



Tipo Norma	:Decreto 333
Fecha Publicación	:16-02-2018
Fecha Promulgación	:09-02-2018
Organismo	:MUNICIPALIDAD DE CHIGUAYANTE
Título	:APRUEBA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE DE CHIGUAYANTE: "ADECUACIÓN NORMATIVA DE LA ORDENANZA LOCAL"
Tipo Versión	:Única De : 16-02-2018
Inicio Vigencia	:16-02-2018
Id Norma	:1115251
URL	: <a href="https://www.leychile.cl/N?i=1115251&amp;f=2018-02-16&amp;p=">https://www.leychile.cl/N?i=1115251&amp;f=2018-02-16&amp;p=</a>

APRUEBA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE DE CHIGUAYANTE: "ADECUACIÓN NORMATIVA DE LA ORDENANZA LOCAL"

Núm. 333.- Chiguayante, 9 de febrero de 2018.

Vistos:

Estos antecedentes: Decreto alcaldicio N° 637, de fecha 20 de junio de 2003, y publicado en el Diario Oficial del 4 de julio de 2003; modificado el año 2006, según publicación en el Diario Oficial del día 28 de julio de 2006; modificado en el año 2007, según publicación en el Diario Oficial del día 21 de noviembre de 2007; modificado en el año 2009, según publicación en el Diario Oficial del día 18 de noviembre de 2009; modificado en el año 2010, según publicación en el Diario Oficial del día 4 de febrero de 2010; modificado en el año 2015, según publicación en el Diario Oficial del día 19 de enero de 2015; Acuerdo N° 204-34-2017 de fecha 07.12.2017, que aprueba el proyecto de modificación al Plan Regulador Comunal Vigente de Chiguayante: Adecuación Normativa de la Ordenanza Local; decreto N° 2.411, de fecha 12 de diciembre de 2017, que sanciona el Acuerdo N° 204-34-2017; oficio ordinario N° 356, D.D.U.I. N° 81, de fecha 8 de febrero de 2018, del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Biobío, por el cual informa favorablemente el proyecto de Plan Regulador Comunal de Chiguayante, Adecuación Normativa de la Ordenanza Local, de conformidad al expediente técnico y administrativo que incluyó la Memoria Explicativa y Plano PRCH-7 firmado y timbrado por esa Secretaría Ministerial; y en uso de las facultades que me confiere el DLF N° 1, del 26 de julio de 2006, que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, particularmente artículos 12 y 63.

Decreto:

Apruébese la modificación del Plan Regulador Comunal Vigente de Chiguayante, en el sentido de:

- Modificar su Ordenanza Local, en la forma que se indica:

1- Reemplácese el párrafo primero del artículo 2, por el siguiente:

"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."

2- Elimínense los artículos 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22 y 23 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Chiguayante, pasando los actuales artículos: 6 a ser el artículo 3; el artículo 16, a ser el 4; el artículo 17, a ser el 5; el artículo 24, a ser el 6; el artículo 25 a ser el 7; el artículo 26, a ser 8 respectivamente.

3- Reemplácese el contenido del artículo 24, por siguiente texto:

"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."

4- Reemplácese el contenido del artículo 25, por siguiente texto:

"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.".

5- Reemplácese, agréguese y/o adecúese, según corresponda, el contenido del artículo 26:

5.1- Reemplácese el párrafo primero, como sigue:

"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.".

5.2- En el título: ÁREA URBANA CONSOLIDADA:

5.2.1- Adecúese el contenido y la estructura descriptiva las zonas ZU1-A, ZU1-B, ZU2-A, ZU2-B, ZU3-A, ZU3-B, ZU4, ZU5, ZU6, ZU7 y ZU8-1, como sigue:

"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 <sup>2</sup> .
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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> .
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 <sup>2</sup> . 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 <sup>2</sup> .
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 <sup>2</sup> . 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.

## 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 <sup>2</sup> .
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 <sup>2</sup> . 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 <sup>2</sup> .
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 <sup>2</sup> .
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 <sup>2</sup> .
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. <b>Características de la continuidad:</b> 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. <b>Profundidad de la edificación continua:</b> 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 <sup>2</sup>
2. Densidad bruta máxima	No se exige.
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,7.
4. Coeficiente de Constructibilidad	6.



