

MEMORIA EXPLICATIVA

CAMBIO DE USO DE SUELO, ZONA SUR, SECTOR MIRAVALLE

ART. 2.1.14 ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

A. MEMORIA

1. Introducción
2. Antecedentes de los Usos de Suelo Vigentes en la zona
3. Delimitación del Área de Estudio
4. Objetivos del Cambio de Uso de Suelo
5. Usos de Suelo y Normas de Edificación Propuestas

B. DOCUMENTOS ANEXOS

1. Plano Seccional Miravalle.

1. Introducción

El Plan Regulador Comunal de Villa Alemana (PRCVA vigente) aprobado con fecha 12 de julio de 2000 mediante Decreto Alcaldicio N°690, promulgado con fecha 09 de mayo de 2002 según Decreto Alcaldicio N°619 y publicado en Diario Oficial en el mes de agosto de 2002, establece zonas de extensión urbana ubicada hacia la periferia sur de la comuna, definiendo dos zonas industriales denominada EX -I.1 y EX -I.2, con inmediata vinculación con Santiago y el Puerto de Valparaíso a través de las vías Lo Orozco – Ruta 68 y 2-B1 o Troncal Sur:

- EX-I.1, extensión industrial que se localiza en dos sectores en el extremo sur de la ciudad, en las nuevas áreas junto al borde norte de la Vía 2-B1 o Troncal Sur, entre las calles Huanhualí y Marga-Marga (imagen 1);

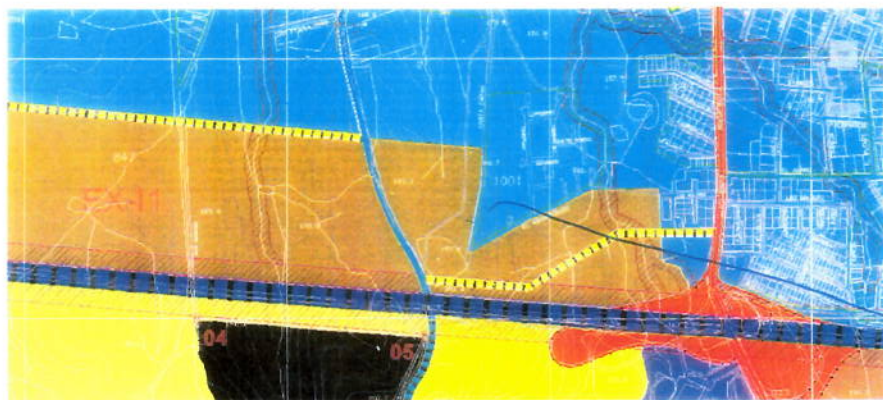


Imagen 1: Zona EX-I.1 en el sector sur de la comuna. Fuente, PRCVA-01

- EX-I.2, extensión industrial que se localiza en dos sectores en el extremo sur de la ciudad, en las nuevas áreas junto al borde sur de la Vía 2-B1 o Troncal Sur, entre la prolongación de la calle San Enrique y el fondo de quebrada a la altura de la proyección de la calle Los Tebos.

La zona industrial denominada EX-I.1 comprendida entre calles Huanhualí y Marga Marga, en la actualidad se encuentra sin un uso acorde al destino asignado por el PRCVA vigente, y en particular el sector comprendido entre calles San Enrique y Marga Marga, dado que el uso habitacional ha cobrado fuerza en ella. En el extremo oriente de esta franja se construirá el Hospital Provincial Marga Marga, razón por la cual la instalación de futuras industrias en esta zona inmediata al Hospital es improbable.

Por otra parte, en este sector se está ejecutando el Programa Quiero Mi Barrio, Barrio Miravalle, el cual posee una cartera de proyectos a ser ejecutados en parte de este terreno gravado con uso de suelo industrial.

