# PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑIQUEN

# COMUNA DE ÑIQUEN SAN CARLOS Y SAN NICOLAS

**COMUNA DE ÑIQUEN**

**ÑIQUEN**

**INICIO ESTUDIO: MARZO 2005**

**TERMINO: FEBRERO 2007**

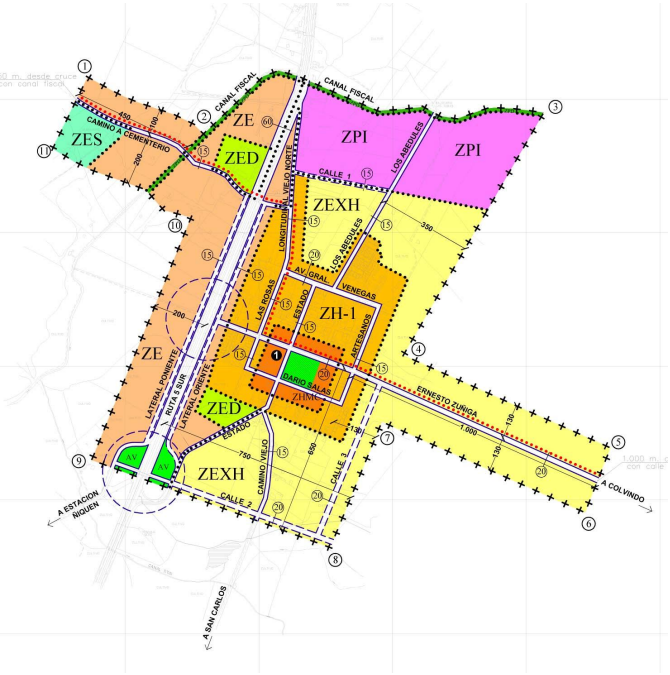
**ARQUITECTOS CONSULTORES**
**MANUEL DURAN ILIGARAY**

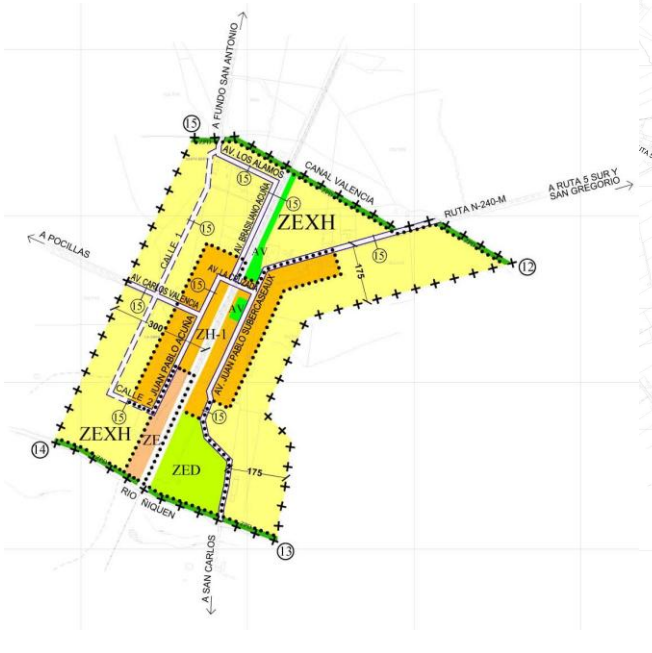
www.planesreguladores.cl

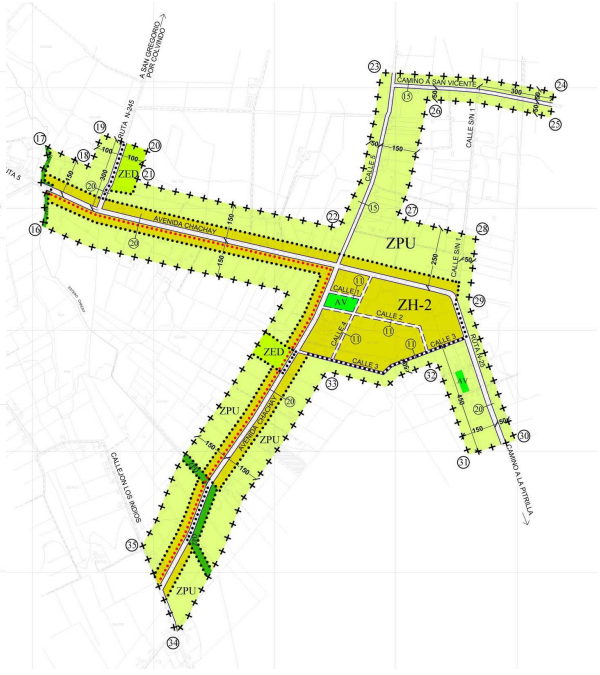
# ¿Que planifica un PRC?

| | | |
|---|---|---|
| Las actividades | = | Usos de suelo |
| La intensidad | = | Densidad - Tamaño |
| Las relaciones | = | Vialidad estructurante |
| La forma | = | Edificaciones |
| Las necesidades | = | El equipamiento |

# PROPUESTA NORMATIVA URBANA




**SAN GREGORIO** **ÑIQUEN** **CHACAY**

# FUNDAMENTOS Y OBJETIVOS

## PROPUESTA NORMATIVA URBANA PLANO 1: 5.000

**Elementos Estructurantes del Territorio Urbano**

- Rol del Centro Urbano
- Uso del Suelo
- Infraestructura Vial
- Elementos Geográficos relevantes (Rios Lagunas)
- Tendencias de Crecimiento

**Imagen Objetivo de la II etapa**

- Consensuada en etapa anterior
- Contiene los elementos estructurantes del territorio urbano
- Incorpora observaciones de eventos pasados

**OBJETIVOS ESPECIFICOS DE PLANEAMIENTO CONCENSUADOS EN LOS DISTINTOS EVENTOS PARTICIPATIVO Y REUNIONES TECNICAS CON MINVU Y MUNICIPALIDAD**

**PROPUESTA URBANISTICA DEL EQUIPO CONSULTOR**

# Proyecto Urbano

www.planesreguladores.cl

# PROPUESTA

# NORMATIVA URBANA Plano 1:5.000

**Considera:**

- Uso Actual de Suelo
- Tendencias de Crecimiento
- Vialidad Urbana
- Conflictos Ambientales

**Tipologías de Zonas (Plano)**

- Zonas Habitacionales del Área Consolidada
- Zonas de Equipamiento
- Zonas de Extensión Urbana
- Zonas Protección y Restricción
- Áreas Verdes

**Usos de Suelo (Ordenanza)**

- Residencial
- Equipamiento
- Actividades Productivas
- Infraestructura
- Espacios Públicos
- Áreas Verdes

**Normativa Urbanística (Ordenanza)**

a) Usos de suelo.
b) Sistemas de agrupamiento.
c) Coeficiente de constructibilidad.
d) Coeficiente de ocupación del suelo.
e) Alturas de edificación expresadas en metros o número de pisos.
f) Adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes.
g) Superficie de subdivisión predial mínima.
h) Densidades.
i) Alturas de cierros.
j) Exigencias de estacionamientos para cada uno de los usos permitidos.
k) Areas de riesgo o de protección que pudieren afectarlo, contempladas en el Instrumento de Planificación Territorial, señalando las condiciones o prevenciones que se deberán cumplir en cada caso.
l) Zonas o Construcciones de Conservación Histórica o Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales.
m) Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a utilidad pública.
n) El límite urbano o de extensión urbana.
o) Declaratoria de postergación de permisos, señalando el plazo de vigencia y El Decreto oResolución correspondiente.

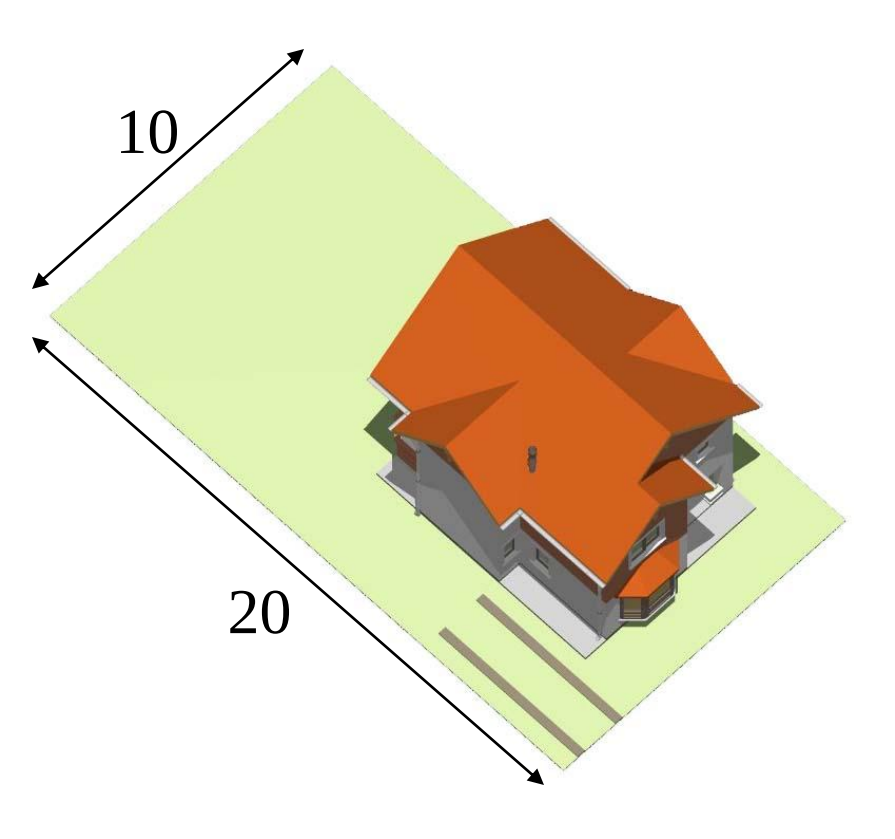
**PROYECTO URBANO**
(plano y ordenanza)

