

PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑIQUÉN

ORDENANZA LOCAL

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- DEFINICIÓN. La presente Ordenanza Local es el documento normativo que forma parte del Plan Regulador Comunal de Ñiquén, el cual tiene por objeto orientar y regular el desarrollo físico de las áreas urbanas de esta comuna y junto con la Memoria Explicativa, el Estudio de Factibilidad y los Planos, constituyen un solo cuerpo legal.

Las materias que regirán en las áreas urbanas de esta comuna se refieren al límite urbano, vialidad estructurante, zonificación y normas urbanísticas, condiciones generales y específicas sobre usos de suelo, de edificación y urbanización, zonas o inmuebles de conservación histórica y plantaciones y obras de ornato.

La presente Ordenanza deroga el Límite urbano de San Gregorio aprobado por D.S. N° 428 (MINVU) de 1966 y es reemplazado por este instrumento de planificación urbana, de acuerdo a lo graficado en los planos señalados en el Artículo 3 y elaborados a escala 1:10.000, en adelante los Planos, con cuya información gráfica es complementaria.

ARTÍCULO 2.- MARCO LEGAL. El marco legal del presente plan regulador comunal esta dado por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, por la ley Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, por la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades y por la Ley de Bases Generales sobre el Medio Ambiente y su Reglamento.

Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no estuvieren normadas por las disposiciones de la presente Ordenanza, deberán regirse por los cuerpos legales señalados en este artículo y por las demás disposiciones legales y reglamentarias sobre la materia.

ARTÍCULO 3.- TERRITORIO DEL PLAN. El área urbana reglamentada por el presente Plan Regulador Comunal esta definida por el límite urbano que corresponde a las líneas poligonales cerradas graficadas en los planos que se indican a continuación, que se complementan con esta Ordenanza, y cuya descripción de puntos y tramos se describen en el Artículo 6:

- Plano PRCSG -01 del centro urbano de San Gregorio, polígono entre los puntos 1 y 11
- Plano PRCÑ- 02 del centro urbano de Ñiquén, polígono entre los puntos 12 y 15
- Plano PRCCH -03 del centro urbano de Chacay, polígono entre los puntos 16 y 35

ARTÍCULO 4.- RESPONSABILIDADES. De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la Dirección de Obras Municipales de Ñiquén, la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Bío Bío, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

ARTÍCULO 5.- SANCIONES. La inobservancia de las normas contenidas en la presente Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

TITULO II

DESCRIPCION DEL LÍMITE URBANO

ARTICULO 6.- LIMITE URBANO. El límite urbano del área reglamentada por el presente Plan Regulador Comunal, se define de conformidad con la descripción de puntos y tramos que se detalla a continuación:

CENTRO URBANO DE SAN GREGORIO

PUNTO	UTM	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
1		Intersección de perpendicular al eje del camino al Cementerio levantada hacia el poniente a 450 m del cruce con el canal Fiscal con paralela trazada a 100 m al norte del eje del camino al Cementerio		
2		Intersección de paralela trazada a 100 m al norte del eje del camino al Cementerio con eje del Canal Fiscal		
			1-2	paralela trazada a 100 m al norte del eje del camino al Cementerio, entre los puntos 1 y 2
3		Intersección de eje del Canal Fiscal con paralela trazada a 350 m al oriente del eje de calle Los Abedules		
			2-3	Eje del Canal Fiscal, entre los puntos 2 y 3
4		Intersección de paralela trazada a 350 m al oriente del eje de calle Los Abedules con paralela trazada a 130 m al norte del eje de calle Ernesto Zúñiga		
			3-4	paralela trazada a 350 m al oriente del eje de calle Los Abedules, entre los puntos 3 y 4

5		Intersección de paralela trazada a 130 m al norte del eje de calle Ernesto Zúñiga con paralela trazada a 1000 m al oriente del eje de calle Artesanos		
			4-5	paralela trazada a 130 m al norte del eje de calle Ernesto Zúñiga, entre los puntos 4 y 5
6		Intersección de paralela trazada a 1000 m al oriente del eje de calle Artesanos con paralela trazada a 130 m al sur del eje de calle Ernesto Zúñiga		
			5-6	paralela trazada a 1000 m al oriente del eje de calle Artesanos, entre los puntos 5 y 6
7		Intersección de paralela trazada a 130 m al sur del eje de calle Ernesto Zúñiga con paralela trazada a 130 m al oriente del eje de calle Artesanos y su proyección hacia el sur		
			6-7	paralela trazada a 130 m al sur del eje de calle Ernesto Zúñiga, entre los puntos 6 y 7
8		Intersección de paralela trazada a 130 m al oriente del eje de calle Artesanos y su proyección hacia el sur con paralela trazada a 650 m al sur del eje de calle Ernesto Zúñiga		
			7-8	paralela trazada a 130 m al oriente del eje de calle Artesanos y su proyección hacia el sur, entre los puntos 7 y 8
9		Intersección de paralela trazada a 650 m al sur del eje de calle Ernesto Zúñiga con paralela trazada a 200 m al poniente del eje de Ruta 5		
			8-9	paralela trazada a 650 m al sur del eje de calle Ernesto Zúñiga, entre los puntos 8 y 9
10		Intersección de paralela trazada a 200 m al poniente del eje de Ruta 5 con paralela trazada a 200 al sur del eje de Camino al Cementerio		
			9-10	paralela trazada a 200 m al poniente del eje de Ruta 5, entre los puntos 9 y 10
11		Intersección de paralela trazada a 200 al sur del eje de Camino al Cementerio con perpendicular al eje del camino al Cementerio levantada hacia el poniente a 450 m del cruce con el canal Fiscal		