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 <sup>2</sup> . <b>Características de la continuidad:</b> 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. <b>Profundidad de la edificación continua:</b> 60%.
6. Distanciamientos	Sobre 14 metros de altura de edificación: 10 metros mínimo. Sobre 18 metros de altura de edificación: 12 metros mínimo. Sobre 24 metros de altura de edificación: 16 metros mínimo.
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:

.



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 <sup>2</sup> . <b>Características de la continuidad:</b> 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. <b>Profundidad de la edificación continua:</b> 60%.
6. Distanciamientos	Sobre 14 metros de altura de edificación: 10 metros mínimo. Sobre 18 metros de altura de edificación: 12 metros mínimo. Sobre 24 metros de altura de edificación: 16 metros mínimo.
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.

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 salas 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 <sup>2</sup> .
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 <sup>2</sup> . <b>Características de la continuidad:</b> 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. <b>Profundidad de la edificación continua:</b> 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 <sup>2</sup> .
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.

5.2.2- Agréguese después de las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación de la zona ZU2-A, las siguientes nuevas Subzonas y su contenido:

"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 <sup>2</sup> .
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 <sup>2</sup> . 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 <sup>2</sup> .
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 <sup>2</sup> . 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.

.”.

5.3- En el título: ÁREAS DE EXTENSIÓN URBANA:

5.3.1- Reemplácese su título por el siguiente: "ÁREAS DE CRECIMIENTO URBANO", y elimínese el texto de su encabezado.

5.3.2- Reemplácese la denominación y adecúese el contenido y estructura descriptiva de las zonas ZEU4 y ZEU5, como sigue:

"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 <sup>2</sup> .
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 ZEUS

## 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 <sup>2</sup> . 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.

5.4- En el título: ÁREAS ESPECIALES:

5.4.1- Adecúese el contenido y estructura descriptiva de las zonas: ZU8-2 y ZU8-3 como sigue:

"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 <sup>2</sup> .
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 <sup>2</sup> .
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.

5.4.2- Reemplácese la denominación y adecúese el contenido y estructura descriptiva de la zona ZI, por lo siguiente:

"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.  
Eparcimiento: 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 <sup>2</sup> .
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 <sup>2</sup> .
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 <sup>2</sup> . 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.

5.4.3- Redefínase la denominación y adecúese el contenido y estructura descriptiva de la zona: ZR1, como sigue:

"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 <sup>2</sup> .
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.

5.4.4- Agréguese a continuación de las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación de la zona ZR1, la siguiente subzona y su contenido:

"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 <sup>2</sup> .
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.

5.4.5- Reemplácese la denominación y adecúese el contenido y estructura descriptiva de la zona ZR2, por lo siguiente:

"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 <sup>2</sup> .
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 <sup>2</sup> . 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 <sup>2</sup> .
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 <sup>2</sup> .
2. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,5.
3. Coeficiente de Constructibilidad	2.
4. Sistema de Agrupamiento	Aislado.

5.4.6- Redefínase la denominación y adecúese el contenido y estructura descriptiva de las zonas: ZR4, ZR5, ZR6, como sigue:

"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 <sup>2</sup> .
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 <sup>2</sup> .
2. Sistema de Agrupamiento	Aislado.
3. Distanciamiento	6 metros mínimo.
4. Altura Máxima de Edificación	9 metros.

5.4.7- Redefínase la denominación y adecúese el contenido y descripción de la zona ZPR, como sigue:

"ZONA ESPECIAL DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA POR PARQUE RIBEREÑO ZPR

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

5.4.8- Redefínase la denominación, según corresponda, y adecúese el contenido y estructura descriptiva de las zonas: ZRD, ZVN y ZVNR, como sigue:

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 <sup>2</sup> .
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 <sup>2</sup> .
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.
---------------------------------	-----------

5.5- Agréguese a continuación del contenido agrupado con el Título "ÁREAS ESPECIALES", en reemplazo de la zona especial de restricción de ferrocarril ZR3 y su contenido, el siguiente nuevo título: "ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO" y agréguese a éste, la siguiente zona y su contenido:

"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".

