

Estudio para la definición de áreas de protección natural y/o patrimonial, en el piedemonte andino del sector oriente.

PNUD - SCT 2015-19

Anexo digital II

Planes Reguladores Comunes

A continuación se indentifican las disposiciones normativas asociadas a los planos reguladores comunales de los municipios de Las Condes, La Reina, Peñalolén, La Florida y Puente Alto, con atención a las zonas de piedemonte identificadas en cada PRC que establecen indicaciones de usos planificados para esas áreas.

1) LAS CONDES

El PRC de Las Condes establece para la franja de pie de monte colindante con el límite urbano de la comuna la Zona UE e2, la cual determina las siguientes condiciones de Uso:

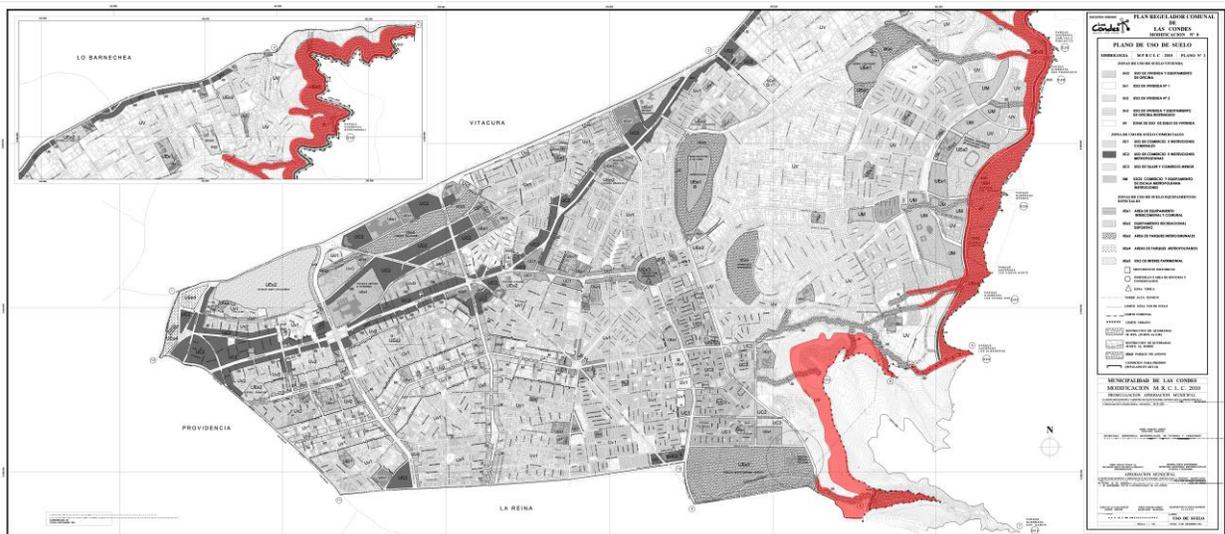


Figura 1. Plano Regulador de Las Condes. En color aparece indicada la ZONA UE e3 – Parques intercomunales

ZONA UE e3 – Parques intercomunales

Son áreas verdes de uso público o privado según se establece en la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago:

- a) Parques

En el territorio comunal se consideran los siguientes:

- Parque Araucano
- Parque Los Dominicos
- Bosque de Pie Andino
- Parque Intercomunal Oriente

Los proyectos que se emplacen en estos parques deberán respetar en sus edificaciones, las condiciones establecidas en la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Sin perjuicio de lo señalado se establecen algunas normas complementarias:

Cuadro 1. Normas Complementarias

Rasantes	Altura máxima de hasta	Antejardín mínimo	Separac. A medianero	Adosamiento
60°	3 pisos o 10.5m	7m	11m	No se permite

b) Cerros isla

En esta tipología en el territorio comunal se consideran los siguientes:

- Parte del Cerro Calán
- Parte del Cerro Los Piques
- Parte del Cerro Apoquindo
- Parte del Cerro San Luis

Los proyectos que se emplacen en estos Cerros Islas deberán respetar en sus edificaciones, las condiciones establecidas en la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

c) Parques quebradas

En esta tipología en el territorio comunal se consideran los siguientes:

- Parque Qda. Quichamali.
- Parque Qda. Cañitas.
- Parque Qda. San Francisco
- Parque Qda. Grande
- Parque Qda. Apoquindo
- Parque Qda. Los Codos Sur
- Parque Qda. Los Codos Norte
- Parque Qda. Los almendros.
- Parque Qda. El Romeral

Los proyectos que se emplacen en estos Parques Quebradas deberán respetar en sus edificaciones, las condiciones establecidas en la ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

d) Avenidas parques adyacentes a sistemas viales y/o cauces.

En esta tipología en el territorio Comunal se considera los siguientes:

- Parque Tobalaba
- Parque Canal El Bollo
- Parque Pie Andino

Los proyectos que se emplacen en estos Parques adyacentes a cauces o sistemas viales deberán respetar en sus edificaciones, las condiciones establecidas en la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

II) LA REINA

El PRC de La Reina establece para la franja de pie de monte colindante con el límite urbano de la comuna las siguientes zonas y condiciones de Uso:

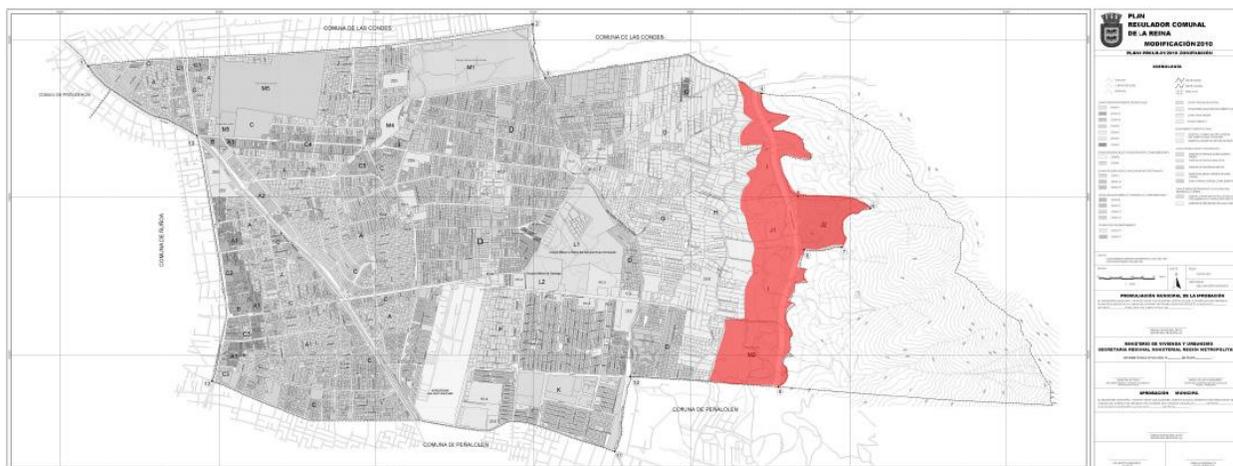


Figura 2. Plano Regulador de La Reina. En color aparece indicada la ZONA I: Reina Andina, la ZONA J1: Capray 1, ZONA J2: Capray 2 – Área de protección ecológica con desarrollo controlado y la ZONA M: Áreas Verdes y Recreación

ZONA I : Reina Andina

Usos de suelo permitidos

Vivienda

Equipamiento:

- Educación: Jardines Infantiles y Parvularios
- Salud: Casa de salud y reposo, y Hogares de Ancianos
- Áreas Verdes: Plazas y Jardines

Usos de suelo prohibidos

Se prohíben todos los usos de equipamiento regional, los de equipamiento comunal y los usos de equipamiento vecinal no indicados como permitidos.

Cuadro 2. Normas específicas Zona I

	Loteos	Condominios
Superficie predial mínima	10.000 m ²	20.000 m ²
Frente predial mínimo	30 m	30 m
Coeficiente de ocupación de suelo	0.1	0.2
Coeficiente de constructibilidad	1	0.4
Área libre de esparcimiento		25%
Estacionamientos y circulación	Art. N° 25-B	40%
Bien común uso exclusivo		11%
Ancho mín. Acceso a condominio		6 m
Altura máxima de edificación N° de pisos	9m 2+mansarda por unidad habitacional	12 m 4
Densidad bruta máxima	5 hab/ha	40 hab/ha
Sistema de agrupamiento	Aislado	Aislado
Distanciamiento mínimo a medianeros	5 m	5 m
Antejardín		
-Calles	10 m	10 m
-Pasajes	5 m	5 m

ZONA J1: Capray 1

Usos de suelo permitidos

Vivienda

Equipamiento:

- Educación: Jardines Infantiles y Parvularios
- Salud: Casa de salud y reposo, y Hogares de Ancianos
- Áreas Verdes: Plazas y Jardines

Usos de suelo prohibidos

Se prohíben todos los usos de equipamiento regional, los de equipamiento comunal y los usos de equipamiento vecinal no indicados como permitidos.

Cuadro 3. Normas complementarias Zona Capray 1

	Loteos	Condominios
Superficie predial mínima	2.000 m ²	20.000 m ²
Frente predial mínimo	20 m	50 m
Coeficiente de ocupación de suelo	0.2	0.2
Coeficiente de constructibilidad	0.3	0.4
Área libre de esparcimiento		25%
Estacionamientos y circulación	Art. N° 25-B	40%
Bien común uso exclusivo		11%
Ancho mín. Acceso a condominio	6 m	6 m
Altura máxima de edificación N° de pisos	9m 2+mansarda por unidad habitacional	10.5 m 3 pisos
Densidad bruta máxima	25 hab/ha	65hab/ha
Sistema de agrupamiento	Aislado	Aislado
Distanciamiento mínimo a medianeros	5 m	5 m
Adosamiento	No se permite	No se permite
Antejardín		
-Calles	10 m	10 m
-Pasajes	5 m	5 m

ZONA J2: Capray 2 – Area de protección ecológica con desarrollo controlado

Usos de suelo permitidos

Vivienda: 1 por predio. Además se podrá edificar en el mismo predio, 1 vivienda para cuidador

Equipamiento: Áreas verdes, deporte y recreación, científico y cultural

Usos de suelo prohibidos

Todos los no indicados como permitidos

Cuadro 4. Normas específicas

Normas Específicas	Características
Superficie predial mínima	10 Ha
Porcentaje máx de ocupación de suelo	0.5%
Coeficiente máximo de constructibilidad	0.01
Altura máxima de edificación	7 m o 2 pisos

Todo proyecto que se desarrolle en esta área, deberá cumplir con un porcentaje de arborización no inferior a un 25% de la superficie predial, con especies nativas y exóticas, de acuerdo a proyecto autorizado por el Ministerio de Agricultura.

Las instalaciones y/o edificaciones, como asimismo las especies arbóreas, no podrán alterar el escurrimiento natural de aguas provenientes de esteros y quebradas.

No se permitirá instalaciones o construcciones de ningún tipo en terrenos adyacentes a quebradas, a distancias inferiores a 40 m. a cada lado de los bordes del cauce.

Los proyectos que se desarrollen en esta área deben incluir medidas de control y conservación del suelo, para lo cual se exigirá un informe emitido por el Organismo competente.

ZONA M: Áreas Verdes y Recreación

Todas las Zonas “M” serán reguladas por lo señalado en el Art. 5.2 del PRMS. En la comuna se delimitan las siguientes zonas:

- M1. Parque intercomunal Oriente
- M2. Parque Municipal
- M3. Avenidas Parque
 - Parque Tobalaba
 - Parque Canal Las Perdices
 - Parque Canal El Bollo
- M4. Áreas verdes de nivel comunal
- M5. Áreas verdes complementarias

Destaca por su relación con el pie de monte la zona M2. En el PRC se describe respecto a la zona lo siguiente:

Subzona M2 – Parque Municipal

Esta zona está delimitada de acuerdo a lo graficado en Plano LR-01/01. En el texto del PRC de La Reina se detalla la glosa de los polígonos que le delimitan.