			10-11	paralela trazada a 200 al sur del eje de Camino al Cementerio, entre los puntos 10 y 11
			11-1	perpendicular al eje del camino al Cementerio levantada hacia el poniente a 450 m del cruce con el canal Fiscal, entre los puntos 11 y 1

CENTRO URBANO DE ÑIQUÉN

PUNTO	UTM	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
12		Intersección del eje del Canal Valencia con paralela trazada a 175 m al suroriente del eje Av. J.P. Subercaseaux		
13		Intersección de paralela trazada a 175 m al suroriente del eje de av. J.P. Subercaseaux con eje del río Ñiquén		
			12-13	paralela trazada a 175 m al suroriente del eje de Av. JP Subercaseaux, entre los puntos 12 y 13
14		Intersección de eje del río Ñiquén con paralela trazada a 300 m al poniente del eje de línea férrea		
			13- 14	eje del río Ñiquén, entre los puntos 13 y 14
15		Intersección de paralela trazada a 300 m al poniente del eje de línea férrea con eje de Canal Valencia		
			14-15	paralela trazada a 300 m al poniente del eje de línea férrea, entre los puntos 14 y 15
			15-12	Eje del canal Valencia, entre los puntos 15 y 12

CENTRO URBANO DE CHACAY

PUNTO	UTM	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
16		Intersección de paralela trazada a 150 m al sur del eje de Av. Chacay con eje del estero Chacay		
17		Intersección de eje del estero Chacay con paralela trazada a 150 m al norte del eje de Av. Chacay		
			16-17	eje del estero Chacay, entre los puntos 16 y 17
18		Intersección de paralela trazada a 150 m al norte del eje de Av. Chacay con paralela		

		trazada a 100 m al poniente del eje del Ruta N-245		
			17-18	paralela trazada a 150 m al norte del eje del camino a Ruta 5, entre los puntos 17 y 18
19		Intersección de paralela trazada a 100 m al poniente del eje de Ruta N-245 con perpendicular a la misma ruta levantada a 300 m al norte del cruce con Av. Chacay		
			18-19	paralela trazada a 100 m al poniente del eje de Av. Chacay, entre los puntos 18 y 19
20		Intersección de perpendicular al eje de Ruta N-245 levantada a 300 m al norte del cruce con Av. Chacay , con paralela trazada a 100 m al oriente del eje de Ruta N-245		
			19-20	perpendicular al eje de Ruta N-245 levantada a 300 m al norte del cruce con Av. Chacay, entre los puntos 19 y 20
21		Intersección de paralela trazada a 100 m al oriente del eje de Ruta N-245 con paralela trazada a 150 m al norte del eje de Av. Chacay		
			20-21	paralela trazada a 100 m al oriente del eje de Ruta N-245, entre los puntos 20 y 21
22		Intersección de paralela trazada a 150 m al norte del eje de Av. Chacay con paralela trazada a 50 m al poniente del eje de Calle 5		
			21-22	paralela trazada a 150 m al norte del eje de Av. Chacay, entre los puntos 21 y 22
23		Intersección de paralela trazada a 50 m al poniente del eje de Calle 5 con paralela trazada a 50 m al norte del eje del camino a San Vicente		
			22-23	paralela trazada a 50 m al poniente del eje de Calle 5, entre los puntos 22 y 23
24		Intersección de paralela trazada a 50 m al norte del eje del camino a San Vicente con perpendicular al eje del mismo camino levantada a 300 m al oriente del eje de calle Sin Nombre 1		
			23-24	paralela trazada a 50 m al norte del eje del camino a San Vicente, entre los puntos 23 y 24

25		Intersección de perpendicular al eje del camino a San Vicente levantada a 300 m al oriente del eje de calle Sin Nombre 1 con paralela trazada a 50 m al sur del eje del camino a San Vicente		
			24-25	perpendicular al eje del camino a San Vicente levantada a 300 m al oriente del eje de calle Sin Nombre 1, entre los puntos 24 y 25
26		Intersección de paralela trazada a 50 m al sur del eje del camino a San Vicente con paralela trazada a 150 m al oriente del eje de calle 5		
			25-26	paralela trazada a 50 m al sur del eje del camino a San Vicente, entre los puntos 25 y 26
27		Intersección de paralela trazada a 150 m al oriente del eje de Calle 5 con paralela trazada a 250 m al oriente del eje de Ruta N-25		
			26-27	paralela trazada a 150 m al sur del eje de Calle 5, entre los puntos 26 y 27
28		Intersección de paralela trazada a 250 m al oriente del eje de ruta N-25 con paralela trazada a 50 m al poniente de calle Sin Nombre 1		
			27-28	paralela trazada a 250 m al oriente del eje de Ruta N-25, entre los puntos 27 y 28
29		Intersección de paralela trazada a 50 m al poniente de calle Sin Nombre 1 con paralela trazada a 50 m al poniente del eje de ruta N-25		
			28 -29	paralela trazada a 50 m al poniente de calle Sin Nombre 1, entre los puntos 28 y 29
30		Intersección de paralela trazada a 50 m al poniente del eje de Ruta N-25 con paralela trazada a 450 m al sur del eje de calle 3		
			29-30	paralela trazada a 50 m al poniente del eje de Ruta N-25, entre los puntos 29 y 30
31		Intersección de paralela trazada a 450 m al sur del eje de calle 3 con paralela trazada a 150 m al poniente del eje de Ruta N-25		
			30-31	paralela trazada a 450 m al sur del eje de calle 3, entre los puntos 30 y 31

