

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CHIGUAYANTE

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, que deberán observarse dentro del área territorial del Plan Regulador Comunal de Chiguayante, graficada en el Plano PRCH-5, a escala 1:10.000, en adelante el Plano. El área territorial del presente Plan Regulador Comunal está inserta en el Plan Regulador Metropolitano de Concepción y conforme a lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, su aplicación deberá cumplir obligatoriamente con las disposiciones de este último.

ARTICULO 2. Para efectos del ordenamiento territorial comunal en el territorio de la Comuna de Chiguayante se distingue dos tipos de áreas: área urbana y área rural. El área urbana distingue a su vez, tres tipos de áreas, el área urbana consolidada, el área de extensión urbana y el área especial.

El área urbana queda determinada por el límite urbano, constituido por una línea poligonal cerrada identificada por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de acuerdo a la descripción de puntos y tramos descrita en el Artículo 6 de esta Ordenanza.

El área rural está conformada por el resto del territorio comunal, no incluido en el área urbana. Su zonificación se estará a lo establecido en el Plan Regulador Metropolitano de Concepción y las construcciones que se realicen en esa área se regirán, además, por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

En atención a la facultad que le otorga al Municipio la letra b) del Artículo 3 y el Artículo 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, la aprobación definitiva de proyectos con destino diferente al agrícola, corresponderá a la Municipalidad, sin perjuicio de las aprobaciones que le corresponda ejercer a otros órganos de la administración del Estado.

ARTICULO 3. Todas las materias atinentes al desarrollo urbano, se encuentren o no regladas por la presente, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, del Plan Regulador Metropolitano de Concepción, Ley de Bases del Medio Ambiente, Plan Maestro de Aguas Lluvia y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia, según corresponda.

ARTICULO 4. De acuerdo a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponderá a la Dirección de Obras Municipales de Chiguayante la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de sus disposiciones.

ARTICULO 5. La inobservancia de las disposiciones de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en los Artículos 20 al 25 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO II
DESCRIPCION DEL LIMITE URBANO

ARTICULO 6. El límite urbano enunciado en el Artículo 2 de esta Ordenanza queda definido por los puntos y tramos que se describen a continuación:

PUNTO	DESCRIPCION PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION TRAMO
1	Intersección del eje del río Bío Bío con prolongación al poniente del eje de Calle Sanders		
2	Intersección de limite comunal norte con borde oriente Camino del Indio		
		1 – 2	Limite comunal norte de Chiguayante entre los puntos 1 y 2.
3	Intersección de costado oriente de Camino el Indio con divisoria de aguas		
		2 – 3	Costado oriente Camino el Indio entre los puntos 2 y 3
4	Intersección de línea divisoria de aguas con costado oriente de Camino del Indio		
		3 – 4	Línea divisoria de aguas entre los puntos 3 y 4
5	Intersección de costado oriente del Camino del Indio con prolongación imaginaria al oriente del eje de Calle 1		
		4 – 5	Borde oriente Camino del Indio entre los puntos 4 y 5
6	Intersección de prolongación imaginaria al oriente del eje de Calle 1 con límite comunal		
		5 - 6	Prolongación imaginaria al oriente de Calle 1 entre los puntos 5 y 6
7	Intersección de limite comunal sur de Chiguayante con eje del río Bío Bío		
		6 – 7	Límite comunal sur de Chiguayante entre los puntos 6 y 7.
		7 – 1	Eje del río Bío Bío entre los puntos 7 y 1

CAPITULO III DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

ARTICULO 7. Para la definición de los siguientes términos utilizados en esta Ordenanza: Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Constructibilidad, Densidad, Edificación Aislada, Edificación Pareada, Edificación Continua, y Antejardín, se estará a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 8. Rasantes y distanciamientos: Para la aplicación de rasantes y distanciamientos se estará a lo establecido en cada una de las zonas definidas de la presente Ordenanza y a lo dispuesto en el Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, según corresponda.

ARTICULO 9. Adosamientos: Los adosamientos se ajustarán a los contenidos indicados en el Artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y a las condiciones específicas expuestas para cada zona, según el Artículo 26 de la presente Ordenanza Local.

ARTICULO 10. Cierros exteriores e interiores: Todos los sitios emplazados dentro del área territorial normada deberán disponer de cierros de carácter definitivo, con una altura máxima de 2,00 metros, levantados en los deslindes que enfrenten espacios públicos y/o privados, a excepción de norma explícita de esta Ordenanza que lo prescinda o lo prohíba. La medición se realizará desde la cota nivel de acera o del terreno natural, según corresponda.

Para el caso de terrenos con pendiente superior a 15%, la altura máxima establecida podrá incrementarse un 25%.

La Dirección de Obras Municipales podrá establecer las características técnicas mínimas de estos cierros, siendo de responsabilidad de los propietarios mantenerlos en buen estado de conservación.

Cuando se consulten nuevos cierros para edificaciones que enfrentan a espacios públicos configurados, éstos deberán adoptar la altura y características predominantes del sector o cuadra, según sea el caso, no pudiendo superar la altura de 2,00 metros, medidos desde el nivel natural del terreno. Su transparencia no podrá ser inferior al 50% de su superficie total, pudiéndose aumentar este porcentaje de acuerdo a las exigencias que se establecen en el Artículo 26 de esta Ordenanza para cada zona.

En los sitios esquina, los cierros deberán formar ochavos: no inferiores a 2,00 metros, para intersecciones entre pasajes y de pasajes con calles; y no inferiores a 4,00 metros, para intersecciones entre calles. Estas longitudes podrán ser aumentadas hasta 8,00 metros, según lo disponga la Dirección de Obras Municipales en virtud a la intensidad del tránsito y al ángulo y ancho de las calles en las intersecciones.

En los nuevos loteos y edificaciones que consideren antejardines, los cierros laterales de esta faja deberán ser transparentes en un 100%. La conformación de los cierros sobre líneas oficiales podrán ser obligatorios cuando enfrenten a las calles existentes y/o propuestas del conjunto, según lo determine la Dirección de Obras Municipales, a excepción de norma explícita de esta Ordenanza que la prescinda o prohíba.

ARTICULO 11. Antejardines: Los antejardines y sus dimensiones serán los establecidos en el Artículo 26 de la presente Ordenanza. Los cierros laterales de la faja de antejardín deberán ser siempre transparentes en un 100%. Su profundidad no deberá ser inferior a 2,00 metros. En los sitios esquina afectados por antejardines en dos de sus lados, el Director de Obras Municipales podrá reducir las exigencias que lo afecten hasta en un 100% en la calle o pasaje de menor jerarquía, para la franja que exceda los 2,00 metros mínimo, según corresponda.

Desde el segundo piso se permitirán cuerpos salientes sobre el antejardín, desde el plano vertical de la línea de edificación hasta un metro y distanciados de los deslindes, según Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para las edificaciones aisladas.

Los predios que enfrenten áreas verdes públicas deberán respetar por estos costados, la faja de antejardín mínimo exigida, según la zona en que se emplacen.

Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección de Obras podrá excepcionalmente y por una vez disminuir hasta en un 100% la exigencia de antejardines en proyectos de obra nueva, obras menores y remodelaciones, cuando se trata de edificaciones que se vean afectadas por la ejecución de proyectos de infraestructura vial.

ARTICULO 12. Uso del Suelo: Los usos del suelo dentro del territorio comunal son los que se definen en cada una de las zonas descritas en el Artículo 26 de la presente Ordenanza, de acuerdo a la tipología establecida en el Artículo 2.1.24 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Sin perjuicio de lo anterior, los tipos de uso de suelo de espacios públicos y de áreas verdes se entenderán siempre permitidos.

En el caso de usos de suelo no definidos en el Artículo 2.1.24 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o complementarios a éstos, será facultad de la Dirección de Obras Municipales asimilarlos a alguno de ellos.

El uso de suelo Infraestructura, se entenderá siempre permitido con las excepciones que se indican en cada zona del Artículo 26 de la presente Ordenanza.

Las antenas de telecomunicaciones cuya altura supere los 5,00 metros requerirán un distanciamiento hacia los deslindes equivalente a su altura total más 1/4 de ésta y deberán ser autorizadas por el Director de Obras Municipales previo a que se acredite que no producirán molestias al vecindario por los organismos competentes que correspondan.

ARTICULO 13. Los usos de suelo con destino equipamiento se ceñirán a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Su clase será la que se permita o prohíba en cada una de las zonas descritas en el Artículo 26 de la presente Ordenanza. Su escala será la que corresponda según lo establecido en el Artículo 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 14. Los usos de suelo con destino actividades productivas, son los establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y serán los que se permitan o prohíban en cada una de las zonas descritas en el Artículo 26 de la presente Ordenanza. Para su calificación, se estará a lo dispuesto en los Artículos 4.14.1 y 4.14.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Dicha calificación, deberá incluirse entre los antecedentes necesarios para obtener permisos municipales de edificación, destinados a cualquiera de los usos citados, o para solicitudes de cambio de destino de edificaciones existentes.

ARTICULO 15. Las actividades productivas calificadas como inofensivas o molestas con impactos mitigados, podrán emplazarse en el área urbana en concordancia con las disposiciones sobre usos de suelo y zonificación establecidas en el Artículo 26 de la presente Ordenanza. Se entenderá por “impactos mitigados” a las alteraciones del medio ambiente provocadas directa o indirectamente por un proyecto o actividad, que podrían causar daños a la salud y/o a la propiedad, cuyos niveles de contaminación cumplan con la normativa aplicable, de acuerdo a informes de los organismos competentes, efectuados sobre la base del análisis de riesgo y al cumplimiento de prácticas, normas o estándares recomendados.

ARTICULO 16. Normas sobre Riesgo de Incendios Forestales: Las normas sobre riesgo de incendios forestales se aplicarán a las zonas del territorio comunal que, por su condición de contacto entre las áreas habitadas y el bosque, presenten un alto riesgo de incendio forestal. Para tal efecto, se definen las siguientes normas mínimas de construcción, urbanización, vialidad y prevención de incendios forestales:

Las construcciones colindantes con áreas de bosques artificiales productivos deberán distanciarse de este a lo menos en 25,00 metros. Las fajas resultantes del distanciamiento descrito anteriormente deberán presentar una adecuada accesibilidad, estar libres de obstáculos, residuos y/o elementos combustibles y contar con suministro de agua. Estas fajas podrán además, incorporar especies vegetales irrigadas.

Las urbanizaciones colindantes con áreas de bosques deberán distanciarse de éstos a lo menos 25,00 metros de ancho, conformando una faja de terreno, en la cual no se permitirán edificaciones. Dicha faja deberá considerar una accesibilidad adecuada y/o una vía de borde apta para el tránsito vehicular, según lo permitan las condiciones topográficas y una red hídrica que contemple grifos emplazados a no más de 100 metros de esta faja.

Para el área urbana de contacto, y para el área silvícola de interfase se establecen las siguientes normas:

En las áreas urbanas de contacto se deberá considerar una faja de 100 metros de ancho que contemple la reducción de combustible seco en áreas exteriores, la eliminación de fuentes generadoras de incendios forestales, y la implementación de planes vecinales de emergencia.

En el área silvícola de interfase, que corresponde a los primeros 4.000 metros de terreno, medidos desde el límite con el área urbana, se deberán formular planes de protección predial contra incendios forestales, prohibir el uso de fuego para la eliminación de desechos agrícolas y forestales, implementar cortafuegos perimetrales y poda de vegetación circundante en todos los caminos y senderos comprendidos en esta área y formular planes especiales de protección de incendios forestales para aquellas áreas de mayor riesgo, definida por CONAF.

En cuanto a los requerimientos para la protección sobre los costados de las calzadas de vías estructurantes de nivel metropolitano colindante en área de bosques, se estará a lo establecido en el Artículo 8.3.4. del Plan Regulador Metropolitano de Concepción.

ARTICULO 17. Estacionamientos: Todos los proyectos de urbanización y edificación deberán cumplir con las normas de estacionamiento que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos correspondientes a los destinos señalados a continuación, deberán cumplir con los siguientes estándares mínimos de estacionamientos de vehículos motorizados:

VIVIENDA:

Unifamiliar, Colectiva, : 1 por unidad de vivienda.
 acogido a Ley de Copropiedad.

Para los proyectos de conjuntos de vivienda, impulsados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en particular los correspondientes al Fondo Solidario de Vivienda y de Vivienda Social, según Artículo 6.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la exigencia de estacionamientos se reducirá en un 30% con respecto al estándar normado (enmienda publicada en el Diario Oficial de la República de Chile de fecha 12.12.2008).

TERMINALES DE TRANSPORTE TERRESTRE INTER-URBANO Y SERVICIOS DE LOCOMOCIÓN COLECTIVA URBANA:

Terminal ferroviario Inter-urbano : 15 cada 1 andén.
 Terminal rodoviario Inter-urbano : 3 cada 1 andén.
 Estaciones de intercambio modal : 10 cada 1 andén.
 Paraderos Ferroviarios : 3 cada 1 andén
 Terminales de vehículos : 1 cada 5 vehículos.

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:

De carácter inofensivo o molesto con impactos mitigados y talleres inofensivos de más de 50 m² : 2, con un incremento de 1
 construidos. cada 50 m².

EQUIPAMIENTO:

Comercio:

Supermercado, grandes tiendas, Centros comerciales (abiertos o cerrados) mercados y locales de compraventa en general : 1 cada 50 m² construidos.
 Estaciones de Servicios Automotor : 1 por cada unidad de atención.
 Centros de Servicio Automotor : 1 cada 25 m² construidos.
 Centros y Estaciones de Servicios Automotor, asociados a locales comerciales y/o servicios : 1 cada 15 m² construidos.
 Discotecas y clubes nocturnos : 1 cada 4 ocupantes, para locales con una carga de ocupación superior a 40 personas.
 Cafeterías, pub, restaurantes y similares : 1 cada 6 ocupantes, para locales con una carga de ocupación superior a 40 personas.
 Talleres Mecánicos : 2 por cada unidad de atención.

Culto y Cultura:

Cines, teatro, auditorios, salas de espectáculos, salas multiuso y eventos.	: 1 cada 15 m ² construidos.
Recintos religiosos y de desarrollo espiritual	: 1 cada 20 m ² construidos.
Medios de comunicación, centros culturales, bibliotecas y galerías de arte	: 1 cada 60 m ² construidos.