- Modificar el Plano PRCH-5, en los siguientes aspectos:

2.1- Compléntese los actuales planos: "PRCH-5" y "PRCH-6", con el nuevo plano: "PRCH-7", que contiene la gráfica de las nuevas cobertura de subzonas creadas ZU2-A1, ZU2-A2 y ZR1-A y las nuevas inscripciones de denominación para las actuales zonas ZI y ZR2.

2.2- Incorpórese la gráfica correspondiente a la cobertura territorial para las nuevas subzonas ZU2-A1, ZR1-A y ZU2-A2, en la sección territorial individualizada, las dos primeras, en reemplazo de la cobertura de zona ZU2-A y ZR1 original sobre dichas coberturas territoriales.

2.3- Modifíquese la gráfica de inscripciones para denominar las actuales zonas ZI y ZR2, por: ZIa y ZIb; ZR2a, ZR2b y ZR2c, respectivamente.

2.4- Cámbiese en la viñeta la siguiente denominación para el grupo de zonas: Áreas de Extensión Urbana, por el siguiente: "Áreas de Crecimiento Urbano".

2.5- Incorpórese en la viñeta, en reemplazo de la zona ZI siguientes inscripciones y denominación de zona, como sigue: ZIa y ZIb, Zona Especial de Industria; ZR2a, ZR2b y ZR2c, Zona Especial de Infraestructura Sanitaria.



2.6- Cámbiense en la Viñeta, las actuales denominaciones de zona: Zona de Extensión ZEU4, por: "Zona de Crecimiento ZEU4"; Zona de Extensión de Desarrollo Condicionado ZEU5, por: "Zona de Crecimiento ZEU5"; Zona Especial de Industria Consolidada ZI, por: "Zona Especial de Industria ZI"; Zona Especial de Protección por Laderas ZR1, por: "Zona Especial por Laderas ZR1"; Zona Especial de Restricción por Quebradas ZR4, por: "Zona Especial por Quebradas ZR4"; Zona Especial de Restricción por Canales ZR5, por: "Zona Especial por Canales ZR5"; Zona Especial de Restricción por Cementerio ZR6, por: "Zona Especial por Cementerio ZR6"; Zona Especial por Parque Ribereño ZPR, por: "Zona Especial Declaratoria de Utilidad Pública por Parque Ribereño ZPR"; Zona Especial de Valor Natural ZVN, por: "Zona Especial Natural ZVN"; Zona Especial de Valor Natural del Río Biobío ZVNR, por: "Zona Especial Natural del Río Biobío ZVNR"; Zona Especial de Restricción por Infraestructura Sanitaria ZR2, por: "Zona de Infraestructura Sanitaria ZR2a, ZR2b, ZR2c"; Zona Especial de Restricción por Instalación de Ferrocarril ZR3, por: "Zona No Edificable por Instalación de Faja de Ferrocarril ZR3".

2.7- Elimínese en la viñeta, la inscripción y denominación de la zona ZR3 del grupo Áreas Especiales e incorpórese al nuevo grupo: "Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano".

2.8- Reincorpórese en la viñeta, la inscripción y denominación para la zona existente ZU8-3, Zona Especial de Equipamiento-Áreas Verdes y Espacios Públicos.

Publíquese el presente decreto en el Diario Oficial de la República.

Archívese el Plano PRCH-7, "Plan Regulador Comunal de Chiguayante, Modificación, crea subzonas: ZU2-A1; ZR1-A; ZU2-A2; Modificación nomenclatura zonas: ZIa; ZIb; ZR2a; ZR2b; ZR2c", y texto modificado de la Ordenanza Local, en el Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante.- Lissette Allaire Soto, Alcaldesa (S).- Lisandro Tapia Sandoval, Secretario Municipal.



Tipo Norma	:Decreto 864
Fecha Publicación	:14-04-2015
Fecha Promulgación	:06-04-2015
Organismo	:MUNICIPALIDAD DE CHIGUAYANTE
Título	:DEJA SIN EFECTO DECLARATORIAS DE UTILIDAD PÚBLICA DE TERRENOS DESTINADOS A CIRCULACIONES, PLAZAS Y PARQUES
Tipo Versión	:Única De : 14-04-2015
Inicio Vigencia	:14-04-2015
Id Norma	:1076154
URL	: <a href="https://www.leychile.cl/N?i=1076154&amp;f=2015-04-14&amp;p=">https://www.leychile.cl/N?i=1076154&amp;f=2015-04-14&amp;p=</a>

