

# PLAN REGULADOR COMUNAL DE YUMBEL

## 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 Yumbel, 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 plan regulador comunal de Yumbel aprobado por Resolución N° 5 de 23 de Enero de 1998 de Intendente Regional del Bio Bio y publicado en el Diario Oficial de 28 de Marzo de 1998 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 1:5.000, en adelante los Planos, con cuya información gráfica es complementaria.

Esta Ordenanza Local no incluye a la localidad de Rere, la cual se regula por un plan seccional patrimonial, que se rige por su propia Ordenanza Especial.

En todo artículo de la presente Ordenanza que se haga referencia a algún artículo de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones se entiende aplicable al número individualizado en esta Ordenanza Local o al que corresponda ante una eventual modificación de dicho cuerpo legal.

**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 PRCY –01 de los centros urbanos de Yumbel – Estación Yumbel, polígono entre los puntos 1 y 28
- Plano PRCRC -02 del centro urbano de Río Claro, polígono entre los punto 1 y 18
- Plano PRCT -03 del centro urbano de Tomeco, polígono entre los puntos 1 y 8
- Plano PRCLA -04 del centro urbano de La Aguada, polígono entre los puntos 1 y 8

**ARTÍCULO 4.- RESPONSABILIDADES.** 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 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

### DESCRIPCIÓN 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 YUMBEL – ESTACION YUMBEL

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
1	Intersección de paralela trazada a 200 m al poniente del eje de calle Bernardo O'Higgins y su proyección hacia el norte con eje de Callejón S/N 1 y su proyección hacia el oriente		
2	Intersección de eje de Callejón S/N 1 y su proyección hacia el oriente con paralela trazada a 200 m al oriente del eje de calle Bernardo O'Higgins y su proyección hacia el norte.		
		1-2	Eje de Callejón S/N 1, entre los puntos 1 y 2

<b>3</b>	Intersección de paralela trazada a 200 m al oriente del eje de calle Bernardo O'Higgins y su proyección hacia el norte con paralela trazada a 350 m al oriente del eje de calle Goycolea		
		2-3	Paralela trazada a 200 m al oriente del eje de calle Bernardo O'Higgins y su proyección hacia el norte, entre los puntos 2 y 3
<b>4</b>	Intersección de paralela trazada a 350 m al oriente del eje de calle Goycolea con paralela trazada a 100 m al norte del eje de Periférica Norte		
		3-4	Paralela trazada a 350 m al oriente del eje de calle Goycolea, entre los puntos 3 y 4
<b>5</b>	Intersección de paralela trazada a 100 m al norte del eje de Periférica Norte con paralela trazada a 650 m al oriente del eje de calle Goycolea		
		4-5	Paralela trazada a 100 m al norte del eje de Periférica Norte, entre los puntos 4 y 5
<b>6</b>	Intersección de paralela trazada a 650 m al oriente del eje de Calle Goycolea con paralela trazada a 400 al norte del eje del Camino a Monte Águila		
		5-6	Paralela trazada a 650 m al oriente del eje de Calle Goycolea, entre los puntos 5 y 6
<b>7</b>	Intersección de paralela trazada a 400 al norte del eje del Camino a Monte Águila con paralela trazada a 600 m al oriente del eje de calle Chorrillos		
		6-7	Paralela trazada a 400 al norte del eje del Camino a Monte Águila, entre los puntos 6 y 7
<b>8</b>	Intersección de paralela trazada a 600 m al oriente del eje de Calle Chorrillos con proyección hacia el oriente del eje de Calle E. Ramírez		
		7-8	Paralela trazada a 600 m al oriente del eje de calle Chorrillos, entre los puntos 7 y 8
<b>9</b>	Intersección de proyección hacia el oriente del eje de calle Eleuterio Ramírez con paralela trazada a 500 m al oriente del eje de calle Goycolea y su proyección hacia el norte		
		8-9	Proyección hacia el oriente del eje de calle Eleuterio Ramírez, entre los puntos 8 y 9
<b>10</b>	Intersección de paralela trazada a 500 m al oriente del eje de calle Goycolea y su proyección hacia el norte con límite de predio municipal y su proyección hacia el norponiente		

		9-10	Paralela trazada a 500 m al oriente del eje de calle Goycolea y su proyección hacia el norte, entre los puntos 9 y 10
<b>11</b>	Intersección de límite de predio municipal y su proyección hacia el norponiente con eje del río Claro		
		10-11	Límite de predio municipal y su proyección hacia el norponiente, entre los puntos 10 y 11
<b>12</b>	Intersección de eje del río Claro con paralela trazada a 950 m al oriente del eje de calle José Toulet		
		11-12	Eje de río Claro, entre los puntos 11 y 12
<b>13</b>	Intersección de paralela trazada a 950 m al oriente del eje de calle José Toulet con eje de calle 4		
		12-13	Paralela trazada a 950 m al oriente del eje de calle José Toulet, entre los puntos 12 y 13
<b>14</b>	Intersección de eje de calle 4 con paralela trazada a 500 m al oriente del eje de calle José Toulet		
		13-14	Eje de calle 4, entre los puntos 13 y 14
<b>15</b>	Intersección de paralela trazada a 500 m al oriente del eje de calle José Toulet con paralela trazada a 200 m al norte del eje de calle Cancha Rayada		
		14-15	Paralela trazada a 500 m al oriente del eje de calle José Toulet, entre los puntos 14 y 15
<b>16</b>	Intersección de paralela trazada a 200 m al norte del eje de calle Cancha Rayada con paralela trazada a 900 m al oriente del eje de calle Arturo Prat		
		15-16	Paralela trazada a 200 m al norte del eje de calle Cancha Rayada , entre los puntos 15 y 16
<b>17</b>	Intersección de paralela trazada a 900 m al oriente del eje de calle Arturo Prat con deslinde norte de faja de Ferrocarril		
		16-17	Paralela trazada a 900 m al oriente del eje de calle Arturo Prat, entre los puntos 16 y 17
<b>18</b>	Intersección del deslinde norte de faja de Ferrocarril con paralela trazada a 660 m al oriente del eje de camino a Laguna Flores		
		17-18	Deslinde norte de faja de Ferrocarril, entre los puntos 17 y 18

