

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 los efectos del ordenamiento territorial en el área urbana de este instrumento, se distinguirán cuatro tipos de áreas: Área Urbana Consolidada, Área de Crecimiento Urbano, Áreas Especiales y Áreas Restringidas al desarrollo Urbano.

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.

CAPITULO II
DESCRIPCION DEL LÍMITE URBANO

ARTICULO 3. 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 4. 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 5. 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. : 2, con un incremento de 1
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, restoranes 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.

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

ARTICULO 6. Para los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, el territorio urbano comunal de Chiguayante se dividirá en zonas, según se grafica en el(los) plano(s) respectivo(s) que forma parte de Plan Regulador Comunal.

ARTICULO 7. 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.

ARTICULO 8. Los Usos de Suelo Permitidos, junto con la determinación de las Condicionantes de Subdivisión, Urbanización y Edificación aplicables a cada una de las zonas definidas por el Plan, son las que a continuación de señalan.

AREA URBANA CONSOLIDADA

ZONA RESIDENCIAL ZU1-A.

Usos Permitidos:

- RESIDENCIAL.
- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:

Científico.

Comercio: Excepto grandes tiendas, estaciones de servicio automotor, discotecas, bares y similares.

Culto y Cultura: Excepto salas de concierto o espectáculos.

Deporte: Excepto estadios.

Educación: Excepto centros de orientación o de rehabilitación conductual.

Esparcimiento: Excepto parques zoológicos.

Salud: Excepto cementerios y crematorios.

Seguridad: Excepto cárceles y centros de detención, entre otros.

Servicios.

Social.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Sólo talleres calificados como inofensivos.
- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	200m ² .
2. Densidad bruta máxima	350 hab/há.
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,6.
4. Coeficiente de Constructibilidad	2,0.
5. Sistemas de Agrupamiento	Uso Residencial: Aislado y pareado. Sin adosamiento en predios de superficie superior a 500m ² Otros Usos: Aislado, sin adosamiento.
6. Distanciamientos	Sobre 9 metros de altura de edificación: 6 metros mínimo. Sobre 12 metros de altura de edificación: 8 metros mínimo.
7. Altura Máxima de Edificación	Uso Residencial: 15 metros, con 5 pisos máximo. Otros Usos: 15 metros.
8. Antejardín	2 metros.

ZONA RESIDENCIAL ZU1-B.

Usos Permitidos:

- RESIDENCIAL.
- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:
 - Científico.**
 - Comercio:** Excepto grandes tiendas, estaciones de servicio automotor, discotecas, bares y similares.
 - Culto y Cultura:** Excepto salas de concierto o espectáculos.
 - Deporte:** Excepto estadios.
 - Educación:** Excepto centros de orientación o de rehabilitación conductual.
 - Esparcimiento:** Excepto parques zoológicos.
 - Salud:** Excepto cementerios y crematorios.
 - Seguridad:** Excepto cárceles y centros de detención, entre otros.
 - Servicios.**
 - Social.**
- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Sólo talleres calificados como inofensivos.
- INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE: Sólo terminales de transporte terrestre.
- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	200m ² .
2. Densidad bruta máxima	600 hab/há.
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,6.
4. Coeficiente de Constructibilidad	2,0.
5. Sistemas de Agrupamiento	Uso Residencial: Aislado y pareado. Sin adosamiento en predios de superficie superior a 500m ² . Otros Usos: Aislado, sin adosamiento.
6. Distanciamientos	Sobre 9 metros de altura de edificación: 6 metros mínimo. Sobre 12 metros de altura de edificación: 8 metros mínimo.
7. Altura Máxima de Edificación	Uso Residencial: 15 metros, con 5 pisos máximo. Otros Usos: 15 metros.
8. Antejardín	2 metros.

ZONA RESIDENCIAL ZU2-A.

Usos Permitidos:

- RESIDENCIAL: Solo vivienda. Se considera para las actividades complementarias a la vivienda, un máximo de 20% de la superficie total edificada para el ejercicio de una actividad profesional y de 5% de la superficie total edificada para los pequeños comercios e industrias artesanales.
- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:
 - Culto y Cultura:** Sólo aquellos destinados al desarrollo espiritual – religioso.
 - Educación:** Sólo establecimientos destinados a la educación prebásica.
 - Seguridad:** Excepto cárceles y centros de detención, entre otros.
 - Social:** Sólo sedes de juntas de vecinos y locales comunitarios.
 - Servicios:** Sólo los artesanales y profesionales.
- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	300m ² .
2. Densidad bruta máxima	108 hab/há.
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,4.
4. Coeficiente de Constructibilidad	1.
5. Sistemas de Agrupamiento	Uso Residencial: Aislado, sin adosamiento en predios de superficie superior a 500m ² . Otros Usos: Aislado, sin adosamiento.
6. Distanciamientos	Usos distinto al Residencial: Sobre 3,5 metros de altura de edificación: 4 metros mínimo.
7. Alturas Máximas de Edificación	Uso Residencial: 9 metros, con 3 pisos máximo. Otros Usos: 9 metros.
8. Antejardín	3 metros.