DEJA SIN EFECTO DECLARATORIAS DE UTILIDAD PÚBLICA DE TERRENOS DESTINADOS A CIRCULACIONES, PLAZAS Y PARQUES

Núm. 864.- Chiguayante, 6 de abril de 2015.- Vistos: Estos antecedentes: Decreto alcaldicio N° 637, publicado en el Diario Oficial el día 4 de julio del año 2003, que aprobó el Plan Regulador Comunal de Chiguayante; la modificación al Plan Regulador Comunal de Chiguayante según decreto alcaldicio N° 749, publicado en el Diario Oficial el día 28 de julio de 2006; la modificación al Plan Regulador según decreto alcaldicio N° 1.512, publicado en el Diario Oficial el día 18 de noviembre de 2009; la modificación al Plan Regulador según decreto alcaldicio N° 179, publicado en el Diario Oficial el día 4 de febrero del año 2010; la Ley N° 19.939, publicada en el Diario Oficial el día 13 de febrero de 2004; la Ley N° 20.331, publicada en el Diario Oficial el día 12 de febrero de 2009; la Ley N° 20.791, publicada en el Diario Oficial el día 29 de octubre de 2014, que entre otros reemplaza los contenidos del artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en su artículo transitorio faculta a las municipalidades a dejar sin efecto las declaratorias de utilidad pública para circulaciones, plazas y parques existentes con anterioridad a las disposiciones de las leyes Nos 19.939 y 20.331, y en uso de las facultades que me confieren los artículos 12 y 63 de la Ley Orgánica de Municipalidades,

Decreto:

1.- Déjense sin efecto las declaratorias de utilidad pública de los terrenos que fueron destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, con anterioridad a las disposiciones de la Ley N° 19.939, contenidas, para este caso, en el Plan Regulador Comunal de Chiguayante publicado en el Diario Oficial el 4 de julio de 2003 y de acuerdo a la siguiente nómina:

.



<b>cod</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>TRAMO</b>
1	Camino a la cantera	Desde calle 4 hasta límite zona ZUE-5
2	Camino del Bosque	Desde Camino del Indio hasta camino a la Cantera.
3	Av. Nahuelbuta	Desde Llancacura hasta Camino del Indio.
4	Manantiales	Desde Manantial hasta fin de calle y desde fin de calle existente hasta fondo de Calle 2
5	Colón Oriente	Desde 8 Oriente hasta Calle 1.
	Av. Colón	Desde 8 Oriente hasta Costanera.
6	Av. La Alambra	Desde fin de calle hasta Camino del Indio.
7	Leinenweber	Desde Castaños hasta el Obispo.
9	Las Delicias	Desde 8 Oriente hasta Costanera Propuesta.
10	Lientur	Desde O'higgins hasta Callejón del Diablo.
	Paicaví	Desde Callejón del Diablo hasta Central.
	Central	Desde Paicaví hasta fondo de calle y desde fondo de calle hasta Pie de Monte.
11	Arturo Prat	Desde calle 3 hasta Pie de Monte.
12	Ojeda	Desde Límite Oriente predio Rol 4025 hasta Pie de Monte.
13	Portales	Desde B. O'higgins Oriente hasta Galvarino.
14	Orozimbo Barbosa	Desde 8 Oriente hasta Av. Costanera.
17	Calle 1	Desde Calle 1 existente hasta Pie de Monte.
20	Sta Justina	Desde B. O'higgins Oriente hasta fondo de calle Sta. Justina y desde fondo de calle Sta. Justina hasta Pie de Monte.
22	Av. Central	Desde Av. Manuel Rodríguez hasta Raimundo Morris y desde Raimundo Morris hasta Marina de Chile.