32		Intersección de paralela trazada a 150 m al poniente del eje de Ruta N-25 con paralela trazada a 50 m al sur del eje de calle 3		
			31-32	paralela trazada a 150 m al poniente del eje de Ruta N-25 , entre los puntos 31 y 32
33		Intersección de paralela trazada a 50 m al sur del eje de calle 3 con paralela trazada a 150 m al oriente del eje de Av. Chacay		
			32-33	paralela trazada a 50 m al sur del eje de calle 3, entre los puntos 32 y 33
34		Intersección de paralela trazada a 150 m al oriente del eje de Av. Chacay con eje de Callejón Los Indios		
			33-34	paralela trazada a 150 m al oriente del eje de Av. Chacay, entre los puntos 33 y 34
35		Intersección de eje de Callejón Los Indios con paralela trazada a 150 m al poniente del eje de Av. Chacay		
			34-35	eje de Callejón Los Indios, entre los puntos 34 y 35
			35-16	paralela trazada a 150 m al poniente y sur del eje de Av. Chacay, entre los puntos 35 y 16

TITULO III

VIALIDAD ESTRUCTURANTE Y ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 7.- VIALIDAD EXISTENTE. Las avenidas, calles y pasajes y en general todas las vías públicas del presente Plan Regulador Comunal, son las existentes, las que mantienen sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se determinen ensanches, prolongaciones o apertura de nuevas vías.

En el caso de que el ancho existente en una vía fuere superior al establecido en el presente plan regulador comunal, la línea oficial corresponderá a la de mayor ancho.

Para fijar la línea oficial en aquellas vías que no conforman la vialidad estructurante, o bien, tratándose de propiedades que enfrentan vías cuyo ancho no fuere señalado en el presente plan regulador comunal, se adoptará la línea de propiedad existente que supere el 50% de longitud de la cuadra.

ARTÍCULO 8.- DISEÑOS VIALES. Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, sus empalmes, puentes y atraviesos, etc., serán definidos en los respectivos proyectos de ingeniería o estudios de vialidad, según corresponda.

ARTÍCULO 9.- VIALIDAD ESTRUCTURANTE. La vialidad estructurante graficada en los Planos PRCSG-01, PRCÑ -02 y PRCCH- 03 y sus anchos entre líneas oficiales, está constituida por las vías indicadas en el cuadro a continuación.

Las vías locales y de servicio, a diferencia de las de mayor jerarquía, están afectas a la declaratoria de utilidad pública, según lo estipulado en el artículo N°33 de la Ley N° 18.695 (*Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades*).

CENTRO URBANO DE SAN GREGORIO

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO Desde - Hasta	EXISTENTE (E) PROYECTADA (P)	JERARQUÍA EXPRESA (E) TRONCAL (T) COLECTORA(C) DE SERVICIO (S) LOCAL (L)	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)
Ruta 5	límite urbano norte – límite urbano sur	E	E	60
Lateral poniente	Camino a cementerio – nudo de acceso	P	S	15
Lateral oriente	Camino a cementerio – nudo de acceso	P	S	15
Las Rosas	Avda. Gral. Venegas – D. Salas	E	S	15
Longitudinal Viejo norte	Avda. Gral. Venegas – Ruta 5	E	S	15
Camino Viejo a San Carlos	Estado – límite urbano sur	E	S	15
Estado	Nudo de acceso – Av. Gral. Venegas	E	S	15
Artesanos	Av. Gral. Venegas- Darío Salas	E	S	15
Calle 1	Longitudinal viejo norte – Los Abedules	P	S	15
Camino al Cementerio	Límite urbano – Longitudinal viejo norte	E	S	15

Avda. Gral. Venegas	Longitudinal viejo norte – Artesanos	E	C	20
Ernesto Zúñiga	Lateral poniente – límite urbano	E	C	20
D. Salas	Las Rosas - Artesanos	E	S	15
Los Abedules	Av. Gral. Venegas-límite urbano	E	S	15
Calle 2	Nudo de acceso sur- Calle 3	P	T	20
Calle 3	Calle 2- Ernesto Zúñiga	P	T	20

CENTRO URBANO DE ÑIQUEN ESTACION

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO Desde - Hasta	EXISTENTE (E) PROYECTADA (P)	JERARQUÍA EXPRESA (E) TRONCAL (T) COLECTORA (C) DE SERVICIO (S) LOCAL (L)	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)
Calle 1	Av. Los Alamos – Calle 2	P	S	15
Juan Pablo Acuña	Av. De la Cruzada – Calle 2	E	S	15
Av. Brasiliano Acuña	Av. De la Cruzada – Av. Los Alamos	E	S	15
Av. Juan P. Subercaseaux	Límite urbano norte – límite urbano sur	E	S	15
Av. De la Cruzada	Av. Juan P. Subercaseaux – Juan Pablo Acuña	E	S	15
Av. Carlos Valencia	Juan Pablo Acuña – límite urbano poniente	E	S	15
Calle 2	Calle 1 – Juan Pablo Acuña	P	S	15
Av. Los Alamos	Av. Brasiliano Acuña- Límite urbano norte	E	S	15

CENTRO URBANO DE CHACAY

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO Desde - Hasta	EXISTENTE (E) PROYECTADA (P)	JERARQUÍA EXPRESA (E) TRONCAL (T) COLECTORA (C) DE SERVICIO (S) LOCAL (L)	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)
Avenida Chacay	Límite urbano poniente – Callejón Los Indios	E	C	20
Camino a San Vicente	Calle 5 – límite urbano	E	S	15

Calle 1	Avda. Chacay – Calle 4	P	L	11
Calle 2	Avda. Chacay – calle 3	P	L	11
Calle 3	Avda. Chacay – Ruta N-25	E	L	11
Calle 4	Calle 3 – Ruta N-25	P	L	11
Calle 5	Avda. Chacay – Limite Urbano	E	S	15
Ruta N-25	Avda. Chacay – límite Urbano	E	C	20
Ruta N-245	Avda. Chacay– límite urbano	E	C	20