SUBZONA RESIDENCIAL ZU2-A1.

Usos Permitidos:

- RESIDENCIAL: Se considera para las actividades complementarias a la vivienda, un máximo de 20% de la superficie total edificada para el ejercicio de una actividad profesional y de 5% de la superficie total edificada para los pequeños comercios e industrias artesanales.
- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:
 - Comercio:** Sólo centros y locales comerciales, fuentes de soda.
 - Culto y Cultura:** Sólo aquellos destinados al desarrollo espiritual – religioso.
 - Deporte:** Excepto estadios.
 - Educación:** Sólo establecimientos destinados a la educación prebásica.
 - Seguridad:** Excepto cárceles y centros de detención, entre otros.
 - Social:** Sólo sedes de juntas de vecinos y locales comunitarios.
 - Servicios:** Sólo los artesanales y profesionales.
- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Sólo talleres calificados como inofensivos, excepto talleres mecánicos.
- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	300m ² .
2. Densidad bruta máxima	480 hab/há.
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,4.
4. Coeficiente de Constructibilidad	2,4.
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. Sobre 12 metros de altura de edificación: 8 metros mínimo. Otros Usos: 6 metros mínimo.
7. Alturas Máximas de Edificación	Uso Residencial: 15 metros, con 5 pisos máximo. Otros Usos: 15 metros.
8. Antejardín	4 metros.

“SUBZONA RESIDENCIAL ZU2-A2.

Usos Permitidos:

- RESIDENCIAL: Solo vivienda. Se considera para las actividades complementarias a la vivienda, un máximo de 20% de la superficie total edificada para el ejercicio de una actividad profesional y de 5% de la superficie total edificada para los pequeños comercios e industrias artesanales.
- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:
 - Culto y Cultura:** Sólo aquellos destinados al desarrollo espiritual – religioso.
 - Educación:** Sólo establecimientos destinados a la educación prebásica, básica y media.
 - Seguridad:** Excepto cárceles y centros de detención, entre otros.
 - Social:** Sólo sedes de juntas de vecinos y locales comunitarios.
 - Servicios:** Sólo los artesanales y profesionales.
- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	300m ² .
2. Densidad bruta máxima	160 hab/há.
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,4.
4. Coeficiente de Constructibilidad	1.
5. Sistemas de Agrupamiento	Uso Residencial: Aislado, sin adosamiento en predios de superficie superior a 500m ² . Otros Usos: Aislado, sin adosamiento.
6. Distanciamientos	Usos distinto al Residencial: Sobre 3,5 metros de altura de edificación: 4 metros mínimo.
7. Alturas Máximas de Edificación	Uso Residencial: 9 metros, con 3 pisos máximo. Otros Usos: 9 metros.
8. Antejardín	4 metros.

ZONA RESIDENCIAL ZU2-B.

Usos Permitidos:

- **RESIDENCIAL:** Se considera para las actividades complementarias a la vivienda, un máximo de 20% de la superficie total edificada para el ejercicio de una actividad profesional y de 5% de la superficie total edificada para los pequeños comercios e industrias artesanales.

EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:

Comercio: Sólo centros y locales comerciales, fuentes de soda.

Culto y Cultura: Sólo aquellos destinados al desarrollo espiritual – religioso.

Educación: Sólo establecimientos destinados a la educación prebásica, básica, básica especial y media.

Seguridad: Excepto cárceles y centros de detención entre otros.

Social: Sólo sedes de juntas de vecinos y locales comunitarios.

Servicios: Sólo los artesanales y profesionales.