cod	NOMBRE	TRAMO
23	Pinares	Desde B. O'higgins Poniente hasta Manuel Rodríguez y desde Marina de Chile hasta Cmdte. P. Angulo N.
24	El Peral	Desde San Martín hasta fondo de calle existente El Peral y desde fondo de calle El Peral hasta Pie de Monte.
25	Progreso	Desde B. O'higgins Poniente hasta Av. Costanera.
27	Coquimbo	Desde Independencia hasta Av. Costanera.
29	Italia	Desde Av. Manuel Rodríguez hasta Calle 2.
31	12 de Octubre	Desde Av. Manuel Rodríguez hasta Portugal.
32	Camino del Indio	Desde B. O'higgins Oriente hasta límite Comunal Norte.
33	Pie de Monte	Desde Av. La Alhambra hasta B. O'higgins Oriente. (entre cota 75 y 100 aprox.)
34	Palena	Desde Paicaví hasta Arturo Prat y desde Fondo de Calle hasta Santa Sofía.
35	El Obispo	Desde fondo de calle hasta empalmar con calle existente y desde fondo de calle hasta Colo Colo.
	Galvarino	Desde Colo Colo hasta fondo de calle y desde fondo de calle hasta Lientur.
	Virginio Arias	Desde Santa Sofía hasta Virginio Arias existente.
36	Arturo Gordon	Desde Virginio Arias hasta San Martín.
37	San Martín	Desde 8 Arturo Gordon hasta deslinde sur rol 2365-19; desde Calle Nueva hasta Cochrane y desde Santa Justina hasta Pinares.
38	B. O'higgins Oriente	Desde Calle 1 hasta río Maule y desde fin de calle hasta Límite Comunal sur.
39	B. O'higgins Poniente	Desde Santa Sofía hasta Aníbal Pinto; desde Luis Acaedo hasta Gilberto Fuenzalida; desde Gilberto Fuenzalida hasta final de calle; desde final de calle hasta Pinares; desde fin de calle hasta Libertad; desde calle Los Castaños hasta Las Higueras y desde Los Aromos hasta Límite Comunal Sur.
40	Av. 105	Desde fondo de pasaje 3 hasta Libertad; desde Libertad hasta fondo de pasaje; desde fondo de pasaje hasta fondo de sitio; desde fondo de sitio hasta Progreso; desde Progreso hasta Los Castaños; desde Los Castaños hasta fin de calle y desde los Aromos hasta Coquimbo.
41	8 Oriente	Desde Ruta O-60 hasta Av. Manuel Rodríguez.
	Av. Manuel Rodríguez	Desde 8 Oriente hasta Límite Comunal Sur.
43	Los Aromos	Desde Av. Manuel Rodríguez hasta Los Radales.
44	San Carlos - Av. 101	Desde calle Pinares hasta Libertad; desde calle Libertad hasta Biobío y desde calle Biobío hasta Los Aromos.
	Calle Central	Desde Los Aromos hasta Coquimbo.
45	Isabel Riquelme	Desde calle Ecuador hasta Cap. Raimundo Morris.
46	La Marina de Chile	Desde Pinares hasta Libertad.
48	Av. Costanera	Desde Límite Comunal Norte (calle Sanders) hasta enlace Lonco y desde enlace Lonco hasta calle G (Orozimbo Barbosa).
	Av. Troncal	Desde Calle G (Orozimbo Barbosa) hasta Av. M. Rodríguez.
	Av. Troncal y Calle de servicio interior	Desde Límite Comunal Norte hasta enlace calle G (Orozimbo Barbosa).
	Av. Nahuelbura	Desde Av. Troncal hasta Costanera.
50	Callejón del Diablo	Desde calle Lientur hasta Pie de Monte.
51	Callejón Aste	Desde O'higgins hasta Palena.
52	Paralela a calle Leonera Vieja	Desde Límite sur predio Rol 3347 hasta Av. Manuel Rodríguez.
53	Obispo San Miguel	Desde Pje. 4 hasta Vilumilla.
55	Calle2	Desde calle Coquimbo hasta pasaje 6 y desde pasaje 6 hasta Esperanza.
	Gladiolos	Desde Esperanza hasta fondo calle Gladiolos y desde fondo calle Gladiolos hasta Porvenir.
	Calle 2	Desde Pje. 2 hasta Italia.
	Yugoslavia	Desde Italia hasta Los Andes.
	San Carlos	Desde Los Andes hasta 12 de Octubre.



