

PLAN REGULADOR COMUNAL DE YUNGAY

ORDENANZA LOCAL

PLAN REGULADOR COMUNAL DE YUNGAY
ORDENANZA LOCAL

PLAN REGULADOR COMUNAL DE YUNGAY

ORDENANZA LOCAL

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. La presente Ordenanza establece las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos del suelo, subdivisión predial, edificación, urbanización y vialidad, que deberán observarse dentro del área territorial del presente Plan Regulador Comunal de Yungay, graficadas en el Plano PRY-01, las cuales se complementan con la información contenida en dicho plano.

ARTICULO 2. El área territorial del presente Plan Regulador queda determinada por el límite urbano, constituido por la línea poligonal cerrada entre los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 1 cuya descripción de puntos y tramos se incluye en el artículo 6 de esta Ordenanza.

ARTICULO 3. Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encuentren reguladas por esta Ordenanza, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

ARTICULO 4. De acuerdo a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, le corresponde a la Dirección de Obras Municipales de Yungay la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza; y a la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la VIII Región, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

ARTICULO 5. Cualquiera transgresión a las normas de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en los artículos 20° al 26° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

M

CAPITULO II

DESCRIPCION DEL LIMITE URBANO

ARTICULO 6. La descripción de puntos y tramos del limite urbano a que se hace referencia en el artículo 2 de la presente Ordenanza, es la siguiente:

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
1	Intersección de paralela trazada 110 m al poniente del eje de la calle Baquedano, con el eje del Estero Camarones.		
2	Intersección del eje del Estero Camarones, con paralela trazada 60 m al oriente del eje de calle Baquedano.	1 - 2	Eje del estero Camarones, entre puntos 1 y 2.
3	Intersección de paralela trazada 60 m al oriente del eje de calle Baquedano, con eje del río Panqueco.	2 - 3	Paralela trazada 60 m al oriente del eje de calle Baquedano, entre puntos 2 y 3.
4	Intersección del eje del río Panqueco, con paralela trazada 215 m al norte del eje de calle Esmeralda.	3 - 4	Eje del río Panqueco, entre puntos 3 y 4.
5	Intersección de paralela trazada 215 m al norte del eje de calle Esmeralda, con paralela trazada 60 m al oriente del eje de calle General Bulnes.	4 - 5	Paralela trazada 215 m al norte del eje de calle Esmeralda, entre puntos 4 y 5.
6	Intersección de paralela trazada 60 m al oriente del eje de calle General Bulnes, con paralela trazada 60 m al norte de eje de calle Esmeralda y su proyección hacia el oriente.	5 - 6	Paralela trazada a 60 m al oriente del eje de calle General Bulnes, entre puntos 5 y 6.
7	Intersección de paralela trazada 60 m al norte de calle Esmeralda y su proyección hacia el oriente, con paralela trazada 60 m al oriente del eje de calle Maturana.	6 - 7	Paralela trazada 60 m al norte del eje de calle Esmeralda, entre puntos 6 y 7.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
8	Intersección de paralela trazada 60 m al oriente del eje de calle Maturana, con paralela trazada 60 m al sur del eje de calle Angamos.	7 - 8	Paralela trazada 60 m al oriente del eje de calle Maturana, entre puntos 7 y 8.
9	Intersección de paralela trazada 60 m al sur del eje de calle Angamos, con paralela trazada 60 m al oriente del eje de la prolongación hacia el sur de calle General Bulnes.	8 - 9	Paralela trazada 60 m al sur del eje de calle Angamos, entre puntos 8 y 9.
10	Intersección de paralela trazada 60 m al oriente del eje de la prolongación hacia el sur de la calle General Bulnes, con paralela trazada 180 m al sur del eje de calle Ignacio Carrera Pinto.	9 - 10	Paralela trazada 60 m al oriente del eje de la prolongación hacia el sur de la calle General Bulnes, entre puntos 9 y 10.
11	Intersección de paralela trazada 180 m al sur del eje de calle Ignacio Carrera Pinto, con paralela trazada 110 m al oriente del eje de calle Angeles.	10-11	Paralela trazada 180 m al sur del eje de calle Ignacio Carrera Pinto, entre puntos 10 y 11.
12	Intersección de paralela trazada 110 m al oriente del eje de calle Angeles, con paralela trazada 380 m al sur del eje de calle Ignacio Carrera Pinto.	11-12	Paralela trazada 110 m al oriente del eje de calle Angeles, entre puntos 11 y 12.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
13	Intersección de paralela trazada 380 m al sur de calle Ignacio Carrera Pinto, con paralela trazada 120 m al poniente del eje de calle Angeles.	12-13	Paralela trazada 380 m al sur del eje de calle Ignacio Carrera Pinto, entre puntos 12 y 13.
14	Intersección de paralela trazada 120 m al poniente del eje de calle Angeles, con paralela trazada 600 m al sur del eje de calle Angamos.	13-14	Paralela trazada 120 m al poniente del eje de calle Angeles, entre puntos 13 y 14.
15	Intersección de paralela trazada 600 m al sur del eje de calle Angamos, con el eje de calle Chorrillos y su prolongación virtual hacia el sur.	14-15	Paralela trazada 600 m al sur del eje de calle Angamos, entre puntos 14 y 15.
16	Intersección del eje de calle Chorrillos y su prolongación virtual hacia el sur, con paralela trazada 430 m al sur del eje de calle Angamos.	15-16	Eje de calle Chorrillos y su prolongación virtual hacia el sur, entre puntos 15 y 16.
17	Intersección de paralela trazada 430 m al sur del eje de calle Angamos, con perpendicular al eje de Ruta N-97-0 trazada en el punto central del puente del estero Huencheco.	16-17	Paralela trazada 430 m al sur del eje de calle Angamos, entre puntos 16 y 17.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
18	Intersección de perpendicular al eje de Ruta N-97-0 trazada en el punto central del puente del Estero Huencheco, con paralela trazada 650 m al poniente del eje de calle Valparaíso.	17-18	Perpendicular al eje de Ruta N-97-0 trazada en el punto central del Estero Huencheco, entre puntos 17 y 18.
19	Intersección de paralela trazada 650 m al poniente del eje de calle Valparaíso, con el eje del río Trilaleo.	18-19	Paralela trazada 650 m al poniente del eje de calle Valparaíso entre puntos 18 y 19.
20	Intersección del eje del río Trilaleo, con eje del río Panqueco.	19-20	Eje del río Trilaleo, entre puntos 19 y 20.
21	Intersección del eje del río Panqueco, con paralela trazada 110 m al poniente del eje de calle Baquedano.	20-21	Eje del río Panqueco, entre puntos 20 y 21.
		21-1	Paralela trazada 110 m al poniente del eje de calle Baquedano, entre puntos 21 y 1.