2. Antecedentes de los Usos de Suelo vigentes en la zona y Tendencias de desarrollo en el sector.

El área de estudio corresponde a un sector que se ha desarrollado principalmente con un programa habitacional, particularmente con viviendas sociales título 1, y con la presencia de dependencias municipales destinadas a unidades operacionales del municipio.

La totalidad de los predios que se encuentran en ella, poseen un uso de suelo determinado por el PRCVA como zona EX-11, y cuyos roles son:

- Remanente Municipal del Lote 1B1: 847-421.
- Área Equipamiento: 395-106
- Viviendas unifamiliares: 395-101 a 104; 395-77 a 100.
- Viviendas unifamiliares: 395-49 a 53 y 395-72 a 76

De acuerdo a los datos levantados de la información catastral del SII, se establecen los siguientes usos de las propiedades y que se identifican en la siguiente tabla:

MZ	PREDIO	DIRECCION	DESTINO SII	DESTINO LEV. TERRENO
395	49	SAN ENRIQUE 1997	HABITACION	HABITACION
	50	SAN ENRIQUE 1993	HABITACION	HABITACION
	51	SAN ENRIQUE 1989	HABITACION	HABITACION
	52	SAN ENRIQUE 1985	HABITACION	HABITACION
	53	SAN ENRIQUE 1981	HABITACION	HABITACION
	72	PJE ATALAYA 1980	HABITACION	HABITACION
	73	PJE ATALAYA 1984	HABITACION	HABITACION
	74	PJE ATALAYA 1988	HABITACION	HABITACION
	75	PJE ATALAYA 1992	HABITACION	HABITACION
	76	PJE ATALAYA 1996	HABITACION	HABITACION
	77	SAN ENRIQUE 2045	HABITACION	HABITACION
	78	SAN ENRIQUE 2041	HABITACION	HABITACION
	79	SAN ENRIQUE 2037	HABITACION	HABITACION
	80	SAN ENRIQUE 2033	HABITACION	HABITACION
	81	SAN ENRIQUE 2029	HABITACION	HABITACION
	82	SAN ENRIQUE 2025	HABITACION	HABITACION
	83	SAN ENRIQUE 2021	HABITACION	HABITACION
	84	SAN ENRIQUE 2017	HABITACION	HABITACION
	85	SAN ENRIQUE 2013	HABITACION	HABITACION
	86	SAN ENRIQUE 2009	HABITACION	HABITACION
	87	SAN ENRIQUE 2005	HABITACION	HABITACION
	88	SAN ENRIQUE 2001	HABITACION	HABITACION
	89	PJE ATALAYA 2000	HABITACION	HABITACION
	90	PJE ATALAYA 2004	HABITACION	HABITACION
	91	PJE ATALAYA 2008	HABITACION	HABITACION
	92	PJE ATALAYA 2012	HABITACION	HABITACION
	93	PJE ATALAYA 2016	HABITACION	HABITACION
	94	PJE ATALAYA 2020	HABITACION	HABITACION
	95	PJE ATALAYA 2024	HABITACION	HABITACION
	96	PJE ATALAYA 2028	HABITACION	HABITACION
	97	PJE ATALAYA 2032	HABITACION	HABITACION
	98	PJE ATALAYA 2036	HABITACION	HABITACION
	99	PJE ATALAYA 2040	HABITACION	HABITACION
	100	PJE ATALAYA 2044	HABITACION	HABITACION
	101	PJE ATALAYA 2065	HABITACION	HABITACION
	102	PJE ATALAYA 2061	HABITACION	HABITACION
	103	PJE ATALAYA 2057	HABITACION	HABITACION
	104	PJE ATALAYA 2053	HABITACION	HABITACION
	106	PJE ATALAYA 2049	AREA EQUIPAMIENTO	AREA EQUIPAMIENTO
847	421	SAN ENRIQUE S/N° (RESTO FUNDO LA PALMILLA)	AGRICOLA	SITIO ERIAZO / DEPENDENCIAS MUNICIAPLES

Condición de Uso de Suelo actual.

