



**ACTUALIZACIÓN
PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA**

**ANTEPROYECTO
ORDENANZA**

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VILLA ALEMANA

NOVIEMBRE 2024

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1: NORMAS DE COMPETENCIA Y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 1: Identificación del instrumento de planificación y sus componentes

El Plan Regulador Comunal de Villa Alemana (en adelante “Plan” o “PRC-VA”) es un instrumento de planificación territorial que regula el desarrollo físico del área urbana definida para la comuna por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso PREMVAL promulgado mediante Resolución N°128 del 25 de octubre de 2013. (D.O. 02-04-2014), y se encuentra compuesto por la presente Ordenanza, Memoria Explicativa, Estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, y Planos, los que constituyen un solo cuerpo legal, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y su Ordenanza General.

La presente ordenanza establece las normas urbanísticas que deberán cumplirse dentro del límite urbano del Plan, conforme a lo dispuesto en este documento, graficado en los planos cuya nomenclatura se señala en el siguiente cuadro:

Nombre	Código	Escala
PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA: Zonificación, Vialidad y Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano. Sector Norte Villa Alemana.	PRC-VA-01	1: 5.000
PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA: Zonificación, Vialidad y Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano. Sector Sur Villa Alemana.	PRC-VA-02	1: 5.000
PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA: Zonificación, Vialidad y Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano. Sector Este Villa Alemana.	PRC-VA-03	1: 5.000
PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA: Zonificación, Vialidad y Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano. Sectores Quebrada Escobares – El Patagual y Lo Hidalgo.	PRC-VA-04	1: 5.000

Artículo 2: Descripción del límite urbano

El área territorial del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana tiene jurisdicción sobre el territorio incluido dentro del límite urbano definido para las tres localidades del Plan en el PREMVAL.

El límite urbano del Plan, georreferenciado en el sistema de coordenadas UTM, Datum WGS 1984 HUSO 19, se circunscribe en las líneas poligonales cerradas entre los puntos 1 y 29 para la Ciudad de Villa Alemana; entre los puntos 30 y x para el sector Quebrada Escobares – El Patagual y entre los puntos X y X para el sector de Lo Hidalgo, cuya descripción de puntos y tramos se describen a continuación:

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

A. CIUDAD DE VILLA ALEMANA

PUNTO		Coordenadas U.T.M.		TRAMO	
N°	Descripción	Norte	Este	N°	Descripción
1	Vértice conformado por la línea coincidente con el límite comunal sur, con el deslinde poniente de terrenos municipales del ex vertedero.	6337942,0	277883,7		
2	Vértice conformado por el deslinde poniente de terrenos municipales del ex vertedero con el deslinde sur de dicho terreno.	6337819,8	277897,5	1-2	Línea recta coincidente con el deslinde poniente de terrenos municipales del ex vertedero que une los puntos 1 y 2.
3	Vértice conformado por la intersección del deslinde sur de terrenos municipales del ex vertedero con el deslinde oriente de dicho predio.	6337953,6	278220,2	2-3	Línea quebrada en sentido poniente-oriente coincidente con deslinde sur de terrenos municipales del ex vertedero que une los puntos 2 y 3.
4	Vértice conformado por el eje de quebrada y su proyección al suroeste con la línea de cumbres que limita por el norte la hoya del estero Moscoso coincidente con límite comunal sur.	6337157,8	278326,3	3-4	Línea sinuosa por eje de quebrada y su proyección al suroeste que une los puntos 3 y 4.
5	Vértice conformado por la intersección de la línea de cumbres que limita por el norte la hoya del estero Moscoso coincidente con límite comunal sur con el eje geométrico del camino de Lo Moscoso a Villa Alemana (F-560) coincidente con límite comunal sur.	6337401,6	278796,2	4-5	Línea sinuosa por la línea de cumbres que limita por el norte la hoya del estero Moscoso coincidente con límite comunal sur que une los puntos 4 y 5.
6	Vértice conformado por el eje del camino de Lo Moscoso a Villa Alemana (F-560) coincidente con límite comunal sur con la línea de cumbres ubicadas al oriente (cota 292 m.s.n.m.) y al poniente (cota 280 m.s.n.m.) de dicha ruta.	6337287,2	278778,6	5-6	Línea sinuosa correspondiente al eje del camino de Lo Moscoso a Villa Alemana (F-560), coincidente con el límite comunal sur que une los puntos 5 y 6.
7	Vértice conformado por la intersección entre la línea de unión	6337274,7	279189,6	6-7	Línea recta que une puntos 6 y 7.

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

PUNTO		Coordenadas U.T.M.		TRAMO	
N°	Descripción	Norte	Este	N°	Descripción
	de cumbres ubicadas al oriente (cota 292 m.s.n.m.) y al poniente (cota 280 m.s.n.m.) del camino de Lo Moscoso a Villa Alemana (F-560) con límite sur de camino existente.				
8	Vértice conformado por la intersección del límite sur de camino existente con la prolongación de la recta que une dos cumbres (cota 249 m.s.n.m. y 301,1 m.s.n.m.) ubicadas al sur de la ruta Troncal Sur.	6337312,0	279392,8	7-8	Línea sinuosa coincidente con el límite sur de camino existente que une los puntos 7 y 8.
9	Vértice conformado por la intersección de la prolongación de la recta que une dos cumbres (cota 249 m.s.n.m. y 301,1 m.s.n.m.) ubicadas al sur de la ruta Troncal Sur con la paralela trazada a 270 m al sureste del eje de dicha ruta.	6338519,8	280253,8	8-9	Línea recta que une los puntos 8 y 9.
10	Vértice conformado por la intersección entre línea paralela trazada 270 m al sureste del eje la ruta Troncal Sur con eje de la quebrada Los Maitenes.	6338788,0	280635,1	9-10	Línea curva paralela 270 m al sureste del eje de la ruta Troncal Sur que une los puntos 9 y 10.
11	Vértice conformado por la intersección del eje de la quebrada Los Maitenes con la prolongación de la recta de unión de dos cumbres (cota 255 m.s.n.m. y 245 m.s.n.m.) ubicadas al suroriente de la ruta Troncal Sur.	6338726,4	281108,6	10-11	Línea sinuosa coincidente con el eje de la quebrada Los Maitenes entre los puntos 10 y 11.
12	Vértice conformado por el punto cumbre (cota 245 m.s.n.m.) del cerro ubicado al nororiente del punto 11.	6339176,2	281515,0	11-12	Línea recta que une los puntos 11 y 12.
13	Vértice conformado por la intersección del límite poniente de la faja del camino Fundo El Rincón y el límite sur del camino existente.	6338668,0	281796,3	12-13	Línea recta que une los puntos 12 y 13.
14	Vértice conformado por el punto ubicado a 53 m al sur de la	6338579,8	282299,7	13-14	Línea sinuosa coincidente con el límite

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

PUNTO		Coordenadas U.T.M.		TRAMO	
N°	Descripción	Norte	Este	N°	Descripción
	intersección de la coordenada 282.500 E, 6.339.000 N				sur del camino existente, y que remata en forma paralela y a 53 m al sur de la coordenada 282.500 E, 6.339.000 N y que une los puntos 13 y 14.
15	Vértice conformado por punto cumbre del cerro (cota 265 m.s.n.m.) ubicado al nororiente del tranque existente.	6338877,0	282289,7	14-15	Línea recta que une los puntos 14 y 15.
16	Vértice conformado por la intersección del punto portezuelo alto (cota 274 m.s.n.m.) con la paralela a 681 m al suroriente del eje de la ruta Troncal Sur.	6340143,3	282777,1	15-16	Línea recta que une los puntos 15 y 16.
17	Vértice conformado por la intersección del punto cumbre del cerro (cota 290 m.s.n.m.) con la paralela 400 m al suroriente del eje de la ruta Troncal Sur.	6340508,9	282726,1	16-17	Línea recta que une los puntos 16 y 17.
18	Vértice conformado por la intersección del punto cumbre (cota 275,9 m.s.n.m.) con la paralela 125 m al suroriente del eje de la ruta Troncal Sur.	6340754,8	282588,2	17-18	Línea recta que une los puntos 17 y 18.
19	Vértice conformado por la intersección del límite sur de camino existente con la faja de protección norponiente de la ruta Troncal Sur.	6340905,7	282472,8	18-19	Línea recta que une los puntos 18 y 19.
20	Vértice conformado por la intersección de la línea divisoria de aguas con el eje de quebrada existente en predio rol 2012-1.	6341455,2	282262,1	19-20	Línea sinuosa coincidente con la divisoria de aguas entre los puntos 19 y 20.
21	Vértice conformado por la intersección del eje de quebrada existente con límite oriente de la vía de circunvalación norte.	6341341,7	282153,3	20-21	Línea sinuosa coincidente con el eje de quebrada existente que une los puntos 20 y 21.
22	Vértice conformado por la intersección entre el límite norte de la vía de circunvalación norte	6342318,4	280687,7	21-22	Línea sinuosa coincidente con el límite norte de la vía de

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

PUNTO		Coordenadas U.T.M.		TRAMO	
N°	Descripción	Norte	Este	N°	Descripción
	(proyección al norte de calle Gustavo Zamora) y el límite poniente de la faja del ferrocarril propiedad de EFE.				circunvalación norte entre los puntos 21y22.
23	Vértice conformado por la intersección entre el límite poniente de la faja del ferrocarril propiedad de EFE y el límite comunal norte.	6342557,2	280734,3	22-23	Línea curva coincidente con el límite poniente de la faja del ferrocarril propiedad de EFE y que une los puntos 22 y 23.
24	Vértice conformado por la intersección de la línea de cumbres que limita por el sur la hoya del estero Limache coincidente con el límite comunal norte, con el deslinde poniente del predio rol 800-1 coincidente con el límite comunal oeste.	6344663,6	275918,6	23-24	Línea sinuosa coincidente con el límite comunal norte entre los puntos 23 y 24.
25	Vértice conformado por la intersección de la proyección del deslinde poniente del predio rol 800-1 con el eje de calle Madrid, coincidente con el límite comunal oeste.	6341942,2	275912,6	24-25	Línea recta coincidente con el límite comunal oeste y que une los puntos 24 y 25.
26	Vértice conformado por la intersección del eje de calle Madrid con el costado oriente de calle Los Naranjos, coincidente con el límite comunal oeste.	6341942,2	275904,8	25-26	Línea recta correspondiente al eje de calle Madrid entre los puntos 25 y 26.
27	Vértice conformado por la intersección de la proyección al sur del costado oriente de calle Los Naranjos con el eje del camino Troncal de Villa Alemana a Valparaíso (Av. Valparaíso), coincidente con el límite comunal oeste.	6341071,6	275909,7	26-27	Línea recta coincidente con el costado oriente de calle Los Naranjos y su proyección al sur, que forma parte del límite comunal oeste, entre los puntos 26 y 27.
28	Vértice conformado por la intersección del eje del camino Troncal de Villa Alemana a Valparaíso (Av. Valparaíso) con la proyección al norte del costado oriente de calle Ojos de Agua, coincidente con el límite comunal	6341042,8	276049,8	27-28	Línea recta coincidente con el eje del Camino Troncal de Villa Alemana a Valparaíso (Av. Valparaíso) correspondiente al límite comunal oeste, entre los

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

PUNTO		Coordenadas U.T.M.		TRAMO	
N°	Descripción	Norte	Este	N°	Descripción
	oeste.				puntos 27 y 28.
29	Vértice conformado por la intersección del costado oriente de calle Ojos de Agua y su proyección al sur con la proyección al poniente del deslinde sur del predio rol 807-435.	6338798,0	275938,5	28-29	Línea coincidente con el costado oriente de calle ojos de agua y su proyección al sur que une los puntos 28 y 29.
30	Vértice conformado por la intersección del deslinde poniente del predio rol 807-435 con el deslinde sur del mismo predio, coincidente con el límite comunal sur.	6338576,2	276140,0	29-30	Línea recta que une los puntos 29 y 30.
				30-1	Línea sinuosa coincidente con el límite comunal sur entre los puntos 29 y 1.

B. SECTOR QUEBRADA ESCOBARES – EL PATAGUAL

PUNTO		Coordenadas U.T.M.		TRAMO	
N°	Descripción	Norte	Este	N°	Descripción
31	Vértice conformado por la intersección de la paralela trazada 50 m al sur del eje del Camino Troncal y la paralela trazada a 55 m al poniente del eje calle Bellavista	6.341.671	283.841		
32	Vértice conformado por la intersección de la paralela imaginaria trazada a 55 m al poniente del eje de calle Bellavista y paralela imaginaria trazada 118 m al sur de la coordenada 6.339.500 N.	6.339.382	284.833	31-32	Línea sinuosa coincidente con paralela trazada a 55 m al poniente del eje de calle Bellavista, que une los puntos 31 y 32.
33	Vértice conformado por la intersección de la paralela imaginaria trazada a 55 m al oriente del eje de calle Bellavista con la paralela imaginaria trazada a 89 m al sur de la coordenada 6.339.500 N.	6.339.411	284.940	32-33	Línea recta que une los puntos 32 y 33.

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

PUNTO		Coordenadas U.T.M.		TRAMO	
N°	Descripción	Norte	Este	N°	Descripción
34	Vértice conformado por la intersección de la paralela imaginaria trazada a 55 m al norte del eje de calle Bellavista con el eje de camino existente de sentido sur-norte que nace en la calle Bellavista.	6.340.062	284.612	33-34	Línea sinuosa coincidente con la paralela trazada a 55 m al oriente del eje calle Bellavista, que une los puntos 34 y 34.
35	Vértice conformado por la intersección del eje del camino existente de sentido sur-norte y que nace en la calle Bellavista con la paralela imaginaria trazada a 155 m al norte del eje de calle Bellavista.	6.340.160	284.592	34-35	Línea sinuosa coincidente con el eje del camino existente de sentido sur-norte y que nace en la calle Bellavista, que une los puntos 34 y 35.
36	Vértice conformado por la intersección de la paralela imaginaria trazada a 155 m al norte del eje de calle Bellavista con la paralela imaginaria trazada a 45 m al poniente del eje del camino existente de sentido sur-norte, y que nace en la calle Bellavista.	6.340.150	284.548	35-36	Línea recta coincidente con la paralela imaginaria trazada a 155 m al norte del eje de calle Bellavista, que une los puntos 35 y 36.
37	Vértice conformado por la intersección de la paralela imaginaria trazada a 45 m al poniente del eje del camino existente de sentido sur - norte y que nace en la calle Bellavista con la paralela imaginaria trazada a 55 m al norte del eje de calle Bellavista.	6.340.054	284.567	36-37	Línea sinuosa coincidente con la paralela trazada 45 m al poniente del eje del camino existente de sentido sur-norte y que nace en la calle Bellavista, que une los puntos 36 y 37.
38	Vértice conformado por la intersección de la paralela imaginaria trazada a 55 m al oriente del eje de la calle Bellavista y paralela imaginaria trazada a 50 m al sur del eje del Camino Troncal.	6.341.676	283.952	37-38	Línea sinuosa coincidente con la paralela trazada a 55 m al oriente del eje de calle Bellavista, que une los puntos 37 y 38.
39	Vértice conformado por la intersección de la paralela imaginaria trazada a 50 m al sur del eje del Camino Troncal con la paralela imaginaria trazada a 304 m al oriente desde el eje de calle Bellavista.	6.341.741	284.190	38-39	Línea recta coincidente con paralela imaginaria trazada a 50 m al sur del eje del Camino Troncal, que une los puntos 38 y 39.