- Zonificación
- Limite urbano
- Vialidad Estructurante
- Ordenanza
- DIA

www.planesreguladores.cl

# NORMAS URBANISTICAS

# SUBDIVISION



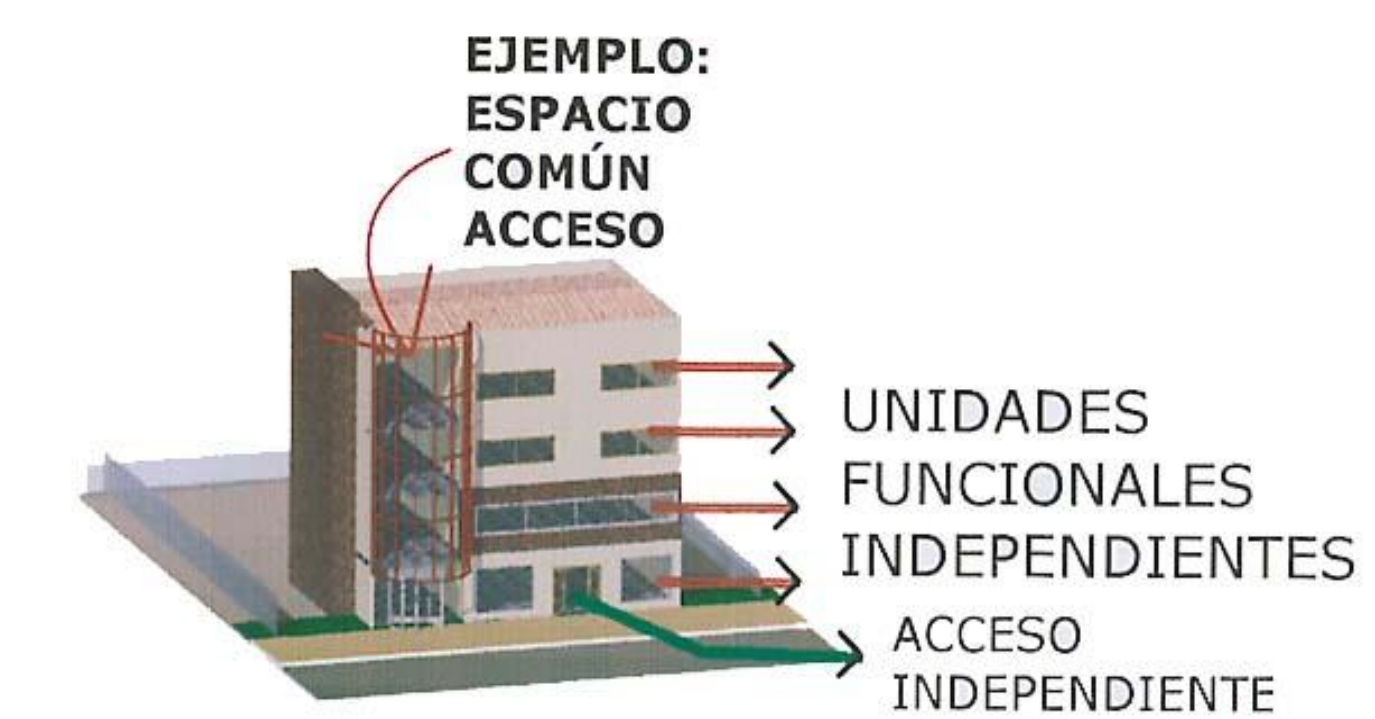
# SISTEMAS DE AGRUPAMIENTO

## EDIFICACION CONTINUA

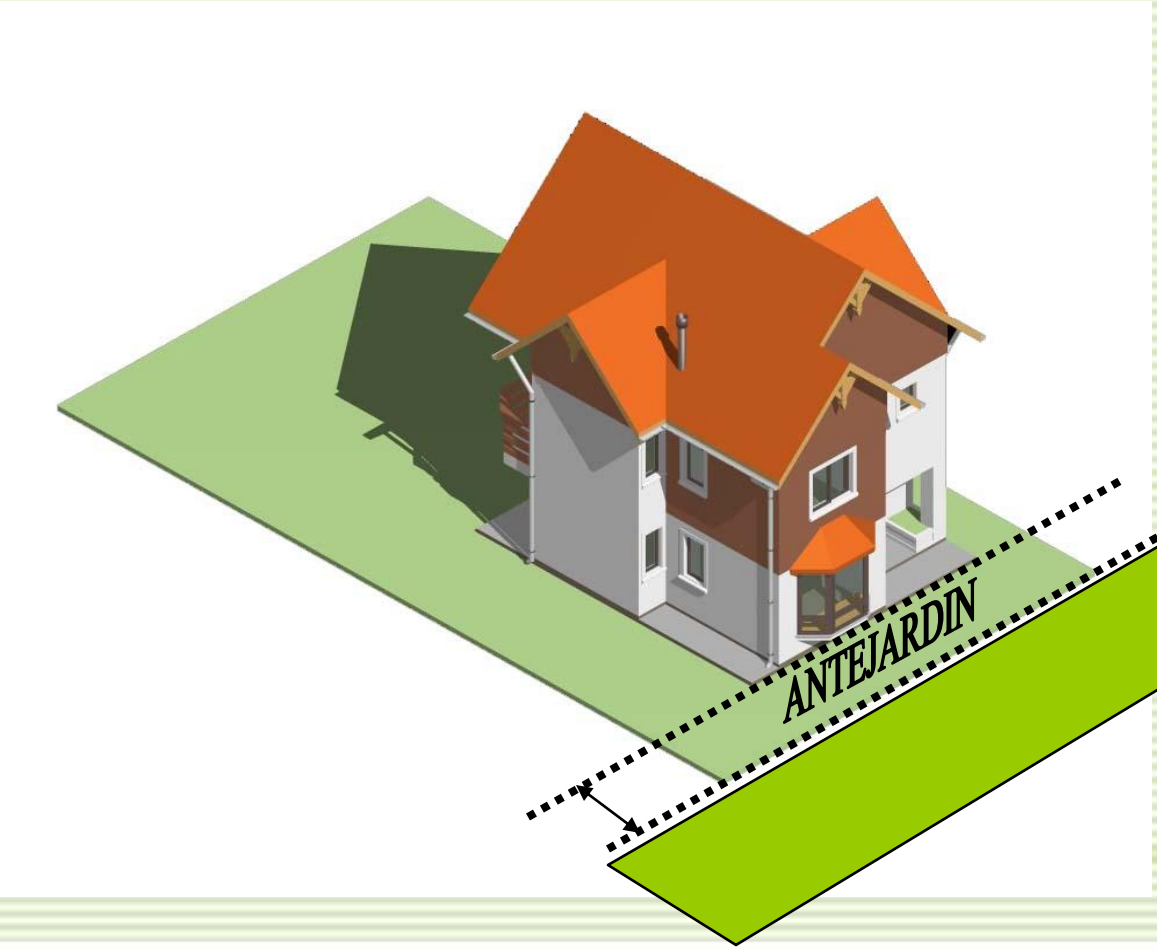
**EDIFICACION PAREADA**

**EDIFICACION AISLADA**

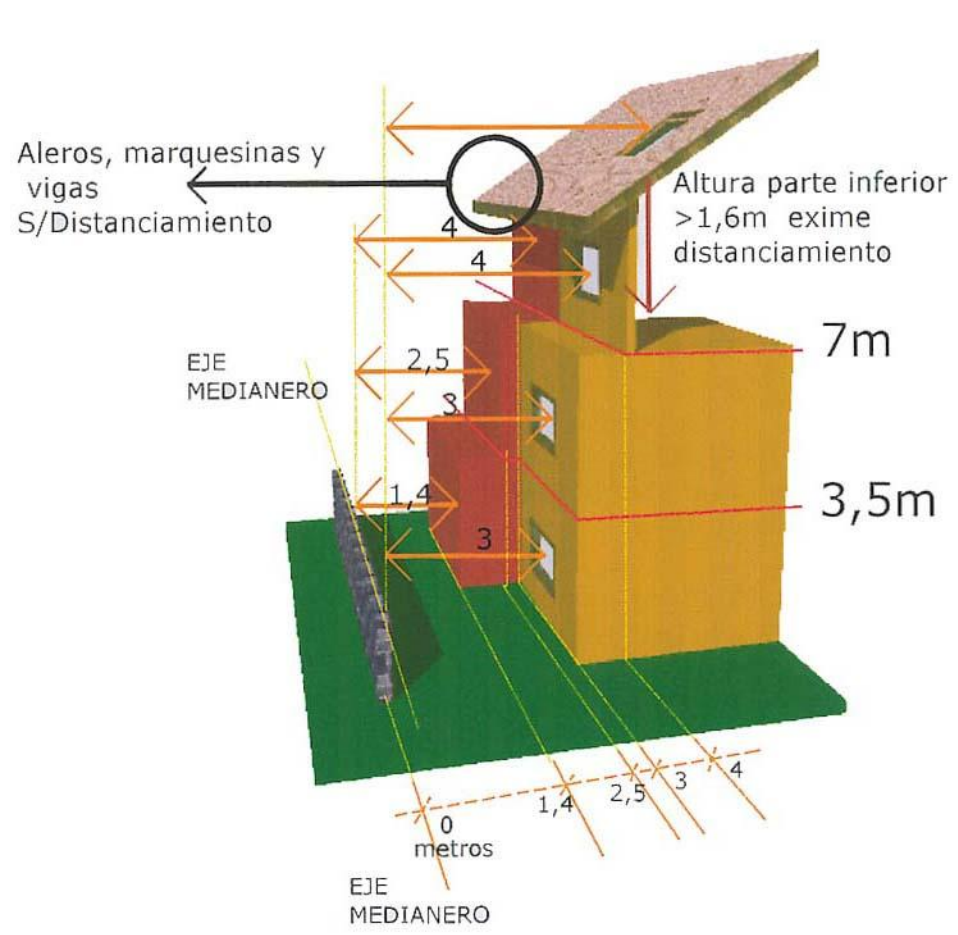
## EDIFICACION COLECTIVA



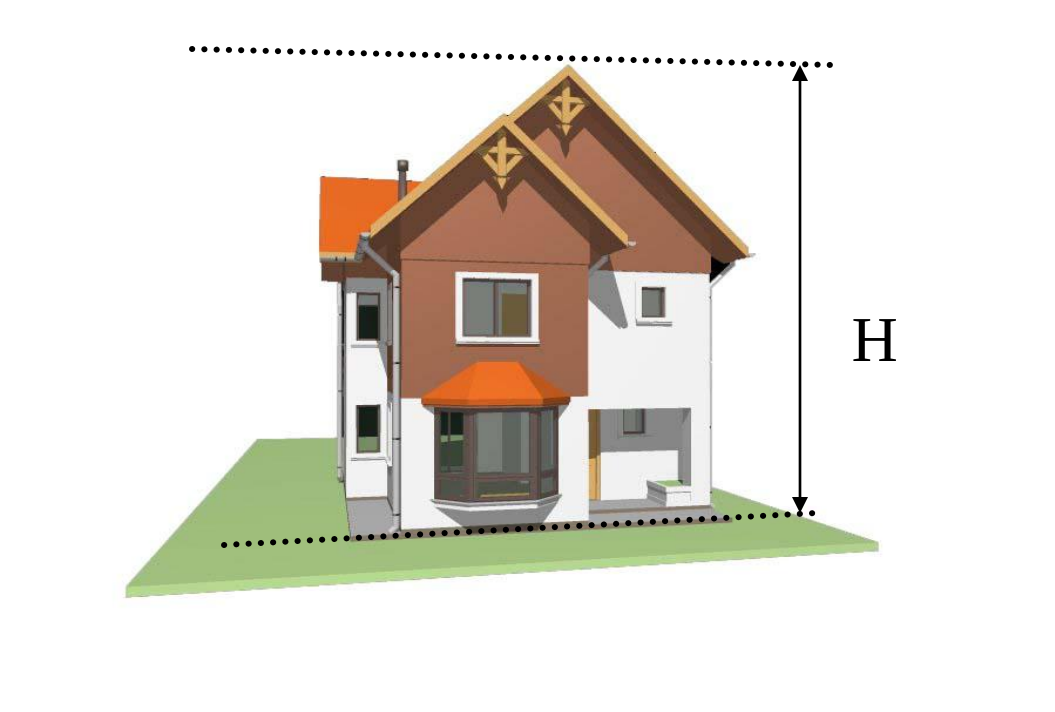
# ANTEJARDIN



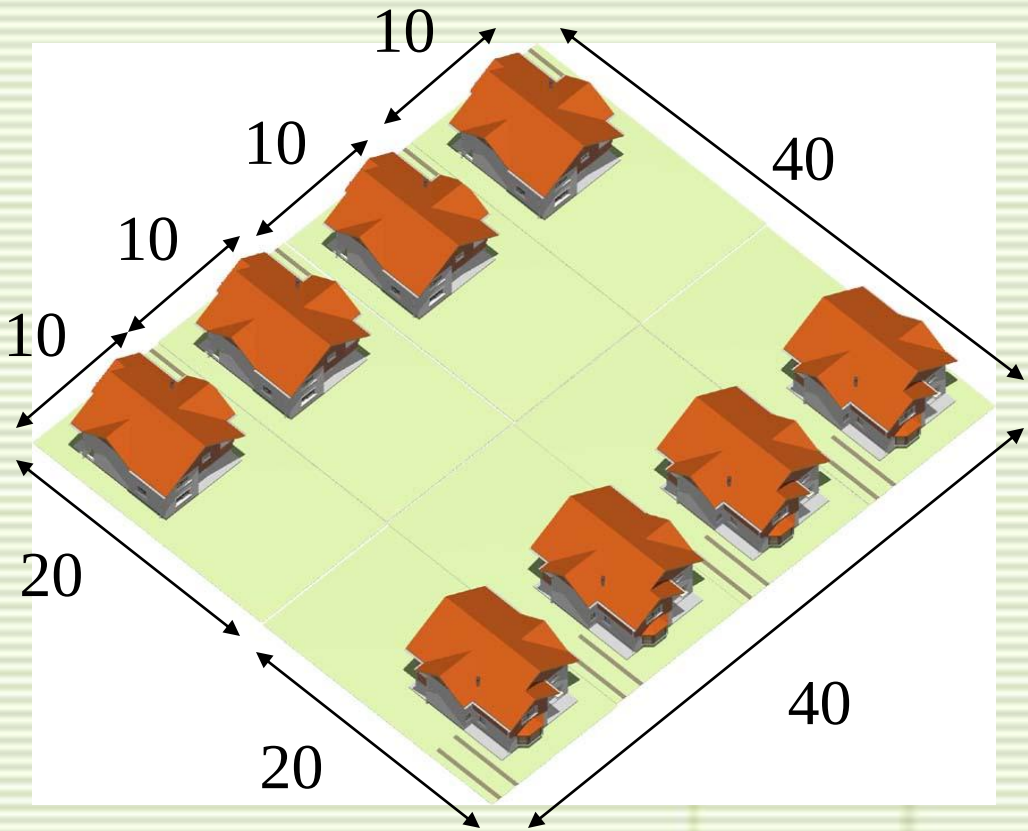
# DISTANCIAMIENTOS



# ALTURA MAXIMA



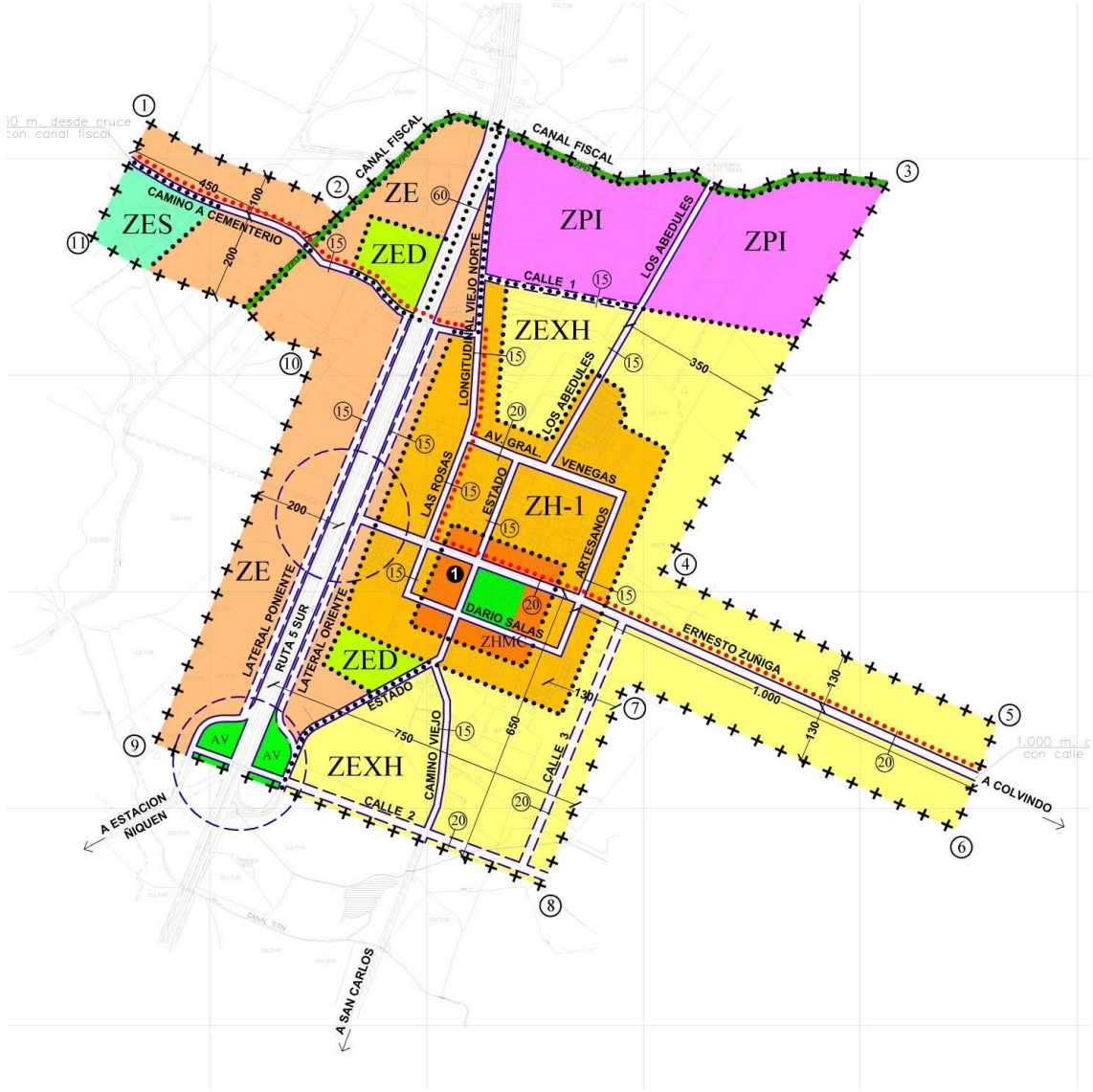
# DENSIDAD



# PLAN REGULADOR DE ÑIQUEN

## LOCALIDAD DE SAN GREGORIO

# SAN GREGORIO




VIALIDAD ESTRUCTURANTE EXISTENTE

VIALIDAD ESTRUCTURANTE PROPUESTA

NODO VIAL

LIMITE URBANO

LIMITE DE ZONAS

CICLOVIA

ANCHO DE CALLE

ZHMC ZONA HABITACIONAL MIXTA COMERCIAL

ZH-1 ZONA HABITACIONAL

ZEXH ZONA DE EXTENSION HABITACIONAL

ZE ZONA DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

ZED ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

ZPI ZONA PRODUCTIVA INOFENSIVA

ZES ZONA DE EQUIPAMIENTO DE SALUD (CEMENTERIO)