Usos de suelo permitidos

Equipamiento de escala regional, comunal y vecinal de:

- Áreas verdes, recreacionales y deportivas
- Culto
- Cultura
- Científico
- Esparcimiento y turismo al aire libre

Usos de suelo prohibidos

Todos los no indicados como permitidos

La porción del Parque Municipal que se emplaza sobre la cota 900 m.s.n.m. será normada por disposiciones que establece el PRMS para el Área del Preservación Ecológica en el Art. 8.3.1.1. de su Ordenanza, como asimismo, para el área de Remoción en Masa, Art. 8.2.1.4.

Cuadro 5. Normas específicas Zona M

Normas específicas M1 y M2	
Coeficiente de ocupación de suelo	0.05
Coeficiente de constructibilidad	0.05
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de edificación	14 m
Adosamiento	No se permiten
Distanciamiento mínimo a línea oficial	10 m con excepción de instalaciones en acceso, boletería, control y portería.

Subzona "R2". QUEBRADAS

Están conformadas por los terrenos correspondientes al cauce y fajas adyacentes de las quebradas, delimitadas por líneas paralelas a cada uno de sus bordes, según lo indican el plano PRLR 01/01, y en siguiente cuadro:

Cuadro 6. Tramos Normados quebradas

Nombre Quebrada	Codigo	Tramo Normado	Ancho Minimo Faja Restric. A Cada Borde
Larraín- Parque	0-16	Desde límite urbano hasta el Canal El Bollo. Desde el Canal El Bollo hasta el Canal Las Perdices	40 m 25 m
Verde	0-17	Desde límite urbano hasta el canal El bollo Desde el Canal el Bollo hasta el Canal Las Perdices	40 m 25 m
Carpay	0-18	Desde Límite Urbano hasta el Canal El Bollo Desde el Canal El Bollo hasta el Canal Las Perdices	40 m 25 m
Paidahue	0-19	Desde límite Urbano hasta el canal El Bollo Desde Canal El Bollo hasta calle Carlos Silva Vildósola	40 m 25 m
Las Cabras	o-21	Desde límite urbano hasta el canal El Bollo	40 m
Quebrada de Ramón		Desde Canal Las Perdices hasta canal El Bollo	100 m

En esta zona se permitirán las instalaciones mínimas complementarias a las actividades al aire libre que no impliquen concentración masiva o permanencia prolongada de las personas.

Todo proyecto de urbanización y construcción deberá contar con la aprobación o informe favorable, según corresponda, del Departamento de obras fluviales del MOP y de la secretaría ministerial metropolitana de Vivienda y Urbanismo

La recepción municipal de las obras derivadas de los proyectos antes señalados, solo se efectuará previa conformidad del departamento de Obras Fluviales del MOP.

Cuando exista modificación de los cauces mismos, o construcción, o alteración de obras, como abovedamientos, pasos bajo o sobre nivel, u otros, conforme lo señala el Art. 41 del Código de Aguas, la aprobación de los proyectos corresponderá a la Dirección General de Aguas, (DGA), tal como lo señala el Art. 171 del mismo código.

SUBZONA R4: Riesgo geofísico asociado a remoción en masa

Esta área se rige por las disposiciones del PRMS en su artículo 8.2.1.4 a) de Riesgo Geofísico Asociado a Remoción en Masa.

Nombre de Área : Área montañosa – Quebrada s/nombre O-16

Comuna: La Reina – Peñalolén

Usos de suelo permitidos

En las áreas ubicadas fuera del límite urbano, sólo se permitirán actividades de forestación y esparcimiento al aire libre, con instalaciones mínimas complementarias a dichas actividades y que no impliquen concentración masiva y/o permanencia prolongada de personas.

Las instalaciones no podrán alterar la topografía del suelo, como asimismo el escurrimiento natural de las aguas provenientes de esteros y quebradas

Usos de suelo prohibidos

Todos los no indicados expresamente como permitidos

SUBZONA R5: Área de preservación ecológica

(Basado en el PRMS Art. 8.3.1.1)

Esta zona queda definida entre el límite urbano, el que se emplaza en la cota 900 msnm. A excepción del tramo entre la quebrada O-19 y la quebrada O-18 que corresponde a la cota 1.000msnm, y las altas cumbres. Su normativa se basa en el PRMS.

Esta zona corresponde a aquellas áreas que serán mantenidas en estado natural, para asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico. En esta zona no se permitirá división predial, de acuerdo a lo estipulado en el PRMS.

Usos de suelo permitidos

Científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación.

Las normas que regirán estas actividades y asimismo las de los usos complementarios a ellas como: Equipamiento de seguridad, comunicaciones, salud, comercio y estacionamientos de uso público, serán definidas por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo en cada caso, atendiendo a sus características específicas, al estudio

de impacto ambiental aprobado por los organismos competentes e informe favorable del Ministerio de Agricultura.

La aprobación de proyectos quedará condicionada en todos los casos a la presentación de un estudio de impacto ambiental, realizado por el interesado, evaluado e informado favorablemente por los organismos que corresponda.

Las actividades agrícolas, ganaderas o forestales podrán desarrollarse en forma controlada, para lo cual el ministerio de agrigultura fijará las condiciones pertinentes.

Usos de suelo prohibidos

Todos los no indicados como permitidos

III) PEÑALOLEN

En términos generales, el PRC establece la definición de macroáreas, zonificación, usos de suelo y normas especiales, que respecto a las zonas aledañas al pie de monte, señala lo siguiente:

- **PROTECCIÓN DE QUEBRADAS NATURALES**

Estas zonas corresponden a las quebradas naturales, sus laderas y franjas colindantes a sus bordes, cuya vegetación es necesario preservar e incrementar, en orden a impedir la erosión. Sus límites se determinarán de conformidad al DS N° 4.343, de 1931, publicado en el Diario Oficial del 31 de Julio de 1931, del ministerio de tierras y colonización, Ley de Bosques. Estas tierras no son edificables.

- **PROTECCION DE VERTIENTES Y CAUSES NATURALES DE AGUA**

Estas zonas están constituidas por los terrenos colindantes con los cauces o álveos, cuya delimitación se encuentra sujeta a las normas previstas en el DS N° 609, de 1978, publicado en el Diario Oficial de 24 de Enero de 199, del ministerio de Tierras y Colonización y en el Código de Aguas.