Del catastro de los predios existentes en la zona en estudio, el 95% de ellos son destinados a uso habitacional, razón por la cual es de gran importancia poder regular la condición del suelo sobre las que estas unidades de vivienda se encuentran emplazadas.

Del mismo modo, este terreno se ubica dentro de los límites del polígono propuesto por la Municipalidad de Villa Alemana al Programa Quiero Mi Barrio, programa que se ejecuta durante el periodo 2013-2016, en el cual se estipula la construcción de dos proyectos de interés social, diseñados participativamente con la comunidad del sector.

Tal como se señaló en los párrafos precedentes, toda la zona en estudio está gravada con un uso de suelo EX-I1, que se define como extensión industrial, la que forma parte de una extensión mayor que se localiza en dos sectores en el extremo sur de la ciudad, en las nuevas áreas junto al borde norte de la Vía 2-B1 o Troncal Sur, entre las calles Huanhualí y Marga-Marga.

La zona EX-I 1 es una zona exclusiva en que se encuentra prohibido el uso habitacional, con la sola excepción de las personas que estén encargadas de la seguridad de los establecimientos de usos permitidos.

Esta zona está destinada a la localización de industrias inofensivas, esta calificación respondió a la ubicación vecina de áreas en proceso de consolidación habitacional al norte de la vía 2V1.

Las condiciones de edificación han sido definidas con el objetivo de lograr condiciones mínimas para evitar interferencias entre establecimientos y saturaciones volumétricas de edificaciones industriales en el conjunto. Las principales de dichas condiciones son las siguientes: 1) bajos coeficientes relativos de ocupación máxima del suelo y de constructibilidad; 2) edificación aislada; 3) amplios antejardines de 15 metros; 4) cinturón arbolado a lo largo de todos los deslindes de cada predio.

USOS DEL SUELO ZONA EXI1.

- Usos permitidos: Industria; Establecimientos Industriales con calificación Inofensiva
- Usos prohibidos: Todos los no señalados como permitidos.

CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:

- Superficie predial mínima: 3.000 m²
- Frente predial mínimo: 40 m.
- Coeficiente máximo de ocupación del suelo: 0,5
- Coeficiente máximo de constructibilidad: Según aplicación de la tabla 2 contenida en el Artículo 9 del PR-VA vigente.
- Tipo de agrupamiento: Aislado, sin adosamiento.
- Altura máxima: De acuerdo a la aplicación de rasante, según Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Distanciamientos y rasantes: Se establece un distanciamiento mínimo de 3 m. y la aplicación del Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Antejardín mínimo: 15 m. Se prohíbe la construcción subterránea bajo área de antejardines establecidos frente a vías estructurantes.
- Estacionamientos: De acuerdo al estándar 1 de la tabla de estándares de estacionamiento vehicular del art. 28 de la presente ordenanza. Se permite Estacionamientos en 80% en áreas de antejardín.
- Elementos salientes: No se permite ningún tipo de elementos salientes sobre la vía pública.
- Arborización: Arborización obligada paralela a todos los deslindes. Distancia máxima entre árboles: 7 m. Para área de antejardín se requiere proyecto de paisajismo previamente aprobado por la unidad de Parques y Jardines del municipio.

3. Objetivos del Cambio de Uso de Suelo.

Los objetivos que persigue el cambio de uso de suelo propuesto, es permitir el desarrollo de nuevas intervenciones de interés local y comunal, posibilitando regularizar las condiciones actuales en las cuales se emplazan 47 viviendas de la población Miravalle.

Estas nuevas intervenciones están dirigidas por la cartera de proyectos del Plan de Gestión de Obras que el Programa Quiero Mi Barrio, Barrio Miravalle está desarrollando en el sector junto a vecinos y vecinas de las poblaciones Miravalle, villa Los Jardines y villa Santa Sarah para ser ejecutada durante el año 2015. Estas intervenciones están orientadas a potenciar el espacio público devolviendo a la comunidad y a la comuna un espacio de propiedad municipal subutilizado y en condiciones de sitio eriazo, propenso a actos delictuales y actividades incompatibles con su entorno inmediato.