<b>COD</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>TRAMO</b>
56	Los Radales	Desde Manquimávida hasta Los Aromos.
59	Los Castaños	Desde Av. Manuel Rodríguez hasta Av. 101.
60	Javiera Carrera	Desde fondo de pasaje hasta Manquimávida.
61	El Maitén	Desde calle A propuesta hasta Los Aromos.
	Los Sauces	Desde Los Aromos hasta fondo de calle existente y desde fondo de calle hasta Coquimbo.
62	Pje. 5	Desde fondo de pasaje hasta Biobío.
	Pje. 1	Desde calle Biobío hasta fondo de pasaje y desde fondo de pasaje hasta calle A propuesta.
	Pje. 3	Desde calle A propuesta hasta fondo de pasaje; desde fondo de Pje. 3 hasta fondo de pasaje existente y desde fondo de Pje. hasta Los Aromos.
63	Pje. El Coral	Desde Los Aromos hasta fondo de pasaje y desde fondo de pasaje hasta Coquimbo.
	Pasaje 3	Desde Coquimbo hasta fondo de pasaje 3 y desde fondo de pasaje 3 hasta Porvenir.
64	Calle A	Desde Javiera Carrera hasta El Maitén y desde Av. 101 hasta Pje. 5.
65	Manantiales	Desde Calle 2 hasta Manantiales.

2.- Déjense sin efecto las declaratorias de utilidad pública de los terrenos que fueron destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, con anterioridad a las disposiciones de la Ley N° 20.331, contenidas, para este caso, en el Plan Regulador Comunal de Chiguayante publicado en el Diario Oficial el 28 de julio de 2006 y de acuerdo a la siguiente nómina:



<b>cod</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>TRAMO</b>
1	Camino a la cantera	Desde calle 4 en toda su extensión.
2	Camino del Bosque	Desde Camino del Indio hasta camino a la Cantera.
3	Av. Nahuelbuta	Desde Llancacura hasta Camino del Indio.
4	Manantiales	Desde Manantial hasta fin de calle por servidumbre existente hasta proyección deslinda oriente de predio 2326-62.
5	Av. Colón	Desde 8 Oriente hasta Av. Troncal y desde Av. Troncal hasta Costanera.
7	Leinenweber	Desde Castaños hasta el Obispo.
9	Lientur	Desde O'higgins hasta Callejón del Diablo.
12	Portales	Desde B. O'higgins hasta Galvarino.
13	Orozimbo Barbosa	Desde fin de calle hasta Costanera.
9	Av. Los Heroes	Desde Raimundo Morris hasta Marina de Chile.
20	Pinares	Desde B. O'higgins Poniente hasta Manuel Rodríguez y desde Marina de Chile hasta Comandante Pedro Angulo Novoa.
22	Manquimávida	Desde Condominio las Girasoles hasta Av. Costanera.
23	Coquimbo	Desde Independencia hasta Av. Costanera.
28	12 de Octubre	Desde Av. Manuel Rodríguez hasta Portugal.
29	Camino del Indio	Desde B. O'higgins Oriente hasta límite Comunal Norte.
30	Palena	Desde Fondo de Calle hasta Santa Sofía.
31	El Obispo	Desde fondo de calle hasta empalmar con calle Colo Colo.
	Galvarino	Desde Colo Colo hasta fondo de calle y desde fondo de calle hasta Lientur.



