



PLAN REGULADOR COMUNAL DE MAIPÚ

ORDENANZA LOCAL



SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN

ASESORÍA URBANA

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MAIPÚ

DICIEMBRE 2003

PLAN REGULADOR COMUNAL DE MAIPÚ

ORDENANZA LOCAL

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1°

Las disposiciones de la presente Ordenanza contienen las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos de suelo, densidad, condiciones de edificación, estacionamiento, urbanización, subdivisión predial y jerarquización de la estructura vial que regirán dentro del área territorial del Plan, graficada en los planos PRCM-1A, PRCM-1B y PRCM-1C de Zonificación, PRCM-2A, PRCM-2B y PRCM-2C de Vialidad (todos a escala 1:7.500) y PRCM-3 de Áreas de Riesgo, Restricción o Protección (escala 1:20.000); en adelante los Planos, y que complementa la información gráfica contenida en ellos.

Esta Ordenanza Local, junto con los Planos, la Memoria Explicativa y el Estudio de Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Aguas Servidas y Aguas Lluvias, conforman un solo cuerpo legal.

ARTÍCULO 2°

El área de aplicación del presente Plan corresponde al área urbana, comprendida y delimitada por la poligonal cerrada cuya descripción de puntos y tramos se encuentra en el artículo 6° de esta Ordenanza.

ARTÍCULO 3°

Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encontraren normadas en la presente Ordenanza se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el Plan Regulador Metropolitano de Santiago y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

ARTÍCULO 4°

De conformidad a lo señalado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la Dirección de Obras Municipales de la comuna de Maipú la responsabilidad en la aplicación y observancia de las normas de la presente Ordenanza y a la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación de sus disposiciones.

ARTÍCULO 5°

La inobservancia de las normas de la presente Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en los artículos 20° al 24° (Capítulo IV del Título I) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPÍTULO II

DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO

ARTÍCULO 6°

El límite del área de aplicación del Plan enunciado en el artículo 2° de esta Ordenanza, y que aparece graficado en los Planos, se define en conformidad a la siguiente descripción de puntos y tramos:

PUNTO	COORDENADAS	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
1	335984,59225 E 6296444,38442 N	Intersección del Límite Comunal Norte (coincidente con límite predial) con el eje de la Av. Américo Vespucio.		
2	336136,66963 E 6295902,61607 N	Intersección de la proyección hacia el poniente del eje del Callejón de los Perros con el eje de la Av. Américo Vespucio.	1-2	Eje de la Av. Américo Vespucio entre los puntos 1 y 2.
3	338561,89025 E 6295398,36176 N	Intersección del eje del Callejón de los Perros con el eje de la Av. Teniente Cruz.	2-3	Eje del Callejón de los Perros entre los puntos 2 y 3.
4	338600,78524 E 6295087,81667 N	Intersección del eje de la Av. Teniente Cruz con el eje de la Av. Pajaritos.	3-4	Eje de la Av. Teniente Cruz entre los puntos 3 y 4.
5	338889,86275 E 6295309,98317 N	Intersección del eje de la Av. Pajaritos con el eje del Canal Ortuzano.	4-5	Eje de Av. Pajaritos entre los puntos 4 y 5.
6	339995,53875 E 6294923,45449 N	Intersección del eje del Canal Ortuzano con el eje de la Av. Lo Errázuriz.	5-6	Eje del Canal Ortuzano entre los puntos 5 y 6.
7	339756,24770 E 6293906,94418 N	Intersección del eje de la Av. Lo Errázuriz con el eje del Zanjón de la Aguada.	6-7	Eje de la Av. Lo Errázuriz entre los puntos 6 y 7.
8	339144,24365 E 6293878,16294 N	Intersección del eje del Zanjón de la Aguada con el eje de la Av. Las Torres.	7-8	Eje del Zanjón de la Aguada entre los puntos 7 y 8.
9	339171,84288 E 6292543,07916 N	Intersección del eje de la Av. Las Torres con el eje de la línea férrea de Santiago a San Antonio.	8-9	Eje de la Av. Las Torres entre los puntos 8 y 9.
10	338397,38825 E 6290795,96243 N	Intersección del eje de la Línea Férrea de Santiago a San Antonio con el eje de la Av. 5 de Abril.	9-10	Eje de la Línea Férrea de Santiago a San Antonio entre los puntos 9 y 10.
11	339956,64375 E 6290864,37925 N	Intersección de la proyección del eje de la Av. 5 de Abril con el eje de la Av. Américo Vespucio.	10-11	Eje de la Av. 5 de Abril entre los puntos 10 y 11.
12	340407,54592 E 6290411,77679 N	Intersección del eje de la Av. Américo Vespucio con el eje del Camino Lonquén.	11-12	Eje de la Av. Américo Vespucio entre los puntos 11 y 12.
13	335989,03952 E 6283950,99669 N	Intersección del eje de Camino Lonquén con el Límite Comunal Sur (coincidente con límites prediales).	12-13	Eje del Camino Lonquén entre los puntos 12 y 13.

Ordenanza Local Plan Regulador Comunal de Maipú

PUNTO	COORDENADAS	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
14	332576,61567 E 6286069,76839 N	Intersección de línea paralela trazada 100 m al norponiente del eje de Calle René Olivares Becerra con el Límite Comunal Sur (coincidente con límites prediales).	13-14	Línea quebrada coincidente con el Límite Comunal Sur entre los puntos 13 y 14 y que coincide con límites prediales.
15	333829,87501 E 6287165,00001 N	Intersección de línea paralela trazada 100 m al norponiente del eje de Calle René Olivares Becerra con línea paralela 485 m al surponiente de línea oficial surponiente de Av. Cuatro Poniente.	14-15	Línea recta entre los puntos 14 y 15.
16	332845,28782 E 6288042,36357 N	Intersección de línea paralela 400 m al sur del eje de Av. Alfredo Silva Carvallo con línea paralela 55 m al oriente de la faja vial de la Autopista del Sol.	15-16	Línea que une los puntos 15 y 16.
17	332954,04282 E 6288427,61307 N	Intersección del eje de Alfredo Silva Carvallo con paralela trazada 55 m al oriente de la faja vial de la Autopista del Sol	16-17	Línea paralela 55 m al oriente de la Autopista del Sol y que une los puntos 16 y 17.
18	332944,49611 E 6288430,37988 N	Intersección del eje de Av. Alfredo Silva Carvallo con línea paralela trazada 35 m al oriente de la faja vial de la Autopista del Sol.	17-18	Eje de Av. Alfredo Silva Carvallo entre los puntos 17 y 18.
19	333003,47147 E 6289063,37712 N	Punto ubicado en el eje de Av. Nueva San Martín, 35 m al oriente de la faja vial de la Autopista del Sol.	18-19	Línea paralela 35 m al oriente de la Autopista del Sol y que une los puntos 18 y 19.
20	332983,48202 E 6289062,71863 N	Punto ubicado en el eje de la Av. Nueva San Martín, 15 m al oriente de la faja vial de la Autopista del Sol.	19-20	Eje de la Av. Nueva San Martín entre los puntos 19 y 20.
21	332947,09882 E 6290007,58701 N	Punto ubicado en el eje de la calle Las Tinajas, 15 m al oriente de la faja vial de la Autopista del Sol.	20-21	Línea paralela 15 m al oriente del límite de la Autopista del Sol entre los puntos 20 y 21.
22	332966,50560 E 6290009,28521 N	Punto ubicado en el eje de calle Las Tinajas, 35 m al oriente de la faja vial de la Autopista del Sol.	21-22	Eje de calle Las Tinajas entre los puntos 21 y 22.
23	334338,43906 E 6292124,62245 N	Intersección de la paralela trazada 35 m al sur de la faja vial de la Autopista del Sol y la proyección de la línea paralela trazada 305 m al poniente de la línea oficial poniente de Av. Tres Poniente.	22-23	Línea paralela 35 m al oriente y sur de la Autopista del Sol entre los puntos 22 y 23.
24	334126,02658 E 6292891,51521 N	Intersección de línea paralela trazada 690 m al norte de la faja vial de la Autopista del Sol con línea paralela trazada 500 m al sur del eje del Camino La Farfana (Ord. N°1129 de abril de 2003, SEREMI MINVU).	23-24	Línea recta que une los puntos 23 y 24.

Ordenanza Local Plan Regulador Comunal de Maipú

PUNTO	COORDENADAS	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
25	336267,40899 E 6294238,05401 N	Vértice nororientado de parcela 60, según interpretación al PRMS del 21 de noviembre de 2001 (Ord. 4883, SEREMI MINVU).	24-25	Línea recta que une los puntos 24 y 25 trazada sobre los límites prediales.
26	336461,41901 E 6294446,23001 N	Vértice norponiente de parcela 52, según interpretación al PRMS del 21 de noviembre de 2001 (Ord. 4883, SEREMI MINVU).	25-26	Línea recta que une los puntos 25 y 26.
27	336660,17454 E 6294575,03071 N	Intersección de la proyección del límite predial norte de la parcela 52 (según interpretación PRMS del 21 de noviembre de 2001, Ord. 4883, SEREMI MINVU) y la línea oficial poniente de la Av. Américo Vespucio.	26-27	Línea recta que une los puntos 26 y 27.
28	336096,80920 E 6295925,90516 N	Intersección de la línea oficial poniente de la Av. Américo Vespucio con la línea oficial sur del Callejón de los Perros (Camino Vecinal Casas Viejas).	27-28	Línea oficial poniente de la Av. Américo Vespucio entre los puntos 27 y 28.
29	334860,83663 E 6295963,63104 N	Intersección de la línea oficial sur del Callejón de los Perros (Camino Vecinal Casas Viejas) con la proyección al sur del límite comunal norponiente (coincidente con límite predial del predio rol 1195-22).	28-29	Línea oficial sur del Callejón de los Perros (Camino Vecinal Casas Viejas) entre los puntos 28 y 29.
30	334980,37500 E 6296511,00000 N	Punto ubicado en el vértice del límite comunal norte, coincidente con esquina norponiente de predio rol 1195-32.	29-30	Línea recta coincidente con el límite comunal que une los puntos 29 y 30.
			30-1	Línea recta, coincidente con el límite comunal norte y que une los puntos 30 y 1.

Nota: Las coordenadas Este y Norte de cada punto del polígono corresponden a la proyección UTM, Datum WGS 84, huso 19 sur.

Fuente cartográfica de los planos: restitución aerofotogramétrica IGM, vuelo marzo 2001, compilación cartográfica escalas 1:1.000 y 1:5.000.

CAPÍTULO III

DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

1. Definiciones.

ARTÍCULO 7°

Definiciones: Sin perjuicio de lo indicado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en esta Ordenanza, los siguientes términos tienen el significado que se indica.

Área Libre: aquella de uso común abierta al menos por dos lados que puede ser destinada exclusivamente a jardín, patio de juego, terraza o circulación peatonal. Su superficie y ubicación se reglamenta para cada zona determinada por esta Ordenanza a través del Coeficiente de Área Libre.

Coeficiente de Área Libre: número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de ésta última las áreas declaradas de utilidad pública, determina el mínimo de metros cuadrados que deben ser destinados a área libre. Al menos el 50% de la superficie de área libre resultante debe construirse como jardín y contemplar al menos una capa de tierra vegetal de 0,4 m.

Mansarda: espacio habitable bajo los planos inclinados de la techumbre de una edificación. Las mansardas no se considerarán piso; sin embargo, la superficie resultante de la habilitación y construcción de ese espacio será sumada al total de la edificación no pudiendo sobrepasar el coeficiente de constructibilidad de la zona respectiva.

Ciclovía: Vía destinada exclusivamente al tránsito de vehículos menores, tales como, bicicletas, motos de baja cilindrada, triciclos y otros, cuyas características pueden corresponder a las de ciclistas o a las de ciclobandas.

Ciclopista: diseño de ciclovía consistente en pistas exclusivas para vehículos menores, con preferencia para ciclistas, separadas físicamente del tráfico mediante elementos como soleras, topones, poyos, etc., que delimitan claramente estas zonas. Pueden ser unidireccionales o bidireccionales y se construyen en los lugares donde exista espacio disponible para este propósito.

Ciclobanda: Diseño de ciclovía que comparte una misma calzada con el resto del tránsito. No contempla ningún tipo de separación física entre los distintos tipos de vehículos. Su diseño consiste sólo en una demarcación en el pavimento, la que determina un espacio exclusivo para el uso de bicicletas.

2. Normas Generales sobre Loteos y Urbanizaciones.

ARTÍCULO 8°

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

ARTÍCULO 9°

Los proyectos que generan crecimiento urbano por extensión o por densificación sólo podrán desarrollarse en aquellas áreas en que las obras de urbanización del respectivo proyecto, vialidad, aguas lluvia, instalaciones sanitarias, defensas y servicios, sean suficientes, o que el proyecto incluya las obras que resuelvan las insuficiencias en conformidad con lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTÍCULO 10°

Las exigencias respecto de obras de urbanización al interior de un predio serán las que se establece en el artículo 2.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 2.2.1 de la misma ordenanza respecto de los casos en que el propietario debe pagar el valor de las obras de pavimentación frente a su predio.

ARTÍCULO 11°

Los proyectos de loteo deberán contemplar las cesiones y reservas de terrenos para equipamiento y áreas verdes que correspondan de acuerdo con los artículos 2.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y 5.3.2 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, respectivamente, según corresponda.