CAPITULO III

DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

ARTICULO 7. Los siguientes términos tienen en esta Ordenanza, el significado que se indica:

Porcentaje de ocupación de suelo: Es la relación porcentual entre la superficie edificada determinada por la forma que más adelante se expresa y la superficie total del predio, descontada de esta última las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por disposiciones del presente Plan Regulador.

La superficie edificada se determinará por la proyección vertical del edificio sobre el terreno, descontando el 100% de la proyección de aleros, balcones y cubiertas en voladizo.

Las terrazas y pavimentos exteriores no se contabilizarán.

Tampoco se contabilizarán los cobertizos ni otras construcciones ligeras cubiertas y abiertas por dos o más lados, siempre que no excedan del 10% de la superficie del terreno. El exceso sobre dicho porcentaje se contabilizará en un 50%.

Edificación aislada: Es la que se construye separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que establece la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Edificación pareada: Es la que corresponde a dos edificaciones que se construyen simultáneamente, o diferidas en el tiempo, emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo.

Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.

Edificación continua: Es la que se construye simultáneamente, o diferida en el tiempo, emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada y con la altura que establece el presente Plan Regulador.

Densidad habitacional máxima: Es la relación entre la cantidad de habitantes y la superficie predial que ocupan, sin perjuicio de las exigencias sobre áreas verdes y equipamiento establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcción.

Para la aplicación de lo dispuesto sobre la materia en el artículo 23 de la presente Ordenanza, se entiende por cantidad de habitantes el valor que resulta de multiplicar por cinco (5) el número total de sitios o de viviendas que contemple el proyecto de loteo o de construcción de que se trate. Se entiende por superficie predial, la superficie neta del terreno en que se emplace el proyecto de loteo o de construcción de viviendas, expresada en hectáreas.

Para calcular el número máximo de sitios o de viviendas que permite el proyecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{N}^{\circ} \text{ máx. de sitios} = \frac{\text{Densidad predial máxima} \times \text{superficie predial}}{5}$$

ARTICULO 8. Rasantes y distanciamientos. Para la aplicación de rasantes y distanciamientos se deberá dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 110 y 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ARTICULO 9. Adosamientos. Los adosamientos se ajustarán a las disposiciones contenidas en el artículo 478 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización. Los adosamientos se permitirán para cualquier forma de agrupamiento.

ARTICULO 10. Cierros exteriores. Los sitios eriazos deberán disponer de cierros de carácter permanente que aseguren que dichos predios no se utilicen como botaderos de basura y escombros y cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales.