Al modificar el uso de suelo de parte de esta franja, delimitada por el polígono rojo en la imagen 2, que es parte del remanente del lote denominado "El Resto del Fundo San José de la Palmilla" con Rol SII 847-421 de propiedad municipal, se revitalizará este sector de la zona sur de la comuna y podrá transformar este alicaído entorno periurbano en un subcentro comunal con una variada oferta programática de interés comunal, provincial y regional.

4. Delimitación del área de estudio

El área de estudio se circunscribe al polígono 1-2-3-4-5-6-7 de superficie menor a las 5 hectáreas, 46.333,98 m² (ver imagen 2), delimitado en su costado norte (segmento 1-2) por el deslinde con Villa Los Jardines. Por su costado oriente, el segmento 2-3 corresponde al cierre de línea por calle Santa Sarah; al segmento 3-4 correspondiente a la curva de calle Santa Sarah con calle El Abanderado. Su cara nor-oriental, el segmento 4-5 corresponde a la línea de vereda de calle El Abanderado hasta el límite poniente del terreno del futuro Hospital Provincial de Marga Marga. Al oriente, segmento 5-6 correspondiente al deslinde con terreno del futuro Hospital Provincial Marga Marga. Al sur, limita por el segmento 6-7 corresponde a la línea paralela a la Vía Troncal Sur que corresponde a la zona de restricción de la autopista. Al poniente limita por el segmento 7-1 correspondiente a la línea de cierre de la Unidad de Operaciones Municipales por calle San Enrique.

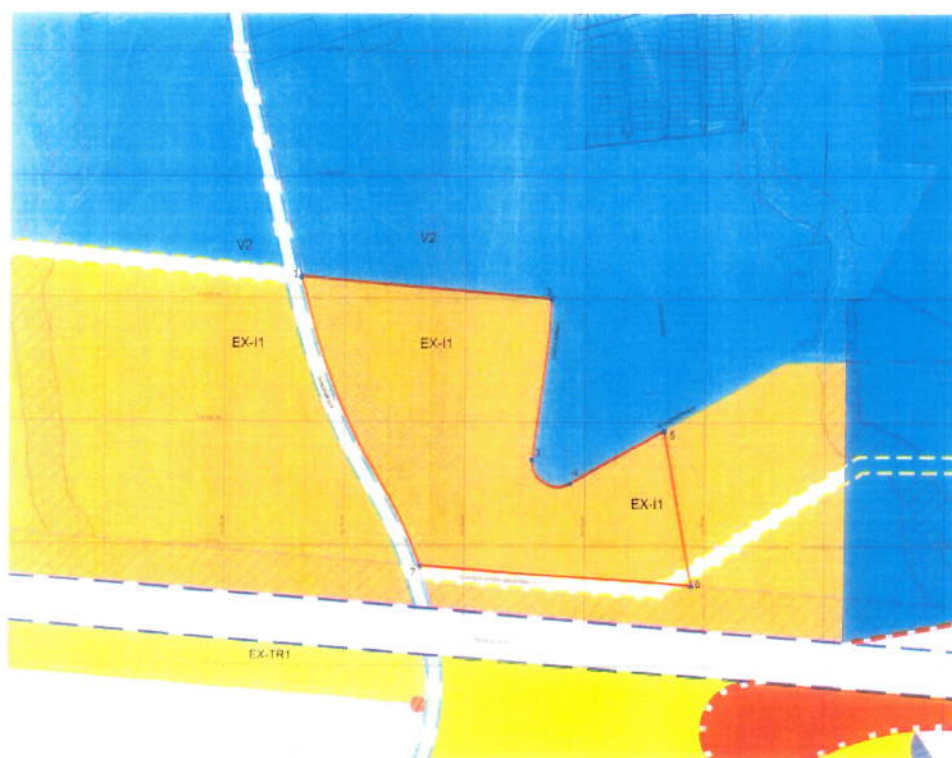


Imagen 2: Delimitación zona en estudio (polígono 1-2-3-4-5-6-7) a un costado de calle San Enrique.
Fuente planimetría en base al PRCVA-01.

