

**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE YUMBEL  
PLAN REGULADOR COMUNAL**

**ORDENANZA LOCAL**

CONSULTOR : ARQUITECTO ANTONIO ZELADA ESPINOZA  
Y PROFESIONALES ASOCIADOS

ARQUITECTO: RICARDO UTZ BARRIGA  
ING. CIVIL : ALBERTO DUYVESTEIN SAAVEDRA  
ING. CIVIL : MONICA WOYWOOD YOKOTA

GEOGRAFO : PEDRO ILABACA GUAJARDO

**1998**

# PLAN REGULADOR COMUNAL DE YUMBEL

## ORDENANZA LOCAL

### CAPITULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1°.- Las disposiciones legales de la presente Ordenanza contienen las normas referentes al límite urbano, zonificación, uso de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, las que regirán dentro del área territorial del Plan Regulador graficadas en el plano PRY-01, escala 1:5000, en adelante “el plano”, con cuya información gráfica es complementaria.

ARTICULO 2°.- El área territorial reglamentada por el presente Plan Regulador esta delimitada por la poligonal cerrada entre los puntos 1,2,3,4,5,6,7, 8,9,10,11,12,13,14,15,16 y 17. Esta poligonal constituye el límite urbano y la descripción de puntos y tramos se detalla en el artículo 6 de esta Ordenanza.

ARTICULO 3°.- Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no estuvieren normadas por las disposiciones de la presente Ordenanza, se regirán por las disposiciones de la Ley General y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y demás disposiciones legales y reglamentarias sobre la materia.

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

ARTICULO 5°.- La inobservancia de 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.

### CAPITULO II

#### DESCRIPCION DEL LIMITE URBANO

ARTICULO 6°.- El límite urbano del área territorial reglamentada por el presente Plan Regulador enunciada en el artículo 2, de esta Ordenanza, se define de conformidad con la descripción de puntos y de tramos que se detallan a continuación:

Punto	Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
1	Intersección de la prolongación hacia el oriente del eje de camino vecinal Las Nieves existente con límite predial existente, a 270 mts. desde el eje de la calle O'Higgins.		
2	Punto trazado sobre el eje de la calle Periférica Norte medido a 610 mts. al oriente de la intersección de ésta con el eje de la calle Goycolea ,siguiendo el trazado de este eje.	1-2	Línea recta entre puntos 1 y 2

3	Punto trazado sobre el eje del camino a Monte Aguila por el eje de calle Valdivia a 460 mts. hacia el oriente de la intersección de éste con el eje de la calle Chorrillos.	2-3	Línea recta entre los puntos 2 y 3
4	Punto trazado sobre la proyección imaginaria del eje de la calle Eleuterio Ramírez a 350 mts. hacia el oriente de la intersección de éste con el eje de la calle Chorrillos.	3-4	Línea recta entre los puntos 3 y 4
5	Punto trazado sobre la proyección imaginaria del eje de la calle Nueva 1 a 250 mts. al oriente de la intersección de éste con el eje de la calle Periférica Oriente.	4-5	Línea recta entre los puntos 4 y 5.
6	Punto a 680 mts. hacia el Oriente del eje de la calle Toulet, trazado sobre la perpendicular a este eje , levantada a 1.260 mts. de la intersección de éste con el eje de la calle Yerbas Buenas.	5-6	Línea recta entre los puntos 5 y 6.
7	Intersección entre la prolongación imaginaria del eje de la calle El Polígono y la perpendicular trazada desde la vía férrea a 1.820 mts al oriente de la intersección del eje de ésta con el eje de la Avda. Perales. Se ubica a 505 mts. al norte de eje de la vía férrea.	6-7	Línea recta que une los puntos 6 y 7.
8	Intersección entre la perpendicular trazada desde el eje de la vía férrea, a 1.820 mts. al oriente de la intersección de ésta con el eje de la Avda. Perales, y la línea paralela al eje del la vía férrea a 400 mts. hacia el sur .	7-8	Línea recta perpendicular al eje de la línea férrea que une los puntos 7 y 8
9	Intersección entre la paralela al eje de la vía férrea a 400 mts. al sur de ésta y la perpendicular a la vía férrea trazada a 500 mts. al poniente desde la intersección del eje de ésta con el eje de la Avda. Perales.	8-9	Línea recta paralela al eje de la línea férrea, trazada a 400 mts. desde el eje de ésta, que une los puntos 8 y 9.
10	Punto trazado sobre el eje de la vía férrea a 500 mts. hacia el poniente desde la intersección de éste con el eje de la Avda. Perales.	9-10	Línea recta perpendicular a la vía férrea que une los puntos 9 y 10
11	Punto trazado sobre la prolongación imaginaria del eje de la calle Miraflores a 790 mts. al poniente de la intersección de ésta con el eje de la calle Toulet	10-11	Línea recta entre los puntos 10 y 11
12	Punto trazado a 300 mts. hacia el poniente del eje de la calle Toulet trazado sobre la perpendicular a este eje levantada a 1.215 mts. de la intersección de éste con el eje de la calle Yerbas Buenas	11-12	Línea recta entre los puntos 11 y 12
13	Punto trazado sobre el eje del camino a Río Claro a 300 mts.al poniente de la intersección de éste con el eje de la calle O'Higgins	12-13	Línea recta paralela al eje de las calles O'Higgins-Toulet trazada a 300 mts. de este eje y que une los puntos 12 y 13.
14	Punto trazado sobre el eje del camino a Centinela, a 1.060 mts. De la intersección de éste con el eje de la calle Santa María.	13-14	Línea recta entre los puntos 13 y 14