Si las cesiones producto de la aplicación de los artículos citados precedentemente dan origen a áreas verdes de una superficie inferior a 1000 m², éstas deberán concentrarse en un solo paño. Si superaren dicha dimensión, al menos el 70% deberá concentrarse en un paño. Las áreas verdes deben cumplir con lo indicado en el Art. 3.3.5. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

ARTÍCULO 12°

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

Terrenos que presenten pendientes variables deberán graficar sobre el plano de Levantamiento Topográfico las áreas con distinta pendiente, con sus respectivas

superficies, de modo que la pendiente final del predio sea el resultado del promedio ponderado de éstas.

Dentro de un paño de terreno se podrá concentrar la densidad habitacional siempre que la cabida resultante no supere la densidad promedio del total del terreno permitida en la zona correspondiente.

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

3. Normas Generales sobre Edificación.

ARTÍCULO 13°

Rasantes y Distanciamientos: En lo referente a rasantes y distanciamientos se aplicará el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, salvo lo indicado expresamente en esta Ordenanza para determinadas zonas.

En los deslindes que concurren dos zonas distintas se aplicarán en ambos predios las normas más restrictivas referentes a distanciamientos, rasantes, adosamientos y altura de edificación continua.

En calles que dividen zonas se aplicará en ambos frentes la rasante más restrictiva.

ARTÍCULO 14°

Adosamientos: En materia de adosamientos se aplicará lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y lo indicado para cada zona en la presente Ordenanza.

No se podrá adosar construcciones en los antejardines.

ARTÍCULO 15°

Antejardines: La profundidad mínima de los antejardines exigidos en esta Ordenanza sólo podrá exceptuarse en los casos en que en el costado de una cuadra predominen, en una longitud superior al 50% de ella, antejardines de una determinada profundidad, en cuyo caso podrá autorizarse como profundidad mínima la ya existente. En todo caso, la profundidad mínima exigida no podrá ser inferior a 2 metros. Los pasajes tendrán un antejardín de 2 m, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.3.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En los antejardines se permitirá únicamente construcciones de un piso destinadas a portería y pérgolas y, exclusivamente en el caso de viviendas unifamiliares y equipamientos de educación se permitirán estacionamientos de

vehículos hasta en un 30% de la superficie correspondiente, salvo que se indique expresamente algo distinto en la presente Ordenanza.

Las construcciones destinadas a pérgolas y estacionamiento podrán contar con cubierta sobre envigado y pilarización, pero deben carecer de paramentos opacos verticales.

Las construcciones y/o estacionamientos no podrán superar el 30% de la superficie del antejardín ni extenderse más del 30% del frente del predio. Deberán respetar una rasante de 45° aplicada a 2,5 m de altura en el deslinde.

En los edificios de 3 o más pisos, los antejardines mínimos no podrán ser utilizados para estacionamiento de vehículos, ni para emplazamiento de estanques de gas licuado. Además, en todos los conjuntos habitacionales y/o edificios acogidos a la Ley N°19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, los antejardines no podrán entregarse para goce y uso exclusivo de ninguna vivienda o departamento.

Se autorizará marquesinas que sobrepasen la línea de edificación sólo en construcciones destinadas a equipamiento. Las marquesinas podrán ocupar un máximo de 2/3 del ancho del antejardín y tendrán una altura mínima de 3 m respecto del nivel de solera, salvo que se indique algo en contrario para alguna zona en particular.

Sobre el área destinada a antejardín podrán sobresalir hasta 2 metros del plano de fachada, volados abiertos por tres lados, siempre que éstos se encuentren a una altura igual o superior a 3 m del nivel de solera. Estos volados no podrán cerrarse parcial o totalmente. Las zonas verticales de seguridad a las que alude el artículo 4.3.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones no podrán ubicarse en los antejardines.

Asimismo, no podrá localizarse en los antejardines antenas de telefonía celular u otras de telecomunicaciones.

ARTÍCULO 16°

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

Los cierros en las esquinas deberán formar ochavos, según lo dispuesto en los artículos 2.5.3 al 2.5.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los sitios eriazos deberán tener un cierro transparente, de material homogéneo y resistente, cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales. Su altura será de 2,00 m y deberán incluir un portón de 3 m de ancho mínimo.

Los cierros exteriores en las zonas industriales deberán contar con un porcentaje de transparencia de un 80%.

ARTÍCULO 17°

Arborización, Calidad Paisajística y Ambiental: En los planos de planta de los proyectos de subdivisión, loteo o edificación deberá incluirse la ubicación, tamaño y especie de los árboles existentes al interior del predio y en la acera que enfrenta el predio.

Los proyectos de edificación (ya se trate de obras nuevas o modificaciones) ubicarán el acceso de vehículos respetando la posición de los árboles existentes, los cuales deberán protegerse durante la construcción de la obra. Se podrá relocalizar árboles con la autorización de la Dirección de Obras Municipales, previo V°B° a la Dirección de Aseo y Ornato.

Sin perjuicio de otras normas que se dicten sobre la materia, en todo proyecto de equipamiento y edificaciones acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se exigirá un árbol por cada tres estacionamientos, los cuales podrán ser ubicados según el criterio del proyectista correspondiente. Las plantaciones y obras de ornato serán aprobadas y recibidas de acuerdo con el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

ARTÍCULO 18°

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

1. A partir de los deslindes de los terrenos, se deberán mantener franjas inexcavadas de 1,5 m de ancho.
2. Bajo la zona de antejardín se dejará una faja inexcavada de 2 m de ancho, excluyendo de ésta, la rampa de acceso a los estacionamientos subterráneos la cual puede adosarse al medianero.
3. Los subterráneos localizados en áreas de riesgo de inundación sólo podrán ser utilizados para estacionamientos y bodegas, siempre que se presenten estudios específicos y ejecuten las obras que garanticen la no inundación de los recintos.
4. Conforme a las facultades conferidas al Director de Obras Municipales en el Art. 5.8.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y sin perjuicio de las responsabilidades que le correspondan al constructor, previo al inicio de la excavación de cualquier obra para subterráneos, el interesado deberá solicitar el respectivo permiso de obra acompañado del proyecto de entibaciones, las cuales obligadamente deberán ejecutarse en todos aquellos casos en que se generen taludes de ángulos superiores a 45° medidos desde la cota de fondo de las excavaciones.

ARTÍCULO 19°

El coeficiente de constructibilidad indicado para las distintas zonas podrá ser aumentado en la proporción necesaria para incluir la construcción de subterráneos, no pudiendo sobrepasar el 50% del coeficiente definido y siempre que dicho aumento sea utilizado exclusivamente para tal efecto.

ARTÍCULO 20°

Accesibilidad y Mobiliario para Personas Discapacitadas: Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 2.2.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y lo dispuesto por la Ley N°19.284 de Integración Social de las Personas con Discapacidad, en toda el área de aplicación del Plan, los nuevos proyectos de loteo y urbanización, así como las vías y espacios públicos existentes deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Los accesos a parques, plazas y jardines públicos deberán tener un ancho mínimo libre de 1,2 m para permitir el paso y circulación expedita de sillas de ruedas, coches de niños y otros. Las veredas interiores deberán tener un ancho mínimo de 1 m, construidas en material homogéneo, duro y resistente. Los desniveles deberán salvarse mediante rampas de una pendiente máxima de 8%, y en ningún caso las juntas de dilatación de los pavimentos o materiales podrán ser superiores a 2 cm. En caso de existir barreras automáticas, deberá existir un acceso especial para personas discapacitadas en sillas de ruedas, debidamente señalizado.
2. Cuando los proyectos consulten la instalación de bebederos públicos, éstos deberán ubicarse en forma tal que, tanto los niños como las personas discapacitadas en sillas de ruedas puedan acercarse y tengan la posibilidad de usarlos.
3. Los basureros deben instalarse a una distancia máxima de 0,4 m de los bordes de las aceras, senderos pavimentados y otros, y a una altura no superior a 1,1 m del nivel de piso terminado, para que cualquier persona pueda usarlos. No podrán ubicarse sobre las aceras o senderos, con el propósito de no entorpecer el normal desplazamiento de las personas con discapacidad.
4. Uno de cada cinco teléfonos públicos deberá instalarse a una altura no mayor a 1,1 m del nivel de piso terminado, con el fin de facilitar su uso a niños y personas con discapacidad en sillas de ruedas.

A toda edificación colectiva con una carga de ocupación mayor a 50 personas y todo edificio de uso público, deberá cumplir con lo indicado en el artículo 4.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTÍCULO 21°

Los proyectos de edificación que se propongan en terrenos originados en la fusión de dos o más predios en uno, tendrán derecho al beneficio establecido en el artículo 63° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

ARTÍCULO 22°

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

ARTÍCULO 23°

Predios Localizados en Dos o Más Zonas: Los predios que se emplacen en 2 o más zonas se regirán según lo dispuesto en el Art. 2.1.21. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, tanto en lo relacionado con la edificación como respecto del uso del suelo.

4. Estacionamientos.

ARTÍCULO 24°

Las normas de estacionamientos incluidas en esta Ordenanza son complementarias a las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y a las del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

ARTÍCULO 25°

Cuando en un mismo proyecto se consulten dos o más destinos, el número total de estacionamientos que se exija será el que resulte de aplicar los estándares correspondientes a cada uno de ellos.

ARTÍCULO 26°

Los estacionamientos tendrán una superficie mínima de 12,5 m² (por unidad), con 2,5 metros de ancho mínimo. Los estacionamientos para discapacitados tendrán un ancho mínimo de 3,3 m y una profundidad mínima de 5 m.

Las áreas destinadas a circulación, cuyo ángulo en relación al pasillo corresponda a 90°, deberán considerar como ancho mínimo 6,00 m, tanto para rampas de acceso como para pasillos con doble sentido de circulación. Los proyectos que consulten accesos y salidas independientes, con un sentido de circulación, podrán reducir el ancho mínimo de las rampas a 3,50 m.

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

Ángulo en relación al pasillo	45°	30°	0°
Ancho en metros	4,00	3,50	3,00

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

ARTÍCULO 27°

Todo proyecto de equipamiento deberá destinar la siguiente cantidad de estacionamientos para personas con discapacidad:

Cantidad total de estacionamientos	Estacionamientos para discapacitados (mínimo)
Hasta 50	1
De 51 a 100	2
De 101 a 200	4
Más de 200	8 o el 1% del total de estacionamientos, aplicándose la norma más exigente.

ARTÍCULO 28°

Los estándares de estacionamiento son los que se establecen en el cuadro siguiente, por tipo de destino. Las cifras con decimales resultantes se aproximarán al entero superior. Cuando el resultado sea inferior a 1 estacionamiento, se exigirá un estacionamiento. Los usos que no se indiquen expresamente en el cuadro se asimilarán a los incluidos.

Destino de la edificación	Estándar mínimo de estacionamiento
Vivienda	
Viviendas individuales hasta 100 m ² construidos	1 por cada vivienda
Viviendas individuales 101 – 140 m ² construidos	2 por cada vivienda
Edificios colectivos viviendas hasta 140 m ²	1 por cada vivienda
Edificios colectivos viviendas más de 140 m ²	1,5 por cada vivienda
Vivienda social	1 por cada vivienda
Edificios destinados a vivienda social	1 cada 3 viviendas
Alojamiento	
Hotel, residencial	1 cada 8 camas
Apartment hotel	1 cada departamento
EQUIPAMIENTO	
Comercio minorista	
Locales o agrupaciones comerciales de 200 m ² o más	1 cada 50 m ² de superficie útil con un mínimo de 3
Supermercados, mercados, mall, grandes tiendas	1 cada 35 m ² de superficie útil con un mínimo de 10
Depósito y venta de materiales de construcción	1 cada 100 m ² de recinto, mínimo 3
Venta de combustibles, centros y estaciones de servicio automotriz, compraventa de automóviles y maquinarias	1 cada 150 m ² de recinto, mínimo 3
Discotecas, restaurantes, similares	1 cada 30 m ² de superficie útil
Culto	1 cada 30 m ² de superficie útil
Cultura	
Cines, teatros, auditorios	1 cada 25 espectadores
Museos, salas de exposiciones, bibliotecas	1 cada 75 m ² construidos
Deporte	
Estadios, clubes deportivos institucionales, complejos deportivos.	4 por cada cancha y 1 por cada 25 espectadores
Canchas y multicanchas	2 por cancha
Piscinas	1 cada 12 m ² de superficie de piscina
Gimnasios	1 cada 40 m ² de superficie útil
Educación	
Técnica y superior	1 cada 20 alumnos
Básica y media	1 cada 50 alumnos

Prebásica	1 cada 50 párvulos y 1 por cada sala de actividades
Esparcimiento	
Entretenciones al aire libre, zona de pic nic	1 cada 100 m ² de terreno
Salud	
Unidades de tratamiento	1 cada 80 m ² de superficie útil
Unidades de hospitalización	1 cada 5 camas
Consultas médicas, centros médicos y dentales, laboratorios, etc.	1 cada 75 m ² de superficie útil
Servicios públicos y profesionales	
Oficinas o agrupaciones de oficinas	1 cada 50 m ² de superficie útil, con un mínimo de 3
Servicios artesanales	
Servicios artesanales de 200 m ² o más	1 cada 75 m ² de superficie útil, con un mínimo de 3
Centros de reparación automotor, talleres de pintura, desabolladura o vulcanización.	1 cada 100 m ² de superficie útil, con un mínimo de 3
Vialidad y transporte	
Terminales rodoviarios de locomoción colectiva urbana	Según art. 4.13.18 de la OGUC y art 7.1.2.9 del PRMS
Estación de ferrocarril	10 por andén
Terminales de locomoción colectiva interurbana	5 por andén

Adicionalmente, para todos los equipamientos se consultarán estacionamientos para buses, camiones u otros similares si corresponde, de acuerdo con lo establecido en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Sin perjuicio de lo anterior, todo establecimiento que requiere movimiento de automóviles, buses y camiones, así como abastecimiento de mercaderías, carga o descarga de materias primas, productos elaborados, combustibles, etc., deberá contar al interior del predio con un espacio destinado para ello.