<b>19</b>	Intersección de paralela trazada a 660 m al oriente del eje de camino a Laguna Flores con paralela trazada a 700 m al sur del deslinde sur de faja de ferrocarriles		
		18-19	Paralela trazada a 660 m al oriente del eje de camino a Laguna Flores, entre los puntos 18 y 19
<b>20</b>	Intersección de paralela trazada a 700 m al sur del deslinde sur de faja de ferrocarriles con paralela trazada a 800 m al poniente del eje de camino a Laguna Flores		
		19-20	Paralela trazada a 700 m al sur del deslinde sur de faja de ferrocarriles, entre los puntos 19 y 20
<b>21</b>	Intersección de paralela trazada a 800 m al poniente del eje de camino a Laguna Flores con línea sur del camino a Puente Perales		
		20-21	Paralela trazada a 800 m al poniente del eje de camino a Laguna Flores, entre los puntos 20 y 21
<b>22</b>	Intersección de línea sur del camino a Puente Perales con perpendicular al eje de camino a Río Claro levantada a 800 m al poniente del cruce con Av. Perales		
		21-22	Línea sur del camino a Puente Perales, entre los puntos 21 y 22
<b>23</b>	Intersección de perpendicular al eje de camino a Río Claro (por Santa Cruz) levantada a 800 m al poniente del cruce con Avenida Perales con paralela trazada a 300 m al norte del deslinde norte de faja de ferrocarriles		
		22-23	Perpendicular al eje de camino a Río Claro (por Santa Cruz) levantada a 800 m al poniente del cruce con Avenida Perales, medidos desde el eje de la calle, entre los puntos 22 y 23
<b>24</b>	Intersección de paralela trazada a 300 m al norte del deslinde norte de faja de ferrocarriles con paralela trazada a 450 m al norponiente del eje de Avenida Perales		
		23-24	Paralela trazada a 300 m al norte del deslinde norte de faja de ferrocarriles, entre los puntos 23 y 24
<b>25</b>	Intersección de paralela trazada a 450 m al norponiente del eje de Avenida Perales con paralela trazada a 300 m al poniente del eje de calle José Toulet		

		24-25	Paralela trazada a 450 m al norponiente del eje de Avenida Perales, entre los puntos 24 y 25
<b>26</b>	Intersección de paralela trazada a 300 m al poniente del eje de calle José Toulet con paralela trazada a 100 m al norte del eje de camino a Río Claro		
		25-26	Paralela trazada a 300 m al poniente del eje de calle José Toulet, entre los puntos 25 y 26
<b>27</b>	Intersección de paralela trazada a 100 m al norte del eje de camino a Río Claro con paralela trazada a 50 m al poniente del eje del By Pass Yumbel		
		26-27	Paralela trazada a 100 m al norte del eje de camino a Río Claro, entre los puntos 26 y 27
<b>28</b>	Intersección de paralela trazada a 50 m al poniente y norte del eje del by pass Yumbel con paralela trazada a 200 m al poniente del eje de calle Bernardo O'Higgins		
		27-28	Paralela trazada a 50 m al poniente y norte del eje del By Pass Yumbel, entre los puntos 27 y 28
		28-1	Paralela trazada a 200 m al poniente de calle Bernardo O'Higgins, entre los puntos 28 y 1

## CENTRO URBANO DE RIO CLARO

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
<b>1</b>	Intersección de paralela trazada a 100 m al poniente del eje de Avda. Colón con paralela trazada a 100 m al norte del eje de Camino a Yumbel		
<b>2</b>	Intersección de paralela trazada a 100 m al norte del eje de Camino a Yumbel con paralela trazada a 100 m al oriente del eje de Avda. Colón		
		1-2	Paralela trazada a 100 m al norte del eje de Camino a Yumbel, entre los puntos 1 Y 2
<b>3</b>	Intersección de paralela trazada a 100 m al oriente del eje de Avda. Colón con paralela trazada a 100 m al oriente del eje de Calle 1		
		2-3	Paralela trazada a 100 m al oriente del eje de Avda. Colón, entre los puntos 2 y 3

<b>4</b>	Intersección de paralela trazada a 100 m al oriente del eje de Calle 1 con paralela trazada a 100 m al oriente del eje de calle Julio Hatae		
		3-4	Paralela trazada a 100 m al oriente del eje de Calle 1, entre los puntos 3 y 4
<b>5</b>	Intersección de paralela trazada a 100 m al oriente del eje de calle Julio Hatae con paralela trazada a 50 m al norte del eje del estero Camarón		
		4-5	Paralela trazada a 100 m al oriente del eje de calle Julio Hatae, entre los puntos 4 y 5
<b>6</b>	Intersección de paralela trazada a 50 m al norte del eje del estero Camarón y su proyección hacia el suroriente con paralela trazada a 100 m al oriente del eje del río Claro		
		5-6	Paralela trazada a 50 m al norte del eje del estero Camarón y su proyección hacia el suroriente , entre los puntos 5 y 6
<b>7</b>	Intersección de paralela trazada a 100 m al oriente del eje del río Claro con paralela trazada a 150 m al poniente del eje de calle 2		
		6 -7	Paralela trazada a 100 m al oriente del eje del río Claro , entre los puntos 6 y 7
<b>8</b>	Intersección de paralela trazada a 150 m al poniente del eje de calle 2 con línea de pie de cerro		
		7-8	Paralela trazada a 150 m al poniente del eje de calle 2 , entre los puntos 7 y 8
<b>9</b>	Intersección de línea de pie de cerro con paralela trazada a 100 m al poniente del eje de calle Coronel Carlos María O'Carrol		
		8 -9	Línea de pie de cerro, entre los puntos 8 y 9
<b>10</b>	Intersección de paralela trazada 100 m al poniente del eje de calle Coronel Carlos María O'Carrol con paralela trazada a 200 m al sur del eje de Camino al Cementerio		
		9-10	Paralela trazada a 100 m al poniente del eje de calle Coronel Carlos María O'Carrol, entre los puntos 9 y 10
<b>11</b>	Intersección de paralela trazada a 200 m al sur del eje de Camino al Cementerio con paralela trazada a 25 m al poniente del deslinde del Cementerio		
		10-11	paralela trazada a 200 m al sur del eje de Camino al Cementerio, entre los puntos 10 y 11