15	Punto trazado sobre el eje del camino a Rere a 450 mts. hacia el poniente desde la intersección de éste con el eje de calle Colón.	14-15	Línea recta que une los puntos 14 y 15
16	Punto de intersección trazado sobre el eje del estero Cambrales con paralela trazada a 215 mts. al poniente del eje de calle O'Higgins	15-16	Línea recta que une los puntos 15 y 16
17	Punto trazado sobre el eje del camino vecinal Las Nieves a 220 mts. del eje de la calle O'Higgins, medidos por el eje del camino señalado..	16-17	Línea recta que une los puntos 16 y 17
		17-1	Línea recta que une los puntos 17 y 1, coincidente con el eje del camino vecinal existente Las Nieves y su prolongación hacia el oriente

### CAPITULO III

#### DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

Artículo 7.- El significado de los término “Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Constructibilidad, Densidad, Edificación Aislada, Pareada y Continua es el establecido en el Artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 8.- Las disposiciones sobre rasantes y distanciamiento serán las señaladas en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General del Urbanismo y Construcciones .

Artículo 9.- Las disposiciones sobre adosamientos serán las señaladas en el Artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 10.- Los cierros exteriores que se construyan en el área territorial normada por el presente Plan Regulador, deberán tener una altura máxima de 2,00 m.ts. y un porcentaje mínimo de transparencia de un 40%.

En los sitios esquina se respetará lo dispuesto en el artículo 2.5.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, como asimismo, en los sitios eriazos se cumplirá con lo establecido en el Artículo 2.5.1 , para cuyo efecto deberán tener el carácter de cierre definitivo, transparente como mínimo en un 40% y altura máxima de 2,00 mts..

Artículo 11.- Los antejardines son los establecidos para cada zona en el artículo 22 de la presente Ordenanza y su profundidad no podrá ser inferior a 2,00 mts. 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.

Artículo 12.- No serán establecidos estándares de estacionamiento en la presente Ordenanza. No obstante lo anterior, todos los predios destinados a actividades que signifiquen carga y descarga de mercaderías, materiales, madera y troncos, tales como industrias, recintos de acopio y almacenamiento, terminales de distribución, etc., deberán disponer de espacios interiores donde realizar estas labores, de manera de evitar el estacionamiento de camiones en las vías públicas.

Artículo 13.- En las áreas de uso público, como las avenidas, calles y pasajes, riberas de ríos y áreas verdes, no podrán realizarse 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 de Yumbel.

Sin perjuicio de lo anterior, los nuevos loteos y subdivisiones se atenderán para la definición de las áreas verdes y equipamiento, a lo establecido en los Artículos 2.2.2 al 2.2.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 14.- 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 de Normalización y de los Servicios respectivos.