ARTÍCULO 29°

Los proyectos de equipamiento y actividades productivas deberán considerar facilidades para el estacionamiento de bicicletas.

ARTÍCULO 30°

Condiciones Acústicas para las Edificaciones: En todo el territorio urbano de la comuna se deberá dar cumplimiento al Decreto Supremo 146/97 para niveles de emisión sonora de fuentes fijas.

Se exigirá, en particular respecto de las industrias que se emplacen colindantes a zonas habitacionales y/o de equipamiento o en vías que enfrentan dichas zonas, que el nivel de emisión sonora en el límite predial correspondiente a la zona no industrial no exceda los 55 dB(A).

Los proyectos destinados a vivienda deberán cumplir con la NCH 352/1 of. 2000 de Aislación Acústica, si se emplazan frente a las vías indicadas en el cuadro siguiente:

	NOMBRE VÍA	TRAMO
1	Camino Melipilla	Entre Av. Américo Vespucio y Límite Comunal Surponiente
2	Camino Lonquén	Entre Av. Américo Vespucio y Límite Comunal Sur
3	Av. Américo Vespucio	En todo su trazado al interior de la comuna
4	Autopista del Sol	Entre Límite Comunal Oriente y Límite Comunal Surponiente
5	Av. Pajaritos	Entre Callejón de Los Perros y Camino Melipilla
6	Av. Simón Bolívar	Entre Santa Corina y Santa Rosa
7	Av. Isabel Riquelme	Entre Límite Urbano Oriente y Límite Urbano Poniente
8	Costanera Norte FFCC San Antonio	Entre Límite Comunal Oriente y Límite Comunal Surponiente
9	Camino a Rinconada	Entre Autopista del Sol y Carmen
10	Av. 5 de Abril	Entre Carmen y Costanera Norte FFCC San Antonio
11	Av. Esquina Blanca	Entre Costanera Norte FFCC San Antonio y Camino Melipilla
12	Av. Tres Poniente	Entre Camino Melipilla y Camino Lonquén
13	Av. Lo Errázuriz	Entre Santa Corina y Zanjón de la Aguada
14	Alberto Llona	Entre Av. 5 de Abril y Costanera Norte FFCC San Antonio
15	Av. Portales	Entre Valle de los Reyes y Av. Pajaritos
16	Av. Alfredo Silva Carvallo	Entre Autopista del Sol y Av. Padre Hurtado
17	Av. Segunda Transversal	Entre Autopista del Sol y Av. 5 de Abril
18	Av. Las Torres	Entre Límite Comunal Norte y Costanera Norte FFCC San Antonio
19	Av. Nueva San Martín	Entre Valle de los Reyes y Av. Pajaritos
20	Av. El Olimpo	Entre Costanera Sur Zanjón de la Aguada y Julio Perceval
21	Lumen	Entre Costanera Sur Zanjón de la Aguada y Av. Esquina Blanca

5. Normas Generales sobre Uso de Suelo.

ARTÍCULO 31°

Todos los usos no indicados expresamente como permitidos o restringidos en una determinada zona, se entenderán como prohibidos.

ARTÍCULO 32°

Usos de suelo por Tipo y condiciones de localización: En el territorio comunal, se entenderán por **usos de suelo permitidos por tipo** los que se enumeran en el cuadro siguiente.

Se señalan 4 grupos de usos, de acuerdo con las condiciones mínimas de localización que se exige para ellos en relación con la jerarquía de la vialidad que enfrenta o su ancho mínimo entre líneas oficiales si no se indica jerarquía en la presente ordenanza. Si la carga de ocupación de un proyecto determinado supera las condiciones exigidas para el grupo de usos correspondiente, la actividad podrá instalarse cumpliendo con las condiciones señaladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y siempre que la zona permita dicho uso.

	Tipos de uso	A	B	C	D
EQUIPAMIENTO	Comercio Minorista	Locales comerciales de abastecimiento o diario: bazar, diarios y revistas, confites, cigarrillos, bebidas, abarrotes.	<p>Locales de abastecimiento diario: panadería (sólo venta), carnicería, fiambrería, frutas, verduras, ferreterías, florerías, venta de pollos asados.</p> <p>Farmacia y perfumería, librería, calzado, vestuario, accesorios de vestuario, textiles, telas y similares.</p> <p>Artículos deportivos, música, electrónicos y línea blanca, accesorios para el hogar, artículos de salud, telefonía, etc.</p> <p>Botillerías. Fuentes de soda, bar, pub, restaurante y similares.</p> <p>Fotocopias, servicios internet.</p> <p>Distribución de confites y otros alimentos. Alimentos y artículos para mascotas.</p> <p>Artículos y repuestos de automóviles.</p>	<p>Centro comercial, mercado, supermercado.</p> <p>Multitiendas. Compra y venta de automóviles y maquinarias.</p> <p>Distribución y venta de carbón y leña. Depósito y venta de materiales de construcción. Centro y/o estación de servicio automotor. Plantas de Revisión Técnica Venta y depósito de gas licuado.</p> <p>Centros de copiado.</p> <p>Discotecas, cabaret, boite y similares.</p>	Mall alcance intercomunal
	Culto		<p>Capillas. Sedes parroquiales. Mezquitas, sinagogas. Templos, salones y recintos de otros credos religiosos de similar carga de ocupación.</p>	<p>Casas de retiro. Santuario, basílica y catedral católica.</p>	

	Tipos de uso	A	B	C	D
EQUIPAMIENTO	Cultura		Biblioteca vecinal, Sala de exposición, galería de arte, mediateca, auditorio, anfiteatro.	Biblioteca, museo, sala de concierto, casa de la cultura, teatro, cine. Centros de convenciones, exposiciones y difusión de todo tipo. Radios y oficinas de prensa escrita.	Estaciones de televisión.
	Deporte	Multicanchas, canchas	Salón de pool y/o billar. Salón de bolos. Saunas y baños turcos. Piscinas. Gimnasios y similares.	Clubes deportivos institucionales, complejos deportivos, Medialuna. Centros de escalada y similares. Campo de golf, club ecuestre.	Estadios
	Educación	Sala cuna, jardín infantil, centro abierto.	Establecimiento de enseñanza básica y prebásica, establecimiento de enseñanza media, educación especial.	Educación superior, centro de formación técnica, cultural, artística o científica, preuniversitario, instituto de enseñanza técnico profesional, universidad, casas de formación religiosa. Centros de investigación, capacitación, orientación y similares.	
	Esparcimiento		Juegos electrónicos o mecánicos. Salas de apuestas.	Circos.	Parques de entretenimientos, parques zoológicos.
	Salud	Consultorio público. Consultas médico y/o dental, hasta tres boxes de atención (incluido diálisis). Unidades de toma de muestra. Consulta veterinaria	Centro médico, centro dental, centros de salud ambulatoria en general. Laboratorios clínicos, radiológicos y similares. Policlínicos. Centros de diálisis. Centro de atención veterinaria.	Clínica y hospital con hospitalización. Cementerio. Centros de rehabilitación.	

	Tipos de uso	A	B	C	D
EQUIPAMIENTO	Seguridad		Comisarias, subcomisarias y tenencias de Carabineros y/o Investigaciones. Cuartel de Bomberos.	Central de ambulancias. Recintos militares.	
	Servicios Públicos		Correos, centro de atención y pagos de servicios de utilidad pública. Oficinas municipales.	Municipalidad, juzgado, direcciones provinciales o comunales de organismos del estado, servicios de utilidad pública.	
	Servicios Profesionales	Oficinas profesionales en general: arquitectos, abogados, ingenieros, médicos, dentistas, etc.; hasta 3 privados	Oficinas en general, bancos, financieras, administradoras de fondos de pensiones, instituciones de salud previsional y similares.		
	Servicios Artesanales	Peluquería Elaboración de artesanías y manualidades excepto las indicadas en categoría "B".	Talleres artesanales: lavandería, reparadora de calzado, reparadora de artículos de cuero, gasfitería, taller de llaves. Talleres inofensivos: estudio fotográfico, reparación de relojes y joyas, reparación eléctrica, reparación artículos electrónicos y/o equipos telecomunicaciones; producciones de video, marcos y cuadros. Taller bicicletas, taller tejidos, taller de cerámicas, taller de acrílico, vidriería. Costurería y modas	Amasandería, panadería, pastelería, jardines de plantas (viveros). Taller mecánico, taller de pinturas y desabolladuras, taller de vulcanización. Imprentas y encuadernación.	

	Tipos de uso	A	B	C	D
EQUIPAMIENTO	Social	Sedes de juntas de vecinos, centros de madres y sedes sociales.	Sedes de partidos políticos, sedes de asociaciones; federaciones o confederaciones de juntas de vecinos, de centros de madres, de organizaciones sindicales, etc. Otros locales comunitarios.		
RESIDENCIAL	Vivienda y hospedaje * la vivienda se permite en todas las zonas y en cualquier vía, excepto donde se indique prohibición expresa.	Residencial u hostel y hospedería sin servicios comerciales adjuntos.	Residencial, hospedería con servicios comerciales adjuntos. Hogares de acogida. Hotel y apart-hotel, con o sin servicios comerciales adjuntos.	Motel.	
INFRAESTRUCTURA	Vialidad, transporte y telecomunicaciones		Edificios de estacionamientos, depósito de buses, terminales de locomoción colectiva urbana (buses, taxibuses, taxi colectivo)	Terminales de locomoción colectiva interurbana y regional, terminales rodoviarios y de ferrocarril subterráneo.	
ÁREAS VERDES	Áreas Verdes	Plazas, jardines, Juegos infantiles	Parques		
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Actividades Productivas	Corresponde a todo tipo de industrias e instalaciones de impacto similar, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales. Se podrán localizar únicamente en las zonas industriales, en calles de 20 o más metros de ancho y según las condiciones indicadas para cada zona.			

ARTÍCULO 33°

En la aplicación de los artículos 57° y 58° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Director de Obras Municipales verificará que las actividades desarrolladas en cada destino dado a la propiedad y su edificación sean efectivamente concordantes con los usos de suelo correspondientes.

ARTÍCULO 34°

Cambios de Destino en Edificaciones Existentes: Los cambios de destino sólo podrán autorizarse según lo establecido en los artículos 57°, 58° y 145° de la Ley General de Urbanización y Construcciones y si la zona donde se emplaza permite la localización del uso de suelo solicitado, y siempre que en el predio sea posible la ubicación de los estacionamientos que le correspondan a dicho uso.

ARTÍCULO 35°

Todos aquellos usos de suelo existentes que no sean compatibles con los que se establecen en el presente Plan Regulador se entenderán congelados según el artículo 62° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

6. Condiciones Especiales para los Usos de Suelo.

ARTÍCULO 36°

Las botillerías, boites y cabaret deberán ubicarse a más de 100 m de predios con equipamientos de Educación (excepto educación superior y técnica) y/o Culto y no pueden instalarse frente a Zonas de Conservación Histórica.

ARTÍCULO 37°

Para el funcionamiento de restaurantes, discotecas y afines se deberá asegurar que las instalaciones cumplan con las disposiciones relacionadas con contaminación acústica, emanación de gases, malos olores, operación vial y demás inconvenientes causados por la actividad, no debiendo producir molestias a los vecinos.

ARTÍCULO 38°

Las actividades comerciales y de prestación de servicios de oficinas no podrán incluir en sus locales un área superior al 50% de la superficie edificada destinada al bodegaje de productos debiendo mantener la clasificación de la actividad principal.

ARTÍCULO 39°

Respecto del comercio de venta de gas licuado, el almacenamiento del producto se debe realizar en un recinto cerrado, respetando la normativa de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles y “De las Condiciones de Seguridad Contra Incendio” del Título 4 Capítulo 3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. La carga y descarga de los cilindros de gas, debe efectuarse al interior del recinto a fin de evitar la propagación de ruidos molestos. En ningún caso puede adosarse este recinto a los medianeros.

ARTÍCULO 40°

Plantas de Revisión Técnica, Centros y Estaciones de Servicio Automotor: Sin perjuicio de cumplir con las normas de seguridad emanadas de los servicios competentes, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y del Plan Regulador Metropolitano de Santiago artículos 7.1.3 al 7.1.3.5, ambos inclusive, estos establecimientos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. No podrán adosarse a predios vecinos, excepto aquellas construcciones destinadas a oficinas, baños o minimarket y sólo de acuerdo a las condiciones de cada zona.
2. Independientemente de la zona en la que se emplacen, los predios deberán tener un frente mínimo de 40 m.
3. No se podrán instalar en predios colindantes con equipamientos de Salud, Educación, Seguridad, Culto y Cultura.
4. Para el diseño de entradas, salidas y su relación con la calzada se deberá considerar las normas y manuales de vialidad correspondientes.