Deportivo:

Clubes, centros deportivos, gimnasios y establecimientos destinados a la actividad física en general	: 2 cada 20 m ² , con un mínimo de 8.
Piscinas techadas	: 1 cada 50 m ² de superficie de recinto.
Piscinas al aire libre	: 1 cada 15 m ² de superficie de la piscina
Canchas y multicanchas con graderías	: 1 cada 15 aposentaduras
Canchas sin graderías	: 5 por cancha.
Estadio	: 1 cada 30 aposentaduras.

Educación:

Enseñanza Prebásica	: 1 cada 1 aula.
Enseñanza Básica y Media	: 1 cada 45 alumnos mas 1 cada 4 docentes
Enseñanza Técnica y Superior	: 2 cada 30 alumnos mas 2 cada 4 docentes.
Centros de Capacitación e Investigación	: 2 cada 60 m ² construidos, con un mínimo de 5.

Adicionalmente, los establecimientos de nivel prebásico, básico y medio, deberán considerar al interior de sus predios, los espacios para andenes de llegada y salida de vehículos de transporte escolar y particulares, estableciéndose un andén por cada 3 aulas, con un mínimo de 2.

Esparcimiento y Turismo:

Hoteles y similares	: 2 cada 5 camas.
Parque de entreteniones	: 1 cada 200 m ² de superficie de recinto.
Salones de juego	: 2 cada 60 m ² construidos

Salud:

Clínicas y hospitales	: 3 cada 5 camas, con un mínimo de 5.
Consultorios y policlínicos	: 2 cada 60 m ² construidos, con un mínimo de 5.
Centros de tratamiento y rehabilitación	: 2 cada 30 m ² construidos, con un mínimo de 5.
Hogares de acogida	: 2 cada 100 m ² con un mínimo de 5.

Seguridad:

Cuarteles, bomberos y unidades policiales : 1 cada 30 m² construidos.

Servicios:

Servicios profesionales públicos y privados,
como centros y consultas médicas y dentales,
oficinas en general , bancos, financieras,
centros de pago. : 2 cada 50 m² construidos.
Servicios artesanales : 1 cada 30 m², con un mínimo de
2.

Social:

Clubes Sociales, juntas de vecino, centros
de madre y locales comunitarios : 1 cada 50 m² construidos.

Cuando se establezcan destinos mixtos, se atenderá la condición más restrictiva y los requerimientos mínimos para aquellos equipamientos no considerados en la tabla anterior, deberán asimilarse a los allí señalados.

Todo edificio público y todo edificio sobre los 50 m² sin importar su carga de ocupación que preste un servicio a la comunidad, deberá contemplar un área destinada al aparcamiento de bicicletas a razón de uno por cada 50 m² construidos, con un mínimo de 2 y un máximo de 50.

ARTICULO 18. Las estaciones de servicio automotor y venta minorista de combustibles líquidos constituyen destino de equipamiento de comercio y deberán cumplir con las siguientes normas, las que prevalecerán por sobre las estipuladas en las condiciones de subdivisión, urbanización y edificación de las zonas en que este destino se permite, según el Artículo 26 de la presente Ordenanza:

Superficie predial mínima:

Centros y estaciones de servicio automotor sin venta de combustibles líquidos : 500 m².
Para centros y estaciones de servicio automotor con venta de combustibles líquidos y asociación a locales comerciales y/o cafeterías : 1.000 m².

Sistema de agrupamiento:

Centros y estaciones de servicio automotor sin venta de combustibles líquidos : Aislado.
Para centros y estaciones de servicio automotor, con venta de combustibles líquidos y asociación a locales comerciales y/o cafeterías : Aislado.

Sólo se permitirá el adosamiento, para aquellas instalaciones correspondientes a oficinas y/o salas de ventas.

Distanciamientos:

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

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

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

Accesos:

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

ARTICULO 19. Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana: Constituyen el uso del tipo infraestructura de transporte y deberán cumplir con lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y demás normas vigentes sobre la materia. Su localización en el territorio urbano se condicionará a los usos definidos para cada zona en el Artículo 26 de la presente Ordenanza.

ARTICULO 20. Bienes Nacionales de Uso Público: Las condiciones de edificación para las construcciones con destino equipamiento y mobiliario urbano, complementarias a los bienes nacionales de uso público, estarán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por la Dirección de Obras Municipales y en atención a lo señalado en el Artículo 2.1.30. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 21. Urbanización: La aprobación de proyectos de urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de obras de alcantarillado, aguas servidas y aguas lluvias; agua potable; redes de electrificación, alumbrado público, telecomunicaciones, gas, pavimentación, defensa de terrenos, ornato y otras de carácter específico, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza, las normas técnicas emanadas del Instituto Nacional de Normalización y las exigencias de los servicios respectivos.

ARTICULO 22. Edificaciones en predios existentes: En los predios existentes y aprobados con anterioridad a la fecha de promulgación de la Resolución que aprueba el presente Plan Regulador comunal, se podrá construir, reconstruir, reparar, alterar, ampliar o ejecutar obras menores sin que éstos cumplan con las superficies prediales mínimas establecidas en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 23. Mansardas: Las mansardas se contabilizarán como pisos, salvo mención expresa en contrario, de lo dispuesto en el Artículo 26 de esta Ordenanza.

CAPITULO IV
DEFINICION DE LA ZONIFICACION
USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS

ARTICULO 24. Para los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, el área territorial del Plan Regulador Comunal de Chiguayante se divide en 29 zonas, graficadas en el Plano PRCH-5, a escala 1:10.000.

ARTICULO 25. Los límites de las zonas son los graficados en el Plano PRCH-5. Cuando el límite de una zona considere una franja que enfrenta una vía, se entenderá que ella se conforma por los predios que enfrentan dicha vía, hasta sus respectivos fondos de sitio, con un máximo de 50,00 metros de profundidad. En este último caso, cuando el exceso de terreno sea menor o igual a 10,00 metros de longitud, éste podrá adquirir las condicionantes de la zona en cuestión, debiendo en el resto de los casos, ceñirse a las disposiciones de la zona adyacente.

En los predios esquina y para los efectos de aplicación de las normas urbanísticas y de edificación, prevalecerá la zona definida por la franja que enfrente a la vía de mayor jerarquía.

ARTICULO 26. Los usos de suelo permitidos y prohibidos en cada zona; las condiciones de subdivisión predial y normas de edificación, que le son aplicables, son las que se describen a continuación y cuentan con las siguientes indicaciones generales:

1. Los usos de suelo del tipo Espacio Público y Área Verde, se entenderán como siempre permitidos y sujetos a las condiciones normativas establecidas en los Artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
2. Las instalaciones especiales necesarias para los usos de Infraestructura, podrán emplazarse en áreas de utilidad pública, previa autorización del municipio quien velará por la seguridad y resguardo del Bien Público y sus usuarios.
3. Las condiciones de subdivisión y edificación establecidas son sin perjuicio de la aplicación del Artículo 6.1.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

AREA URBANA CONSOLIDADA

ZONA RESIDENCIAL ZU1-A.

Usos Permitidos:

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, considerándose para los efectos de lo establecido en el Artículo 2.1.26 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, un máximo de 50% de la superficie total edificada.
- Equipamiento: De todas las clases, excepto estaciones de servicio automotor con y sin venta de combustibles líquidos, grandes tiendas, cárceles y centros de detención; centros de orientación o rehabilitación conductual; cementerios y crematorios; discotecas, pubs, cantinas, salas de espectáculos y eventos, bares, restaurantes y similares. Supermercados y mercados, sólo se aceptan cuando enfrenten una vialidad estructurante.
- Actividades Productivas: Sólo talleres e instalaciones de carácter similar calificadas como inofensivas, asociadas a equipamiento de comercio y/o servicios.
- Infraestructura: Vial, Redes de distribución y Servicio domiciliario, Aguas lluvia, Agua potable y Aguas servidas, Redes de distribución de energía, Gas, Gasoductos y Telecomunicaciones, según lo indicado en el Artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Usos Prohibidos:

- Todos los usos de equipamiento, residencia, actividades productivas e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse, según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular, las contenidas en la presente Ordenanza Local.
- Moteles y conjuntos de vivienda social y progresiva, según Artículos 2.1.25 y 6.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

- | | | | |
|----|---|----------|----------------------|
| 1. | Superficie Predial Mínima: | | |
| | Residencial | | : 200 m ² |
| | Equipamiento y Actividades Productivas | | : 250 m ² |
| 2. | Densidad Habitacional Bruta Máxima: | | |
| | Vivienda Unifamiliar | VU | : 200 hab/há |
| | Vivienda Colectiva en Extensión | VCE | : 230 hab/há |
| | Viv. Colectiva en Altura y Viv. Económica | | |
| | Colectiva en Altura, sobre 4 pisos. | VCA/VECA | : 350 hab/há |
| | Vivienda Económica Unifamiliar | VEU | : 200 hab/há |
| | Vivienda Económica Colectiva en Extensión | VECE | : 184 hab/há |
| | Vivienda Económica Colectiva en Altura | VECA | : 280 hab/há |
| 3. | Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo | | : 0,6 |
| 4. | Coeficiente Máximo de Constructibilidad | | : 2,0 |

5. Sistema de Agrupamiento:
VU, VEU, VCE y VECE : Aislado, con adosamiento, pareado.
- VCA, VECA y Equipamiento : Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m² y frente predial superior a 20,00 metros. Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6,00 metros, para lotes con frente predial superior a 20,00 metros y 8,00 metros, para lotes con frente predial superior a 25,00 metros. Excepcionalmente, los volúmenes de hasta 7,00 metros, quedan liberados de estas restricciones.
6. Altura Máxima de Edificación : Según Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Para VCA, VECA, 16,00 metros, equivalente a 5 pisos más mansarda. Para otros usos no habitacionales, 16,00 metros.
7. Antejardín Mínimo : 2,00 metros
2,00 metros, 3,00 metros y 4,00 metros, frente a vialidad estructurante y/o secundaria propuesta.

La edificación residencial en altura, que se emplace distanciada de sus deslindes con otros predios en un mínimo de 16,00 metros, podrá aumentar en un 100% los indicadores de coeficiente de constructibilidad y densidad. Igualmente, podrán aumentar el número de pisos edificados en la medida que el distanciamiento mínimo a deslindes desde el primer piso, aumente en 0,50 metros por cada metro de incremento respecto de la altura máxima de edificación permitida.

Deberá, en cualquier caso, considerar un antejardín mínimo de 6,00 metros y sobre los deslindes con otros predios, habilitar una franja de un ancho no menor a 4,00 metros de área verde arborizada a razón de un árbol de hoja perenne por cada 20 m².

ZONA RESIDENCIAL ZU1-B.

Los usos de suelo permitidos y las condiciones de subdivisión, urbanización y edificación de esta zona son las mismas de la zona ZU1-A, incorporando el uso de infraestructura de Terminales de Servicio de Locomoción Colectiva Urbana.

Los usos prohibidos son los mismos que se definen para la zona ZU1-A, exceptuándose los conjuntos de vivienda social y progresiva, según Artículos 2.1.25 y 6.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los cuales podrán emplazarse bajo las mismas condiciones de urbanización y edificación definidas para la zona ZU1-A, pero considerando una densidad bruta máxima de 250 hab/há, en los casos de viviendas unifamiliares y viviendas colectivas en extensión y de 600 hab/há, en el caso de viviendas económicas colectivas en altura, hasta 4 pisos.

ZONA RESIDENCIAL ZU2-A.

Usos Permitidos:

- Residencial: Vivienda unifamiliar y vivienda colectiva en extensión.
La vivienda colectiva en altura (VCA y VECA), se permitirá sólo en predios que enfrenten la ruta O-60, Calle Sanders o Avenida Bernardo O'Higgins de Chiguayante.
Para los efectos de lo establecido en el Artículo 2.1.26 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el ejercicio de una actividad profesional, queda condicionada a un máximo de 20% de la superficie total edificada y los pequeños comercios e industrias artesanales 5%.
Las edificaciones destinadas al hospedaje, incluyan o no servicios comerciales, sólo podrán emplazarse en predios que enfrenten la ruta O-60, Calle Sanders o Avenida Bernardo O'Higgins de Chiguayante.

- Equipamiento: De las siguientes clases:
 - Comercio: Sólo los existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente texto de Ordenanza del Plan Regulador Comunal y los locales o conjunto de locales comerciales y cafeterías que se emplacen en predios que enfrentan la ruta O-60, Calle Abraham Romero, Avenida Bernardo O'Higgins o Calle Sanders. En esta última además, se permitirán salas de eventos y espectáculos, restaurantes, pubs y similares.
 - Culto y cultura: Sólo los que imparten el desarrollo espiritual y religioso.
 - Seguridad: Sólo establecimientos destinados a la seguridad pública, como unidades policiales y cuerpo de bomberos.
 - Educación: Sólo establecimientos de prebásica.
Educación básica, media y superior, sólo lo existente a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan Regulador Comunal.
 - Social: Sólo sedes de juntas de vecinos.
 - Deporte: Gimnasios destinados a la cultura física integral, los cuales, sólo se podrán emplazar en predios que enfrenten la ruta O-60, Calle Sanders, Calle Abraham Romero o Avenida Bernardo O'Higgins de Chiguayante.
 - Servicios: Sólo los que se emplacen en predios que enfrentan a Calle Sanders, Calle Abraham Romero, Ruta O-60 o Avenida Bernardo O'Higgins de Chiguayante.

- Infraestructura: Vial, Redes de distribución y Servicio domiciliario, Aguas lluvia, Agua potable y Aguas servidas, Redes de distribución de energía, Gas, Gasoductos y Telecomunicaciones, según lo indicado en el Artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Usos Prohibidos:

- Actividades productivas, excepto aquellas de carácter inofensivo asociadas directamente al equipamiento de comercio permitido.

- Todos los usos de equipamiento, residencia e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse, según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular, las contenidas en la presente Ordenanza Local.