<b>12</b>	Intersección de paralela trazada a 25 m al poniente del deslinde del Cementerio con paralela trazada a 50 m al poniente del eje de calle 21 de Mayo		
		11-12	Paralela trazada a 25 m al poniente del deslinde del Cementerio, entre los puntos 11 y 12
<b>13</b>	Intersección de paralela trazada a 50 m al poniente del eje de calle 21 de Mayo con paralela trazada a 150 m al norte del eje del estero Camarón		
		12-13	Paralela trazada a 50 m al poniente del eje de calle 21 de Mayo, entre los puntos 12 y 13
<b>14</b>	Intersección de paralela trazada a 150 m al norte del eje del estero Camarón con paralela trazada a 100 m al poniente del eje de calle Chacabuco		
		13-14	Paralela trazada a 150 m al norte del eje del estero Camarón, entre los puntos 13 y 14
<b>15</b>	Intersección de paralela trazada a 100 m al poniente del eje de calle Chacabuco con paralela trazada a 100 m al norte del eje del camino a Monterrey		
		14-15	Paralela trazada a 100 m al poniente del eje de calle Chacabuco, entre los puntos 14 y 15
<b>16</b>	Intersección de paralela trazada a 100 m al norte del eje del camino a Monterrey con paralela trazada a 250 m al poniente del eje de Avda. Colón en su tramo norte-sur		
		15-16	Paralela trazada a 100 m al norte del eje del camino a Monterrey, entre los puntos 15 y 16
<b>17</b>	Intersección de paralela trazada a 250 m al poniente del eje de Avda. Colón en su tramo norte- sur con paralela trazada a 400 m al norte del eje de Avda. Colón en su tramo oriente-poniente		
		16-17	Paralela trazada a 250 m al poniente del eje de Avda. Colón en su tramo norte- sur, entre los puntos 16 y 17
<b>18</b>	Intersección de paralela trazada a 400 m al norte del eje de Avda. Colón en su tramo oriente- poniente con paralela trazada a 100 m al poniente del eje de Avda. Colón en su tramo norte -sur		
		17-18	Paralela trazada a 400 m al norte del eje de Avda. Colón en su tramo oriente-poniente, entre los puntos 17 y 18

		18-1	Paralela trazada a 100 m al poniente del eje de Avda. Colón en su tramo norte-sur, entre los puntos 18 y 1
--	--	------	--

### CENTRO URBANO DE TOMECO

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
1	Intersección de perpendicular levantada al eje de la Ruta Q-50 a 400 m al norponiente del acceso a Tomeco con paralela trazada a 100 m al norte del eje de la Ruta Q-50		
2	Intersección de paralela trazada a 100 m al norte del eje de la Ruta Q-50 con paralela trazada a 130 m al oriente del eje de calle El Molino y su proyección hacia el norte		
		1-2	Paralela trazada a 100 m al norte del eje de la Ruta Q-50, entre los puntos 1 y 2
3	Intersección de paralela trazada a 130 m al oriente y sur del eje de calle El Molino con paralela trazada a 200 m al oriente del eje de calle Las Perlas en su tramo norte-sur y su proyección hacia el sur		
		2-3	Paralela trazada a 130 m al oriente y sur del eje de calle El Molino, entre los puntos 2 y 3
4	Intersección de paralela trazada a 200 m al oriente del eje de calle Las Perlas en su tramo norte -sur y su proyección hacia el sur con paralela trazada a 50 m al sur del eje de Calle Las Perlas en su tramo oriente- poniente y su proyección hacia el oriente		
		3-4	Paralela trazada a 200 m al oriente del eje de calle Las Perlas en su tramo norte -sur y su proyección hacia el sur, entre los puntos 3 y 4
5	Intersección de paralela trazada a 50 m al sur del eje de calle Las Perlas en su tramo oriente- poniente con eje de calle Las Perlas en su tramo norte - sur y su proyección hacia el sur.		
		4-5	Paralela trazada a 50 m al sur del eje de Calle Las Perlas en su tramo oriente-poniente y su proyección hacia el oriente, entre los puntos 4 y 5
6	Intersección de paralela trazada a 160 m al sur del eje de Calle 1 con paralela trazada a 200 m al poniente del eje de calle Las Perlas		
		5-6	Paralela trazada a 160 m al sur del eje de

			Calle 1, entre los puntos 5 y 6
7	Intersección de paralela trazada a 200 m al poniente del eje de calle Las Perlas con paralela trazada a 100 m al surponiente del eje de Ruta Q-50		
		6-7	Paralela trazada a 200 m al poniente del eje de calle Las Perlas, entre los puntos 6 y 7
8	Intersección de paralela trazada a 100 m al surponiente del eje de Ruta Q-50 con perpendicular levantada al eje de la Ruta Q-50 a 400 m al norponiente del acceso a Tomeco		
		7-8	Paralela trazada a 100 m al surponiente del eje de Ruta Q-50, entre los puntos 7 y 8
		8-1	Perpendicular levantada al eje de la Ruta Q-50 a 400 m al norponiente del acceso a Tomeco, entre los puntos 8 y 1

## CENTRO URBANO DE LA AGUADA

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
1	Intersección de perpendicular levantada al eje del Camino Principal a 100 m al norte del cruce con el camino a Las Parcelas con paralela trazada a 100 m al oriente del eje del Camino Principal		
2	Intersección de paralela trazada a 100 m al oriente del eje del Camino Principal con paralela trazada a 70 m al norte del eje del callejón Sin Nombre 1		
		1-2	Paralela trazada a 100 m al oriente del eje del Camino Principal, entre los puntos 1 y 2
3	Intersección de paralela trazada a 70 m al norte del eje del callejón Sin Nombre 1 con eje del estero Batuco		
		2-3	Paralela trazada a 70 m al norte del eje del callejón Sin Nombre 1, entre los puntos 2 y 3
4	Intersección del eje del estero Batuco con eje del río Laja		
		3-4	Eje del estero Batuco, entre los puntos 3 y 4
5	Intersección del eje del río Laja con paralela trazada a 450 m al poniente de		

	Calle 7		
		4-5	Eje del río Laja, entre los puntos 4 y 5
<b>6</b>	Intersección de paralela trazada a 450 m al poniente del eje de Calle 7 con paralela trazada a 500 m al poniente del eje de calle 1		
		5-6	Paralela trazada a 450 m al poniente del eje de Calle 7 , entre los puntos 5 y 6
<b>7</b>	Intersección de paralela trazada a 500 m al poniente del eje de Calle 1 con paralela trazada a 100 m al sur del eje de Camino Principal		
		6-7	paralela trazada a 500 m al poniente del eje de Calle 1, entre los puntos 6 y 7
<b>8</b>	Intersección de paralela trazada a 100 m al poniente del eje de Camino Principal con perpendicular levantada al eje del camino Principal a 100 m al norte del cruce con el camino a Las Parcelas		
		7-8	Paralela trazada a 100 m al sur y poniente del eje de Camino Principal, entre los puntos 7 y 8
		8-1	Perpendicular levantada al eje del camino Principal a 100 m al norte del cruce con el camino a Las Parcelas, entre los puntos 8 y 1

### 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 como criterio la línea de propiedad existente que supere el 50% de la 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 esta constituida por las vías que se individualizan en el siguiente Cuadro y se grafican en los Planos PRCY-01, PRCRC -02, PRCT-03 y PRCLA-04, siendo sus tramos, jerarquía y anchos entre líneas oficiales, los que se indican a continuación:

### CENTRO URBANO YUMBEL – ESTACIÓN YUMBEL

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO Desde - Hasta	EXISTENTE (E) PROYECTADA (P)	JERARQUÍA EXPRESA (E) TRONCAL (T) COLECTORA(C) DE SERVICIO (S)	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)
Bernardo O'Higgins	Límite Urbano - Diagonal Cruz	E	T	30
	Diagonal Cruz - Santa María	E	S	16
	Santa María - By Pass Yumbel	E	C	20
	By Pass Yumbel - Pte. Río Claro	E	T	30
General Cruz	Bernardo O'Higgins - Diagonal Alonso de Sotomayor	E	C	17
Diagonal Cruz	Bernardo O'Higgins – General Cruz	E	C	17
Quintana	Periférica Norte - Los Carrera	E	S	15
Arturo Prat	Serrano - Valdivia	E	S	15
By Pass Yumbel	Bernardo O'Higgins - Bernardo O'Higgins	P	T	30
	José Toulet - Límite Urbano	P	T	30
Goycolea	Bernardo O'Higgins - Bernardo O'Higgins	E	C	20
Chorrillos	Goycolea - Bernardo O'Higgins	E - P	C	20
Periférica Norte	Límite Urbano - By Pass Yumbel	E - P	C	20
Balmaceda	Goycolea - Quintana	E	S	15
Serrano	Chorrillos - Límite Urbano	E - P	C	20
Juan Pablo Segundo	Goycolea - Chorrillos	E	S	15
	Chorrillos - Calle 1	P	C	20
Praderas	Goycolea - D. de Almagro	E	S	12
Castellón	Valdivia - Valdivia	E	S	18
Valdivia	Límite Urbano Poniente - Castellón	E	S	17
	Castellón - Límite Urbano Oriente	E	C	30
Los Carrera	Calle 1 - Quintana	E	S	15
	Quintana - By Pass Yumbel	P	C	20
Patricio Patrito	Vicente Reyes - Goycolea	E	S	15
Santa María	Vicente Reyes - Bernardo O'Higgins	E	S	15
Eleuterio Ramírez	Calle 1 - Goycolea	E	S	15
Diagonal Alonso de Sotomayor	General Cruz - Vicente Reyes	E	S	15
Vicente Reyes	Patricio Patrito - Santa María	E	S	15
Camino a San Cristóbal	Santa María - By Pass Yumbel	E	C	20
	By Pass Yumbel - Límite Urbano	E	C	20

Calle 1	Juan Pablo Segundo - Chorrillos	P	C	20
Calle 2	By Pass Yumbel - Goycolea	P	C	20
Camino a Río Claro	Bernardo O'Higgins - Límite Urbano	P	C	20
Puente Río Claro	Bernardo O'Higgins - José Toulet	E	C	20 m con ciclovía
José Toulet	Puente Río Claro - Avenida Perales	E	C	30
	Avenida Perales - San Nicolás	E	C	42
Ignacio Carrera Pinto	Calle 3 - Cancha Rayada	P	C	20
	Cancha Rayada - Rozas	E	S	15
Cancha Rayada	By Pass Yumbel - Límite Urbano	E - P	C	20
18 de Septiembre	José Toulet - Calle 6	E	S	15
Avenida Perales	José Toulet - Tucapel	E - P	C	62
20 de Enero	Avenida Perales - Tucapel	E	S	15
Tucapel	Límite Urbano - Límite Urbano	E	C	20
Camino a Laguna Flores	Tucapel - Límite Urbano	E	S	11
Camino a Pte. Perales	Tucapel - Límite Urbano	E	C	20
Calle 3	José Toulet – Ignacio Carrera Pinto	E	S	20
Calle 4	By Pass Yumbel - Límite Urbano	P	C	20
Calle 5	By Pass Yumbel - Avenida Perales	P	C	20
Calle 6	Cancha Rayada - 18 de Septiembre	P	C	20

## CENTRO URBANO RIO CLARO

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO Desde - Hasta	EXISTENTE (E) PROYECTADA (P)	JERARQUÍA EXPRESA (E) TRONCAL (T) COLECTORA(C) DE SERVICIO (S)	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)
Camino a Yumbel	Limite urbano Oriente – Límite Urbano Poniente	E - P	C	20
Avda. Colón	Limite Urbano Norte - Dip. Belarmino Quiroz	E	S	15
Camino a Monterrey	Dip. Belarmino Quiroz - Limite Urbano	E	S	15
Dip. Belarmino Quiroz	Avda. Colón - Julio Hatae	E	S	15
Calle 1	Avda. Colón - Julio Hatae	P	C	20
Julio Hatae	Pte. Camarón 1 – Pte. Camarón 2	E	S	15
Bernardo O'Higgins	Pte. Camarón 2 - I. Carrera Pinto	E	S	15
Arturo Prat	Pte. Camarón 1 - I. Carrera Pinto	E	S	15
21 de Mayo	Bernardo O'Higgins - Limite Urbano	E	S	15
Camino al Cementerio	Coronel Carlos María O'Carrol - Límite urbano	P	C	20
Calle Nueva 1	Arturo Prat – Coronel Carlos María O'Carrol	P	C	20
Coronel Carlos María	21 de Mayo - Esmeralda	E	S	15

O'Carrol				
I. Carrera Pinto	Limite urbano - Coronel Carlos María O'Carrol	E	S	15
Esmeralda	Costanera - Límite Urbano	E	S	15
Costanera	Arturo Prat - Límite Urbano	P	C	20
Calle 2	Esmeralda - Costanera	E	S	15

### CENTRO URBANO TOMECO

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO Desde - Hasta	EXISTENTE (E) PROYECTADA (P)	JERARQUÍA EXPRESA (E) TRONCAL (T) COLECTORA(C) DE SERVICIO (S)	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)
Ruta Q-50	Limite Urbano - Limite Urbano	E	E	40
Balmaceda	Sgto. Aldea - Limite urbano	E	S	15
El Molino	Ruta Q-50 – Las Perlas	E- P	C	15 Unidireccional
Sgto. Aldea	Ruta Q-50 - El Molino	E	S	15
Las Perlas	Ruta Q-50 - Limite urbano	E	S	15
Pedro Montt	Las Perlas - Balmaceda	E	S	15
Los Carrera	Ruta Q-50 – Las Perlas	E-P	S	15 Unidireccional
Calle 1	Las Perlas - Limite urbano	E	S	15

### CENTRO URBANO LA AGUADA

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO Desde - Hasta	EXISTENTE (E) PROYECTADA (P)	JERARQUÍA EXPRESA (E) TRONCAL (T) COLECTORA(C) DE SERVICIO (S)	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)
Camino Principal	Límite Urbano – Límite Urbano	E	S	15
Camino a Las Parcelas	Camino Principal - Límite Urbano	E	S	15
Costanera	Camino Principal - Calle 2	E - P	C	20
Calle 1	Camino Principal – Calle 2	E	S	15
Calle 2	Camino Principal - Límite Urbano	E	S	15
Calle 3	Calle 4 – Límite Urbano	E	S	15
Calle 4	Camino Principal – Costanera	E - P	C	20

