborización mínima:** 1c/75 mts

**b.8 Estacionamientos:**

Equipamiento  
1 cada 20 m<sup>2</sup> de superficie útil construida

Vivienda  
2 por vivienda.

**b.9 Densidad máxima:** 120 habitantes/hectárea

**ZONA ZI-1**

**a. CONDICIONES DE USO DEL SUELO:**

**a.1 Usos permitidos:**

Vivienda, Industria, Bodega, Comercio minorista escala comunal, Servicios Artesanales escala comunal y vecinal, Deporte escala comunal, Areas Verdes escala comunal y vecinal, Usos de Impacto similar al Industrial no contaminante o insalubre, ni peligroso,

**a.2 Usos prohibidos:**

Ferias libres, Mercados, . Estadios y todos lo no indicados precedentemente.

**b. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

**b.1 Superficie predial mínima:**

Industria-Bodega-Taller 2000 m2 frente mínimo de 35 metros	Vivienda 250 m2 frente mínimo de 12 metros.
--	---

**b.2 Coeficiente de ocupación de suelo:**

Industria-Bodega-Taller 0.15	Vivienda 0.3
---------------------------------	-----------------

**b.3 Coeficiente de constructibilidad:**

Industria-Bodega-Taller 0,3	Vivienda 0,5
--------------------------------	-----------------

**b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**

Aislado con una altura máxima de 7 metros. Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de:

Industria-Bodega-Taller 10 metros	Vivienda 4 metros
--------------------------------------	----------------------

**b.5 Rasantes: 70°**

**b.6 Antejardín mínimo: 6 metros**

**b.7 Arborización mínima:**

Industria-Bodega-Taller 1 c/50 mt2	Vivienda 1 c/80 mt2
---------------------------------------	------------------------

**b.8 Estacionamientos: 1 cada 40 m2 de superficie útil construida.**

**b.9 Densidad máxima: 128 habitantes / hectárea**

## ZONA ZG

### b. CONDICIONES DE USO DEL SUELO

**a.1 Usos Permitidos:** Equipamiento de Seguridad escala comunal, Servicios Públicos escala comunal y Equipamiento de Areas Verdes de escala comunal y vecinal.

**a.2 Usos prohibidos:** Todos los usos de suelo no señalados como permitidos.

### b. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:

**b.1 Superficie predial mínima:** 1.500 m<sup>2</sup> con un frente predial mínimo de 25 metros.

**b.2 Coeficiente de ocupación del suelo:** 0,3

**b.3 Coeficiente de constructibilidad:** 0,5

**b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**  
Aislado con una altura máxima de edificación de 7 metros . Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de 6 metros.

**b.5 Rasantes:** 70°

**b.6 Antejardín mínimo:** 10 metros.

**b.7 Estacionamientos:** Según Artículo 38 dela presente Ordenanza.

## ZONA ZAVP

### a. CONDICIONES DE USO DEL SUELO:

**a.1 Usos permitidos:**  
Sólo se permitirán las instalaciones complementarias a las actividades recreativas y culturales tales como: Sombreaderos, anfiteatros, Kioscos, pérgolas e instalaciones que no impacten visualmente la armonía de las áreas verdes propuestas.

**a.2 Usos prohibidos:**  
Todo otro uso no indicado como permitido.

### c. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:

**b.1** Las instalaciones mínimas complementarias y las actividades recreativas, serán determinadas por un proyecto específico, en lo que se refiere a zonas de parque, en lo referido a ubicación, influencia, tamaño y escala.  
Las construcciones no deberán impedir la circulación libre de esta área, y deberán minimizar el impacto visual.

**b.2 Coeficiente de ocupación de suelo:** 0,05

**b.3 Coeficiente de constructibilidad:** 0,1

**b.4 Sistema de agrupamiento:** Aislado.

## ZONA ZR1

### a).- Usos de suelo Permitidos:

Sólo se permitirán las instalaciones Complementarias a las actividades Recreativas y culturales: sombreaderos, anfiteatros, kioscos, vestidores, baños, duchas, muelles y otros similares. Areas verdes de escala comunal y vecinal

### Prohibidos:

Todo otro uso no indicado como permitido.