- **ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:** Sólo talleres calificados como inofensivos.
- **ESPACIO PÚBLICO.**
- **ÁREA VERDE.**

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	200m ² .
2. Densidad bruta máxima	160 hab/há.
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,6.
4. Coeficiente de Constructibilidad	1.
5. Sistema de Agrupamiento	Uso Residencial: Aislado y pareado. Sin adosamiento en predios de superficie superior a 500m ² . Otros Usos: Aislado, sin adosamiento.
6. Distanciamientos	Sobre 9 metros de altura de edificación: 6 metros mínimo.
7. Alturas Máximas de Edificación	Uso Residencial: 9 metros, con 3 pisos máximo. Otros Usos: 12 metros.
8. Antejardín	2 metros.

ZONA RESIDENCIAL ZU3-A.

Usos Permitidos:

- RESIDENCIAL.
- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:

Científico.

Comercio: Excepto discotecas, bares y similares.

Culto y Cultura: Excepto salas de concierto o espectáculos.

Deporte: Excepto estadios.

Educación. Excepto centros de orientación o de rehabilitación conductual.

Esparcimiento: Excepto parques zoológicos.

Salud: Excepto cementerios y crematorios.

Seguridad: Excepto cárceles y centros de detención, entre otros.

Servicios.

Social.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Sólo talleres calificados como inofensivos.
- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	200m ² .
2. Densidad bruta máxima	700 hab/há.
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,6
4. Coeficiente de Constructibilidad	3,8.
5. Sistemas de Agrupamiento	Uso Residencial: Aislado y pareado. Otros Usos: Aislado.
6. Distanciamientos	Uso Residencial: Sobre 9 metros de altura de edificación: 6 metros mínimo. Sobre 12 metros de altura de edificación: 8 metros mínimo. Sobre 15 metros de altura de edificación: 10 metros mínimo. Sobre 18 metros de altura de edificación: 12 metros mínimo. Otros Usos: Sobre 9 metros de altura de edificación: 6 metros mínimo.
7. Alturas Máximas de Edificación	Uso Residencial: 24 metros, con 8 pisos máximo. Otros Usos: 12 metros.
8. Antejardín	2 metros.

ZONA RESIDENCIAL ZU3-B.

Usos Permitidos:

- RESIDENCIAL: Se considera para las actividades complementarias a la vivienda, un máximo de 20% de la superficie total edificada para el ejercicio de una actividad profesional y de 5% de la superficie total edificada para los pequeños comercios e industrias artesanales.
- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:
 - Científico.**
 - Comercio:** Excepto discotecas, bares y similares.
 - Culto y Cultura.**
 - Deporte:** Excepto estadios.
 - Educación.** Excepto centros de orientación o rehabilitación conductual.
 - Esparcimiento:** Excepto parques zoológicos.
 - Salud:** Excepto cementerios y crematorios.
 - Seguridad:** Excepto cárceles y centros de detención, entre otros.
 - Servicios.**
 - Social.**
- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Sólo talleres calificados como inofensivos.
- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	200m ² .
2. Densidad bruta máxima	700 hab/há.
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,6.
4. Coeficiente de Constructibilidad	3,2.
5. Sistemas de Agrupamiento	Uso Residencial: Aislado y pareado. Otros Usos: Aislado, sin adosamiento.
6. Distanciamientos	Sobre 9 metros de altura de edificación: 6 metros mínimo. Sobre 12 metros de altura de edificación: 8 metros mínimo. Sobre 15 metros de altura de edificación: 10 metros mínimo. Sobre 18 metros de altura de edificación: 12 metros mínimo.
7. Alturas Máximas de Edificación	Uso Residencial: 24 metros, con 8 pisos máximo. Otros Usos: 24 metros.
8. Antejardín	4 metros.

ZONA RESIDENCIAL MIXTA ZU4.

Usos Permitidos:

- RESIDENCIAL.
- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:
 - Científico.**
 - Comercio:** Excepto discotecas, bares y similares.
 - Culto y Cultura.**
 - Deporte:** Excepto estadios.
 - Educación.** Excepto centros de orientación o rehabilitación conductual.
 - Esparcimiento:** Excepto parques zoológicos.
 - Salud:** Excepto cementerios y crematorios.
 - Seguridad:** Excepto cárceles y centros de detención, entre otros.
 - Servicios.**
 - Social.**
- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Sólo talleres calificados como inofensivos.
- INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE: Sólo terminales de transporte terrestre.
- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	160m ² .
2. Densidad bruta máxima	900 hab/há.
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,8.
4. Coeficiente de Constructibilidad	3,8.
5. Sistemas de Agrupamiento	Aislado, pareado y continuo. Características de la continuidad: Se permiten entrantes y salientes sobre el plano vertical de fachada en línea de edificación a partir de los 3 metros de altura de edificación y distanciados 3 metros respecto de sus deslindes laterales. Profundidad de la edificación continua: 60%.
6. Distanciamientos	Sobre 9 metros de altura de edificación: 6 metros mínimo. Sobre 12 metros de altura de edificación: 8 metros mínimo. Sobre 15 metros de altura de edificación: 10 metros mínimo. Sobre 18 metros de altura de edificación: 12 metros mínimo.
7. Altura Máxima de Edificación	24 metros, con 8 pisos máximo.
8. Altura Máxima de Edificación Aislada sobre la Continua.	16,5 metros.
9. Altura Máxima de Edificación Continua	3,5 metros.
10. Antejardín	2 metros.