ARTÍCULO 41°

Usos Complementarios a la Vivienda: Según lo indica el Art. 2.1.26 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en las viviendas se podrá emplazar en cualquier zona pequeños comercios, industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, siempre que el destino principal siga siendo vivienda. Si los usos distintos al habitacional superan el 50% de la superficie construida, éstos deberán cumplir con las condiciones indicadas para la zona correspondiente.

ARTÍCULO 42°

Equipamiento Científico: Las edificaciones de este tipo definidas en el Art. 2.1.33 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones podrán ubicarse en cualquier zona, a excepción de las áreas de restricción, en calles de ancho mínimo de 15 m. Deberán cumplir con las normas técnicas correspondientes y evitar impactos negativos sobre otros usos, especialmente los residenciales, lo cual será exigido por la Dirección de Obras Municipales.

ARTÍCULO 43°

Los usos existentes a la entrada en vigencia del presente Plan Regulador Comunal que funcionen en predios de dimensiones menores a los indicados para cada zona, se autorizarán siempre que cumplan con las demás normas exigidas y que dicho uso se permita en la zona en la que se emplaza.

CAPÍTULO IV

ZONIFICACIÓN, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 44°

Para los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, el área urbana regulada por ella se divide en zonas de Uso de Suelo, cuyos límites y ubicación están definidos en los planos PRCM-1A, PRCM-1B y PRCM-1C, y que se clasifican como sigue: Zonas Centrales, que se indican como ZC; Zonas Preferentemente Habitacionales, indicadas como ZH; Zonas Industriales, indicadas como ZI; Zonas de Uso Especial que se indican como ZE; y Áreas de Riesgo, Restricción o Protección, indicadas como AR (éstas se grafican además en plano PRCM-3).

Los usos que no se indican expresamente como permitidos o restringidos se entienden prohibidos, según lo señala el artículo 31 de la presente ordenanza.

ZC ZONAS CENTRALES, DE USO PREFERENTE DE EQUIPAMIENTO

ZC-1 Centro Cívico

Usos permitidos		
Tipos	Grupo	Condiciones especiales
Comercio Minorista	A, B, C	B: se prohíbe botillerías, venta de pollos asados, fuentes de soda, bar, pub, artículos y repuestos de automóviles. C: se permite sólo centro comercial, mercado, multitiendas, centros de copiado.
Culto	-	
Cultura	Todos	
Deporte	A, B	B: se permite piscinas, gimnasios y similares.
Educación	A	
Esparcimiento	-	
Salud	A, B	Sólo se permite edificaciones del sistema público o municipal de salud.
Seguridad	B	
Servicios Públicos	Todos	De los juzgados sólo se permite Juzgado de Policía Local.
Servicios Profesionales	Todos	
Servicios Artesanales	A, B	Se permiten sólo al interior del mercado municipal. En categoría B se permite sólo talleres artesanales.
Social	A	
Vivienda y hospedaje	-	No se permite vivienda ni hospedaje.
Vialidad y transporte	B	Se permite sólo edificios de estacionamiento, estacionamiento a nivel calle (hacia el interior de la manzana) y paraderos de taxis.
Áreas Verdes	Todos	
Actividades Productivas	-	
Observaciones		Esta zona forma parte del Subcentro de Equipamiento Metropolitano de Av. Pajaritos con Av. 5 de Abril.

Condiciones de edificación y subdivisión	
Superficie predial mínima (m ²)	1500
Frente predial mínimo (m)	25
Coefficiente ocupación de suelo máximo	0,4
Coefficiente ocupación pisos superiores máx.	0,4
Coefficiente de constructibilidad máximo	2,5
Coefficiente de área libre mínimo	0,4
Altura de edificación máxima (m)	24 m
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado.

Rasante	70°
Distanciamiento a medianeros (m)	5
Adosamiento	OGUC
Antejardín mínimo (m)	8 (No se exige frente a plaza mayor).

ZC-2 Centro Comercial

Corresponde al Subcentro de Equipamiento Av. 5 de Abril / Av. Pajaritos (Art. 5.1.1. PRMS)

Usos permitidos		
Tipos	Grupo	Condiciones especiales
Comercio Minorista	A, B, C	C: Se prohíbe distribución y venta de carbón, leña, materiales de construcción, maquinarias y gas licuado, centros y estaciones de servicio automotor. Cabaret, boite y similares no podrán localizarse frente a Av. 5 de Abril.
Culto	Todos	Excepto hacia Av. 5 de Abril y Carmen.
Cultura	Todos	
Deporte	B, C	C: se permite sólo clubes deportivos institucionales y centros de escalada.
Educación	Todos	A: se prohíbe hacia Av. 5 de abril y Av. Pajaritos. B: respecto de establecimientos de educación básica, se permite sólo los existentes.
Esparcimiento	B	
Salud	Todos	
Seguridad	Todos	C: Se prohíbe central de ambulancias.
Servicios Públicos	Todos	
Servicios Profesionales	Todos	
Servicios Artesanales	Todos	C: se permite sólo amasandería, panadería y pastelería, encuadernación. B: se prohíbe talleres de tejidos, cerámicas y acrílico, vidriería.
Social	Todos	
Vivienda y hospedaje	Todos	La vivienda enfrentando a Av. 5 de Abril y Av. Pajaritos no puede localizarse en primer piso.
Vialidad y transporte	B	Se permite sólo edificios de estacionamiento (excepto en fachada del primer piso).
Áreas Verdes	B	
Actividades Productivas	-	
Observaciones		Esta zona forma parte del Subcentro de Equipamiento Metropolitano de Av. Pajaritos con Av. 5 de Abril.

Condiciones de edificación y subdivisión		
Condición de edificación	Sólo edificación continua	Edificación continua y aislada sobre continua
Superficie predial mínima (m ²)	500	1000
Frente predial mínimo (m)	15	20
Coefficiente ocupación de suelo máximo	1,0	1,0
Coefficiente ocupación pisos superiores máx.	0,8	0,8
Coefficiente de constructibilidad máximo	3,0	3,5
Coefficiente de área libre mínimo	0,1 para proyectos que incluyan vivienda	
Altura de edificación máxima (m)	18	30
Altura edificación continua (m)	7 mínimo 16 máximo	7 mínimo 16 máximo
Sistema de agrupamiento	Continuo	Continuo, aislado sobre edificación continua.
Rasante	70° aplicada sobre edificación continua.	
Distanciamiento a medianeros (m)	5 m para aislada, 5 m retranqueo en fachada sobre edificación continua.	
Adosamiento máximo	OGUC	

Antejardín mínimo (m)	No	
Densidad bruta mínima (hab/há)	150	150
Densidad bruta máxima (hab/há)	350	450

ZC-3 Mixta Comercio y Servicios

Usos permitidos		
Tipos	Grupo	Condiciones especiales
Comercio Minorista	A, B, C	Se prohíbe distribución y venta de carbón, leña. Cabaret y boite no se permiten frente a Av. 5 de Abril, Zonas o Inmuebles de Conservación Histórica y Monumentos Nacionales.
Culto	Todos	No se localizarán en Camino a Rinconada ni en Carmen (entre Camino a Rinconada y La Colonia).
Cultura	Todos	
Deporte	Todos	
Educación	Todos	
Esparcimiento	B	
Salud	Todos	
Seguridad	Todos	
Servicios Públicos	Todos	
Servicios Profesionales	Todos	
Servicios Artesanales	Todos	C: se permite sólo amasandería, panadería y pastelería, imprentas y encuadernación.
Social	Todos	
Vivienda y hospedaje	Todos	
Vialidad y transporte	B	Se permite sólo edificios de estacionamiento (excepto en fachada del primer piso) y terminales de taxis.
Áreas Verdes	Todos	
Actividades Productivas	-	
Observaciones		El tramo de esta zona comprendido entre calle Carmen, Av. Chile, Segunda Transversal y Av. Portales, forma parte del Subcentro de Equipamiento Metropolitano de Av. Pajaritos con Av. 5 de Abril.

Condiciones de edificación y subdivisión			
Condición de edificación	Vivienda unifamiliar	Equipamiento A	Vivienda multifamiliar, otros equipamientos
Superficie predial mínima (m ²)	250	350	1000
Frente predial mínimo (m)	12	15	20
Coefficiente ocupación de suelo máximo	0,7	0,7	0,4 vivienda 0,6 mixtos 1,0 equipamiento
Coefficiente ocupación pisos superiores máx.	0,7	0,7	0,4 vivienda 0,4 mixtos 0,7 equipamiento
Coefficiente de constructibilidad máximo	1,0	1,5	3,5
Coefficiente de área libre mínimo	-	0,1	0,25 para proyectos con vivienda 0,2 mixtos 0,1 para equipamiento (excepto en edificación continua)
Altura de edificación máxima (m)	9	10,5	Libre según rasantes
Altura de edificación continua (m)	7	7	7
Sistema de agrupamiento	Todos		
Rasante	70°		
Distanciamiento a medianeros (m)	OGUC	OGUC	5
Adosamiento máximo	40%	40%	No
Antejardín mínimo (m)	3	3	8

* no se exige en edificación continua	5 (vía 15m y más)	5 (vía 15m y más)	
Densidad bruta mínima (hab/há)	100	-	150
Densidad bruta máxima (hab/há)	200	-	800

ZC-4 Mixta Equipamiento y Vivienda (Ex - FISA)

Usos permitidos		
Tipos	Grupo	Condiciones especiales
Comercio Minorista	Todos	
Culto	B	
Cultura	Todos	
Deporte	Todos	Se prohíbe estadios.
Educación	Todos	
Esparcimiento	Todos	
Salud	Todos	
Seguridad	B	
Servicios Públicos	Todos	
Servicios Profesionales	Todos	
Servicios Artesanales	Todos	
Social	B	
Vivienda y hospedaje	B	Se permite vivienda hasta en un 55% de la superficie de la zona.
Vialidad y transporte	Todos	
Áreas Verdes	Todos	
Actividades Productivas	-	

Condiciones de edificación y subdivisión			
Condición de edificación	Vivienda unifamiliar	Vivienda multifamiliar	Equipamiento
Superficie predial mínima (m ²)	200	1500	1500
Frente predial mínimo (m)	10	25	30
Coefficiente ocupación de suelo máximo	0,45	0,3	0,7
Coefficiente ocupación pisos superiores máx.	0,45	0,3	0,7
Coefficiente de constructibilidad máximo	1,0	2,5	2,5
Coefficiente de área libre mínimo		0,3	0,1
Altura de edificación máxima (m)	9	Libre según rasante	Libre según rasante
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado	Aislado	Todos
Rasante	70°		
Distanciamiento a medianeros (m)	OGUC	5	5
Adosamiento máximo	OGUC	No	OGUC
Antejardín mínimo (m)	3 5 (vía 15m y más)	7	5
Densidad bruta mínima (hab/há)	50	150	-
Densidad bruta máxima (hab/há)	200	900	-

Vialidad: La zona considera una calle de 15 metros entre líneas oficiales que debe conectar Av. El Álamo con Transversal FISA, cuyo trazado deberá ser propuesto en el proyecto de loteo correspondiente y aprobado por la DOM antes de entregar permiso de edificación respectivo.

ZH ZONAS DE USO PREFERENTE VIVIENDA CON EQUIPAMIENTO
ZH-1 Habitacional 1 (Santa Ana de Chena)

Usos permitidos		
Tipos	Grupo	Condiciones especiales
Comercio Minorista	B, C	B: sólo se permite restaurante, pub en cualquier parte de la zona. El resto de los usos sólo se localizará en colectoras o de mayor jerarquía. C: se permite sólo centro comercial, supermercado, venta de pollos asados, venta de carbón y leña, discotecas.
Culto	Todos	Se permite sólo en vías colectoras o de mayor jerarquía.
Cultura	Todos	
Deporte	Todos	Se prohíbe estadios.
Educación	Todos	Se permite sólo en vías colectoras o de mayor jerarquía.
Esparcimiento	D	
Salud	B, C	Se permite sólo en vías colectoras o de mayor jerarquía.
Seguridad	B	Se permite sólo en vías colectoras o de mayor jerarquía.
Servicios Públicos	B	Se permite sólo en vías colectoras o de mayor jerarquía.
Servicios Profesionales	Todos	
Servicios Artesanales	A, C	C: sólo se permite jardines de plantas.
Social	-	
Vivienda y hospedaje	Todos	
Vialidad y transporte	-	
Áreas Verdes	Todos	
Actividades Productivas	A	Se permite sólo actividades silvoagropecuarias de carácter artesanal, tales como cultivos, producción de huevos y otros.