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

PUNTO		Coordenadas U.T.M.		TRAMO	
N°	Descripción	Norte	Este	N°	Descripción
40	Vértice conformado por la intersección de la paralela imaginaria trazada a 50 m al norte del eje del Camino Troncal con la paralela imaginaria trazada a 248 m al oriente desde el eje del camino El Patagual.	6.341.837	284.165	39-40	Línea recta que une los puntos 39 y 40.
41	Vértice conformado por la intersección de la paralela imaginaria trazada a 50 m al norte del eje del Camino Troncal con la paralela imaginaria trazada a 50 m al oriente del eje del Camino El Patagual.	6.341.788	283.975	40-41	Línea recta que une los puntos 40 y 41.
42	Vértice conformado por la intersección de la paralela imaginaria trazada a 50 m al oriente del eje del camino El Patagual con la perpendicular imaginaria, trazada a 250 m desde eje del mismo camino al norte de la bifurcación norte del eje del camino El Patagual.	6.343.188	284.078	41-42	Línea sinuosa coincidente con la paralela imaginaria trazada a 50 m al oriente del eje del camino El Patagual, que une los puntos 41 y 42.
43	Vértice conformado por la intersección de la paralela imaginaria trazada a 50 m al poniente del eje del camino El Patagual, con la perpendicular imaginaria al eje del mismo camino trazada a 250 m al norte de la bifurcación norte del eje del camino El Patagual.	6.343.204	283.976	42-43	Línea recta que une los puntos 42 y 43.
44	Vértice conformado por la intersección de la paralela imaginaria trazada a 50 m al poniente del eje del camino El Patagual con la paralela imaginaria trazada a 50 m al norte del eje del Camino Troncal.	6.341.772	283.872	43-44	Línea sinuosa de sentido coincidente con la paralela trazada a 50 m al poniente del eje del camino El Patagual, que une los puntos 43 y 44.
45	Vértice conformado por la intersección de la paralela imaginaria trazada a 135 m al poniente del eje del camino El Patagual con la paralela imaginaria trazada a 50 m al norte del eje del Camino Troncal.	6.341.770	283.784	44-45	Línea recta que une los puntos 44 y 45.
46	Vértice conformado por la intersección de la paralela	6.341.670	283.786	45-46	Línea recta que une los

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

PUNTO		Coordenadas U.T.M.		TRAMO	
N°	Descripción	Norte	Este	N°	Descripción
	imaginaria trazada a 50 m al sur del Vértice conformado por la intersección del eje del Camino Troncal con la paralela imaginaria trazada a 109 m al poniente del eje de calle Bellavista.				puntos 45 y 46.
				46-31	Línea recta que une los puntos 46 y 31.

C. SECTOR LO HIDALGO

PUNTO		Coordenadas U.T.M.		TRAMO	
N°	Descripción	Norte	Este	N°	Descripción
47	Vértice conformado por la intersección del límite norte del Camino Troncal y la prolongación de la paralela imaginaria trazada a 45 m al norponiente del eje del camino Lo Hidalgo.	6.342.222	284.701		
48	Vértice conformado por la intersección de la paralela imaginaria trazada a 45 m al norte del eje del camino Lo Hidalgo con la paralela imaginaria trazada a 212 m al poniente del eje de camino existente perpendicular al camino Lo Hidalgo.	6.342.688	284.977	47-48	Línea sinuosa coincidente con la paralela imaginaria trazada a 45 m al norponiente del eje del camino Lo Hidalgo que une los puntos 47 y 48.
49	Vértice conformado por la intersección de la paralela imaginaria trazada a 96 m al norte desde Línea eje del camino Lo Hidalgo, y paralela imaginaria trazada a 212 m al poniente del eje de camino existente perpendicular al camino Lo Hidalgo.	6.342.733	284.953	48-49	Línea recta que une los puntos 48 y 49.
50	Vértice conformado por la intersección de la paralela imaginaria trazada a 96 m al norte del eje del camino Lo Hidalgo con la paralela	6.342.751	285.006	49-50	Línea recta que une los puntos 49 y 50.

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

PUNTO		Coordenadas U.T.M.		TRAMO	
N°	Descripción	Norte	Este	N°	Descripción
	imaginaria trazada a 156 m al poniente del eje de camino existente perpendicular al camino Lo Hidalgo.				
51	Vértice conformado por la intersección del costado sur de camino existente con la paralela imaginaria trazada a 156 m al poniente del eje de camino existente perpendicular al camino Lo Hidalgo.	6.342.789	284.986	50-51	Línea recta que une los puntos 50 y 51.
52	Vértice conformado por la intersección de la prolongación sur del camino existente en sentido oriente-poniente con la paralela imaginaria trazada a 45 m al oriente del eje de camino existente perpendicular al camino Lo Hidalgo.	6.342.855	285.177	51-52	Línea recta que une los puntos 51 y 52.
53	Vértice conformado por la intersección de la paralela imaginaria trazada a 45 m al oriente del eje del camino existente que es perpendicular al camino Lo Hidalgo con la paralela imaginaria trazada a 45 m al norte del eje del camino Lo Hidalgo.	6.342.784	285.215	52-53	Línea recta que une los puntos 52 y 53.
54	Vértice conformado por la intersección de la prolongación de la paralela imaginaria trazada a 45 m al nororiente del eje del camino Lo Hidalgo con el costado norte de Camino Troncal.	6.342.768	285.617	53-54	Línea sinuosa coincidente con la paralela imaginaria trazada a 45 m al norte del eje del camino Lo Hidalgo, que une los puntos 53 y 54.
				54-55	Línea sinuosa coincidente con el deslinde norte del Camino Troncal, que une los puntos 54 y 55.

Artículo 3: Identificación de áreas y zonas que integran el Plan

El territorio del Plan se encuentra dividido en las siguientes áreas, zonas y subzonas:

Zonas Mixtas Residenciales y de Equipamiento:

- ZMM Zona mixta intensidad media
- ZMR Zona mixta renovación
- ZRB Zona residencial intensidad baja
- ZRM Zona residencial intensidad media
- ZCEM Zona centro de equipamiento mixto
- ZCSL Zona centro de servicios logísticos
- ZSCB Zona subcentro barrial
- ZIP Zona interés patrimonial

Zonas de Infraestructura:

- ZI S1 Zona de infraestructura sanitaria 1 (PREMVAL)
- ZSC Zona sanitaria cementerio
- ZIT Zona de infraestructura de transporte

Zonas de equipamiento exclusivo:

- ZQED Zona de equipamiento deportivo
- ZQEDUC Zona de equipamiento educacional
- ZQES Zona de equipamiento de salud

Zona De Área Verde Pública o Privada:

- ZAV Zona de área verde
- AV Área Verde PREMVAL

Área Verde que constituye Bien Nacional de Uso Público:

AVP-1 Área Verde Proyectada

(Además, se indican en plano base las áreas verdes existentes).

Áreas de protección de recursos de valor natural:

Humedal Urbano

Humedal Estero Quilpué

Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural:

MH Monumento Histórico

ZCH Zona de Conservación Histórica

ICH Inmueble de Conservación Histórica

Áreas restringidas al desarrollo urbano:

AR-1 Áreas inundables y potencialmente inundables

AR-1A Área inundable o potencialmente inundable por desborde de cauces

AR-1B Área inundable o potencialmente inundable por anegamientos

AR-2 Áreas propensas a Avalanchas, Rodados o Erosiones acentuadas

AR-2A Área propensa a flujos

AR-2B Área propensa a procesos de laderas

Zonas no edificables:

1. Faja de protección del ferrocarril.
2. Faja de protección oleoducto.

Zonas con incentivos normativos:

- ZMM Zona mixta intensidad media
- ZMR Zona mixta renovación
- ZRM Zona residencial intensidad media
- ZCEM Zona centro de equipamiento mixto
- ZCSL Zona centro de servicios logísticos
- ZSCB Zona subcentro barrial

CAPÍTULO 2: NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

Artículo 4: Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a utilidad pública.

En las áreas afectas a utilidad pública, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 59° de la LGUC, se deberán cumplir las exigencias de plantaciones y obras de ornato que se detallan a continuación:

a) Especies vegetales:

A modo general, para todas las superficies comprendidas como áreas verdes, en sus distintas tipologías, se deberá contemplar una selección de material vegetal de bajo requerimiento hídrico y diversa en especies, tipo de follaje y procedencia, privilegiando especies arbóreas nativas de tipo esclerófilas y polinizadoras de bajo requerimiento hídrico.

b) Plantaciones:

- En plazas, parques y áreas verdes se deberá considerar plantación de árboles en una superficie mínima equivalente al 40% del total de su superficie, considerando 1 cada 50 m².

- En circulaciones:

- Para las vías expresas y troncales, se deberá considerar la plantación de árboles retirados a lo menos 2 m de la calzada vehicular. Especies que alcancen una altura máxima de 25 m emplazadas a una distancia entre 8 m y 15m.
- Para las vías colectoras y de servicio, se deberá considerar la plantación de árboles que alcancen una altura máxima de 15 m emplazados a una distancia entre 5 m y 10 m y a 3 m desde las esquinas como mínimo, retirándose al menos 1 m de la calzada vehicular.
- Para las vías locales se deberán considerar especies que alcancen una altura máxima de 10 m emplazadas a una distancia entre 5 m y 10 m, y a 3 m desde las esquinas como mínimo.

c) Obras de ornato:

En aceras de 2,5 m de ancho o más, así como las plazas, parques y áreas verdes se deberán considerar módulos de mobiliario urbano que contemplen sombraderos, bancas y basureros de carácter

antivandálico. Se deberán considerar bancas con apoyabrazos y respaldo en al menos el 50% de las unidades contempladas en el proyecto.

Artículo 5: Prohibición de emplazamiento de infraestructuras en zonas que permiten actividad de industria.

Las disposiciones contenidas en el inciso tercero del artículo 2.1.28 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referidas al emplazamiento de las instalaciones o edificaciones destinadas a infraestructura cuando el instrumento de planificación territorial permite la actividad de industria, no serán aplicables dentro del territorio normado por el Plan.

Artículo 6: Aplicación del inciso tercero Artículo 2.1.21. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en el territorio del Plan.

Tratándose de actividades productivas e infraestructura, la aplicación de las disposiciones contenidas en el inciso tercero del artículo 2.1.21. de la OGUC que indican que si del predio afecto a dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, al menos el 30% de su superficie permite los usos de suelo de actividades productivas y/o infraestructura, se admitirá en todo el terreno dicho uso de suelo, estará prohibida dentro del territorio normado por el Plan.

Artículo 7: Emplazamiento de equipamientos de mayor escala en vías de menor categoría.

Conforme a las facultades delegadas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el territorio del Plan no se podrán emplazar equipamientos de mayor escala en vías de menor categoría.

Artículo 8: Proporción entre frente y fondo en superficies a ceder para áreas verdes.

Tratándose de superficies a ceder para áreas verdes conforme a lo dispuesto en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que se dispongan en sentido transversal con respecto al espacio público y que tengan solo un frente hacia la vía pública, las áreas verdes resultantes deberán cumplir con una proporción no superior a 1:3 entre frente y fondo.

Artículo 9: Dotación mínima de estacionamientos.