ZONA RESIDENCIAL MIXTA ZU5.

Usos Permitidos:

- RESIDENCIAL.
- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:
 - Científico.**
 - Comercio.**
 - Culto y Cultura.**
 - Deporte:** Excepto estadios.
 - Educación.** Excepto centros de rehabilitación conductual.
 - Esparcimiento:** Excepto parques zoológicos.
 - Salud:** Excepto cementerios y crematorios.
 - Seguridad:** Excepto cárceles y centros de detención, entre otros.
 - Servicios.**
 - Social.**
- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Sólo talleres calificados como inofensivos.
- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	400m ²
2. Densidad bruta máxima	No se exige.
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,7.
4. Coeficiente de Constructibilidad	6.
5. Sistemas de Agrupamiento	<p>Aislado, pareado y continuo, sin adosamiento para el uso equipamiento y para el uso residencial en predios de superficie superior a 500m².</p> <p>Características de la continuidad: Se permiten entrantes y salientes sobre el plano vertical de fachada en línea de edificación a partir de los 3 metros de altura de edificación y distanciados 3 metros respecto de sus deslindes laterales.</p> <p>Profundidad de la edificación continua: 60%.</p>
6. Distanciamientos	<p>Sobre 14 metros de altura de edificación: 10 metros mínimo.</p> <p>Sobre 18 metros de altura de edificación: 12 metros mínimo.</p> <p>Sobre 24 metros de altura de edificación: 16 metros mínimo.</p>
7. Altura Máxima de Edificación	34 metros, con 12 pisos máximo.
8. Altura Máxima de Edificación Aislada sobre la Continua	24,5 metros.
9. Altura Máxima de Edificación Continua	7,5 metros.
10. Antejardín	4 metros.

ZONA RESIDENCIAL MIXTA ZU6.

Usos Permitidos:

- RESIDENCIAL.
- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:

Científico.

Comercio: Excepto discotecas, bares y similares.

Culto y Cultura: Excepto salas de concierto o espectáculos.

Deporte: Excepto estadios.

Educación. Excepto centros de orientación o rehabilitación conductual.

Esparcimiento: Excepto parques zoológicos.

Salud: Excepto cementerios y crematorios.

Seguridad: Excepto cárceles y centros de detención, entre otros.

Servicios.

Social.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Sólo talleres calificados como inofensivos.
- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	200m ² .
2. Densidad bruta máxima	700 hab/há.
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,8.
4. Coeficiente de Constructibilidad	3,2.
5. Sistemas de Agrupamiento	Aislado, pareado y continuo, sin adosamiento para el uso equipamiento y para el uso residencial en predios de superficie superior a 500m ² . Características de la continuidad: Se permiten entrantes y salientes sobre el plano vertical de fachada en línea de edificación a partir de los 3 metros de altura de edificación y distanciados 3 metros respecto de sus deslindes laterales. Profundidad de la edificación continua: 60%.
6. Distanciamientos	Sobre 9 metros de altura de edificación: 6 metros mínimo. Sobre 12 metros de altura de edificación: 8 metros mínimo. Sobre 15 metros de altura de edificación: 10 metros mínimo. Sobre 18 metros de altura de edificación: 12 metros mínimo.
7. Altura Máxima de Edificación	24 metros, con 8 pisos máximo.
8. Altura Máxima de Edificación Aislada sobre la Continua	16,5 metros.
9. Altura Máxima de Edificación Continua	3,5 metros.
10. Antejardín	4 metros.

ZONA RESIDENCIAL MIXTA ZU7.