Calle 5	Camino Principal – Camino Principal	P	C	20
Calle 6	Calle 9 – Calle 1	E	S	15
Calle 7	Calle 6 - Calle 4	E	S	15
Calle 8	Camino Principal – Límite Urbano	E	S	15

**ARTÍCULO 10.- ESTACIONAMIENTOS.** Solo para el centro urbano de Yumbel- Estación Yumbel se establecen los siguientes estándares de estacionamiento:

Los proyectos correspondientes a los destinos señalados a continuación, deberán cumplir con los siguientes estándares mínimos de estacionamientos de vehículos motorizados:

- Unidades de Hospitalización 1 cada 10 camas
- Educación Técnica y Superior 1 cada 30 alumnos
- Estadios y Complejos Deportivos 1 cada 150 espectadores
- Supermercados, Centros Comerciales 1 cada 50 m<sup>2</sup>
- Terminal de Locomoción Colectiva Interurbana 3 por cada andén.

El número total de estacionamientos que se exija a los proyectos que consulten dos o más destinos, será el que resulte de aplicar los estándares indicados para cada destino.

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.

En predios que colinden con vías estructurantes se deberá concentrar las cesiones de áreas verdes en sectores adyacentes a estas vías.

Cuando un predio limite con un área verde pública se deberá establecer dentro del área verde, una circulación, ya sea peatonal, de ciclovías o vehicular, que separe la propiedad particular del área verde y permita el acceso al predio particular.

## **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 residenciales, 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 proyecto considere la materialización de las medidas de mitigación necesarias para garantizar el normal funcionamiento del sistema vial del sector, de acuerdo al estudio de impacto vial.

**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:

Coeficiente 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 peligrosas (Industrias, bodegas o almacenamientos y talleres)
- Instalaciones de Infraestructura contaminantes, insalubres y peligrosas
- Plantas de tratamiento de residuos sólidos y almacenamiento de residuos de reciclaje
- Plantaciones forestales con fines comerciales

## **CAPITULO III CONDICIONES ESPECÍFICAS**

**ARTÍCULO 22.- CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTORES.** Los centros o estaciones de servicio automotor constituyen destino de equipamiento de comercio y deberán regirse por lo establecido en el artículo 2.1.36 y en lo dispuesto en el Capítulo 11 del Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No localizarse en zonas residenciales ZHMC y ZH1
- Emplazarse en predios que enfrenten vías de ancho igual o superior a 15 m. entre líneas oficiales
- Tener superficie predial mínima de 800 m<sup>2</sup>.
- Porcentaje máximo de ocupación del suelo: 40 %
- Un 10% de la superficie del predio deberá considerar algún tipo de vegetación y/o pasto.

**ARTÍCULO 23.- TERMINALES DE LOCOMOCIÓN COLECTIVA.** Los terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, corresponden a instalaciones de infraestructura de transporte y deben dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Capítulo 13 del Título 4 la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en la legislación sectorial respectiva.

Los terminales de locomoción colectiva interurbana sólo se podrán emplazar enfrentando vías expresas, troncales y/o colectoras.

**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**

**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. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en todas las obras que se emplacen en aquellas zonas condicionadas, de

restricción o terrenos que se vean afectados por algún riesgo natural o antrópico, la Dirección de Obras municipales podrá exigir 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, un estudio hidrológico e hidráulico que defina los niveles de crecidas del curso de agua, 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 RIESGO 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 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:

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

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 URBANÍSTICAS

#### **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.

**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. 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.

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 o eliminar dicha exigencia en la calle o pasaje de menor jerarquía vial.

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., pudiendo el Director de Obras Municipales establecer un mayor ancho de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.5.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**ARTICULO 33.- CIERROS.** Los cierros que enfrentan el espacio público de los sitios eriazos y propiedades abandonadas se registrarán por lo establecido en el artículo 2.5.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Sin perjuicio de dichas normas, éstos

no podrán tener una altura inferior a 1,80 m y en las zonas ZHMC y ZH1 deberán ser opacos y de carácter permanente.

**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.

**Áreas Especiales y de Restricción:** 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.

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

Las áreas señaladas se subdividen en las zonas graficadas en los Planos PRCY-01, PRCRC -02, PRCT-03 y PRCLA-04, que se indican a continuación:

### **ZONAS DEL AREA CONSOLIDADA**

ZONA HABITACIONAL MIXTA COMERCIAL ZHMC

ZONA HABITACIONAL ZH-1

ZONA HABITACIONAL ZH-2

ZONA HABITACIONAL ZH-3

ZONA HABITACIONAL ZH-4

ZONA DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS ZE  
ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO ZED  
ZONA DE EQUIPAMIENTO DE SALUD DE CEMENTERIO ZESC  
ZONA DE EQUIPAMIENTO DE SALUD ZESA  
ZONA DE EQUIPAMIENTO DE SEGURIDAD ZESE

### **ZONAS DEL AREA DE EXTENSION URBANA**

ZONA DE EXTENSION HABITACIONAL ZEH-1  
ZONA DE EXTENSION HABITACIONAL ZEH-2  
ZONA DE EQUIPAMIENTO DE ESPARCIMIENTO ZEE  
ZONA DE EQUIPAMIENTO DE CULTO, EDUCACION Y TURISMO ZECET  
ZONA PRODUCTIVA ZP  
(c) Zona Condicionada debido a problemas o riesgos naturales.

### **ZONAS DEL AREA ESPECIAL Y DE RESTRICCIÓN**

ZONA DE INFRAESTRUCTURA SANITARIA ZIS  
ZONA DE PROTECCIÓN DE DRENAJES ZPD  
ZONA DE RESTRICCIÓN POR INUNDACIÓN ZRI

Las normas urbanísticas y condiciones específicas de cada zona son las siguientes:

## NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZHMC (ZONA HABITACIONAL MIXTA COMERCIAL)

USOS DE SUELO ZONA ZHMC		
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos	
RESIDENCIAL	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Permitido con *4
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO	Permitido	
COMERCIO	Permitido, excepto discotecas, para estaciones de servicios automotor con *6,	
CULTO Y CULTURA	Permitido	
DEPORTE	Permitido, excepto estadios	
EDUCACION	Permitido con *6, excepto centros de orientación o rehabilitación conductual	
ESPARCIMIENTO	Permitido excepto zoológicos	
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	No se exige	
CONDICIONES ESPECIALES	Portal, alero o marquesina, obligatorio en todas las fachadas de esta zona, con cubierta tipo teja chilena, de altura 3,5 m desde acera y ancho hasta 50 cm antes de la solera.	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda en extensión	180 hab/ha
	Vivienda en altura	600 hab/ha