- Moteles, comercio e industria artesanal asociada a la vivienda y conjuntos de vivienda social y progresiva, según Artículos 2.1.25 y 6.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

- | | | |
|----|--|--|
| 1. | Superficie Predial Mínima
Para VCA y VECA | : 300 m ²
: 1000 m ² |
| 2. | Densidad Habitacional Bruta Máxima: | |
| | Vivienda Unifamiliar | VU : 135 hab/há |
| | Vivienda Económica Unifamiliar | VEU : 108 hab/há |
| | Vivienda Colectiva en Extensión | VCE : 160 hab/há |
| | Viv. Colectiva en Altura y Viv. Económica
Colectiva en Altura, sobre 4 pisos. | VCA/VECA : 480 hab/há |
| | Vivienda Económica Colectiva en Extensión | VECE : 128 hab/há |
| | Vivienda Económica Colectiva en Altura | VECA : 384 hab/há |
| 3. | Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo | : 0,4 |
| 4. | Coefficiente Máximo de Constructibilidad | : 2,4 |
| 5. | Sistema de Agrupamiento:
VU, VEU, VCE y VECE | : Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m ² y frente predial superior a 20,00 metros, excepto para el caso de estacionamientos abiertos cubiertos, que estarán siempre permitidos. |
| | VCA, VECA y Equipamiento | : Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m ² y frente predial superior a 20,00 metros. Para la VCA y VECA, el distanciamiento mínimo hacia deslindes será de 8,00 metros. Para lotes con frente predial igual o superior a 40,00 metros, éste aumentará a 12,00 metros. Las edificaciones complementarias a la vivienda, como quinchos, salas de eventos u otras de similar naturaleza de hasta 3,00 metros de altura, quedan liberadas de estas restricciones. Para los equipamientos, el distanciamiento mínimo hacia deslindes será de 5,00 metros, para edificaciones de hasta 7,00 metros de altura y de 8,00 metros, para edificaciones sobre esta altura. |
| 6. | Altura Máxima de Edificación | : Según Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Para la VCA y VECA, 16,00 metros, equivalente a 5 pisos más mansarda. Para otros usos, no habitacionales, 15,00 metros. |

7. Antejardín Mínimo : 2,00 metros.
: 3,00 metros y 4,00 metros, frente a vialidad estructurante y/o secundaria propuesta.
4,00 metros, para lotes donde se emplace VCA, VECA y Equipamientos.

Para los predios que enfrentan Calle Sanders, la edificación colectiva en altura podrá aumentar hasta en un 60% los indicadores de coeficiente de constructibilidad y densidad, además de proyectar altura libre según rasante.

Para el caso de los equipamientos permitidos en esta vía, estos podrán, en lo que corresponda adoptar las mismas condiciones descritas precedentemente.

Para el territorio que comprende la III Etapa de loteo Lonco Parque de Chiguayante, se estará a lo establecido como normativa en el proyecto debidamente aprobado.

ZONA RESIDENCIAL ZU2-B.

Usos Permitidos:

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, excepto vivienda colectiva en altura (VCA y VECA), la cual sólo se permitirá al norte de la línea de proyección del eje de la Calle Leinenweber al cerro y bajo la curva de nivel 50,00 metros siempre que se emplace dentro de una franja adyacente de 60,00 metros de ancho, medidos en proyección horizontal, a partir de dicha curva de nivel. Las condiciones de urbanización y edificación serán aplicables sobre la superficie predial resultante, para cada caso en particular. Con todo, no se permitirá edificar sobre pendiente superiores a 45°. Las edificaciones destinadas al hospedaje, incluyan o no servicios comerciales, sólo se aceptan emplazadas en la franja de Pie de Monte descrita precedentemente. Para los efectos de lo establecido en el Artículo 2.1.26 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el ejercicio de una actividad profesional queda condicionado a un máximo de 20% de la superficie edificada y los pequeños comercios e industrias artesanales 5%.
- Equipamiento: De las siguientes clases:
 - Comercio: Sólo locales o conjunto de locales comerciales y cafeterías.
 - Seguridad: Sólo establecimientos destinados a la seguridad pública, como unidades policiales y cuerpo de bomberos.
 - Educación: Sólo lo existente a la fecha de entrada en vigencia de la presente ordenanza y los de enseñanza básica especial y prebásica.
 - Culto y Cultura: Sólo los que permiten el desarrollo espiritual y religioso y centros culturales.
 - Social: Sólo sedes de juntas de vecinos.
 - Servicios: Los siempre incluidos en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento, según se establece en el Artículo 2.1.33. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Infraestructura: Vial, Redes de distribución y Servicio domiciliario, Aguas lluvia, Agua potable y Aguas servidas, Redes de distribución de energía, Gas, Gasoductos y Telecomunicaciones, según lo indicado en el Artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Usos Prohibidos:

- Actividades productivas, excepto aquellas de carácter inofensivo asociadas directamente al equipamiento de comercio permitido.
- Todos los usos de equipamiento, residencia e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse, según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular, las contenidas en la presente Ordenanza Local.
- Moteles y conjuntos de vivienda social y progresiva, según Artículos 2.1.25 y 6.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Comercio, industria artesanal y servicios, todos asociados a la vivienda, cuando éstos superan el 20% del total de la superficie edificada.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

- | | | |
|----|--|---|
| 1. | Superficie Predial Mínima | : 200 m ² |
| | Para equipamiento educacional, culto y cultura | : 1200 m ² (excepto prebásica). |
| | Para VCA y VECA | : 2000 m ² |
| 2. | Densidad Habitacional Bruta Máxima: | |
| | Vivienda Unifamiliar | VU : 160 hab/há |
| | Vivienda Económica Unifamiliar | VEU : 148 hab/há |
| | Vivienda Colectiva en Extensión | VCE : 230 hab/há |
| | Viv. Colectiva en Altura y Viv. Económica | |
| | Colectiva en Altura, sobre 4 pisos. | VCA/VECA : 900 hab/há |
| | Vivienda Económica Colectiva en Extensión | VECE : 184 hab/há |
| | Vivienda Económica Colectiva en Altura | VECA : 720 hab/há |
| 3. | Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo | : 0,6 |
| 4. | Coefficiente Máximo de Constructibilidad | : 3,8 |
| 5. | Sistema de Agrupamiento: | |
| | VU, VCE, VEU y VECE | : Aislado con adosamiento, pareado. |
| | VCA, VECA y Equipamiento | : Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m ² , y frente predial superior a 20,00 metros, excepto para el caso de estacionamientos abiertos cubiertos, que estarán siempre permitidos.
Para VCA y VECA, incluidas las edificaciones destinadas al hospedaje, el distanciamiento mínimo hacia deslindes será de 10,00 metros. Para edificaciones de más de 16,00 metros de altura de edificación, el distanciamiento mínimo a deslindes desde el primer piso deberá aumentar en 0,50 metros, por cada metro de incremento sobre esa altura. Las edificaciones complementarias a la vivienda, como quinchos, salas de eventos u otras de similar naturaleza de hasta 7,00 metros de altura, quedan liberadas de estas restricciones.
Para los equipamientos, el distanciamiento mínimo hacia deslindes será de 6,00 metros, para lotes con frente predial superior a 20,00 metros y de 8,00 metros, para lotes con frente predial superior a 25,00 metros. |

ZONA RESIDENCIAL ZU3-A.

Usos Permitidos:

- Residencial : Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, excepto vivienda colectiva en altura (VCA y VECA) con altura superior a los 16,00 metros, equivalente a 5 pisos más mansarda, la cual sólo se permitirá en las siguientes condiciones:
 - 1.- En el área delimitada por la proyección del eje de la Calle Cochrane hacia el cerro Manquimávida, por el Norte; la proyección del eje de la Calle Los Castaños hacia el cerro Manquimávida, por el Sur y con las siguientes condiciones: Bajo la curva de nivel 50,00 metros, siempre que se emplace dentro de una franja adyacente de 60,00 metros de ancho, medidos en proyección horizontal, a partir de dicha curva de nivel. Las condiciones de urbanización y edificación, serán aplicables sobre la superficie predial resultante para cada caso en particular. Con todo, no se permitirá edificar sobre pendientes superiores a 45°.
 - 2.- En predios que enfrenten a la Calle Bernardo O`Higgins Oriente, hasta la proyección del eje de la Calle Los Castaños hacia el cerro.
- Equipamiento: De toda clase, excepto cárceles y centros de detención; centros de orientación o rehabilitación conductual, cementerios y crematorios; discotecas, pubs, cantinas, bares y similares.
Los centros y estaciones de servicio automotor con y sin venta de combustibles líquidos, mercados, supermercados, salas de eventos y espectáculos, grandes tiendas y restaurantes, se permitirán sólo en predios que enfrenten a las Calles Bernardo O`Higgins Oriente o San Martín.
- Actividades Productivas: Sólo talleres e instalaciones de carácter similar calificadas como inofensivas, asociadas a equipamiento de comercio y/o servicios. Talleres mecánicos, sólo cuando enfrenten vialidad estructurante.
- Infraestructura: Vial, Redes de distribución y Servicio domiciliario, Aguas lluvia, Agua potable y Aguas servidas, Redes de distribución de energía, Gas, Gasoductos y Telecomunicaciones, según lo indicado en el Artículo 2.1.29 de la OGUC.

Usos Prohibidos:

- Todos los usos de equipamiento, residencia, actividades productivas e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse, según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular, las contenidas en la presente Ordenanza Local.
- Moteles y conjuntos de vivienda social y progresiva, según Artículos 2.1.25 y 6.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie Predial Mínima : 200 m²
2. Densidad Habitacional Bruta Máxima:
 - Vivienda Unifamiliar VU : 200 hab/há
 - Vivienda Colectiva en Extensión VCE : 230 hab/há
 - Viv. Colectiva en Altura y Viv. Económica Colectiva en Altura, sobre 4 pisos. VCA/VECA : 900 hab/há
 - Vivienda Económica Unifamiliar VEU : 184 hab/há
 - Vivienda Económica Colectiva en Extensión VECE : 184 hab/há
 - Vivienda Económica Colectiva en Altura VECA : 720 hab/há
3. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo : 0,8
4. Coeficiente Máximo de Constructibilidad : 3,8
5. Sistema de Agrupamiento:
 - VU, VEU, VCE y VECE : Aislado con adosamiento, pareado.
 - VCA, VECA y Equipamiento : Aislado, con adosamiento.
 Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6,00 metros para lotes con frente predial superior a 20,00 metros y 8,00 metros, para lotes con frente predial superior a 25,00 metros. Excepcionalmente, las edificaciones de hasta 7,00 metros de altura, quedan liberadas de estas restricciones. En particular, para la VCA y VECA emplazada según lo definido en el punto 1, de los Usos Permitidos, el distanciamiento mínimo hacia deslindes será de 10,00 metros. Para edificaciones de más de 16,00 metros de altura de edificación, el distanciamiento mínimo a deslindes desde el primer piso deberá aumentar en 0,50 metros, por cada metro de incremento sobre esa altura. Las edificaciones complementarias a la vivienda, como quinchos, salas de eventos u otras de similar naturaleza de hasta 7,00 metros de altura, quedan liberadas de estas restricciones.

ZONA RESIDENCIAL ZU3-B.

Usos Permitidos:

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para los efectos de lo establecido en el Artículo 2.1.26 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el ejercicio de una actividad profesional, queda condicionada a un máximo de 20% de la superficie edificada total y los pequeños comercios e industrias artesanales 5%.

- Equipamiento: De toda clase, excepto, estaciones de servicio automotor sin venta de combustibles líquidos, cárceles y centros de detención; centros de orientación o rehabilitación conductual, cementerios y crematorios; discotecas, pubs, cantinas, bares y similares. Los restaurantes, cafeterías, salas de eventos y espectáculos, sólo estarán permitidos cuando se emplacen en predios que enfrentan una vialidad estructurante. Las grandes tiendas, supermercados y mercados sólo se admitirán en predios que enfrenten la Avenida 8 Oriente o la futura Avenida Troncal.
- Actividades Productivas: Sólo talleres e instalaciones de carácter similar calificadas como inofensivas, asociadas a equipamiento de comercio y/o servicios.
- Infraestructura: Vial, Redes de distribución y Servicio domiciliario, Aguas lluvia, Agua potable y Aguas servidas, Redes de distribución de energía, Gas, Gasoductos y Telecomunicaciones según lo indicado en el Artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Usos Prohibidos:

- Todos los usos de equipamiento, residencia, actividades productivas e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse, según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular, las contenidas en la presente Ordenanza Local.
- Moteles y conjuntos de vivienda social y progresiva, según Artículos 2.1.25 y 6.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie Predial Mínima : 200 m²
2. Densidad Habitacional Bruta Máxima:

Vivienda Unifamiliar	VU	: 230 hab/há
Vivienda Colectiva en Extensión	VCE	: 155 hab/há
Viv. Colectiva en Altura y Viv. Económica Colectiva en Altura, sobre 4 pisos.	VCA/VECA	: 700 hab/há
Vivienda Económica Unifamiliar	VEU	: 184 hab/há
Vivienda Económica Colectiva en Extensión	VECE	: 124 hab/há
Vivienda Económica Colectiva en Altura	VECA	: 560 hab/há
3. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo : 0,6
4. Coeficiente Máximo de Constructibilidad : 3,2
5. Sistema de Agrupamiento:

VU, VEU, VCE y VECE	: Aislado con adosamiento, pareado.
VCA, VECA y Equipamiento	: Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m ² y frente predial superior a 20,00 metros. Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6,00 metros para lotes con frente predial superior a 20,00 metros y de 8,00 metros, para lotes con frente predial superior a 25,00 metros. Para este último caso, cuando se proyecten edificaciones de más de 16,00 metros de altura de edificación, el distanciamiento mínimo a deslindes desde el primer piso deberá aumentar en 0,50 metros por cada metro de incremento sobre esa altura. Excepcionalmente, para el caso de volúmenes de hasta 7,00 metros de altura, el distanciamiento mínimo hacia los deslindes será de 3,00 metros.
6. Altura Máxima de Edificación : Según Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Para VCA y VECA; 24,00 metros, equivalente a 8 pisos más mansarda. Para otros usos no habitacionales, 24,00 metros.
7. Antejardín Mínimo : 2,00 metros.
4,00 metros, en predios que enfrentan las Avenida 8 Oriente y Avenida Troncal.

ZONA RESIDENCIAL MIXTA ZU4.

Usos Permitidos:

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Equipamiento: De toda clase excepto cárceles y centros de detención; centros de orientación o rehabilitación conductual, cementerios y crematorios; discotecas, pubs, cantinas y similares.
- Actividades Productivas: Sólo talleres inofensivos
- Infraestructura : Vial, Redes de distribución y Servicio domiciliario, Aguas lluvia, Agua potable y Aguas servidas, Redes de distribución de energía, Gas, Gasoductos y Telecomunicaciones, según lo indicado en el Artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana frente a vialidad estructurante.