Usos Permitidos:

- RESIDENCIAL.
- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:
 - Científico.**
 - Comercio:** Excepto discotecas, bares y similares.
 - Culto y Cultura:** Excepto sales de concierto o espectáculos.
 - Deporte:** Excepto estadios.
 - Educación.** Excepto centros de orientación o rehabilitación conductual.
 - Esparcimiento:** Excepto parques de entretenimientos, juegos mecánicos, parques zoológicos.
 - Salud:** Excepto cementerios y crematorios.
 - Seguridad:** Excepto cárceles y centros de detención, entre otros.
 - Servicios.**
 - Social.**
- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Sólo talleres calificados como inofensivos, excepto talleres mecánicos.
- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	300m ² .
2. Densidad bruta máxima	700 hab/há.
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,6.
4. Coeficiente de Constructibilidad	3,2.
5. Sistema de Agrupamiento	Aislado y continuo, sin adosamiento para el uso equipamiento y para el uso residencial en predios de superficie superior a 500m ² . Características de la continuidad: Se permiten entrantes y salientes sobre el plano vertical de fachada en línea de edificación a partir de los 3 metros de altura de edificación y distanciados 3 metros respecto de sus deslindes laterales. Profundidad de la edificación continua: 60%.
6. Distanciamientos	Sobre 9 metros de altura de edificación: 6 metros mínimo. Sobre 12 metros de altura de edificación: 8 metros mínimo. Sobre 15 metros de altura de edificación: 10 metros mínimo. Sobre 18 metros de altura de edificación: 12 metros mínimo.
7. Alturas Máximas de Edificación	Uso Residencial: 24 metros, con 8 pisos máximo. Otros Usos: 25 metros.
8. Altura Máxima de Edificación Aislada sobre la continua	16,5 metros.
9. Altura Máxima de Edificación Continua	7,5 metros.
8. Antejardín	4 metros.

ZONA CENTRO CÍVICO ZU8-1.

Usos Permitidos:

- RESIDENCIAL.
- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:
 - Comercio:** Excepto: estaciones y centros de servicio automotor, discotecas, bares y similares.
 - Culto y Cultura.**
 - Deporte:** Excepto estadios.
 - Educación:** Sólo establecimientos destinados a la educación prebásica.
 - Esparcimiento:** Excepto parques de entretenimientos, juegos mecánicos, parques zoológicos.
 - Seguridad:** Excepto cárceles y centros de detención, entre otros.
 - Social.**
 - Servicios.**
- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Sólo talleres calificados como inofensivos, excepto talleres mecánicos.
- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	200m ² .
2. Densidad bruta máxima	600 hab/há.
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,6.
4. Coeficiente de Constructibilidad	3,0.
5. Sistema de Agrupamiento	Aislado.
6. Distanciamientos	Sobre 9 metros de altura de edificación: 6 metros mínimo. Sobre 12 metros de altura de edificación: 8 metros mínimo. Sobre 15 metros de altura de edificación: 10 metros mínimo. Sobre 18 metros de altura de edificación: 12 metros mínimo.
7. Alturas Máximas de Edificación	Uso Residencial: 24 metros con 8 pisos máximo. Otros Usos: 24 metros.
8. Antejardín	4 metros.

ÁREAS DE CRECIMIENTO URBANO

ZONA DE EXTENSION ZEUI.

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 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 : 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. | Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo | : | 0,6 |
| 4. | Coefficiente 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 ZEUS.

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 CRECIMIENTO ZEU4.

Usos Permitidos:

- RESIDENCIAL.
- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:
 - Científico.**
 - Comercio:** Excepto discotecas.
 - Culto y Cultura.**
 - Deporte.**
 - Educación.** Excepto centros de orientación o rehabilitación conductual.
 - Esparcimiento.**
 - Salud:** Excepto cementerios y crematorios.
 - Seguridad:** Excepto cárceles y centros de detención, entre otros.
 - Servicios.**
 - Social.**
- INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE: Sólo terminales de transporte terrestre.
- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Sólo talleres calificados como inofensivos.
- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	200m ² .
2. Densidad bruta máxima	700 hab/há.
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,6.
4. Coeficiente de Constructibilidad	3,2.
5. Sistemas de Agrupamiento	Uso Residencial: Aislado y pareado. Otros Usos: Aislado.
6. Distanciamientos	Sobre 9 metros de altura de edificación: 6 metros mínimo. Sobre 12 metros de altura de edificación: 8 metros mínimo. Sobre 15 metros de altura de edificación: 10 metros mínimo. Sobre 18 metros de altura de edificación: 12 metros mínimo.
7. Alturas Máximas de Edificación	Uso Residencial: 24 metros, con 8 pisos máximo. Otros Usos: 24 metros.
8. Antejardín	4 metros.