5. Usos de Suelo y Normas de Edificación Propuestas.

El área en estudio, se encuentra circundada por una zona con destino residencial, equipamiento y comercio, por lo que de acuerdo al Plan Regulador Comunal vigente, se cambiará el Uso de Suelo EX11 por zonas urbanas E2, V2 y AV2, cuyas características se describen o continuación:

- Predio Municipal: 847-421 se divide en zona AV2 Y E2
- Área Equipamiento: 395-106 pasa a zona V2
- Viviendas unifamiliares: 395-101 a 104; 395-77 a 100 pasa a zona V2
- Viviendas unifamiliares: 395-49 a 53 y 395-72 a 76 pasa a zona V2

Área Verde AV-2.

La normativa establecida para la zona AV-2 a nivel regional, comunal y vecinal, que reúne parques y campos deportivos dentro del área urbana, tiene como objetivo básico regular el uso, mantención en el tiempo y mejoramiento de las condiciones propias de naturaleza, áreas libres de grandes edificaciones, deporte y esparcimiento de las áreas verdes, tanto como Bienes de Uso Público o privado.

USOS DEL SUELO PERMITIDOS

- Equipamiento de Áreas Libres, de Esparcimiento:
 - a) De nivel Regional, Comunal y Vecinal:
 - i. Áreas Verdes: Previo informe favorable de la Dirección de Obras Municipales y del Departamento de Parque y Jardines, se autorizará las construcciones detalladas a continuación:
 - En el suelo superficial: Pérgolas, Mobiliario Urbano, Casetas Telefónicas, Kioscos, Fuentes de Agua, Monumentos y esculturas, Juegos Infantiles.
 - En el subsuelo: Estacionamientos, Baños.
 - Deportes: Estadios, Canchas, Piscinas, Velódromos, Centros deportivos.
 - Esparcimiento y Turismo: restaurantes, Clubes Sociales, Casinos, Centros de eventos.

USOS DEL SUELO PERMITIDOS PROHIBIDOS:

- Todos los no señalados como permitidos.

CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:

- Superficie predial mínima: 5000 m²
- Frente predial mínimo: 50 m.
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,1
- Coeficiente máximo de constructibilidad: Según la aplicación de la Tabla 5 contenida en el Artículo 9 del PR-VA vigente.

La superficie máxima resultante de la aplicación de la Tabla 5, se distribuirá entre todos los usos permitidos por los cuales opte un proyecto específico. En caso que entre dichos usos se encuentre usos de áreas verdes y/o deportes, y siempre que su superficie constituya al menos un 35% de la superficie total proyectada, las superficies totales determinadas por la aplicación de la tabla 5 podrán aumentarse hasta en un 100%.

- Tipo de Agrupamiento: Aislado, sin Adosamiento.
- Altura máxima: De acuerdo a la aplicación de la rasante, según el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Antejardín mínimo:
 - Terrenos hasta los primeros 10.000 m²: 6 m.
 - Terrenos sobre el tramo de 10.000 m²: 12 m.
 - Sólo se autorizará las construcciones relativas a los usos de suelo permitidos y las obras menores complementarias de paisajismo, cumpliéndose en cada caso lo que establezca el Departamento de Parques y Jardines relativa a la plantación de especies vegetales, este último Departamento deberá recepcionarlas una vez construidas con anterioridad a la recepción final por parte de la Dirección de Obras municipales.