Usos Prohibidos:

- Todos los usos de equipamiento, residencia, actividades productivas e infraestructura, exceptuado y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse, según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular, las contenidas en la presente Ordenanza Local.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

- | | | | |
|----|---|----------|--|
| 1. | Superficie Predial Mínima: | | |
| | Residencial | | : 160 m ² |
| | Mixto | | : 200 m ² |
| 2. | Densidad Habitacional Bruta Máxima: | | |
| | Vivienda Unifamiliar | VU | : 250 hab/há |
| | Vivienda Colectiva en Extensión | VCE | : 285 hab/há |
| | Viv. Colectiva en Altura y Viv. Económica | | |
| | Colectiva en Altura, sobre 4 pisos. | VCA/VECA | : 900 hab/há |
| | Vivienda Económica Unifamiliar | VEU | : 250 hab/há |
| | Vivienda Económica Colectiva en Extensión | VECE | : 228 hab/há |
| | Vivienda Económica Colectiva en Altura | VECA | : 720 hab/há |
| 3. | Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo | | : 0,8 |
| 4. | Coeficiente Máximo de Constructibilidad | | : 3,8 |
| 5. | Sistema de Agrupamiento: | | |
| | Edificación Continua | | : 7,50 metros, equivalente a 2 pisos, con libre disponibilidad de fachada a partir de los 3,00 metros, medidos desde sus deslindes laterales opuesto o concurrentes del predio. Sobre los 7,50 metros, aislado según Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin adosamiento para predios de más de 500 m ² y frente predial superior a 20,00 metros. |

Edificación Pareada

Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6,00 metros para lotes con frente predial superior a 20,00 metros, de 8,00 metros para lotes con frente predial superior a 25,00 metros y de 12,00 metros para lotes con frente predial igual o superior a 40,00 metros. Esto último, sólo para el caso de edificaciones que superen los 16,00 metros de altura a partir de la altura máxima para la edificación continua.

Excepcionalmente, para el caso de volúmenes de hasta 7,00 metros de altura, a partir de la altura máxima para la edificación continua, el distanciamiento mínimo hacia los deslindes será de 3,00 metros.

Longitud máxima de 60% del largo total de sus deslindes laterales comunes y a partir de la línea oficial.

En predios lateralmente enfrentados a una edificación aislada sin adosamiento y con recepción municipal, la altura máxima para la continuidad será de 3,50 metros, esto, sin alterar el resto de las condicionantes aplicables para el caso.

: 7,50 metros, equivalente a 2 pisos. Sobre esa altura, aislado según Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin adosamiento para predios de más de 500 m² y frente predial superior a 20,00 metros.

Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6,00 metros para lotes con frente predial superior a 20,00 metros, de 8,00 metros para lotes con frente predial superior a 25,00 metros y de 12,00 metros para lotes con frente predial igual o superior a 40,00 metros. Esto último, sólo para el caso de edificaciones que superen los 16,00 metros de altura a partir de la altura máxima para la edificación pareada.

Excepcionalmente, para el caso de volúmenes de hasta 7,00 metros de altura, a partir de la altura máxima para la edificación pareada, el distanciamiento mínimo hacia los deslindes será de 3,00 metros.

Edificación Aislada

: Según Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con adosamiento.

Para VCA, VECA y Equipamientos, el distanciamiento mínimo hacia deslindes será de 6,00 metros para lotes con frente predial superior a 20,00 metros, de 8,00 metros para lotes con frente predial superior a 25,00 metros y 12,00 metros para predios con frente predial igual o superior a 40,00 metros. Esto último, sólo para el caso de edificaciones que superen los 24,00 metros de altura.

Excepcionalmente, los volúmenes de hasta 7,00 metros de altura, quedan liberadas de estas restricciones.

6. Altura Máxima de Edificación

: Según Artículo 2.3.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para VCA y VECA, 25,00 metros, equivalente a 8 pisos.

Para otros usos no habitacionales, 25,00 metros.

7. Antejardín Mínimo

: 2,00 metros.

Las condiciones de subdivisión, urbanización y edificación para Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana serán las establecidas en el Artículo 19 de esta Ordenanza.

ZONA RESIDENCIAL MIXTA ZU5.

Usos Permitidos:

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Equipamiento: De toda clase excepto cárceles y centros de detención; centros de orientación o rehabilitación conductual, cementerios y crematorios, playas de estacionamiento.
- Actividades Productivas: Talleres e instalaciones de carácter similar calificadas como inofensivas, asociadas a equipamiento de comercio y/o servicios.
- Infraestructura: Vial, Redes de distribución y Servicio domiciliario, Aguas lluvia, Agua potable y Aguas servidas, Redes de distribución de energía, Gas, Gasoductos y Telecomunicaciones según lo indicado en el Artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Los Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, podrán emplazarse sólo a partir de la Calle Porvenir al Sur.

Usos Prohibidos:

- Todos los usos de equipamiento, residencia, actividades productivas e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con la excepciones que puedan aplicarse, según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular, las contenidas en la presente Ordenanza Local.
- Moteles y conjuntos de vivienda social y progresiva, según Artículos 2.1.25 y 6.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

- | | | | |
|----|---|----------|----------------------|
| 1. | Superficie Predial Mínima: | | |
| | Residencial y mixto | | : 400 m ² |
| | Otros Usos, no residenciales | | : 500 m ² |
| 2. | Densidad Habitacional Bruta Máxima: | | |
| | Vivienda Unifamiliar | VU | : 100 hab/há |
| | Vivienda Colectiva en Extensión | VCE | : 120 hab/há |
| | Viv. Colectiva en Altura y Viv. Económica | | |
| | Colectiva en Altura, sobre 4 pisos. | VCA/VECA | : No se exige. |
| | Vivienda Económica Unifamiliar | VEU | : 96 hab/há |
| | Vivienda Económica Colectiva en Extensión | VECE | : 96 hab/há |
| | Vivienda Económica Colectiva en Altura | VECA | : No se exige. |
| 3. | Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo | | : 0,7 |
| 4. | Coefficiente Máximo de Constructibilidad | | : 6,0 |

5. Sistema de Agrupamiento:
Edificación Continua

: 7,50 metros, equivalente a 2 pisos, con libre disponibilidad de fachada a partir de los 3,00 metros, medidos desde sus deslindes laterales opuesto o concurrentes del predio. Sobre los 7,50 metros, aislado según Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin adosamiento para predios de más de 500 m² y frente predial superior a 20,00 metros.

Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6,00 metros para lotes con frente predial superior a 20,00 metros, de 8,00 metros para lotes con frente predial superior a 25,00 metros y de 12,00 metros para lotes con frente predial igual o superior a 40,00 metros. Esto último, sólo para el caso de edificaciones que superen los 16,00 metros de altura a partir de la altura máxima para la edificación continua.

Excepcionalmente, para el caso de volúmenes de hasta 7,00 metros de altura, a partir de la altura máxima para la edificación continua, el distanciamiento mínimo hacia los deslindes será de 3,00 metros.

Longitud máxima de 60% del largo total de sus deslindes laterales comunes y a partir de la línea oficial.

En predios lateralmente enfrentados a una edificación aislada sin adosamiento y con recepción municipal, la altura máxima para la continuidad será de 3,50 metros, esto, sin alterar el resto de las condicionantes aplicables para el caso.

Edificación Pareada

: 7,50 metros, equivalente a 2 pisos. Sobre esa altura, aislado según Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin adosamiento para predios de más de 500 m² y frente predial superior a 20,00 metros.

Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6,00 metros para lotes con frente predial superior a 20,00 metros, de 8,00 metros para lotes con frente predial superior a 25,00 metros y de 12,00 metros para lotes con frente predial igual o superior a 40,00 metros. Esto último, sólo para el caso de edificaciones que superen los 16,00 metros de altura a partir de la altura máxima para la edificación pareada.

Excepcionalmente, para el caso de volúmenes de hasta 7,00 metros de altura, a partir de la altura máxima para la edificación pareada, el distanciamiento mínimo hacia los deslindes será de 3,00 metros.

Edificación Aislada

: Según Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con adosamiento.

Para VCA, VECA y Equipamientos, el distanciamiento mínimo hacia deslindes será de 6,00 metros para lotes con frente predial superior a 20,00 metros, de 8,00 metros para lotes con frente predial superior a 25,00 metros y 12,00 metros para predios con frente predial igual o superior a 40,00 metros. Esto último, sólo para el caso de edificaciones que superen los 24,00 metros de altura.

Excepcionalmente, los volúmenes de hasta 7,00 metros de altura, quedan liberadas de estas restricciones.

6. Altura Máxima de Edificación

: Según Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

7. Antejardín Mínimo

: 2,00 metros;
4,00 metros, frente a vialidad
estructurante.
En los antejardines que
enfrentan la Avenida Manuel
Rodríguez, correspondientes a
edificaciones colectivas en
altura (VCA y VECA) o
equipamientos, no se admitirá la
habilitación de
estacionamientos. Sin embargo,
el Director de Obras podrá, si la
profundidad del antejardín
citado aumenta en 2,50 metros,
permitir la habilitación de
estacionamientos descubiertos
para vehículos livianos hasta en
un 60% del frente predial
correspondiente.

ZONA RESIDENCIAL MIXTA ZU6.

Usos Permitidos:

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Equipamiento: De toda clase excepto cárceles y centros de detención; centros de orientación o rehabilitación conductual, cementerios, crematorios, discotecas, pubs, cantinas, salas de evento y espectáculos, bares y similares.
- Actividades Productivas: Sólo talleres e instalaciones de carácter similar calificadas como inofensivas, asociadas a equipamiento de comercio y/o servicios.
- Infraestructura: Vial, Redes de distribución y Servicio domiciliario, Aguas lluvia, Agua potable y Aguas servidas, Redes de distribución de energía, Gas Gasoductos y Telecomunicaciones, según lo indicado en el Artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, sólo en predios que enfrenten Calle Porvenir.

Usos Prohibidos:

- Todos los usos de equipamiento, residencia, actividades productivas e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse, según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular, las contenidas en la presente Ordenanza Local.
- Moteles y conjuntos de vivienda social y progresiva, según Artículos 2.1.25 y 6.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1.	Superficie Predial Mínima		: 200 m ² .
2.	Densidad Habitacional Bruta Máxima:		
	Vivienda Unifamiliar	VU	: 200 hab/há
	Vivienda Colectiva en Extensión	VCE	: 230 hab/há
	Viv. Colectiva en Altura y Viv. Económica		
	Colectiva en Altura, sobre 4 pisos.	VCA/VECA	: 700 hab/há
	Vivienda Económica Unifamiliar	VEU	: 184 hab/há
	Vivienda Económica Colectiva en Extensión	VECE	: 184 hab/há
	Vivienda Económica Colectiva en Altura	VECA	: 560 hab/há
3.	Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo		: 0,8
4.	Coeficiente Máximo de Constructibilidad		: 3,2

5. Sistema de Agrupamiento:
Edificación Continua

: 7,50 metros, equivalente a 2 pisos, con libre disponibilidad de fachada a partir de los 3,00 metros, medidos desde sus deslindes laterales opuesto o concurrentes del predio. Sobre los 7,50 metros, aislado según Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin adosamiento para predios de más de 500 m² y frente predial superior a 20,00 metros.

Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6,00 metros para lotes con frente predial superior a 20,00 metros, de 8,00 metros para lotes con frente predial superior a 25,00 metros y de 12,00 metros para lotes con frente predial igual o superior a 40,00 metros. Esto último, sólo para el caso de edificaciones que superen los 16,00 metros de altura a partir de la altura máxima para la edificación continua.

Excepcionalmente, para el caso de volúmenes de hasta 7,00 metros de altura, a partir de la altura máxima para la edificación continua, el distanciamiento mínimo hacia los deslindes será de 3,00 metros.

Longitud máxima de 60% del largo total de sus deslindes laterales comunes y a partir de la línea oficial.

En predios lateralmente enfrentados a una edificación aislada sin adosamiento y con recepción municipal, la altura máxima para la continuidad será de 3,50 metros, esto, sin alterar el resto de las condicionantes aplicables para el caso.

Edificación Pareada

: 7,50 metros, equivalente a 2 pisos. Sobre esa altura, aislado según Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin adosamiento para predios de más de 500 m² y frente predial superior a 20,00 metros.

Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6,00 metros para lotes con frente predial superior a 20,00 metros, de 8,00 metros para lotes con frente predial superior a 25,00 metros y de 12,00 metros para lotes con frente predial igual o superior a 40,00 metros. Esto último, sólo para el caso de edificaciones que superen los 16,00 metros de altura a partir de la altura máxima para la edificación pareada.

Excepcionalmente, para el caso de volúmenes de hasta 7,00 metros de altura, a partir de la altura máxima para la edificación pareada, el distanciamiento mínimo hacia los deslindes será de 3,00 metros.

Edificación Aislada

: Según Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con adosamiento.

Para VCA, VECA y Equipamientos, el distanciamiento mínimo hacia deslindes será de 6,00 metros para lotes con frente predial superior a 20,00 metros, de 8,00 metros para lotes con frente predial superior a 25,00 metros y 12,00 metros para predios con frente predial igual o superior a 40,00 metros. Esto último, sólo para el caso de edificaciones que superen los 24,00 metros de altura.

Excepcionalmente, los volúmenes de hasta 7,00 metros de altura, quedan liberadas de estas restricciones.

ZONA RESIDENCIAL MIXTA ZU7

Usos Permitidos:

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- Equipamiento: De toda clase excepto cárceles y centros de detención; centros de orientación o rehabilitación conductual, cementerios, crematorios, discotecas, pubs, cantinas, bares y similares, estaciones de servicio automotor sin venta de combustibles líquidos, playas de estacionamiento.

Salas de eventos y espectáculos, cines, auditorios y similares, supermercados y mercados, sólo se aceptan cuando enfrenten a la Avda. Bernardo O'Higgins.
- Actividades Productivas: Sólo talleres inofensivos e instalaciones de carácter similar calificadas como inofensivas, asociadas a equipamiento de comercio y/o servicios.
- Infraestructura: Vial, Redes de distribución y Servicio domiciliario, Ferroviaria, Aguas lluvia, Agua potable y Aguas servidas, Redes de distribución de energía, Gas, Gasoductos y Telecomunicaciones, según lo indicado en el Artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Usos Prohibidos:

- Todos los usos de equipamiento, residencia, actividades productivas e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse, según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular, las contenidas en la presente Ordenanza Local.
- Moteles y conjuntos de vivienda social y progresiva, según Artículos 2.1.25. y 6.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1.	Superficie Predial Mínima		: 300 m ²
2.	Densidad Habitacional Bruta Máxima:		
	Vivienda Unifamiliar	VU	: 135 hab/há
	Vivienda Colectiva en Extensión	VCE	: 160 hab/ há
	Viv. Colectiva en Altura y Viv. Económica		
	Colectiva en Altura, sobre 4 pisos.	VCA/VECA	: 700 hab/há
	Vivienda Económica Unifamiliar	VEU	: 128 hab/há
	Vivienda Económica Colectiva en Extensión	VECE	: 128 hab/há
	Vivienda Económica Colectiva en Altura	VECA	: 560 hab/há
3.	Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo		: 0,6
4.	Coefficiente Máximo de Constructibilidad		: 3,2

5. Sistema de Agrupamiento:
VU, VEU, VCE y VECE : Aislado, con adosamiento, continuo, este último, desde Santa Sofía hasta la intersección con el eje del Pasaje 2 de Población Valdés.
- VCA, VECA y Equipamiento : Aislado, sin adosamiento. Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6,00 metros para lotes con frente predial superior a 20,00 metros y de 8,00 metros para lotes con frente predial superior a 25,00 metros. Para este último caso, cuando se proyecten edificaciones de más de 16,00 metros de altura de edificación, el distanciamiento mínimo a deslindes desde el primer piso deberá aumentar en 0,50 metros, por cada metro de incremento sobre esa altura. Excepcionalmente, para el caso de edificaciones de hasta 7,00 metros de altura, el distanciamiento mínimo hacia los deslindes será de 3,00 metros.
6. Altura Máxima de Edificación : Según Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Continuidad, 7,50 metros. Para la VCA y VECA, 25,00 metros, equivalente a 8 pisos. Para otros usos no habitacionales, 25,00 metros.
7. Antejardín Mínimo : 2,00 metros.
3,00 metros y 4,00 metros frente a vialidad estructurante.
8. Cierros : 100 % transparentes, máximo 2,00 metros de altura.