### b).- Condiciones de edificación.

Las instalaciones mínimas complementarias y las actividades recreativas de playa serán determinadas por un proyecto específico, en lo que se refiere a todo el Borde Costero, en lo que se refiere a ubicación y área de influencia, tamaño y escala. Las construcciones no deberán impedir el libre acceso a la playa y deberán minimizar el impacto visual. Las construcciones como: kioscos, vestidores, baños y duchas deberán cumplir con las siguientes normas:

<b>Coefficiente máxima ocupación de suelo</b>	: 0,05
<b>Coefficiente máximo de constructibilidad</b>	: 0,1
<b>Sistema de agrupamiento</b>	: Aislado.

## ZONA ZR2

### d. CONDICIONES DE USO DEL SUELO

#### a.1 Usos Permitidos: Protección de Instalaciones Sanitarias.

Servicios Públicos escala comunal y Equipamiento de Areas Verdes de escala comunal y vecinal.

#### a.2 Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no señalados como permitidos.

### b. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:

**b.1 Superficie predial mínima:** 1.200 m<sup>2</sup> con un frente predial mínimo de 25 metros.

**b.2 Coeficiente de ocupación del suelo:** 0,1

**b.3 Coeficiente de constructibilidad:** 0,15

#### b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:

Aislado con una altura máxima de edificación de 7 metros . Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de 6 metros.

**b.5 Rasantes:** 70°

**b.6 Antejardín mínimo:** 10 metros.

**b.7 Estacionamientos:** Según Artículo 38 dela presente Ordenanza.

**b.8 Arborización mínima al interior del predio:** 1 cada 50m<sup>2</sup>



## ZONA ZR3

### **Zona que corresponde al área del aeródromo.**

Comprende la pista de aterrizaje y las instalaciones administrativas y anexa necesarias. La normativa es la que señala la Dirección de Aeronáutica Civil para Franja de Pista y radioayuda (antenas), las cuales se grafican en el plano PRCSD – 03, Restricción Aeródromo.

#### Franja de Pista:

Se entiende una por franja de pista una superficie que comprende la pista y la zona de parada si la hubiese, destinada a reducir el riesgo de daño de las aeronaves que se salgan de la pista y protegerlas cuando sobrevuelan durante las operaciones de despegue o aterrizaje.

Se extiende 60 metros más allá de los extremos de pista o de la zona de parada si la hubiese y lateralmente 40 metros de cada lado del eje de pista.

En este caso corresponde a una franja de pista que debiera tener 1000 mts. de largo y 80 mts. de ancho.

#### Área “a”

Terreno comprendido bajo la superficie de las trayectorias de aproximación-despegue, se ubica en los primeros 305 mts. medidos desde los extremos frontales de la pista.

Esta área constituye una zona de alto riesgo de accidentes de aviación y la certificación de altura quedará determinada por la superficie rasante, aplicada a partir de los extremos frontales de la franja de pista con una pendiente del 3.3%.

#### Área “b”

Terreno comprendido bajo la superficie de trayectoria de aproximación-despegue. Se ubica a continuación del término del Área “a”, de unos 800 mts.

Esta área constituye una zona de mediano riesgo de accidente de aviación y la restricción de altura quedará determinada por la superficie de rasante aplicada a partir de los extremos frontales de la franja de pista, con una pendiente del 3.3%.

#### Área “c”

Terreno comprendido bajo la superficie de aproximación-despegue. Se ubica en los siguientes 2.395 mts. a continuación del área “b”. La restricción de altura quedará determinada por la superficie de rasante, aplicada a partir de los extremos frontales de la franja de pista, con una pendiente de 3,3% hasta alcanzar una altura máxima de 45 mts. con respecto al nivel medio de la pista.