Estas zonas no son Edificables.

- **PRESERVACIÓN DEL SUELO AGRICOLA**

Son las zonas en que se restringe el desarrollo urbano para preservar el recurso suelo agrícola, por las condiciones intrínsecas del suelo, clima, así como por la calidad de los cultivos tradicionales en ellos, todo lo cual determina que constituye un recurso escaso, que es necesario proteger.

En ellos solo se podrá levantar las construcciones necesarias para la explotación agrícola o para las viviendas del propietario del mismo o sus trabajadores. Los agroindustrias que se localicen en estas zonas deberán ser de carácter inofensivo (AR.2 en el plano).

- **PRESERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE NATURAL Y CULTURAL**

Son aquellas de gran valor ecológico o cultural cuya destrucción importa una pérdida irreparable, tanto para el equilibrio natural y la calidad del medio ambiente como para el patrimonio cultural. Los únicos usos de suelo permitidos en ellas serán aquellos que no produzcan menoscabo de sus valores y que, además, contribuyan a la protección y preservación de los mismos. (AR-3 en el plano).

- **RESTRICCIONES POR RIESGOS PARA ASENTAMIENTOS HUMANOS**

Son las zonas que por sus características geomorfológicas y/o físicas no son aptas para los asentamientos humanos.

- **RESTRICCIONES PENDIENTES**

Los terrenos con más de un 25% de pendiente, podrán ser construibles con un estudio de suelo y soluciones de elementos debidamente justificada por cálculo estructural.

- **RESTRICCIÓN POR INUNDACIÓN**

Son las áreas inundables por creces periódicas que constituyen el cauce o álveo de una corriente de uso público y las franjas ribereñas que pueden ser afectadas por aluviones, avenidas o inundaciones, que no son edificables.

- **RESTRICCIÓN POR FALLAS GEOLÓGICAS**

De acuerdo a la información de los organismos competentes.

- **RESTRICCIÓN POR DERRUMBES Y ALUVIONES**

Terrenos con más de un 50% de pendiente no son edificables.

El PRC de Peñalolen establece para la franja de piedemonte colindante con el límite urbano de la comuna las siguientes zonas y condiciones de Uso:

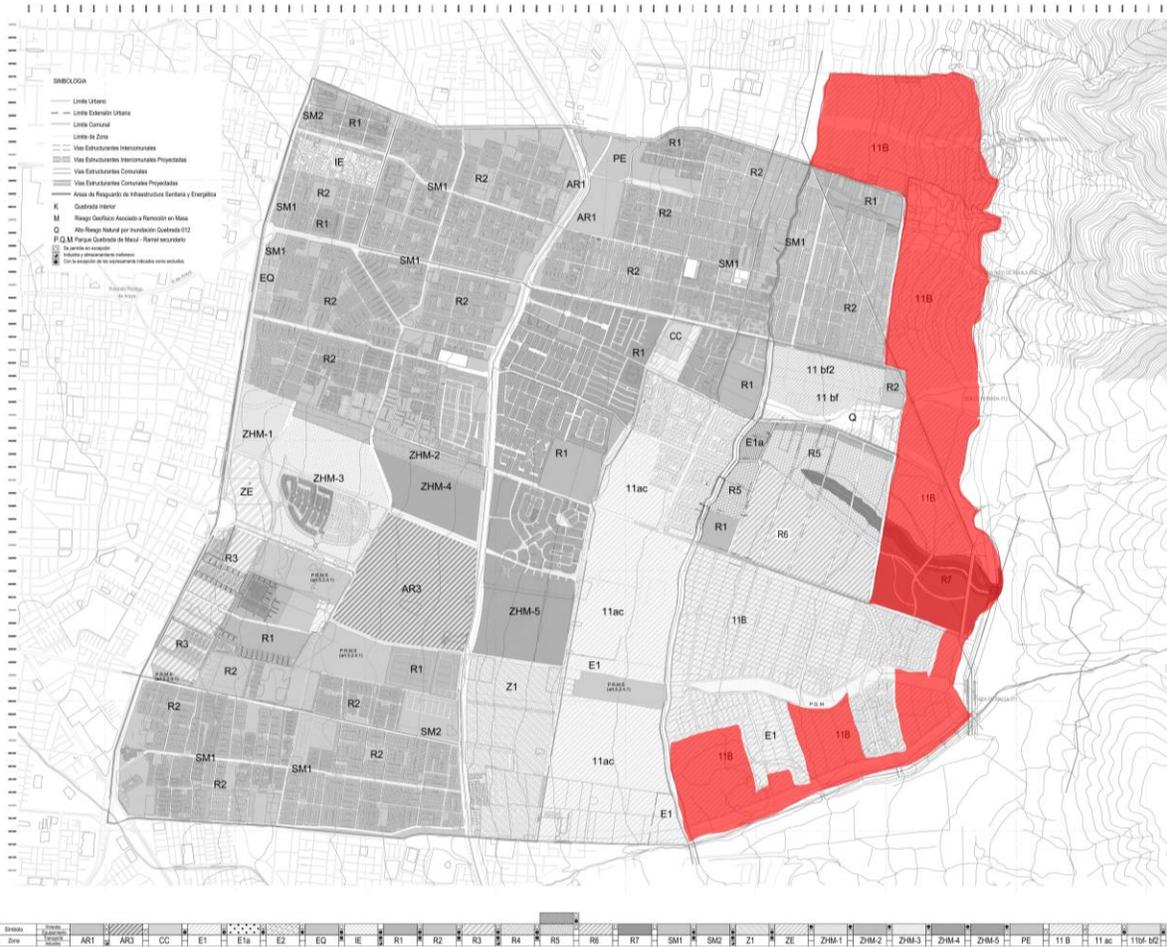


Figura 3. Plano Regulador de Peñalolén. En color aparece indicada la ZONA 11B, la ZONA R7 y la zona E2

ZONA 11-B

Cuadro 7. Normativa Zona 11-B

Subsector geográfico N° Nombre	USOS DE SUELO PERMITIDOS	TRAMO	COEF. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	% MAX. OCUP. DE SUELO	SUP. MINIMA PREDIAL (m2)
(11) Peñalolén Alto	Vivienda	B	0.15	15	4000
	Equipamiento de Escala mediana y mayor (comunal, regional e intercomunal) de todo tipo		0.40	40	4000

ZONA R-7 . RESIDENCIAL EXCLUSIVA

Cuadro 8. Normativa Zona R-7

TIPOS DE USOS DE SUELO PERMITIDOS	USOS DE SUELO EXCLUIDOS
Residencial Áreas Verdes	Todos los no señalados como permitidos.