Cuando se consulten cierros en los sitios ya edificados o por edificar no podrán superar la altura de 1,80 m, aceptándose cierro vivo.

En los sitios esquina los cierros deberán formar los ochavos previstos en los artículos 452, 453, 454 y 456 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ARTICULO 11. Antejardines. Los antejardines se exigirán de acuerdo a lo que se establece para cada zona urbana en el artículo 23 de la presente Ordenanza y su profundidad no podrá ser inferior a 3 metros.

Sin perjuicio de lo anterior, en aquellas zonas donde no se establezcan antejardines, se exigirá en aquellos costados de cuadra en que el 50% o más de su longitud ya disponga de ellos. En estos casos, su profundidad no podrá ser inferior a 3 metros.

ARTICULO 12. Estacionamientos. En los proyectos de obras nuevas y en los de cambio de destino de todo o parte de edificaciones existentes, las exigencias mínimas de estacionamiento que deberán cumplirse dentro del respectivo predio, cuando corresponda, son las siguientes:

USO DEL SUELO	ESTANDAR (número de estacionamientos)
VIVIENDAS	
Vivienda colectiva:	
De hasta 60 m ² construidos	1 por cada 10 viviendas
De más de 60 m ² construidos	1 por cada 5 viviendas
Vivienda Social	Sin exigencias de estacionamiento
EQUIPAMIENTO	
Supermercado	1 por cada 50 m ² de sup. útil construida
Servicios Públicos	1 por cada 200 m ² de sup. útil construida
Salud	1 por cada 80 m ² de sup. útil construida
Hoteles	1 por cada 10 camas
Residenciales	1 por cada 20 camas
Educación - Cultura	
Colegios de menos de 500 alumnos	Sin exigencias de estacionamiento
Colegios de 500 ó más alumnos	1 por cada 200 m ² de sup. útil construida
Deportes	1 por cada 50 espectadores
INDUSTRIA, ALMACENAMIENTO Y TALLERES	1 por cada 300 m ² de sup. útil construida

Las industrias y recintos destinados al almacenamiento de mercaderías y materiales, deben disponer al interior del predio, los espacios necesarios para la carga y descarga de camiones y vehículos de transporte.

Para los efectos de este artículo, se considerarán como superficie útil construida, la que resulte de descontar a la superficie total construida lo siguiente: un 10% por concepto de muros estructurales y periféricos, la superficie común destinada a circulación (accesos, hall, pasillos, escaleras), la ocupada por instalaciones tales como ductos, recintos de medidores, botaderos y receptores de basura, y las bodegas, en el caso de edificios colectivos de habitación.

La obligación consignada en el presente artículo no será exigible en obras nuevas cuando concurren conjuntamente los siguientes requisitos: que el frente del predio en que se emplaza el edificio sea igual o inferior a nueve metros y que el número de estacionamientos que origine la construcción sea igual o inferior a cuatro unidades.

Asimismo tampoco será exigible cuando en el cambio de destino de todo o parte de un edificio, la aplicación del estándar correspondiente resulte en un número de estacionamientos igual o inferior a cuatro unidades.

Cada estacionamiento deberá tener una superficie mínima de 13 m² y un ancho mínimo de 2,5 m sin incluir las áreas destinadas a circulación. Las circulaciones deberán tener un ancho mínimo de 6 metros.

ARTICULO 13. Uso del suelo con destino de equipamiento. La clasificación por tipos y escalas de los usos de suelo con destino de equipamiento que se permiten o prohíben en cada zona descritas en el artículo 23 es la siguiente:

TIPO	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
Salud	Hospitales Clínicas Policlínicos	Policlínicos Dispensarios Consultorios Postas
Educación	Locales de Educación Media Locales de Educación Básica	Locales de Educación Básica y Prebásica
Seguridad	Comisarias Bomberos	Retenes
Culto	Templos Parroquias	Capillas
Cultura	Auditoriums Teatros	Bibliotecas
Organización Comunitaria	Juntas de Vecinos	Juntas de Vecinos Centros de Madres

TIPO	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
Areas verdes	Parques Plazas	Plazas Jardines Juegos Infantiles
Deportes	Estadios Canchas Piscinas Gimnasios Media Luna	Canchas Gimnasios Piscinas
Esparcimiento y Turismo	Hoteles Moteles Restoranes Residenciales Clubes Sociales Discotecas Quintas de recreo Juegos electrónicos	Cines Fuentes de Soda Restoranes
Comercio	Centros Comerciales Mercados Supermercados Locales Comerciales	Centros Comerciales Locales Comerciales
Servicios Públicos	Servicios de utilidad pública Servicios de la Administración Pública Municipio	Servicios de utilidad pública Servicios de la Administración Pública
Servicios Profesionales	Oficinas en general Bancos	Oficinas en general
Servicios artesanales	Talles pequeños tales como: Lavanderías Peluquerías Gasfiterías Costura y modas Jardines de plantas Servicios artesanales en general	Talleres pequeños tales como: Lavanderías Peluquerías Gasfiterías Costura y modas Jardines de plantas Servicios artesanales en general