ZONA DE CRECIMIENTO ZEU5.

Usos Permitidos:

- RESIDENCIAL.
- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:

Comercio: Sólo centros y locales comerciales, fuentes de soda.

Culto y Cultura: Sólo aquellos destinados al desarrollo espiritual – religioso.

Deporte: Excepto estadios.

Educación: Sólo establecimientos destinados a la educación prebásica.

Seguridad: Excepto cárceles y centros de detención, entre otros.

Social: Sólo sedes de juntas de vecinos y locales comunitarios.

Servicios: Sólo los artesanales y profesionales.

- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	500
2. Densidad bruta máxima	320hab/há.
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,4.
4. Coeficiente de Constructibilidad	1,5
5. Sistemas de Agrupamiento	Uso Residencial: Aislado, sin adosamiento para el uso residencial en predios sobre 500m ² . Otros Usos: Aislado, sin adosamiento.
6. Distanciamientos	Uso Residencial: Sobre 9 metros de altura de edificación: 6 metros mínimo.
7. Alturas Máxima De Edificación	Uso Residencial: 12 metros, con 4 pisos máximo. Otros Usos: 12 metros
8. Antejardín	4 metros.

ÁREAS 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 las siguientes clases:

Comercio: Sólo restaurantes y fuentes de soda.

Esparcimiento: Excepto, parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos.

Servicios: Sólo los artesanales y profesionales.

- ESPACIO PÚBLICO.

- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	300m ² .
2. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,5.
3. Coeficiente de Constructibilidad	2.
4. Sistema de Agrupamiento	Aislado.

ZONA ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO – ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS ZU8-3.

Usos Permitidos:

- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:

Comercio: Sólo locales comerciales, restaurantes y fuentes de soda.

Culto y cultura: Sólo salas de concierto y espectáculos, teatros, galerías de arte, auditorios y exposiciones.

Seguridad: Excepto cárceles y centros de detención, entre otros.

Servicios.

- ESPACIO PÚBLICO.

- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	200m ² .
2. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,6.
3. Coeficiente de Constructibilidad	3.
4. Sistema de Agrupamiento	Aislado.
5. Distanciamiento	Sobre 12 metros de altura de edificación: 8 metros mínimo.
6. Altura Máxima de Edificación	21 metros, con 7 pisos máximo.
7. Antejardín	4 metros.

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 ZIa

Usos Permitidos:

- RESIDENCIAL.
- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:
 - Comercio:** Excepto: estaciones y centros de servicio automotor, discotecas, bares y similares.
 - Culto y Cultura.**
 - Deporte:** Excepto estadios.
 - Educación:** Sólo establecimientos destinados a la educación prebásica.
 - Esparcimiento:** Excepto parques de entretenimientos, juegos mecánicos, parques zoológicos.
 - Seguridad:** Excepto cárceles y centros de detención, entre otros.
 - Social.**
 - Servicios.**
- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Sólo aquellas calificadas como inofensivas.
- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	200m ² .
2. Densidad bruta máxima	600 hab/há.
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,6.
4. Coeficiente de Constructibilidad	3,0.
5. Sistema de Agrupamiento	Aislado.
6. Distanciamientos	Sobre 9 metros de altura de edificación: 6 metros mínimo. Sobre 12 metros de altura de edificación: 8 metros mínimo. Sobre 15 metros de altura de edificación: 10 metros mínimo. Sobre 18 metros de altura de edificación: 12 metros mínimo.
7. Alturas Máximas de Edificación	Uso Residencial: 24 metros con 8 pisos máximo. Otros Usos: 24 metros.
8. Antejardín	4 metros.

ZONA ESPECIAL DE INDUSTRIA ZIb

Usos Permitidos:

- RESIDENCIAL.
- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:

Científico.

Comercio: Excepto grandes tiendas, estaciones de servicio automotor, discotecas, bares y similares.

Culto y Cultura: Excepto salas de concierto o espectáculos.

Deporte: Excepto estadios.

Educación: Excepto centros de orientación o de rehabilitación conductual.

Esparcimiento: Excepto parques zoológicos.

Salud: Excepto cementerios y crematorios.

Seguridad: Excepto cárceles y centros de detención, entre otros.

Servicios.