\*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 URBANÍSTICAS 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 con *4, para talleres con *5
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO	Permitido,	
COMERCIO	Permitido, excepto discotecas, para estaciones de servicios automotor con *1 y *6,	
CULTO Y CULTURA	Permitido	
DEPORTE	Permitido sólo con *6	
EDUCACION	Permitido sólo con *6	
ESPARCIMIENTO	Permitido, excepto zoológico	
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 m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6 residencial y 0,8 para los otros usos permitidos	
COEFIC. MÁXIMO DE Constructibilidad	3,6 residencial y 4,8 para los otros usos permitidos	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Libre según rasante	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado. Pareado y Continuo	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	10,5 m	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	Residencial 60 % del deslinde; para otros usos 80%	
ADOSAMIENTO	Se permite	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	No se exige	
CONDICIONES ESPECIALES	Portal, alero o marquesina, obligatorio en las fachadas que enfrentan a la zona ZHMC de altura 3 m y mínimo de 75% del ancho de la acera. 100% de teja tipo chilena hacia la calle.	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda en extensión	160 hab/ha
	Viviendas en altura	600 hab/ha

\*1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes

\*4 Sólo asociando su actividad a comercio

\*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 URBANÍSTICAS 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 con *4, para talleres con *5
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO	Permitido	
COMERCIO	Permitido, excepto discotecas, para estaciones de servicios automotor con *1 y *6	
CULTO Y CULTURA	Permitido	
DEPORTE	Permitido excepto estadio	
EDUCACION	Permitido *6	
ESPARCIMIENTO	Permitido excepto zoológico	
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	200 m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6 residencial y 0,8 para los otros usos permitidos	
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	2,4	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	21 m	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado y Continuo	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	7,0 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	2 m	
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda en extensión	200 hab/ha
	Viviendas en altura	600 hab/ha

\*1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes

\*4 Sólo asociando su actividad a comercio

\*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 ZH-3 (ZONA HABITACIONAL)

USOS DE SUELO ZONA ZH-3		
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos	
RESIDENCIAL	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Permitido con *5
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO	Permitido	
COMERCIO	Permitido, excepto discotecas, para estaciones de servicios automotor con *1 y *6	
CULTO Y CULTURA	Permitido	
DEPORTE	Permitido excepto estadio	
EDUCACION	Permitido con *6	
ESPARCIMIENTO	Permitido excepto zoológico	
SALUD	Permitido excepto cementerio y crematorio	
SEGURIDAD	Permitido excepto cárcel y centros de detención	
SERVICIOS	Permitido	
SOCIAL	Permitido	

## EDIFICACION PARA LA ZONA ZH-3

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZH-3		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	250 m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6 residencial y 0,8 para 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 m para los otros usos permitidos	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	Residencial 60% del deslinde, para los otros usos 80%	
ADOSAMIENTO	Se permite	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	2 m	
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda en extensión	240 hab/ha
	Viviendas en altura	600 hab/ha

\*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 ZH-4 (ZONA HABITACIONAL)

USOS DE SUELO ZONA ZH-4	
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
Industria	Molesta Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva Permitido con *5
<b>EQUIPAMIENTO</b>	
CIENTIFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido, excepto discotecas, para estaciones de servicios automotor con *1 y *6
CULTO Y CULTURA	Permitido con *1
DEPORTE	Permitido excepto estadio
EDUCACION	Permitido con *6
ESPARCIMIENTO	Permitido excepto zoológico
SALUD	Permitido excepto cementerio y crematorio
SEGURIDAD	Permitido excepto cárcel y centros de detención
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

## EDIFICACION PARA LA ZONA ZH-4

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZH-4		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	300 m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6 residencial y 0,8 para 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 m para los otros usos permitidos	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	Residencial 60% del deslinde, para los otros usos 80%	
ADOSAMIENTO	Se permite	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	2 m	
CONDICIONES ESPECIALES	100% de teja tipo chilena hacia la calle, ochavo de 4 m	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda en extensión	120 hab/ha
	Viviendas 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

## NORMAS URBANISTICAS DE LA ZONA ZE (ZONA DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS)

USOS DE SUELO ZONA ZE		
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos	
<b>RESIDENCIAL</b>	Permitido solo edificación asociada a la actividad predominante y edificación en altura	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Permitido con *5
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
<b>CIENTIFICO</b>	Permitido sólo con *6	
<b>COMERCIO</b>	Permitido sólo con *6	
<b>CULTO Y CULTURA</b>	Permitido sólo con *6	
<b>DEPORTE</b>	Permitido	
<b>EDUCACION</b>	Permitido sólo con *6	
<b>ESPARCIAMIENTO</b>	Permitido excepto zoológico	
<b>SALUD</b>	Permitido excepto cementerio y crematorio	
<b>SEGURIDAD</b>	Permitido sólo con *6	
<b>SERVICIOS</b>	Permitido	
<b>SOCIAL</b>	Permitido	

## EDIFICACION PARA LA ZONA ZE

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZE		
<b>SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA</b>	1.000 m <sup>2</sup>	
<b>COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN</b>	0,6	
<b>COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD</b>	----	
<b>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	Libre según rasante	
<b>SISTEMA DE AGRUPAMIENTO</b>	Aislado	
<b>ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	No se permite	
<b>LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	No se permite	
<b>ADOSAMIENTO</b>	No se permite	
<b>DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES</b>	Según OGUC	
<b>ANTEJARDÍN MÍNIMO</b>	5 m y 10 m frente a Ruta Q-50	
<b>CONDICIONES ESPECIALES</b>	Los equipamiento que enfrenten la Ruta Q-50,deberán contemplar acceso desde vía de servicio	
<b>DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA</b>	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

## 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	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Prohibido
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
CIENTIFICO	Prohibido	
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 m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6	
COEFIC. MÁXIMO DE Constructibilidad	1,0	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Libre según rasante	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, continuo	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	10,5 m	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	80%	
ADOSAMIENTO	Se permite	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	No se exige	
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No se contempla	

## NORMAS URBANISTICAS DE LA ZONA ZESA (ZONA DE EQUIPAMIENTO DE SALUD)

USOS DE SUELO ZONA ZESA		
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos	
<b>RESIDENCIAL</b>	Permitido solo edificación asociada a la actividad predominante	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	<b>Molesta</b>	Prohibido
Bodegaje y Talleres	<b>Inofensiva</b>	Prohibido
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
<b>CIENTIFICO</b>	Permitido sólo con *7	
<b>COMERCIO</b>	Permitido sólo con *6	
<b>CULTO Y CULTURA</b>	Permitido sólo con *7	
<b>DEPORTE</b>	Permitido excepto estadio	
<b>EDUCACION</b>	Permitido sólo con *7	
<b>ESPARCIMIENTO</b>	Permitido excepto zoológico	
<b>SALUD</b>	Permitido excepto cementerio y crematorio	
<b>SEGURIDAD</b>	Prohibido	
<b>SERVICIOS</b>	Permitido sólo con *7	
<b>SOCIAL</b>	Permitido sólo con *7	