Todo terreno y/o edificio destinado a equipamiento deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la legislación vigente y deberá respetar las disposiciones sobre uso del suelo que establece el presente Plan Regulador.

ARTICULO 14. Uso del suelo con destino Industria, Almacenamiento y Talleres. La clasificación en categorías de los usos de suelo con destino de industria, almacenamiento y talleres es la siguiente, atendiendo a los efectos que su funcionamiento produce a terceras personas,

y sin perjuicio de las facultades que sobre la materia corresponden al Ministerio de Salud.

CATEGORIAS	DEFINICIONES
Inofensivas:	Aquellas actividades que no producen daños ni molestias a la comunidad (personas y/o entorno).
Molestas :	Aquellas actividades cuyo proceso de extracción, tratamiento de insumos, fabricación o almacenamiento de materias primas o productos finales puede ocasionalmente causar daños a la salud o la propiedad y que normalmente queden circunscritos al predio de la propia instalación; o bien, aquellas que puedan atraer moscas o roedores, producir ruidos o vibraciones, provocar excesivas concentraciones de tránsito o estacionamiento en las vías de uso público, causando con ello molestias que se prolonguen a cualquier periodo del día o de la noche.
Insalubres :	Aquellas actividades que por su destinación o por las operaciones o procesos que en ellas se practican dan lugar a desprendimiento, emanaciones, trepidaciones, etc., que puedan llegar a alterar el equilibrio del medio ambiente por el uso desmedido de la naturaleza o por la incorporación a la biósfera de sustancias extrañas, que perjudiquen directa o indirectamente la salud humana u ocasionen daños a los recursos agrícolas, forestales, pecuarios, piscícolas, etc.
Peligrosas :	Aquellas actividades que por la índole eminentemente peligrosa, explosiva o nociva de sus procesos, materias primas, productos intermedios o finales, pueden llegar a causar daños de carácter catastrófico a la salud o a la propiedad, en un radio que exceda considerablemente los límites del propio predio.

La definición de los destinos Industria, Almacenamiento y Talleres es la siguiente:

Industria: Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se realizan actividades de producción, extracción, procesamiento y/o transformación de productos finales, intermedios o insumos, para lo cual se emplean más de 10 personas.

Talleres: Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se desarrollan las actividades antes señaladas para las industrias o parte de ellas como montajes y/o reparaciones, etc., ocupando para ello 10 personas o menos, salvo panaderías y similares.

Almacenamiento: Predios, recintos, construcciones y/o edificios en que se hace acopio o bodegaje de cualquier tipo de producto.

Los talleres destinados a garages de reparación y mantención de vehículos y todos los rubros que representan reparaciones y elaboración de productos se permitirán siempre que sean clasificados como inofensivos.

Las actividades que se permitan en las zonas con usos de suelo con destino industria, almacenamiento y talleres podrán ser localizadas en dichas zonas siempre que obtengan la clasificación de inofensivas o molestas según corresponda, por parte del Ministerio de Salud de acuerdo a los reglamentos que se señalan a continuación:

Nivel máximo permisible de presión sonora	:	DS. N°286, Ministerio de Salud, 1984.
Contaminación atmosférica	:	DS. N°144, Ministerio de Salud, 1961. Res. N°1.215, Ministerio de Salud, 1978.
Residuos	:	Ley N°3.133 de 1916 y su Reglamento el DS. N°2.491 de 1916. Resolución N°1.215, Ministerio de Salud, 1978; Art. 11°, 12° y 13° del D.L. N°3.557, Ministerio de Agricultura, 1981.
Trepidaciones y olores	:	Código Sanitario. Título IV Art. 89°, Ministerio de Salud y demás normas que establezca el Servicio de Salud del Ambiente.

ARTICULO 15. Uso del suelo con destino Vialidad y Transporte. Los terrenos o edificios en que se desarrollen actividades complementarias a la vialidad y el transporte, tales como, estaciones de servicio automotriz y locales de venta o expendio de combustibles; los terminales rodoviarios y los recintos de estacionamiento de buses y camiones, sólo pueden localizarse en las zonas en que se permiten dichos usos de suelo y deberán cumplir con las siguientes normas, sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas para cada zona, en el artículo 23 de la presente Ordenanza.