Condiciones de edificación y subdivisión		
Condición de edificación	Vivienda	Equipamiento
Superficie predial mínima (m ²)	2500	2500
Frente predial mínimo (m)	30	30
Coefficiente ocupación de suelo máximo	0,2	0,5
Coefficiente ocupación pisos superiores máx.	0,2	0,5
Coefficiente de constructibilidad máximo	0,4	1,0
Coefficiente de área libre mínimo	-	0,2
Altura de edificación máxima (m)	10,5	10,5
Sistema de agrupamiento	Aislado	
Rasante	70°	
Distanciamiento a medianeros (m)	5	5
Adosamiento máximo	No	No
Antejardín mínimo (m)	7	5
Densidad bruta mínima (hab/há)	0	-
Densidad bruta máxima (hab/há)	20	-

ZH-2 Habitacional 2 (Extensión El Abrazo – Sector Fundo El Bosque)

Usos permitidos		
Tipos	Grupo	Condiciones especiales
Comercio Minorista	A, B	Se prohíbe venta de repuestos de automóviles.
Culto	B	
Cultura	B	
Deporte	A, B	
Educación	A, B	
Esparcimiento	B	
Salud	A, B	
Seguridad	B	
Servicios Públicos	B	
Servicios Profesionales	A	
Servicios Artesanales	A	
Social	A	
Vivienda y hospedaje	A	
Vialidad y transporte	-	
Áreas Verdes	Todos	
Actividades Productivas	-	

Condiciones de edificación y subdivisión			
Condición de edificación	Vivienda	Equipamiento A	Equipamiento B y C
Superficie predial mínima (m ²)	250	500	1000
Frente predial mínimo (m)	12	15	25
Coefficiente ocupación de suelo máximo	0,5	0,6	0,6
Coefficiente ocupación pisos superiores máx.	0,5	0,6	0,6
Coefficiente de constructibilidad máximo	1	1	1,5
Coefficiente de área libre mínimo	-	0,15	0,15
Altura de edificación máxima (m)	9	10,5	12
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado	Aislado	Aislado
Rasante	70°	70°	70°
Distanciamiento a medianeros (m)	OGUC	OGUC	4
Adosamiento máximo	OGUC	No	No
Antejardín mínimo (m)	3 5 (vía 15m y más)	5	5
Densidad bruta mínima (hab/há)	80	-	-
Densidad bruta máxima (hab/há)	140	-	-

ZH-3 Habitacional 3 (El Abrazo – Ciudad Satélite)

Usos permitidos		
Tipos	Grupo	Condiciones especiales
Comercio Minorista	A, B, C	B: Se prohíbe venta de repuestos de automóviles. El resto de los usos de este grupo se localizarán en vías estructurantes del PRC. C: Se prohíbe distribución y venta de carbón, leña, depósito y venta de materiales de construcción, automóviles y maquinarias, discotecas, cabaret y boites.
Culto	B	
Cultura	B	
Deporte	A, B	
Educación	Todos	
Esparcimiento	B	
Salud	A, B	
Seguridad	B	
Servicios Públicos	B	
Servicios Profesionales	Todos	B: sólo se permiten ubicados frente a vías de 20 o más metros.
Servicios Artesanales	A, B	
Social	A	
Vivienda y hospedaje	-	Sólo se permite vivienda
Vialidad y transporte	-	
Áreas Verdes	Todos	
Actividades Productivas	-	

Condiciones de edificación y subdivisión			
Condición de edificación	Vivienda	Equipamiento A	Equipamiento B y C
Superficie predial mínima (m ²)	180	350	500 B 1000 C
Frente predial mínimo (m)	8	15	15 B 25 C
Coefficiente ocupación de suelo máximo	0,65	0,6	0,6
Coefficiente ocupación pisos superiores máx.	0,65	0,6	0,6
Coefficiente de constructibilidad máximo	0,8	0,8	1,5
Coefficiente de área libre mínimo	-	0,15	0,15
Altura de edificación máxima (m)	9	10,5	12
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado	Aislado, pareado	Aislado
Rasante	70°	70°	70°
Distanciamiento a medianeros (m)	OGUC	OGUC	4
Adosamiento máximo	OGUC	No	No
Antejardín mínimo (m)	3 5 (vía 15m y más)	3 5 (vía 15m y más)	5
Densidad bruta mínima (hab/há)	80	-	-
Densidad bruta máxima (hab/há)	150	-	-

ZH-4 Habitacional 4 (Maipú Centro Oriente)

Usos permitidos		
Tipos	Grupo	Condiciones especiales
Comercio Minorista	A, B, C	C: Se prohíbe discotecas, cabaret y boites.
Culto	Todos	
Cultura	Todos	
Deporte	Todos	C: sólo se permite centros de escalada y clubes deportivos institucionales.
Educación	Todos	
Esparcimiento	B	Se ubicarán en vialidad estructurante del PRC.
Salud	A, B	B: sólo se permite en vialidad estructurante del PRC.
Seguridad	B	
Servicios Públicos	Todos	Se prohíbe juzgados.
Servicios Profesionales	Todos	B: sólo se permite en vialidad estructurante del PRC.
Servicios Artesanales	Todos	B y C: todos los usos excepto talleres artesanales se ubicarán en vialidad estructurante del PRC.
Social	A	
Vivienda y hospedaje	A	
Vialidad y transporte	-	
Áreas Verdes	Todos	
Actividades Productivas	-	

Condiciones de edificación y subdivisión			
Condición de edificación	Vivienda	Equipamiento A	Equipamiento B y C
Superficie predial mínima (m ²)	200	350	800 B 2000 C
Frente predial mínimo (m)	10	15	20 B 30 C
Coefficiente ocupación de suelo máximo	0,7	0,7	0,6
Coefficiente ocupación pisos superiores máx.	0,7	0,7	0,6
Coefficiente de constructibilidad máximo	1	1,5	1,5
Coefficiente de área libre mínimo	-	0,1	0,1
Altura de edificación máxima (m)	9	9	12
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado	Aislado, pareado	Aislado
Rasante	70°	70°	70°
Distanciamiento a medianeros (m)	OGUC	OGUC	4
Adosamiento máximo	OGUC	OGUC	No
Antejardín mínimo (m)	3 5 (vía 15m y más)	3 5 (vía 15m y más)	5
Densidad bruta mínima (hab/há)	80	-	-
Densidad bruta máxima (hab/há)	150	-	-

ZH-5 Habitacional 5 (Maipú Centro Antiguo)

Usos permitidos		
Tipos	Grupo	Condiciones especiales
Comercio Minorista	A, B, C	C: Se prohíbe distribución y venta de carbón, leña, discotecas, cabaret y boites.
Culto	Todos	No se localizarán en Camino a Rinconada (entre Av. Padre Hurtado y República), República (entre Camino a Rinconada y Del Pontífice) y Del Pontífice.
Cultura	Todos	
Deporte	Todos	
Educación	Todos	
Esparcimiento	B	
Salud	Todos	
Seguridad	Todos	
Servicios Públicos	Todos	Se prohíbe juzgados.
Servicios Profesionales	Todos	B: sólo se permiten ubicados frente a vías de 20 o más metros.
Servicios Artesanales	Todos	B: todos los usos excepto talleres artesanales, costurería y modas, se localizarán en calles de 20 o más metros.
Social	A	
Vivienda y hospedaje	A, B	
Vialidad y transporte	B	Se permite sólo paraderos y terminales de taxis
Áreas Verdes	Todos	
Actividades Productivas	-	

Condiciones de edificación y subdivisión			
Condición de edificación	Vivienda	Equipamiento A	Equipamiento B y C
Superficie predial mínima (m ²)	300	500	800 B 2000 C
Frente predial mínimo (m)	12	15	20 B 30 C
Coefficiente ocupación de suelo máximo	0,5	0,6	0,7
Coefficiente ocupación pisos superiores máx.	0,5	0,6	0,7
Coefficiente de constructibilidad máximo	1,5	1	1,5
Coefficiente de área libre mínimo	0,2 para vivienda multifamiliar	0,1	0,1
Altura de edificación máxima (m)	15	10,5	12
Sistema de agrupamiento	Todos Vivienda multifamiliar sólo aislado	Todos	Aislado
Rasante	70°	70°	70°
Distanciamiento a medianeros (m)	OGUC	OGUC	4
Adosamiento máximo	OGUC	No	No
Antejardín mínimo (m)	3 5 (vía 15m y más) y vivienda multifamiliar	3 5 (vía 15m y más)	5
Densidad bruta mínima (hab/há)	80	-	-
Densidad bruta máxima (hab/há)	150 vivienda unifamiliar 350 vivienda multifamiliar	-	-

ZH-6 Habitacional 6 (Maipú Norte – Sector Villas Pehuén)

Usos permitidos		
Tipos	Grupo	Condiciones especiales
Comercio Minorista	A, B, C	C: Se prohíbe distribución y venta de carbón, leña, materiales de construcción, automóviles, maquinarias, discotecas, cabaret y boites. B y C se localizarán en vialidad estructurante del PRC.
Culto	B	
Cultura	B	
Deporte	A, B	
Educación	A, B	
Esparcimiento	B	Se localizarán sólo en vialidad estructurante del PRC.
Salud	A	
Seguridad	B	Se localizarán sólo en vialidad estructurante del PRC.
Servicios Públicos	B	Se localizarán sólo en vialidad estructurante del PRC.
Servicios Profesionales	A	
Servicios Artesanales	Todos	B: todos los usos excepto talleres artesanales, costurería y modas, se localizarán en calles de 20 o más metros.
Social	A	
Vivienda y hospedaje	A	
Vialidad y transporte	-	
Áreas Verdes	Todos	
Actividades Productivas	-	

Condiciones de edificación y subdivisión			
Condición de edificación	Vivienda	Equipamiento A	Equipamiento B y C
Superficie predial mínima (m ²)	200	200	500 B 1500 C
Frente predial mínimo (m)	10	10	15 B 30 C
Coefficiente ocupación de suelo máximo	0,7	0,7	0,6
Coefficiente ocupación pisos superiores máx.	0,7	0,7	0,6
Coefficiente de constructibilidad máximo	1	1	1,5
Coefficiente de área libre mínimo	-	0,1	0,15
Altura de edificación máxima (m)	9	9	12
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado.	Aislado, pareado	Aislado, pareado
Rasante	70°	70°	70°.
Distanciamiento a medianeros (m)	OGUC	OGUC	OGUC
Adosamiento máximo	OGUC	OGUC	No
Antejardín mínimo (m)	3 5 (vía 15m y más)	3 5 (vía 15m y más)	5
Densidad bruta mínima (hab/há)	80	-	-
Densidad bruta máxima (hab/há)	180	-	-

ZH-7 Habitacional 7 (Maipú Poniente)

Usos permitidos		
Tipos	Grupo	Condiciones especiales
Comercio Minorista	A, B, C	C: Se prohíbe distribución y venta de carbón, leña, materiales de construcción, automóviles, maquinarias, discotecas, cabaret y boites. B y C se localizarán en vías estructurantes del PRC.
Culto	B	
Cultura	B	
Deporte	A, B	Se prohíbe saunas y baños turcos.
Educación	A, B	
Esparcimiento	B	Se localizarán sólo en vialidad estructurante del PRC.
Salud	A	
Seguridad	B	Se localizarán sólo en vialidad estructurante del PRC.
Servicios Públicos	B	Se localizarán sólo en vialidad estructurante del PRC.
Servicios Profesionales	A	
Servicios Artesanales	Todos	B: todos los usos excepto talleres artesanales, costurería y modas, se localizarán en vías estructurantes del PRC. C: se localizarán sólo en vialidad estructurante del PRC.
Social	A	
Vivienda y hospedaje	A	
Vialidad y transporte	-	
Áreas Verdes	Todos	
Actividades Productivas	-	

Condiciones de edificación y subdivisión				
Condición de edificación	Vivienda	Vivienda multifamiliar	Equipamiento A	Equipamiento B y C
Superficie predial mínima (m ²)	200	500	200	500 B 1500 C
Frente predial mínimo (m)	10	20	10	15 B 30 C
Coefficiente ocupación de suelo máximo	0,7	0,6	0,7	0,6
Coefficiente ocupación pisos superiores máx.	0,7	0,6	0,7	0,6
Coefficiente de constructibilidad máximo	1	1,5	1	1,5
Coefficiente de área libre mínimo	-	0,2	0,1	0,15
Altura de edificación máxima (m)	9	12	9	12
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado.	Aislado	Aislado, pareado	Aislado
Rasante	70°	70°	70°	70°
Distanciamiento a medianeros (m)	OGUC	4	OGUC	OGUC
Adosamiento máximo	OGUC	No	OGUC	No
Antejardín mínimo (m)	3 5 (vía 15m y más)	5	3 5 (vía 15m y más)	5
Densidad bruta mínima (hab/há)	80	150	-	-
Densidad bruta máxima (hab/há)	300	300	-	-

ZH-8 Habitacional 8 (Corredores de Densidad Alta: Av. Américo Vespucio y Av. Pajaritos)

Usos permitidos		
Tipos	Grupo	Condiciones especiales
Comercio Minorista	Todos	C: Se prohíbe distribución y venta de carbón, leña.
Culto	Todos	
Cultura	Todos	
Deporte	Todos	
Educación	Todos	
Esparcimiento	Todos	
Salud	Todos	
Seguridad	Todos	
Servicios Públicos	Todos	
Servicios Profesionales	Todos	
Servicios Artesanales	Todos	Se prohíbe taller de pinturas y desabolladuras y taller de vulcanización
Social	Todos	
Vivienda y hospedaje	A, B, C	Los moteles se ubicarán sólo frente a Av. Pajaritos.
Vialidad y transporte	B, C	Se permite sólo edificios de estacionamientos y paraderos de taxis.
Áreas Verdes	Todos	
Actividades Productivas	-	