Cuadro 9. Normativa específica para vivienda

NORMAS ESPECÍFICAS PARA VIVIENDA	
Superficie predial mínima	600 m ²
Sistema de agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Altura máxima 3m Longitud máxima 20% del deslinde común
Coefficiente de ocupación de suelo	0.3
Coefficiente de constructibilidad	0.5
Altura máxima de edificación	2 pisos + mansarda y 9m máx
Densidad bruta máxima	70 hab/Há
Rasante	Según OGUC
Distanciamiento	3m todos los pisos con y sin vano
Antejardín	5m
Estacionamientos	Según PRMS-D
NORMAS ESPECIFICAS PARA ÁREAS VERDES	
Superficie predial mínima	300m ²

ZONA E2 – Zona mixta residencial, equipamiento menor y áreas verdes

Usos de suelo permitidos:

- a) Residencial
- b) Áreas verdes
- c) Equipamiento clases y actividades según tabla

Cuadro 10. Normativa Zona E2

CLASE	
Salud	Centros médicos y dentales Policlínicos Postas de urgencia
Educación	Educación pre-básica Educación Básica Sala Cuna
Seguridad	Retén de Carabineros Cuartel de Bomberos
Culto y Cultura	Capillas Oratorios Bibliotecas Sala multiuso (Teatro, ballet, conciertos, max 200 personas de capacidad)
Social	Sedes juntas de vecinos Sedes centros de madres Sedes sociales
Deportes	Canchas Multicanchas Gimnacios Suanas Piscinas
Comercio	Locales Comerciales
Servicios	Correos Fax Teléfonos Oficinas Talleres artesanales Lavandería Panadería Peluquería Talleres de reparación con excepción de: Carpintería o mueblería Gasfitería – Automóviles

*Usos excluidos: Todos los no señalados como permitidos

Cuadro 11. Normativa específica para equipamiento y vivienda

NORMAS ESPECÍFICAS PARA EQUIPAMIENTO Y VIVIENDA	
Superficie predial mínima	600 m ²
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado, continuo
Adosamiento	Altura máxima 3.00m Longitud 30% del deslinde común
Coefficiente de ocupación de suelo	0.3
Coefficiente de constructibilidad	0.6
Altura máxima de edificación	2 pisos sin mansarda y 7.5 m de altura
Densidad bruta máxima	70 Hab/há
Rasante	Según OGUC
Distanciamiento	3m, todos los pisos con y sin vano
Antejardín	5m
Estacionamientos	Según PRMS-D
Superficie edificada mínima (locales comerciales)	80m ² o grupos de 4 locales
NORMAS ESPECÍFICAS PARA ÁREAS VERDES	
Superficie predial mínima	300 m ²

IV) LA FLORIDA

El PRC de La Florida establece para la franja de pie de monte colindante con el límite urbano de la comuna las siguientes zonas y condiciones de Uso:

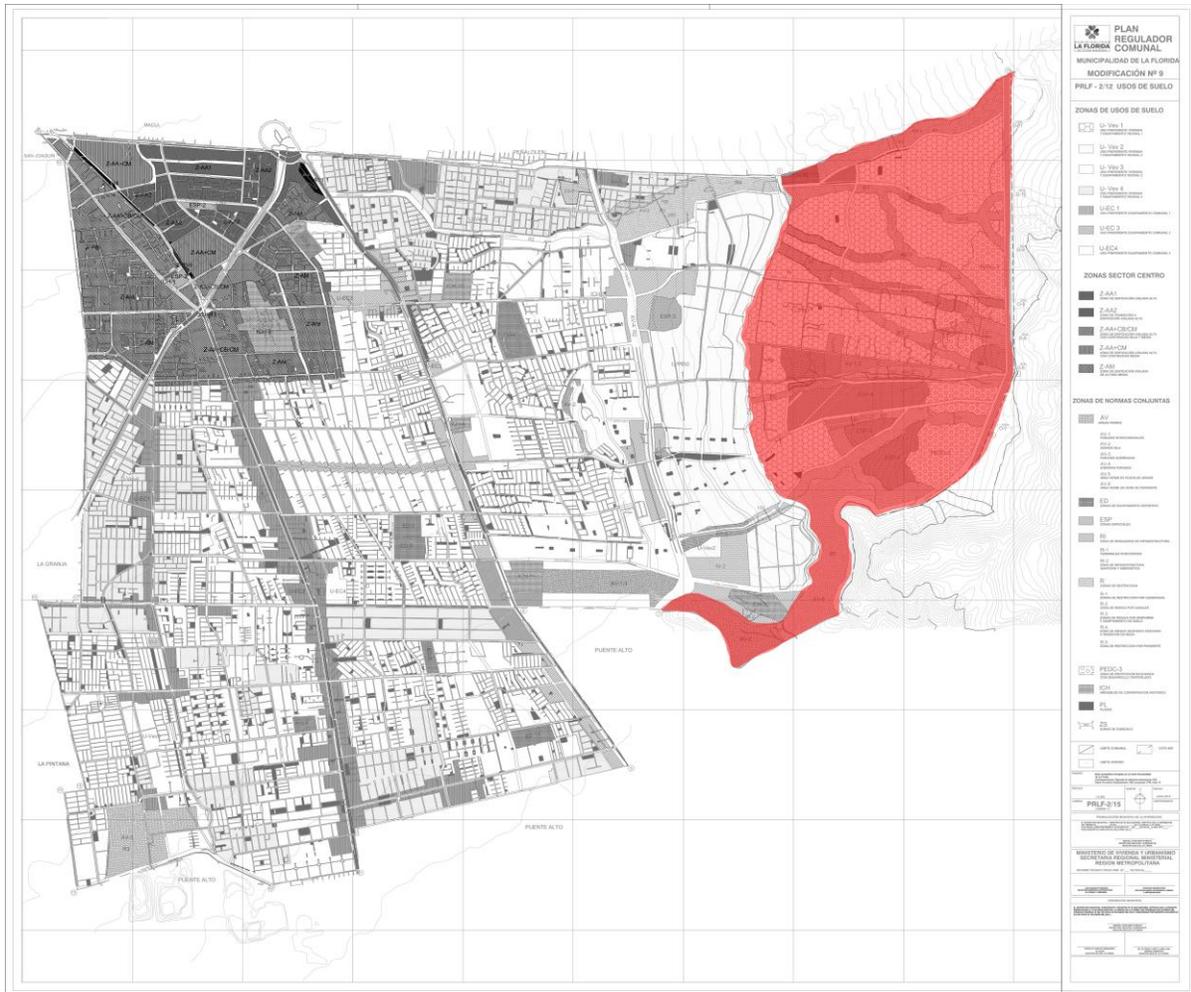


Figura 4. Plano Regulador de La Florida. En color aparece indicada las ZONAS AV3, Parques quebrada, las ZONAS AV6, Área Verde en zona de Pendiente, las ZONA AV2: Área Verde de zona de Pendiente, las ZONAS ESP-4, Precordillera, la ZONA DE RESTRICCIÓN R y la ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA CON DESARROLLO CONTROLADO, PEDC-3.

ZONAS AV3, Parques quebrada. Se rigen por lo señalado en el PRMS, artículo 5.2.3.3. y título 8, capítulo 8.2., artículo 8.2.1.1. Sus normas específicas son:

Usos de suelo permitido:

Cuadro 12. Normas específicas

TIPOS	ESCALA	RESTRICCIONES	PROHIBICIONES
Áreas verdes	Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano	Sin restricciones	
Deportes y recreación	Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano	Sin restricciones	Según PRMS
Esparcimiento y turismo al aire libre	Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano		Según PRMS

*Se prohíben todos los usos no indicados como permitidos.

Cuadro 13 Normas de Edificación:

CONCEPTO	PARÁMETRO
Porcentaje de Ocupación de Suelo máximo	1%
Coeficiente de constructibilidad máximo	0,01
Rasante	OGUC
Estacionamientos	Art. 7.1.2. del PRMS

ZONAS AV6, Área Verde en zona de Pendiente. Se rigen según el Artículo 3.3.2. del PRMS y sus normas específicas son:

Cuadro 14. Normas específicas Zonas AV6

USOS DE SUELO PERMITIDOS		RESTRICCIONES A LOS USOS PERMITIDOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Equipamiento	Comercio	OGUC	Art. 3.3.1. PRMS
	Deporte	OGUC	Art. 3.3.1. PRMS
	Esparcimiento	OGUC	Art. 3.3.1. PRMS

Cuadro 15

CONCEPTO	PARÁMETRO
Coeficiente Ocupación de suelo	Según OGUC
Coeficiente de Constructibilidad máximo	0,01
Altura de Edificación máxima	7m
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Rasante	OGUC
Estacionamientos	Artículo 7.1.2. del PRMS

ZONAS ESPECIALES “ESP”. En el territorio comunal regulado por el presente plan regulador, existirán cuatro tipos de zonas ESP, que son las siguientes:

- ESP-1. Manzana Cívica, Av. Vicuña Mackenna con Cabildo
- ESP-2. Terrenos consultorio, Av. El Parque con Froilán Roa
- ESP-3. Terrenos congregación Salesiana, Lo Cañas.
- ESP-4. Precordillera

Destaca por su cercanía con el pie de monte la zona ESP-4, con las siguientes normas específicas:

ZONAS ESP-4, Precordillera

Usos de suelo permitidos:

Cuadro 16. Normas Zona ESP-4

USOS DE SUELO PERMITIDOS		RESTRICCIONES A LOS USOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Equipamiento	Comercio	Sin restricciones	Grandes tiendas, centros comerciales, strip center, supermercados, ferias libres, locales de compra y venta de maquinaria y vehículos, de venta y distribución de gas licuado, carbón o leña, plantas de revisión técnica y centro de servicio automotor, compraventa de vehículos motorizados y afines (repuestos y servicios al vehículo), locales de venta exclusiva de bebidas alcohólicas, recinto de estacionamiento, restaurant, discotecas, cabaret, bares, pub y centros de eventos
	Culto y cultura	Sin restricciones	Catedrales, templos, santuarios, sinagogas, mezquitas, salas de conciertos y espectáculos, cines, teatros, galerías de arte, auditorios, centros de convenciones, exposición o difusión de toda especie, medios de comunicación (TV, radio y prensa escrita)
	Deporte	Sin restricciones	Estadio, centros y clubes deportivos, sauna, baños turcos.
	Esparcimiento	Sin restricciones	Parque de entretenimientos, parques zoológicos, circo, casino, juegos electrónicos o mecánicos, salón de pool y/o billar
Áreas Verdes	Áreas Verdes	Sin restricciones	Sin prohibiciones

Cuadro 17. Normas de Edificación. Superficie de subdivisión predial mínima: 1Há

Coefficiente de ocupación de suelo	0.014
Coefficiente de constructibilidad	0.014
Coefficiente de suelo natural	0.972
Rasante	70°
Altura máxima	8mt
Antejardín	8
Distancia a medianeros	OGUC
Sistema de agrupamiento	Aislado
Adosamientos	No se permite
Estacionamientos	Artículo 15 PRC

ZONAS DE RESTRICCIÓN R

En el territorio comunal existirán cinco tipos de zonas R, que se regirán por las normas establecidas en el PRMS, título 8, Área restringida o excluida al desarrollo Urbano, Capítulo 8.2.

Estas zonas son:

- R-1. Zona de Restricción por quebradas
- R-2. Zona de restricción por canales
- R-3. Zona de riesgo por derrumbe y asentamiento de suelo
- R-4. Zona de riesgo geofísico asociado a remoción en masa
- R-5. Zona de restricción por pendiente

Por su cercanía al pié de monte destacan las zonas R-1, R-4 y R-5, que podrán ser consultadas en el cuerpo legal pertinente.

ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA CON DESARROLLO CONTROLADO, PEDC-3

En el territorio comunal regulado por el presente plan regulador, existirá una zona PEDC-3, la que regirá por lo establecido en el título 8, capítulo 8.3. artículo 8.3.1.2. del plan regulador metropolitano de Santiago.

V) PUENTE ALTO.

El PRC de Puente Alto establece para la franja de pie de monte colindante con el límite urbano de la comuna las siguientes zonas y condiciones de Uso:

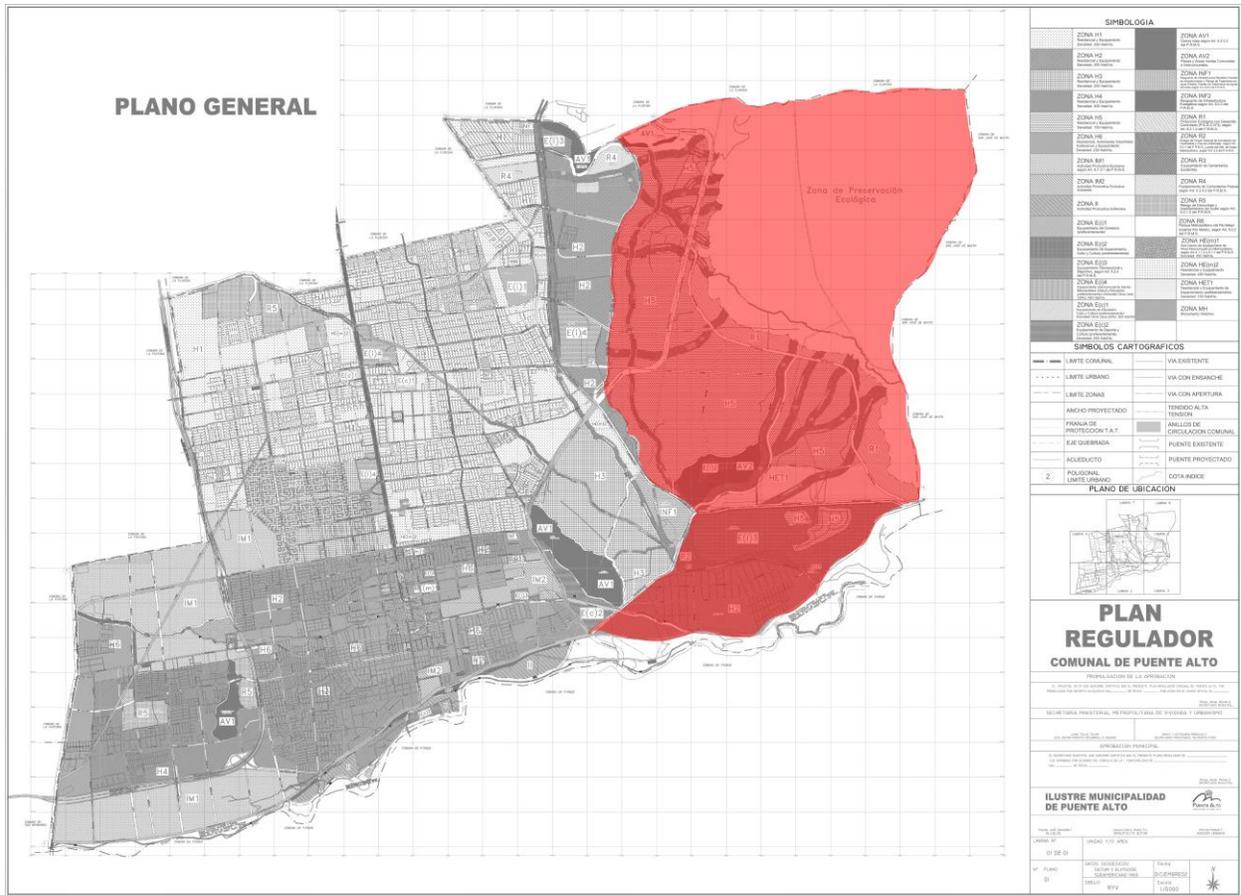


Figura 5. Plano Regulador de Puente Alto. En color aparece indicada la Zona R1: Protección Ecológica con Desarrollo Controlado, la Zona de Riesgo de Origen Natural de Inundación de Quebradas y Cauces Artificiales, la Zona AV 1 Cerros Islas y la Zona E (i) 3 - Equipamiento Recreacional y Deportivo.

ZONAS DE DESARROLLO URBANO RESTRINGIDO

Zonas R1: Protección Ecológica con Desarrollo Controlado (P.E.D.C. Nº 3), según Artículo 8.3.1.2 del P.R.M.S.:

Zonas identificada como “R1” en cuyas áreas se podrá desarrollar además de las actividades silvoagropecuarias y/o agropecuarias, determinadas actividades de carácter urbano, en tanto se conserven las características del entorno natural y las intervenciones que ellas generen, contribuyan al mejoramiento de la calidad del medioambiente o incrementen sus valores paisajísticos. Los límites de esta zona corresponden a lo graficado en los planos y sus condicionantes urbanas son las establecidas en el Artículo 8.3.1.2 del P.R.M.S.

Zona de Riesgo de Origen Natural de Inundación de Quebradas y Cauces Artificiales, según Artículo 8.2.1 del P.R.M.S.; y parte del Sistema de Áreas Verdes Metropolitanas, según Artículo 5.2 del P.R.M.S.:

Zonas identificadas como “R2” en donde las construcciones y urbanizaciones que se ejecuten en las quebradas, deberán cumplir con las disposiciones del Artículo 8.2.1.1 del P.R.M.S. Además, de

contar con los estudios y proyectos que aseguren el normal escurrimiento de las aguas y la protección de los bordes y laderas, los cuales deberán ser informados favorablemente por los organismos competentes (SERNAGEOMIN, MOP y otros) que corresponda, previamente a la autorización municipal.