Los proyectos de obras nuevas, ampliaciones y los cambios de destino parcial o total de edificaciones existentes, deberán cumplir las normas y estándares mínimos de estacionamientos indicados en el cuadro siguiente:

TIPO DE USO DE SUELO			EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS	
			AUTOMÓVILES	BICICLETAS
RESIDENCIAL				
Vivienda	Unifamiliar	Hasta 140 m ² de superficie edificada	1 por vivienda	1 por vivienda
		Sobre 140 m ²	2 por vivienda	

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

TIPO DE USO DE SUELO			EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS	
			AUTOMÓVILES	BICICLETAS
		de superficie edificada		
Vivienda en condominio, Ley de Copropiedad Inmobiliaria	Condominios de vivienda de interés público	Condominios de vivienda de interés público	Según Ley 21.442 + 5% para visitas	2 por cada estacionamiento de automóvil.
		Condominios en general	Viviendas hasta 140 m ² de superficie edificada	2 por cada estacionamiento de automóvil.
			1 por cada vivienda + 20% para visitas	
			Viviendas sobre 140 m ² de superficie edificada	
			2 por cada vivienda + 20% para visitas	
	Hogares de acogida		1 por cada 200 m ² de superficie útil	1 por cada estacionamiento de automóvil.
Hospedaje	Todos los destinos		1 cada 6 personas según carga de ocupación	1 por cada estacionamiento de automóvil.
EQUIPAMIENTO				
Científico	Todos los destinos		1 por cada 75 m ² de superficie útil	3 por cada estacionamiento de automóvil
Comercio	Locales comerciales de venta minorista.		1 por cada 50 m ² con un mínimo de 1 estacionamiento por local.	2 por cada estacionamiento de automóvil
	Locales para la elaboración y expendio de alimentos para llevar.		Mínimo 3 unidades de estacionamiento por local.	2 por cada estacionamiento de automóvil

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

TIPO DE USO DE SUELO		EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS	
		AUTOMÓVILES	BICICLETAS
	Centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, establecimientos de distribución mayorista de hasta 500 m ² de superficie útil.	1 por cada 25 m ² de superficie útil.	2 por cada estacionamiento de automóvil
	Establecimientos comerciales mayores a 500 m ² de superficie útil.	1 por cada <u>25</u> m ² de superficie útil.	2 por cada estacionamiento de automóvil
	Estaciones, centros de servicio automotor y talleres mecánicos calificados como inofensivos.	1 por cada 25 m ² de superficie útil con un mínimo de 3 estacionamientos por establecimiento.	1 cada 2 estacionamientos de automóvil
	Restaurantes, cafeterías, bares, cabaret, discotecas	1 por cada 20 m ² de superficie útil	1 cada 2 estacionamientos de automóvil
Culto y cultura	Todos los destinos	1 por cada 25 m ² de superficie útil	2 por cada estacionamiento de automóvil
Deporte	Gimnasios, recintos deportivos cerrados con graderías y recintos destinados al deporte o actividad física en general.	1 cada 25 personas según carga ocupación.	2 por cada estacionamiento de automóvil
	Equipamiento deportivo sin graderías	1 cada 20 personas según carga ocupación	2 por cada estacionamiento de automóvil
	Canchas y multicanchas	5 por cancha	5 por cada estacionamiento de automóvil
	Piscinas	1 por cada 50 m ² superficie útil.	2 por cada estacionamiento de automóvil
Educación	Educación preescolar: parvularia, jardín infantil, sala cuna	1 cada 25 alumnos según carga ocupación(1) respectiva+ 4 para transporte escolar	1 cada 2 estacionamientos de automóvil

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

TIPO DE USO DE SUELO		EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS	
		AUTOMÓVILES	BICICLETAS
	Educación básica y media	1 por cada 25 alumnos según carga ocupación(1) respectiva+ 6 para transporte escolar (recibo y retiro simultáneo)	1 cada 2 estacionamientos de automóvil
	Educación técnica y superior	1 por cada 25 alumnos según carga ocupación respectiva+ 2 para transporte escolar, avas o bus propio.	2 por cada estacionamiento de automóvil
Esparcimiento	Entretenciones al aire libre, (m2 de predio)	1 por cada 100 m ² de superficie útil. Mínimo 1 por establecimiento.	2 por cada estacionamiento de automóvil
	Entretenciones en recintos cerrados	1 cada 50 m ² de superficie edificada	4 por cada estacionamiento de vehículos.
	Casinos	1 cada 40 m ² de superficie edificada	1 por cada 10 estacionamientos de vehículos.
Salud	Hospitales	2 por cada cama	1 por cada 2 estacionamientos de automóvil
	Clínicas, postas, Consultorios médicos.	1 por cada 50 m ² de superficie edificada	1 por cada 2 estacionamiento de vehículos.
	Centros de rehabilitación	1 por cada 50 m ² de superficie edificada	1 por cada estacionamiento de vehículos.
	Cementerio	1 cada 200 m ² de superficie.	1 por cada 5 estacionamientos de vehículos.
Seguridad	Unidades policiales	1 por cada 60 m ² de superficie útil	4 por cada estacionamiento de automóvil
	Cuartel de Bomberos y Otros	1 por cada 100 m ² de	4 por cada

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

TIPO DE USO DE SUELO		EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS	
		AUTOMÓVILES	BICICLETAS
	destinos.	superficie útil	estacionamiento de automóvil
Servicios	Todos los destinos con excepción de servicios artesanales.	1 por cada 50 m ² de superficie útil	4 por cada estacionamiento de automóvil
	Servicios artesanales	1 por cada 100 m ² de superficie útil	2 por cada estacionamiento de automóvil
Social	Todos los destinos.	1 por cada 60 m ² de superficie útil	2 por cada estacionamiento de automóvil
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS			
Actividades industriales o con impacto similar al industrial	Industria, instalaciones de impacto similar al industrial, bodegas, talleres, grandes depósitos	1 por cada 50 m ² de superficie útil	2 por cada estacionamiento de automóvil
	Talleres mecánicos no calificados como inofensivos.	1 por cada 100 m ² de superficie útil. Mínimo 3 por establecimiento.	1 por cada 2 estacionamientos de automóvil
INFRAESTRUCTURA			
Infraestructura de transporte	Terminal de transporte de carga	1 por cada 200 m ² terreno	2 por cada estacionamiento de automóvil
	Terminal de servicios de transporte de pasajeros	3 por cada Andén	1 por cada 6 estacionamientos
ESPACIO PÚBLICO ARTÍCULO 2.1.30 DE LA OGUC			
Áreas Verdes públicas		1 por cada 500 m ² terreno, mínimo 2.	10 por cada estacionamiento de automóvil.
Parques y plazas de hasta 5000 m ² de superficie total.		1 por cada 500 m ² de superficie total, mínimo 2	10 por cada estacionamiento de automóvil.
Parques y plazas sobre 5000 m ² de superficie total.		1 por cada 200 m ² de superficie total, mínimo 5	15 por cada estacionamiento de automóvil.

TIPO DE USO DE SUELO	EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS	
	AUTOMÓVILES	BICICLETAS
ÁREAS VERDES ARTÍCULO 2.1.31 DE LA OGUC		
Todos los destinos	1 por cada 500 m ² terreno, mínimo 2	10 por cada estacionamiento de automóvil.

(1) El cálculo de número de personas corresponde a la carga de ocupación conforme al artículo 4.2.4 de la OGUC.

(2) Calificación de actividades productivas y de impacto similar al industrial conforme al artículo 4.14.2 de la OGUC.

(3) Para los proyectos que consulten dos o más destinos, el número de estacionamientos que se exija será el que resulte de sumar la aplicación de los estándares correspondientes a cada uno de los destinos.

(4) El número de estacionamientos de automóviles de cada proyecto destinado a vivienda no podrá exceder en más de un 25% la dotación mínima exigida en la tabla precedente.

(5) Adicionalmente se consultará estacionamientos de buses, camiones u otros similares, según los siguientes tramos de superficie útil construida en el proyecto para los usos de suelo Equipamiento Comercial, Actividades Productivas e Infraestructura de Transporte.

Hasta 500 m ²	1 estacionamiento de 30 m ²
De 501 a 1.500 m ²	2 estacionamiento de 30 m ² c/u
De 1.501 a 5.000 m ²	3 estacionamiento de 30 m ² c/u
Más de 5.001 m ²	4 estacionamiento de 30 m ² c/u

Artículo 10: Construcciones en antejardines.

En los antejardines fijados por el presente Plan se prohíbe el emplazamiento de estacionamientos de visitas hasta un tercio de su frente en todas las zonas, subzonas y áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, a excepción de las siguientes:

Artículo 11: Construcciones en subterráneos.

Se prohíbe el emplazamiento de estacionamientos subterráneos en zonas bajo áreas de riesgo natural y/o antrópico.

Se permite el emplazamiento de construcciones en subterráneo en el área bajo antejardín mayor al 70% de ocupación con un distanciamiento de zona inexcavada mínimo de 1,00 m. a los deslindes del predio.

Artículo 12: Disminución de incrementos de norma urbanística en proyectos acogidos a Conjunto Armónico.

Conforme a las facultades delegadas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el territorio del Plan los proyectos acogidos a Conjunto Armónico les corresponderán las siguientes disminuciones de incrementos de norma urbanística:

CONDICIÓN ACOGIDOS ARMÓNICO	PROYECTOS A CONJUNTO	DISMINUCIÓN DE INCREMENTO	DE	ZONAS EN LA QUE APLICA
Condición de dimensión y/o uso del artículo 2.6.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.		Beneficio de un 12,5 % sobre la altura máxima	%	Todas las zonas, subzonas y áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural del Plan.
Condición de dimensión letras a) o b) del artículo 2.6.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.		Beneficio de un 25% en el coeficiente de constructibilidad	de	
Condición de dimensión letra c) del artículo 2.6.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.		Beneficio de un 15% en el coeficiente de constructibilidad	de	
Condición de uso del artículo 2.6.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.		Beneficio de un 25% en el coeficiente de constructibilidad	de	
Condición de localización y ampliación, letras a) o b) del numeral 3. del artículo 2.6.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.		Beneficio de un 25% en el coeficiente de constructibilidad	de	

- (1) El beneficio de incremento de altura máxima ha sido rebajado en un 50%.
- (2) El beneficio de incremento de coeficiente de constructibilidad ha sido rebajado en un 50%

Artículo 13: Cuerpos salientes.

Tratándose de edificaciones asociadas al uso residencial o equipamiento, se establecen las siguientes disposiciones aplicables a cuerpos salientes:

- A partir de la altura de 3,00 m se permitirán cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical levantado sobre la línea oficial hasta de un ancho de 2,0 m los que no podrán, en ningún caso, sobrepasar las rasantes ni extenderse fuera del ancho de la acera.
- En antejardines se permitirán cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la línea de edificación a partir de la altura de 3 m y hasta un ancho de 2,0 m siempre y cuando no excedan el ancho del antejardín.
- Se admitirá un máximo de 2/3 del largo total del plano de fachada como longitud máxima del cuerpo saliente.
- En vías de ancho entre líneas oficiales menor a 15 metros y en aceras menores a 3 m, los cuerpos salientes sobre el espacio público estarán prohibidos.

Artículo 14: Construcciones que comuniquen inmuebles.

Las construcciones que comuniquen inmuebles sobre una vía pública a las que se refiere la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones tendrán un ancho no superior al 25% de la distancia entre líneas oficiales entre ambos predios, con un ancho máximo total de 5 m, permitiéndose únicamente en edificios destinados a equipamiento.

No se autorizarán construcciones que comuniquen inmuebles sobre una vía pública en áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, así como en los predios contiguos a estos. De la misma forma, se prohíben en vías clasificadas como expresas y troncales de acuerdo al artículo 2.3.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 15: Características de los cierros.

La altura máxima de los cierros hacia el espacio público será de 2,5 metros. Los cierros de sitios eriazos y propiedades abandonadas, así como de las actividades a las que se refiere el Artículo 4.13.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones deberán contemplar un porcentaje de transparencia mínimo de 90%

Artículo 16: Instalación de publicidad.

De conformidad con lo señalado en el artículo 2.7.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la publicidad en la vía pública, o que pueda ser vista desde la vía pública, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Se permite la ubicación de soportes de carteles publicitarios en el espacio de uso público del territorio normado por el Plan, de acuerdo a las siguientes condiciones:
 - En vialidades clasificadas como expresas o troncales.
 - Deben emplazarse fuera de las rutas accesibles del artículo 2.2.8 de la OGUC
- b) Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios en inmuebles de propiedad privada, excepto en los siguientes casos:
 - En sitios eriazos, cuando tengan como único propósito la venta o arriendo de dichos predios.
 - En edificaciones, cuando tengan como único propósito la venta o arriendo de estas o de las unidades que la componen.
- c) Mayores restricciones:
 - Deberá ser removida, a costa de sus responsables, cuando el permiso de instalación se extinga o por exigencia de la Dirección de Obras Municipales, de infringirse alguna de las
 - No podrá dificultar el funcionamiento de estaciones de trasbordo o paraderos de transporte público.
 - Deberá ser mantenida por sus responsables en las condiciones que se establecieron al momento de otorgar el permiso municipal.
 - Instalaciones de publicidad provisorias en obras en construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación, mantención, remodelación o demolición, solo por el período que duren las

obras y siempre que cuenten con un permiso o autorización de la Dirección de Obras Municipales vigente para su ejecución.

Artículo 17: Aumento de tamaños prediales en loteos D.F.L. N°2

En el caso de proyectos de loteo con construcción simultánea a los que se refiere el artículo 6.2.5 de la OGUC, que se emplacen en predios con un pendiente promedio superior a 20%, los tamaños mínimos prediales establecidos en dicha normativa se entenderán aumentados acorde a lo señalado en la siguiente tabla:

Pendiente promedio (X)	Tamaño predial mínimo	
	Vivienda en 1 piso	Vivienda de dos pisos o más
20%<X<25%	150 m ²	90 m ²
25%<X<30%	200 m ²	120 m ²
30%<X	250 m ²	180 m ²

Artículo 18: Ochavos.

Los cierros en esquinas deberán conformar ochavos salvo que se trate de inmuebles localizados en áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural que no los contemplen originalmente.

La dimensión de los ochavos será determinada por el Director de Obras Municipales conforme las atribuciones señaladas en la OGUC.

Artículo 19: Incentivos en las normas urbanísticas

De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 184° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se otorgarán incentivos en las normas urbanísticas a los proyectos que cumplan con las condiciones señaladas, en las zonas que los permiten de la Tabla 94, cuyos requisitos y detalle se incluyen en la Ordenanza Local. Se considera los siguientes:

- a) Incentivo al mejoramiento de niveles de integración social a través de la integración de familias vulnerables.
- b) Desarrollo y mejoramiento de espacios públicos.
- c) Incentivo a la sustentabilidad urbana mediante la construcción sustentable.

Cabe señalar que, en el caso de los proyectos localizados en zonas del Plan con más de un incentivo, los proyectos podrán ejecutar un máximo de un aporte por permiso de obra nueva.

- a) Incentivo al mejoramiento de niveles de integración social a través de la integración de familias vulnerables.

Los proyectos que contemplen porcentajes del total de sus unidades de vivienda destinadas a familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población conforme al instrumento de caracterización socioeconómica aplicable, podrán acogerse a beneficios de las normas urbanísticas establecidas en la tabla a continuación.

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

El incentivo será aplicable por cada 10% de unidades destinadas al grupo objetivo mencionado en el párrafo precedente hasta el tope indicado en cada caso, según el cuadro siguiente:

Incentivo al mejoramiento de niveles de integración social a través de la integración de familias vulnerables				
Zonas	Aporte	Beneficio de incremento sobre el máximo de la norma urbanística		
		Densidad bruta máxima	Coefficiente ocupación de suelo	Coefficiente constructibilidad
- ZMM - ZMR - ZRM - ZSCB - ZCEM - ZCSL	10% de unidades para familias vulnerables	10%	15%	15%
	16% de unidades para familias vulnerables	15%	20%	20%
	20% de unidades para familias vulnerables	25%	30%	30%

b) Desarrollo y mejoramiento de espacios públicos.

b.1) Incentivo al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes.

Los proyectos que aporten a la creación, consolidación o recuperación de áreas verdes, así como a la mejora de espacios públicos tales como construcción de ciclovías, paseos peatonales, instalación de iluminación peatonal, ensanchamiento e implementación de aceras y su mobiliario urbano, o la mejora de la calidad de la infraestructura destinada al transporte público, podrán acogerse a beneficios de las normas urbanísticas establecidas en la tabla a continuación.