ARTÍCULO 10.- ESTACIONAMIENTOS. No serán establecidos estándares de estacionamiento en la presente Ordenanza. No obstante lo anterior, todos los predios o recintos destinados a actividades productivas y de comercio que deban efectuar labores de carga y descarga de mercaderías, materiales, madera, troncos, etc. deberán disponer de espacios interiores donde realizar estas labores, de manera de evitar el estacionamiento de camiones en las vías públicas. Adicionalmente, todo edificio de uso público deberá considerar una dotación mínima de estacionamientos de acuerdo a sus necesidades, los cuales deben contemplarse al interior del predio donde se emplaza dicha edificación, evitando con esto el estacionamiento en la calle y por ende la congestión en la vía pública.

TITULO IV

CONDICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS

CAPITULO I DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 11.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. La aprobación de proyectos de urbanización como asimismo la ejecución de las obras de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvia, de agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la Ley General y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y las Normas Técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización y por los reglamentos de los Servicios respectivos.

ARTÍCULO 12.- CONDICIONES PARA AREAS VERDES. En los nuevos conjuntos habitacionales y loteos las áreas verdes públicas que se emplacen en sentido transversal a la vía, deberán tener una proporción tal que el frente no pueda ser inferior a un 35% respecto de su fondo.

CAPITULO II DE LOS USOS DE SUELO

ARTÍCULO 13.- DEFINICIÓN. Para los efectos de la aplicación del presente plan regulador

comunal los destinos o usos de suelo y sus definiciones son los establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y se asignan a cada una de las zonas descritas en el Artículo 35 de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 14.- RESIDENCIAL El destino Residencial se entenderá siempre admitido, salvo prohibición expresa en cada zona descrita en el Artículo 35.

Las viviendas podrán consultar el funcionamiento de pequeño comercio, industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, en tanto su principal destino subsista como habitacional. Con todo, cuando estas actividades complementarias a la vivienda sobrepasen el 50% de la superficie edificada de la misma, dichas actividades deberán cumplir con los usos de suelo permitidos para la zona donde se emplazan. En las zonas de uso mixto, es decir, donde se permiten simultáneamente los destinos residencial, de equipamiento y actividades productivas, el porcentaje será el 65% de la superficie edificada de la vivienda.

ARTÍCULO 15.- EQUIPAMIENTO. Los servicios artesanales y profesionales, se entenderán siempre incluidos en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento. Asimismo, los demás servicios se entenderán también incluidos en cualquier tipo de equipamiento, salvo prohibición expresa en cada zona descrita en el Artículo 35.

En el área urbana normada por el presente plan regulador se podrán emplazar equipamientos de mayor escala enfrentando vías de menor jerarquía que la correspondiente, siempre que el estudio de impacto vial proponga las medidas necesarias para garantizar el normal funcionamiento del sistema vial del sector.

ARTÍCULO 16.- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS. Este destino corresponde a establecimientos industriales, de almacenamiento y/o bodegaje, y talleres, los cuales, de acuerdo a la calificación que realiza la Secretaría Regional Ministerial de Salud, se podrán emplazar en concordancia con los destinos permitidos y prohibidos en cada zona descrita en el Artículo 35.

ARTÍCULO 17.- INFRAESTRUCTURA. Las instalaciones de infraestructura energética, sanitaria, de transporte y de telecomunicaciones, se entenderá siempre admitida, bajo las condiciones que se señalan en la presente Ordenanza.

Para los proyectos de plantas de tratamiento de aguas servidas, estaciones generadoras de energía eléctrica y subestaciones eléctricas, que se emplacen en zonas con uso residencial, regirán las siguientes condiciones:

Coefficiente máximo de ocupación de suelo: 0,4

Distanciamiento: 10 m.

Condición mínima de accesibilidad: vía Local

Condición paisajística: Cerco vivo perenne por todos sus deslindes

La infraestructura de transporte se norma en el artículo 23 de la presente Ordenanza

ARTÍCULO 18.- ESPACIO PÚBLICO. Corresponde al sistema vial, a las plazas y áreas verdes

públicas y playas, en su calidad de bien nacional de uso público.

La Municipalidad podrá autorizar construcciones complementarias en las áreas verdes públicas, siendo las condiciones de edificación de estas construcciones las determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por la Dirección de Obras Municipales, en atención a lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTÍCULO 19.- ÁREA VERDE. Corresponde a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, sea de una entidad pública o privada.

ARTÍCULO 20.- USOS PERMITIDOS. Los usos de suelo de Espacios Públicos, de Áreas Verdes y redes de infraestructura, se entenderán siempre permitidos dentro del límite urbano del presente plan regulador comunal, por lo que no es necesario mencionarlos, salvo prohibición expresa en cada zona.

ARTÍCULO 21.- USOS PROHIBIDOS. Quedan prohibidos dentro del área urbana reglamentada por el presente Plan Regulador Comunal, además de los establecidos como tales en el Artículo 35 de esta Ordenanza, los siguientes usos de suelo:

- Actividades productivas (Industrias, bodegas o almacenamientos y talleres) peligrosas
- Instalaciones de Infraestructura contaminantes, insalubres y peligrosas
- Plantaciones forestales con fines comerciales

CAPITULO III CONDICIONES ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 22.- CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTORES.

Sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en el Artículo 35 de la presente Ordenanza y de lo dispuesto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las estaciones de servicio automotor constituyen destino de equipamiento de comercio y deberán cumplir con las siguientes normas urbanísticas, las que prevalecerán por sobre las estipuladas para la zona donde se emplace:

Superficie predial mínima:

Para estaciones de servicio automotor:	800 m ² .
Sistema de Agrupamiento:	Aislado.

Cuando se permitan los adosamientos, solo podrán construirse adosadas las edificaciones correspondientes a oficinas de ventas, administración y cobertizos para estacionamiento de vehículos. Se prohíbe el adosamiento de instalaciones que produzcan emanaciones, ruidos, trepidaciones o vibraciones, calificadas como molestas por el servicio competente. Los adosamientos permitidos deberán cumplir con lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Distanciamientos:

El distanciamiento mínimo entre los deslindes de las propiedades vecinas y las instalaciones o edificaciones deberá ser de 3,00 m, sin perjuicio de cumplir con las superficies de rasantes previstas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

La faja resultante de este distanciamiento deberá mantenerse con vegetación arbórea o arbustiva.

Sin perjuicio de lo anterior, las instalaciones y edificaciones que contemplen recintos de lavado y lubricación, deberán disponer además, de los elementos y dispositivos de aislamiento y protección que sean necesarios para evitar la propagación de chorros de agua, líquidos y/o aceites sucios o contaminados, vapores, olores y gases, hacia los predios vecinos y hacia el espacio público.

Accesos:

Sólo podrán localizarse en predios que tengan acceso directo a vías estructurantes cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o superior a 14 m.

El diseño geométrico de los accesos y su emplazamiento se ajustará al Manual de Vialidad Urbana, Volumen 3 "REDEVU", aprobado por D.S. N° 12 (V. y U) de 1984, publicado en el Diario Oficial de fecha 3 de Marzo de 1984. o el que lo reemplace.

ARTÍCULO 23.- TERMINALES DE LOCOMOCIÓN COLECTIVA. Los terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, corresponden a instalaciones de infraestructura de transporte, y sólo se podrán emplazar enfrentando vías desde Colectoras a Expresas para automóviles y Troncales a Expresas para buses. Lo anterior sin perjuicio de dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Capítulo 13 del Título 4 la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para el caso de los terminales de locomoción colectiva rurales e intercomunales, proyectados dentro del límite urbano del presente instrumento, deberán contemplar la condición de emplazamiento establecida para los terminales urbanos, según la categoría de las vías señaladas en relación el tipo de vehículo, sin perjuicio de lo normado en el D.S. 94/85 (M.IN).

ARTÍCULO 24.- ACTIVIDADES AGROPECUARIAS. Las actividades agropecuarias que se desarrollan en el área normada por el presente plan regulador se permitirán solo hasta que la autoridad sanitaria determine la existencia de incompatibilidades con las nuevas urbanizaciones, es decir, mientras no constituya riesgo sanitario (molestia o daño) para la salud de las personas y su medio ambiente. La actividad pecuaria será regulada por una ordenanza especial municipal.

ARTÍCULO 25.- CUERPOS HIDRICOS. Todo proyecto u obra a realizarse en el álveo de cualquier cauce y/o cuerpo hídrico superficial, deberá dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 41 y 171 del Código de Aguas, es decir, previo a la ejecución de éstos se deberá remitir a la

Dirección General de Aguas del Ministerio de Obras Públicas para su autorización, todos los antecedentes técnicos respectivos para así dar cumplimiento a lo establecido en dichos articulados.

CAPITULO IV NORMAS SOBRE RIESGOS Y PROTECCIÓN

ARTÍCULO 26.- EXIGENCIAS SOBRE PREVENCIÓN DE RIESGOS.

Sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y de lo dispuesto en el Art.2.1.17, Título 2 De la Planificación, Cap. I. la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en todas las obras que se emplacen en aquellas zonas de restricción o terrenos que se vean afectados por algún riesgo natural o antrópico, será exigible un estudio de riesgos suscrito por un profesional especialista, que defina condiciones de seguridad para urbanizar y/o construir en dichos predios. Sin este estudio no se podrá autorizar permisos de movimientos de tierra, loteos, urbanización o de construcción.

Cuando exista riesgo de inundación el estudio de riesgo deberá contemplar a lo menos, los niveles de crecidas del curso de agua a través de un Estudio Hidrológico, las obras de protección y de tratamiento de riberas, las cotas de relleno adecuadas y las especificaciones técnicas de dichos rellenos.

Cuando exista riesgo de anegamiento el estudio de riesgo deberá contemplar, a lo menos, la magnitud de los eventos de anegamiento, los niveles freáticos y duración del fenómeno, y determinar las obras de drenaje y rellenos necesarios para garantizar la seguridad de los asentamientos.

Cuando exista riesgo de deslizamientos y derrumbes el estudio de riesgo deberá contemplar, a lo menos, la mecánica de suelo, recomendaciones sobre tratamiento de taludes y determinar las obras de mitigación necesarias para garantizar la seguridad de los asentamientos y de las futuras obras.

Quedan expresamente prohibidas las construcciones de cualquier destino, en terrenos de pendientes de más de 60% y en quebradas de escurrimiento permanente o intermitente, las que deberán ser reforestadas y mantenidas con vegetación nativa, para asegurar el escurrimiento de las aguas, la estabilidad de los suelos y la vegetación del área circundante.

Para todo proyecto de edificación, urbanización o loteo colindante a las áreas de quebradas y drenajes, los límites detallados de estas áreas podrán ser definidos conjuntamente por el Director de Obras Municipales y/o el Asesor Urbanista a partir de estudios topográficos que precisen el área de influencia de estas quebradas considerando a lo menos los criterios de continuidad vegetacional y de inflexión de las curvas de nivel.