Artículo 15.- Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación, que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficie prediales mínimas establecidas en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

Artículo 16.- Quedan prohibidos dentro del área territorial reglamentada por el presente Plan Regulador, además de los establecidos como tales en el Artículo 22 de esta Ordenanza, los siguientes usos de suelo:

- Industrias, almacenamientos y talleres peligrosos e insalubres o contaminantes.
- Vertederos de residuos domésticos e industriales.
- Instalaciones mineras, extracción de áridos y fabricación de ladrillos.
- Plantaciones forestales con fines de explotación
- Ferias ganaderas

Artículo 17.- Los edificios con destino de equipamiento deberán emplazarse de conformidad con las condiciones de uso de suelo establecidas para cada zona en el Artículo 22 de la presente Ordenanza y a la clasificación de los distintos tipos y escalas que se establecen en el cuadro siguiente, sin perjuicio de su cumplimiento con las normas pertinentes, relativas a su habitabilidad, contenidas en los Artículos 4.1.1. al 4.1.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

<b>Tipo</b>	<b>Escala Comunal</b>	<b>Escala Vecinal</b>
Salud	Hospital, clínicas, consultorio, policlínico, centro médico y centro de rehabilitación.	Consultorio, posta, dispensario
Educación	Universidad, instituto profesional, centro de formación técnica, liceo, colegio, escuela.	Colegio, escuela, centro de atención de niños, jardín infantil.
Seguridad	Comisaría, tenencia, cuartel de bomberos.	Reten, cuartel de bomberos.
Culto	Templo, santuarios, iglesia, parroquia.	Iglesia, parroquia, capilla
Cultura	Biblioteca, teatro, auditorio, museo, casa de la cultura, sala de conciertos, academia	Biblioteca, auditorio
Organización comunitaria	Sede social, club.	Centro comunitario, centro abierto, cadel, club.
Areas verdes	Parque, plaza.	Plaza, jardines, juegos infantiles.

Deportes	Estadio, centro deportivo, gimnasio, piscina, medialuna.	Canchas, multicancha, gimnasio.
Esparcimiento y turismo	Cine, restaurante, cafetería, hotel, motel, hostería, residencial, discoteca.	Balneario, quinta de recreo, feria de exposición, feria artesanal, restaurante, residencial.
Comercio minorista	Centro comercial, supermercado, local comercial, restaurante, cafetería.	Local comercial, feria, juegos electrónicos.
Servicios Públicos.	Municipalidad, juzgado, oficinas públicas, servicios de utilidad pública.	Oficinas y servicios de utilidad pública.
Servicios profesionales	Oficinas, bancos.	Oficinas
Servicios artesanales	Talleres artesanales tales como: reparación de calzado, de costura, de artesanía, etc. y servicios artesanales tales como : lavandería, peluquerías y otros.	Talleres artesanales tales como: reparación de calzado, de costura, de artesanía, etc. y servicios artesanales tales como : lavandería, peluquerías y otros.

Artículo 18.- Las definiciones de los usos de suelo con destino industrial, almacenamiento y talleres son las que se señalan a continuación y su calificación deberá efectuarse de acuerdo a los que dispone el Artículo 4.14.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

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

**Almacenamiento:** predios, recintos, construcciones y/o edificios en que se hace acopio de cualquier tipo de productos.

**Talleres:** predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se desarrollan las actividades antes señaladas para las industrias, o partes de ellas, como montajes y/o reparaciones, etc. ocupando para ello no más de 10 personas, salvo panaderías o similares.

Artículo 19.- Sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en el Artículo 22 de la presente Ordenanza y de lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las actividades o usos de suelo complementarios a la vialidad y el transporte, tales como centros de servicio para vehículos motorizados y venta o expendio de combustibles líquidos, sólo se podrán instalar en predios que enfrenten vías estructurantes de ancho igual o superior a 15 m.

A su vez los terminales de transporte de personas o rodoviaros de locomoción colectiva urbana, sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en el artículo 22 de esta Ordenanza, y de lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones sólo se podrán instalar en predios que cumplan con los requisitos mínimos de infraestructura física que se señalan en las tablas 1 y 2 del Artículo 4.13.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y que enfrenten vías estructurantes de ancho igual o superior a 15 m.

Artículo 20.- Sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y de lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en todas las obras que se emplacen en aquellos terrenos que se vean afectados por zonas de restricción, será exigible un informe de riesgo ambiental, que defina condiciones de seguridad para urbanizar y/o construir en dichos predios. Sin este informe, no se podrá autorizar permisos de movimiento de tierra, loteos, urbanización y de construcción.