- a) Las estaciones de servicio automotriz y locales de venta o expendio de combustibles:
- Podrán emplazarse en predios que enfrenten vías de ancho mínimo igual o superior a 15 m según se establece en artículo 26 de la presente Ordenanza.
 - Superficie predial mínima: 800 m².
 - Frente predial mínimo: 16 m.
 - El ancho mínimo de los accesos y salidas de vehículos, desde el predio a la vía pública, será de 5 m. El ángulo máximo entre los ejes de acceso y salida y el de la vía pública será de 70°, inscrito entre el deslinde predial y el eje de la vía pública.
 - Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 40%.
 - Altura máxima de la edificación: respetando rasantes, de acuerdo al artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.
 - Sistema de agrupamiento: aislado.
 - Distancia mínima de cada acceso a la esquina más próxima: será de 10 m, medido desde la intersección de ambas líneas de solera y vértice teórico del acceso correspondiente.

b) Recintos de estacionamiento de buses y camiones y terminales rodoviarías:

- Sólo podrán emplazarse en predios que enfrenten a vías de ancho igual o superior a 15 m.
- Superficie predial mínima: 1.000 m²
- Frente predial mínimo: 20 m.
- Sistema de agrupamiento: aislado. Se permitirán adosamiento de construcciones abiertas y cubiertas que no excedan de 2,50 m de altura.
- Distancia mínima de los accesos a la esquina más próxima será de 15 m medidos de la misma forma establecida en la letra anterior.

ARTICULO 16. Bienes Nacionales de Uso Público. En las áreas de uso público, como son las vías y áreas verdes, existentes, las propuestas en el presente Plan Regulador y las que se formen en el futuro, no podrán ejecutarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como kioscos, fuentes de agua, juegos infantiles y otras similares, según corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por el Director de Obras Municipales. El porcentaje de ocupación de suelo de todas aquellas obras que impliquen recintos cerrados no podrá sobrepasar el 1% del total del bien nacional de uso público.

ARTICULO 17. Urbanización. La aprobación de proyectos de urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias; agua potable; luz eléctrica, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y, además por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización y de los servicios respectivos.

ARTICULO 18. Usos del suelo prohibidos. Quedan prohibidos, dentro del límite urbano, además de los establecidos como tales en el artículo 23 de la presente Ordenanza, los siguientes usos de suelo:

- Planta y botadero de basuras.
- Industrias, locales de almacenamiento y talleres, insalubres o peligrosos.

ARTICULO 19. Edificación en predios existentes. Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies y frentes prediales mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán debiendo darse cumplimiento a las demás normas que se establezcan en ella.

ARTICULO 20. Riesgo sísmico. Para el otorgamiento de permisos de edificación, cuando se trate de construcciones de 3 ó más pisos o de 9 ó más metros de altura, la Dirección de Obras Municipales exigirá informe de mecánica de suelo del respectivo terreno.

CAPITULO IV

AREAS, ZONIFICACION, USO DEL SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS

ARTICULO 21. El presente Plan Regulador contempla las siguientes áreas:

Area Consolidada. Corresponde al conjunto de zonas urbanas que cuentan con urbanización completa, entendiéndose por tal la que habilita al suelo para ser dividido y para recibir edificación, debidamente conectada a las redes de los Servicios de Utilidad Pública o que cuenten con otros sistemas autorizados por la reglamentación vigente.

Area de Extensión Urbana. Corresponde al conjunto de zonas planificadas, externas a las áreas consolidadas, aptas para recibir el crecimiento en extensión previsto para el Centro Urbano en los 30 años siguientes a la aprobación del presente Plan Regulador.

Area Especial. Corresponde al conjunto de zonas planificadas ubicadas tanto dentro del Area Consolidada como en el Area de Extensión Urbana que, en razón de su especial destino o naturaleza, están sujetas a restricciones de diverso grado en cuanto a uso de suelo, urbanización y edificación.

Las áreas anteriormente mencionadas se dividen en las siguientes zonas: ZU-1, ZU-2, ZU-3, ZU-4, ZU-5 y ZU-6, correspondiente al área consolidada; ZE-1, ZE-2 y ZE-3, correspondiente al área de extensión urbana y ZR-1, ZR-2 y ZR-3 que corresponden al área especial.

ARTICULO 22. Cuando los límites de zona no correspondan con calles existentes o accidentes naturales, se entenderá que ellos quedan definidos por los fondos de sitio de las respectivas propiedades según se grafica en el plano PRY-01.