Las obras de arte y viales, deberán adoptar todos los resguardos en su diseño para evitar afectar la continuidad del sistema natural de drenaje y evacuación de aguas lluvias, lo que deberá ser concordante con lo señalado en la Ley N° 19.525 (D.O. de 10.11.1997) que regula sistemas de

evacuación y drenaje de aguas lluvias. En caso de intervenciones de cauces naturales o artificiales se deberá cumplir con lo estipulado en el Código de Aguas.

ARTICULO 27.- NORMA DE PROTECCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES. Las normas sobre riesgo de incendios forestales se aplicarán en aquellos sectores de las zonas del plan regulador comunal que, por su condición de contacto entre las áreas habitadas y la vegetación continua, sea ésta bosque nativo, matorrales, pastizales o plantaciones forestales, presenten un alto riesgo de incendio forestal. Para tal efecto, se definen las siguientes normas mínimas de prevención para construcciones, urbanizaciones, y para incluir en ordenanzas municipales especiales de protección local:

Los proyectos de loteo colindantes con áreas de vegetación continua deberán reservar una franja de ancho variable de acuerdo a la siguiente tabla, en la cual no se permitirán edificaciones:

Tipo de Vegetación	Pendiente (%)	Franja de Protección en m. (1)	Franja de Protección en m. (2)
Plantaciones de eucalipto o coníferas	0 – 30	25	25
	30 > 60	40	25
	> 60	50	25
Bosque nativo, matorrales y/o pastizales	0 – 30	15	15
	30 > 60	20	15
	> 60	30	15

- (1) Cuando el loteo se emplaza pendiente arriba o a barlovento del viento predominante en periodo de verano, respecto de la vegetación continua.
- (2) Cuando el loteo se emplaza pendiente abajo o a sotavento del viento predominante en periodo de verano, respecto de la vegetación continua.

Dicha franja de protección deberá considerar una accesibilidad adecuada y/o una vía de borde apta para el tránsito vehicular en ambos sentidos, según lo permitan las condiciones topográficas y una red hídrica que contemple grifos, piscinas u otro sistema de almacenamiento de agua, emplazados a no más de 100 metros al interior del loteo.

Las construcciones aisladas colindantes con áreas de vegetación continua deberán considerar en todos sus elementos constructivos exteriores y revestimiento una resistencia al fuego no menor a F-180. Las condiciones de emplazamiento de estas construcciones aisladas deberán presentar una adecuada accesibilidad, tal que permita tránsito en ambos sentidos y contar con suministro de agua en la forma de grifos, piscinas u otro sistema de almacenamiento.

Para las áreas de contacto señaladas en este artículo se deberá considerar una franja de 100 metros de ancho mínimo, cuyas condiciones serán normadas por una ordenanza municipal específica de protección para prevenir y mitigar riesgos de incendios forestales, que contemple al menos lo siguiente:

- Reducción de combustible seco en áreas exteriores.
- Mantener cercos y techos de las casas colindantes limpios de vegetación y basuras.
- Eliminación de posibles fuentes generadoras de incendios forestales.
- Implementación de planes vecinales de emergencia.
- Prohibición del uso del fuego para la eliminación de residuos vegetales provenientes de cualquier actividad, entre los meses de noviembre y abril.
- Franja de a lo menos 3 metros de ancho, sin vegetación., en las calles o vías colindantes con vegetación continua.
- Franja cortafuego de a lo menos 6 metros de ancho, libre de bosques y matorrales, en las calles o vías colindantes con vegetación continua.
- Franja de a lo menos 5 m de ancho de bosque podado y libre de residuos, en las calles o vías colindantes con vegetación continua.

TITULO V

NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO I DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 28.- ADOSAMIENTO. Las disposiciones sobre adosamientos serán las señaladas en el Artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o en el que corresponda ante una eventual modificación de la Ordenanza General.

ARTÍCULO 29.- RASANTES Y DISTANCIAMIENTOS. Las disposiciones sobre rasantes y distanciamientos serán las señaladas en el Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o en el que corresponda ante una eventual modificación de la Ordenanza General. En esta ordenanza no se establecen mayores exigencias de rasante.

ARTÍCULO 30.- ANTEJARDÍN. Los antejardines son los establecidos para cada zona en el Artículo 35 de la presente Ordenanza y su profundidad no podrá ser inferior a 2,00 m en predios con frente a vías no estructurantes y 3,00 m frente a vías estructurantes. No obstante lo anterior no será obligatorio el antejardín en aquellos sectores consolidados, cuando el 60 % o más de la longitud de una misma cuadra, no disponga de ellos.

En los sitios esquina afectados por antejardines en dos de sus lados, el Director de Obras Municipales podrá reducir las exigencias que lo afecten hasta en un 25% en la calle o pasaje de menor jerarquía vial, siempre que la faja resultante no sea inferior a 2,00 m.

En los nuevos loteos que consideren antejardines, los cierros laterales de esta faja deberán ser transparentes en un 100%.

ARTÍCULO 31.- CUERPOS SALIENTES Y MARQUESINAS En el presente plan regulador comunal no se establecen exigencias sobre cuerpos salientes del plano vertical de la línea de edificación sobre el antejardín.

ARTÍCULO 32.- OCHAVOS En todos los sitios esquina se deberá contemplar ochavos, cuya longitud mínima será de 4 m.