ZONA CENTRO CIVICO ZU8-1.

Usos Permitidos:

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- Equipamiento: De las siguientes clases:
 - Comercio: Excepto estaciones o centros de servicio automotor, discotecas, bares, pubs, cantinas y playas de estacionamiento. Las salas de eventos y espectáculos, cines, auditorios y similares, supermercados y mercados, sólo se aceptan cuando enfrenten a la Avda. 8 Oriente o calle Orozimbo Barbosa.
 - Culto y cultura.
 - Seguridad: Excepto cárceles, centros de detención y similares.
 - Servicios.
 - Social.
 - Educación: Sólo enseñanza prebásica.
 - Esparcimiento y turismo: Excepto salones de pool y juegos electrónicos.
 - Deporte: Gimnasios destinados a la cultura física integral los cuales sólo podrán emplazarse frente a una vialidad estructurante.
- Infraestructura: Vial, Redes de distribución y Servicio domiciliario, Aguas lluvia, Agua potable y Aguas servidas, Redes de distribución de energía, Gas, Gasoductos y Telecomunicaciones, según lo indicado en el Artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Usos Prohibidos:

- Actividades Productivas, excepto aquellas de carácter inofensivo asociadas directamente al equipamiento de comercio permitido.
- Todos los usos de equipamiento, residencia e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse, según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular, las contenidas en la presente Ordenanza Local.
- Moteles y conjuntos de vivienda social y progresiva, según Artículos 2.1.25 y 6.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

- | | | | |
|----|---|----------|----------------------|
| 1. | Superficie Predial Mínima | | : 200 m ² |
| 2. | Densidad Habitacional Bruta Máxima: | | |
| | Vivienda Unifamiliar | VU | : 200 hab/há |
| | Vivienda Colectiva en Extensión | VCE | : 230 hab/há |
| | Viv. Colectiva en Altura y Viv. Económica | | |
| | Colectiva en Altura, sobre 4 pisos. | VCA/VECA | : 600 hab/há |
| | Vivienda Económica Unifamiliar | VEU | : 200 hab/há |
| | Vivienda Económica Colectiva en Extensión | VECE | : 184 hab/há |
| | Vivienda Económica Colectiva en Altura | VECA | : 480 hab/há |
| 3. | Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo | | : 0,6 |
| 4. | Coeficiente Máximo de Constructibilidad | | : 3,0 |

5. Sistema de Agrupamiento:
VU, VEU, VCE y VECE
VCA, VECA y Equipamiento
- : Aislado, con adosamiento.
: Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m² y frente predial superior a 20,00 metros.
Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 12,00 metros. Para edificaciones de más de 16,00 metros de altura de edificación, el distanciamiento mínimo a deslindes desde el primer piso deberá aumentar en 0,50 metros, por cada metro de incremento sobre esa altura. Excepcionalmente, para el caso de edificaciones de hasta 10,5 metros de altura, el distanciamiento mínimo hacia deslindes será según lo establecido en el Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con un mínimo de 3,00 metros.
6. Altura Máxima de Edificación
- : Según Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Para VCA y VECA, 24,00 metros, equivalente a 8 pisos más mansarda. Para otros usos no habitacionales, 24,00 metros.
7. Antejardín Mínimo
- : 2,00 metros
3,00 metros y 4,00 metros frente a vialidad estructurante.
8. Cierros
- : 80% transparentes, máximo 2,00 metros de altura.

AREA DE EXTENSION URBANA

Se establecen cinco Zonas de Extensión Urbana. Las Zonas ZEU1, ZEU2 y ZEU3 corresponden a terrenos que pueden ser incorporados al área urbana mediante obras de recuperación de terrenos al río Bío Bío. Su desarrollo urbano requerirá de un Plan Maestro de ocupación, planteado en etapas, aprobado por la Municipalidad donde se defina una vialidad interna integrada a la definida como estructurante por el presente plan, equipamientos espacios públicos y áreas verdes, infraestructura y residencia con las restricciones que se definen para cada zona, según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. El desarrollo de este Plan Maestro requerirá previamente de un informe favorable de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región del Bío Bío y se deberá enmarcar dentro de los usos y condiciones de urbanización y edificación que se detallan a continuación pudiendo aumentar hasta en un 35%, los indicadores de estos dos últimos aspectos, en la medida que los proyectos ejecuten un porcentaje mayor de urbanización por sobre lo exigido por norma. La determinación de porcentajes de aumento se basará en los presupuestos oficiales de las obras involucradas.

ZONA DE EXTENSION ZEU1.

Usos Permitidos:

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Equipamiento De toda clase excepto cárceles y centros de detención; centros de orientación o rehabilitación conductual, cementerios y crematorios. Las discotecas, sólo se permitirán asociadas a complejos gastronómicos y/o salones de juego.
- Infraestructura: Vial, Redes de distribución y Servicio domiciliario, Aguas lluvia, Gas, Gasoductos, Redes de distribución de energía y Telecomunicaciones, estos dos últimos, proyectados en redes subterráneas.

Usos Prohibidos:

- Actividades productivas.
- Todos los usos de equipamiento, residencia e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse, según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular, las contenidas en la presente Ordenanza Local.
- Moteles y conjuntos de vivienda social y progresiva, según Artículos 2.1.25 y 6.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación

1.	Superficie Predial Mínima		: 400 m ²
2.	Densidad Habitacional Bruta Máxima:		
	Vivienda Unifamiliar	VU	: 100 hab/há
	Vivienda Colectiva en Extensión	VCE	: 120 hab/há
	Viv. Colectiva en Altura y Viv. Económica		
	Colectiva en Altura, sobre 4 pisos.	VCA/VECA	: 600 hab/há
	Vivienda Económica Unifamiliar	VEU	: 100 hab/há
	Vivienda Económica Colectiva en Extensión	VECE	: 96 hab/há
	Vivienda Económica Colectiva en Altura	VECA	: 480 hab/há

3. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo : 0,6
4. Coeficiente Máximo de Constructibilidad : Libre
5. Sistema de Agrupamiento : Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m² y frente predial superior a 20,00 metros, excepto para el caso de estacionamientos abiertos cubiertos, que estarán siempre permitidos.
Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6,00 metros para lotes con frente predial superior a 20,00 metros, de 8,00 metros para lotes con frente predial superior a 25,00 metros y 12,00 metros para predios con frente predial igual o superior a 40,00 metros.
Excepcionalmente, para el caso de edificaciones de hasta 7,00 metros de altura, el distanciamiento mínimo hacia los deslindes será según lo establecido en el Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con un mínimo de 3,00 metros.
6. Altura Máxima de Edificación : Según Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
7. Antejardín Mínimo : 4,00 metros.

ZONA DE EXTENSION ZEU2.

Usos Permitidos:

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- Equipamiento: De toda clase, excepto cárceles y centros de detención; centros de orientación o rehabilitación conductual, cementerios y crematorios de bodegaje. Las discotecas, sólo se permitirán asociadas a complejos gastronómicos y/o salones de juego.
- Infraestructura: Vial, Redes de distribución y Servicio domiciliario, Aguas lluvia, Agua potable y Aguas servidas, Gas, Gasoductos, Redes de distribución de energía y Telecomunicaciones, éstos dos últimos, proyectados en redes subterráneas.

Usos Prohibidos:

- Actividades productivas
- Todos los usos de equipamiento, residencia e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular, las contenidas en la presente Ordenanza Local.
- Moteles y conjuntos de vivienda social y progresiva, según Artículos 2.1.25 y 6.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación

- | | | | |
|----|---|----------|---|
| 1. | Superficie Predial Mínima | | : 200 m ² . |
| 2. | Densidad Habitacional Bruta Máxima: | | |
| | Vivienda Unifamiliar | VU | : 230 hab/há |
| | Vivienda Colectiva en Extensión | VCE | : 155 hab/há |
| | Viv. Colectiva en Altura y Viv. Económica | | |
| | Colectiva en Altura, sobre 4 pisos. | VCA/VECA | : 700 hab/há |
| | Vivienda Económica Unifamiliar | VEU | : 184 hab/há |
| | Vivienda Económica Colectiva en Extensión | VECE | : 124 hab/há |
| | Vivienda Económica Colectiva en Altura | VECA | : 560 hab/há |
| 3. | Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo | | : 0,6 |
| 4. | Coeficiente Máximo de Constructibilidad | | : Libre |
| 5. | Sistema de Agrupamiento | | : Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m ² y frente predial superior a 20,00 metros, excepto para el caso de estacionamientos abiertos cubiertos, que estarán siempre permitidos. |

- VCA, VECA y Equipamiento : Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m² y frente predial superior a 20,00 metros.
Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6,00 metros para lotes con frente predial superior a 20,00 metros y de 8,00 metros para lotes con frente predial superior a 25,00 metros. Para este último caso, cuando se proyecten edificaciones de más de 16,00 metros de altura de edificación, el distanciamiento mínimo a deslinde desde el primer piso deberá aumentar en 0,50 metros, por cada metro de incremento sobre esa altura. Excepcionalmente, para el caso de edificaciones de hasta 7,00 metros de altura, el distanciamiento mínimo hacia los deslindes será de 3,00 metros.
6. Altura Máxima de Edificación : Según Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
7. Antejardín Mínimo : 4,00 metros.

ZONA DE EXTENSION ZEU3.

Usos Permitidos:

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Equipamiento: De toda clase, excepto cárceles y centros de detención; centros de orientación o rehabilitación conductual, cementerios y crematorios. Las discotecas, sólo se permitirán asociadas a complejos gastronómicos y/o salones de juego.
- Infraestructura: Vial, Redes de distribución y Servicio domiciliario, Aguas lluvia, Agua potable y Aguas servidas, Gas, Gasoductos, Redes de distribución de energía y Telecomunicaciones, éstos dos últimos proyectados en redes subterráneas.

Usos Prohibidos:

- Actividades productivas
- Todos los usos de equipamiento, residencia e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse, según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular, las contenidas en la presente Ordenanza Local.
- Moteles y conjuntos de vivienda social y progresiva, según Artículos 2.1.25 y 6.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación

1. Superficie Predial Mínima : 400 m²
2. Densidad Habitacional Bruta Máxima:
 - Vivienda Unifamiliar VU : 100 hab/há
 - Vivienda Colectiva en Extensión VCE : 120 hab/há
 - Viv. Colectiva en Altura y Viv. Económica Colectiva en Altura, sobre 4 pisos. VCA/VECA : 900 hab/há
 - Vivienda Económica Unifamiliar VEU : 96 hab/há
 - Vivienda Económica Colectiva en Extensión VECE : 96 hab/há
 - Vivienda Económica Colectiva en Altura VECA : 720 hab/há
3. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo : 0,6
4. Coeficiente Máximo de Constructibilidad : Libre.
5. Sistema de Agrupamiento:
 - Edificación Continua : 7,50 metros, equivalente a 2 pisos, con libre disponibilidad de fachada a partir de los 3,00 metros, medidos desde sus deslindes laterales opuesto o concurrentes del predio. Sobre los 7,50 metros, aislado según Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin adosamiento para predios de más de 500 m² y frente predial superior a 20,00 metros.

Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6,00 metros para lotes con frente predial superior a 20,00 metros, de 8,00 metros para lotes con frente predial superior a 25,00 metros y de 12,00 metros para lotes con frente predial igual o superior a 40,00 metros. Esto último, sólo para el caso de edificaciones que superen los 16,00 metros de altura a partir de la altura máxima para la edificación continua.

Excepcionalmente, para el caso de volúmenes de hasta 7,00 metros de altura, a partir de la altura máxima para la edificación continua, el distanciamiento mínimo hacia los deslindes será de 3,00 metros.

Longitud máxima de 60% del largo total de sus deslindes laterales comunes y a partir de la línea oficial.

En predios lateralmente enfrentados a una edificación aislada sin adosamiento y con recepción municipal, la altura máxima para la continuidad será de 3,50 metros, esto, sin alterar el resto de las condicionantes aplicables para el caso.

Edificación Pareada

: 7,50 metros, equivalente a 2 pisos. Sobre esa altura, aislado según Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin adosamiento para predios de más de 500 m² y frente predial superior a 20,00 metros.

Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6,00 metros para lotes con frente predial superior a 20,00 metros, de 8,00 metros para lotes con frente predial superior a 25,00 metros y de 12,00 metros para lotes con frente predial igual o superior a 40,00 metros. Esto último, sólo para el caso de edificaciones que superen los 16,00 metros de altura a partir de la altura máxima para la edificación pareada.

- Excepcionalmente, para el caso de volúmenes de hasta 7,00 metros de altura, a partir de la altura máxima para la edificación pareada, el distanciamiento mínimo hacia los deslindes será de 3,00 metros.
- Edificación Aislada
- : Según Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con adosamiento.
Para VCA, VECA y Equipamientos, el distanciamiento mínimo hacia deslindes será de 6,00 metros para lotes con frente predial superior a 20,00 metros, de 8,00 metros para lotes con frente predial superior a 25,00 metros y 12,00 metros para predios con frente predial igual o superior a 40,00 metros. Esto último, sólo para el caso de edificaciones que superen los 24,00 metros de altura.
Excepcionalmente, los volúmenes de hasta 7,00 metros de altura, quedan liberadas de estas restricciones.
6. Altura Máxima de Edificación : Según Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
7. Antejardín Mínimo : No se exige

ZONA DE EXTENSION ZEUA

Usos Permitidos:

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- Equipamiento: De toda clase, excepto cárceles y centros de detención; cementerios, crematorios, estaciones de servicio automotor, centros de orientación o rehabilitación conductual, discotecas.
- Infraestructura: Vial, Redes de distribución y Servicio domiciliario, Aguas lluvia, Agua potable y Aguas servidas, Redes de distribución de energía, Gas, Gasoductos y Telecomunicaciones.
- Se permiten Terminales de Transporte Urbano en aquellos lotes que enfrentan las calles Avenida Manuel Rodríguez y 12 de Octubre, en proyección hasta la línea férrea.