## CAPITULO IV.

### ZONIFICACION, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 21.- El presente Plan Regulador comprende las siguientes áreas atendiendo a su grado de consolidación:

**Áreas consolidadas:** Son las áreas urbanas que cuentan efectivamente con urbanización completa, entendiéndose por tal la que ha capacitado al suelo para ser dividido y recibir edificación debidamente conectada a las redes de los servicios de utilidad pública.

**Áreas de extensión urbana:** Son las áreas urbanas planificadas externas a las áreas consolidadas, capaces de recibir el crecimiento en extensión previsto para el centro poblado de Yumbel en los próximos 30 años.

**Áreas especiales y de restricción:** Son las áreas planificadas que en razón de su especial naturaleza, están destinadas a uso de suelo específico y/o de restricción de diverso grado en cuanto a los usos de suelo, urbanización y edificación. Se incluyen en estas áreas las siguientes zonas de restricción:

- Zona de Protección Ecológica ( ZPE )
- Zona de Restricción Fluvial ( ZRF )
- Zona de Restricción por Pendientes ( ZRP )
- Zona de Protección de Incendios Forestales ( ZPI )
- Zona de Protección de Ferrovías ( PFC )

Artículo 22.- Las áreas señaladas en el artículo precedente se subdividen en las zonas graficadas en el Plano PRY - 01, que se describen a continuación, atendiendo a las características de uso de suelos, subdivisión y edificación que se determinan para cada una de ellas. En lo que respecta a equipamiento, su especificación será correspondiente a la tipología descrita en el artículo 17 de la presente Ordenanza.

#### AREA CONSOLIDADA

En esta área se distinguen 4 zonas habitacionales, atendiendo a una normativa caracterizada , que son las siguientes :

Zona Habitacional, H1

**Usos permitidos:** vivienda y equipamiento de todo tipo, excepto discotecas, moteles , quintas de recreo y equipamiento de deportes.

**Usos Prohibidos:** Todos los usos de suelo no permitidos en el párrafo anterior.

Subdivisión predial mínima: 240 m<sup>2</sup>

Frente predial mínimo: 10 m.

Coefficiente de ocupación máximo de suelo: 1

Coefficiente máximo de constructibilidad : 2

Sistema de agrupamiento : pareado y continuo

Altura de edificación : 10,5 m.

Longitud máxima de agrupamiento: 100%

Densidad habitacional bruta máxima: 160 viviendas/há.

Antejardín mínimo : no se permite.

En esta zona H1 los predios que enfrenten a las calles O'Higgins, Cruz, Castellón y Valdivia deben contener viviendas continuas y considerar corredores cubiertos o portales, transitables por el público; las características de diseño de estos espacios abiertos- cubiertos públicos se indicarán en el Plan Seccional de la zona H1.

#### Zona Habitacional H2

**Usos permitidos:** Vivienda ; equipamiento de todo tipo, excepto discotecas, moteles y quintas de recreo; almacenamiento inofensivo

**Usos prohibidos:** Todos los usos de suelo no permitidos anteriormente

Subdivisión predial mínima: 240 m<sup>2</sup>

Frente predial mínimo: 12 m.

Coefficiente de ocupación máximo de suelo: 0.8

Coefficiente máximo de constructibilidad : 1,6

Sistema de agrupamiento : aislado, pareado y continuo

Altura de edificación : 10,5 m.

Longitud máxima de agrupamiento: 75%

Densidad habitacional Bruta máxima : 120 viviendas/há

Antejardín mínimo : 3m.

#### Zona Habitacional H3

**Usos permitidos:** Vivienda ; equipamiento de todo tipo; Talleres y almacenamiento inofensivo; actividades complementarias a la vialidad y al transporte según lo indicado en el artículo 19 de la presente Ordenanza.

**Usos prohibidos:** Todos los usos de suelo no permitidos anteriormente.

Subdivisión predial mínima: 200 m<sup>2</sup> (Vivienda y Equipamiento)

400 m<sup>2</sup> (Talleres, almacenamiento y actividades complementarias a la vialidad y al transporte )

Frente predial mínimo: 10 m.

Coefficiente de ocupación máximo de suelo: 0.6

Coefficiente máximo de constructibilidad : 1,2

Sistema de agrupamiento : aislado, pareado y continuo

Altura de edificación : 7 m.