- o Las construcciones autorizadas en el subsuelo estarán destinadas al uso público y deberán mejorar la calidad de la habitabilidad del área circundante. Asimismo no deberán restringirse en ningún caso el desarrollo del uso de área verde especificado como destino del suelo superficial, entregándose y recibándose dichas obras del subsuelo de tal forma que restituyan toda obra, jardines y árboles preexistentes sobre el suelo superficial, en similar o mejor estado que el cual se encontraban al momento de iniciar las obras del subsuelo.
- o Se deberán emplear especies que en edad adulta que superen los 7 m. de altura. los árboles se deberán plantar según ordenanza especial de reforestación y construcción de áreas verdes complementarias a ésta ordenanza.

Zona Urbana E2,

En cuanto a los usos del suelo, se destacan los Supermercados, los Estacionamientos, las Clínicas de nivel regional, los grandes Gimnasios, entre otros. En relación con las condiciones de subdivisión de la tierra y de edificación, cabe destacar que lo definido al respecto busca minimizar los eventuales conflictos entre los usos residenciales y los de equipamiento a través de las siguientes medidas: 1) El tamaño mínimo de los terrenos destinados a equipamiento son mayores que los destinados a vivienda, llegando a 3.000 m² en el caso de los establecimientos de transporte; 2) En esta zona no se permite la edificación continua, debiendo ésta ser aislada o pareada, ni tampoco se permite la edificación construida en la línea oficial de la propiedad, con lo cual se mantiene la existencia de antejardines en la zona; 3) La ocupación máxima del suelo fijada permite un buen aprovechamiento del terreno y a la vez hace posible definir distanciamientos adecuados a las propiedades vecinas; y 4) el coeficiente máximo de constructibilidad que determina la superficie máxima posible de construir en un predio se ha hecho depender del tamaño de éste, lo cual impide saturaciones del volumen construido.

USOS DEL SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.
- Equipamiento:
 - a) De nivel Regional, Comunal y Vecinal:
 - i. Culto: Templo, Santuario, Parroquia, Capilla.
 - ii. Cultura: Museo, Biblioteca, Sala de Concierto, Sala conferencia, Auditorio, Acuario, Teatro, Casa de la cultura;
 - iii. Esparcimiento y Turismo: Hotel, Hostería, Hostal, residencial, Fuente de soda, Restaurant, Pub, Bares, Club social, Casíno, Teatro, Cine, Salas Juegos electrónicos.
 - iv. Comercio: Centros Comerciales, Grandes Tiendas, Supermercado, Locales Comerciales;
 - v. Servicios Públicos: Servicios de utilidad Pública, Servicios de Administración Pública, Correo, Oficinas de Telecomunicaciones públicas;
 - vi. Salud: Clínica, Posta, Consultorio, Centros Médicos.
 - b) De nivel Regional y Comunal:
 - i. Servicios Profesionales: Oficina de Profesionales
 - ii. Deportes: Complejo Deportivo, Piscina, Gimnasio, Cancha.
 - c) De nivel Comunal y Vecinal:
 - i. Educación: Colegios, Liceos, Academias, Institutos, Escuelas Básicas, Jardines Infantiles, Parvularios.
 - ii. Seguridad: Comisaría, Tenencia, Bomberos, Retén.
 - iii. Áreas Verdes: Parques, Plazas, Jardines.
 - iv. Servicios Artesanales: Definidas conforme las disposiciones establecidas en la Circular N° 05(14) de fecha 07 de Julio de 1989 D.D.U. / MINVU.

- Transporte:
 - Terminales: FF.CC, Buses, Taxis Colectivos Locomoción colectiva.
 - Servicios: Centros y Estaciones de Servicio Automotor.
 - Plantas de revisión técnica: Planta de revisión técnica automotriz.
 - Estacionamiento: Edificio de estacionamiento, Estacionamiento subterráneo, Playas de estacionamiento.

USOS DEL SUELO PERMITIDOS PROHIBIDOS:

- Todos los no señalados como permitidos.

CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:

- Superficie predial mínima:
 - Vivienda: 400 m²
 - Equipamiento: 600 m²
 - Transporte: 3.000 m²
- Frente predial mínimo:
 - Vivienda: 14 m.
 - Equipamiento: 16 m.
 - Transporte: 40 m.
- Coeficiente máximo de ocupación del suelo: 0,6
- Coeficiente máximo de constructibilidad: Según aplicación del Artículo 9 y su Tabla 2 del PR-VA vigente, y hasta 25 m. de altura en lotes de 1.000 m² o más.
- Tipo de agrupamiento: Aislado y Pareado.
- Altura máxima: De acuerdo a la aplicación de rasante, según Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Distanciamientos y rasantes: De acuerdo a la aplicación del Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Antejardín mínimo:
 - General: 3 m.
 - Frente a vías estructurantes: 6 m.
- Se prohíbe la construcción subterránea bajo área de antejardines establecidos, frente a vías estructurantes y calles individualizadas.
- Densidad neta máxima: Según aplicación de la Tabla 2 del PR-VA vigente.
- Estacionamientos: De acuerdo al estándar 1 de la tabla de estándares de estacionamiento vehicular del art. 28 del PR-VA vigente.
- Cierros: Los cierros se construirán transparentes sobre la línea oficial, u opacos sobre la línea de edificación.
- Ochavos: Transparentes u opacos.
- Elementos salientes: En Edificaciones según O.G. de U. y C.
- Letreros: solamente en la línea oficial de edificación. No se admiten letreros sobre techumbre ni sobre coronación de muros.
- Toldos: Hasta 1 m. de voladizo sobre la acera. Medida desde la línea de cierros y con una altura a no menos de 3 m. de altura y sin sobrepasar los 4 m. de altura, medidos desde el nivel superior de la solera.

Zona Urbana V2.

La zona V2 que corresponde a las zonas habitacionales de la Situación Base es más permisiva que la zona residencial V1, justamente para atraer inversiones a ella que aumenten la variedad en los usos urbanos que disminuyen la dependencia respecto a otras zonas y a la vez que colaboren a mejorar las características ambientales y funcionales de la zona por medio de la construcción de vías, áreas verdes y arborización en las calles. Teniendo presente dicho objetivo,

en esta zona se permite además de la vivienda, una diversa gama de tipos de equipamiento de nivel regional, metropolitano, comunal y local, pero exceptuando las industrias, los talleres, las bodegas, los terminales de distribución, las bases militares, las cárceles y los cementerios.

En relación a las condiciones de subdivisión y edificación fijadas, éstas permiten un lote mínimo de 300 m² con un frente mínimo de 12 metros para vivienda, y un lote mínimo de 500 m² y 16 metros de frente para equipamiento, y un coeficiente máximo de ocupación del suelo igual al 55% del predio a edificar.

USOS DEL SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.
- Equipamiento:
 - a) De nivel Regional, Comunal y Vecinal:
 - i. Culto: Catedral, Templo, Santuario, Parroquias, Capilla.
 - ii. Cultura: Museos, Bibliotecas, Sala de Concierto, Acuario, Teatro, Auditorio, Casa de la Cultura.
 - iii. Esparcimiento y Turismo: Hotel, Hostería, Hostal, Residencial, Fuente de soda, Restorán, Teatro, Cine, Parque de entretenimientos.
 - iv. Comercio: Centro comercial, Local comercial, Supermercado.
 - v. Servicios Públicos: Servicio de utilidad pública, Municipio, Juzgado, Correo, Oficinas de telecomunicaciones, Servicios de administración pública.
 - vi. Salud: Hospital, Clínica, Posta, Consultorio, Centro médico, Clínica veterinaria.
 - vii. Deportes: Complejos deportivos, Estadio, Cancha, Piscina, Gimnasio.
 - viii. Educación: Universidad, Colegio, Liceo educación media, Instituto, Academia, Escuela básica, Jardines infantiles, Parvulario.
 - ix. Servicios profesionales: Oficinas profesionales.
 - b) De nivel Comunal y Vecinal:
 - i. Áreas Verdes: Plaza, Parque, Jardines
 - ii. Servicios Artesanales: Definidas conforme las disposiciones establecidas en la Circular N° 05(14) de fecha 07 de Julio de 1989 D.D.U. / MINVU.
 - iii. Organización Comunitaria: Junta de Vecinos, Centro Social, Centro de Madres
 - iv. Seguridad: Comisaría, Tenencia, Bomberos, Retén, Defensa civil.
- Transporte:
 - Terminales: Locomoción colectiva, Taxis colectivos.
 - Estacionamiento: Edificio de estacionamiento, Estacionamiento subterráneo.