Los aportes para acogerse a los beneficios relacionados con el desarrollo o mejoramiento de espacios públicos deben ser adicionales a los que deben realizarse de acuerdo con las disposiciones de los artículos 179° y 70° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Incentivo al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes.						
Zonas	Aporte	Parámetro aporte	Beneficio de incremento sobre el máximo de la norma urbanística			
			Densidad bruta máxima	Coefficiente ocupación de suelo	Coefficiente constructibilidad	Altura máxima
-ZMM -ZMR -ZRM -ZSCB	Diseño y construcción de áreas verdes públicas	200 m ² Cada 100 m ² adicionales	10 % 5% adicional hasta 25%	15% 5% adicional hasta 30%	15% 5% adicional hasta 30%	Sin beneficio. + 1 piso
B	Diseño y	200 m ²	10 %	15%	15%	Sin beneficio.

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

Incentivo al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes.						
Zonas	Aporte	Parámetro aporte	Beneficio de incremento sobre el máximo de la norma urbanística			
			Densidad bruta máxima	Coficiente ocupación de suelo	Coficiente constructibilidad	Altura máxima
-ZCE M -ZCSL Únicamente las siguientes zonas podrán, adicionalmente, acogerse al beneficio de incremento sobre la altura máxima:	construcción de ciclovías y paseos peatonales en el espacio público. Circulaciones privadas cedidas al tránsito público.	Cada 100 m ² adicionales	5% adicional hasta 25%	5% adicional hasta 30%	5% adicional hasta 30%	+ 1 piso
-ZCE M -ZMR -ZMM	Mejoramiento de la infraestructura del transporte público.	Mejoramiento de refugios peatonales (paraderos)	10 %	15%	15%	Sin beneficio.
		Implementación de luminarias, basureros y asientos en infraestructura existente	15%	25%	25%	Sin beneficio.
		Construcción de nuevos refugios peatonales (paraderos)	25 %	30%	30%	Sin beneficio.

c) Materialización y mejoramiento de equipamientos públicos.

Aplica en los proyectos que contemplen la construcción de equipamientos y mejoramiento de equipamientos públicos existentes, de acuerdo a las clases y destinos y según las condiciones indicadas en la tabla siguiente. Los aportes que ejecuten estos proyectos podrán acogerse a beneficios de las normas urbanísticas establecidos a continuación:

Materialización y mejoramiento de equipamientos públicos.						
Zonas	Aporte	Beneficio de incremento sobre el máximo de la norma urbanística				
		Densidad bruta máxima	Coficiente ocupación de suelo	Coficiente constructibilidad	Altura máxima	
- ZQED - ZQEDUC - ZQES - ZIT	Construcción de equipamiento de las clases: deporte, educación, salud, servicios y social, en el primer y/o segundo piso y con frente hacia la vía pública.		10 %	30%	30%	+ 1 piso

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

Materialización y mejoramiento de equipamientos públicos.					
Zonas	Aporte	Beneficio de incremento sobre el máximo de la norma urbanística			
		Densidad bruta máxima	Coficiente ocupación de suelo	Coficiente constructibilidad	Altura máxima
Únicamente las siguientes zonas podrán, adicionalmente, acogerse al beneficio de incremento sobre la altura máxima: - ZCEM - ZMR - ZMM	Construcción de equipamiento de la clase comercio, destino: locales comerciales de venta minorista, restaurantes y cafeterías. Estos proyectos deberán ejecutarse de acuerdo a las siguientes condiciones:	25 %	25%	35%	+ 1 piso
	a) Construcción de galerías comerciales al interior de la manzana, uniendo al menos 2 calles.				
	b) Construcción de patios al interior de la manzana con acceso desde, al menos, una vía pública. Las actividades comerciales deben acceder y enfrentar el patio.				
	Mejoramiento y/ o rehabilitación de un equipamiento público existente localizado a una distancia de hasta 300 m medidos desde el acceso al proyecto.	25%	35%	35%	Sin beneficio.

d) Incentivo a la sustentabilidad urbana mediante la construcción sustentable.

Aplica en proyectos que contemplen diseños con estándares de eficiencia energética mayores a los exigidos para la calificación de la ley 21.305, D.O 13/02/2021, medidas de mitigación activa ante el cambio climático y de construcción sustentable, tales como: techos, muros verdes y huertos urbanos, entre otros. Estos proyectos podrán acogerse a beneficios de las normas urbanísticas establecidas en la tabla a continuación y las medidas propuestas deberán ser aprobadas por la Dirección de Medio Ambiente y la SECPLA:

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

Incentivo a la sustentabilidad urbana mediante la construcción sustentable.					
Zonas	Aporte	Beneficio de incremento sobre el máximo de la norma urbanística			
		Densidad bruta máxima	Coefficiente ocupación de suelo	Coefficiente constructibilidad	Altura máxima
- ZMM - ZMR - ZRM - ZSCB - ZCEM - ZCSL	Proyectos que contemplen diseños con mayores estándares de eficiencia energética que los contemplados en la ley 21.305. Medidas de mitigación activa ante el cambio climático.	Sin beneficio	15%	15%	Sin beneficio
Únicamente las siguientes zonas podrán, adicionalmente, acogerse al beneficio de incremento sobre la altura máxima:	Techos verdes, que cubran la totalidad del último piso edificado considerando espacios de permanencia y circulación con un máximo de 20% de su superficie que consideren sistemas de riesgo autónomo.	25%	25%	25%	+ 1 piso
	Muros verdes y huertos urbanos que consideren especies nativas. Muros verdes deben cubrir como mínimo 1/3 de la superficie de fachada. Huertos urbanos con una superficie mínima correspondiente al 10% del predio.	Sin beneficio	20%	25%	+ 1 piso
- ZCEM - ZMR - ZMM - ZQED - ZQEDUC - ZQES	Ejecución de estacionamientos subterráneos en un 15% adicional al mínimo exigido en el Artículo 9 de la presente Ordenanza.	25%	30%	10%	Sin beneficio

e) Proyectos localizados en zonas del Plan con más de un incentivo.

En el caso de los proyectos localizados en zonas del Plan con más de un incentivo, los proyectos podrán ejecutar un máximo de un aporte por permiso de obra nueva.

TÍTULO II

DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

CAPÍTULO 1: ZONIFICACIÓN Y NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 20: Zonas y subzonas que integran el Plan y sus normas urbanísticas

a) ZCEM - Zona Centro Equipamiento Mixto

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Destino o Clase	Destino o Actividades	
		Permitidos	Prohibidos
Residencial	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Hoteles, residenciales, hospederías	-
	Hogares de acogida	Todos	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, restaurantes, fuentes de soda, locales para la elaboración y expendio de alimentos para llevar, cafeterías	Estaciones y/o centros de servicio automotor, taller mecánico calificado como inofensivo, discotecas, bares, cabaret
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Gimnasios, canchas, multicanchas, piscinas, estadios.	Autódromos
	Educación	Establecimientos de educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica, centros de capacitación.	Centros de orientación o rehabilitación conductual
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Hospitales, clínicas, consultorios, postas, policlínicos, centros de rehabilitación	Cementerios, crematorios
	Seguridad	Unidades Policiales y cuarteles de bomberos.	Todos, excepto los señalados como permitidos.
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
Actividades	Industrias	-	Todos

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Destino o Clase	Destino o Actividades	
		Permitidos	Prohibidos
Productivas	Instalaciones de impacto similar al Industrial	-	Todos
	Talleres, almacenamiento y bodegaje	Calificados como inofensivos	Todos, excepto los usos permitidos y expresamente grandes bodegas
Infraestructura	Transporte	Estaciones de transporte terrestres, intermodales	Todos, excepto los señalados como permitidos
	Sanitaria	-	Todos
	Energética	-	Todos
Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	Todos	-
Área Verde	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	Todos	-

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	600
Coefficiente de ocupación de suelo	0,7
Coefficiente de constructibilidad	2
Sistemas de agrupamiento	Aislado, Continuo
Altura máxima de la edificación (m)	18 m o 6 a 7 pisos
Altura máxima de la edificación continua (m)	10,5
Rasante	OGUC
Distanciamiento (m)	OGUC
Adosamiento	OGUC
Antejardín (m)	OGUC
Ochavos	OGUC
Densidad bruta máxima (hab/ha)	800

(1) Los usos de suelo de espacio público y área verde se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC.

b) ZMM Zona Mixta Intensidad Media

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Destino o Clase	Destino o Actividades	
		Permitidos	Prohibidos
Residencial	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Hoteles, residenciales, hospederías	Moteles
	Hogares de acogida	Todos	-

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, establecimientos de distribución mayorista, restaurantes, fuentes de soda, bares, locales para la elaboración y expendio de alimentos para llevar, cafeterías	Discotecas, estaciones y/o centros de servicio automotor
	Culto y Cultura	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Grandes establecimientos religiosos, museos, salas de concierto o espectáculos, cines, teatros, galerías de arte, centros de convenciones, exposiciones.
	Deporte	Gimnasios, canchas, multicanchas, piscinas	Estadios, autódromos
	Educación	Establecimientos de educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica, centros de capacitación	Centros de orientación o rehabilitación conductual
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Cementerios, crematorios, hospitales, centros de rehabilitación.
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Cárceles y centros de detención
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
Actividades Productivas	Industrias	-	Todas
	Instalaciones de impacto similar al Industrial	Calificados como inofensivas	Todos, excepto los señalados como permitidos.
	Talleres, almacenamiento y bodegaje	Calificados como inofensivos	Todos, excepto los señalados como permitidos.
Infraestructura	Transporte	-	Todos
	Sanitaria	-	Todos
	Energética	-	Todos
Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	Todos	-
Área Verde	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	Todos	-

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	450
Coefficiente de ocupación de suelo	0,7
Coefficiente de constructibilidad	2
Sistemas de agrupamiento	Aislado, Pareado, Continuo
Altura máxima de la edificación (m)	17 m o 5 a 6 pisos
Altura máxima de la edificación continua (m)	10 m o 3 pisos
Rasante	OGUC
Distanciamiento (m)	OGUC
Adosamiento	OGUC
Antejardín (m)	3
Ochavos	OGUC
Densidad bruta máxima (hab/ha)	600

(1) Los usos de suelo de espacio público y área verde se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC.

c) ZMR – Zona Mixta Renovación

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Destino o Clase	Destino o Actividades	
		Permitidos	Prohibidos
Residencial	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Hoteles, residenciales, hospederías	Moteles
	Hogares de acogida	-	Todos
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, , restaurantes, fuentes de soda, bares, locales para la elaboración y expendio de alimentos para llevar, bares, cafeterías.	Discotecas, establecimientos de distribución mayorista, estaciones y/o centros de servicio automotor, talleres mecánicos calificados como inofensivos, discotecas y cabaret.
	Culto y Cultura	Todos	
	Deporte	Gimnasios, canchas, multicanchas, piscinas	Estadios, autódromos
	Educación	Establecimientos de educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica, centros de capacitación	Centros de orientación o rehabilitación conductual
	Esparcimiento	-	Todos

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

	Salud	Hospitales, clínicas, consultorios, policlínicos, postas,	Cementerios, crematorios, centros de rehabilitación.
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Cárceles y centros de detención
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
Actividades Productivas	Industrias	-	Todos
	Instalaciones de impacto similar al Industrial	-	Todos
	Talleres, almacenamiento y bodegaje	-	Todos
Infraestructura	Transporte	Estaciones de transporte terrestres, intermodales	Todos
	Sanitaria	-	Todos
	Energética	-	Todos
Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	Todos	-
Área Verde	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	Todos	-

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	2,4
Sistemas de agrupamiento	Aislado, Continuo
Altura máxima de la edificación (m)	15
Altura máxima de la edificación continua (m)	10,5
Rasante	OGUC
Distanciamiento (m)	OGUC
Adosamiento	OGUC
Antejardín (m)	No se exige
Ochavos	OGUC
Densidad bruta máxima (hab/ha)	800

(2) Los usos de suelo de espacio público y área verde se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC.

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

d) ZRB – Zona Residencial Intensidad Baja

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Destino o Clase	Destino o Actividades	
		Permitidos	Prohibidos
Residencial	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Hoteles, residenciales, hospederías	Moteles
	Hogares de acogida	Todos	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Grandes supermercados, centros comerciales, grandes tiendas, mercados, estaciones y/o centros de servicio automotor, talleres mecánicos calificados como inofensivos, restaurantes, locales para la elaboración y expendio de alimentos para llevar, establecimientos de distribución mayorista discotecas, bares, cabaret. En subzona ZH3 P1 se prohíben todos. En subzona ZH3 P2 se prohíben todos con excepción de locales comerciales, restaurantes, cafeterías
	Culto y Cultura	Parroquias y capillas de cualquier culto, centros culturales, museos, bibliotecas, cines, teatros, galerías de arte, centros de difusión de toda especie.	Todos, excepto los usos permitidos y expresamente grandes establecimientos religiosos, salas de concierto o espectáculos, centros de eventos, auditorios. En subzonas ZH3 P1 y ZH3 P2 se prohíben todos.
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Estadios, autódromos En subzonas ZH3 P1 y ZH3 P2 se prohíben todos.
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Centros de orientación o rehabilitación conductual En subzonas ZH3 P1 y ZH3 P2 se prohíben todos.
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos, excepto los	Cementerios, crematorios

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Destino o Clase	Destino o Actividades	
		Permitidos	Prohibidos
		señalados como prohibidos.	En subzonas ZH3 P1 y ZH3 P2 se prohíben todos.
	Seguridad	Unidades Policiales y cuarteles bomberos.	Todos, excepto los señalados como permitidos y expresamente cárceles y centros de detención. En subzonas ZH3 P1 y ZH3 P2 se prohíben todos.
	Servicios	Todos	En subzona ZH3 P1 se prohíben todos.
	Social	Todos	-
Actividades Productivas	Industrias	-	Todos
	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todos
	Talleres, almacenamiento y bodegaje	-	Todos
Infraestructura	Transporte	-	Todos
	Sanitaria	-	Todos
	Energética	-	Todos
Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	Todos	-
Área Verde	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	Todos	-

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	160
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	1,2
Sistemas de agrupamiento	Aislado, Pareado, Continuo
Altura máxima de la edificación (m)	8 m – 2 pisos
Altura máxima de la edificación continua (m)	8 m
Rasante	OGUC
Distanciamiento (m)	OGUC
Adosamiento	OGUC
Antejardín (m)	3
Ochavos	OGUC
Densidad bruta máxima (hab/ha)	150

(1) Los usos de suelo de espacio público y área verde se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC.