Usos Prohibidos:

- Actividades productivas
- Todos los usos de equipamiento, residencia e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse, según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular, las contenidas en la presente Ordenanza Local.
- Moteles y conjuntos de vivienda social y progresiva, según Artículos 2.1.25 y 6.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie Predial Mínima : 200 m²
Para VCA y VECA : 2000 m²
2. Densidad Habitacional Bruta Máxima:
 - Vivienda Unifamiliar VU : 250 hab/há
 - Vivienda Colectiva en Extensión VCE : 250 hab/há
 - Viv. Colectiva en Altura y Viv. Económica Colectiva en Altura, sobre 4 pisos. VCA/VECA : 700 hab/há
 - Vivienda Económica Unifamiliar VEU : 200 hab/há
 - Vivienda Económica Colectiva en Extensión VECE : 200 hab/há
 - Vivienda Económica Colectiva en Altura VECA : 560 hab/há
3. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo : 0,6
4. Coeficiente Máximo de Constructibilidad : 3,2
5. Sistema de Agrupamiento:
 - VU, VEU, VCE y VECE : Aislado con adosamiento, pareado.

- VCA, VECA y Equipamiento : Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m² y frente predial superior a 20,00 metros. Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6,00 metros para lotes con frente predial superior a 20,00 metros y de 8,00 metros para lotes con frente predial superior a 25,00 metros. Para este último caso, cuando se proyecten edificaciones de más de 16,00 metros de altura de edificación, el distanciamiento mínimo a deslindes desde el primer piso deberá aumentar en 0,50 metros, por cada metro de incremento sobre esa altura. Excepcionalmente, para el caso de edificaciones de hasta 7,00 metros de altura, el distanciamiento mínimo hacia los deslindes será de 3,00 metros.
6. Altura Máxima de Edificación : 24,00 metros, equivalente a 8 pisos más mansarda.
7. Antejardín Mínimo : 2,00 metros.
: 4,00 metros frente a vialidad estructurante.

ZONA DE EXTENSION DE DESARROLLO CONDICIONADO, ZEUS

Corresponde a los terrenos actualmente utilizados para la extracción de áridos, rocas, y otros minerales no metálicos para la construcción, e instalaciones anexas. Se establece un plazo de tres años para dar término a estas actividades, plazo que podrá ser extendido con informe favorable de los servicios competentes en esta materia.

La ocupación de esta zona con los usos de suelo permitidos que se definen a continuación, requerirá la aprobación previa por parte de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y de la Dirección de Obras Municipales, de un Plano Seccional que considere la recuperación de los suelos, destinado a la reinserción del predio en su medio de emplazamiento y la definición de las formas de ocupación y usos de estos. A lo menos un 20% de esta zona deberá destinarse a reserva ecológica.

El plano seccional indicado en el inciso anterior, deberá contener a lo menos, una memoria explicativa y estudios técnicos de impacto urbano y/o de riesgos, según corresponda, que fundamenten técnicamente la propuesta.

Los proyectos que se emplacen en esta zona deberán cumplir, además, con las condiciones especiales establecidas en el Artículo 4.4.6 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Concepción, para esta zona.

Usos Permitidos:

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
 Para vivienda unifamiliar y colectiva en extensión: hasta un 50% de la Zona.
 Para vivienda colectiva en altura: hasta un 30% de la Zona.
- Equipamiento: Sólo de Deporte, Educación y Esparcimiento.
- Infraestructura: Vial, Redes de distribución y Servicios domiciliario, Aguas lluvia, Agua potable y Aguas servidas, Redes de distribución de energía, Gas, Gasoductos y Telecomunicaciones, según lo indicado en el Artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Usos Prohibidos:

- Actividades productivas
- Todos los usos de equipamiento, residencia e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse, según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular, las contenidas en la presente Ordenanza Local.
- Moteles y conjuntos de vivienda social y progresiva según Artículo 2.1.25 y 6.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

- | | | | |
|----|---|----------|--|
| 1. | Superficie Predial Mínima | | : 300 m ² |
| | Para VCA y VECA | | : 2500 m ² |
| | Otros Usos No Residenciales | | : 1000 m ² |
| 2. | Densidad Habitacional Bruta Máxima: | | |
| | Vivienda Unifamiliar | VU | : 135 hab/há |
| | Vivienda Colectiva en Extensión | VCE | : 135 hab/há |
| | Viv. Colectiva en Altura y Viv. Económica | | |
| | Colectiva en Altura, sobre 4 pisos. | VCA/VECA | : 900 hab/há |
| | Vivienda Económica Unifamiliar | VEU | : 108 hab/há |
| | Vivienda Económica Colectiva en Extensión | VECE | : 108 hab/há |
| | Vivienda Económica Colectiva en Altura | VECA | : 720 hab/há |
| 3. | Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo | | : 0,4 |
| 4. | Coeficiente Máximo de Constructibilidad | | : 3,8 |
| 5. | Sistema de Agrupamiento | | : Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m ² . |
| 6. | Altura Máxima de Edificación | | : 36,00 metros; equivalente a 12 pisos, más mansarda opcional. |
| 7. | Antejardín Mínimo | | : 4,00 metros |

AREAS ESPECIALES

Las áreas especiales definidas en la presente ordenanza, no excluye a aquellas que se establezcan a partir de otros cuerpos legales vigentes.

ZONA ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO ZU8-2.

Usos Permitidos:

- Equipamiento de Esparcimiento y turismo.
- Infraestructura: Vial, Redes de distribución y Servicios domiciliario, Aguas lluvias, Agua potable y Aguas servidas, Redes de distribución de energía, Gas, Gasoductos y Telecomunicaciones, según lo indicado en el Artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Usos Prohibidos:

- Residencial
- Actividades productivas
- Todos los usos de equipamiento e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular las contenidas en la presente Ordenanza Local.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1.	Superficie Predial Mínima	: 300 m ²
2.	Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo	: 0,5
3.	Coefficiente Máximo de Constructibilidad	: 2,0
4.	Sistema de Agrupamiento	: Aislado
5.	Altura Máxima de Edificación	: Libre
6.	Antejardín Mínimo	: No se exige
7.	Cierros	: 100 % transparentes, máximo 2,00 metros de altura.

Las obras de infraestructura que se emplacen en esta zona deberá considerar el diseño necesario para mantener y resguardar sus características naturales de paisaje, vegetación, hidrológicas y de valor ambiental, como por ejemplo, la morfología del terreno, la presencia de bosques nativos y el normal escurrimiento de las aguas lluvias de los sistemas hídricos.

En esta zona se deberá, además, cumplir con lo establecido en los capítulos VIII.1 y VIII.4 del Plan Regulador Metropolitano de Concepción, según corresponda.

ZONA ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO-AREAS VERDES Y ESPACIOS PUBLICOS ZU8-3 (modificación publicada en el Diario Oficial de la República de Chile de fecha 21.11.2007).

Usos Permitidos:

- Equipamiento: De las siguientes clases:
 - Servicios: Excepto los artesanales.
 - Comercio: Excepto estaciones o centros de servicio automotor, discotecas, bares, fuentes de soda y playas de estacionamiento.
Los equipamientos descritos sólo podrán emplazarse en predios ubicados al Norte del Parque Los Castaños o que enfrenten a eje vial Orozimbo Barbosa.
- Infraestructura: Vial, redes de distribución y servicio domiciliario, de aguas lluvia, agua potable y aguas servidas, redes de comunicación, de distribución de energía, gas, gasoductos, según lo indicado en el Artículo 2.1.29. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Usos Prohibidos:

- Residencia.
- Actividades Productivas
- Todos los usos de equipamiento, residencia e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse, según lo establezca en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en la presente Ordenanza Local, en especial, la indicada en su Artículo 12.
- Moteles y conjuntos de la vivienda social y progresiva, según Artículos 2.1.25 y 6.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

- | | |
|---|--|
| 1. Superficie Predial Mínima | : 200 m ² . |
| 2. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo | : 0,6. |
| 3. Coeficiente Máximo de Constructibilidad | : 3,0 |
| 4. Sistema de Agrupamiento | : Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m ² .
Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 8,00 metros. |
| 5. Altura Máxima de Edificación | : 21,00 metros, equivalente a 6 pisos más mansarda. |
| 6. Antejardín Mínimo | : 2,00 metros.
: 4,00 metros frente a vialidad e estructurante. |
| 7. Cierros | : 80% transparentes, máximo 2,00 metros de altura. |

ZONA ESPECIAL RESIDENCIA Y EQUIPAMIENTO ZRE

USOS PERMITIDOS:

- RESIDENCIAL.
- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:

Culto y Cultura: Sólo aquellos destinados al desarrollo espiritual – religioso; centros culturales y bibliotecas.

Comercio: Sólo centros y locales comerciales.

Servicios.

- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN, URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	200m ² .
2. Densidad bruta máxima	280 hab/há.
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,6
4. Coeficiente de Constructibilidad	2.
5. Sistemas de Agrupamiento	Uso Residencial. Aislado, sin adosamiento en predios de superficie superior a 500m ² . Otros Usos: Aislado, sin adosamiento.
6. Distanciamientos	Uso Residencial: Sobre 9 metros de altura de edificación: 6 metros mínimo. Uso Equipamiento: Sobre 3,5 metros de altura de edificación: 4 metros mínimo.
7. Alturas Máxima de Edificación	Uso Residencial: 12 metros. Otros Usos: 9 metros.
8. Antejardín	3 metros mínimo.

ZONA ESPECIAL DE INDUSTRIA CONSOLIDADA ZI.

Esta zona corresponde a los polígonos industriales existentes graficados en el plano PRCH-4.

Usos Permitidos:

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
El uso residencial se entenderá condicionado a la aprobación de proyectos de loteo y/o conjuntos habitacionales, que cumplan las siguientes condiciones:
 - Terreno de superficie igual o superior a 2 hectáreas,
 - Distanciamiento de las edificaciones residenciales no menor a 20,00 metros respecto de las actividades industriales inofensivas y 40,00 metros respecto de las molestas.
- Equipamiento: Las clases de equipamiento permitidas serán las establecidas en las zonas ZU8-1 Y ZU1-A, según corresponda.
-
- Actividades Productivas: actividades productivas de carácter industrial calificadas como inofensivas o molestas con impactos mitigados.
- Infraestructura: Vial, Redes de distribución y Servicio domiciliario, Aguas lluvia, Agua potable y Aguas servidas, Redes de distribución de energía, Gas, Gasoductos y Telecomunicaciones, según lo indicado en el Artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Usos Prohibidos:

- Todos los usos de equipamiento, residencia e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse, según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular, las contenidas en la presente Ordenanza Local.
- Moteles y conjuntos de vivienda social y progresiva, según Artículos 2.1.25 y 6.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

Las condiciones de Urbanización y Edificación para esta zona serán las establecidas para las zonas ZU8-1 y ZU1-A, según corresponda.

ZONA ESPECIAL DE RESTRICCIÓN POR LADERAS ZR1

Usos Permitidos:

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Equipamiento: De Educación, sólo lo existente a la fecha de entrada en vigencia de la presente norma y los que se emplacen en la Zona ZR1 ubicada entre el valle del Lonco y el límite comunal con Concepción, donde se permitirán previo estudio técnico y/o de riesgos según corresponda, de acuerdo con lo establecido en el capítulo VI de la presente Ordenanza Local, Cultura, Esparcimiento y Turismo.
- Infraestructura: Vial, Redes de distribución y Servicios domiciliario, Aguas lluvia, Agua potable y Aguas servidas, Redes de distribución de energía, Gas, Gasoductos y Telecomunicaciones, según lo indicado en el Artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Usos Prohibidos:

- Actividades productivas
- Todos los usos de equipamiento, residencia e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular las contenidas en la presente Ordenanza Local.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

Las construcciones en esta zona sólo se permitirán en terrenos cuya pendiente natural no supere el 35 % de pendiente.

1.	Superficie Predial Mínima:	
	Residencial	: 5.000 m ²
	Otros usos	: 10.000 m ²
2.	Densidad Bruta Máxima	: 12 hab/há
3.	Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo	
	Residencial	: 0,05
	Otros usos	: 0,1
4.	Coefficiente Máximo de Constructibilidad	
	Residencial	: 0,2
	Otros usos	: 0,3
5.	Sistema de Agrupamiento	: Aislado
6.	Altura Máxima de Edificación	: 2 pisos más mansarda
7.	Antejardín Mínimo	: No se consulta

Para la zona ZR1 ubicada entre el valle de Lonco y el límite comunal con Concepción, las construcciones se permitirán en terrenos cuya pendiente natural no supere el 45% de pendiente y las condiciones de subdivisión, urbanización y edificación serán las siguientes:

	A	B	C	D
QUEBRADAS Y PENDIENTES MAYORES 45,1% A	5.000	1	1	1
LADERAS DE CERRO (PENDIENTE ENTRE 35,1 Y 45%) DE	3.000	0,1	0,5	AISLADO
AREAS AMESETADAS (INFERIOR A 35% DE PENDIENTE) A DE	1.000	0,3	1,5	AISLADO

- A Subdivisión predial mínima en m²
 B Coeficiente máximo de ocupación de suelo
 C Coeficiente máximo de constructibilidad
 D Sistema de agrupamiento
 1 No se permiten construcciones

- Densidad Bruta Máxima : 320 hab/há.
 Altura Máxima de Edificación : Hasta la cota de nivel 75, 14,00 metros, equivalente a 5 pisos. Lo anterior, para aquellos territorios que no contemplan franjas de amortiguación del tipo área verde de borde, entre las zonas ZU2-A y ZR1, resto, según Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
 Antejardín Mínimo : 2,00 metros.