BIENES NACIONALES DE USO PUBLICO

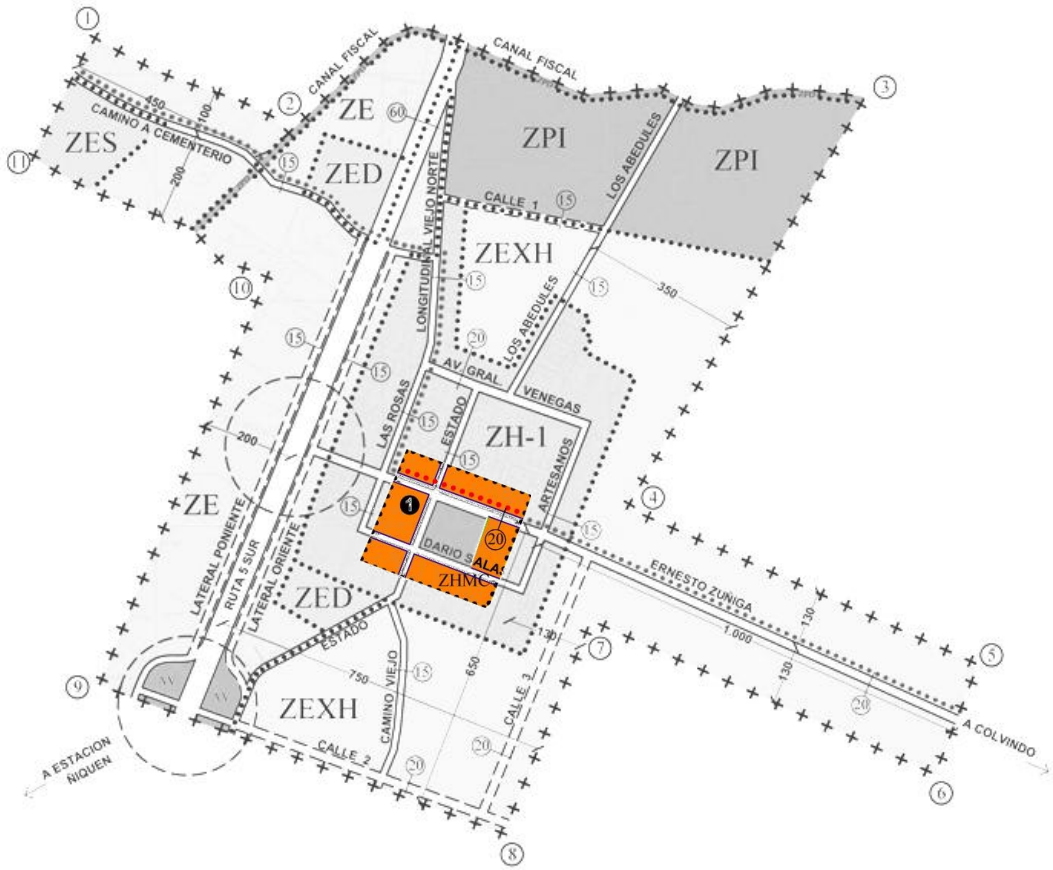
ZPD ZONA PROTECCION DE DRENAJES

**PATRIMONIO ARQUITECTONICO**

1 CASA DE DON GREGORIO CARO

ZHMC ZONA HABITACIONAL MIXTA COMERCIAL

# SAN GREGORIO

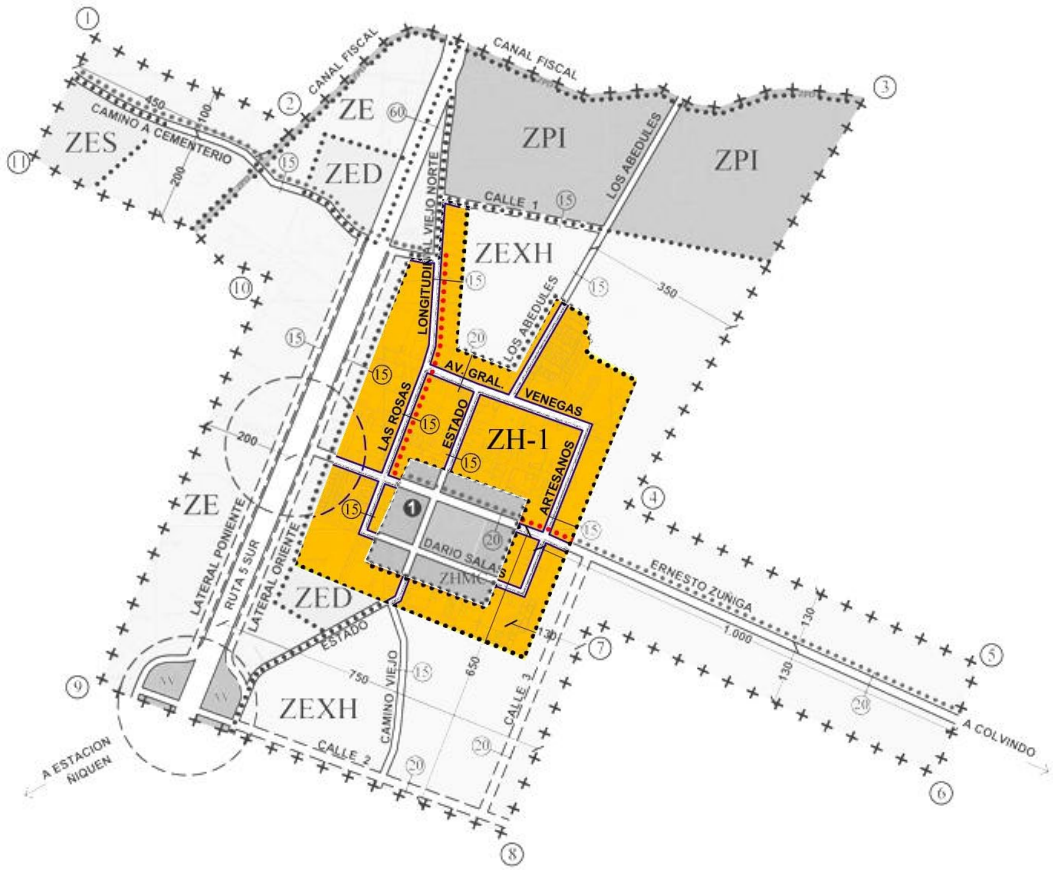



| USOS DE SUELO ZONA ZHMC | | |
|---|---|---|
| TIPO DE USO | PERMITIDOS - CONDICIONADOS - PROHIBIDOS | |
| RESIDENCIAL | | PERMITIDO |
| ACTIVIDADES PRODUCTIVAS | | |
| INDUSTRIA | MOLESTA | PROHIBIDO |
| BODEGAJE Y TALLERES | INOFENSIVA | PERMITIDO CON *4 |
| EQUIPAMIENTO | | |
| CIENTIFICO | | PERMITIDO |
| COMERCIO | | PERMITIDO, PARA ESTACIONES DE SERVICIOS AUTOMOTOR CON *1 Y *6, EXCEPTO DISCOTECAS |
| CULTO Y CULTURA | | PERMITIDO |
| DEPORTE | | PERMITIDO, EXCEPTO ESTADIOS |
| EDUCACION | | PERMITIDO CON *6, EXCEPTO CENTROS DE ORIENTACION O REHABILITACION CONDUCTUAL |
| ESPARCIMIENTO | | PERMITIDO |
| SALUD | | PERMITIDO, EXCEPTO CEMENTERIOS Y CREMATORIOS |
| SEGURIDAD | | PERMITIDO EXCEPTO CARCEL Y CENTROS DE DETENCION |
| SERVICIOS | | PERMITIDO |
| SOCIAL | | PERMITIDO |

| CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZHMC | |
|---|---|
| SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA | 200 M2 |
| COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN | 1 |
| COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD | 6 |
| ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN | LIBRE SEGUN RASANTE |
| SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | AISLADO, PAREADO Y CONTINUO |
| ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD | 14 M |
| LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD | 100% |
| ADOSAMIENTO | SE PERMITE |
| DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES | SEGUN OGUC |
| ANTEJARDÍN MÍNIMO | SEGUN ART. 30 |
| CONDICIONES ESPECIALES | NO SE CONTEMPLA |
| DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA | NO SE CONTEMPLA |

*1 SÓLO ENFRENTANDO VIAS ESTRUCTURANTES
*4 SOLO ASOCIANDO SU ACTIVIDAD A COMERCIO
*6 CON PROYECTO QUE RESUELVA LA DETENCIÓN VEHICULAR SIN AFECTAR EL TRANSITO DE LA VIA QUE ENFRENTA

# SAN GREGORIO




## ZH-1 ZONA HABITACIONAL

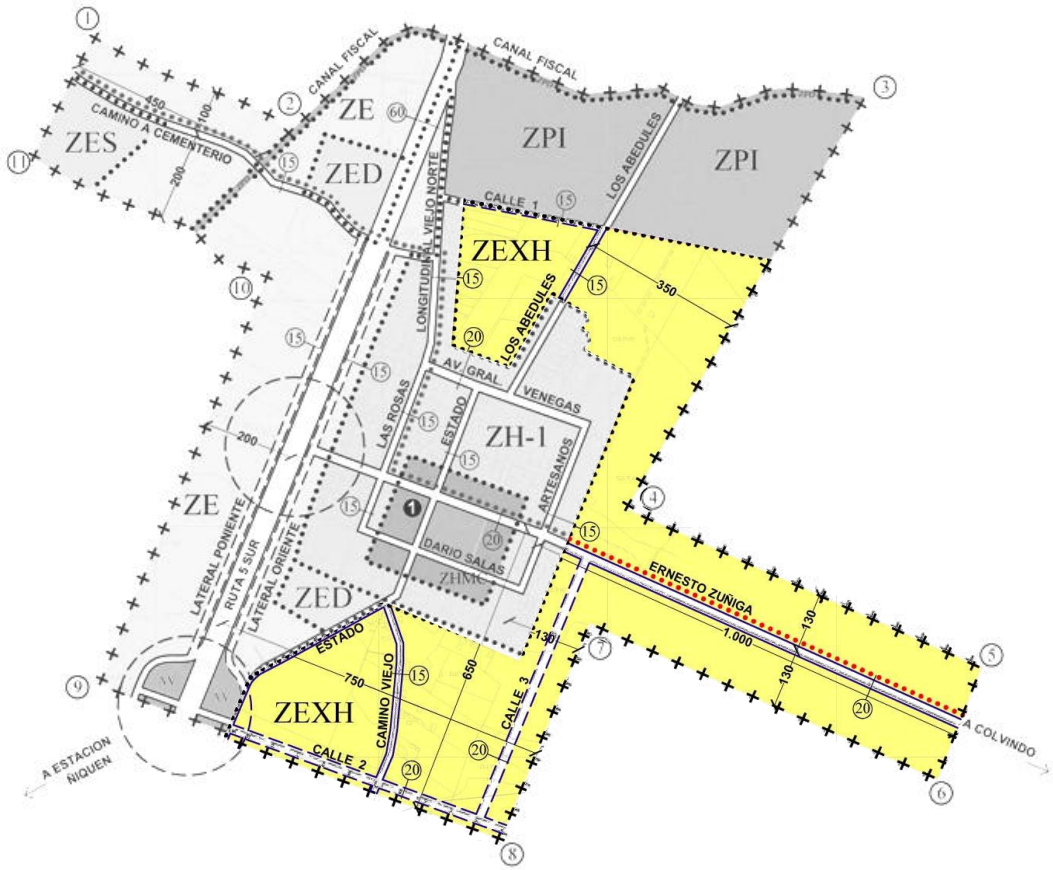
| USOS DE SUELO ZONA ZH-1 | | |
|---|---|---|
| PO DE USO | PERMITIDOS - CONDICIONADOS - PROHIBIDOS | |
| SIDENCIAL | | PERMITIDO |
| CTIVIDADES PRODUCTIVAS | | |
| DUSTRIA | MOLESTA | PROHIBIDO |
| DEGAJE Y LLERES | INOFENSIVA | PERMITIDO |
| QUIPAMIENTO | | |
| ENTIFICO | | PERMITIDO, |
| OMERCIO | | PERMITIDO EXCEPTO DISCOTECAS; PARA ESTACIONES DE SERVICIOS AUTOMOTOR CON *1 Y 6 |
| ULTO Y CULTURA | | PERMITIDO SOLO CON *1 |
| PORTE | | PERMITIDO SOLO CON *6 |
| UCACION | | PERMITIDO SOLO CON *6 |
| PARCIMIENTO | | PERMITIDO |
| LUD | | PERMITIDO EXCEPTO CEMENTERIOS Y CREMATORIO |
| GURIDAD | | PERMITIDO EXCEPTO CARCEL Y CENTROS DE DETENCION |
| RVICIOS | | PERMITIDO |
| CIAL | | PERMITIDO |

| ONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZH-1 | | |
|---|---|---|
| PERFICIE PREDIAL MÍNIMA | 200 M2 CON *8 | |
| DEFICIENTE MÁXIMO DE CUPACIÓN | 0,6 RESIDENCIAL Y 0,8 PARA LOS OTROS USOS PERMITIDOS | |
| DEFIC. MÁXIMO DE ONSTRUCTIBILIDAD | 3 | |
| LTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN | 14 M | |
| STEMA DE AGRUPAMIENTO | AISLADO. PAREADO Y CONTINUO | |
| LTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD | 7 M RESIDENCIAL Y 10,5 PARA LOS OTROS USOS PERMITIDOS | |
| NGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD | RESIDENCIAL 60 % DEL DESLINDE; PARA OTROS USOS 80% | |
| OSAMIENTO | SE PERMITE | |
| STANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES | SEGUN OGUC | |
| NTEJARDÍN MÍNIMO | SEGUN ART. 30 | |
| ONDICIONES ESPECIALES | NO CONTEMPLA | |
| NSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA UTA | VIVIENDA EN EXTENSION | 240 HAB/HA |
| | VIVIENDA EN ALTURA | 600 HAB/HA |

SÓLO ENFRENTANDO VIAS ESTRUCTURANTES
SOLO INCORPORANDO FRANJA DE SEPARACION O MITIGACION
O CON PROYECTO QUE RESUELVA LA DETENCIÓN VEHICULAR SIN AFECTAR EL TRÁNSITO DE LA VIA QUE ENFRENTA
*8 PARA LAS ZONAS QUE NO CUENTEN CON RED DE ALCANTARILLADO DE AGUAS SERVIDAS LAS SUPERFICIES PREDIALES
MÍNIMAS PODRÁ SER AUMENTADA POR LA AUTORIDAD COMPETENTE.

# SAN GREGORIO

**ZEXH** ZONA DE EXTENSION HABITACIONAL



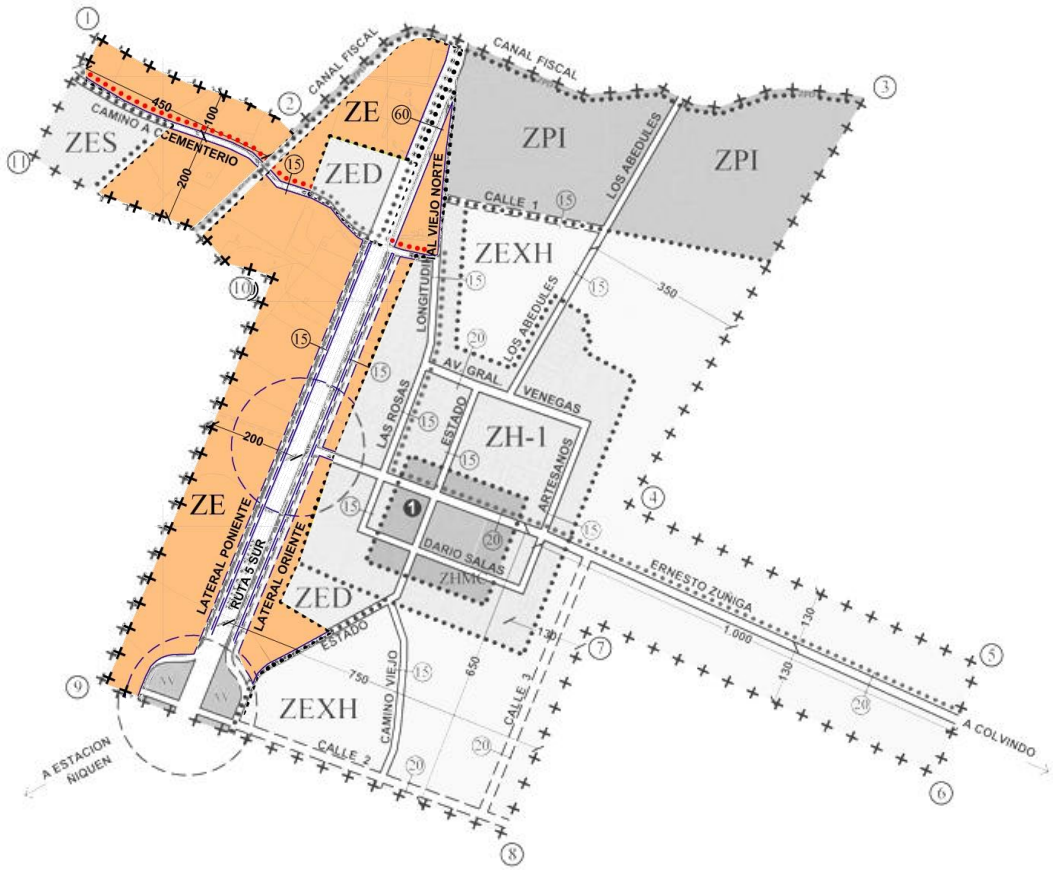

| USOS DE SUELO ZONA ZEXH | | |
|---|---|---|
| TIPO DE USO | PERMITIDOS - CONDICIONADOS - PROHIBIDOS | |
| DENCIAL | | PERMITIDO |
| VIDADES PRODUCTIVAS | | |
| STRIA | MOLESTA | PROHIBIDO |
| EGAJE Y ERES | INOFENSIVA | PERMITIDO SOLO TALLERES INOFENSIVOS |
| IPAMIENTO | | |
| TIFICO | | PROHIBIDO |
| MERCIO | | PERMITIDO EXCEPTO DISCOTECAS |
| TO Y CULTURA | | PERMITIDO |
| ORTE | | PERMITIDO EXCEPTO ESTADIOS |
| CACION | | PERMITIDO SOLO CON *6 |
| RCIMIENTO | | PERMITIDO |
| JD | | PERMITIDO EXCEPTO CEMENTERIOS Y CREMATORIOS |
| URIDAD | | PERMITIDO EXCEPTO CARCELES Y CENTROS DE DETENCION |
| ICIOS | | PERMITIDO |
| IAL | | PERMITIDO |

| CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZEXH | | |
|---|---|---|
| ERFICIE PREDIAL MÍNIMA | 300 M2 CON *8 | |
| EFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN | 0,7 | |
| EFIC. MÁXIMO DE NSTRUCTIBILIDAD | 2,5 | |
| URA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN | 14 M | |
| EMA DE AGRUPAMIENTO | AISLADO, PAREADO | |
| URA MÁXIMA DE CONTINUIDAD | NO SE PERMITE | |
| GITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD | NO SE PERMITE | |
| OSAMIENTO | SEGÚN OGUC | |
| ANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES | SEGÚN OGUC | |
| EJARDÍN MÍNIMO | 3 M , 5 M ENFRENTANDO CAMINO A COLVINDO | |
| NDICIONES ESPECIALES | NO CONTEMPLA | |
| SIDAD HABITACIONAL MÁXIMA TA | VIVIENDA EN EXTENSION | 240 HAB/HA |
| | VIVIENDA EN ALTURA | 600 HAB/HA |

*1 SÓLO ENFRENTANDO VIAS ESTRUCTURANTES
*5 SÓLO INCORPORANDO FRANJA DE SEPARACIÓN O MITIGACIÓN
*6 CON PROYECTO QUE RESUELVA LA DETENCION VEHICULAR SIN AFECTAR EL TRÁNSITO DELA VIA QUE ENFRENTA
*8 PARA LAS ZONAS QUE NO CUENTEN CON RED DE ALCANTARILLADO DE AGUAS SERVIDAS, LAS SUPERFICIE PREDIAL MINIMA PODRÁ SER AUMENTADA POR LA AUTORIDAD COMPETENTE.

# SAN GREGORIO

ZE — ZONA DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS




| USOS DE SUELO ZONA ZE | | |
|---|---|---|
| O DE USO | PERMITIDOS - CONDICIONADOS - PROHIBIDOS | |
| IDENCIAL | | PROHIBIDO, EXCEPTO VIVIENDA COMPLEMENTARIA A LA ACTIVIDAD |
| TIVIDADES PRODUCTIVAS | | |
| USTRIA | MOLESTA | PROHIBIDO |
| DEGAJE Y TALLERES | INOFENSIVA | PERMITIDO |
| UIPAMIENTO | | |
| NTIFICO | | PERMITIDO CON *6 |
| MERCIO | | PERMITIDO CON *6 |
| LTO Y CULTURA | | PERMITIDO CON *6 |
| PORTE | | PERMITIDO |
| UCACION | | PERMITIDO CON *6 |
| ARCIMIENTO | | PERMITIDO |
| UD | | PERMITIDO EXCEPTO CEMENTERIO Y CREMATORIO |
| GURIDAD | | PERMITIDO CON *6 |
| VICIOS | | PERMITIDO |
| CIAL | | PERMITIDO |

| NDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZE | |
|---|---|
| PERFICIE PREDIAL MÍNIMA | 1.000 M2 |
| EFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN | 0,6 |
| EFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD | ---- |
| TURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN | LIBRE SEGUN RASANTE |
| TEMA DE AGRUPAMIENTO | AISLADO |
| TURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD | NO SE PERMITE |
| NGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD | NO SE PERMITE |
| OSAMIENTO | NO SE PERMITE |
| TANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES | SEGUN OGUC |
| TEJARDÍN MÍNIMO | 5 M Y 10 M FRENTE A RUTA 5 |
| NDICIONES ESPECIALES | LOS EQUIPAMIENTOS QUE ENFRENTEN LA RUTA 5-SUR DEBERAN CONTEMPLAR ACCESO DESDE VIA DE SERVICIO. |
| NSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA | NO SE CONTEMPLA |

*1 SÓLO ENFRENTANDO VIAS ESTRUCTURANTES
*5 SOLO INCORPORANDO FRANJA DE SEPARACION O MITIGACION
*6 CON PROYECTO QUE RESUELVA LA DETENCIÓN VEHICULAR SIN AFECTAR EL TRANSITO DE A VIA QUE ENFRENTA

# SAN GREGORIO

ZED — ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

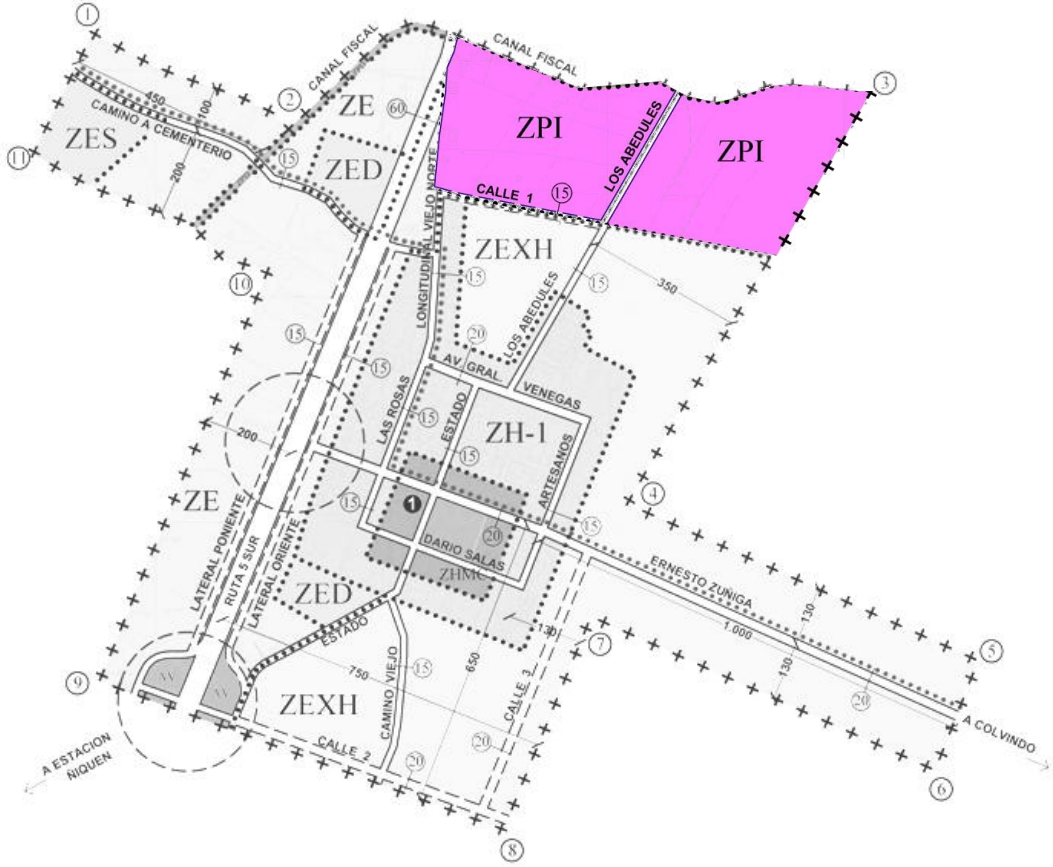
| USOS DE SUELO ZONA ZED | | |
|---|---|---|
| PO DE USO | PERMITIDOS - CONDICIONADOS - PROHIBIDOS | |
| SIDENCIAL | | PROHIBIDO, EXCEPTO VIVIENDA COMPLEMENTARIA A LA ACTIVIDAD |
| CTIVIDADES PRODUCTIVAS | | |
| DUSTRIA | MOLESTA | PROHIBIDO |
| ODEGAJE Y LLERES | INOFENSIVA | PROHIBIDO |
| QUIPAMIENTO | | |
| ENTIFICO | | PERMITIDO CON *7 |
| OMERCIO | | PROHIBIDO |
| ULTO Y CULTURA | | PROHIBIDO |
| EPORTE | | PERMITIDO |
| DUCACION | | PROHIBIDO |
| PARCIMIENTO | | PERMITIDO |
| ALUD | | PROHIBIDO |
| GURIDAD | | PROHIBIDO |
| RVICIOS | | PROHIBIDO |
| OCIAL | | PROHIBIDO |

| ONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZED | |
|---|---|
| UPERFICIE PREDIAL MÍNIMA | 1.000 M2 |
| OEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN | 0,6 |
| OEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD | 1,0 |
| LTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN | LIBRE SEGUN RASANTE |
| STEMA DE AGRUPAMIENTO | AISLADO |
| LTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD | NO SE PERMITE |
| ONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD | NO SE PERMITE |
| DOSAMIENTO | NO SE PERMITE |
| STANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES | SEGUN OGUC |
| NTEJARDÍN MÍNIMO | 3 M |
| ONDICIONES ESPECIALES | NO CONTEMPLA |
| DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA | NO SE CONTEMPLA |

*7 SOLO LIGADOS AL ROL PRINCIPAL OTORGADO AL SECTOR, COMO USO COMPLEMENTARIO DE ESTE ÚLTIMO

# SAN GREGORIO

ZPI ZONA PRODUCTIVA INOFENSIVA



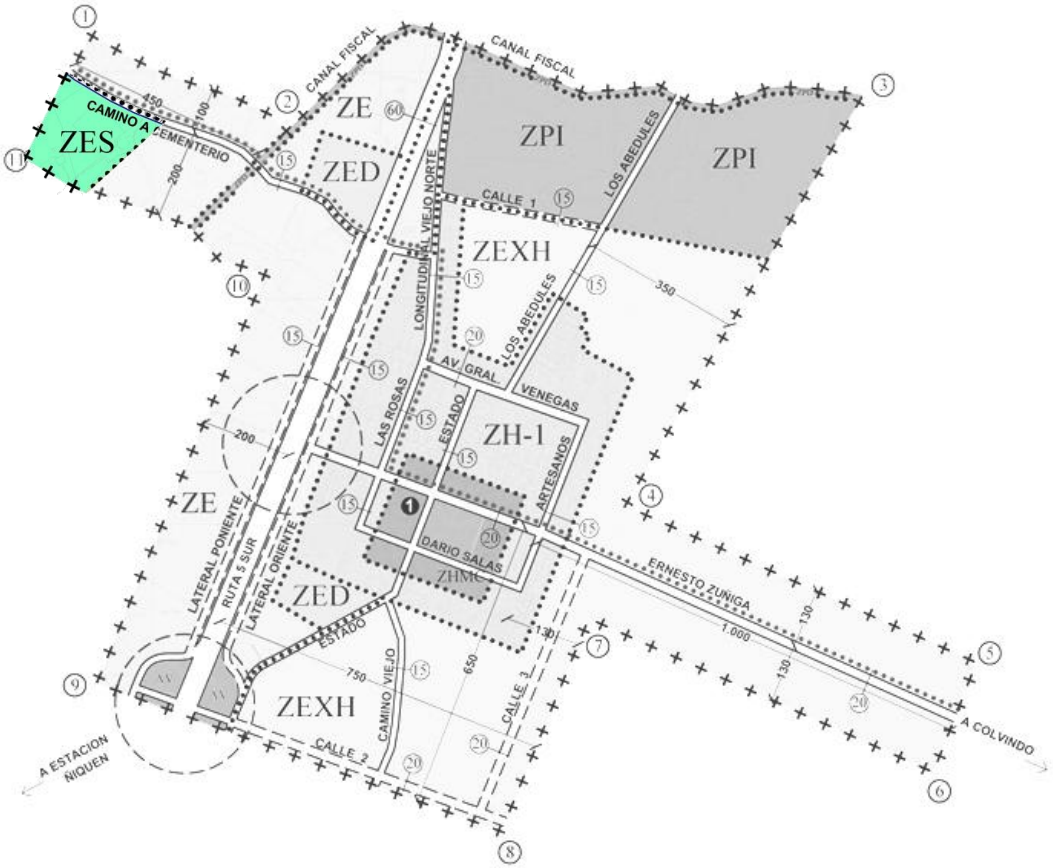

| USOS DE SUELO ZONA ZPI | | |
|---|---|---|
| TIPO DE USO | PERMITIDOS - CONDICIONADOS - PROHIBIDOS | |
| RESIDENCIAL | | PROHIBIDO, EXCEPTO VIVIENDA COMPLEMENTARIA A LA ACTIVIDAD |
| ACTIVIDADES PRODUCTIVAS | | |
| INDUSTRIA BODEGAJE Y TALLERES | MOLESTA | PROHIBIDO |
| | INOFENSIVA | PERMITIDA |
| EQUIPAMIENTO | | |
| CIENTIFICO | | PERMITIDO SOLO CON *7 |
| COMERCIO | | PERMITIDO SOLO CON *7 |
| CULTO Y CULTURA | | PROHIBIDO |
| DEPORTE | | PERMITIDO EXCEPTO ESTADIOS |
| EDUCACION | | PERMITIDO SOLO CON *7 |
| ESPARCIMIENTO | | PROHIBIDO |
| SALUD | | PERMITIDO SOLO CON *7 |
| SEGURIDAD | | PERMITIDO |
| SERVICIOS | | PERMITIDO SOLO CON *7 |
| SOCIAL | | PROHIBIDO |

| CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZPI | |
|---|---|
| SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA | 2.000 M2 |
| COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN | 0,6 |
| COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD | 1,0 |
| ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN | LIBRE SEGUN RASANTE |
| SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | AISLADO |
| ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD | NO CONTEMPLA |
| LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD | NO CONTEMPLA |
| ADOSAMIENTO | NO CONTEMPLA |
| DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES | 5 M |
| ANTEJARDÍN MÍNIMO | 5 M CON *1 |
| CONDICIONES ESPECIALES | NO CONTEMPLA |
| DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA | NO CONTEMPLA |

*1 SÓLO ENFRENTANDO VIAS ESTRUCTURANTES
*7 SOLO LIGADOS AL ROL PRINCIPAL OTORGADO AL SECTOR, COMO USO COMPLEMENTARIO DE ESTE ÚLTIMO