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

e) ZRM Zona Residencial Intensidad Media

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Destino o Clase	Destino o Actividades	
		Permitidos	Prohibidos
Residencial	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Hoteles, residenciales, hospederías	Moteles
	Hogares de acogida	Todos	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros comerciales, grandes tiendas, estaciones y/o centros de servicio automotor, talleres mecánicos calificados como inofensivos, locales para la elaboración y expendio de alimentos para llevar, establecimientos de distribución mayorista discotecas, bares, cabaret.
	Culto y Cultura	Parroquias y capillas de cualquier culto, centros culturales, museos, bibliotecas, cines, teatros, galerías de arte, centros de difusión de toda especie.	Todos, excepto los usos permitidos y expresamente grandes establecimientos religiosos, salas de concierto o espectáculos, centros de eventos, auditorios.
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Estadios, autódromos
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Centros de orientación o rehabilitación conductual
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Cementerios, crematorios
	Seguridad	Unidades Policiales y cuarteles de bomberos.	Todos, excepto los señalados como permitidos y expresamente cárceles y centros de detención.
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
Actividades Productivas	Industrias	-	Todos
	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todos

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Destino o Clase	Destino o Actividades	
		Permitidos	Prohibidos
	Talleres, almacenamiento y bodegaje	-	Todos
Infraestructura	Transporte	-	Todos
	Sanitaria	-	Todos
	Energética	-	Todos
Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	Todos	-
Área Verde	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	Todos	-

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	200
Coefficiente de ocupación de suelo	0,7
Coefficiente de constructibilidad	2
Sistemas de agrupamiento	Aislado, Pareado, Continuo
Altura máxima de la edificación (m)	14 m – 4 pisos
Altura máxima de la edificación continua (m)	6 m
Rasante	OGUC
Distanciamiento (m)	OGUC
Adosamiento	OGUC
Antejardín (m)	3
Ochavos	OGUC
Densidad bruta máxima (hab/ha)	350

(1) Los usos de suelo de espacio público y área verde se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC.

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

f) ZSCB Zona Subcentro Barrial

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Destino o Clase	Destino o Actividades	
		Permitidos	Prohibidos
Residencial	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de acogida	Todos	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Bares, discotecas, ferias. Mercados.
	Culto y Cultura	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Salas de concierto o espectáculos.
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Estadios, autódromos
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Centros de orientación o rehabilitación conductual
	Esparcimiento	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Parques de entretenimientos, parques zoológicos, casinos.
	Salud	Hospitales, clínicas, consultorios, postas, policlínicos, centros de rehabilitación	Cementerios, crematorios
	Seguridad	Unidades Policiales y cuarteles de bomberos.	Todos, excepto los señalados como permitidos.
	Servicios	Todos.	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Industrias	Calificadas como inofensivas.	-
	Instalaciones de impacto similar al industrial	Calificadas como inofensivas.	-
	Talleres, almacenamiento y bodegaje	-	Todos
Infraestructura	Transporte	-	Todos
	Sanitaria	-	Todos
	Energética	-	Todos
Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	Todos	-
Área Verde	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	Todos	-

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	Residencial	Actividades productivas y Equipamiento
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	500	500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6	0,7
Coeficiente de constructibilidad	3	2
Sistemas de agrupamiento	Aislado, Pareado	Aislado
Altura máxima de la edificación (m)	17,5 m – 5 pisos	17,5 m – 5 pisos
Altura máxima de la edificación continua (m)	3 pisos	-
Rasante	OGUC	OGUC
Distanciamiento (m)	OGUC	OGUC
Adosamiento	OGUC	OGUC
Antejardín (m)	3	5
Ochavos	OGUC	OGUC
Densidad bruta máxima (hab/ha)	200	-

(1) Los usos de suelo de espacio público y área verde se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC.

g) ZCSL - Zona Centro de Servicios Logísticos

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Destino o Clase	Destino o Actividades	
		Permitidos	Prohibidos
Residencial	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	
	Hogares de acogida	-	Todos
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Centros y locales comerciales, Estación de servicio automotor, grandes tiendas, supermercados, restaurantes, fuentes de soda, bares, cafeterías, ferias, mercados.	Cabaret, discotecas.
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Autódromos
	Educación	Establecimientos de educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica, centros de capacitación.	Centros de orientación o rehabilitación conductual
	Esparcimiento	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Parques zoológicos
	Salud	Hospitales, clínicas,	Cementerios,

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Destino o Clase	Destino o Actividades	
		Permitidos	Prohibidos
		consultorios, postas, policlínicos, centros de rehabilitación	crematorios
	Seguridad	Unidades Policiales y cuarteles de bomberos.	Todos, excepto los señalados como permitidos.
	Servicios	Todos.	-
	Social	Todos	-
Actividades Productivas	Industrias	Aquellas calificadas como inofensivas	Todos, excepto los señalados como permitidos.
	Instalaciones de impacto similar al Industrial	Aquellas calificadas como inofensivas	Todos, excepto los señalados como permitidos.
	Talleres, almacenamiento y bodegaje	Aquellas calificadas como inofensivas	Todos, excepto los señalados como permitidos.
Infraestructura	Transporte	Estaciones de transporte terrestres, intermodales	Todos, excepto los señalados como permitidos.
	Sanitaria	Solo las necesarias para la el proyecto respectivo.	Todos, excepto los señalados como permitidos.
	Energética	-	Todos
Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	Todos	-
Área Verde	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	Todos	-

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	600
Coefficiente de ocupación de suelo	0,7
Coefficiente de constructibilidad	3
Sistemas de agrupamiento	Aislado, Continuo
Altura máxima de la edificación (m)	30
Altura máxima de la edificación continua (m)	10,5
Rasante	OGUC
Distanciamiento (m)	OGUC
Adosamiento	OGUC
Antejardín (m)	No se exige
Ochavos	OGUC
Densidad bruta máxima (hab/ha)	400

(1) Los usos de suelo de espacio público y área verde se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC.

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

h) ZI S1 Zona de infraestructura sanitaria 1 (PREMVAL)

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Destino o Clase	Destino o Actividades	
		Permitidos	Prohibidos
Residencial	Vivienda	-	Todos
	Hospedaje	-	Todos
	Hogares de acogida	-	Todos
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	-	Todos
	Culto y Cultura	-	Todos
	Deporte	-	Todos
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	-	Todos
	Social	-	Todos
Actividades Productivas	Industrias	-	Todos
	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todos
	Talleres, almacenamiento y bodegaje	-	Todos
Infraestructura	Transporte	-	Todos
	Sanitaria	Todos	-
	Energética	-	Todos
Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	Todos	-
Área Verde	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	Todos	-

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	2.500
Coefficiente de ocupación de suelo	0,35
Coefficiente de constructibilidad	1,5
Sistemas de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación (m)	10,5
Altura máxima de la edificación continua (m)	-
Rasante	OGUC
Distanciamiento (m)	10
Adosamiento	Prohibido
Antejardín (m)	10
Ochavos	OGUC
Densidad bruta máxima (hab/ha)	-

(1) Los usos de suelo de espacio público y área verde se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC.

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

i) ZIP Zona de Interés Patrimonial

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Destino o Clase	Destino o Actividades	
		Permitidos	Prohibidos
Residencial	Vivienda	-	Todos
	Hospedaje	-	Prohibido
	Hogares de acogida	-	Todos
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Prohibido venta de combustibles, estaciones o centros de servicio automotor
	Culto y Cultura	-	Todos
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Estadios
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Centro de Rehabilitación Conductual
	Esparcimiento	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Parque Zoológico y Casino
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Prohibido Cárcel y Centro de detención.
	Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Prohibido establecimiento destinado a estacionamiento
	Social	Permitido	-
Actividades Productivas	Industrias	-	Todos
	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todos
	Talleres, almacenamiento y bodegaje	-	Todos
Infraestructura	Transporte	-	Todos
	Sanitaria	-	Todos
	Energética	-	Todos
Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	Todos	-
Área Verde	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	Todos	-

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	400
Coefficiente de ocupación de suelo	0,5
Coefficiente de constructibilidad	1
Sistemas de agrupamiento	Aislado, Pareado
Altura máxima de la edificación (m)	7 m – hasta 2 pisos con mansarda
Altura máxima de la edificación continua (m)	
Rasante	OGUC
Distanciamiento (m)	OGUC
Adosamiento	OGUC
Antejardín (m)	3 m mínimo
Ochavos	OGUC
Densidad bruta máxima (hab/ha)	65

h) ZSC – Zona Equipamiento Cementerio

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Destino o Clase	Destino o Actividades	
		Permitidos	Prohibidos
Residencial	Vivienda	-	Todos
	Hospedaje	-	Todos
	Hogares de acogida	-	Todos
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Locales comerciales de venta minorista, cafeterías	Todos, excepto los señalados como permitidos.
	Culto y Cultura	Capillas, pequeños santuarios, centros de exposiciones	Todos, excepto los señalados como permitidos.
	Deporte	-	Todos
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Cementerios, crematorios, consultorios	Todos, excepto los señalados como permitidos.
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	Servicios públicos y privados en general	Todos, excepto los señalados como permitidos.
Social	-	Todos	
Actividades Productivas	Industrias	-	Todos
	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todos

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Destino o Clase	Destino o Actividades	
		Permitidos	Prohibidos
	Talleres, almacenamiento y bodegaje	-	Todos
Infraestructura	Transporte	-	Todos
	Sanitaria	-	Todos
	Energética	-	Todos
Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	Todos	-
Área Verde	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	Todos	-

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	2.500
Coefficiente de ocupación de suelo	0,2
Coefficiente de constructibilidad	1,5
Sistemas de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación (m)	10,5
Altura máxima de la edificación continua (m)	-
Rasante	OGUC
Distanciamiento (m)	10
Adosamiento	Prohibido
Antejardín (m)	8
Ochavos	OGUC
Densidad bruta máxima (hab/ha)	-

(1) Los usos de suelo de espacio público y área verde se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC.

Zonas de Equipamiento Exclusivo

j) ZEQ – Zona de Equipamiento Exclusivo

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Destino o Clase	Destino o Actividades	
		Permitidos	Prohibidos
Residencial	Vivienda	-	Todos
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de acogida	-	Todos
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Prohibida venta de combustibles, estaciones o centros de servicio automotor
	Culto y Cultura	Todos	-

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Destino o Clase	Destino o Actividades	
		Permitidos	Prohibidos
	Deporte	Todos,	-
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Cementerios, crematorios
	Seguridad	Unidades Policiales, cuarteles de bomberos, regimientos	Todos, excepto los señalados como permitidos.
	Servicios	Todos.	-
	Social	Todos	-
Actividades Productivas	Industrias	-	Todos
	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todos
	Talleres, almacenamiento y bodegaje	-	Todos
Infraestructura	Transporte	-	Todos
	Sanitaria	-	Todos
	Energética	-	Todos
Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	Todos	-
Área Verde	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	Todos	-

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	2.500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	1,8
Sistemas de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación (m)	14 m
Altura máxima de la edificación continua (m)	-
Rasante	OGUC
Distanciamiento (m)	5
Adosamiento	Prohibido
Antejardín (m)	10
Ochavos	OGUC
Densidad bruta máxima (hab/ha)	-

(1) Los usos de suelo de espacio público y área verde se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC.

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

k) ZQEDUC Zona de Equipamiento de educación

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Destino o Clase	Destino o Actividades	
		Permitidos	Prohibidos
Residencial	Vivienda	Todos	
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de acogida	-	Todos
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Prohibida venta de combustibles, expendio de bebidas alcohólicas.
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos,	-
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Cementerios, crematorios
	Seguridad	Todos	-
	Servicios	Todos.	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Industrias	-	Todos
	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todos
	Talleres, almacenamiento y bodegaje	-	Todos
Infraestructura	Transporte	-	Todos
	Sanitaria	-	Todos
	Energética	-	Todos
Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	Todos	-
Área Verde	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	Todos	-

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	500
Coefficiente de ocupación de suelo	0,8
Coefficiente de constructibilidad	2,4
Sistemas de agrupamiento	Aislado, Continuo
Altura máxima de la edificación (m)	15 m – 5 pisos
Altura máxima de la edificación continua (m)	-
Rasante	OGUC
Distanciamiento (m)	5
Adosamiento	Prohibido
Antejardín (m)	5

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Ochavos	OGUC
Densidad bruta máxima (hab/ha)	150

(1) Los usos de suelo de espacio público y área verde se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC.

j) ZQES – Zona de Equipamiento Salud

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Destino o Clase	Destino o Actividades	
		Permitidos	Prohibidos
Residencial	Vivienda	-	Todos
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de acogida	Todos	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Bares, discotecas
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Estadios
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Prohibido centro de rehabilitación conductual
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Cementerios, crematorios y cementerios de mascotas.
	Seguridad	Unidades Policiales, retenes, cuarteles de bomberos, unidades de rescate	Todos, excepto los señalados como permitidos.
	Servicios	Todos.	-
	Social	Todos	-
Actividades Productivas	Industrias	-	Todos
	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todos
	Talleres, almacenamiento y bodegaje	-	Todos
Infraestructura	Transporte	-	Todos
	Sanitaria	-	Todos
	Energética	-	Todos
Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	Todos	-
Área Verde	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área	Todos	-

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Destino o Clase	Destino o Actividades	
		Permitidos	Prohibidos
	verde		

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	2000
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente de constructibilidad	2,4
Sistemas de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación (m)	10,5
Altura máxima de la edificación continua (m)	-
Rasante	OGUC
Distanciamiento (m)	5
Adosamiento	Prohibido
Antejardín (m)	5
Ochavos	OGUC
Densidad bruta máxima (hab/ha)	150

(1) Los usos de suelo de espacio público y área verde se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC.

k) ZIT –Zona de Infraestructura de Transporte

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Destino o Clase	Destino o Actividades	
		Permitidos	Prohibidos
Residencial	Vivienda	-	Todos
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de acogida	Todos	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Bares, discotecas
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Estadios, Autódromos
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Prohibido centro de rehabilitación conductual
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Cementerios, crematorios y cementerios de mascotas.