Área “d”

Terreno comprendido bajo la superficie Horizontal Interna, definido por un círculo de 4.000 mts. de radio, cuyo centro corresponde al centro geométrico de la pista.

La restricción de altura para el Área “d”, es uniforme de 45 metros medidos desde el nivel medio de la pista.

Área “e”

Terreno bajo la superficie cónica, en una franja concéntrica al área “d”. Tiene 1.100 mts. de ancho medidos hacia el exterior y a continuación del área “d”.

La restricción de altura para el área “e”, quedará determinada por la superficie rasante aplicada a partir del límite exterior del área “d”, a una altura de 45 mts. medidos desde el nivel medio de la pista y con una pendiente ascendente del 5% hacia el exterior.

Área “f”

Terreno comprendido bajo la superficie de transición, en franjas laterales y paralelas a la franja de pista, de 315 mts. de ancho medidos a partir de cada costa de la franja de pista.

**RADIO FARO NO DIRECCIONAL (NDB):**

Dentro de un radio de 100 mts. medidos desde el centro de Radioayuda, no se permiten construcciones, plantaciones e instalaciones.

**RADIO OMNIDIRECCIONAL DE MUY ALTA FRECUENCIA (VOR)**

Dentro de un radio de 300 mts. medidos desde el centro de Radioayuda, no se permiten plantaciones, edificaciones e instalaciones.

Los proyectos por desarrollar en la zona comprendida entre 300 mts. y 1000 mts. deberán ser autorizados por la Dirección General de Aeronáutica Civil.

#### ZONA ZR4

Zona de Bienes Nacionales de Uso Público y Áreas destinadas en forma exclusiva a Áreas Verdes de escala Comunal y Vecinal.

#### ZONA ZR5

**a. CONDICIONES DE USO DEL SUELO:**

**a.1 Usos permitidos:**

**Zona de restricción lecho Río Maipo.**

Equipamiento en deportes a nivel comunal y vecinal excepto gimnasios.

**a.2 Usos prohibidos:**

Todos lo no indicados precedentemente, incluyendo la vivienda.

**b. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

**b.1 Superficie predial mínima:** 3 hás con un frente mínimo de 100 metros.

**b.2 Coeficiente de constructibilidad:** 0,05

**b.3 Coeficiente de ocupación de suelo:** 5%

**b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**

Aislado con una altura máxima de 7,0 metros. Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de 12 metros.

**b.5 Rasantes:** 70°

**b.6 Antejardín mínimo:** 8 metros.

**b.7 Arborización mínima al interior del predio:** 1 cada 50 m<sup>2</sup>.

**b.8 Estacionamientos:** 1 cada 20 m<sup>2</sup> de superficie útil construida.

## CAPITULO V

### VIALIDAD

#### ARTICULO 42

Las avenidas, calles, pasajes y, en general, todas las vías públicas del Plan Regulador son las actualmente existentes, manteniendo sus anchos entre Líneas Oficiales.

#### ARTICULO 43

Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, cruces a distinto nivel, etc., serán definidos en los respectivos proyectos de loteos, en seccionales o en estudios o proyectos de vialidad, según corresponda.

#### ARTICULO 44

La vialidad estructurante del área urbana está constituida por las vías que se grafican como tales en el Plano PRCSD-02 y cuya identificación, ancho entre líneas oficiales y demás características se señalan en el siguiente cuadro.