Longitud máxima de agrupamiento: 60%

Densidad habitacional bruta máxima : 100 viviendas/há

Antejardín mínimo : 2 m.

#### Zona Habitacional H4

**Usos permitidos:** Vivienda y equipamiento de todo tipo

**Usos prohibidos:** Todos los usos de suelo no permitidos anteriormente.

Subdivisión predial mínima: 200 m<sup>2</sup>

Frente predial mínimo: 10 m.

Coefficiente de ocupación máximo de suelo: 0.6

Coefficiente máximo de constructibilidad : 1,0

Sistema de agrupamiento : aislado, pareado y continuo

Altura de edificación : 7 m.

Longitud máxima de agrupamiento: 60%

Densidad habitacional bruta máxima : 100 viviendas/há

Antejardín mínimo : 2 m.

### **AREA DE EXTENSION URBANA.**

De acuerdo con la prioridad en la ocupación del área de extensión urbana, se distinguen las siguientes zonas:

- Zona de Extensión Urbana de prioridad 1, ZEX 1

- Zona de Extensión Urbana de prioridad 2, ZEX 2

a continuación se describe cada una de ellas:

Zona de Extensión Urbana 1, ZEX 1

**Usos permitidos:** vivienda; equipamiento de todo tipo, excepto medialuna; industria, talleres y almacenamiento inofensivos; actividades complementarias a la vialidad y al transporte según lo indicado en el artículo 19 de la presente Ordenanza.

**Usos prohibidos:** todos los usos de suelo no permitidos anteriormente.

Subdivisión predial mínima : 300 m<sup>2</sup> (vivienda y equipamiento)

600 m<sup>2</sup> (industria, talleres, almacenamiento y actividades complementarias a la vialidad y al transporte.)

Frente predial mínimo: 15 m.

Coefficiente de ocupación máximo de suelo: 0.5

Coefficiente máximo de constructibilidad : 1

Sistema de agrupamiento : aislado, pareado

Altura de edificación : 7 m.

Longitud máxima de agrupamiento: 50%

Densidad habitacional bruta máxima : 70 viviendas/há

Antejardín mínimo : 3 m.

**Usos permitidos:** vivienda; equipamiento de todo tipo; industria, talleres y almacenamiento inofensiv ; actividades complementarias a la vialidad y al transporte según lo indicado en el Art. 19 de la presente Ordenanza.

**Usos prohibidos:** todos los usos de suelo no permitidos anteriormente.

Subdivisión predial mínima: 1000 m<sup>2</sup>

Frente predial mínimo: 20 ml.

Coefficiente de ocupación máximo de suelo: 0.3

Coefficiente máximo de constructibilidad : 0,6

Sistema de agrupamiento : aislado

Altura de edificación : 7 m.

Densidad habitacional bruta máxima : 40 viviendas/há

Antejardín mínimo : 5 m.

### **AREAS ESPECIALES Y DE RESTRICCIÓN**

Se distinguen en el área urbana las siguientes zonas especiales:

- Zona de Equipamiento , E
- Zona Industrial, ZI
- Cementerio, C
- Centro de Detención Preventiva , CP

Se distinguen en el territorio urbano las siguientes zonas de restricción :

- Zona de Protección Ecológica, ZPE, corresponde al Estero Cambrales.
- Zona de Restricción Fluvial, ZRF, corresponde al valle de inundación del Río Claro.
- Zona de Restricción por Pendientes, ZRP
- Zona de Protección de Incendios Forestales, ZPI
- Zona de Protección de Ferrovías, PFC

A continuación se describe cada una de las zonas especiales y de restricción:

Zona de Equipamiento, E

**Usos permitidos:** equipamiento de todo tipo, excepto medialuna

**Usos prohibidos:** todos los usos de suelo no permitidos anteriormente

Subdivisión predial mínima: 1.000 m<sup>2</sup>

Frente predial mínimo: 25 ml.

Coefficiente de ocupación máximo de suelo: 0.6

Coefficiente máximo de constructibilidad : 1.2

Sistema de agrupamiento : aislado

Altura de edificación : 10.5 m

Antejardín mínimo : 3 m.