Los proyectos que se presenten en toda la zona ZR1 deberán considerar los estudios técnicos y de riesgos naturales necesarios para demostrar y garantizar que la urbanización no producirá daños al medio ambiente ni a la propiedad ni a las personas, y deberán considerar al menos, las siguientes medidas mínimas:

- Arborización con especies ornamentales y/o nativas.
- Se prohíben los movimientos de tierra que alteren significativamente las características topográficas del terreno, a excepción de los taludes para trazados viales, debiendo velar por la mantención paisajística del sector. Dichos taludes artificiales o cortes de cerros deberán considerar las obras de protección necesarias para evitar derrumbes o deslizamientos, lo que se deberá acreditar con estudios y cálculo de ingeniería.
- Los sectores de los predios no ocupados por construcciones, deberán mantenerse arborizados.
- Los proyectos de urbanización y edificación emplazados en terrenos de pendiente superiores a 35% (en sector ubicados entre el valle de Lonco y el límite comunal con Concepción) deberán disponer las medidas de mitigación tendientes a evitar la erosión, derrumbes y deslizamientos de laderas y taludes naturales y artificiales, fundadas y establecidas en los respectivos informes de riesgo, elaborados por profesionales especialistas.

- En los terrenos que presenten alteración en su capa superficial por efectos de la erosión, se deberán considerar obras de protección y de drenaje de aguas lluvia como una manera de mitigar este impacto.

ZONA ESPECIAL DE RESTRICCIÓN POR INFRAESTRUCTURA SANITARIA ZR2

Esta zona corresponde a la instalación de infraestructura sanitaria, la que deberá cumplir los requisitos que señala el DFL N° 382/88 Ley General de Servicios Sanitarios, y su construcción y operación se ajustará a lo señalado en el artículo 88° del DS N° 30 (SECPRES), de 27 de Marzo de 1997, D.O. del 3 de Abril de 1997, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y sus modificaciones.

Se deberá respetar las condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación de la zona mayor en que se inscribe el polígono con este tipo de destino.

Usos Permitidos:

- Infraestructura Sanitaria: Excepto rellenos sanitarios, vertederos y plantas de transferencia de basura.

Usos Prohibidos:

- Todos los usos de equipamiento, actividades productivas e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular las contenidas en la presente Ordenanza Local.

ZONA ESPECIAL DE RESTRICCIÓN POR INSTALACIONES DE FERROCARRIL ZR3.

Esta zona está constituida por las fajas de 10 metros de ancho a ambos costados de las vías férreas, y las condiciones para su utilización estarán sujetas a las normas establecidas en la Ley General de Ferrocarriles cuyo texto refundido fue fijado por D.S. 1157 (Fomento) de 1931, del Diario Oficial del 16.09.31 y sus modificaciones.

ZONA ESPECIAL DE RESTRICCIÓN POR QUEBRADAS ZR4.

Corresponde a terrenos emplazados en las quebradas naturales de los cerros de la ciudad. En esta zona se restringe el uso de cualquier actividad, permitiéndose sólo actividades silvícola de protección.

Las áreas de las quebradas se conformarán con los terrenos correspondientes a su cauce y fajas adyacentes, delimitadas por líneas paralelas a su eje. Esta franja de resguardo tendrá un ancho mínimo de 40,00 metros, o en su defecto el que se defina conjuntamente por el Director de Obras Municipales y 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 infraestructura que atraviesen estas zonas deberán considerar el diseño necesario para permitir el normal escurrimiento de las aguas de sus sistemas hídricos.

ZONA ESPECIAL DE RESTRICCIÓN POR CANALES ZR5.

Corresponde a los cauces del Canal Papen, al Estero La Leonera y a las fajas de terreno adyacentes a dichos cauces, con un ancho de 10,00 metros medidos a partir de las correspondientes riberas, de acuerdo a lo previsto en el D.S.Nº 609 del Ministerio de Bienes Nacionales de 1978 y sus modificaciones y a lo establecido en el Artículo 7.2.6 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Concepción.

ZONA ESPECIAL DE RESTRICCIÓN POR CEMENTERIO ZR6.

Corresponde a los terrenos destinados al cementerio de Chiguayante y su ampliación. Sus edificaciones deberán ceñirse a las disposiciones del Reglamento General de Cementerios y a las normas complementarias que sobre la materia defina el Ministerio de Salud y a lo establecido en el Artículo 3.4.7 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Concepción.

ZONA ESPECIAL POR PARQUE RIBEREÑO ZPR.

Comprende los terrenos ubicados al borde del río Bío Bío, desde el enlace Pedro de Valdivia hasta el límite sur de la comuna, distinguiéndose los siguientes tramos:

Tramo 1: Entre enlace Pedro de Valdivia y calle G.

El ancho del Parque será de 40,00 metros frente a la Zona ZEU1, y de 100 metros frente a la Zona ZEU3.

Tramo 2: Entre calle G y proyección de fondo de los sitios que enfrentan la Calle Pinares.

El Parque comprenderá una franja ubicada entre el río y el deslinde de los predios que enfrentan la Vía Costanera, ya sea el deslinde existente o el resultante de las expropiaciones del proyecto MOP. En este tramo se contempla ciclovía.

Tramo 3: Entre proyección de fondo de sitios que enfrentan Calle Pinares y Calle Progreso.

El Parque comprenderá una franja ubicada entre el río y una línea paralela a 45,00 metros desde el eje principal de la Vía Costanera, ubicada al oriente de esta vía. En este tramo se contempla ciclovía.

Tramo 4: Entre Calle Progreso y Calle Los Aromos.

El Parque comprenderá una franja ubicada entre el río y los deslindes de los predios que enfrentan la Vía Costanera, ya sea el deslinde existente o el resultante de las expropiaciones del proyecto MOP. En este tramo se contempla ciclovía.

Tramo 5: Entre Calle Los Aromos y la proyección del deslinde norte de Villa Esperanza.

El Parque comprenderá una franja ubicada entre el río y una línea paralela a 45 metros del eje principal de la Vía Costanera, ubicada al oriente de esta vía. En este tramo se contempla ciclovía.

Tramo 6: Entre la proyección del deslinde norte de Villa Esperanza y Calle Esperanza.

El Parque comprenderá una franja ubicada entre el río y el deslinde de los predios que enfrentan la Vía Costanera, ya sea el deslinde existente o el resultante de las expropiaciones del proyecto MOP. En este tramo se contempla ciclovía.

Tramo 7: Entre Calle Esperanza y Calle Porvenir.

El Parque comprenderá una franja ubicada entre el río y una línea paralela a 45,00 metros desde el eje principal de la Vía Costanera, ubicada al oriente de esta vía. En este tramo se contempla ciclovía.

Tramo 8: Entre Calle Porvenir y Límite Comunal Sur.

El Parque comprenderá una franja ubicada entre el río y el borde poniente de la Calle 12 de Octubre y su continuación por el costado sur del trazado de la Vía Costanera. En este tramo se contempla ciclovía.

Los predios que enfrenten el Parque, en los tramos 2 al 8 deberán considerar antejardín de 4 metros.

Usos Permitidos:

- Equipamiento: Sólo de Esparcimiento, de Deportes al aire libre, Cafeterías y Restaurantes con o sin salón de baile.
- Infraestructura: Vial, Redes de distribución y Servicios domiciliario, Aguas lluvia, Agua potable y Aguas servidas, Redes de distribución de energía, Gas, Gasoductos y Telecomunicaciones, según lo indicado en el Artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Usos Prohibidos:

- Residencial.
- Todos los usos de equipamiento, residencial, actividades productivas e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular las contenidas en la presente Ordenanza Local.

ZONA ESPECIAL DEPORTIVA ZRD.

Corresponde a todos los predios que se destinan a actividades asociadas al deporte y/o recreación, tales como Estadio Español, Estadio Árabe, etc.

Usos Permitidos:

- Equipamiento de Deportes, Esparcimiento y Social
- Infraestructura: Vial, Redes de distribución y Servicios domiciliario, Aguas lluvia, Agua potable y Aguas servidas, Redes de distribución de energía, Gas, Gasoductos y Telecomunicaciones, según lo indicado en el Artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Usos Prohibidos:

- Todos los usos de equipamiento, residencia, actividades productivas e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular las contenidas en la presente Ordenanza Local.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

- | | | |
|----|---|--|
| 1. | Superficie Predial Mínima | : 2.500 m ² |
| 2. | Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo | : 0,4 |
| 3. | Sistema de Agrupamiento | : Aislado, sin adosamiento. Distanciamiento mínimo a deslindes de 3,00 metros con habilitación de áreas verdes sobre las franjas resultantes de la aplicación de esta condicionante. |
| 4. | Altura Máxima de Edificación | : 12,5 metros. |

ZONA ESPECIAL DE VALOR NATURAL, ZVN.

Corresponde a las zonas que en razón de sus especiales características físicas, de paisaje, vegetación y valor ambiental, deben ser protegidas en forma especial. Para los efectos normativos esta zona se rige por lo establecido en el capítulo V.1 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Concepción.

Usos Permitidos:

Sólo se permitirá vivienda unifamiliar necesaria para el personal encargado del funcionamiento y mantención del recurso.

La superficie predial mínima en esta zona será de 5.000 m².

ZONA ESPECIAL DE VALOR NATURAL DEL RÍO BÍO BÍO, ZVNR

Corresponde al lecho del río Bío Bío, y a los terrenos recuperados que conforman islas, que constituye un bien nacional de uso público, incluido en el territorio jurisdiccional de la Comuna de Chiguayante.

Sin perjuicio de las atribuciones que la legislación entrega a otras instituciones, las actividades que se desarrollen en esta zona, y que deban tener la aprobación de la Municipalidad de Chiguayante, serán sólo las complementarias a los usos permitidos en las áreas urbanas adyacentes: usos recreacionales y turísticos, y deportes relacionados con el río.

ZONA ESPECIAL DE MIRADORES, ZM.

Corresponde a las terrazas ribereñas asociadas a la construcción de las defensas fluviales del río Bio Bio.

Usos Permitidos:

- Equipamiento: Sólo de esparcimiento

Usos Prohibidos:

- Todos los usos de equipamiento, residencia, actividades productivas e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular las contenidas en la presente Ordenanza Local.

ARTICULO 29. La vialidad estructurante y las prolongaciones de calles, identificadas en el Plano PRCH-5, están constituidas por las vías que se señalan en el siguiente cuadro:

VIALIDAD ESTRUCTURANTE: TRONCAL

COD	NOMBRE Y CATEGORIA DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES En general ajustar las fajas entre líneas oficiales según la factibilidad que brinde el tramo
		E : EXISTENTE P : PROPUESTO		E : EXISTENTE P : PROPUESTO		
43	Av. Troncal (T) y calle local	Desde límite Comunal Norte (calle Sanders) hasta Av. Principal o Enlace Lonco.	E	30	P	
	Av. Troncal y Calle Local (T)	Desde enlace Lonco hasta enlace Orozimbo Barboza	P	49.5	P	Apertura / Rellenos según corresponda.
	Av. Troncal (T)	Desde enlace Orozimbo Barboza hasta enlace Av. M. Rodríguez.	P	Variable mínimo 40	P	Apertura, se proyecta emplazar la vía a partir de su eje sobre el territorio existente y sobre los rellenos. El diseño considera ciclovia.
36	8 Oriente (T)	Desde Ruta O-60 hasta Av. Manuel Rodríguez.	E	Variable mínimo 29	E	
	Av. Manuel Rodríguez (T)	Desde 8 Oriente hasta Límite Comunal Sur.	E	34	E	

VIALIDAD ESTRUCTURANTE: COLECTORAS

	NOMBRE Y CATEGORIA DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES En general ajustar las fajas entre líneas oficiales según la factibilidad que brinde el tramo
		E : EXISTENTE P : PROPUESTO		E : EXISTENTE P : PROPUESTO		
2	Camino del Bosque (C)	Desde Camino del Indio hasta O.M. Alday.	P	15	P	Apertura. Par vial con Av. Nahuelbuta.
3	Av. Nahuelbuta (C)	Desde Ruta O-60 hasta Llanacura.	E	20	E	
		Desde Llanacura hasta Camino del Indio.	E	15	P	Ensanche ambos costados. Par vial con Camino del Bosque.
5	Av. Colón (C)	Desde 8 Oriente hasta Av. Troncal.	P	20	P	Apertura.
		Desde Av. Troncal hasta Costanera.	P	33	P	Apertura.
19	Av. Los Héroes (C)	Desde Av. Manuel Rodríguez hasta Raimundo Morris.	E	40	E	
		Desde Raimundo Morris hasta Marina de Chile.	E	40	P	Ensanche costado Norte.
		Desde Marina de Chile hasta Costanera.	E	40	E	
29	Camino del Indio (C)	Desde Límite comunal Norte hasta Av. Nahuelbuta.	E	20	P	Ensanche ambos costados.
		Desde límite Urbano Oriente hasta O'Higgins Oriente.	E	20	P	Ensanche ambos costados.
31	Galvarino (C)	Desde fondo de calle hasta Lientur.	P	15	P	Apertura. Par vial con Avda. B. O'higgins.
33	Ruta O-60 (C)	Desde Límite Urbano Norte de Chiguayante hasta B. O'Higgins.	E	20	E	
	B. O'Higgins Oriente (C)	Desde fin de calle hasta Límite Comunal sur.	P	15	P	Apertura. Par vial con O'higgins Poniente.
34	B. O'Higgins Poniente. (C)	Desde final de calle hasta Pinares.	P	15	P	Apertura. Par vial con O'higgins Oriente.