NOMBRE	TRAMO	ESTADO	ANCHO		OBSERVACIONES	
AV. DEL PARQUE	AV. DEL PACIFICO YA V. DEL GOLF	E	20,0		ROCAS DE SANTO DOMINGO	
AV. DEL GOLF	AV. DEL LITORAL Y LOS COPIHUES	E	15,0		ROCAS DE SANTO DOMINGO	
AV. DEL LITORAL	RUTA E - 66 (camino Rapel) Y LOS COPIHUES	E	20,0		ROCAS DE SANTO DOMINGO	
AV. DEL LITORAL	COPIHUES A DIAGONAL LAS VIOLETAS	E	15,0		ROCAS DE SANTO DOMINGO	
AV. LITORAL SUR	Diagonal las Violetas y Jacintos	P	20,0		INMOBILIARIA SUR	
AV. LITORAL SUR	JACINTOS Y EUCALIPTUS	P	12,0		INMOBILIARIA SUR	
AV. LITORAL SUR	EUCALIPTUS Y AV. SANTA TERESA DE LOS ANDES	P	20,0		INMOBILIARIA SUR	
TOMAS DE AQUINO	AV. DEL LITORAL Y CATALINA DE SIENA	E	15,0		ROCAS DE SANTO DOMINGO	
CALLE DEL MAR	AV. DEL LITORAL Y GRAN AV. DEL MAR	E	12,0		ROCAS DE STO. DOMINGO	
GRAN AV. DEL MAR	GRAN AV. ARTURO PHILLIPS Y NEPTUNO	E	20,0		ROCAS DE STO. DOMINGO	
GRAN AV. DEL MAR	NEPTUNO Y ROTONDA ANFITRITE	E	32,0		ROCAS DE STO. DOMINGO	
GRAN AV. DEL MAR	ROTONDA ANFITRITE Y LIMITE URBANO SUR	P	32,0		SECCIONAL BORDE COSTERO	
AV. TTE. LUIS CRUZ MARTINEZ	AV. DEL GOLF Y AV. SANTA TERESA DE LOS ANDES	E	15,0		ROCAS DE STO. DOMINGO	
AV. TTE. LUIS CRUZ MARTINEZ	AV. SANTA TERESA DE LOS ANDES Y LAS PATAGUAS	E	EN	15,0	20,0	HUASOS 2 ENSANCHE AMBOS LADOS
AV. TTE. LUIS CRUZ MARTINEZ	LAS PATAGUAS Y AV. DEL MAR	P	20,0		VERTIENTES	