Zona de Equipamiento 1, E1

**Usos permitidos:** equipamiento comunal y vecinal de Salud

**Usos prohibidos:** todos los usos de suelo no permitidos anteriormente

Subdivisión predial mínima: 4.000 m<sup>2</sup>

Frente predial mínimo: 40 m.

Coefficiente de ocupación máximo de suelo: 0.8

Coefficiente máximo de constructibilidad : 1.6

Sistema de agrupamiento : aislado

Altura de edificación : 7.0 m.

Antejardín mínimo : 3 m.

Zona de Equipamiento 2, E2

**Usos permitidos:** equipamiento comunal y vecinal de Educación

**Usos prohibidos:** todos los usos de suelo no permitidos anteriormente

Subdivisión predial mínima: 2.500 m<sup>2</sup>

Frente predial mínimo: 25 m.

Coefficiente de ocupación máximo de suelo: 0.6

Coefficiente máximo de constructibilidad : 1.2

Sistema de agrupamiento : aislado

Altura de edificación : 7.0 m.

Antejardín mínimo : 2 m.

Zona de Equipamiento 3, E3

**Usos permitidos:** equipamiento comunal y vecinal de Culto y Educación

**Usos prohibidos:** todos los usos de suelo no permitidos anteriormente

Subdivisión predial mínima: 2.000 m<sup>2</sup>

Frente predial mínimo: 20 m.

Coefficiente de ocupación máximo de suelo: 0.8

Coefficiente máximo de constructibilidad : 2,4

Sistema de agrupamiento : aislado y continuo

Altura de edificación : 10.5

Longitud máxima de agrupamiento: 80 %

Antejardín mínimo : no se exige

Zona de Equipamiento 4, E4

**Usos permitidos:** equipamiento comunal y vecinal de deportes, excepto medialuna; esparcimiento y turismo ; areas verdes

**Usos prohibidos:** todos los usos de suelo no permitidos anteriormente

Subdivisión predial mínima: 1.000 m<sup>2</sup>

Frente predial mínimo: 20 m.

Coefficiente de ocupación máximo de suelo: 0.5

Coefficiente máximo de constructibilidad : 1.0

Sistema de agrupamiento : aislado

Altura de edificación :10.5 m.

Antejardín mínimo : 3 m.

Zona de Equipamiento 5 , E5

**Usos permitidos:** equipamiento comunal y vecinal de culto, cultura, areas verdes, esparcimiento y turismo, excepto moteles, discotecas y quintas de recreo

**Usos prohibidos:** todos los usos de suelo no permitidos anteriormente

Subdivisión predial mínima: 4.000 m<sup>2</sup>

Frente predial mínimo: 40 m.

Coefficiente de ocupación máximo de suelo: 0.2

Coefficiente máximo de constructibilidad : 1.0

Sistema de agrupamiento : aislado

Altura de edificación : 10.5 m.

Antejardín mínimo : 5 m.

Zona de Centro de Detención Preventiva , CP

**Usos permitidos:** equipamiento de cárcel

**Usos prohibidos:** todos los usos de suelo no permitidos anteriormente

Subdivisión predial mínima: 4.000 m<sup>2</sup>

Frente predial mínimo: 90 m.

Coefficiente de ocupación máximo de suelo: 0.8

Coefficiente máximo de constructibilidad : 1.6

Sistema de agrupamiento : aislado

Altura de edificación : 10.5 m.

Antejardín mínimo : no se exige

Cementerio , C

**Usos permitidos** : cementerio

**Usos prohibidos** : todos los usos de suelo no permitidos anteriormente

Zona Industrial, ZI

**Usos permitidos:** Industria, almacenamiento y talleres inofensivos y molestos; actividades complementarias a la vialidad y al transporte, según lo indicado en el artículo 19 de la presente Ordenanza.

**Usos prohibidos:** Todos los usos de suelo no permitidos anteriormente

Subdivisión predial mínima: 1.500 m<sup>2</sup>

Frente predial mínimo: 30 m.

Coefficiente de ocupación máximo de suelo: 0.6

Coefficiente máximo de constructibilidad : 1

Sistema de agrupamiento : aislado

Altura de edificación : según rasante

Antejardín mínimo : 10 m.