Condiciones de edificación y subdivisión			
Condición de edificación	Vivienda unifamiliar	Equipamiento	Vivienda multifamiliar
Superficie predial mínima (m ²)	200	1000	1500
Frente predial mínimo (m)	10	25	25
Coefficiente ocupación de suelo máximo	0,6	0,7	0,35
Coefficiente ocupación pisos superiores máx.	0,6	0,7	0,35
Coefficiente de constructibilidad máximo	0,8	2,5	3,0
Coefficiente de área libre mínimo	-	0,1	0,25
Altura de edificación máxima (m)	9	Libre según rasantes	Libre según rasantes
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado	Aislado	Aislado
Rasante	70°		
Distanciamiento a medianeros (m)	OGUC	5	5
Adosamiento máximo	OGUC	No	No
Antejardín mínimo (m)	3 5 (vía 15m y más)	5	8
Densidad bruta mínima (hab/há)	80	-	150
Densidad bruta máxima (hab/há)	150	-	900

ZH-9 Habitacional 9 (El Porvenir)

Usos permitidos		
Tipos	Grupo	Condiciones especiales
Comercio Minorista	A, B, C	C: Se prohíbe distribución y venta de carbón, leña, materiales de construcción, automóviles, maquinarias, cabaret y boites.
Culto	Todos	
Cultura	Todos	
Deporte	Todos	Se prohíbe saunas y baños turcos.
Educación	Todos	
Esparcimiento	B	
Salud	Todos	
Seguridad	Todos	
Servicios Públicos	Todos	
Servicios Profesionales	Todos	
Servicios Artesanales	Todos	B: todos los usos excepto talleres artesanales, costurería y modas, se localizarán en calles de 20 o más metros.
Social	Todos	
Vivienda y hospedaje	Todos	
Vialidad y transporte	B	Se permite sólo Terminales de Transporte urbano.
Áreas Verdes	Todos	
Actividades Productivas		

Condiciones de edificación y subdivisión			
Condición de edificación	Vivienda	Equipamiento A	Equipamiento B y C
Superficie predial mínima (m ²)	250	350	500 B 1000 C
Frente predial mínimo (m)	12	15	15 B 25 C
Coefficiente ocupación de suelo máximo	0,5	0,6	0,7
Coefficiente ocupación pisos superiores máx.	0,5	0,6	0,7
Coefficiente de constructibilidad máximo	1	1,2	2,5
Coefficiente de área libre mínimo	-	0,15	0,1
Altura de edificación máxima (m)	9	9	14
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado	Aislado, pareado	Todos
Rasante	70°	70°	70°
Distanciamiento a medianeros (m)	OGUC	OGUC	OGUC
Adosamiento máximo	OGUC	OGUC	No
Antejardín mínimo (m)	3 5 (vía 15m y más)	5	5
Densidad bruta mínima (hab/há)	80	-	-
Densidad bruta máxima (hab/há)	180	-	-

ZH-10 Habitacional 10 (Borde El Porvenir de Densidad Condicionada)

Usos permitidos		
Tipos	Grupo	Condiciones especiales
Comercio Minorista	A, B, C	C: Se prohíbe distribución y venta de carbón, leña, materiales de construcción, automóviles, maquinarias, cabaret y boites.
Culto	Todos	
Cultura	Todos	
Deporte	Todos	Se prohíbe saunas y baños turcos.
Educación	Todos	
Esparcimiento	B	
Salud	Todos	
Seguridad	Todos	
Servicios Públicos	Todos	
Servicios Profesionales	Todos	
Servicios Artesanales	Todos	B: todos los usos excepto talleres artesanales, costurería y modas, se localizarán en calles de 20 o más metros.
Social	Todos	
Vivienda y hospedaje	Todos	
Vialidad y transporte	-	
Áreas Verdes	Todos	
Actividades Productivas		

Condiciones de edificación y subdivisión				
Condición de edificación	Vivienda unifamiliar	Equipamiento A	Otros equipamientos	Vivienda y equipamiento condicionados
Superficie predial mínima (m ²)	250	350	500 B 1000 C	1500
Frente predial mínimo (m)	12	15	25	25
Coefficiente ocupación de suelo máximo	0,5	0,6	0,7	0,35 vivienda 0,7 equipam.
Coefficiente ocupación pisos superiores máx.	0,5	0,6	0,7	0,35 vivienda 0,7 equipam.
Coefficiente de constructibilidad máximo	1	1,2	1,5	3,0 vivienda 2,5 equipam.
Coefficiente de área libre mínimo	-	0,15	0,10	0,25 vivienda 0,1 equipam.
Altura de edificación máxima (m)	9	9	12	Libre según rasante
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado	Aislado, pareado	Aislado, pareado	Aislado vivienda. Aislado, pareado equipamiento
Rasante	70°	70°	70°	70°
Distanciamiento a medianeros (m)	OGUC	OGUC	OGUC	4
Adosamiento máximo	OGUC	OGUC	No	No
Antejardín mínimo (m)	3 5 (vía 15m y más)	5	5	8
Densidad bruta mínima (hab/há)	80	-	-	150
Densidad bruta máxima (hab/há)	180	-	-	800

ZI ZONAS INDUSTRIALES

Usos permitidos		
Zonas	Nombre	Usos permitidos y normas generales
ZI-1	Industrial Exclusiva	Actividades Productivas.
ZI-2	Industrial de Transición Oriente	Equipamientos de salud: sólo servicios de atención ambulatoria. Equipamientos de educación: sólo centros de formación técnico – profesional.
ZI-3	Industrial de Transición Poniente	Otros equipamientos: B, C, D (excepto comercio B en lo correspondiente a “locales de abastecimiento diario”) Macroinfraestructura sanitaria: según Art. 6.1.3.1. PRMS Vivienda: sólo cuidador, según PRMS.

Condiciones de edificación y subdivisión					
Condición de edificación	ZI-1 Industria	ZI-1 Equipamiento	ZI-2 ZI-3 Industria	ZI-2 Equipamiento	ZI-3 Equipamiento
Superficie predial mínima (m ²)	1500	1500	4000	1500	1000
Frente predial mínimo (m)	35	30	40	30	25
Coefficiente ocupación de suelo máximo	0,7	0,7	0,5 molesta 0,7 otros	0,7	0,4
Coefficiente ocupación pisos superiores máx.	0,7	0,7	0,5 molesta 0,7 otros	0,7	0,4
Coefficiente de constructibilidad máximo	1,2	1,5	1	2,0	2,5
Coefficiente de área libre mínimo	0,2	0,1	0,3 molesta 0,2 otros	0,1	0,3
Porcentaje de arborización	10%	10%	15% molesta 10% otros	10%	15%
Altura de edificación máxima (m)	14	14	14	Libre según rasantes	Libre según rasantes
Sistema de agrupamiento	Aislado	Aislado	Aislado	Aislado	Aislado
Rasante	70°	70°	60°	70°	70°
Distanciamiento a medianeros (m)	Art. 6.1.3.1. y 3.2.1. del PRMS	Art. 6.1.3.1. y 3.2.1. del PRMS	Art. 6.1.3.1. y 3.2.1. del PRMS	Art. 6.1.3.1. y 3.2.1. del PRMS	Art. 6.1.3.1. y 3.2.1. del PRMS
Adosamiento máximo	No	No	No	OGUC	No
Antejardín mínimo (m)	10 20 molesta industria molesta en calles colindantes con zonas habitacionales.	10	15 30 industria molesta en calles colindantes con zonas habitacionales.	10	10

ARTÍCULO 45°

Sin perjuicio de lo indicado en el Art. 3.2.1 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, respecto del distanciamiento de las edificaciones a los medianeros, en todas las zonas industriales, las edificaciones destinadas a actividades productivas de carácter industrial o impacto similar al industrial deberán considerar circulaciones para el tránsito de vehículos, en especial los vehículos de emergencia, de 3,5 m de ancho mínimo en todo el perímetro del predio, no pudiendo destinarse dicha circulación al estacionamiento, carga o descarga si no se consideran los espacios adicionales necesarios para ello.

ARTÍCULO 46°

Los establecimientos destinados a la disposición transitoria de residuos sólidos domiciliarios indicados en el Art. 6.1.3.1. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago deberán cumplir además con las normas establecidas en el Art. 7.2.3.1. del mismo Plan.

ARTÍCULO 47°

El porcentaje de arborización en las zonas industriales se concentrará hacia los límites prediales, en al menos un 50% de lo exigido. En los deslindes que enfrenten a zonas habitacionales o vías que enfrentan zonas habitacionales, la arborización deberá ocupar toda el área disponible en el antejardín o en el área de distanciamiento correspondiente, una vez descontadas las de circulaciones indicadas en el artículo 45° de esta ordenanza.

Asimismo, se deberán hacer cargo del tratamiento y mantención de las áreas verdes en las aceras que enfrentan al predio.

En las zonas industriales no se permitirá hacer acopio de material en los espacios de distanciamiento o antejardines.

ARTÍCULO 48°

Toda nueva industria que se emplace en el territorio del Plan deberá presentar un informe técnico sobre planes de emergencia y contingencia aprobado por el Cuerpo de Bomberos de Maipú.

Sin perjuicio de lo que señala la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se deberá acompañar a la solicitud de permiso de edificación, alteración o ampliación de edificaciones industriales, un plano de distribución de las edificaciones donde se manipule y/o almacene sustancias peligrosas, el cual será derivado por la Dirección de Obras Municipales a la Unidad de Medioambiente del municipio.

ARTÍCULO 49°

Frente a la Av. 5 de Abril, entre la Av. Pajaritos y Carmen (en la zona ZC-2 del Plan) las edificaciones consultarán un pórtico en la vereda sur, de 3,00 m de ancho a partir de la línea oficial y con una altura de 6,00 m de piso a cielo. En la vereda norte las nuevas edificaciones consultarán una marquesina a una altura de 4,00 m a partir del nivel de la acera. Los proyectos correspondientes deberán presentar informe favorable del Asesor Urbanista del municipio, previo a la aprobación del permiso de edificación respectivo.

ARTÍCULO 50°

En las zonas ZC-1, ZC-2, ZC-3 y ZC-4, cuando en un medianero concurren espacios comunes abiertos de dos propiedades acogidas al régimen de venta por pisos, se permitirá que no existan muros divisorios entre ellos o bien que estos sean transparentes. Asimismo, si hay acuerdo entre dos o más propietarios colindantes, se admitirá la eliminación de todo tipo de cierre medianero o la colocación de uno transparente.

ARTÍCULO 51°

ZONAS DE USO ESPECIAL

Zonas	Nombre	Usos permitidos y normas generales
ZE-1	Templo Votivo	Culto y actividades asociadas. Cultura (grupo C); áreas verdes (grupos B, C); social. Educación: establecimiento existente y se permite también casas de formación religiosa. Regido por Ley 17.288 de Monumentos Nacionales. Además de lo indicado en la Ley 17.288, las nuevas edificaciones requerirán de informe favorable del Asesor Urbanista del municipio.
ZE-2	Equipamiento Recreacional y Deportivo	Art. 5.2.4.1. PRMS. Capítulo 8 del Título 4 de la OGUC. Deporte: instalaciones y edificaciones propias del uso específico y las complementarias para su funcionamiento, incluido centro de eventos y restaurante. Se permite la instalación de equipamientos de salud B y C (este último sólo clínica y hospital); educación (todos los grupos); cultura (todos los grupos) y seguridad (B) hasta en un 20% de la superficie del predio, descontando las cesiones de vialidad que se exijan y siempre que cumplan con las condiciones técnicas que se indican más adelante. Son los siguientes: <i>Estadio Municipal, Estadio El Almendral, Estadio GOOD YEAR, Deportivo Indus Lever, Complejo Deportivo General Bueras, Parte del Parque Tres Poniente, Campo de Recreación COCESA.</i>
ZE-3	Parques Intercomunales	Art. 5.2.3.1. PRMS Al interior del área urbana son los siguientes: <i>Parque Tres Poniente, Parque Primo de Rivera, Parque Av. El Rosal, Parque La Aguada.</i> El Parque Primo de Rivera se rige además por la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales. Se puede localizar en esta zona equipamientos de áreas verdes, deporte, culto, cultura, científico y esparcimiento y turismo al aire libre. Fuera del área urbana el PRMS incluye los siguientes: <i>Parque El Rosal y Parque Santa Lorenza</i> , los cuales se mantienen sin modificación.
ZE-4	Avenidas Parques	Art. 5.2.3.4. PRMS Son los siguientes: <i>Parque Isabel Riquelme (Zanjón de la Aguada), Parque Las Torres Poniente - Lo Espejo, Av. Américo Vespucio.</i> Para aquellos que tengan relación con protección de cauces de agua se estará a lo dispuesto en Título 8°, Art. 8.2.1.1. PRMS. La construcción correspondiente a la Quinta Las Rosas, se registrará además por lo dispuesto en la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales.
ZE-5	Equipamiento Comunitario con Vivienda	Art. 1° Transitorio PRMS. Se podrá construir vivienda hasta en un 30% de la superficie del predio afecto. Se permite equipamiento de cualquier tipo excepto estadios, medialuna, moteles, cabaret, boite; servicios artesanales C de reparación automotor, garages, pinturas y desabolladuras y vulcanización; Actividades Productivas; vialidad y transporte.
ZE-6	Equipamiento Comunitario Exclusivo	Corresponden a aquellos propuestos en el Art. 1° Transitorio PRMS que ya utilizaron la superficie correspondiente a vivienda y que se mantienen con uso exclusivo de equipamiento. Se incluye en este tipo de zonas, otros subcentros de equipamiento propuestos. Usos permitidos, los mismos que en ZE-5, excepto vivienda.
ZE-7	Cementerio	Usos permitidos: cementerio. Regido por Ministerio de Salud.
ZE-8	Áreas Verdes Comunales y Vecinales	Usos permitidos: equipamiento de áreas verdes. Se permite construcciones complementarias como kioscos, casetas de información y/o seguridad ciudadana, hasta en un 1% de la superficie del área. Se permite la instalación de juegos infantiles.
ZE-9	Plaza Mayor	Usos permitidos: Áreas verdes, instalaciones complementarias como kioscos, casetas de información turística y/o seguridad ciudadana. Estacionamientos subterráneos y en superficie, excepto hacia Av. 5 de Abril y Av. Pajaritos. Se deberá cumplir con lo indicado en el Artículo 53° de esta Ordenanza.