GRAN AV. ARTURO PHILLIPS	CENTRO COMERCIAL Y GRAN AV. DEL MAR	E		32,0		ROCAS DE STO. DOMINGO
GRAN AV. ARTURO PHILLIPS	PLAZA DEL CABILDO Y CENTRO COMERCIAL	E		20,0		ROCAS DE STO. DOMINGO
EL MAQUI	HORACIO LARRAIN Y AERÓDROMO PONIENTE	P		12,0		HUASOS UNO
CALLE CUATRO	AERÓDROMO PONIENTE Y AERÓDROMO SUR	P		12,0		HUASOS UNO
CALLE UNO	AERÓDROMO PONIENTE Y AERÓDROMO SUR	E		12,0		HUASOS UNO
CALLE DOS	CALLE TRES e INTERSECCION CALLE TRES	E		12,0		HUASOS UNO
CALLE DOS	RUTA E-66(camino Rapel) e INTERSECCION CALLE TRES	E		19,0		HUASOS UNO
CALLE TRES	AERÓDROMO PONIENTE e INTERSECCION CALLE DOS	E		12,0		HUASOS UNO
AERÓDROMO PONIENTE	AV. SANTA TERESA DE LOS ANDES Y AERÓDROMO SUR	E	EN	16,0	20,0	HUASOS UNO ENSANCHE AMBOS LADOS
AERÓDROMO SUR	AERÓDROMO PONIENTE Y RUTA E-66(camino Rapel)	E	EN	16,0	20,0	HUASOS UNO ENSANCHE AMBOS LADOS
AV. SANTA TERESA DE LOS ANDES	RUTA E-66(camino Rapel) Y AERÓDROMO PONIENTE	E		30,0		ROCAS DE STO. DOMINGO
AV. SANTA TERESA DE LOS ANDES	AERÓDROMO PONIENTE Y HORACIO LARRAIN	E	EN	20,0	30,0	ROCAS DE STO. DOMINGO ENSANCHE LADO SUR
AV. SANTA TERESA DE LOS ANDES	HORACIO LARRAIN Y AV. TTE. LUIS CRUZ MARTINEZ	E		30,0		INMOBILIARIA SUR
AV. SANTA TERESA DE LOS ANDES	AV. TTE. LUIS CRUZ MARTINEZ Y GRAN AV. DEL MAR	P		30,0		INMOBILIARIA SUR
LOS CANELOS	AV.TTE. LUIS CRUZ MARTINEZ Y HORACIO LARRAIN	E		12,0		HUASOS DOS
LOS ESPINOS	Av. Santa Teresa de Los Andes y Deslinde Poniente Propiedad Fiscal Dirección de Aeronáutica Civil.	E		12,0		HUASOS DOS
LOS ESPINOS	Deslinde Poniente Propiedad Fiscal Dirección de Aeronáutica Civil. Y Aeródromo Poniente	P		12,0		HUASOS DOS
LAS VIOLETAS	AV. SANTA TERESA DE LOS ANDES Y LAS PATAGUAS	E		12,0		HUASOS DOS
LAS VIOLETAS	LAS PATAGUAS Y POMELO	P		12,0		HUASOS DOS
LAS PATAGUAS	GRAN AV. DEL MAR Y AV. TTE. LUIS CRUZ MARTINEZ	P		16,0		HUASOS DOS
LAS PATAGUAS	Av. Tte. Luis Cruz Martínez y Deslinde Poniente Propiedad Fiscal Dirección de Aeronáutica Civil.	E		16,0		HUASOS DOS
LAS PATAGUAS	Deslinde Poniente Propiedad Fiscal Dirección de Aeronáutica Civil. Y Aeródromo Sur	P		16,0		HUASOS DOS
HORACIO LARRAIN	AV. SANTA TERESA DE LOS ANDES Y LOS CANELOS	E		12,0		HUASOS DOS
EL PEUMO	EL ARRAYAN Y AV. TTE. LUIS CRUZ MARTINEZ	E		10,0		HUASOS DOS
LOS ALAMOS	LAS PATAGUAS Y LOS CANELOS	E		12,0		HUASOS DOS
EL LITRE	Av. Santa Teresa de Los Andes y Deslinde Poniente Propiedad Fiscal Dirección de Aeronáutica Civil.	E		12,0		HUASOS DOS
EL LITRE	Deslinde Poniente Propiedad Fiscal Dirección de Aeronáutica Civil. Y Aeródromo Poniente	P		12,0		HUASOS DOS
EL ARRAYAN	AV. TTE. LUIS CRUZ MARTINEZ Y LAS PATAGUAS	E		12,0		HUASOS DOS
EL ARRAYAN	LAS PATAGUAS Y LOS ABEDULES	P		15,0		LOTEO LA PLAYA
LOS ABEDULES	LAS PATAGUAS Y LOS ESPINOS	E		12,0		HUASOS DOS
LOS ABEDULES	EL PALTO Y LAS PATAGUAS	P		12,0		LOTEO LA PLAYA
EL PALTO	LOS ABEDULES Y EL POMELO	P		12,0		LOTEO LA PLAYA
EL LINGUE	LOS ABEDULES Y EL POMELO	P		12,0		LOTEO LA PLAYA