USOS DEL SUELO PERMITIDOS PROHIBIDOS:

- Todos los no señalados como permitidos.

CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:

- Superficie predial mínima:
 - Vivienda, Equipamiento de servicios públicos, servicios artesanales y organización comunitaria: 300 m²
 - Equipamiento restante y transporte: 500 m²
- Frente predial mínimo:
 - Vivienda, Equipamiento de servicios públicos, servicios artesanales y organización comunitaria: 12m.
 - Equipamiento restante y transporte: 16m.
- Coeficiente máximo de ocupación del suelo: 0,5
- Coeficiente máximo de constructibilidad: Según aplicación de la Tabla 2 contenida en el Artículo 9 del PR-VA vigente.

- Tipo de agrupamiento: Aislado y Pareado.
- Altura máxima: Hasta 14 mts. y de acuerdo a la aplicación de rasante, según Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Distanciamientos y rasantes: De acuerdo a la aplicación del Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Antejardín mínimo:
 - General: 3 m.
 - Frente a vías estructurantes: 4,5 m.
 - Se prohíbe la construcción subterránea bajo área de antejardines establecidos, frente a vías estructurantes y calles individualizadas anteriormente.
- Densidad neta máxima: Artículo 9, Tabla 2 del PR-VA vigente.
- Estacionamientos: De acuerdo al estándar 2 de la Tabla de estándares de estacionamiento vehicular del Artículo 28 del PR-VA vigente.
- Cierros: Los cierros se construirán 50% transparentes sobre la línea oficial.
- Ochavos: Transparentes u opacos.

Tabla 2 Artículo 9 del PR-VA Vigente				
SUPERFICIE PREDIAL SEGÚN RANGOS (m²)		COEFICIENTE MÁXIMO CONSTRUCTIBILIDAD	DENSIDAD NETA MÁXIMA	
			De Población (hab/Há)	De Construcción (viv/Há)
menor o igual a	300,0	0,70	500	100
300,1	- 400,0	0,85	550	110
400,1	- 500,0	1,00	600	120
500,1	- 600,0	1,10	650	130
600,1	- 700,0	1,20	700	140
700,1	- 800,0	1,30	750	150
800,1	- 900,0	1,40	800	160
900,1	- 1.000,0	1,50	800	160
1.000,1	y mayores	1,60	800	160

Tabla 3 Artículo 9 del PR-VA Vigente	
TAMAÑO PREDIAL	COEFICIENTE MÁXIMO CONSTRUCTIBILIDAD
	ZONA AV-2
Hasta los primeros 5.000 m²	0,15
Sobre 5.000 hasta 20.000 m²	Disminución progresiva del coeficiente en 0,003 puntos por cada 1.000 m² adicionales de terreno.
Sobre el tramo de 20.000 m²	0,105

Tabla 5. Artículo 9 del PR-VA Vigente	
TAMAÑO PREDIAL	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD ZONA AV-2
Hasta los primeros 5.000 m ²	0,10
Sobre 5.000 hasta 20.000 m ²	0,08
Sobre el tramo de 20.000 m ²	0,07