Ordenanza Local Plan Regulador Comunal de Maipú

Zonas	Nombre	Usos permitidos y normas generales
ZE-10	Estanques de Agua Potable	Se permite Infraestructura Sanitaria correspondiente a estanques de acumulación o sitios de extracción de agua potable y sus instalaciones complementarias. Se permite adicionalmente la localización de vivienda para cuidador. Se regirán según la OGUC y la LGUC para las condiciones de edificación, y por las normas emanadas de los organismos competentes.
ZE-11	Área Verde PRMS	Usos permitidos: equipamiento de áreas verdes y actividades complementarias de deporte, recreación, esparcimiento y turismo al aire libre, los cuales deberán ser complementarios y compatibles con el carácter de área verde de uso público definido para la zona. Se permite construcciones complementarias a los usos permitidos, hasta en un 2% de la superficie del área, con un coeficiente de constructibilidad máximo de 0,02.
ICH	Inmueble de Conservación Histórica	Usos permitidos: Vivienda unifamiliar. Cultura, educación (B, C), centro de eventos y/o restaurante, clubes sociales o similares; servicios profesionales y servicios públicos, salud Grupo B. Áreas verdes. Los proyectos requerirán de informe favorable del Asesor Urbanista del municipio, debiendo ser armónicos con las edificaciones existentes. Para demoler o refaccionar los edificios existentes se requerirá informe de la SEREMI MINVU, según artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Son los siguientes: <i>Casa de Luis Infante Larraín, ubicada en Av. Pajaritos N°760.</i> <i>Capilla y Convento de Las Ursulinas, ubicada al interior del predio donde funciona el Colegio Santa Úrsula, en Esquina Blanca N°575.</i> <i>Casona y Parque del Colegio Internacional El Alba, ubicada en Av. Pajaritos N°4.550.</i> <i>Casa patronal y parque aledaño Fundo El Bosque, ubicada en la intersección del Camino El bosque con Camino Melipilla.</i> <i>Casa patronal y parte del parque del Fundo San Juan de Chena, en sector El Abrazo, ubicada en Tres Poniente con Camino Melipilla.</i> <i>Anfiteatro Municipal en el Centro Cívico (manzana municipal) de Maipú y plaza de acceso.</i>
ZCH	Zona de Conservación Histórica	Áreas verdes. Monumentos y monolitos conmemorativos. Los predios adyacentes se regirán por las normas de uso correspondientes a su zona. Proyectos emplazados en esta zona requieren de informe favorable del Asesor Urbanista del municipio. Son las siguientes: <i>Plaza y monumento al Coronel don Santiago Bueras y Avaria.</i> <i>Plaza y monumento al Abrazo de Maipú (Monumento a España). Inaugurado el 5 de abril de 1968 (150 años después de la batalla.</i> <i>Plaza San Martín.</i> <i>Monumento Casas de Lo Espejo, inaugurado el 22 de agosto de 1959 por el Instituto O'Higgiano.</i> <i>Plaza y monumento a los Vencedores de los Vencedores de Bailén, inaugurado el 13 de septiembre de 1910.</i> <i>Plazoletas en sector El Pajonal, donde se localizaban puestos de mando del General San Martín.</i>

Condiciones de edificación y subdivisión					
Condición de edificación	ZE-2	ZE-3	ZE-5 equipam. ZE-6	ZE-5 vivienda	ZE-10
Superficie predial mínima (m ²)	Existente	-	500 A 1000 otros	250 unifamiliar 1000 multifamiliar	-
Frente predial mínimo (m)	-	-	15 A 30 otros	12 unifamiliar 25 multifamiliar	-
Coefficiente ocupación de suelo máximo	0,2 deporte y recreación 0,7 otros equip.	0,05	0,7	0,5 unifamiliar 0,35 multifamiliar	0,05
Coefficiente ocupación pisos superiores máx.	0,2 deporte y recreación 0,7 otros equip.	0,05	0,7	0,5 unifamiliar 0,35 multifamiliar	0,05
Coefficiente de	0,2 deporte y	0,05	El de la zona	El de la zona aledaña para	0,05

Ordenanza Local Plan Regulador Comunal de Maipú

constructibilidad máx.	recreación 1,5 otros equip.		aledaña.	el uso correspondiente.	
Coefficiente de área libre mínimo	0,5 deporte y recreación 0,15 otros equip.	0,85	0,1	0,3 para vivienda multifamiliar	0,8
Altura de edificación máxima (m)	9 15 otros equip.	15	La de la zona aledaña	La de la zona aledaña para el uso correspondiente	10
Sistema de agrupamiento	Aislado	Aislado	Todos.	Aislado, pareado	Aislado
Rasante	70°	70°	70°	70°	70°
Distanciamiento a medianeros (m)	5	5	OGUC		-
Adosamiento máximo	No	No	OGUC. No permite adosarse a vivienda	OGUC	No
Antejardín mínimo (m)	8 5 otros equip.	5	5	3 5 en vías +15 m y viv. multifamiliar	-
Densidad habitacional (hab/há)	-	-	-	La de la zona aledaña, aplicada respecto de la sup. habitacional del predio.	-

Nota: En los predios correspondientes a ZE-5 y/o ZE-6 que se emplacen frente a Av. Américo Vespucio entre el límite comunal norte y Costanera FFCC San Antonio o en Av. Pajaritos al norte del Zanjón de la Aguada se podrá aplicar el coeficiente de constructibilidad y la altura de edificación correspondientes a la ZH-8.

Condiciones de edificación y subdivisión: patrimonio histórico cultural			
Condición de edificación	ZE-1	ICH	ZCH
Superficie predial mínima (m ²)	Existente	Existente	Existente
Coefficiente ocupación de suelo máximo	0,4	0,7	0,05
Coefficiente de constructibilidad máximo	1,0	1,2	0,05
Altura de edificación máxima (m)	La de los muros de albañilería correspondientes a la antigua Iglesia de Maipú (Monumento Nacional).	10,5	3
Sistema de agrupamiento	Aislado	Aislado	Aislado
Rasante	70°	70°	70°
Distanciamiento a medianeros (m)	5	3 OGUC	3 OGUC
Adosamiento máximo	No	No	No
Antejardín mínimo (m)	5	5	-
Las edificaciones existentes se entienden aprobadas si cuentan con permiso de la DOM y cumpliendo únicamente con lo establecido en la OGUC y el la LGUC.			

ARTÍCULO 52°

En aquellos predios que corresponden a ZE-2 que no tienen localizada la superficie posible de destinar a otros usos de equipamiento, se requerirá la realización de una modificación del Plan Regulador Comunal mediante la cual se localice dicha superficie. Esta modificación podrá realizarse mediante un Plano Seccional si se cumple con las condiciones señaladas en el Art. 2.1.14. de la OGUC.

ARTÍCULO 53°

Los proyectos de estacionamiento en el subsuelo que se ejecuten en la zona ZE-9 deberán cumplir con las condiciones señaladas para los estacionamientos en la

Ley y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el Plan Regulador Metropolitano de Santiago y la presente Ordenanza. Deberán contemplar la realización de un EISTU el cual deberá contar con la aprobación de los organismos competentes y someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Sin perjuicio de lo anterior, se podrá utilizar el 60% de la superficie del subsuelo correspondiente a la zona, en una profundidad máxima de 3 pisos.

La altura libre mínima de los recintos destinados a estacionamientos en el subsuelo será de 2,10 m. Se deberá contemplar las condiciones adecuadas de aislación térmica y acústica, impermeabilización, ventilación y seguridad.

Para la obtención de permisos de edificación, los proyectos deberán tener un estudio de mecánica de suelos, contar con informe favorable del Asesor Urbanista del municipio y de la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Los permisos o concesiones que se otorguen en el subsuelo de los bienes nacionales de uso público se registrarán según lo dispuesto en la Ley 19.425 y aquellas normas que en el futuro la reemplacen o complementen.

ARTICULO 54°

Sin perjuicio de los nuevos equipamientos educacionales y de salud que puedan instalarse en el territorio urbano de la comuna, se consigna con el uso correspondiente los siguientes establecimientos:

	NOMBRE ESTABLECIMIENTO EDUCACIÓN	DIRECCIÓN	N°
1	Alberto Pérez	Centenario	147
2	Boston College La Farfana	Av. La Sinfonía	1755
3	Boston College Maipú	Av. Longitudinal	1081
4	Boston College San Martín	Av. Nueva San Martín con Av. Tres Poniente	
5	Carmela Larraín de Infante	Av. San José	621
6	Centro Técnico Profesional Codeduc	Av. Segunda Transversal	1900
7	Colegio Alcázar	Av. Parque Central Pon.	500
8	Colegio Alicante	Av. Américo Vespucio Norte	1577
9	Colegio Alicante del Rosal	Av. Ingeniero Eduardo Domínguez	920
10	Colegio Andalué de Maipú	Av. San José	860
11	Colegio Cardenal Carlos Oviedo Cavada	Agua Santa	2800
12	Colegio Centenario	Centenario	276
13	Colegio Cristiano Gandarillas	Luis Gandarillas	135
14	Colegio Cristiano Oriente de Maipú	Av. Hugo Bravo	638
15	Colegio El Abrazo	Gloria Navales	2040
16	Colegio Integral Terranova	Av. Chile	575
17	Colegio Internacional Alba	Av. Los Pajaritos	4550
18	Colegio J. Manso de Velasco	El Cid	1044
19	Colegio Jacques Cousteau	Av. las Naciones	1620
20	Colegio La Montana	Santa Elena	439
21	Colegio Las Américas	Judea	321
22	Colegio Lo Errázuriz	Pje. Kant	4130
23	Colegio Lo Errázuriz (anexo)	Manchester	698
24	Colegio Los Alpes	Av. Parque Central Oriente	1751
25	Colegio Los Bosquinos	Av. El Olimpo	650

Ordenanza Local Plan Regulador Comunal de Maipú

26	Colegio Los Castaños	República	2040
27	Colegio P. Carolina Llona de Cuevas	Av. San José	577
28	Colegio Particular Betania	Av. Central G. Pérez Llona	610
29	Colegio Polivalente Camilo Henríquez	Av. San José	453
30	Colegio Salvador Dali (anexo J. Cousteau)	Av. Ferrocarril	2035
31	Colegio San Andrés de Maipú	Las Golondrinas Oriente	4210
32	Colegio San Francisco de Maipú	Eucaliptus Norte	18880
33	Colegio San Luis de Maipú	Av. Las Naciones	2020
34	Colegio San Sebastián de Rinconada	Av. La Galaxia	2370
35	Colegio San Valentín de Maipú	Jorge Fernández Pradel	1200
36	Colegio Santa Cecilia de Maipú	Calle del Rey	730
37	Colegio Santa María de Maipú	Av. Los Pajaritos	4201
38	Colegio Santa Úrsula	Av. Esquina Blanca	575
39	Colegio Victoriano	José Manuel Borgoño	910
40	Complejo Educacional Maipú	Av. El Olimpo	1313
41	Complejo Educacional Maipú (Anexo Rinconada)	Av. Camino Rinconada	3120
42	Escuela Básica El Redentor	San Martín	2678
43	Escuela Básica El Redentor (anexo)	Hawai	516
44	Escuela Básica Hermann Hesse	O'Higgins	1445
45	Escuela Básica Madre de Jesús (anexo)	Lagos Albano	1691
46	Escuela Básica Particular Alfarero	Arturo Alessandri Palma	1481
47	Escuela Christ School	Chacabuco	608
48	Escuela El Abrazo de Maipú	Av. Las Industrias (V. El Abrazo)	30
49	Escuela El Llano de Maipú	El Estanque	51060
50	Escuela Especial Particular Comunicate	Maipú	246-A
51	Escuela General B. O'higgins	Emiliano Llona	1853
52	Escuela General San Martín	Av. 5 de Abril	409