ARTICULO 33.- CIERROS. Los cierros que enfrentan el espacio público de los sitios eriazos y propiedades abandonadas se regirán por lo establecido en el artículo 2.5.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTÍCULO 34.- EDIFICACIONES EN CONDICIONES ESPECIALES. Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación, que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies prediales mínimas establecidas en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

CAPITULO II DE LA ZONIFICACION

ARTÍCULO 35.- ZONIFICACION. El presente Plan Regulador Comunal comprende las siguientes áreas atendiendo a su grado de consolidación:

Áreas Consolidadas: Son las áreas urbanas que se encuentran total o parcialmente urbanizadas y ocupadas por el crecimiento físico del centro urbano, y por lo tanto, presentan un paisaje urbano característico.

Áreas de Extensión Urbana: Son las áreas urbanas planificadas externas a las áreas consolidadas, que presentan aptitudes para recibir el crecimiento urbano en extensión y se emplazan dentro del límite urbano propuesto. Se incluyen además, en estas áreas las zonas extensión de ocupación condicionada.

Áreas Especiales, de Restricción y Protección de recursos de valor natural: Son las áreas planificadas que en razón de su especial naturaleza, pueden presentar diversos grados de ocupación, y están destinadas a usos de suelo específicos como protección y/o restricción.

Las áreas señaladas se subdividen en las zonas graficadas en los Planos PRCSG-01, PRCÑ -02 y PRCH-03, que se indican a continuación:

ZONAS DEL AREA CONSOLIDADA

ZONA HABITACIONAL MIXTA COMERCIAL ZHMC

ZONA HABITACIONAL ZH-1

ZONA HABITACIONAL ZH-2

ZONA DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS ZE

ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO ZED

ZONA DE EQUIPAMIENTO DE SALUD DE CEMENTERIO ZES

ZONA PRODUCTIVA INOFENSIVA ZPI

ZONAS DEL AREA DE EXTENSION URBANA

ZONA DE EXTENSION HABITACIONAL ZEXH

ZONA DE PARCELAS URBANAS ZPU

ZONAS DEL AREA DE PROTECCIÓN Y DE RIESGO

ZONA DE PROTECCIÓN DE DRENAJE ZPD

Aquellas zonas identificadas en los planos como condicionadas (c) estarán sujetas a su factibilidad sanitaria y a estudios de riesgos para su ocupación, según artículo 26 de la presente Ordenanza.

Franja de separación o mitigación corresponde a un distanciamiento o parte de éste, de 5 m. de ancho mínimo, medidos desde el deslinde hacia el interior del predio, y que contemple arborización u otros elementos de absorción acústica y visual.

Cuando exista duda en la interpretación del límite de una zona sobre un predio determinado, la normativa aplicable será la correspondiente a la de la zona por donde se accede desde la vía pública.

La zonificación y normas urbanísticas específicas de subdivisión, urbanización y construcción, que se determinan para cada zona se indica a continuación:

NORMAS URBANISTICAS DE LA ZONA ZHMC (ZONA HABITACIONAL MIXTA COMERCIAL)

USOS DE SUELO ZONA ZHMC	
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
Industria	Prohibido
Bodegaje y Talleres	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 orientación o rehabilitación conductual
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD	Permitido, excepto cementerios y crematorios
SEGURIDAD	Permitido excepto cárcel y centros de detención
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

EDIFICACION PARA LA ZONA ZHMC

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 según 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	Según OGUC
ANTEJARDÍN MÍNIMO	Según art. 30
CONDICIONES ESPECIALES	No se contempla
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No se contempla

*1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes

*4 Sólo asociando su actividad a comercio

*6 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta

NORMAS URBANISTICAS DE LA ZONA ZH-1 (ZONA HABITACIONAL)

USOS DE SUELO ZONA ZH-1		
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos	
RESIDENCIAL	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Permitido
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO	Permitido,	
COMERCIO	Permitido excepto discotecas; para estaciones de servicios automotor con *1 y 6	
CULTO Y CULTURA	Permitido sólo con *1	
DEPORTE	Permitido sólo con *6	
EDUCACION	Permitido sólo con *6	
ESPARCIMIENTO	Permitido	
SALUD	Permitido excepto cementerios y crematorio	
SEGURIDAD	Permitido excepto cárcel y centros de detención	
SERVICIOS	Permitido	
SOCIAL	Permitido	

EDIFICACION PARA LA ZONA ZH-1

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	Según OGUC	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	Según art. 30	
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda en Extensión	240 hab/ha
	Vivienda en Altura	600 hab/ha

*1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes

*5 Sólo incorporando franja de separación o mitigación

*6 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía 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.

NORMAS URBANISTICAS DE LA ZONA 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 cárcel y centros de detención	
SERVICIOS	Permitido	
SOCIAL	Permitido	

EDIFICACION PARA LA ZONA ZH-2

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	Según OGUC	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	Según art. 30	
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Conjunto de viviendas	240 hab/ha
	Edificación colectiva	600 hab/ha

*1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes

*5 Sólo incorporando franja de separación o mitigación

*6 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía 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.

NORMAS URBANISTICAS DE LA ZONA 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	

EDIFICACION PARA LA ZONA ZE

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZE	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	1.000 m ²
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	----
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Libre según 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	Según OGUC
ANTEJARDÍN MÍNIMO	5 m y 10 m frente a Ruta 5
CONDICIONES ESPECIALES	Los equipamientos que enfrenten la Ruta 5-Sur deberán contemplar acceso desde vía de servicio.
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No se contempla

*1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes

*5 Sólo incorporando franja de separación o mitigación

*6 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta

NORMAS URBANISTICAS DE LA ZONA 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	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	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	

EDIFICACION PARA LA ZONA ZED

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 según 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	Según OGUC
ANTEJARDÍN MÍNIMO	3 m
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No se contempla

*7 Sólo ligados al rol principal otorgado al sector, como uso complementario de este último