EL MEMBRILLO	LOS ABEDULES Y EL POMELO	P	12,0	LOTEO LA PLAYA
EL POMELO	LOS ABEDULES Y EL PALTO	P	12,0	LOTEO LA PLAYA
AV. DEL MAR	Av. de la Playa y Deslinde Poniente Propiedad Fiscal Dirección Aeronáutica Civil	E	20,0	LAS VERTIENTES
AV. DEL MAR	Deslinde Poniente Propiedad Fiscal Dirección Aeronáutica Civil y El Molo	P	20,0	LAS VERTIENTES
DEL TORO	LOS PAJARITOS Y AV. DEL MAR	E	15,0	LAS VERTIENTES
LAS GAVIOTAS	LOS PAJARITOS Y AV. DEL MAR	E	15,0	LAS VERTIENTES
LA LOICA	AV. DE LA PLAYA Y AV. DEL MAR	E	15,0	LAS VERTIENTES
AV. DE LA PLAYA	LIMITE URBANO SUR y Deslinde Poniente Propiedad Fiscal Dirección Aeronáutica Civil	E	20,0	LAS VERTIENTES
FRENTE AL MAR	AV. DE LA PLAYA Y AV. DEL MAR	E	20,0	LAS VERTIENTES
AV. LAS PARCELAS	AV. DEL MAR Y RUTA E-66 (camino Rapel)	P	20,0	LAS VERTIENTES – HUERTOS DE CHILE
LOS PAJARITOS	FRENTE AL MAR Y LA LOICA	E	15,0	LAS VERTIENTES
LOS PAJARITOS	LA LOICA Y EL MOLO	P	15,0	HUERTOS DE CHILE
AV. LOS PORTUARIOS	EL MOLO Y MAESTRANZA	E   EN	15,0   20,0	HUERTOS DE CHILE ENSANCHE AMBOS LADOS
AV. LOS PORTUARIOS	MAESTRANZA Y RUTA E-66 (camino Rapel)	P	20,0	HUERTOS DE CHILE
AV. HUERTOS DE CHILE	EL MOLO Y RUTA E-66 (camino Rapel)	E	15,0	HUERTOS DE CHILE
EL MOLO	AV. HUERTOS DE CHILE Y AV. LOS PORTUARIOS	E	12,0	HUERTOS DE CHILE
EL ESPIGON	AV. HUERTOS DE CHILE Y AV. LOS PORTUARIOS	E	12,0	HUERTOS DE CHILE
EL MUELLE	AV. HUERTOS DE CHILE Y AV. LOS PORTUARIOS	P	15,0	HUERTOS DE CHILE
MAESTRANZA	AV. HUERTOS DE CHILE Y AV. LOS PORTUARIOS	E	15,0	HUERTOS DE CHILE
LOS MAITENES	CAMINO CASA DE LA BOCA Y RUTA E-66 (camino Rapel)	E	10,0	HORNILLA
RUTA E-66	LIMITE URBANO NORTE Y LIMITE URBANO SUR	E	20,0	RUTA SANTO DOMINGO - PELEQUEN
CAMINO CASA DE LA BOCA	RUTA E-66 (camino Rapel) Y LAS CALICHERAS	E   EN	12,00   15,00	GRISELDA-CISTERNA ENSANCHE AMBOS LADOS
CAMINO CASA DE LA BOCA	I.CARRERA PINTO Y LAS CALICHERAS	P	15,0	GRISELDA-CISTERNA
EL PERAL	EL NOGAL Y LOS LIMONARES	P	12,0	GRISELDA-CISTERNA
EL PERAL	EL NOGAL Y RUTA E-66 (camino Rapel)	P	12,0	GRISELDA-CISTERNA
LOS LIMONARES	AV. LAS CHACRAS Y EL PERAL	P	12,0	GRISELDA-CISTERNA
AV. LAS CHACRAS	RUTA E-66 (camino Rapel) Y LOS LIMONARES	P	20	FUNDO LA BOMBA ENSANCHE LADO ORIENTE
CALLE DE GUZMAN	TOMAS DE AQUINO Y AV. DEL GOLF	E	16,5	ROCAS DE SANTO DOMINGO
LOS LAURELES	LAS VIOLETAS – LAS PATAGUAS	E	10,0	HUASOS DOS
AV. ALEJANDRINA ZEGERS	LAS PATAGUAS – PASEO AL MIRADOR	E	41,0	SANTA MARIA DEL MAR
PASEO AL MAR	PROLONGACION AV. ALEJANDRINA ZEGERS	E	29,0	SANTA MARIA DEL MAR
Variante PASEO AL MAR	GRAN AV. DEL MAR Y PASEO AL MAR	P	20,0	SANTA MARIA DEL MAR

E = EXISTENTE P= PROYECTADA EN= ENSANCHE