35	Av. 105 (C)	Desde fondo de sitio hasta Progreso.	E	25	P	Ancho Mínimo.
		Desde Progreso hasta Los Castaños.	E	30	P	Ensanche costado Oriente, hasta calle Río Vergara.
		Desde Los Castaños hasta fin de calle.	P	30	P	Apertura.
		Desde fin de calle hasta Manquimávida.	E	30	P	Ensanche poniente
		Desde Manquimávida hasta los Aromos.	E	30	E	
		Desde los Aromos hasta Coquimbo.	P	20	P	Apertura.
37	Chiguay (C)	Desde Videla hasta Av. Manuel Rodríguez.	E	16	E	
39	Pedro Angulo Novoa (C)	Desde Av. Los Héroes hasta Pinares.	E	12	E	
	San Carlos-Av.101(C)	Desde calle Pinares hasta Libertad.	P	15	P	Apertura. Par vial con Av. Troncal-Costanera.
		Desde calle Libertad hasta Bio Bío.	E	15	P	Ensanche costado Poniente. Par vial con Av. Troncal-costanera.
		Desde calle Bio Bío hasta Los Castaños.	P	15	P	Apertura. Par vial con Av. Troncal-costanera.
	Calle Central (C)	Desde calle Los Castaños hasta Manquimávida.	E	12	E	
		Desde Manquimávida hasta Los Aromos.	P	15	P	Apertura. Par vial con Av. Troncal-costanera.
		Desde calle Los Aromos hasta Coquimbo.	E	12	E	
40	Ecuador (C)	Desde calle Chiguay hasta Isabel Riquelme.	E	15	E	
	Isabel Riquelme (C)	Desde calle Ecuador hasta Capitán Raimundo Morris.	P	15	P	Apertura. Par vial con calle Chiguay.
		Desde calle Isabel Riquelme hasta Pinares.	E	18	E	
45	Paralela a calle Leonera Vieja (C)	Desde O'Higgins Oriente hasta Av. Manuel Rodríguez.	P	15	P	Apertura. Par vial con calle 201
52	Av. Central (C)	Desde calle Las Quintas hasta límite Norte Villa La Ribera	P	20	P	La faja de la Avenida corresponderá a la ocupada por la servidumbre de alta tensión.
		Desde límite Norte Villa La Ribera hasta Calle 3	E	20	E	La faja de la Avenida corresponderá a la ocupada por la servidumbre de alta tensión.
55	Calle 3 (C)	Desde Esperanza hasta Porvenir.	P	15	P	Apertura. Par vial con Av. Troncal-costanera.
56	Costanera (C)	Desde Enlace Lonco hasta Orozimbo Barboza.	P	20	P	Apertura, se proyecta emplazar la vía a partir de su eje sobre el territorio existente y sobre los rellenos. El diseño considera ciclovia.
57	Av. Nahuelbuta (C)	Desde Av. Troncal hasta Av. Costanera	P	33	P	Apertura
58	Av. Los Castaños (C)	Desde Los Castaños hasta Manquimávida.	P	15	P	Apertura. Par vial con Av. M. Rodríguez.
59	Calle 2 (C)	Desde calle Coquimbo hasta pasaje 2.	P	15	P	Apertura. Par vial con Av. M. Rodríguez.

VIALIDAD ESTRUCTURANTE: DE SERVICIO Y LOCAL

COD	NOMBRE Y CATEGORIA DE LA VIA	TRAMO E : EXISTENTE P : PROPUESTO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES En general ajustar las fajas entre líneas oficiales según la factibilidad que brinde el tramo	
			E : EXISTENTE	P : PROPUESTO		
1	Abraham Romero (L)	Desde Ruta O-60 hasta O.M. Alday.	E	12	E	
2	5 Poniente (L)	Desde Abraham Romero hasta camino del Bosque.	E	11	E	
	Camino del Bosque (L)	Desde 5 Poniente hasta Av. Nahuelbuta.	E	11	E	
4	Manantiales (L)	Desde B. O'Higgins hasta fin de calle.	E	15	E	
5	Colón Oriente (L)	Desde O'Higgins hasta Calle 1.	E	13	E	
6	Av. Alambra (L)	Desde B. O'Higgins hasta fin de calle existente.	E	15	E	
7	Leinenweber (L)	Desde B O'Higgins hasta El Obispo.	E	11	E	
8	Colo-Colo (L)	Desde El Obispo hasta Galvarino.	E	12	E	
9	Lientur (L)	Desde B. O'Higgins hasta Callejón del Diablo.	E	11	E	
	Paicaví (L)	Desde Callejón del Diablo hasta Central.	E	10	E	
10	Calle Nueva	Desde Paicaví hasta A. Prat	E	10	E	
11	Arturo Prat (S)	Desde Bernardo O'Higgins hasta Calle Nueva.	E	13	E	
12	Portales (L)	Desde B. O'Higgins hasta Galvarino.	E	11	E	
		Desde Galvarino hasta Palena.	E	12	E	
13	OrozimboBarboza (S)	Desde 8 Oriente hasta Costanera.	E	12	E	
14	Santa Sofía (L)	Desde M. Rodríguez hasta final de calle.	E	11	E	

15	Cochrane (S)	Desde Costanera hasta M. Rodríguez.	E	16	E	
		Desde M. Rodríguez hasta Bernardo O'Higgins Poniente.	E	16	E	
		Desde B. O'Higgins Oriente hasta San Martín.	E	12	E	
16	Las Condes (L)	Desde Av. Manuel Rodríguez hasta Zona ZPR.	E	14	E	
17	Pedro Medina (L)	Desde B. O'Higgins Poniente hasta Av. Manuel Rodríguez.	E	15	E	
18	Santa Elena (L)	Desde B. O'Higgins Oriente hasta Av. Manuel Rodríguez.	E	15	E	
20	Pinares (S)	Desde B. O'Higgins Poniente hasta Manuel Rodríguez.	E	11	E	Ancho Mínimo.
		Desde Avda. Manuel Rodríguez hasta P. Angulo Novoa.	E	14	E	
21	Progreso (L)	Desde B. O'Higgins Poniente hasta Av. Manuel Rodríguez.	E	10	E	
		Desde Av. Manuel Rodríguez hasta Av. Costanera	E	12	E	
22	Manquimávida (S)	Desde B. O'Higgins Oriente hasta Manuel Rodríguez.	E	14	E	
		Desde Avda. Manuel Rodríguez hasta Condominio los Girasoles.	E	11	E	
		Desde Condominio los Girasoles hasta Av. Costanera.	E	11	E	
23	Coquimbo (L)	Desde B. O'Higgins Poniente hasta Independencia.	E	12	E	
		Desde Independencia hasta Av. Costanera.	E	11	E	Ancho Mínimo.
24	Esperanza (L)	Desde O'Higgins Poniente hasta Manuel Rodríguez	E	12	E	
		Desde Manuel Rodríguez hasta Costanera	E	11	E	
25	Porvenir (L)	Desde B. O'Higgins Oriente hasta Av. Manuel Rodríguez.	P	15	E	
		Desde Av. Manuel Rodríguez hasta 12 de Octubre.	E	11	E	
26	Italia (L)	Desde Av. Manuel Rodríguez hasta Calle 2 o Yugoslavia.	E	10	E	
		Desde Calle 2 hasta 12 de Octubre.	E	12	E	
27	Los Andes (L)	Desde Av. Manuel Rodríguez hasta Escocia.	E	25	E	
		Desde Yugoslavia hasta 12 de Octubre.	E	15	E	
28	12 de Octubre (L)	Desde Av. Manuel Rodríguez hasta Portugal.	E	12	E	
		Desde Portugal hasta Porvenir.	E	12	E	
30	Palena (L)	Desde Paicaví hasta Arturo Prat.	E	10	E	
		Desde Arturo Prat hasta Fondo de Calle.	E	12	E	
31	El Obispo (L)	Desde Leinenweber hasta calle Colo-Colo.	E	15	E	
		Desde Arturo Prat hasta Santa Sofía	E	12	E	
	Galvarino (L)	Desde Colo-Colo hasta fondo de calle.	E	11	E	
32	San Martín (L)	Desde Cochrane hasta Santa Justina.	E	17	E	
		Desde Santa Justina hasta Pinares.	E	24	E	Regular Franja del Canal.
33	B. O'Higgins (S)	Desde Pinares hasta El Maitén.	E	12	E	
		Desde San Martín hasta B. O'Higgins Oriente.	E	12	E	
		Desde Ruta O-60 hasta Santa Sofía.	E	20	E	Ancho mínimo.
		Desde Santa Sofía hasta calle 1 Población Papan	E	12	E	
		Desde Calle 1 Población Papan hasta río Malleco.	E	11	E	Ancho mínimo.
34	B. O'Higgins Poniente (L)	Desde río Malleco hasta fin de calle.	E	12	E	
		Desde Cochrane hasta Aníbal Pinto.	E	11	E	Ancho Mínimo.
		Desde Anibal Pinto hasta Luis Acevedo.	E	12	E	
		Desde Luis Acevedo hasta Gilberto Fuenzalida.	E	11	E	Ancho Mínimo.
		Desde Gilberto Fuenzalida hasta final de calle.	E	11	E	Ancho Mínimo.
		Desde Pinares hasta fin de calle.	E	12	E	
		Desde fin de calle hasta Libertad.	E	12	E	Ancho Mínimo.
		Desde calle Libertad hasta Los Castaños.	E	12	E	
		Desde calle Los Castaños hasta Las Higueras.	E	11	E	Ancho Mínimo.
		Desde Las Higueras hasta Los Aromos.	E	12	E	
38	Los Aromos (L)	Desde Los Aromos hasta proyección calle Berlín.	E	11	E	Ancho Mínimo.
		Desde calle Berlín hasta límite comunal Sur.	E	15	P	Ensanche. Par vial con O'higgins Oriente.

41	La Marina de Chile (S)	Desde calle Cochrane hasta Chiguay.	E	13	E	
		Desde calle Chiguay hasta Pinares.	E	18	E	
42	Videla / Calle 4 (L)	Desde Cochrane hasta Av. Los Héroe.	E	11	E	
46	Obispo San Miguel (L)	Desde B. O'Higgins hasta Vilumilla.	E	11	E	Ancho Mínimo.
47	Vilumilla (L)	Desde B. O'Higgins hasta Obispo San Miguel.	E	13	E	
48	Gladiolos (L)	Desde Esperanza hasta Porvenir.	E	10	E	
	Calle 2 (L)	Desde Porvenir hasta Italia.	E	12	E	
	Yugoslavia (L)	Desde Italia hasta Los Andes.	E	11	E	
	San Carlos (L)	Desde los Andes hasta Escocia.	E	10	E	
	Escocia	Desde San Carlos hasta 12 de Octubre	E	10	E	
49	Los Radales (L)	Desde Manquimávida hasta Los Aromos.	E	10	E	
50	Bio-Bío (L)	Desde Av. Manuel Rodríguez hasta Av. 101.	E	11	E	
51	Los Castaños (L)	Desde Av. Manuel Rodríguez hasta Av. 101.	E	11	E	Ancho Mínimo.
53	Las Violetas (L)	Desde Calle Nueva 8 Oriente hasta Av. Central	E	10	E	
54	Calle 3	Desde Av. Central hasta 8 Oriente	E	14	E	

Vía Troncal:(T); Vía Colectora :(C); Vía de Servicio :(S); En el círculo de código de las vías en el plano: COD: Número de la vía; LO: Ancho entre líneas oficiales.; LE: Ancho entre líneas de edificación.

ARTICULO 30. El trazado de la Avenida Costanera y Av. Troncal desde Enlace Orozimbo Barbosa hasta Avenida Manuel Rodríguez (Código 48) y del Parque Ribereño en toda su extensión, estará sujeta a la aprobación de planos seccionales, que fijen con exactitud los trazados y anchos de calle, vías de servicio, ciclovías y terrenos afectos a expropiación y otras disposiciones que afecten los espacios públicos.

ARTÍCULO 31 Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 29 de la presente Ordenanza Local, los anchos entre líneas oficiales de la vialidad estructurante existente y propuesta se entenderán como el estándar mínimo, pudiendo existir tramos con un ancho mayor.

Quando existan tramos con un ancho variable, donde se generen mediciones por debajo del estándar mínimo, éstos se aceptarán mientras se enmarquen en un rango igual o inferior a 0.20 metros.”.

CAPITULO VI

ESTUDIOS Y EXIGENCIAS ESPECIALES SOBRE RIESGOS NATURALES.

ARTÍCULO 32. Todo estudio técnico y/o de riesgo, que se deba incorporar en proyectos de edificación y/o urbanización, será de responsabilidad exclusiva del propietario o titular del proyecto siendo el profesional autor del estudio el responsable ante la veracidad, omisiones y/o errores que conlleven daños a la propiedad pública o privada.

La Dirección de Obras Municipales podrá, dentro de este contexto, solicitar la asesoría de otras instituciones u organismos públicos o privados, así como también, de profesionales independientes según lo amerite cada caso en particular.

ARTÍCULO 33. Los tipos de estudios y/o exigencias especiales que se definan para cada caso particular descrito en el Artículo precedente, podrán, por determinación de la Dirección de Obras Municipales en particular o por indicación de la asesoría externa, si la hubiese, ser eliminados o complementados con la exigencia de otros estudios que sean indispensables para mejor resolver.

ARTÍCULO 34. Para todos los efectos descritos en los Artículos 32 y 33 precedentes, los contenidos mínimos para los estudios técnicos y de riesgos, serán los definidos por la Dirección de Obras Municipales, sobre la siguiente base temática:

Para Urbanización:

- Geomorfología.
- Mecánica de suelos.
- Hidrogeología.
- Paisajismo
- De estabilidad y protección de taludes.
- Cauces (caudales máximos y mínimos anuales).
- Áreas anegadizas, áreas erosionables, napas subterráneas, entre otros.

Para Edificación:

- Acústico.
- Evacuación y seguridad.
- Carga combustible.
- Ascensores.
- Monografía histórica (para monumentos de Conservación Histórica)
- Análisis de estructuras.
- Impacto vial, entre otros.

ARTÍCULO 35. Todo proyecto que se ejecute en el área urbana de la comuna de Chiguayante deberá respetar las normas ambientales y sectoriales vigentes, según corresponda.

CAPITULO VII DE LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA INMUEBLES Y ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTORICA

ARTICULO 36. Los inmuebles y zonas de conservación histórica son los descritos en la Memoria Explicativa del Plan Regulador y se individualizan como sigue:

- Viviendas colectivas y Gimnasio del sector Estación.
- Parque Los Castaños en el Barrio Cívico.
- Predio de la Piscina Municipal de Chiguayante.
- Cerro Manquimavida (ZU8-2).

ARTICULO 37. Las condiciones de protección para estas zonas e inmuebles de conservación histórica son:

Para todos los efectos, se estará a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en particular su Artículo 60 y en la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales.

Los destinos para este tipo de inmuebles deberán respetar, según corresponda, las condiciones establecidas en la presente Ordenanza Local, no obstante se prohíben los siguientes usos:

- Equipamiento de moteles, discotecas, clubes nocturnos, cárceles, centros de detención y playas de estacionamiento.
- actividades productivas de industria, almacenamiento y talleres;
- Otros destinos que puedan afectar negativamente la condición patrimonial del inmueble

Su emplazamiento y altura podrán mantenerse, aún, cuando estas no cumplan con lo establecido en la presente Ordenanza Local.

En los inmuebles de conservación histórica no se permitirán ampliaciones y toda reparación, reconstrucción y/o alteración incluida en estas últimas las obras de restauración, rehabilitación y remodelación, deberán respetar las características arquitectónicas originales, fundamentalmente las que dicen relación con tipologías de fachada y expresión volumétrica y materialidad, los cuales deberán estar avalados por los estudios técnicos que correspondan.