53	Escuela Halley	Av. Simón Bolívar	3810
54	Escuela Halley (anexo)	Las Brisas	3651
55	Escuela León H. Valenzuela García	La Montana	677
56	Escuela Nuestra Sra. Del Pilar	Tristán Valdés	241
57	Escuela Particular Cristiano Los Héroeos	Héctor Fuenzalida	1580
58	Escuela Presidente Germán Riesco Errázuriz	San Ramón (Av. Nueva San Martín)	101
59	Escuela Ramón Freire	Av. Blanco Encalada	1111
60	Escuela Reina de Suecia	Tierra Fértil (c/ Hugo Bravo)	1677
61	Escuela Reino de Dinamarca	Av. Camino Rinconada	S/N
62	Escuela República de Guatemala	Germán Riesco	3315
63	Escuela Tomás Vargas y Arcaya	Asunción	1440
64	Escuela Vicente Reyes Palazuelos	Elizabeth Heisse	500
65	Franz Liszt	Carmen	1294
66	Industrial Domingo Matte Pérez	Cuatro Alamos	215
67	Instituto América	Ordoñez	645
68	Instituto Anglo Chileno	Av. Lumen	3760
69	Instituto Cristiano Luis Gandarillas	Bailen	2510
70	Instituto Hum. Santa Ana de Chena	Husares de la Muerte	739
71	Instituto Humanidades B. O'Higgins	Av. Los Pajaritos	2369
72	Kind's School	Werner Von Braun	4100
73	King Edwards School	Av. Nueva San Martín	1710
74	Kromberg College	Mateo de T.y Zambrano (Av. Central 1240)	3016
75	Liceo Alberto Widmer	Av. Camino Rinconada	816
76	Liceo Alberto Widmer (anexo)	Av. Los Pajaritos	2803
77	Liceo Alcalde Gonzalo Pérez Llona	Camino Melipilla	8720
78	Liceo Comercial Particular San José	Alberto Llona	1000
79	Liceo José Ignacio Zenteno	Av. Victoria	2400
80	Liceo Mater Purísima	Luis Gandarillas	955
81	Liceo Nacional de Maipú	Av. Portales	2741
82	Liceo Pedro Poveda	Bueras	255
83	Liceo Politecnico Hannover	Av. Segunda Transversal	3257

Ordenanza Local Plan Regulador Comunal de Maipú

84	Liceo Santiago Bueras y Avaria	Capellán Benavides	2321
85	Los Héroes de Maipú	República	2375
86	N. Sra. De San Geronimo	Pje. Ducal	560
87	Nuestra Sra. Del Carmen	Padre Hruutado	1891
88	Oxford College	Libertad	510
89	Patricio Mekis	Av. El Olimpo	2096
90	Pehuén	Luis Gandarillas	365
91	Poeta Rubén Darío	Av. Los Pajaritos	927
92	Rosita Sánchez	Río Eufrates	138
93	Royal American School	Hnos. Carrera	2676
94	Saint Francis College	Esperanza	2276
95	San Andrés	Av. Los Pajaritos	4198
96	San Félix	Av. Central	568
97	San Francisco de Asís	República	2060
98	San Leonardo	Av. Central	60
99	San Marco Apóstol	Egipto (V. El Abrazo)	601
100	Sofía Infante Hurtado	Av. Nueva San Martín (Av. Pajaritos)	80
101	Verde Valle	Alto Volta	510

	NOMBRE ESTABLECIMIENTO DE SALUD	DIRECCIÓN	N°
1	Centro de Referencia de Salud Maipú	Camino a Rinconada	1001
2	Consultorio Dra. Ana María Yuricic	Av. El Conquistador	1841
3	Consultorio Maipú	Av. Pajaritos	2470
4	Consultorio Dr. Eduardo Ahues	Independencia	2200

ARTÍCULO 55°

Patrimonio Arqueológico: Si como resultado de excavaciones y/o movimientos de tierra para proyectos de edificación, viales u obras de cualquier naturaleza, se encontrasen vestigios arqueológicos en cualquier parte del territorio comunal, el propietario o constructor de las obras deberá dar aviso inmediato a la Dirección de Obras Municipales y esta última al Consejo de Monumentos Nacionales, ordenando la paralización transitoria de las obras, si corresponde, hasta que se resuelva sobre la materia, según lo estipulado en la legislación respectiva.

ARTÍCULO 56°

Áreas de Restricción: Las áreas de restricción son las definidas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago y las incorporadas en virtud de los resultados del Estudio de Riesgos Naturales y Protección Ambiental realizado para el Plan Regulador Comunal. Se regirán en general de acuerdo a lo indicado en la ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Se encuentran graficadas en el Plano PRCM-3 y su definición y regulaciones son las siguientes:

AR-1 De Riesgo de Origen Natural por Inundación (Art. 8.2.1.1. a. PRMS)

AR-1A Recurrentemente Inundables.

Se regirán según lo dispuesto por el Art. 8.2.1.1. a.1.1. y 8.2.1.4 b. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Corresponden a áreas con riesgo de inundación medio y alto, debido a crecidas del Zanjón de la Aguada con períodos de retorno de entre 2 y 10 años y menores de dos años respectivamente.

AR-1B Áreas Amagadas por Inundación.

Se definen según el Art. 8.2.1.1. a.1.2. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Corresponden a áreas con riesgo bajo, por crecidas del Zanjón de la Aguada con períodos de retorno desde 10 y hasta 100 y más años.

AR-1C Lugares Críticos de Concentración de Aguas.

Se definen según el Art. 8.2.1.1. b. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Corresponden a áreas con riesgo medio y alto.

Las edificaciones que se emplacen en AR-1A, AR-1B y AR-1C deberán cumplir además con las siguientes condiciones:

Con el fin de minimizar el riesgo de inundación de cualquier edificación que se emplace dentro de estas áreas, se exigirá que el nivel de construcción del primer piso terminado se ubique a lo menos a 30 cm sobre la cota de solera de la acera adyacente.

Asimismo, todos los proyectos de loteo, urbanización y construcción deben incluir aquellas obras destinadas a controlar y mitigar posibles inundaciones, entre las que se cuentan colectores, áreas verdes y otras que contribuyen a la absorción y evacuación de las aguas lluvia. Estas obras deben ser informadas favorablemente por un profesional competente.

Sin perjuicio de lo anterior, no se permitirá la construcción de edificaciones de carácter permanente en las áreas indicadas como AR-1A ni el otorgamiento de permisos de loteo, subdivisión y/o edificación en las áreas indicadas como AR-1A y AR-1B hasta que se encuentren ejecutadas las obras de mejoramiento del Zanjón de la Aguada, según lo establece la Res. N°46 del año 2000, en artículo transitorio del PRMS.

La restricción en la zona AR-1C podrá ser levantada una vez que se encuentren en operación las obras correspondientes a los colectores primarios y secundarios establecidos para Maipú por el Plan Maestro de Aguas Lluvia del Gran Santiago, vigente desde el año 2003.

AR-1D Cauces Artificiales.

Se rigen según lo indicado en el Art. 8.2.1.1. c. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Sin perjuicio que las normas de esta zona son aplicables a todos los canales ubicados en el territorio de aplicación del Plan Regulador Comunal, se indican en el Plano PRCM-3, los siguientes: Canal Ortuzano, Canal Santa Marta, y una red de canales correspondiente a un canal de derrame de regadío que entra a la comuna en Camino Lonquén con Av. Américo Vespucio y que cruza hasta Serafin Zamora con Santa Adela.

Sin perjuicio de lo que indiquen sobre el particular los organismos competentes, las fajas de protección de los canales serán de un mínimo de 2 m a cada costado del cauce o de un $\frac{1}{2}$ del ancho del cauce, primando la norma más restrictiva.

Si producto de un proyecto de loteo y/o urbanización se generase la modificación de cauces artificiales, ésta deberá contar con la aprobación previa del proyecto de ingeniería hidráulica por parte de la Dirección General de Aguas Región Metropolitana, de acuerdo con lo indicado en los artículos 41 y 171 del Código de Aguas, y con la autorización de los propietarios del cauce.

En caso de no estar entubados, la faja de protección tendrá el uso de área verde según lo establece el Plan Regulador Metropolitano de Santiago y deberán contemplar una reja de 1,80 m de alto en todo el largo de la faja, con accesos para limpieza y mantención cada 500 m. En caso de entubarse los canales, el uso de suelo del suelo de las fajas de protección será área verde, deporte y esparcimiento al aire libre, vialidad e infraestructura de aguas lluvia y espacio público.

AR-2 De Riesgo de Origen Natural Geofísico Sísmico

Son las indicadas en el plano PRCM-3 y corresponden en general, a áreas que se encuentran actualmente urbanizadas.

Los proyectos de subdivisión, loteo y edificación emplazados en zonas de riesgo sísmico deberán presentar un estudio de mecánica de suelos, el que será realizado por un profesional competente y considerar las obras necesarias para asegurar la estabilidad de las edificaciones en caso de sismo. Dicho estudio será exigido por la Dirección de Obras Municipales que condicionará los permisos de construcción.

AR-3 Riesgo de Derrumbes y Asentamiento del Suelo

Son definidas por el Art. 8.2.1.2. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago y las normas que se les aplican son las indicadas en la correspondiente ordenanza.

Para esta zona se define un buffer de restricción de 20 metros desde el límite predial en el cual no podrá ejecutarse construcciones permanentes, y la que deberá contemplar arborización con el fin de mejorar las condiciones de estabilidad del terreno que bordea el pozo. Esta restricción podrá ser levantada una vez rellenado el antiguo pozo y toda vez que se compruebe la estabilidad del terreno circundante mediante estudios técnicos especiales.

AR-4 De Terminales y Plantas de Combustible de Maipú

Se registrarán según lo dispuesto por el Art. 8.2.2.2. del PRMS. Se grafican en el plano PRCM-1B y PRCM-1C los predios correspondientes y las áreas de restricción de los estanques. Las áreas de restricción de los nuevos estanques serán las indicadas por el organismo competente.

AR-5 De Resguardo de Infraestructura de Transporte y Comunicaciones

AR-5A Fajas de Resguardo de Vías Ferroviarias.

Según Art. 8.4.1.1. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago y lo indicado en los artículos 34°, 35°, 36°, 42° y 43° de la Ley General de Ferrocarriles.

AR-5B Áreas de Peligro Aviario.

Según Art. 8.4.1.4. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

AR-5C De resguardo de Infraestructura Vial Metropolitana.

Según lo indicado en Art. 8.4.1.5. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

AR-6 De Resguardo de Infraestructura Energética

AR-6A Oleoductos, Gasoductos y Poliductos.

Según lo indicado en Art. 8.4.3. a. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Las fajas de resguardo correspondientes serán definidas para cada caso en particular por los organismos competentes.

AR-6B Sub-Estaciones y Líneas de Trasmisión de Energía Eléctrica.

Según lo establecido en el Art. 8.4.3. b. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Se grafican en el plano PRCM-1A y PRCM-1C, y se registrarán además por las normativas emanadas de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

Distancia mínima a cada costado del eje de la línea según tensión		
Tensión (KV)	Faja de protección a eje (m)	Ancho total faja de protección (m)
66	7	14
110	10	20
154	15	30
220	20	40
500	27	54

ARTÍCULO 57°

Usos de Suelo en Área Restringida del Desarrollo Urbano: Serán los indicados en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, inclusive en lo que respecta a áreas de restricción, y se registrarán por las disposiciones contenidas en su Ordenanza y por la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

CAPÍTULO V

VIALIDAD

ARTÍCULO 58°

La Vialidad Estructurante Metropolitana y la Red Vial Local del área urbana, reguladas en el presente Plan, están constituidas por el conjunto de vías expresas, troncales, colectoras, de servicio y locales graficadas en los planos PRCM-2A, PRCM-2B y PRCM-2C y cuya identificación, ancho entre líneas oficiales y demás características, se señalan más adelante.

Sin perjuicio de lo anterior, en la zona excluida al desarrollo urbano la vialidad estructurante de la comuna será la que define el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

ARTÍCULO 59°

Todas las vías públicas existentes en la comuna se reconocen como bienes nacionales de uso público destinados a vialidad.

Estas vías mantienen sus anchos existentes entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se dispongan modificaciones como ensanches, ya sea en el presente Plan, en los loteos y en las subdivisiones incorporadas a éstos.

ARTÍCULO 60°

En las vías que se indica a continuación se consulta la habilitación de ciclovías. El proyecto correspondiente deberá contar con un informe favorable de Asesoría Urbana y de la Dirección de Tránsito y Transporte.

Vías que incluyen ciclovías:

- Av. Pajaritos en todo el tramo al interior de la comuna.
- Costanera Norte FFCC San Antonio desde Av. 5 de Abril hasta Límite Urbano Sur-poniente.
- Av. Parque Central (Ciudad Satélite) en todo su largo.
- Av. Portales, desde el Parque Municipal hasta Av. Pajaritos.
- Av. Nueva San Martín desde Autopista del Sol hasta Av. Pajaritos.
- Av. 5 de Abril – Camino a Rinconada (hasta Costanera Norte FFCC San Antonio).
- Camino La Farfana en todo su largo.
- Av. Isabel Riquelme desde el Límite Urbano Nor-orientado hasta Camino La Farfana.
- Camino Las Flores en todo su largo.
- Av. Tres Poniente y Av. El Rosal desde Camino La Farfana hasta Costanera Norte FFCC San Antonio.
- Lautaro – Israel desde la Ciudad Satélite hasta Av. Cuatro Poniente.
- Av. Cuatro Poniente desde Lautaro hasta Costanera Norte FFCC San Antonio.
- Av. Segunda Transversal desde Av. Américo Vespucio hasta Av. 5 de Abril.

ARTÍCULO 61°

En los siguientes cuadros se indica la vialidad estructurante de la comuna de Maipú:

**Archivo PDF denominado
VIALIDAD ESTRUCTURANTE FINAL completa.pdf**

ARTÍCULO TRANSITORIO

En los terrenos que se encuentran afectados por el futuro nudo vial de Av. Pajaritos con Camino Melipilla, se podrán realizar las actividades contempladas para la zona de uso de suelo correspondiente (Zona Industrial Exclusiva) hasta que sean requeridos para la materialización de dicha obra de vialidad por parte de las autoridades competentes.