# SAN GREGORIO

ZES — ZONA DE EQUIPAMIENTO DE SALUD (CEMENTERIO)




| USOS DE SUELO ZONA ZES | | |
|---|---|---|
| TIPO DE USO | PERMITIDOS - CONDICIONADOS - PROHIBIDOS | |
| RESIDENCIAL | | PROHIBIDO, EXCEPTO VIVIENDA COMPLEMENTARIA A LA ACTIVIDAD |
| ACTIVIDADES PRODUCTIVAS | | |
| INDUSTRIA BODEGAJE Y TALLERES | MOLESTA | PROHIBIDO |
| | INOFENSIVA | PROHIBIDO |
| EQUIPAMIENTO | | |
| CIENTIFICO | | PROHIBIDO |
| COMERCIO | | PROHIBIDO |
| CULTO Y CULTURA | | PERMITIDO CON *2 |
| DEPORTE | | PROHIBIDO |
| EDUCACION | | PROHIBIDO |
| ESPARCIMIENTO | | PROHIBIDO |
| SALUD | | PERMITIDO SOLO CEMENTERIOS Y CREMATORIOS |
| SEGURIDAD | | PROHIBIDO |
| SERVICIOS | | PROHIBIDO |
| SOCIAL | | PROHIBIDO |

| CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZES | |
|---|---|
| SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA | 5.000 M2 |
| COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN | NO SE EXIGE |
| COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD | NO SE EXIGE |
| ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN | NO SE EXIGE |
| SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | AISLADO |
| ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD | --- |
| LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD | --- |
| ADOSAMIENTO | --- |
| DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES | SEGUN CODIGO SANITARIO |
| ANTEJARDÍN MÍNIMO | SEGUN CODIGO SANITARIO |
| CONDICIONES ESPECIALES | SEGUN CODIGO SANITARIO. |
| DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA | NO SE CONTEMPLA |

*2 SÓLO ACTIVIDADES DE DESARROLLO ESPIRITUAL Y RELIGIOSO

# SAN GREGORIO

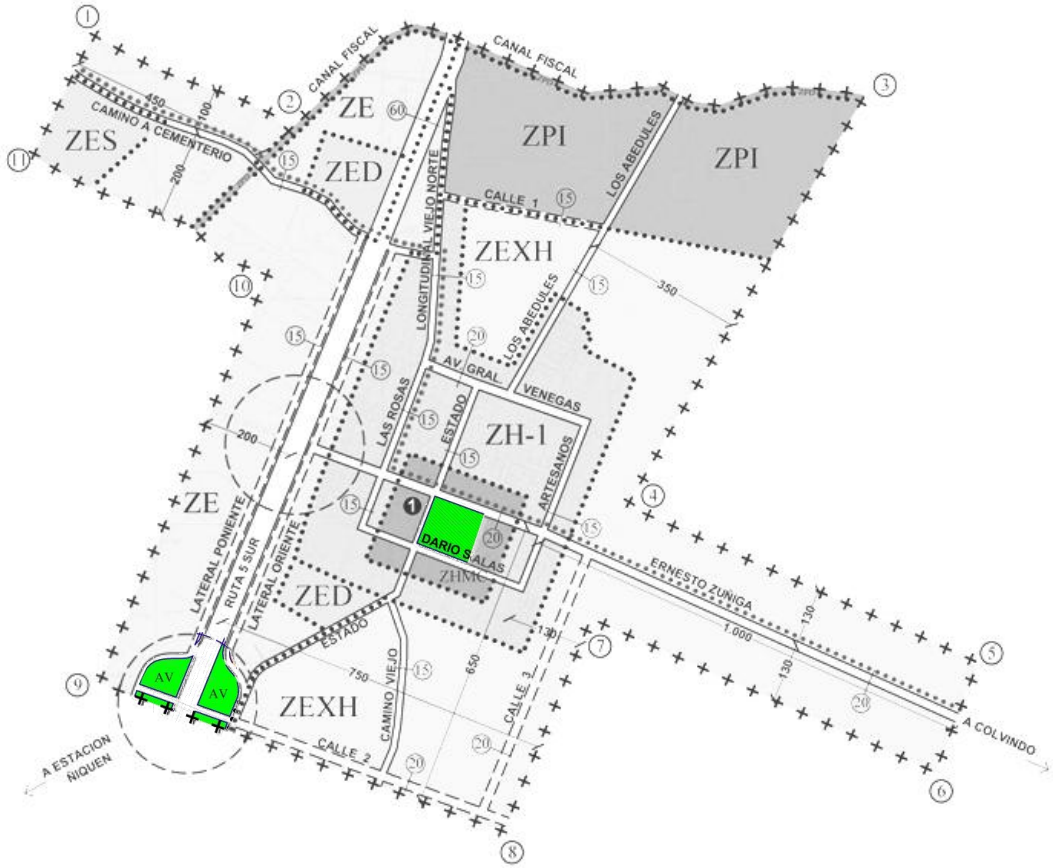
ZPD ZONA PROTECCION DE DRENAJES

**ZPD**
**ZONA DE PROTECCIÓN DE DRENAJE**

En esta zona sólo se permite equipamiento de esparcimiento sin construcciones y se rige por lo señalado en los artículos 25 y 26 de la presente Ordenanza.

# SAN GREGORIO

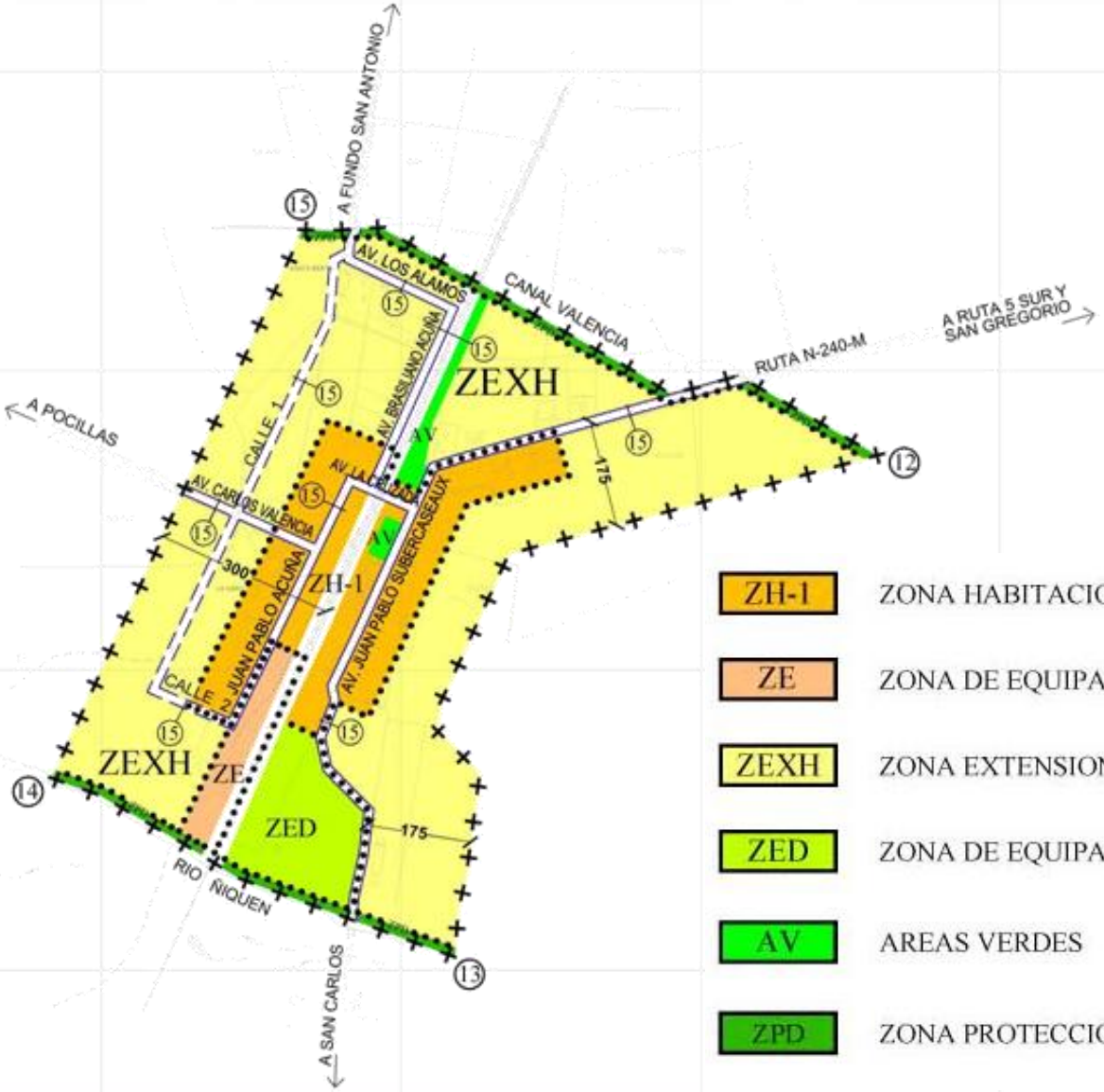
BIENES NACIONALES DE USO PUBLICO



# PLAN REGULADOR DE ÑIQUÉN

## LOCALIDAD DE ÑIQUÉN ESTACIÓN

# ÑIQUÉN




VIALIDAD ESTRUCTURANTE EXISTENTE

VIALIDAD ESTRUCTURANTE PROPUESTA

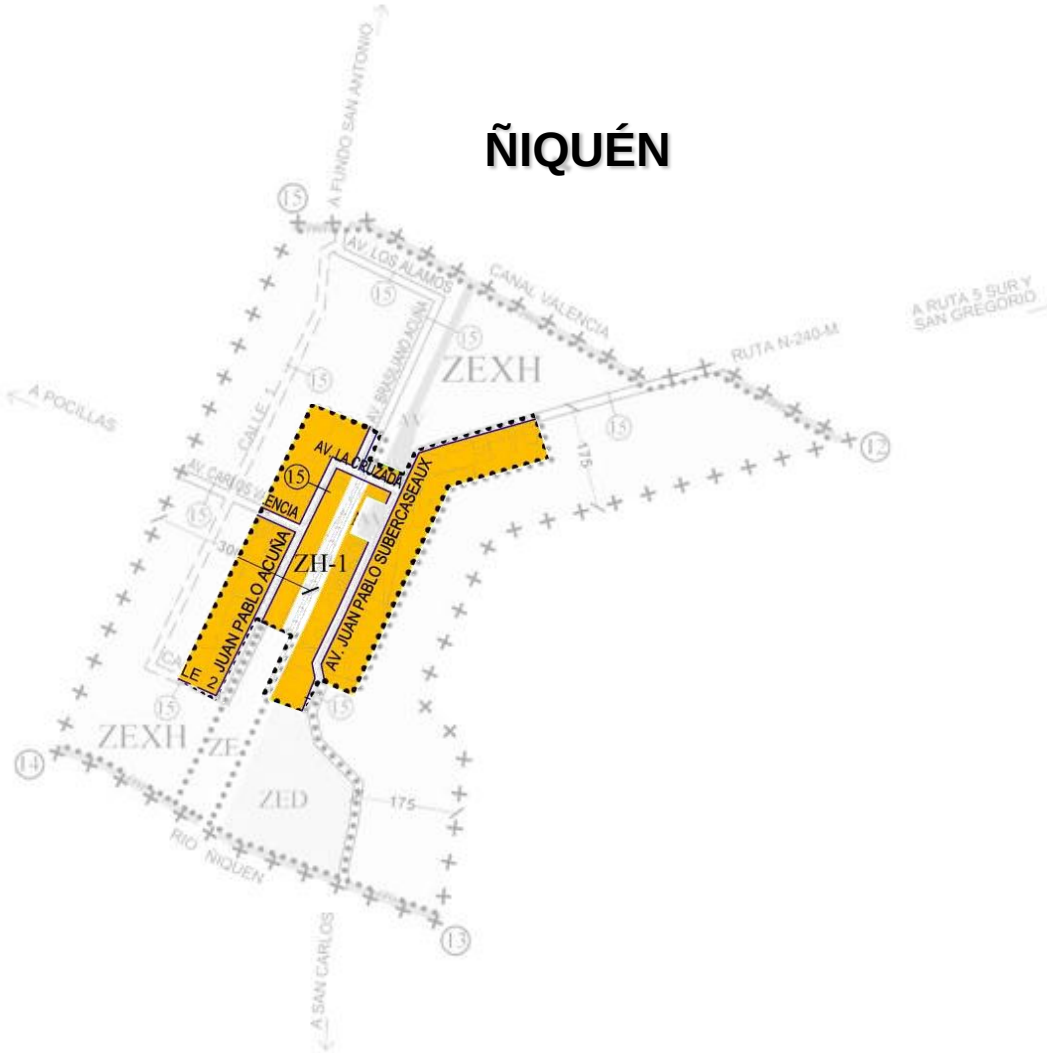
LIMITE URBANO

LIMITE DE ZONAS

ANCHO DE CALLE

| | |
|---|---|
| ZH-1 | ZONA HABITACIONAL |
| ZE | ZONA DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS |
| ZEXH | ZONA EXTENSION HABITACIONAL |
| ZED | ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO |
| AV | AREAS VERDES |
| ZPD | ZONA PROTECCION DE DRENAJES |

# ÑIQUÉN



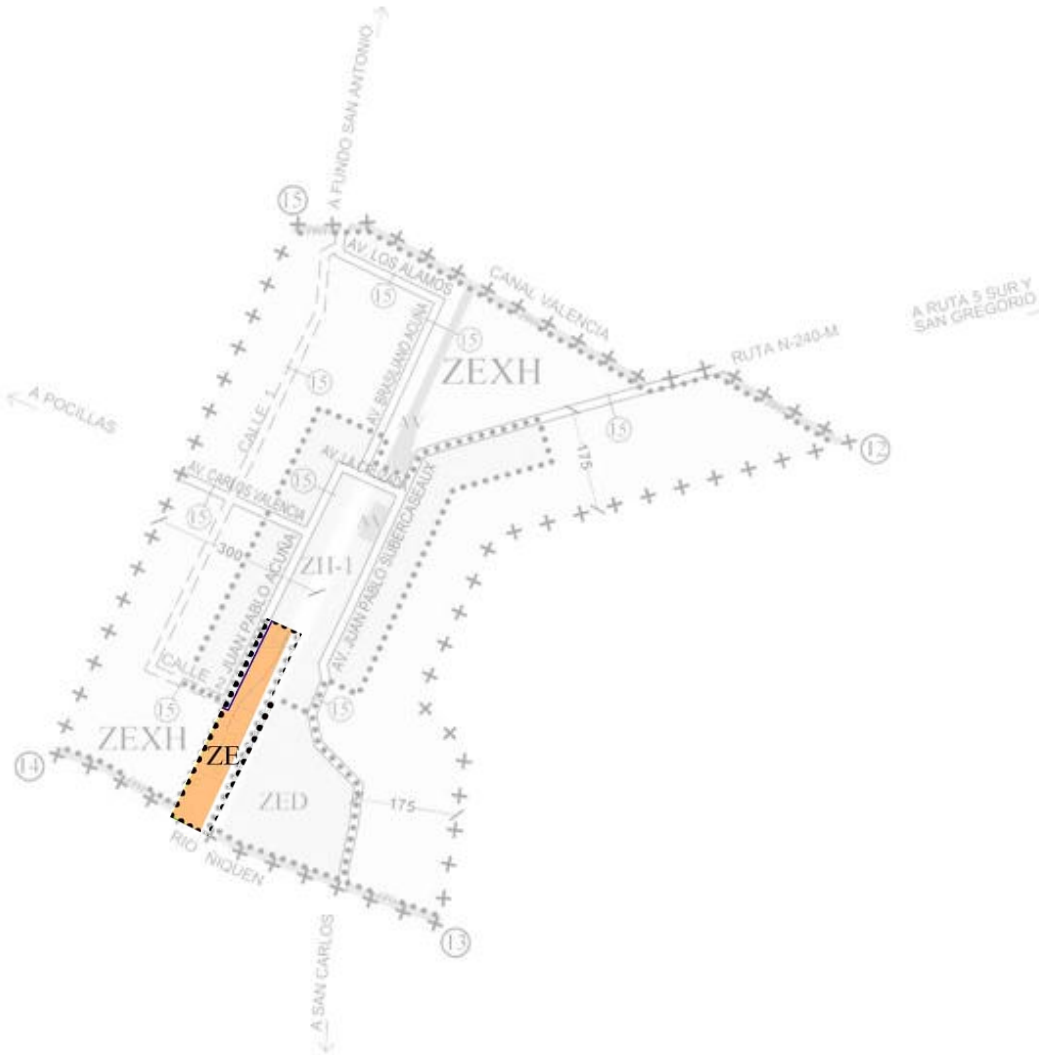

## ZH-1 ZONA HABITACIONAL

| USOS DE SUELO ZONA ZH-1 | | |
|---|---|---|
| TIPO DE USO | PERMITIDOS - CONDICIONADOS - PROHIBIDOS | |
| RESIDENCIAL | | PERMITIDO |
| ACTIVIDADES PRODUCTIVAS | | |
| INDUSTRIA BODEGAJE Y TALLERES | MOLESTA | PROHIBIDO |
| | INOFENSIVA | PERMITIDO |
| EQUIPAMIENTO | | |
| CIENTIFICO | | PERMITIDO, |
| COMERCIO | | PERMITIDO EXCEPTO DISCOTECAS; PARA ESTACIONES DE SERVICIOS AUTOMOTOR CON *1 Y 6 |
| CULTO Y CULTURA | | PERMITIDO SOLO CON *1 |
| DEPORTE | | PERMITIDO SOLO CON *6 |
| EDUCACION | | PERMITIDO SOLO CON *6 |
| ESPARCIMIENTO | | PERMITIDO |
| SALUD | | PERMITIDO EXCEPTO CEMENTERIOS Y CREMATORIO |
| SEGURIDAD | | PERMITIDO EXCEPTO CARCEL Y CENTROS DE DETENCION |
| SERVICIOS | | PERMITIDO |
| SOCIAL | | PERMITIDO |

| CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZH-1 | | |
|---|---|---|
| SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA | 200 M2 CON *8 | |
| COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN | 0,6 RESIDENCIAL Y 0,8 PARA LOS OTROS USOS PERMITIDOS | |
| COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD | 3 | |
| ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN | 14 M | |
| SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | AISLADO. PAREADO Y CONTINUO | |
| ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD | 7 M RESIDENCIAL Y 10,5 PARA LOS OTROS USOS PERMITIDOS | |
| LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD | RESIDENCIAL 60 % DEL DESLINDE; PARA OTROS USOS 80% | |
| ADOSAMIENTO | SE PERMITE | |
| DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES | SEGUN OGUC | |
| ANTEJARDÍN MÍNIMO | SEGUN ART. 30 | |
| CONDICIONES ESPECIALES | NO CONTEMPLA | |
| DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA | VIVIENDA EN EXTENSION | 240 HAB/HA |
| | VIVIENDA EN ALTURA | 600 HAB/HA |

*1 SÓLO ENFRENTANDO VIAS ESTRUCTURANTES
*5 SOLO INCORPORANDO FRANJA DE SEPARACION O MITIGACION
*6 CON PROYECTO QUE RESUELVA LA DETENCIÓN VEHICULAR SIN AFECTAR EL TRÁNSITO DE LA VIA QUE ENFRENTA
*8 PARA LAS ZONAS QUE NO CUENTEN CON RED DE ALCANTARILLADO DE AGUAS SERVIDAS LAS SUPERFICIES PREDIALES
MÍNIMAS PODRÁ SER AUMENTADA POR LA AUTORIDAD COMPETENTE.

# ÑIQUÉN



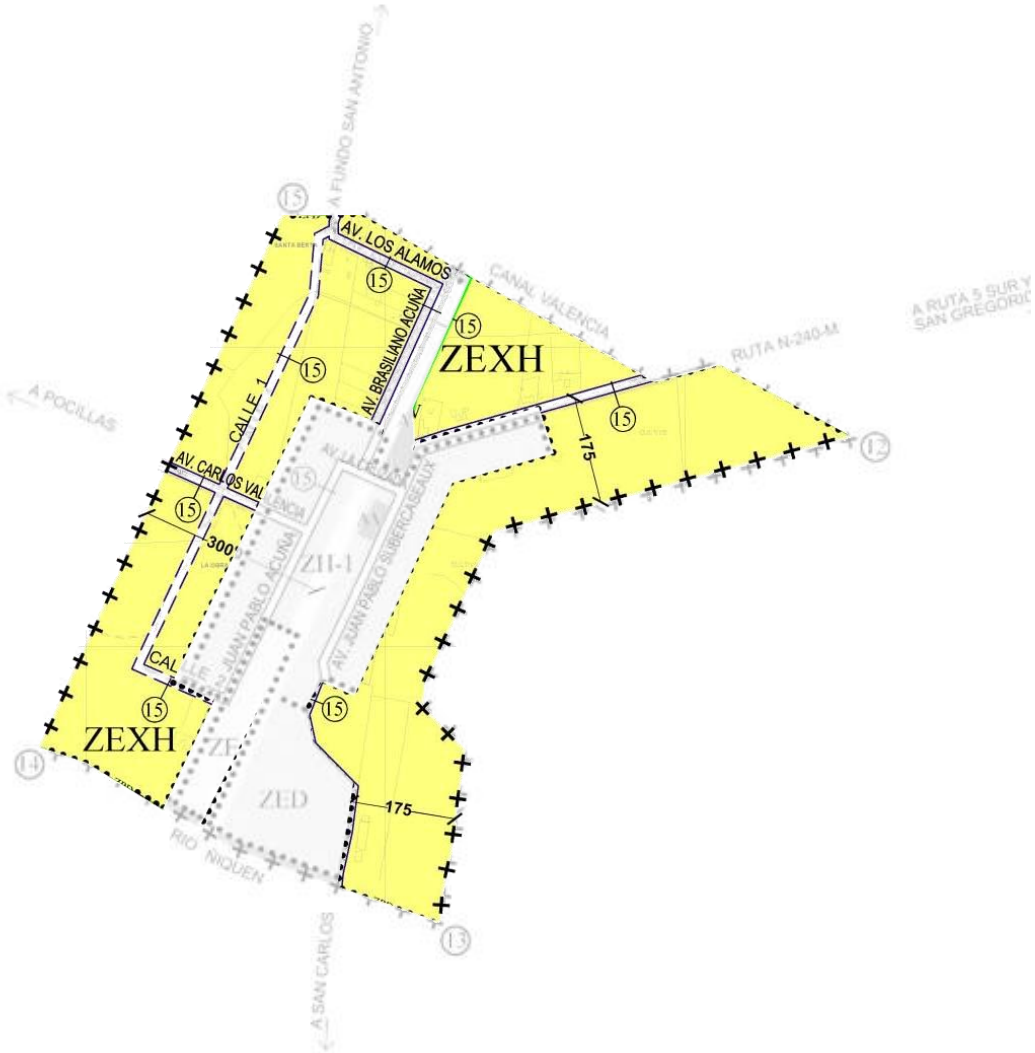

ZE ZONA DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

| USOS DE SUELO ZONA ZE | | |
|---|---|---|
| TIPO DE USO | PERMITIDOS - CONDICIONADOS - PROHIBIDOS | |
| RESIDENCIAL | | PROHIBIDO, EXCEPTO VIVIENDA COMPLEMENTARIA A LA ACTIVIDAD |
| ACTIVIDADES PRODUCTIVAS | | |
| INDUSTRIA | MOLESTA | PROHIBIDO |
| BODEGAJE Y TALLERES | INOFENSIVA | PERMITIDO |
| EQUIPAMIENTO | | |
| CIENTIFICO | | PERMITIDO CON *6 |
| COMERCIO | | PERMITIDO CON *6 |
| CULTO Y CULTURA | | PERMITIDO CON *6 |
| DEPORTE | | PERMITIDO |
| EDUCACION | | PERMITIDO CON *6 |
| ESPARCIMIENTO | | PERMITIDO |
| SALUD | | PERMITIDO EXCEPTO CEMENTERIO Y CREMATORIO |
| SEGURIDAD | | PERMITIDO CON *6 |
| SERVICIOS | | PERMITIDO |
| SOCIAL | | PERMITIDO |

| CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZE | |
|---|---|
| SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA | 1.000 M2 |
| COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN | 0,6 |
| COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD | ---- |
| ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN | LIBRE SEGUN RASANTE |
| SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | AISLADO |
| ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD | NO SE PERMITE |
| LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD | NO SE PERMITE |
| ADOSAMIENTO | NO SE PERMITE |
| DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES | SEGUN OGUC |
| ANTEJARDÍN MÍNIMO | 5 M Y 10 M FRENTE A RUTA 5 |
| CONDICIONES ESPECIALES | LOS EQUIPAMIENTOS QUE ENFRENTEN LA RUTA 5-SUR DEBERAN CONTEMPLAR ACCESO DESDE VIA DE SERVICIO. |
| DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA | NO SE CONTEMPLA |

*1 SÓLO ENFRENTANDO VIAS ESTRUCTURANTES
*5 SOLO INCORPORANDO FRANJA DE SEPARACION O MITIGACION
*6 CON PROYECTO QUE RESUELVA LA DETENCIÓN VEHICULAR SIN AFECTAR EL TRANSITO DE A VIA QUE ENFRENTA

# ÑIQUÉN



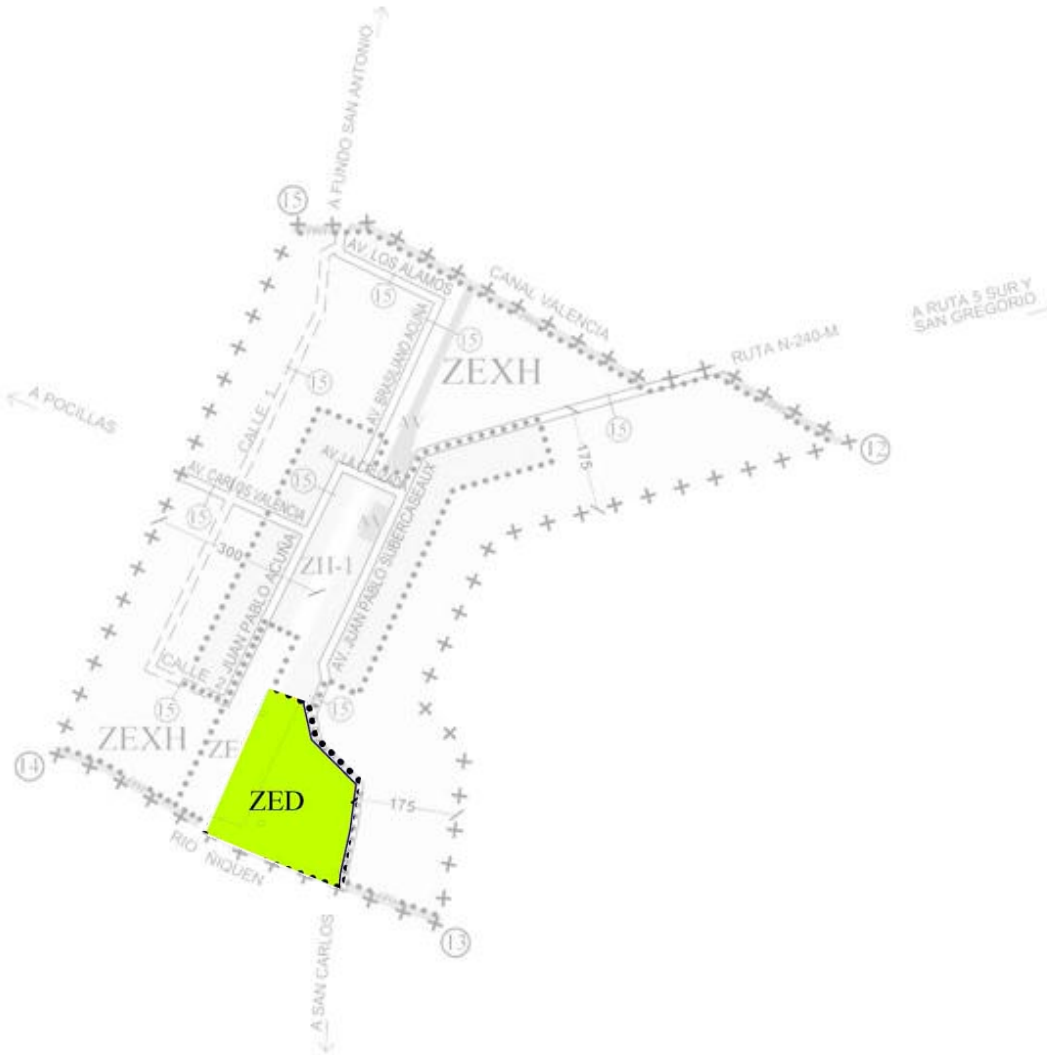

**ZEXH** ZONA EXTENSION HABITACIONAL

| USOS DE SUELO ZONA ZEXH | | |
|---|---|---|
| TIPO DE USO | PERMITIDOS - CONDICIONADOS - PROHIBIDOS | |
| RESIDENCIAL | | PERMITIDO |
| ACTIVIDADES PRODUCTIVAS | | |
| INDUSTRIA BODEGAJE Y TALLERES | MOLESTA | PROHIBIDO |
| | INOFENSIVA | PERMITIDO SOLO TALLERES INOFENSIVOS |
| EQUIPAMIENTO | | |
| CIENTIFICO | | PROHIBIDO |
| COMERCIO | | PERMITIDO EXCEPTO DISCOTECAS |
| CULTO Y CULTURA | | PERMITIDO |
| DEPORTE | | PERMITIDO EXCEPTO ESTADIOS |
| EDUCACION | | PERMITIDO SOLO CON *6 |
| ESPARCIMIENTO | | PERMITIDO |
| SALUD | | PERMITIDO EXCEPTO CEMENTERIOS Y CREMATORIOS |
| SEGURIDAD | | PERMITIDO EXCEPTO CARCELES Y CENTROS DE DETENCION |
| SERVICIOS | | PERMITIDO |
| SOCIAL | | PERMITIDO |

| CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZEXH | | |
|---|---|---|
| SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA | 300 M2 CON *8 | |
| COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN | 0,7 | |
| COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD | 2,5 | |
| ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN | 14 M | |
| SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | AISLADO, PAREADO | |
| ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD | NO SE PERMITE | |
| LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD | NO SE PERMITE | |
| ADOSAMIENTO | SEGÚN OGUC | |
| DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES | SEGÚN OGUC | |
| ANTEJARDÍN MÍNIMO | 3 M , 5 M ENFRENTANDO CAMINO A COLVINDO | |
| CONDICIONES ESPECIALES | NO CONTEMPLA | |
| DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA | VIVIENDA EN EXTENSION | 240 HAB/HA |
| | VIVIENDA EN ALTURA | 600 HAB/HA |

*1 SOLO ENFRENTANDO VIAS ESTRUCTURANTES
*5 SÓLO INCORPORANDO FRANJA DE SEPARACIÓN O MITIGACIÓN
*6 CON PROYECTO QUE RESUELVA LA DETENCION VEHICULAR SIN AFECTAR EL TRÁNSITO DELA VIA QUE ENFRENTA
*8 PARA LAS ZONAS QUE NO CUENTEN CON RED DE ALCANTARILLADO DE AGUAS SERVIDAS, LAS SUPERFICIE PREDIAL MINIMA PODRÁ SER AUMENTADA POR LA AUTORIDAD COMPETENTE.