ARTICULO 23. Los usos de suelo permitidos o prohibidos en cada zona, las condiciones de subdivisión de predios y las normas de edificación que les son aplicables, son las siguientes:

ZONA ZU-1

- Usos de suelo permitidos : Vivienda; Equipamiento de escalas comunal y vecinal de todo tipo. Actividades complementarias a la vialidad y el transporte sólo del tipo señalado en letra a) del artículo 15 de la presente Ordenanza.
- Usos de suelo prohibidos : Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 18 de la presente Ordenanza.
- Superficie predial mínima : 300 m2.
- Frente predial mínimo : 10 m.

- Porcentaje máximo de ocupación de suelo : 80%.
- Densidad predial máxima : 300 hab/Há, según lo indicado en artículo 7 de la presente Ordenanza.
- Sistema de agrupamiento : Aislado, pareado y continuo.
- Altura máxima de la edificación : Aislado o pareado, respetando rasantes. Continuo 12 m. Sobre la altura máxima de la edificación continua se permite construcción aislada, respetando rasantes de acuerdo al Art. 8 de la presente Ordenanza.
- Profundidad máxima de la edificación continua : 50% del deslinde común.
- Antejardín mínimo : No se consultan, excepto lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 11 de la presente Ordenanza.

ZONA ZU-2

- Usos de suelo permitidos : Vivienda; Equipamiento de escala vecinal de todo tipo. Industria, almacenamiento y talleres inofensivos. Actividades complementarias a la vialidad y el transporte, de acuerdo a lo establecido en el artículo 15 de la presente Ordenanza.
- Usos de suelo prohibidos : Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 18 de la presente Ordenanza.
- Superficie predial mínima : Vivienda y equipamiento: 200 m² / Industria, almacenamiento y talleres: 500 m².
- Frente predial mínimo : Vivienda y equipamiento: 8 m - Industria, almacenamiento y talleres: 15 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo : Vivienda y equipamiento: 60% Industria, almacenamiento y talleres: 50%.
- Densidad predial máxima : No se consulta.
- Sistemas de agrupamiento : Vivienda y equipamiento: aislado, pareado o continuo; Industria, almacenamiento y talleres: aislado.

- Altura máxima de la edificación : Aislado y pareado, respetando rasantes de acuerdo a artículo 8 de la presente Ordenanza.
Continuo, 6 m. Sobre la altura máxima de la edificación continua se permite construcción aislada, respetando rasantes de acuerdo al artículo 8 de la presente Ordenanza.
- Profundidad máxima de la edificación continua : 30% del deslinde común.
- Antejardín mínimo : No se consultan, excepto lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 11 de la presente Ordenanza.

ZONA ZU-3

- Usos de suelo permitidos : Vivienda;
Equipamiento de escala vecinal de comercio, servicios artesanales y áreas verdes.
Talleres inofensivos.
- Usos de suelo prohibidos : Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 18 de la presente Ordenanza.
- Superficie predial mínima : 160 m².
- Frente predial mínimo : 8 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo : 50%.
- Densidad predial máxima : No se consulta.
- Sistemas de agrupamiento : Aislado o pareado.
- Altura máxima de la edificación : Respetando rasantes, de acuerdo al Art. 8 de la presente Ordenanza.
- Antejardín mínimo : 3 m.

ZONA ZU-4

- Usos de suelo permitidos : Vivienda;
Equipamiento de escala vecinal de todo tipo.
Industria, almacenamiento y talleres inofensivos y molestos.
Actividades complementarias a la vialidad y el transporte, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 15 de la presente Ordenanza.

- Usos de suelo prohibidos : Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 18 de la presente Ordenanza.
- Superficie predial mínima : 500 m².
- Frente predial mínimo : 15 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo : 30%
- Densidad predial máxima : 100 hab/Há.
- Sistemas de agrupamiento : Vivienda y equipamiento: aislado, pareado o continuo.
Industria, almacenamiento y talleres: aislado.
- Altura máxima de la edificación : Aislado y pareado, respetando rasantes de acuerdo a artículo 8 de la presente Ordenanza.
Continuo: 6 m. Sobre la altura máxima de la edificación continua se permite construcción aislada, respetando rasantes de acuerdo al artículo 8 de la presente Ordenanza.
- Antejardín mínimo : No se consultan, excepto lo dispuesto en inciso segundo del artículo 11 de la presente Ordenanza.

ZONA ZU-5 ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

- Usos de suelo permitidos : Equipamiento de deportes y de áreas verdes, de escala comunal y vecinal.
- Usos de suelo prohibidos : Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 18 de la presente Ordenanza.
- Superficie predial mínima : 10.000 m²
Frente predial mínimo : 80 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo : 20%.
- Sistema de agrupamiento : Aislado.
- Altura máxima de la edificación : Respetando rasantes de acuerdo a artículo 8 de la presente Ordenanza.
- Antejardín mínimo : 5 m.