**NORMAS URBANISTICAS DE LA ZONA ZES
(ZONA DE EQUIPAMIENTO DE SALUD DE CEMENTERIO)**

USOS DE SUELO ZONA ZES		
TIPO DE USO		Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL		Prohibido, excepto vivienda complementaria a la actividad
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO		Prohibido
COMERCIO		Prohibido
CULTO Y CULTURA		Permitido con *2
DEPORTE		Prohibido
EDUCACION		Prohibido
ESPARCIMIENTO		Prohibido
SALUD		Permitido sólo cementerios y crematorios
SEGURIDAD		Prohibido
SERVICIOS		Prohibido
SOCIAL		Prohibido

EDIFICACION PARA LA ZONA ZES

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	Según Código Sanitario
ANTEJARDÍN MÍNIMO	Según Código Sanitario
CONDICIONES ESPECIALES	Según Código Sanitario.
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No se contempla

*2 Sólo actividades de desarrollo espiritual y religioso

**NORMAS URBANISTICAS DE LA ZONA 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	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Permitida
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO		Permitido sólo con *7
COMERCIO		Permitido sólo con *7
CULTO Y CULTURA		Prohibido
DEPORTE		Permitido excepto estadios
EDUCACION		Permitido sólo con *7
ESPARCIMIENTO		Prohibido
SALUD		Permitido sólo con *7
SEGURIDAD		Permitido
SERVICIOS		Permitido sólo con *7
SOCIAL		Prohibido

EDIFICACION PARA LA ZONA ZPI

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 según 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 Vías Estructurantes

*7 Sólo ligados al rol principal otorgado al sector, como uso complementario de este último

**NORMAS URBANISTICAS DE LA ZONA ZEXH
(ZONA DE EXTENSION HABITACIONAL)**

USOS DE SUELO ZONA ZEXH		
TIPO DE USO		Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL		Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Permitido sólo 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 cárceles y centros de detención
SERVICIOS		Permitido
SOCIAL		Permitido

EDIFICACION PARA LA ZONA ZEXH

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 Extensión	240 hab/ha
	Vivienda en Altura	600 hab/ha

*1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes

*5 Sólo incorporando Franja de separación o mitigación

*6 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta

*8 Para las zonas que no cuenten con red de alcantarillado de aguas servidas, las superficie predial mínima podrá ser aumentada por la autoridad competente.

NORMAS URBANISTICAS DE LA ZONA ZPU (ZONA DE PARCELAS URBANAS)

USOS DE SUELO ZONA ZPU		
TIPO DE USO		Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL		Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Permitida sólo asociada a la actividad agrícola
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO		Permitido sólo con *3
COMERCIO		Permitido sólo con *3
CULTO Y CULTURA		Permitido
DEPORTE		Permitido excepto estadio
EDUCACION		Permitido sólo con *3
ESPARCIMIENTO		Permitido
SALUD		Permitido sólo con *1, excepto cementerios y crematorios
SEGURIDAD		Permitido excepto cárceles y centros de detención
SERVICIOS		Prohibido
SOCIAL		Permitido

EDIFICACION PARA LA ZONA ZPU

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZPU		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	2.500 m ²	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,3	
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,6	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	7 m para vivienda y libre según 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 Extensión	30 hab/ha

*1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes

*3 Sólo asociado a la actividad agrícola

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZPD (ZONA DE PROTECCIÓN DE DRENAJE)

En esta zona sólo se permite el uso de espacio público y se rige por lo señalado en los artículos 25 y 26 de la presente Ordenanza.

TITULO VI

ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

ARTICULO 36.- ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PATRIMONIO URBANO. En el área normada por el presente plan regulador comunal no existen Monumentos Nacionales

ARTICULO 37.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS ZONAS Y SUBZONAS DE CONSERVACIÓN HISTORICA. No se declaran Zonas de Conservación Histórica ni Zonas Típicas en este plan regulador comunal.

ARTICULO 38.- PROTECCIÓN PARA INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTORICA

Los Inmuebles de Conservación Histórica que se identifican en el área urbana regulada por el presente Plan Regulador Comunal y su protección en función del grado de intervención, son los siguientes:

DENOMINACION	UBICACION	PROTECCION
Casa de don Gregorio Caro en San Gregorio	Esquina de las calles Estado con Ernesto Zúñiga, frente a la Plaza de Armas de San Gregorio.	Parcial sólo fachada

Para estos inmuebles se deberá mantener las proporciones y materialidad predominante, así como los principales ornamentos u otros detalles estilísticos de importancia histórica o estética, independientemente de los usos permitidos para el sector.

Toda solicitud de permiso que afecte las condiciones patrimoniales de estos inmuebles, deberá contar con un informe favorable de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo, VIII Región y con autorización del Consejo de Monumentos Nacionales, cuando corresponda según la Ley 17.288.

TITULO VII

PLANTACIONES Y OBRAS DE ORNATO EN AREAS AFECTAS A DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA

ARTÍCULO 39.- OBRAS DE ORNATO. En las áreas afectas a declaración de utilidad pública del presente plan regulador comunal se deberá considerar lo siguiente:

- En espacios correspondientes a franjas no pavimentadas de aceras y bandejones, como también en jardines de plazas, se deberá contemplar plantación de césped con mezcla municipal, complementada con vegetación baja de tipo arbustiva y flores.
- La arborización de las vías declaradas de utilidad pública deberá contemplar especies arbóreas de hojas perenne o caducas preferentemente de la zona.
- Todas las calles y avenidas existentes deberán contemplar arborización de las mismas características anteriores.
- El mobiliario de ornato será el que determine la Dirección de Aseo y Ornato o la Dirección de Obras de la Municipalidad, según corresponda