Zona de Protección Ecológica (Estero Cambrales), ZPE

**Usos permitidos:** equipamiento comunal y vecinal de áreas verdes

**Usos prohibidos:** todos los usos de suelo no permitidos anteriormente

Zona de Restricción por Crecidas Fluviales (Río Claro), ZRF

**Usos permitidos:** equipamiento comunal y vecinal de áreas verdes, deportes, esparcimiento y turismo.

**Usos prohibidos:** todos los usos de suelo no permitidos anteriormente

Subdivisión predial mínima: 5.000 m<sup>2</sup>

Frente predial mínimo: 50 m

Coefficiente de ocupación máximo de suelo: 0.1

Coefficiente máximo de constructibilidad : 0.2

Sistema de agrupamiento : aislado

Altura de edificación : 7m.

Antejardín mínimo : 10 m.

En esta zona será obligatorio lo establecido en el Artículo 20 de la presente Ordenanza.

Zona de Restricción por Pendientes, ZRP

**Usos permitidos:** Viviendas ; equipamiento comunal y vecinal de áreas verdes, cultura, deportes excepto medialunas, esparcimiento y turismo, culto.

**Usos prohibidos:** todos los usos de suelo no permitidos anteriormente

Subdivisión predial mínima: 1000 m<sup>2</sup>

Frente predial mínimo: 25 m.

Coefficiente de ocupación máximo de suelo: 0.2

Coefficiente máximo de constructibilidad : 0.3

Sistema de agrupamiento : aislado

Altura de edificación : 7m.

Densidad habitacional bruta máxima : 20 viviendas/há

Antejardín mínimo : 10 m.

En esta zona será obligatorio lo establecido en el Artículo 20 de la presente Ordenanza.

Zona de Protección de Incendios Forestales, ZPI

**Usos permitidos:** equipamiento vecinal de áreas verdes y deportes, excepto gimnasios.

**Usos prohibidos:** Todos los usos de suelo no permitidos anteriormente.

Subdivisión predial mínima: 4000 m<sup>2</sup>

Frente predial mínimo: 50 m.

Zona de Protección de Ferrovías, PFC.

**Usos permitidos:** Vías férreas, estaciones ferroviarias e instalaciones complementarias.

**Usos prohibidos:** Todos los usos de suelo no permitidos anteriormente.

## **CAPITULO V**

### **VIALIDAD**

Artículo 23.- Las avenidas, calles y pasajes y en general todas las vías públicas del Plan Regulador de Yumbel, son las existentes, las que mantienen sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se determinen ensanches, prolongaciones o aperturas de nuevas vías.

Artículo 24.- Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, etc. , serán definidos en los respectivos proyectos o estudios de vialidad, según corresponda.

Artículo 25.- La vialidad estructurante existente y proyectada graficada en el Plano PRY-01, sus tramos y sus anchos entre líneas oficiales, esta constituida por las vías indicadas en el siguiente cuadro:

Nombre de la vía	Tramo Desde-Hasta	E=Existente P=Proyectada	Ancho entre líneas oficiales (m)	Observaciones
Periférica Poniente	O'Higgins - Periférica Sur	P	30	implica paso ferroviario
Periférica Oriente	O'Higgins -Goycolea	P	30	
Periférica Oriente	Goycolea - O'Higgins	E	30	ensanche
Periférica Sur	Camino a Laja-Camino a Los Angeles.	P	30	
Diagonal Periférica P	Toulet-Periférica Poniente	P	30	
Goycolea	O'Higgins-Periférica Oriente	E	20	
Serrano	Periferica Oriente- O'Higgins.	P	20	Prolongación , implica puente
Serrano	O'Higgins-Periférica Poniente.	E	20	Homogeneizar ancho
O'Higgins	Límite urbano-Diagonal Cruz.	E	30	Ensanche
O'Higgins	Diagonal Cruz-Diagonal Sotomayor.	E	16	
O'Higgins	Diagonal Sotomayor - Periférica Oriente.	E	20	
O'Higgins	Periférica Oriente-Puente Río Claro.	E	30	Ensanche
Av. Perales	José Toulet-Periférica Sur	E	20	Homogeneizar ancho
Cruz	O'Higgins- Diagonal Cruz	P	17	Prolongación
Cruz	Diagonal Cruz-Diagonal Sotomayor.	E	17	
Diagonal Sotomayor	Cruz-Vicente Reyes.	E	17	
Diagonal Sotomayor	Vicente Reyes-O'Higgins.	P	17	
Castellón	Valdivia- Chorrillos (P).	E	18	
Castellón	Chorrillos - Periférica Oriente.	P	18	
Valdivia	Periférica Poniente - Periférica Oriente	E	17	
Tucapel	Av. Perales - Camino a Los Angeles.	E	20	Homogeneizar ancho
Nueva l	Periférica Poniente- Periférica Oriente.	P	20	Implica Puente
E. Ramírez	O'Higgins-Goycolea.	P	20	Implica Puente
E. Ramírez	Goycolea-Chorrillos.	E	20	
E. Ramírez	Chorrillos-Periférica Oriente.	P	20	
Chorrillos	Goycolea-Los Carrera	P	20	Prolongación
Chorrillos	Los Carrera- Ramirez.	E	20	Homogeneizar ancho
Chorrillos	Ramírez-Goycolea	P	20	Prolongación
Calle de Borde Oriente	Camino Los Angeles-José Toulet.	P	20	Implica paso ferroviario
Diagonal Cruz	Cruz-O'Higgins.	E	17	
Arturo Prat	Línea férrea - Av. Las Industrias.	P	15	
Av. Las Industrias	José Toulet - Calle de Borde Oriente.	P	20	
José Toulet	Puente Río Claro- Diagonal Periférica Poniente.	E	30	Ensanche
José Toulet	Diagonal Periférica Poniente-Línea férrea	E	20	
Camino a Laja	Periférica Sur - Límite Urbano.	E	30	