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Destino o Clase	Destino o Actividades	
		Permitidos	Prohibidos
	Seguridad	Unidades Policiales, retenes, cuarteles de bomberos, unidades de rescate	Todos, excepto los señalados como permitidos.
	Servicios	Todos.	-
	Social	Todos	-
Actividades Productivas	Industrias	-	Todos
	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todos
	Talleres, almacenamiento y bodegaje	-	Todos
Infraestructura	Transporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Calificadas Molesto, Insalubre o Contaminante y Peligroso
	Sanitaria	Todos,	-
	Energética	Todos	-
Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	Todos	-
Área Verde	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	Todos	-

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	2000
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente de constructibilidad	3
Sistemas de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación (m)	10,5
Altura máxima de la edificación continua (m)	-
Rasante	OGUC
Distanciamiento (m)	5
Adosamiento	Prohibido
Antejardín (m)	5
Ochavos	OGUC
Densidad bruta máxima (hab/ha)	150

Artículo 21: Plazas, parques y áreas verdes

AV Plazas y Parques Existentes

Corresponden a plazas, parques y áreas verdes públicas, en su calidad de bienes nacionales de uso público existentes, las que se rigen por lo dispuesto en la OGUC para el tipo de uso Espacio Público.

ZAV Zona de Área Verde

Corresponden a las áreas planificadas, destinadas al uso de suelo de área verde, y regidas en conformidad a lo establecido la OGUC para el tipo de uso Área Verde. Las que además deberán cumplir con las siguientes normas urbanísticas:

- Sistema de Agrupamiento: Aislado
- Altura máxima de edificación: 14 m
- Antejardín: 5 m

I) ZAV – Zona Área Verde

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Destino o Clase	Destino o Actividades	
		Permitidos	Prohibidos
Residencial	Vivienda	-	Todos
	Hospedaje	-	Todos
	Hogares de acogida	-	Todos
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	-	Todos
	Culto y Cultura	Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías de arte, centros de exposiciones	Todos, excepto los señalados como permitidos.
	Deporte	Gimnasios, canchas, multicanchas, piscinas, recintos destinados al deporte o actividad física en general	Todos, excepto los usos permitidos y expresamente clubes deportivos
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	Parques de entretenciones	Todos, excepto los usos permitidos y expresamente casinos, locales de apuestas
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	-	Todos
	Social	-	Todos
Actividades Productivas	Industrias	-	Todos
	Instalaciones de impacto	-	Todos

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Destino o Clase	Destino o Actividades	
		Permitidos	Prohibidos
	similar al industrial		
	Talleres, almacenamiento y bodegaje	-	Todos
Infraestructura	Transporte	-	Todos
	Sanitaria	-	Todos
	Energética	Todos	-
Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	Todos	-
Área Verde	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	Todos	-

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	2.500
Coefficiente de ocupación de suelo	OGUC
Coefficiente de constructibilidad	1,0
Sistemas de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación (m)	7
Altura máxima de la edificación continua (m)	-
Rasante	OGUC
Distanciamiento (m)	10
Adosamiento	Prohibido
Antejardín (m)	10
Ochavos	OGUC
Densidad bruta máxima (hab/ha)	-

CAPÍTULO 2: ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

Artículo 22: Áreas de Riesgo.

En el territorio normado por el Plan se establecen las siguientes áreas afectas por riesgos naturales:

AR-1 Áreas inundables y potencialmente inundables

Corresponden a áreas inundables o potencialmente inundables debido a la proximidad de ríos, esteros, cursos de agua no canalizados, quebradas y napas freáticas, así como por sus características topográficas o geográficas. Se encuentran graficadas en los planos PRC-VA-01 a PRC-VA-03 y se identifican dos tipos:

AR-1A Área inundable o potencialmente inundable por desborde de cauces

AR-1B Área inundable o potencialmente inundable por anegamientos

AR-2 Áreas propensas a Avalanchas, Rodados o Erosiones acentuadas

Corresponden a áreas cuyas características geomorfológicas las hacen susceptibles a desprendimientos de terreno y/o rodados u otros procesos geológicos, que se encuentran graficadas en los planos PRC-VA-01 a PRC-VA-03. Se identifican dos tipos:

AR-2A Área propensa a flujos

AR-2B Área propensa a procesos de laderas

Además, se identifica un área de riesgo antrópico:

AR-3 Área de riesgo por incendios forestales

Corresponde a área de amenaza de incendios forestales definida por CONAF.

Los proyectos para los que se realice un estudio fundado de Riesgos y se ejecuten las obras de ingeniería o de otra índole, suficientes para subsanar o mitigar el riesgo, conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, podrán acceder a las normas urbanísticas establecidas para la zona en la cual estos se emplazan según lo indicado en Título II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS.

Artículo 23: Zonas no Edificables

Las zonas no edificables definidas por franjas o radios de protección de infraestructura peligrosa establecidas por el ordenamiento jurídico vigente, en las cuales sólo se podrán autorizar actividades transitorias siempre que éstas se ajusten a la normativa que las rige, en el territorio del Plan corresponden a las siguientes:

- Fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles, según lo previsto en la Ley General de Ferrocarriles, D.S. N° 1.157, del Ministerio de Fomento, de 1931.

- Fajas senderos de inspección de los canales de riego o acueductos fijados en el Código de Aguas, D.F.L. N°.1.302, de 1990.
- Fajas de protección de oleoductos, fijadas de acuerdo con el Decreto 160/2008 del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción.

CAPÍTULO 3: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL

Artículo 24: Monumentos Nacionales.

Se reconoce en el territorio del Plan el siguiente monumento nacional.

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DECRETO	DIRECCIÓN
MH1	Teatro Pompeya y sus portales	Decreto N°88 del Ministerio de Educación, de fecha 24 de marzo de 2009	Paseo Peatonal Los Héroes entre Av. Valparaíso y calle Santiago.

El área de protección de valor patrimonial cultural asociada a Monumento Histórico que reconoce el presente Plan se registrá por lo establecido en el correspondiente decreto. Las normas urbanísticas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como a las nuevas edificaciones que se ejecuten, deberán considerar los usos de suelo permitidos y prohibidos especificados a continuación. El resto de las normas urbanísticas aplicables serán las de la zona en la cual se localiza, con excepción del sistema de agrupamiento, distanciamiento y altura, las que deberán ajustarse, como máximo, a las de la edificación existente.

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
MH1	Teatro Pompeya y sus portales	Equipamiento de cultura, social, servicios municipales; Áreas verdes; Espacio Público	Todos los no señalados como permitidos y expresamente la vivienda.

Artículo 25: Zonas de Conservación Histórica.

En el territorio del Plan se definen y declaran las Zonas de Conservación Histórica graficadas en los planos como ZCH, las que se individualizan en el siguiente cuadro:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN
ZCH1	Conjunto de casas en calle Londres
ZCH2	Pasaje Riveros

Las normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación, aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en esta zona, serán las que se detallan a continuación:

Artículo 26: Inmuebles de Conservación Histórica.

Artículo 27:

El PRC reconoce y declara Inmuebles de Conservación Histórica en virtud del Art. 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los siguientes:

- **ICH1. Conjunto de viviendas de 4 pisos KPD de la villa José Miguel Carrera**, ejecutado mediante sistema prefabricado de hormigón armado, tecnología que era única en el país y que se llevó a cabo en la década de 1970, siendo el único de este tipo en la comuna y un caso representativo del sistema en el área central de Chile.
- **ICH2. Parroquia San Nicolás de Bari**, asociada al Loteo Palermo en una de las primeras áreas de crecimiento de la naciente ciudad. Construida en la década de 1930 y de valor histórico y social para la comunidad local.
- **ICH3. Parque Rotario de Las Américas Carlos Longhi** ubicado en Avenida Valparaíso N°483, destacando por su valor social y arquitectónico, siendo representativo de las casas quinta que conformaron la morfología predominante de los inicios de la ciudad y uno de los pocos casos que perviven, en conjunto con el jardín adyacente.
- **ICH4. Biblioteca Municipal Paul Harris**, ubicada en Avenida Valparaíso N°417. Por su valor social e histórico, relacionado con la tipología de casas quinta, pero también por el valor de uso público actual.
- **ICH5. Caseta ferroviaria de Peñablanca, ICH6 Caseta ferroviaria de la Estación Villa Alemana.** Asociadas al valor histórico y social relacionado con aspectos fundacionales de ambos sectores por la presencia de la estación del ferrocarril.
- **ICH7. Hospital Juana Ross de Edwards de Peñablanca**, ubicado en Sargento Aldea N° 660. Uno de los primeros hospitales para tuberculosos, característico de este tipo de recintos. Presenta por ello un valor histórico, pero también social e identitario, asociado al primer desarrollo de la localidad.

Las normas urbanísticas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como a las nuevas edificaciones que se ejecuten, deberán considerar los usos de suelo permitidos y prohibidos especificados en la tabla a continuación. El resto de las normas urbanísticas aplicables serán las de la zona en la cual se localizan, con excepción del sistema de agrupamiento, distanciamiento y altura, las que deberán ajustarse, como máximo, a las de la edificación existente.

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
ICH1	Conjunto de viviendas de 4 pisos KPD de la villa José Miguel Carrera	Vivienda, equipamiento social. Área verde y espacio público.	Todos los no señalados como permitidos.
ICH2	Parroquia San Nicolás de Bari	Equipamiento de culto y social.	Todos los no señalados como permitidos.
ICH3	Parque Rotario de Las Américas Carlos Longhi	Equipamiento de comercio, cultura, educación y servicios. Área verde.	Todos los no señalados como permitidos y expresamente la vivienda.
ICH4	Biblioteca Municipal Paul Harris	Equipamiento de cultura y social.	Todos los no señalados como permitidos y expresamente la vivienda.
ICH5	Caseta ferroviaria de Peñablanca	Equipamiento de comercio y servicios. Infraestructura de transporte.	Todos los no señalados como permitidos y expresamente la vivienda.
ICH6	Caseta ferroviaria de la Estación Villa Alemana.	Equipamiento de comercio y servicios. Infraestructura de transporte.	Todos los no señalados como permitidos y expresamente la vivienda.
ICH7	Hospital Juana Ross de Edwards de Peñablanca	Equipamiento de cultura, salud y servicios.	Todos los no señalados como permitidos y expresamente la vivienda.

TÍTULO III

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

CAPÍTULO 1: VIALIDAD ESTRUCTURANTE DEL PLAN

Artículo 28: Generalidades

Las avenidas, calles, pasajes y en general todas las vías públicas del presente Plan Regulador Comunal, son las actualmente existentes, manteniendo sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se dispongan ensanches de vías existentes o aperturas de nuevas vías.

Vías expresas

CÓDIGO	UBICACIÓN	NOMBRE VIA	DESCRIPCION TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA	EXIS T. (M)	PROY. (M)	
VE-6v	EXPRESA VIA PREMVAL - TRONCAL SUR	AUTOPISTA TRONCAL SUR	LIMITE COMUNAL PONIENTE (QUILPUE)	LIMITE URBANO COMUNAL ORIENTE	40	40	Considera faja de restricción de 35 m a cada lado, por sobre la línea oficial.

Vías troncales

CÓDIGO	UBICACIÓN	NOMBRE VIA	DESCRIPCION TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA	EXIS T. (M)	PROY. (M)	
VT-7v	TRONCAL AV. VICEPRESIDENTE BERNARDO LEIGHTON	AV. VICEPRESIDENTE B. LEIGHTON (HIPODROMO)	MANUEL MONTT	AUTOPISTA TRONCAL SUR	VARIABLE ENTRE 15 Y 20	20	Ensanche
VT-7v		AV. VICEPRESIDENTE B. LEIGHTON (PROLONGACION HIPODROMO)	AUTOPISTA TRONCAL SUR	VIA PLAYA LA	20	20	Existente

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

CÓDIGO	UBICACIÓN	NOMBRE VIA	DESCRIPCION TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA	EXIS T. (M)	PROY. (M)	
VT-7v		AV. VICEPRESIDENTE B. LEIGHTON	VIA LA PLAYA	LIMITE COMUNAL SUR (SECTOR ESTERO MOSCOSO)	20	20	Asimilada según Art. 2.3.2. OGUC
VT-22v	RUTA 62 CAMINO TRONCAL	AV. VALPARAISO	LIMITE COMUNAL PONIENTE	ALCALDE R. GALLEGUILLOS (EX EL ROCIO)	30	30	Existente
VT-22v		AV. VALPARAISO	AV. ALCALDE RODOLFO GALLEGUILLOS (EX EL ROCIO)	IGNACIO CARRERA PINTO	22	22	Asimilada según Art. 2.3.2. OGUC
VT-22v		AV. VALPARAISO	IGNACIO CARRERA PINTO	AV. BAQUEDANO	22	22	Asimilada según Art. 2.3.2. OGUC
VT-22v		AV. MANUEL MONTT	AV. BAQUEDANO	AV. VICEPRESIDENTE BERNARDO LEIGHTON G. (HIPODROMO)	22	22	Asimilada según Art. 2.3.2. OGUC
VT-22v		CAMINO TRONCAL	AV. VICEPRESIDENTE BERNARDO LEIGHTON G. (HIPODROMO)	AUTOPISTA TRONCAL SUR	30	30	Existente
VT-44v		AV. VICEPRESIDENTE BERNARDO LEIGHTON GUZMAN	VIA LA PLAYA	AUTOPISTA TRONCAL SUR	AV. VICEPRESIDENTE BERNARDO LEIGHTON G. (PROLONGACION HIPODROMO)	30	30