Social.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Sólo aquellas calificadas como inofensivas.
- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	200m ² .
2. Densidad bruta máxima	350 hab/há.
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,6.
4. Coeficiente de Constructibilidad	2,0.
5. Sistemas de Agrupamiento	Uso Residencial: Aislado y pareado, sin adosamiento en predios de superficie superior a 500m ² . Otros Usos: Aislado, sin adosamiento.
6. Distanciamientos	Sobre 9 metros de altura de edificación: 6 metros mínimo. Sobre 12 metros de altura de edificación: 8 metros mínimo.
7. Altura Máxima de Edificación	Uso Residencial: 15 metros, con 5 pisos máximo. Otros Usos: 15 metros.
8. Antejardín	2 metros.

ZONA ESPECIAL POR LADERAS ZR1.

Usos Permitidos:

- RESIDENCIAL.
- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2500m ² .
2. Densidad bruta máxima	12 hab/há
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,05.
4. Coeficiente de Constructibilidad	0,2.
5. Sistema de Agrupamiento	Aislado.
6. Altura Máxima de Edificación	7 metros.

SUBZONA ESPECIAL POR LADERAS ZR1-A

Usos Permitidos:

- RESIDENCIAL.
- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:

Comercio: Sólo centros y locales comerciales.

Culto y Cultura: Excepto las salas de concierto o espectáculos.

Seguridad: Excepto cárceles y centros de detención entre otros.

Educación: Sólo establecimientos destinados a la educación prebásica.

Social: Sólo sedes de juntas de vecinos y locales comunitarios.

Servicios: Sólo los artesanales y profesionales.

- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	3000m ² .
2. Densidad bruta máxima	320 hab/há
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,13.
4. Coeficiente de Constructibilidad	0,7.
5. Sistema de Agrupamiento	Aislado.
6. Distanciamiento	Sobre 9 metros de altura de edificación: 6 metros mínimo. Sobre 12 metros de altura de edificación: 8 metros mínimo.
7. Altura Máxima de Edificación	15 metros, con 5 pisos máximo.
8. Antejardín	2 metros.

ZONA DE INFRAESTRUCTURA SANITARIA ZR2a

Usos Permitidos:

- RESIDENCIAL: Se considera para las actividades complementarias a la vivienda, un máximo de 20% de la superficie total edificada para el ejercicio de una actividad profesional y de 5% de la superficie total edificada para los pequeños comercios e industrias artesanales.
- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:
 - Comercio:** Sólo centros y locales comerciales, fuentes de soda.
 - Culto y Cultura:** Sólo aquellos destinados al desarrollo espiritual – religioso.
 - Deporte:** Sólo gimnasios, saunas baños turcos y piscinas.
 - Educación:** Sólo establecimientos destinados a la educación prebásica.
 - Seguridad:** Excepto cárceles y centros de detención, entre otros.
 - Social:** Sólo sedes de juntas de vecinos y locales comunitarios.
 - Servicios:** Sólo los artesanales y profesionales.
- INFRAESTRUCTURA SANITARIA: Sólo plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas.
- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	300m ² .
2. Densidad bruta máxima	480 hab/há.
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,4.
4. Coeficiente de Constructibilidad	2,4.
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. Sobre 12 metros de altura de edificación: 8 metros mínimo. Otros Usos: 6 metros mínimo.
7. Alturas Máximas de Edificación	Uso Residencial: 15 metros, con 5 pisos máximo. Otros Usos: 15 metros.
8. Antejardín	4 metros.

ZONA DE INFRAESTRUCTURA SANITARIA ZR2b

Usos Permitidos:

- RESIDENCIAL.
- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:
 - Científico.**
 - Comercio:** Excepto discotecas, bares y similares.
 - Culto y Cultura:** Excepto salas de concierto o espectáculos.
 - Deporte:** Excepto estadios.
 - Educación.** Excepto centros de rehabilitación conductual.
 - Esparcimiento:** Excepto parques zoológicos.
 - Salud:** Excepto cementerios y crematorios.
 - Seguridad:** Excepto cárceles y centros de detención, entre otros.
 - Servicios.**
 - Social.**
- INFRAESTRUCTURA SANITARIA: Sólo plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas.”.
- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	200m ² .
2. Densidad bruta máxima	700 hab/há.
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,6.
4. Coeficiente de Constructibilidad	3,8.
5. Sistemas de Agrupamiento	Uso Residencial: Aislado y pareado. Otros Usos: Aislado.
6. Distanciamientos	Uso Residencial: Sobre 9 metros de altura de edificación: 6 metros mínimo. Sobre 12 metros de altura de edificación: 8 metros mínimo. Sobre 15 metros de altura de edificación: 10 metros mínimo. Sobre 18 metros de altura de edificación: 12 metros mínimo. Otros Usos: Sobre 9 metros de altura de edificación: 6 metros mínimo.
7. Alturas Máximas de Edificación	Uso Residencial: 24 metros, con 8 pisos máximo. Otros Usos: 12 metros.
8. Antejardín	3 metros.