# ÑIQUÉN




ZED ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

| USOS DE SUELO ZONA ZED | | |
|---|---|---|
| TIPO DE USO | PERMITIDOS - CONDICIONADOS - PROHIBIDOS | |
| RESIDENCIAL | | PROHIBIDO, EXCEPTO VIVIENDA COMPLEMENTARIA A LA ACTIVIDAD |
| ACTIVIDADES PRODUCTIVAS | | |
| INDUSTRIA BODEGAJE Y TALLERES | MOLESTA | PROHIBIDO |
| | INOFENSIVA | PROHIBIDO |
| EQUIPAMIENTO | | |
| CIENTIFICO | | PERMITIDO CON *7 |
| COMERCIO | | PROHIBIDO |
| CULTO Y CULTURA | | PROHIBIDO |
| DEPORTE | | PERMITIDO |
| EDUCACION | | PROHIBIDO |
| ESPARCIMIENTO | | PERMITIDO |
| SALUD | | PROHIBIDO |
| SEGURIDAD | | PROHIBIDO |
| SERVICIOS | | PROHIBIDO |
| SOCIAL | | PROHIBIDO |

| CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZED | |
|---|---|
| SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA | 1.000 M2 |
| COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN | 0,6 |
| COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD | 1,0 |
| ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN | LIBRE SEGUN RASANTE |
| SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | AISLADO |
| ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD | NO SE PERMITE |
| LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD | NO SE PERMITE |
| ADOSAMIENTO | NO SE PERMITE |
| DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES | SEGUN OGUC |
| ANTEJARDÍN MÍNIMO | 3 M |
| CONDICIONES ESPECIALES | NO CONTEMPLA |
| DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA | NO SE CONTEMPLA |

*7 SOLO LIGADOS AL ROL PRINCIPAL OTORGADO AL SECTOR, COMO USO COMPLEMENTARIO DE ESTE ÚLTIMO

# ÑIQUÉN

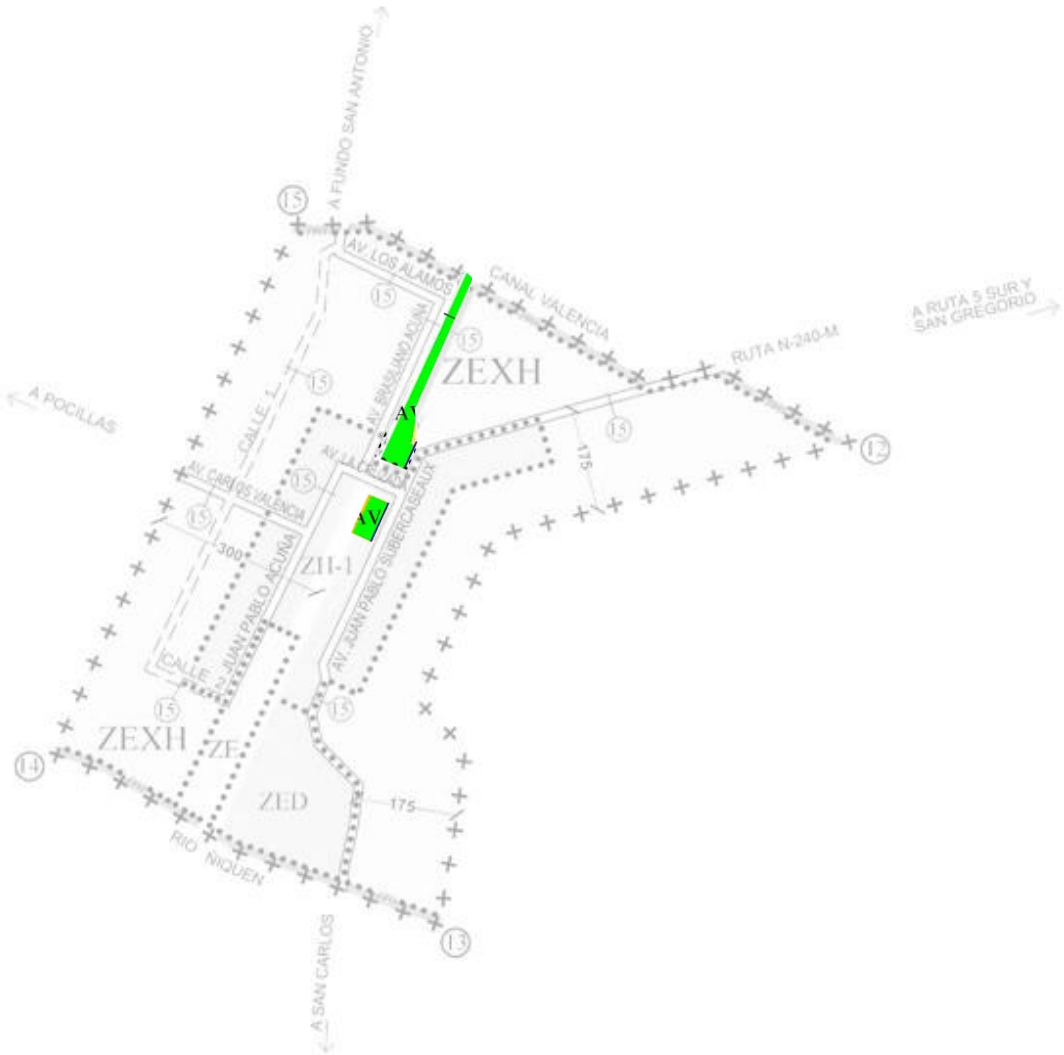
ZPD ZONA PROTECCION DE DRENAJES

**ZPD**
**ZONA DE PROTECCIÓN DE DRENAJE**

En esta zona sólo se permite equipamiento de esparcimiento sin construcciones y se rige por lo señalado en los artículos 25 y 26 de la presente Ordenanza.

# ÑIQUÉN

AV AREAS VERDES



# PLAN REGULADOR DE ÑIQUEN

## LOCALIDAD DE CHACAY

# CHACAY

VIALIDAD ESTRUCTURANTE EXISTENTE

VIALIDAD ESTRUCTURANTE PROPUESTA

LIMITE URBANO

LIMITE DE ZONAS

CICLOVIA

ANCHO DE CALLE

ZH-2 ZONA HABITACIONAL

ZPU ZONA DE PARCELAS URBANAS

ZED ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

AV AREAS VERDES

ZPD ZONA PROTECCION DE DRENAJES

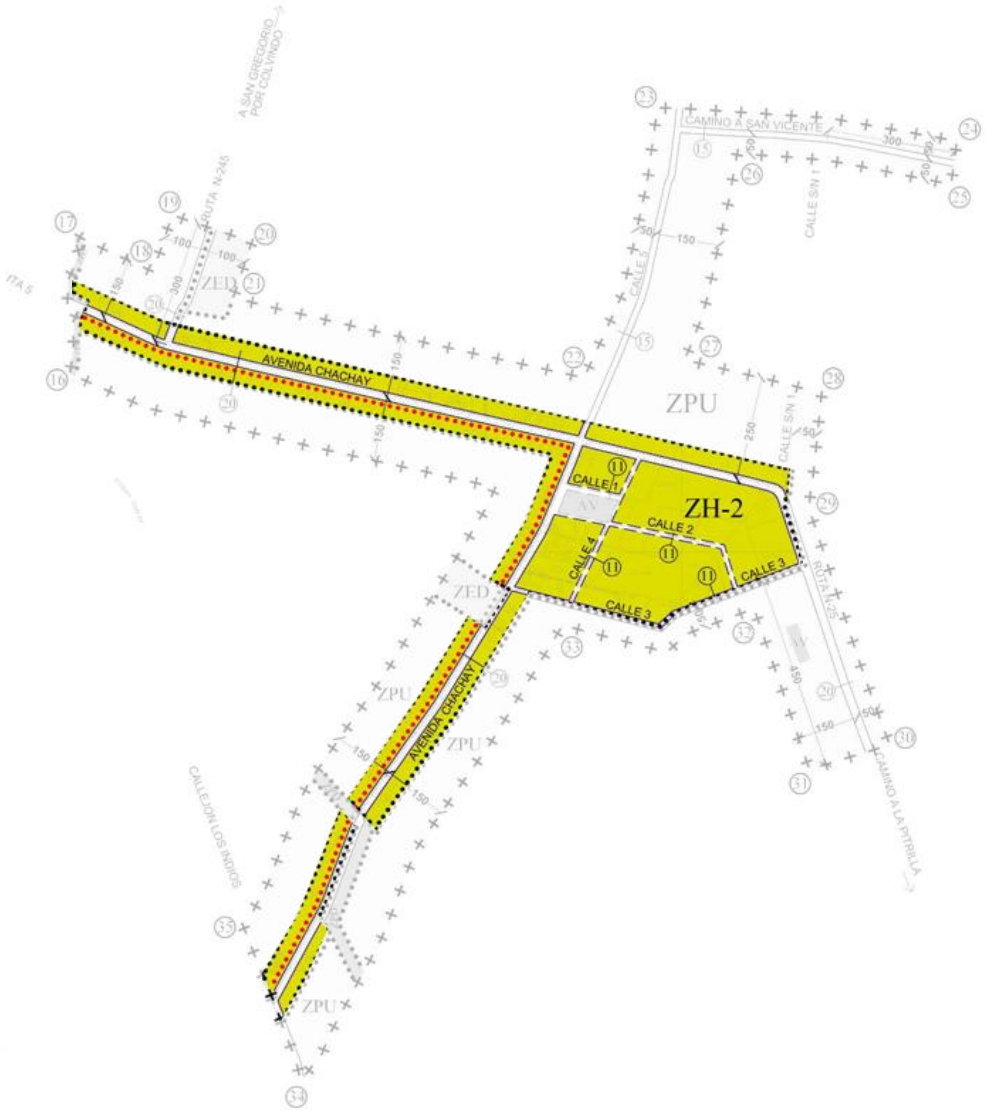
# CHACAY

**ZH-2** ZONA HABITACIONAL

| USOS DE SUELO ZONA ZH-2 | | |
|---|---|---|
| TIPO DE USO | PERMITIDOS - CONDICIONADOS - PROHIBIDOS | |
| RESIDENCIAL | | PERMITIDO |
| ACTIVIDADES PRODUCTIVAS | | |
| INDUSTRIA | MOLESTA | PROHIBIDO |
| BODEGAJE Y TALLERES | INOFENSIVA | PERMITIDO |
| EQUIPAMIENTO | | |
| CIENTIFICO | | PERMITIDO |
| COMERCIO | | PERMITIDO CON *1 Y *6 |
| CULTO Y CULTURA | | PERMITIDO |
| DEPORTE | | PERMITIDO EXCEPTO ESTADIO |
| EDUCACION | | PERMITIDO *6 |
| ESPARCIMIENTO | | PERMITIDO |
| SALUD | | PERMITIDO EXCEPTO CEMENTERIO Y CREMATORIO |
| SEGURIDAD | | PERMITIDO EXCEPTO CARCEL Y CENTROS DE DETENCION |
| SERVICIOS | | PERMITIDO |
| SOCIAL | | PERMITIDO |

| CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZH-2 | | |
|---|---|---|
| SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA | 300 M2 CON *8 | |
| COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN | 0,6 | |
| COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD | 3 | |
| ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN | 14 M | |
| SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | AISLADO, PAREADO Y CONTINUO | |
| ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD | 7 M. RESIDENCIAL, Y 10,5 M PARA LOS OTROS USOS PERMITIDOS | |
| LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD | 50% DEL DESLINDE | |
| ADOSAMIENTO | SE PERMITE | |
| DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES | SEGUN OGUC | |
| ANTEJARDÍN MÍNIMO | SEGUN ART. 30 | |
| CONDICIONES ESPECIALES | NO CONTEMPLA | |
| DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA | CONJUNTO DE VIVIENDAS | 240 HAB/HA |
| | EDIFICACION COLECTIVA | 600 HAB/HA |

*1 SOLO ENFRENTANDO VIAS ESTRUCTURANTES
*5 SÓLO INCORPORANDO FRANJA DE SEPARACIÓN O MITIGACIÓN
*6 CON PROYECTO QUE RESUELVA LA DETENCION VEHICULAR SIN AFECTAR EL TRANSITO DE LA VIA QUE ENFRENTA
*8 PARA LAS ZONAS QUE NO CUENTEN CON RED DE ALCANTARILLADO DE AGUAS SERVIDAS, LAS SUPERFICIES
PREDIALES MINIMAS PODRA SER AUMENTADA POR LA AUTORIDAD COMPETENTE.



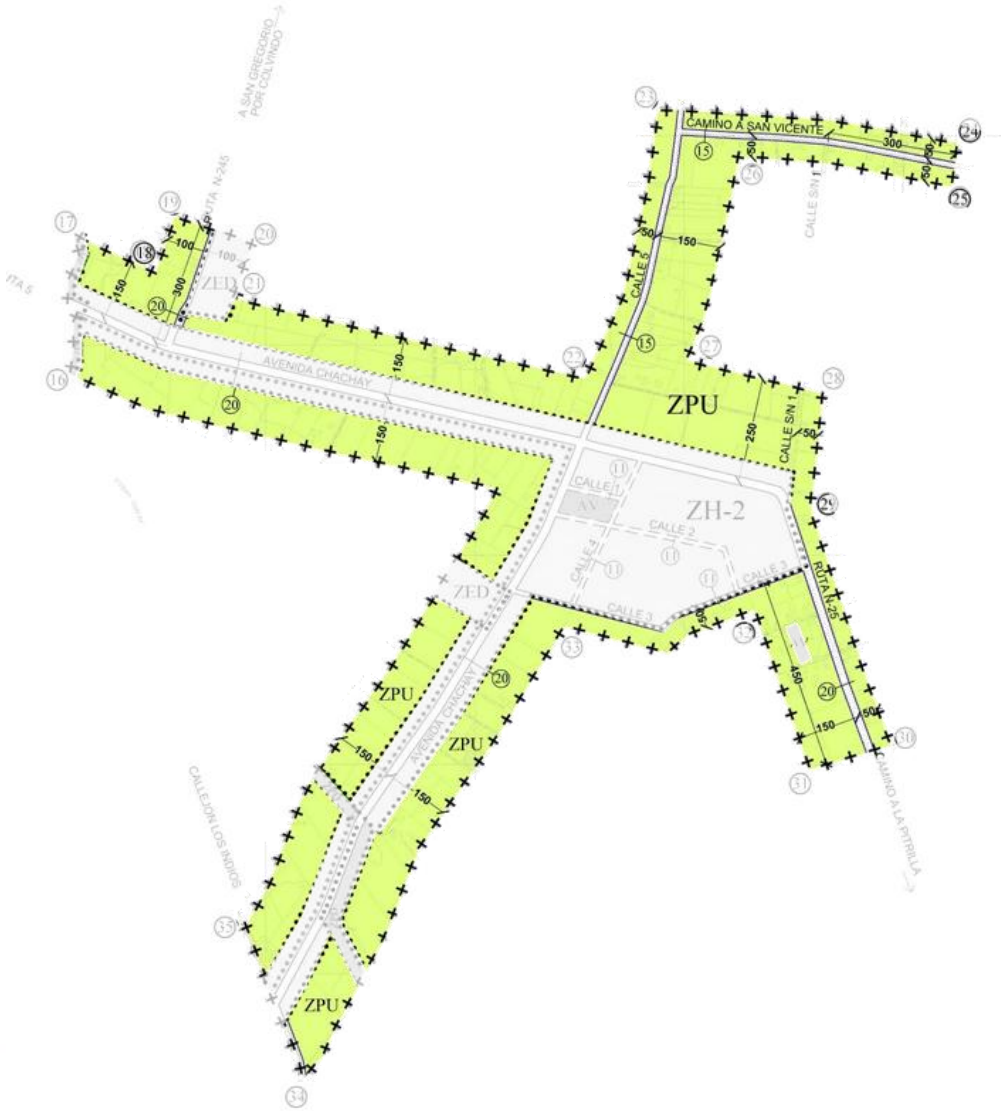
# CHACAY

**ZPU** ZONA DE PARCELAS URBANAS

| USOS DE SUELO ZONA ZPU | | |
|---|---|---|
| TIPO DE USO | PERMITIDOS - CONDICIONADOS - PROHIBIDOS | |
| RESIDENCIAL | | PERMITIDO |
| ACTIVIDADES PRODUCTIVAS | | |
| INDUSTRIA BODEGAJE Y TALLERES | MOLESTA | PROHIBIDO |
| | INOFENSIVA | PERMITIDA SOLO ASOCIADA A LA ACTIVIDAD AGRICOLA |
| EQUIPAMIENTO | | |
| CIENTIFICO | | PERMITIDO SOLO CON *3 |
| COMERCIO | | PERMITIDO SOLO CON *3 |
| CULTO Y CULTURA | | PERMITIDO |
| DEPORTE | | PERMITIDO EXCEPTO ESTADIO |
| EDUCACION | | PERMITIDO SOLO CON *3 |
| ESPARCIMIENTO | | PERMITIDO |
| SALUD | | PERMITIDO SOLO CON *1, EXCEPTO CEMENTERIOS Y CREMATORIOS |
| SEGURIDAD | | PERMITIDO EXCEPTO CARCELES Y CENTROS DE DETENCION |
| SERVICIOS | | PROHIBIDO |
| SOCIAL | | PERMITIDO |

| CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZPU | | |
|---|---|---|
| SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA | 2.500 M2 | |
| COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN | 0,3 | |
| COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD | 0,6 | |
| ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN | 7 M PARA VIVIENDA Y LIBRE SEGUN RASANTE PARA OTROS USOS | |
| SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | AISLADO | |
| ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD | NO CONTEMPLA | |
| LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD | NO CONTEMPLA | |
| ADOSAMIENTO | NO CONTEMPLA | |
| DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES | 3 M | |
| ANTEJARDÍN MÍNIMO | 5 M | |
| CONDICIONES ESPECIALES | NO CONTEMPLA | |
| DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA | VIVIENDA EN EXTENSION | 30 HAB/HA |

*1 SÓLO ENFRENTANDO VÍAS ESTRUCTURANTES
*3 SOLO ASOCIADO A LA ACTIVIDAD AGRICOLA



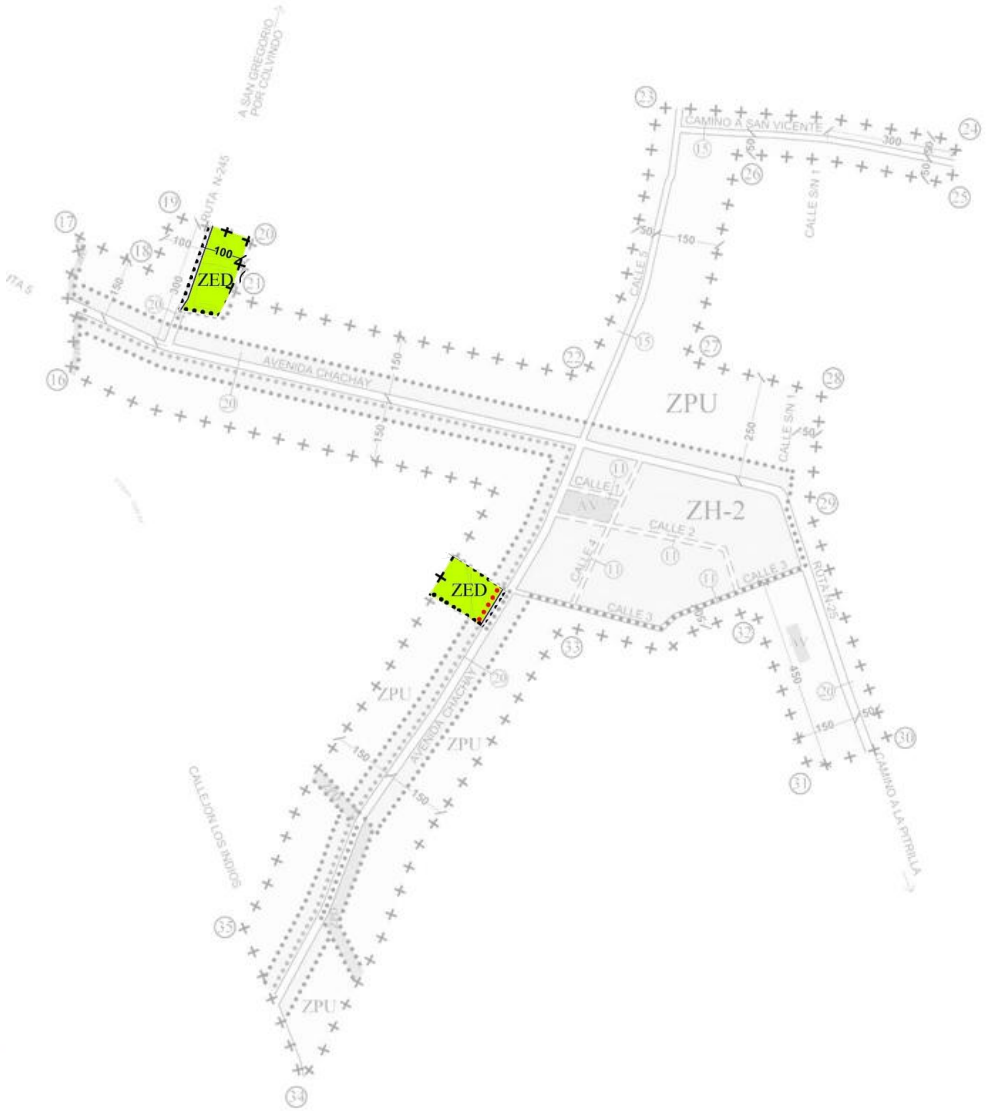
# CHACAY

ZED ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

| USOS DE SUELO ZONA ZED | | |
|---|---|---|
| TIPO DE USO | PERMITIDOS - CONDICIONADOS - PROHIBIDOS | |
| RESIDENCIAL | | PROHIBIDO, EXCEPTO VIVIENDA COMPLEMENTARIA A LA ACTIVIDAD |
| ACTIVIDADES PRODUCTIVAS | | |
| INDUSTRIA BODEGAJE Y TALLERES | MOLESTA | PROHIBIDO |
| | INOFENSIVA | PROHIBIDO |
| EQUIPAMIENTO | | |
| CIENTIFICO | | PERMITIDO CON *7 |
| COMERCIO | | PROHIBIDO |
| CULTO Y CULTURA | | PROHIBIDO |
| DEPORTE | | PERMITIDO |
| EDUCACION | | PROHIBIDO |
| ESPARCIMIENTO | | PERMITIDO |
| SALUD | | PROHIBIDO |
| SEGURIDAD | | PROHIBIDO |
| SERVICIOS | | PROHIBIDO |
| SOCIAL | | PROHIBIDO |

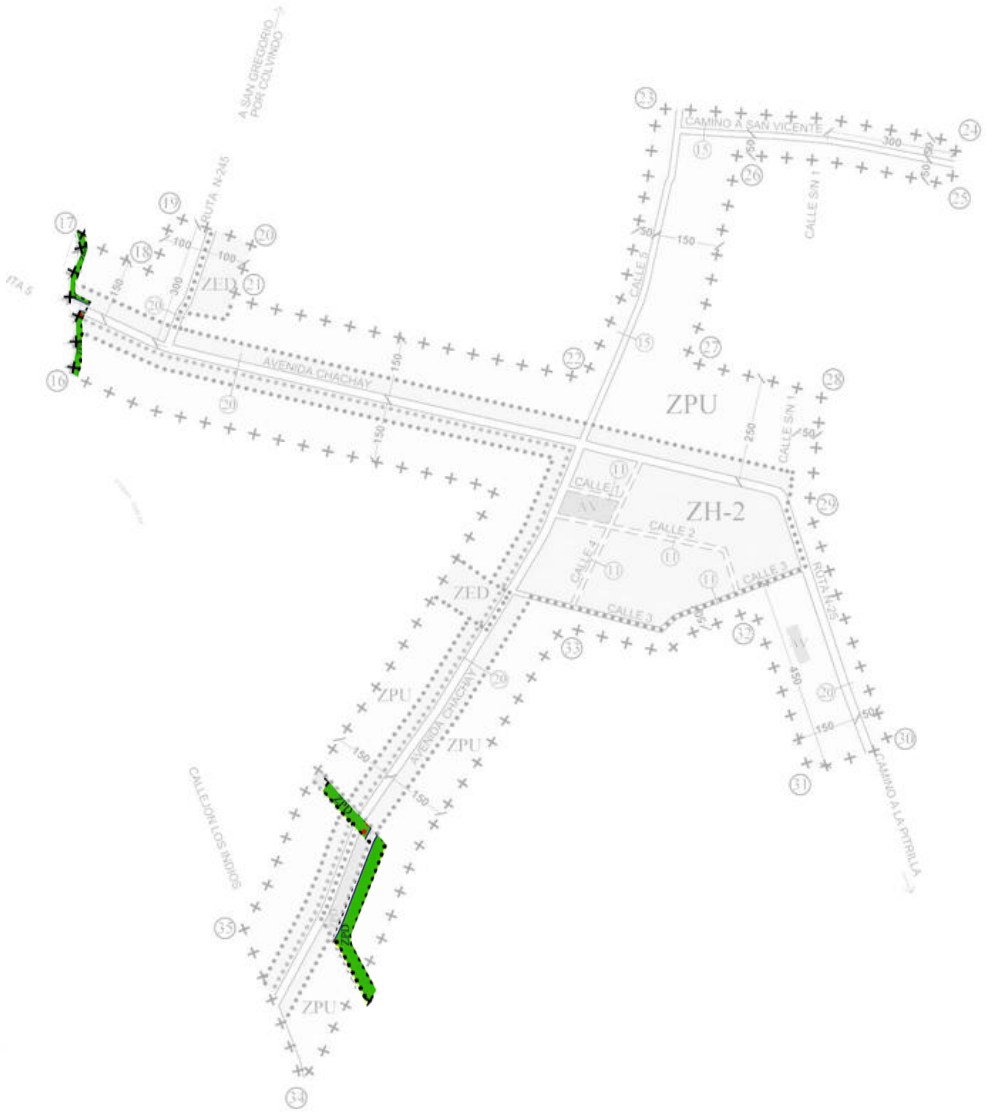
| CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZED | |
|---|---|
| SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA | 1.000 M2 |
| COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN | 0,6 |
| COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD | 1,0 |
| ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN | LIBRE SEGUN RASANTE |
| SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | AISLADO |
| ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD | NO SE PERMITE |
| LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD | NO SE PERMITE |
| ADOSAMIENTO | NO SE PERMITE |
| DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES | SEGUN OGUC |
| ANTEJARDÍN MÍNIMO | 3 M |
| CONDICIONES ESPECIALES | NO CONTEMPLA |
| DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA | NO SE CONTEMPLA |

*7 SOLO LIGADOS AL ROL PRINCIPAL OTORGADO AL SECTOR, COMO USO COMPLEMENTARIO DE ESTE ÚLTIMO



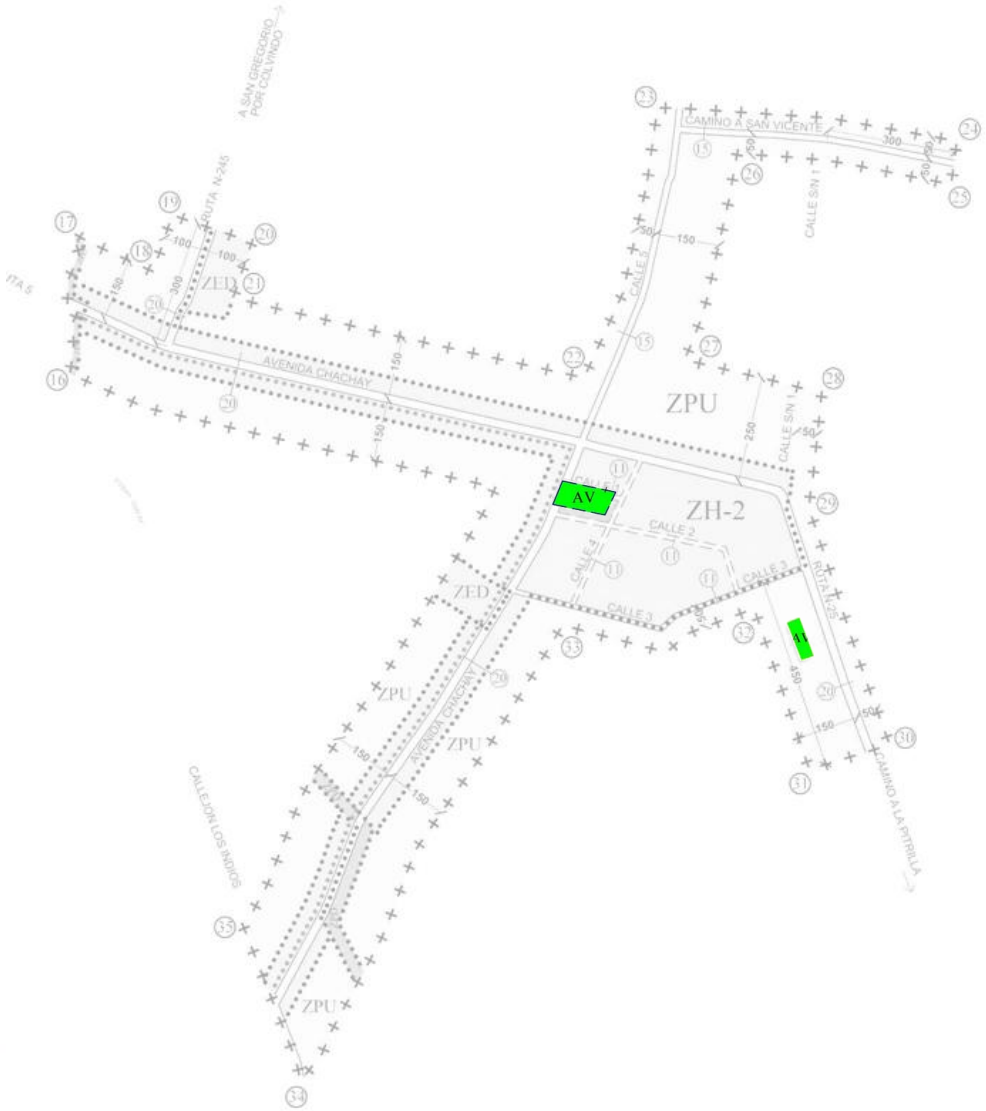
# CHACAY

ZPD ZONA PROTECCION DE DRENAJES




**ZPD**
**ZONA DE PROTECCIÓN DE DRENAJE**

En esta zona sólo se permite equipamiento de esparcimiento sin construcciones y se rige por lo señalado en los artículos 25 y 26 de la presente Ordenanza.

# CHACAY

AV AREAS VERDES