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

Vías colectoras

CÓDIGO	UBICACIÓN	NOMBRE VIA	DESCRIPCION TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA	EXIST. (M)	PROY. (M)	
C-3.1	EJE MATURANA - MARGA MARGA	AV. MATURANA	AV. VALPARAISO	AV. LAS PALMAS	VARIABLE ENTRE 15 Y 17	20	Ensanche
C-3.2		AV. MARGA MARGA	AV. LAS PALMAS	AUTOPISTA TRONCAL SUR	15	20	Ensanche
C-4.1	EJE EL BOSQUE - UNION TRONCAL	EL BOSQUE PROYECTADA	LIMITE COMUNAL NORTE	PEDRO V. CONTRERAS	0	20	Apertura
C-4.2		EL BOSQUE	PEDRO V. CONTRERAS	BERLIN	15,5	20	Ensanche
C-4.2		PEDRO V. CONTRERAS	VOLCAN PARINACOTA	EL BOSQUE	15,5	27	Ensanche
C-4.3		EL BOSQUE	BERLIN / IBAÑEZ	BUENOS AIRES	0	27	Apertura
C-4.4		QUITO	BUENOS AIRES	CALLE INTERIOR AV. VALPARAISO	15	23	Ensanche
C-4.5		UNION TRONCAL	CALLE INTERIOR AV. VALPARAISO	AV. VALPARAISO	0	22	Apertura
C-4.6		UNION TRONCAL	AV. VALPARAISO	ALEJANDRO PERALTA (ESTERO LO GAMBOA)	0	20	Apertura
C-4.7		AV. ALEJANDRO PERALTA (UNION TRONCAL)	ESTERO LO GAMBOA (LO GODOY)	AUTOPISTA TRONCAL SUR	23	20	Ensanche
C-4.8		AV. ALEJANDRO PERALTA	AUTOPISTA TRONCAL SUR	LIMITE COMUNAL SUR	0	10	Apertura

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

CÓDIGO	UBICACIÓN	NOMBRE VIA	DESCRIPCION TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA	EXIST. (M)	PROY. (M)	
C-5.3	AV. VICEPRESIDENTE BERNARDO LEIGHTON GUZMAN	VIA NUDO VIAL	VIA LA PLAYA	AV. BERNARDO LEIGHTON G.	20	20	Existente
C-6.1	EJE AVENIDA DE CIRCUNVALACION	AV. CIRCUNVALACION NORTE	NUEVA CALLE PROYECTADA	SANTA ELENA	0	20	Apertura
C-6.1		AV. CIRCUNVALACION NORTE	SANTA ELENA	BAQUEDANO	10	20	Ensanche
C-6.2		SANTA ELENA	ALMIRANTE WILSON	AV. CIRCUNVALACION NORTE	10	20	Ensanche
C-6.3		AV. CIRCUNVALACION NORORIENTE	ALMIRANTE WILSON	AUTOPISTA TRONCAL SUR	0	20	Apertura
C-7.1	BERLIN - SANTIAGO ALDEA	BERLIN (UNIDIRECCIONAL)	LOS NARANJOS (LIMITE COMUNAL PONIENTE)	JOGLAR	12	20	Ensanche
C-7.2		DOMINGO COMPOSTO	JOGLAR	IGNACIO CARRERA PINTO	12	20	Ensanche
C-7.3		SARGENTO ALDEA (UNIDIRECCIONAL)	IGNACIO CARRERA PINTO	ABELARDO ROJAS	12	20	Ensanche
C-7.4		SARGENTO ALDEA (UNIDIRECCIONAL)	ABELARDO ROJAS	AV. CIRCUNVALACION NORTE	0	20	Apertura
C-8.1	GENERAL IBAÑEZ	IBAÑEZ (UNIDIRECCIONAL)	LOS NARANJOS	LO GODOY	15	ANCHO VARIABILE	Asimilada según Art. 2.3.2. OGUC
C-8.2			LO GODOY	FRESIA	15	15	Asimilada según Art. 2.3.2. OGUC

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

CÓDIGO	UBICACIÓN	NOMBRE VIA	DESCRIPCION TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA	EXIST. (M)	PROY. (M)	
C-8.2			FRESIA	CASTRO	15	15	Asimilada según Art. 2.3.2. OGUC
C-8.2			CASTRO	REYNIQUE	ANCHO VARIABLE	15	Ensanche
C-8.3		IBAÑEZ (UNIDIRECCIONAL)	REYNICKE	CAUPOLICAN	0	20	Apertura
C-8.4		IBAÑEZ (UNIDIRECCIONAL)	CAUPOLICAN	PROGRESO	VARIABLE ENTRE 10.93 Y 11.09 M	20	Ensanche
C-8.6		BUENOS AIRES	LOS HEROES	PATRICIO LYNCH	12	12	Asimilada según Art. 2.3.2. OGUC.
C-8.7		PROLONGACION BUENOS AIRES	PATRICIO LYNCH	WILLIAMSON	0	20	Apertura
C-8.7		PROLONGACION BUENOS AIRES	WILLIAMSON	TERCERA	0	20	Apertura
C-8.7		IBAÑEZ	TERCERA	MANUEL MONTT	12	20	Ensanche
C-8.7		IBAÑEZ	MANUEL MONTT	BAQUEDANO	0	20	Apertura
C-8.8		MANUEL MONTT	IBAÑEZ	BAQUEDANO	12	20	Ensancge
C-9.1	EJE PAR TRONCAL PORVENIR ERRAZURIZ	PORVENIR	OJOS DE AGUA	AV. ALCALDE ALEJANDRO PERALTA	15	15	Existente
C-9.2		PORVENIR (UNIDIRECCIONAL)	AV. ALCALDE ALEJANDRO PERALTA	VENECIA	15	15	Existente

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

CÓDIGO	UBICACIÓN	NOMBRE VIA	DESCRIPCION TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA	EXIST. (M)	PROY. (M)	
C-9.3		PORVENIR (UNIDIRECCIONAL)	VENECIA	HUANHUALI	15	20	Ensanche
C-9.4		PASAJE SEGUNDA	PORVENIR	SANTA ANA	15	20	Ensanche
C-9.5		PASAJE SEGUNDA	SANTA ANA	SAN ENRIQUE	15	20	Ensanche
C-10.1	SISTEMA PAR SEGUNDO DE LINEA - ALNILAN	SEGUNDO DE LINEA (UNIDIRECCIONAL)	OJOS DE AGUA	LAS ARAUCARIAS	20	20	Existente
C-10.2		LAS ARAUCARIAS	SEGUNDO DE LINEA	KENNEDY	22	22	Existente
C-11.1	EJE TRONCOS VIEJOS - AV. LA PALMA	TRONCOS VIEJOS	LIMITE COMUNAL PONIENTE	EL ROCIO	22	22	Existente
C-11.1		PAR TRONCOS VIEJOS	EL ROCIO	HUANHUALI	20	20	Existente
C-11.2		PORVENIR	HUANHUALI	ROSENQUIST	VARIABLE ENTRE 12 Y 15 M	20	Ensanche
C-11.3		PORVENIR SUR	ROSENQUIST	LOURDES	0	20	Apertura
C-11.4		AV. LAS PALMAS	MATURANA	AV. PRIMERA	VARIABLE ENTRE 17 Y 22 M	20	Ensanche
C-11.5		AV. LAS PALMAS	AV. PRIMERA	PROLONGACION CIEN AGUILAS	12	20	Ensanche
C-11.6	AV. LAS PALMAS	PROLONGACION CIEN AGUILAS	CAMINO TRONCAL	0	20	Apertura	

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

Vías de servicio

CÓDIGO	UBICACIÓN	NOMBRE VIA	DESCRIPCION TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA	EXIS T. (M)	PROY. (M)	
S-12.1	EJE SERVICIO ZONAS INDUSTRIALES	SERVICIO ZONAS INDUSTRIALES 1	HUANHUAL I	ROSENQUI ST	0	15	Apertura
S-12.2		SERVICIO ZONAS INDUSTRIALES 2	ROSENQUI ST	MARGA MARGA	0	15	Apertura
S-12.3		SERVICIO ZONAS INDUSTRIALES 3	AV. VIC. BERNARDO LEIGHTON G.	LOS MAITENES	0	15	Apertura
S-12.4		LOS MAITENES	LOS BOLDOS	AV. VIC. BERNARDO LEIGHTON G.	10	15	Ensanche
S-13.1	LATORRE	PASEO LOS HEROES	AV. VALPARAISO	BUENOS AIRES	20	20	Existente
S-48.1	INTERFAZ NORTE	PROYECTADA INTERFAZ NORTE	LÍMITE COMUNAL OESTE	SARGENTO ALDEA (UNIDIRECCIONAL)	0	20	Apertura
S-49.1	INTERFAZ SUR	PROYECTADA INTERFAZ SUR	LÍMITE COMUNAL OESTE	RUTA F-574	0	20	Apertura

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

Vías locales

CÓDIGO	UBICACIÓN	NOMBRE VIA	DESCRIPCION TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA	EXIST . (M)	PROY . (M)	
L-14.1	BUENOS AIRES	BUENOS AIRES	ARANDA	LOS HEROES	12	12	Existente
L-15.1	SANTIAGO - AV. SEGUNDA	SANTIAGO	ARANDA	AV. SEGUNDA	12	12	Existente
L-15.2		AV. SEGUNDA	SANTIAGO	AV. VALPARAISO	12	12	Existente
L-16.1	DIAZ	LOS DAMASCOS	PORVENIR	VENECIA	0	12	Apertura
L-16.2		LOS DAMASCOS	VENECIA	LOS ALMENDROS	12	12	Existente
L-16.3		LOS DAMASCOS	LOS ALMENDROS	LOS ESPINOS	0	12	Apertura
L-16.4		LOS DAMASCOS	LOS ESPINOS	PASAJE UNO	12	12	Existente
L-16.5		SAN JORGE	LOS DAMASCOS	DIAZ	12	12	Existente
L-16.6		DIAZ	SAN JORGE	PASAJE 1	12	12	Existente
L-17.1		VICTORIA	PORVENIR	HUANHUALI	BALMACEDA	12	12
L-17.2	BALMACEDA		PORVENIR	VICTORIA	12	12	Existente
L-17.3	AV. VICTORIA		BALMACEDA	WILLIAMSON	12	12	Existente
L-17.4	AV. VICTORIA		WILLIAMSON	MANUEL MONTT	15	15	Existente

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

CÓDIGO	UBICACIÓN	NOMBRE VIA	DESCRIPCION TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA	EXIST . (M)	PROY . (M)	
L-17.5		YOLANDA	MANUEL MONTT	LAUTARO	12	12	Existente
L-18.1	ARANDA - SANTA ANA	ARANDA	IBAÑEZ	AV. VALPARAISO	12	12	Existente
L-18.2		SANTA ANA	AV. VALPARAISO	VICTORIA	12	12	Existente
L-19.1	LYNCH	PATRICIO LYNCH	BUENOS AIRES	VICTORIA	12	12	Existente
L-20.1	WILLIAMSON	WILLIAMSON	PROYECCION BUENOS AIRES	SANTIAGO	12	12	Existente
L-20.2		WILLIAMSON	SANTIAGO	VICTORIA	12	12	Existente
L-21.1	EJE CAMINO FUNDO JAVA	CAMINO FUNDO JAVA	LIMITE COMUNAL PONIENTE	PROLONGACION EL BOSQUE	0	15	Apertura
L-22.1	EJE CADIZ	PROLONGACION CADIZ	LIMITE COMUNAL PONIENTE	LAS AMERICAS	0	20	Apertura
L-22.2		PROLONGACION CADIZ	LAS AMERICAS	UNION	8	20	Ensanche
L-22.3		PROLONGACION CADIZ	UNION	CIRCUNVALACION NORTE PROYECTADA	0	20	Proyectada
L-23.1		PROLONGACION PUNTA ARENAS	LIMITE COMUNAL PONIENTE	RAUL GONZALEZ	0	12	Proyectada
L-23.1		PUNTA ARENAS - ESMERALDA	RAUL GONZALEZ	LAS AMERICAS	12	12	Existente

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

CÓDIGO	UBICACIÓN	NOMBRE VIA	DESCRIPCION TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA	EXIST . (M)	PROY . (M)	
L-23.2		PUNTA ARENAS	LAS AMERICAS	UNION	12	12	Existente
L-23.3		PROLONGACION PUNTA ARENAS	UNION	EL BOSQUE PROYECTADA	0	12	Apertura
L-23.4		MADRID	LIMITE COMUNAL PONIENTE	PASAJE GALENA	16	16	Existente
L-23.4		MADRID	PASAJE GALENA	LAS AMERICAS	16	16	Existente
L-23.5		CONTRERAS	LAS AMERICAS	UNION	12	12	Existente
L-23.6		PEDRO VICTOR CONTRERAS	UNION	EL BOSQUE PROYECTADA	12	12	Existente
L-24.1		EJE CIRCUNVALACION NORTE	DESVIO CIRCUNVALACION NORTE 1	CIRCUNVALACION NORTE	CIRCUNVALACION NORTE	0	20
L-24.2	DESVIO CIRCUNVALACION NORTE 2		CIRCUNVALACION NORTE	CIRCUNVALACION NORTE	0	20	Apertura
L-25.1	EJE ROMA	PROLONGACION ROMA	ARANDA	CAUPOLICAN	0	12	Apertura
L-25.2		ROMA	CAUPOLICAN	80 MT AL ORIENTE DE INES DE SUAREZ	12	12	Existente
L-25.3		PROLONGACION ROMA	80 MT AL ORIENTE DE INES DE SUAREZ	PRAT	0	12	Apertura
L-25.4		2 NORTE	PRAT	VALDIVIA	9	12	Ensanche

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

CÓDIGO	UBICACIÓN	NOMBRE VIA	DESCRIPCION TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA	EXIST . (M)	PROY . (M)	
L-25.5		PROLONGACION 2 NORTE	VALDIVIA	RIQUELME	0	12	Apertura
L-25.6		RIQUELME	SARGENTO ALDEA	PROLONGACION LATORRE	12	12	Existente
L-25.7		PROLONGACION LATORRE	RIQUELME	COVADONGA	0	12	Apertura
L-25.8		LATORRE	COVADONGA	SARGENTO ALDEA	12	12	Existente
L-26.1	EJE MADRID	MADRID	EL BOSQUE	EL MIRADOR	12	12	Existente
L-26.2		MADRID	EL MIRADOR	80 MT AL ORIENTE DE INES DE SUAREZ	12	12	Existente
L-26.3		PROLONGACION MADRID	80 MT AL ORIENTE DE INES DE SUAREZ	PRAT	0	12	Apertura
L-26.4		UNO NORTE	PRAT	VALDIVIA	9	12	Ensanche
L-26.5		PROLONGACION UNO NORTE	VALDIVIA	PASAJE 3	0	12	Apertura
L-26.6		PASAJE 1	PASAJE 3	RIQUELME	12	12	Existente
L-27.1		EJE BAQUEDANO	BAQUEDANO	AV. MANUEL MONTT	PARROQUIA	15	15
L-27.2	BAQUEDANO		PARROQUIA	50 MT AL ORIENTE DE LOS FRESNOS	16	16	Existente
L-27.3	BAQUEDANO		50 MT AL ORIENTE DE LOS	CIRCUNVALACION NORTE	16	16	Existente