ZONA DE INFRAESTRUCTURA SANITARIA ZR2c

Usos Permitidos:

- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:
 - Comercio:** Sólo restaurantes y fuentes de soda.
 - Esparcimiento:** Excepto, parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos.
 - Servicios:** Sólo los artesanales y profesionales.

- INFRAESTRUCTURA SANITARIA: Sólo plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas.”.

- ESPACIO PÚBLICO.

- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	300m ² .
2. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,5.
3. Coeficiente de Constructibilidad	2.
4. Sistema de Agrupamiento	Aislado.

ZONA ESPECIAL POR QUEBRADAS ZR4.

Conformada por 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.

Usos Permitidos

- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2500m ² .
2. Sistema de Agrupamiento	Aislado.
3. Altura Máxima de edificación	7 metros.

ZONA ESPECIAL POR CANALES ZR5.

Corresponde a los cauces y a las fajas de terreno adyacentes a dichos cauces, con un ancho de 10,00 metros medidos a partir de sus correspondientes riberas.

Usos Permitidos:

- ESPACIO PÚBLICO.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Sistema de Agrupamiento	Aislado.
2. Altura Máxima de edificación	7 metros.

ZONA ESPECIAL POR CEMENTERIO ZR6.

Usos Permitidos:

- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:

Comercio: Sólo locales comerciales.

Culto y Cultura: Sólo establecimientos destinados a actividades de desarrollo religioso.

Salud: Sólo cementerios y crematorios.

Servicios: Sólo los artesanales y profesionales.

- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	300m ² .
2. Sistema de Agrupamiento	Aislado.
3. Distanciamiento	6 metros mínimo.
4. Altura Máxima de Edificación	9 metros.

ZONA ESPECIAL DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA POR PARQUE RIBEREÑO ZPR.

Para todos los efectos, corresponde aplicar lo establecido en la OG.U.C., respecto al tipo de uso de Espacio Público, en su calidad de bienes de uso público.

ZONA ESPECIAL DEPORTIVA ZRD.

Usos Permitidos:

- EQUIPAMIENTOS: De las siguientes clases:

Deporte.

Comercio: Sólo restaurantes.

Social: Sólo clubes sociales.

Servicios: Sólo los artesanales y profesionales.

- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2500m ² .
2. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,4.
3. Sistema de Agrupamiento	Aislado, sin adosamiento.
5. Distanciamiento	3 metros mínimo.
6. Altura Máxima de Edificación	12,5 metros.

ZONA ESPECIAL NATURAL ZVN.

Usos Permitidos:

- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2500m ² .
2. Sistema de Agrupamiento	Aislado.
3. Altura Máxima de Edificación	9 metros.

ZONA ESPECIAL NATURAL DEL RÍO BIOBÍO ZVNR

Usos Permitidos:

- ESPACIO PÚBLICO.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Altura Máxima de Edificación	9 metros.
---------------------------------	-----------

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.

ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

ZONA NO EDIFICABLE POR INSTALACIONES DE FAJA DE FERROCARRIL ZR3

Zona no edificable que comprende la faja de terreno correspondiente a ferrocarriles que se extiende a lo largo del territorio urbano. Lo anterior en los términos establecidos en el Decreto de Ley 1157.

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 Llancacura.	E	20	E	
		Desde Llancacura 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.
	Capitán Raimundo Morris (C)	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 ciclovía.
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.	E	10	E	

		Manuel Rodríguez.				
		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	
	Galvarino (L)	Desde Colo-Colo hasta fondo de calle.	E	11	E	
		Desde Arturo Prat hasta Santa Sofía	E	12	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.
		Desde Pinares hasta El Maitén.	E	12	E	
	El Maitén (L)	Desde San Martín hasta B. O'Higgins Oriente.	E	12	E	
33	B. O'Higgins (S)	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.
		Desde río Malleco hasta fin de calle.	E	12	E	
34	B. O'Higgins Poniente (L)	Desde Cochrane hasta Aníbal Pinto.	E	11	E	Ancho Mínimo.
		Desde Aníbal 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	
		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.
38	Los Aromos (L)	Desde Av. Manuel Rodríguez hasta Los Radales.	E	11	E	
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 Héroes.	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.

Cuando 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.