## EDIFICACION PARA LA ZONA ZESA

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZESA		
<b>SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA</b>	2.500 m2	
<b>COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN</b>	0,8	
<b>COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD</b>	----	
<b>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	Libre según rasante	
<b>SISTEMA DE AGRUPAMIENTO</b>	Aislado	
<b>ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	No se permite	
<b>LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	No se permite	
<b>ADOSAMIENTO</b>	No se permite	
<b>DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES</b>	Según OGUC	
<b>ANTEJARDÍN MÍNIMO</b>	3 m	
<b>CONDICIONES ESPECIALES</b>	No contempla	
<b>DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA</b>	No contempla	

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

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

## NORMAS URBANISTICAS DE LA ZONA ZESE (ZONA DE EQUIPAMIENTO DE SEGURIDAD)

USOS DE SUELO ZONA ZESE	
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
<b>RESIDENCIAL</b>	Permitido solo edificación asociada a la actividad predominante
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	
Industria	Molesta Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva Permitido con *5 y *7
<b>EQUIPAMIENTO</b>	
<b>CIENTIFICO</b>	Permitido sólo con *7
<b>COMERCIO</b>	Permitido sólo con *7
<b>CULTO Y CULTURA</b>	Permitido sólo con *7
<b>DEPORTE</b>	Permitido
<b>EDUCACION</b>	Permitido sólo con *7
<b>ESPARCIMIENTO</b>	Permitido excepto zoológico
<b>SALUD</b>	Permitido excepto cementerio y crematorio
<b>SEGURIDAD</b>	Permitido sólo con *6
<b>SERVICIOS</b>	Permitido sólo con *7
<b>SOCIAL</b>	Permitido sólo con *7

## EDIFICACION PARA LA ZONA ZESE

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZESE	
<b>SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA</b>	5.000 m <sup>2</sup>
<b>COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN</b>	0,6
<b>COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD</b>	----
<b>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	Libre según rasante
<b>SISTEMA DE AGRUPAMIENTO</b>	Aislado
<b>ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	No se permite
<b>LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	No se permite
<b>ADOSAMIENTO</b>	No se permite
<b>DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES</b>	Según OGUC
<b>ANTEJARDÍN MÍNIMO</b>	5 m
<b>CONDICIONES ESPECIALES</b>	No contempla
<b>DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA</b>	No contempla

\*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

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

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

<b>USOS DE SUELO ZONA ZESC</b>		
<b>TIPO DE USO</b>	<b>Permitidos - Condicionados - Prohibidos</b>	
<b>RESIDENCIAL</b>	Prohibido, excepto vivienda complementaria a la actividad	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
<b>Industria</b>	<b>Molesta</b>	Prohibido
<b>Bodegaje y Talleres</b>	<b>Inofensiva</b>	Prohibido
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
<b>CIENTIFICO</b>	Prohibido	
<b>COMERCIO</b>	Prohibido	
<b>CULTO Y CULTURA</b>	Permitido solo actividades de desarrollo espiritual y religioso	
<b>DEPORTE</b>	Prohibido	
<b>EDUCACION</b>	Prohibido	
<b>ESPARCIMIENTO</b>	Prohibido	
<b>SALUD</b>	Permitido sólo cementerios y crematorios	
<b>SEGURIDAD</b>	Prohibido	
<b>SERVICIOS</b>	Prohibido	
<b>SOCIAL</b>	Prohibido	

**EDIFICACION PARA LA ZONA ZESC**

<b>CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZESC</b>		
<b>SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA</b>	5.000 m <sup>2</sup>	
<b>COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN</b>	No se exige	
<b>COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD</b>	No se exige	
<b>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	No se exige	
<b>SISTEMA DE AGRUPAMIENTO</b>	Aislado	
<b>ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	---	
<b>LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	---	
<b>ADOSAMIENTO</b>	---	
<b>DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES</b>	Según Código Sanitario	
<b>ANTEJARDÍN MÍNIMO</b>	Según Código Sanitario	
<b>CONDICIONES ESPECIALES</b>	Según Código Sanitario.	
<b>DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA</b>	No se contempla	

## NORMAS URBANISTICAS DE LA ZONA ZEH-1 (ZONA DE EXTENSION HABITACIONAL)

USOS DE SUELO ZONA ZEH-1		
TIPO DE USO		Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL		Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Permitido sólo talleres y bodegaje inofensivos
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO		Permitido
COMERCIO		Permitido, para discotecas con *5 y*6
CULTO Y CULTURA		Permitido
DEPORTE		Permitido, estadios y gimnasios con *6
EDUCACION		Permitido solo con *6
ESPARCIMIENTO		Permitido, excepto zoológico
SALUD		Permitido excepto cementerios y crematorios
SEGURIDAD		Permitido excepto cárceles y centros de detención
SERVICIOS		Permitido
SOCIAL		Permitido

## EDIFICACION PARA LA ZONA ZEH-1

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZEH-1		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	250 m2 con *8	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,5 residencial y 0,7 para los otros usos permitidos	
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	2	
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	
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda en extensión	140 hab/ha
	Viviendas en altura	400 hab/ha
	Vivienda social	320 extensión 800 en altura

\*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, la superficie predial mínima podrá ser aumentada por la autoridad competente.

## NORMAS URBANISTICAS DE LA ZONA ZEH-2 (ZONA DE EXTENSION HABITACIONAL)

USOS DE SUELO ZONA ZEH-2		
TIPO DE USO		Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL		Permitido, vivienda sólo en extensión
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Permitido con *5
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO		Permitido
COMERCIO		Permitido, para discotecas con *5 y*6
CULTO Y CULTURA		Permitido
DEPORTE		Permitido
EDUCACION		Permitido sólo con *6
ESPARCIMIENTO		Permitido, excepto zoológico
SALUD		Permitido sólo con *1
SEGURIDAD		Permitido excepto cárcel y centros de detención
SERVICIOS		Permitido
SOCIAL		Permitido

## EDIFICACION PARA LA ZONA ZEH-2

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZEH-2		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	500m2 para residencial y equipamiento, con *8 ; 1000 m2 para actividades productivas, con *8	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,5 para residencial y equipamiento; 0,7 para actividades productivas	
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	2	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	7 m	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado; Actividades productivas sólo Aislado	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No contempla	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No contempla	
ADOSAMIENTO	Según OGUC	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	3 m	
CONDICIONES ESPECIALES	Estudio de riesgo para vivienda colectiva en zonas condicionadas. Proyecto de muros de contención u otras medidas de mitigación para vivienda aislada en zonas condicionadas.	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda en extensión	140 hab/ha
	Vivienda social	320 hab/ha para viv. en extensión.