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

CÓDIGO	UBICACIÓN	NOMBRE VIA	DESCRIPCION TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA	EXIST . (M)	PROY . (M)	
			FRESNOS				
L-28.1	EJE PARROQUIA - LOS ANDES	PARROQUIA	BAQUEDANO	FREIRE	15	15	Existente
L-28.2		LOS ANDES	FREIRE	170 M AL ORIENTE PASAJE KINO	12	12	Existente
L-28.3		LOS ANDES	170 M AL ORIENTE PASAJE KINO	NEW MEMORY	12	12	Existente
L-28.4		RIQUELME	SARGENTO ALDEA	BAQUEDANO	18	18	Existente
L-28.5		MARSELLA	FREIRE	MILAN	12	12	Existente
L-28.6		NEW MEMORY	MILAN	BREMEN	0	12	Apertura
L-28.6		NEW MEMORY	BREMEN	BUCAREST	12	12	Existente
L-28.7		NEW MEMORY	BUCAREST	PASAJE SCHAEFFERS	0	12	Apertura
L-28.8		NEW MEMORY	PASAJE SCHAEFFERS	PASAJE KINO	12	12	Existente
L-28.9		NEW MEMORY	PASAJE KINO	GOOB BLESS YOU	12	12	Existente
L-28.10	PROLONGACION ALMIRANTE WILSON	GOOB BLESS YOU	TERMINO PROLONGACION ALMIRANTE WILSON	12	12	Existente	

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

CÓDIGO	UBICACIÓN	NOMBRE VIA	DESCRIPCION TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA	EXIST . (M)	PROY . (M)	
L-28.10		PROLONGACION ALMIRANTE WILSON	TERMINO PROLONGACION ALMIRANTE WILSON EXISTENTE	ALMIRANTE WILSON	0	12	Apertura
L-28.11		ALMIRANTE WILSON	ALMIRANTE WILSON	SANTA ELENA	12	12	Existente
L-28.12		GOD BLESS YOU	PROLONGACION ALMIRANTE WILSON	CAMINO TRONCAL	12	12	Existente
L-29.1	CONTINUACION EJE PAR - TRONCAL	DEL VILLAR	SAN ENRIQUE	ARRIETA	12	12	Existente
L-29.2		ALMIRANTE NEFF	ARRIETA	WILLIAMSON	12	12	Existente
L-29.3		ERRAZURIZ	WILLIAMSON	LOS CASTAÑOS	12	12	Existente
L-29.4		PROLONGACION ERRAZURIZ	PROLONGACION COLON	AV. B. LEIGHTON G.	0	12	Apertura
L-29.5		ARRIETA	DEL VILLAR	ALMIRANTE NEFF	12	12	Existente
L-29.6		DEL VILLAR	SAN ENRIQUE	SANTA ANA	10	10	Existente
L-29.7		PROLONGACION DEL VILLAR	SANTA ANA	HUANHUALI	0	10	Apertura
L-30.1	EJE EL BOSQUE - ESPERANZA PRAT	EL BOSQUE	LAS ARAUCARIAS	SAN ENRIQUE	12	12	Existente.
L-30.2		ESPERANZA PRAT	SAN ENRIQUE	ARRIETA	10	10	Asimilada de acuerdo con Art. 2.3.2. OGUC.

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

CÓDIGO	UBICACIÓN	NOMBRE VIA	DESCRIPCION TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA	EXIST . (M)	PROY . (M)	
L-30.3		ESPERANZA PRAT	ARRIETA	CUMMING	0	12	Apertura
L-30.3		ESPERANZA PRAT	CUMMING	AV. MATURANA	0	12	Apertura
L-31.1	EJE KENNEDY - ECHAURREN	KENNEDY	TERMINO KENNEDY	PROLONGACION LAS ARAUCARIAS	0	12	Apertura
L-31.2		KENNEDY	43 M AL PONIENTE DE VENECIA SUR	HUANHUALI	12	12	Existente
L-31.3		GANDARILLAS	HUANHUALI	MAURICIO	12	12	Existente
L-31.4		PROLONGACION GANDARILLAS	MAURICIO	PUENTE SANTA MARGARITA	12	12	Existente
L-31.5		SANTA MARGARITA	PUENTE SANTA MARGARITA	LOURDES	12	12	Existente
L-31.6		SAN RAFAEL	LOURDES	SAN RAFAEL	12	12	Existente
L-31.7		SAN RAFAEL	SAN RAFAEL	MARGA MARGA	10	10	Asimilada de acuerdo con Art. 2.3.2. OGUC
L-31.8		ECHAURREN	SANTA MARGARITA	ARRIETA	12	12	Existente
L-31.9		ECHAURREN	ARRIETA	PATRICIO LYNCH	12	12	Existente
L-31.10		PROLONGACION ECHAURREN	PATRICIO LYNCH	AVIADOR FIGUEROA	0	12	Apertura

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

CÓDIGO	UBICACIÓN	NOMBRE VIA	DESCRIPCION TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES	
			DESDE	HASTA	EXIST . (M)	PROY . (M)		
L-31.11		PROLONGACION LERIDA	AVIADOR FIGUEROA	AV. PRIMERA	0	12	Apertura	
L-31.12		LERIDA	AV. PRIMERA	AV. CUARTA PAUL HARRIS	ANCHO VARIABLE	12	Ensanche	
L-31.13		ALNILAN	LIMITE COMUNAL PONIENTE	CAPELLA		10	10	Asimilada de acuerdo con Art. 2.3.2 OGUC.
L-31.13		ALNILAN	CAPELLA		AV. ALCALDE A. PERALTA	12	12	Existente
L-31.14		LOS PEUMOS		AV. ALCALDE A. PERALTA	LAS ARAUCARIAS	12	12	Existente
L-32.1	EJE TRONCOS VIEJOS - AVENIDA LA PALMA	LOURDES	ROSENQVIST	MATURANA	12	12	Existente	
L-33.1	EJE LOS NARANJOS	LOS NARANJOS	MADRID	BERLIN	12	12	Existente	
L-33.2		PROLONGACION LOS NARANJOS	BERLIN	AV. VALPARAISO	0	12	Apertura	
L-34.1	EJE OJOS DE AGUA	PROLONGACION OJOS DE AGUA	AV. VALPARAISO	IBAÑEZ	16	16	Existente	
L-34.1		PASO BAJO NIVEL OJOS DE AGUA	IBAÑEZ	BERLIN	16	16	Existente	
L-34.2		OJOS DE AGUA	AV. VALPARAISO	2º DE LINEA	16	16	Existente	
L-34.3		OJOS DE AGUA	POLUX	LIMITE COMUNAL SUR	16	16	Existente	

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

CÓDIGO	UBICACIÓN	NOMBRE VIA	DESCRIPCION TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA	EXIST . (M)	PROY . (M)	
L-34.4		BIFURCACION OJOS DE AGUA	PROLONGACION LOS NARANJOS (PUNTO 36 DEL LIMITE URBANO)	PROLONGACION OJOS DE AGUA	0	16	Apertura
L-35.1	CONEXIÓN EJE CADIZ - EJE AV. CIRCUNVALACION	NUEVA CALLE PROYECTADA	PROLONGACION CADIZ	AV. CIRCUNVALACION NORTE	0	20	Apertura
L-36.1	EJE AV. ALCALDE RODOLFO GALLEGUILLOS	AV. ALCALDE RODOLFO GALLEGUILLOS	AV. VALPARAISO	EL BOSQUE	15	15	Existente
L-36.2		AV. ALCALDE RODOLFO GALLEGUILLOS	EL BOSQUE	AV. KENNEDY	0	15	Apertura
L-36.3		AV. ALCALDE RODOLFO GALLEGUILLOS	VIA LOTEADO	AUTOPISTA TRONCAL SUR	16	16	Existente
L-36.4		AV. ALCALDE RODOLFO GALLEGUILLOS	AUTOPISTA TRONCAL SUR	LIMITE COMUNAL SUR	16	16	Existente
L-37.1	EJE HUANHUALI - LAS ROSAS	HUANHUALI	AV. VALPARAISO	PORVENIR	16	16	Existente
L-37.2		HUANHUALI	PORVENIR	DEL VILLAR	16	16	Existente
L-37.3		HUANHUALI	PROLONGACION DEL VILLAR	PORVENIR (SUR)	VARIA BLE ENTRE 12 Y 14 M	11-14	Ensanche
L-37.4		HUANHUALI	PORVENIR (SUR)	190 MT ANTES VIA TRONCAL SUR	12	12	Existente
L-37.5		HUANHUALI	190 MT ANTES VIA TRONCAL	TRONCAL SUR	0	20	Apertura

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

CÓDIGO	UBICACIÓN	NOMBRE VIA	DESCRIPCION TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA	EXIST . (M)	PROY . (M)	
			SUR				
L-38.1	EJE SAN ENRIQUE	REYNICKE	IBÁÑEZ	AV. VALPARAISO	12	12	Existente
L-38.2		SAN ENRIQUE	AV. VALPARAISO	DEL VILLAR	16	16	Existente
L-38.3		SAN ENRIQUE	DEL VILLAR	SANTA MARGARITA	VARIABLE ENTR E 12 Y 15 M	VARIABLE ENTR E 12 Y 15 M	Existente
L-38.4		ROSENQVIST	SANTA MARGARITA	TRONCAL SUR	15	15	Existente
L-38.5		PROLONGACION ROSENQVIST	VIA PIV 2-B1 (TRONCAL SUR)	LIMITE URBANO SUR	0	15	Apertura
L-39.1	EJE PROGRESO	PROGRESO PROYECTADA	PROLONGACION CADIZ	AV. CIRCUNVALACION NORTE	0	15	Apertura
L-39.2		PROGRESO	AV. CIRCUNVALACION NORTE	ROMA	15	15	Existente
L-39.3		PROGRESO	ROMA	BERLIN	15	15	Existente
L-39.4		PROGRESO	BERLIN	AV. VALPARAISO	16	16	Existente
L-40.1	EJE IGNACIO CARRERA PINTO	CARRERA PINTO (EX CUARTA)	AV. CIRCUNVALACION NORTE	OCTAVA	0	16	Apertura
L-40.2		CARRERA PINTO (EX CUARTA)	OCTAVA	ROMA	16	16	Existente

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

CÓDIGO	UBICACIÓN	NOMBRE VIA	DESCRIPCION TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES	
			DESDE	HASTA	EXIST . (M)	PROY . (M)		
L-40.3		CARRERA PINTO	ROMA	AV. VALPARAISO	16	16	Existente	
L-40.4		CARRERA PINTO	AV. VALPARAISO	SANTA MARIA	15	15	Existente	
L-40.5		CARRERA PINTO	SANTA MARIA	AV. VICEPRESIDENTE BERNARDO LEIGHTON	16	16	Existente	
L-40.6		AV. SEXTA	ESTACION CORVI	VICTORIA	12	12	Existente	
L-40.7		AV. PAUL HARRIS	VICTORIA	GERONA	12	12	Existente	
L-40.8		LA VARIANTE	GERONA	VALENCIA	12	12	Existente	
L-40.9		PROLONGACION AV. M. CHAMPAGNAT	VALENCIA	ALICANTE	12	12	Existente	
L-40.10		AV. MARCELINO CHAMPAGNAT	ALICANTE	AV. VICEPRESIDENTE BERNARDO LEIGHTON	12	12	Existente	
L-41.1		CONTINUACION EJE HIPODROMO - FREIRE	PROLONGACION TUCAPEL	AV. CIRCUNVALACION NORTE	YACOLEN	0	12	Apertura
L-41.2			TUCAPEL	YACOLEN	PARROQUIA	12	12	Existente
L-41.3	FREIRE		PARROQUIA	MANUEL MONTT	12	12	Existente	
L-42.1	EJE COLON - BARROS ARANA	BARROS ARANA	AV. VALPARAISO	VICTORIA	15	15	Existente	

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

CÓDIGO	UBICACIÓN	NOMBRE VIA	DESCRIPCION TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA	EXIST . (M)	PROY . (M)	
L-42.2		COLON	AV. BERNARDO LEIGHTON G.	PROLONGACION ERRAZURIZ	12	12	Existente
L-42.3		PROLONGACION 18 DE SEPTIEMBRE	PROLONGACION 18 DE SEPTIEMBRE	100 MT AL SUR DE SANTA ADELINA	12	12	Existente
L-42.4		18 DE SEPTIEMBRE	100 MT AL SUR DE SANTA ADELINA	AV. VICTORIA	12	12	Existente
L-42.5		PROLONGACION COLON	COLON (AV. BERNARDO LEIGHTON)	PROLONGACION ERRAZURIZ	0	12	Apertura
L-43.1		EJE LOS AROMOS - CAMINO EL RINCON	LOS AROMOS	CAMINO TRONCAL	AUTOPISTA TRONCAL SUR	15	15
L-43.2	LAS ACACIAS		AV. VICEPRESIDENTE BERNARDO LEIGHTON	AUTOPISTA TRONCAL SUR	15	15	Existente
L-43.3	CAMINO FUNDO EL RINCON		AUTOPISTA TRONCAL SUR	CALLE CUARTA	15	15	Existente
L-43.3	CAMINO FUNDO EL RINCON		CALLE CUARTA	CALLE SEIS (LIMITE URBANO SUR)	7	15	Ensanche
L-44.1	EJE LO HIDALGO	CAMINO LO HIDALGO	ENTRE ACCESOS A RUTA 62		13	13	Existente
L-45.1	EJE EL PATAGUAL	CAMINO EL PATAGUAL	RUTA 62	LIMITE URBANO NORTE	13	Existente	Existente
L-46.1	EJE QUEBRADA ESCOBARES	BELLAVISTA	RUTA 62	LIMITE URBANO SUR	19	Existente	Existente
L-47.1	EJE LAS AMERICAS	LAS AMERICAS	LIMITE URBANO NORTE	CADIZ	0	15	Apertura

ANTEPROYECTO ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

CÓDIGO	UBICACIÓN	NOMBRE VIA	DESCRIPCION TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA	EXIST . (M)	PROY . (M)	
L-47.2		LAS AMERICAS	CADIZ	PEDRO VICTOR CONTRERAS	15	15	Existente
L-47.3		LAS AMERICAS	PEDRO VICTOR CONTRERAS	BERLIN	15	15	Existente