ZONA R2	Riesgo de Origen Natural de Inundación de Quebradas y Cauces Artificiales, según Artículo 8.2.1 del P.R.M.S.; y parte del Sistema de Áreas Verdes Metropolitanas, según Artículo 5.2 del P.R.M.S.
Condiciones de Uso de Suelo	
Usos Permitidos	Equipamiento de: Deporte (canchas, multicanchas); Esparcimiento^{xxiii} (zonas de picnic al aire libre).
	Infraestructura de: Vitalidad y Aguas Lluvias.
	Espacio Público, según Artículo 2.1.30, Capítulo 1, Título 2 de la O.G.U.C. Área Verde, según Artículo 2.1.31, Capítulo 1, Título 2 de la O.G.U.C.
Usos Prohibidos	Residencial.
	Equipamiento de: Salud, Educación, Culto y Cultura, Social, Seguridad, Comercio, Servicios.
	Infraestructura de: Centrales de Generación o Distribución de Energía; Plantas de Captación, Tratamiento o Distribución de Agua Potable o de Aguas Servidas; Vertederos; Plantas de Transferencia de Basuras.
	Actividades productivas. Todo uso no indicado como permitido
Condiciones de Subdivisión y Edificación según Artículos 8.2.1 y 5.2 del P.R.M.S.	

Figura 6. Descripción Zona R2

ZONA AV1

Dentro de Puente Alto se reconocen las categorías “Cerros Islas” y “Avenidas-Parque”, de las cuales aledañas al pie de monte se describen las primeras:

- Cerros Islas: Corresponden a las zonas “AV1”, en conformidad con lo señalado en el Artículo 5.2.3.2. del PRMS, identificándose los siguientes cerros:

Chequén , Santa Rosa, Las Vizcachas o La Ballena, y Las Cabras de San Miguel.

Los límites de la zona AV1 corresponden a lo graficado en los planos y sus condicionantes urbanas se señalan en el cuadro respectivo de la ordenanza.

ZONA AV1	Cerros Islas según Artículo 5.2.3.2 del P.R.M.S.	
Condiciones de Subdivisión y Edificación		
Superficie Predel. Mínima		Existente
Coficiente Constructibilidad		0,05
Densidad Bruta Máxima		-
Tipo de Agrupación		Aislada
Altura Máxima		7,00 m.
Porcentaje Máximo Ocupación de Suelo		5%
Porcentaje Máximo de Adosamiento		Artículo 2.6.2. O.G.U.C.

Figura 7. Descripción Zona AV1

Áreas Verdes Complementarias:

En concordancia con el Artículo 5.2.4. del PRMS, corresponden a recintos de carácter público o privado en que se desarrolla una función de equipamiento con construcciones asociadas a espacios libres dotados de árboles y especies vegetales necesarias para la recreación y la mejor calidad de medio ambiente de la ciudad.

Dentro de Puente Alto se reconocen las siguientes categorías:

ZONA E (I) 3. Equipamiento recreacional y Deportivo.

Son las áreas existentes o proyectadas de propiedad fiscal, municipal o privada con uso controlado o restringido, destinadas a acoger actividades deportivas y espectáculos de concurrencia masiva de público, identificadas a través de las zonas E(i)3.

Las zonas de equipamiento recreacional y deportivo reconocidas en la comuna son: Estadio Papelera CMPC, Autódromo Las Vizcachas, Estadio Municipal y Estadio CODELCO.

Las instalaciones y construcciones propias de su uso específico y las complementarias para su funcionamiento, incluidos los estacionamientos necesarios, serán los establecidos en el Artículo 48° de esta Ordenanza, según el Artículo 7.1.2. del PRMS y Capítulo 8 del Título 4 de la OGUC.

La superficie máxima de ocupación del suelo para las construcciones deportivas y recreacionales no podrá sobrepasar el 20% de la superficie total del predio.

Se podrá destinar a otros usos hasta un 20% de la superficie del predio, bajo las normas de la zona E(i)3, según lo indicado por el PRMS en su artículo 5.2.4.1.

Los límites de las zonas E(i)3 corresponden a lo graficado en los planos y sus condicionantes urbanas se señalan en el cuadro respectivo de la ordenanza.

ZONA E(i)3	Equipamiento Recreacional y Deportivo según Artículo 5.2.4 del P.R.M.S.	
Condiciones de Uso de Suelo		
Usos Permitidos	<u>Equipamiento de:</u> Deporte, Esparcimiento	
	Espacio Público, según Artículo 2.1.30, Capítulo 1, Título 2 de la O.G.U.C.	
	Area Verde, según Artículo 2.1.31, Capítulo 1, Título 2 de la O.G.U.C.	
	Otros Usos (20%)	Residencial. <u>Equipamiento de:</u> Educación (universidades, centros de capacitación, institutos, académicas, colegios, liceos, escuelas básicas, jardines infantiles, parvularios); Culto y Cultura (templos, centro de eventos y convenciones, cines, teatros, museos, salas de concierto, bibliotecas, casas de cultura, galerías de arte, auditorios); Comercio (grandes tiendas, centros comerciales, locales comerciales, supermercados, locales de venta minorista de combustibles líquidos, hoteles, hosterías, restaurantes, bares, pubs, salones de té, cyber café, discotecas).
Usos Prohibidos	<u>Equipamiento de:</u> Salud, Social, Seguridad y Servicios.	
	Actividades Productivas.	
	<u>Infraestructura de:</u> Centros de Generación o Distribución de Energía; Plantas de Captación, Tratamiento o Distribución de Agua Potable o de Aguas Servidas; Vertederos; Plantas de Transferencia de Basuras.	
	Todo otro uso no indicado como permitido.	
Condiciones de Subdivisión y Edificación		
	Equipamientoⁱ	Otros Usosⁱⁱⁱ
Superficie Predial Mínima	-	500 m ²
Coefficiente Constructibilidad	1,00	1,25
Densidad Bruta Máxima	-	150 Haby/Hás
Tipo de Agrupación	Aislada	Aislada
Altura Máxima	10,50 m.	Artículo 2.6.3. O.G.U.C.
Porcentaje Máximo Ocupación de Suelo	20%	25%
Porcentaje Máximo de Adosamiento	Artículo 2.6.2. O.G.U.C.	Artículo 2.6.2. O.G.U.C.
Antejardín Mínimo	15,00 m.	7,00 m.

Figura 8. Descripción zona E(i)3