Artículo 26.- La vialidad proyectada no estructurante, como prolongaciones de calles o calles nuevas, graficada en el plano PRY-01, sus tramos y sus anchos entre líneas oficiales, esta constituida por las vías indicadas en el siguiente cuadro :

Nombre de la vía	Tramo Desde-Hasta	E=Existente P=Proyectada	Ancho entre líneas oficiales (m)	Observaciones
P. Aguirre C.	Castellón-Quezada.	P	15	Prolongación
Prat	Periférica Poniente-Serrano.	P	15	
Prat	Serrano-Urizar.	E	15	
Prat	Urizar- P. Patrito.	P	15	Prolongación
Prat	P. Patrito-Periférica Poniente.	P	20	
Periférica Norte	Periférica Poniente-Límite Urbano Oriente.	P	20	Implica puente
Quintana	Los Carrera-Patrito.	P	15	
Los Carrera	Prat-Quintana.	P	15	
Los Carrera	Chorrillos-Monseñor Cruz Ocampo.	P	15	
Bulnes	Cruz-A. Prat.	P	15	
P. Patrito	Cruz -A. Prat.	P	20	
A. Pinto	Los Carrera-O'Higgins.	P	15	
Camino a Monte Aguila	Periférica Oriente-Límite Urbano.	E	30	
Camino a Rere	Periférica Poniente-Límite Urbano.	E	30	
Quezada	Goycolea-Periférica Oriente.	P	15	
Baquedano	21 de Mayo-Periférica Poniente.	P	12	
Pradenas	21 de Mayo-Periférica Poniente.	P	12	
O'Carroll	Colón-Periférica Poniente	P	12	
Freire	Quintana-Prat.	P	17	
Calle N°2	Miraflores-Toulet.	P	15	
Calle N°2	Yerbas Buenas-Av. Perales.	P	15	
Miraflores	Condell-Periférica Poniente	P	15	
La Concepción	Borde Oriente-Dieciocho de Septiembre.	P	15	
I. Carrera Pinto	Yerbas Buenas-Calle 15.	P	15	
O'Higgins (Yumbel Estación)	Miraflores-Gomez Carreño.	P	12	
Camino a Los Angeles	Tucapel-Límite Urbano.	E	30	Homogeneizar ancho
Calle A	Poligono-Av. Ecológica.	P	15	
Gomez Carreño	Prolongación hasta Periférica Poniente.	P	12	
La Patagua	O'Higgins-Periférica Poniente.	P	12	
Av. Ecológica	Av. Las Industrias - Rozas.	P	20	
Calle 15	A. Prat - Toulet.	P	15	
Rozas	Calle de Borde Oriente - Covadonga.	P	15	
Condell	18 de Septiembre - Miraflores.	E	12	
Camino a Centinela	Periférica Poniente - Límite urbano.	P	15	