ZONA ZU-6 ZONA DE EQUIPAMIENTO DE CEMENTERIO

- Usos de suelo permitidos : Cementerio.
- Usos de suelo prohibidos : Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 18 de la presente Ordenanza.

Norma general: Esta zona está acogida a las disposiciones contenidas en el DS. N°357/70 del Ministerio de Salud, Reglamento General de Cementerios.

ZONA ZE-1

- Usos de suelo permitidos : Vivienda;
Equipamiento de escala vecinal de todo tipo.
Talleres inofensivos.
- Usos de suelo prohibidos : Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 18 de la presente Ordenanza.
- Superficie predial mínima : 160 m².
- Frente predial mínimo : 8 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo : 50%.
- Densidad predial máxima : No se consulta.
- Sistemas de agrupamiento : Aislado o pareado.
- Altura máxima de la edificación : Respetando rasantes de acuerdo a artículo 8 de la presente Ordenanza.
- Antejardín mínimo. : 3 m.

ZONA ZE-2

- Usos de suelo permitidos : Vivienda;
Equipamiento de escala vecinal de todo tipo, con excepción esparcimiento y turismo según artículo 13 de la presente Ordenanza.
- Usos de suelo prohibidos : Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 18 de la presente Ordenanza.
- Superficie predial mínima : Vivienda, 300 m².
Equipamiento, 500 m².
- Frente predial mínimo : Vivienda, 10 m.
Equipamiento, 15 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo : Vivienda, 40%
Equipamiento, 60%.
- Densidad predial máxima : 167 hab/Há.
- Sistemas de agrupamiento : Aislado o pareado.
- Altura máxima de la edificación : Respetando rasantes, de acuerdo a artículo 8 de la presente Ordenanza.
- Antejardín mínimo : 3 m.

ZONA ZE-3

Usos de suelo permitidos	:	Vivienda. Equipamiento de escala vecinal de todo tipo con excepción de esparcimiento y turismo según artículo 13 de la presente Ordenanza.
Usos de suelo prohibidos	:	Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 18 de la presente Ordenanza.
Superficie predial mínima	:	1.500 m ² .
Frente predial mínimo	:	25 m.
Porcentaje máximo de ocupación de suelo	:	20%.
Densidad predial máxima	:	33 hab/Há.
Sistema de agrupamiento	:	Aislado.
Altura máxima de la edificación	:	Respetando rasantes de acuerdo a artículo 8 de la presente Ordenanza.
Antejardín mínimo	:	5 m.

- ZONA ZR-1

Corresponde a la zona no edificable de restricción, ubicado en la ribera sur de los ríos Panqueco y Trilaleo y a ambos costados del estero Huencheo. El ancho de estas fajas es variable según se grafica en plano PRY-01. El ancho mínimo es 30 m.

Usos de suelo permitidos	:	Equipamiento de áreas verdes y deportes de escala vecinal, sólo canchas.
Usos de suelo prohibidos	:	Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 18 de la presente Ordenanza.
Superficie predial mínima	:	5.000 m ² .
Frente predial mínimo	:	50 m.

ZONA ZR-2

Corresponde a zona de restricción ubicada en parte de la ribera norte del Estero Huencheo según se grafica en plano PRY-01.

Usos de suelo permitidos	:	Equipamiento de escala comunal y vecinal, de áreas verdes y deportes.
Usos de suelo prohibidos	:	Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 18 de la presente Ordenanza.

Superficie predial mínima	:	2.000 m ² .
Frente predial mínimo	:	30 m.
Porcentaje máximo de ocupación de suelo	:	15%
Sistema de agrupamiento	:	Aislado.
Altura máxima de la edificación	:	Respetando rasantes de acuerdo a artículo 8 de la presente Ordenanza.
Antejardín mínimo	:	5 m.

ZONA ZR-3

Corresponde a zona no edificable de restricción ubicada en sector inundable de la ribera sur del río Trilaleo, destinada a planta de tratamiento de aguas servidas.

Usos de suelo permitidos	:	Planta de tratamiento de aguas servidas.
Usos de suelo prohibidos	:	Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 18 de la presente Ordenanza.
Superficie predial mínima	:	10.000 m ² .
Frente predial mínimo	:	80 m.

CAPITULO V

VIALIDAD

ARTICULO 24. Las calles, pasajes y en general todas las vías públicas del presente Plan Regulador son las actualmente existentes, las cuales mantienen sus anchos entre líneas oficiales, con excepción de aquellas en que expresamente se dispone su ensanche o apertura en el artículo 26 de la presente Ordenanza.