\*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, la superficie predial mínima podrá ser aumentada por la autoridad competente

## NORMAS URBANISTICAS DE LA ZONA ZEE (ZONA DE EQUIPAMIENTO DE ESPARCIMIENTO)

USOS DE SUELO ZONA ZEE		
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos	
RESIDENCIAL	Permitido sólo locales de hospedaje o similares	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Prohibido
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
CIENTIFICO	Prohibido	
COMERCIO	Permitido sólo con *7	
CULTO Y CULTURA	Permitido sólo con *7	
DEPORTE	Permitido	
EDUCACION	Prohibido	
ESPARCIMIENTO	Permitido	
SALUD	Prohibido	
SEGURIDAD	Prohibido	
SERVICIOS	Prohibido	
SOCIAL	Prohibido	

## EDIFICACION PARA LA ZONA ZEE

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZEE		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	2.000 m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6	
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,2	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	10 m	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	----	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	---	
ADOSAMIENTO	Según OGUC	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	3 m.; 5 m con *1	
CONDICIONES ESPECIALES (C)	De acuerdo al artículo 25 de la presente ordenanza	
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 ZECET  
(ZONA DE EQUIPAMIENTO DE CULTO, EDUCACION Y TURISMO)**

<b>USOS DE SUELO ZONA ZECET</b>	
<b>TIPO DE USO</b>	<b>Permitidos - Condicionados - Prohibidos</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	Permitido solo edificación asociada a la actividad predominante
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	
Industria	Molesta Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva Permitido solo bodegaje
<b>EQUIPAMIENTO</b>	
<b>CIENTIFICO</b>	Permitido sólo con *7
<b>COMERCIO</b>	Permitido sólo con *6 Y *7
<b>CULTO Y CULTURA</b>	Permitido sólo con *7
<b>DEPORTE</b>	Permitido excepto estadio Y *7
<b>EDUCACION</b>	Permitido sólo con *7
<b>ESPARCIMIENTO</b>	Permitido excepto zoológico
<b>SALUD</b>	Prohibido
<b>SEGURIDAD</b>	Prohibido
<b>SERVICIOS</b>	Permitido sólo con *7
<b>SOCIAL</b>	Permitido sólo con *7

**EDIFICACION PARA LA ZONA ZECET**

<b>CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZECET</b>	
<b>SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA</b>	2.500 m2
<b>COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN</b>	0,8
<b>COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD</b>	----
<b>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	Libre según rasante
<b>SISTEMA DE AGRUPAMIENTO</b>	Aislado
<b>ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	No se permite
<b>LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	No se permite
<b>ADOSAMIENTO</b>	No se permite
<b>DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES</b>	Según OGUC
<b>ANTEJARDÍN MÍNIMO</b>	5 m
<b>CONDICIONES ESPECIALES</b>	No contempla
<b>DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA</b>	No contempla

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

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

## NORMAS URBANSTICAS DE LA ZONA ZP (ZONA PRODUCTIVA )

USOS DE SUELO ZONA ZP		
TIPO DE USO	Permitidos – Condicionados - No permitido	
RESIDENCIAL	Permitido sólo complementaria a la actividad	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	Molesta	Permitido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Permitido
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
CIENTIFICO	Permitido sólo con *7	
COMERCIO	Permitido sólo con *7	
CULTO Y CULTURA	Permitido sólo con *7	
DEPORTE	Permitido sólo con *7	
EDUCACION	Permitido sólo con *7	
ESPARCIMIENTO	Permitido sólo con *7	
SALUD	Permitido sólo con *7	
SEGURIDAD	Permitido sólo con *7	
SERVICIOS	Permitido sólo con *7	
SOCIAL	Permitido sólo con *7	

## EDIFICACION PARA LA ZONA ZP

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZP		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	2.500 m2	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,4	
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,8	
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	10 m	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	10 m con *1	
CONDICIONES ESPECIALES	Franja de separación	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No se contempla	

\*1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes

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

## NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZIS (ZONA DE INFRAESTRUCTURA SANITARIA)

USOS DE SUELO ZONA ZIS		
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos	
RESIDENCIAL	Prohibido, excepto vivienda complementaria a la actividad	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Prohibido
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
CIENTIFICO	Permitido	
COMERCIO	Permitido	
CULTO Y CULTURA	Permitido	
DEPORTE	Permitido sin construcciones	
EDUCACION	Prohibido	
ESPARCIMIENTO	Permitido sin construcciones	
SALUD	Prohibido	
SEGURIDAD	Permitido	
SERVICIOS	Prohibido	
SOCIAL	Prohibido	

## EDIFICACION PARA LA ZONA ZIS

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZIS		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	5.000 m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,3	
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,6	
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	No se permite	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	5 m.	
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No contempla	

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

Es una zona no edificable, donde sólo se permite el uso de espacio público y se rige por lo señalado en el artículo 25 de la presente Ordenanza.

## NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZRI (ZONA DE RESTRICCIÓN POR INUNDACION)

Es una zona no edificable por razones de alto riesgo de inundación y anegamiento, donde sólo se permite el uso de espacio público y áreas verdes, 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 monumento nacionales

**ARTICULO 37.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTORICA.** No se declaran Zonas de Conservación Histórica.

**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
Estación de Ferrocarriles de Yumbel	Estación Yumbel	Total
Iglesia Católica de Yumbel	Calle Castellón frente a la Plaza de Armas de Yumbel	Total
Campo de Oración	Esquina de calles B. O'higgins y Castellón	Total
Iglesia Parroquial de Tomeco	Intersección de calles Las Perlas y Pedro Montt	Total
Plaza de Armas de Yumbel	Entre las calles Castellón, Valdivia, B. O'higgins y Cruz	Total
Monolito Conmemorativo Fundación de Yumbel	En la Plaza Sotomayor	Total
Monolito Conmemorativo 1° Iglesia de Yumbel	Frente a la Plaza Sotomayor	Total
Estación de Ferrocarriles de Río Claro	Río Claro, por calle Esmeralda	Total
Bodega de Adobe en Río Claro	Avenida Colón S/N, Río Claro	Total
Plaza Alonso Sotomayor	Intersección de calles Heras y Cruz	Total
Antiguas bocatomas de La Aguada	La Aguada	Total

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 (Artículo 60º LGUC) y con la 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 bandejes, 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 perennes 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.
- Las urbanizaciones o loteos deberán presentar un diseño paisajístico para las áreas verdes públicas propuestas, señalando las especies vegetales y el tipo de mobiliario urbano a utilizar, sin perjuicio del mobiliario urbano que pueda determinar la Dirección de Obras Municipales.