ARTICULO 25. Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de las calzadas y el diseño de sus empalmes, serán definidos en los respectivos proyectos de loteo, seccionales o en proyectos de vialidad, según corresponda.

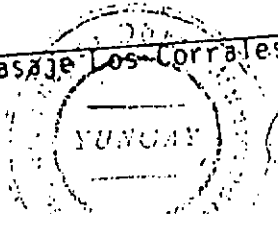
ARTICULO 26. La vialidad estructurante identificada en el plano PRY-01 está constituida por las vías indicadas en el cuadro que se inserta a continuación:

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES(m) (E)Existente (P)Proyectado	OBSERVACIONES
	(E) Existente	(P) Proyectado		
Arturo Prat	Desde calle Valparaiso hasta calle Angeles (E)		18 (E)	
Angamos	Desde tramo 19-20 del Limite Urbano, hasta calle Germania (E)		20 (E)	
	Desde calle Germania hasta tramo 7-8 del Limite Urbano (E)		18 (E)	
Huencheco Norte	Desde tramo 17-18 del Limite Urbano hasta calle Valparaiso(P)		10 (P)	Apertura
	Desde calle Valparaiso hasta calle Chorrillos (P)		10 (P)	Apertura
Huencheco sur	Desde tramo 17-18 del Limite Urbano, hasta calle Chorrillos (P)		10 (P)	Apertura
Ignacio Carrera Pinto	Desde Angamos hasta calle Angeles (P)		20 (P)	Apertura
	Desde calle Angeles hasta calle Sargento 2° D. Rebolledo (E)		16 (E)	Ensanche costado sur en tramo de 70 m a partir de calle Angeles
	Desde calle Sargento 2° D. Rebolledo, hasta calle Gral. Bulnes(P)		16 (P)	Apertura
Valparaiso	Desde calle Arturo Prat, hasta calle Angamos (E)		16 (E)	
	Desde calle Angamos hasta calle Ignacio Carrera Pinto (P)		16 (P)	Apertura Trazado en curva
Tarna	Desde calle Arturo Prat, hasta 60 m al sur de Angamos (E)		16 (E)	
	Desde 60 m al sur de calle Angamos hasta calle Huencheco Norte (P)		16 (P)	Apertura
Chorrillos	Desde calle Arturo Prata hasta 60 m al sur de calle Angamos (E)		20 (E)	Ensanche costado poniente entre Esmeralda y Angamos
	Desde 60 m al sur de calle Angamos hasta calle Ignacio Carrera Pinto (P)		20 (P)	Apertura. Trazado sinuoso.
Tarapaca	Desde calle Chipana, hasta calle Arturo Prat (E)		15 (E)	

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO (E) Existente (P) Proyectado	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES(m) (E)Existente (P)Proyectado	OBSERVACIONES
Baquadano	Desde tramo 1-2 del Limite Urbano, hasta puente sobre el rio Panqueco (E)	20 (E)	
Chipana	Desde puente sobre el rio Panqueco, hasta calle Tarapacá (E)	20 (E)	
Angeles	Desde calle Chipana, hasta tramo 12-13 del Limite Urbano (E)	20 (E)	
General Bulnes	Desde calle Angamos hasta calle Ignacio Carrera Pinto (P)	16 (P)	Apertura
Esmeralda	Desde calle Valparaiso hasta tramo 20-21 del Limite Urbano (E)	20 (P)	

ARTICULO 27. La vialidad no estructurante propuesta identificada en el plano PRY-01 está constituida por las vias indicadas en el cuadro siguiente:

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO (E) Existente (P) Proyectado	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES(m) (E)Existente (P)Proyectado	OBSERVACIONES
Chipana	Desde calle Valparaiso hasta calle Pisagua (P)	16 (P)	Apertura
Valparaiso	Desde calle Arturo Prat, hasta calle Chipana (P)	16 (P)	Apertura
Calle Nueva Uno	Desde calle Valparaiso hasta calle Nueva Dos (P)	16 (P)	Apertura
Calle Nueva Dos	Desde calle Nueva Uno, hasta calle Diagonal Esmeralda (P)	16 (P)	Apertura
Esmeralda	Desde calle General Bulnes, hasta calle Maturana (P)	16 (P)	Apertura
Maturana	Desde calle Esmeralda hasta calle Angamos (P)	16 (P)	Apertura
Pasaje Los Corrales	Desde calle Nueva Uno hasta limite Zona ZU-3 (P)		Apertura



[Handwritten signatures and initials over the official stamps]