cod	NOMBRE	TRAMO
33	B. O'higgins	Desde ruta O-60 hasta Santa Sofia.
	B. O'higgins Oriente	Desde Calle 1 Población Papan hasta río Maule y desde fin de calle hasta Límite Comunal sur.
34	B. O'higgins Poniente	Desde Santa Sofia hasta Arribal Pinto; desde Luis Acevedo hasta Gilberto Fuenzalida; desde Gilberto Fuenzalida hasta final de calle; desde final de calle hasta Pinares; desde fin de calle hasta Libertad; desde calle los Castaños hasta Las Higueras y desde Los Aromos hasta Límite Comunal Sur.
35	Av. 105	Desde fondo de pasaje 3 hasta Libertad; desde Libertad hasta fondo de pasaje; desde fondo de pasaje hasta fondo de sitio; desde fondo de sitio hasta Progreso; desde Progreso hasta Los Castaños; desde Los Castaños hasta fin de calle; desde fin de calle hasta Manquimávida y desde los Aromos hasta Copuélmo.
38	Los Aromos	Desde Av. Manuel Rodríguez hasta Los Radales.
39	San Carlos - Av. 101	Desde calle Pinares hasta Libertad; desde calle Libertad hasta Biobío y desde calle Biobío hasta Los Aromos.
40	Isabel Riquelme	Desde calle Ecuador hasta Capitán Raimundo Morris.
41	La Marina de Chile	Desde Pinares hasta Libertad.
43	Costanera	Desde enlace Lonco hasta Orozimbo Barbosa.
	Av. Troncal y Calle Local	Desde enlace Lonco hasta enlace Orozimbo Barbosa.
	Av. Nahuelbura	Desde Av. Troncal hasta Av. Costanera.
	Av. Troncal	Desde Orozimbo Barbosa hasta Av. M. Rodríguez.
44	Callejón Aste	Desde O'higgins hasta Palena.
45	Paralela a calle Leonera Vieja	Desde O'higgins Oriente hasta Av. Manuel Rodríguez.
46	Obispo San Miguel	Desde Pje. 4 hasta Vilumilla.
48	Calle2	Desde calle Coquimbo hasta pasaje 6 y desde pasaje 6 hasta Esperanza.
	Gladiolos	Desde fondo calle Gladiolos hasta Porvenir.
51	Los Castaños	Desde Av. Manuel Rodríguez hasta Av. 101.
52	Av. Central	Desde las Violetas hasta límite Norte Villa La Ribera.
55	Pasaje 3	Desde fondo de pasaje 3 hasta Porvenir.
A	Nueva 8 Oriente	Desde predio Rol N° 2720-2 (Colón Bajo) hasta predio rol 2725-21.
B	El Maitén	Desde fondo de calle hasta Manquimávida.
C	Pasaje 1	Desde fondo de pasaje 1 hasta Independencia.
D	Pasaje Los Castaños	Desde Los Castaños hasta Manquimávida.
E	Pasaje Santa Marta	Desde fin de pasaje hasta Pasaje Jorge Montt.
F	Independencia	Desde Av. Manuel Rodríguez hasta fin de calle y desde fin de calle hasta Pasaje 1.
G	Pasaje Central (entre Los Castaños y Manquimávida)	Desde Av. Manuel Rodríguez hasta fin de pasaje y desde fin de pasaje hasta Pasaje Los Castaños.
H	Pasaje Jorge Montt	Desde Pasaje Santa Marta hasta Calle Los Aromos.



Lo anterior, sin perjuicio de aquellas declaratorias de utilidad pública de terrenos destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, que mantienen su vigencia con posterioridad a la publicación de la Ley N° 20.791.

3.- Publíquese el presente decreto en el Diario Oficial de la República.

4.- Archívese el presente decreto en el Conservador de Bienes Raíces respectivo como parte integrante de los antecedentes del Plan Regulador Comunal vigente de Chiguayante.

José Antonio Rivas Villalobos, Alcalde.- Lisandro Tapia Sandoval, Secretario Municipal.



Tipo Norma	:Decreto 2482
Fecha Publicación	:19-01-2015
Fecha Promulgación	:24-12-2014
Organismo	:MUNICIPALIDAD DE CHIGUAYANTE
Título	:APRUEBA PLAN REGULADOR COMUNAL DE CHIGUAYANTE, ZONA ZRD, 2014.
Tipo Versión	:Única De : 19-01-2015
Inicio Vigencia	:19-01-2015
Id Norma	:1073994
URL	: <a href="https://www.leychile.cl/N?i=1073994&amp;f=2015-01-19&amp;p=">https://www.leychile.cl/N?i=1073994&amp;f=2015-01-19&amp;p=</a>

#### APRUEBA PLAN REGULADOR COMUNAL DE CHIGUAYANTE, ZONA ZRD, 2014

Núm. 2.482.- Chiguayante, 24 de diciembre de 2014.- Vistos: estos antecedentes: decreto alcaldicio N° 637 de fecha 20.06.03 y publicado en el Diario Oficial del 04.07.03; modificado el año 2006, según publicación en el Diario Oficial del día 28 de julio de 2006; modificado en el año 2007, según publicación en el Diario Oficial del día 21 de noviembre de 2007; modificado en el año 2009, según publicación en el Diario Oficial del día 18 de noviembre de 2009; modificado en el año 2010, según publicación en el Diario Oficial del día 4 de febrero de 2010; acuerdo N° 128-28-2014 de fecha 11.09.2014, que aprueba el proyecto de modificación al Plan Regulador Comunal de Chiguayante, zona ZRD; decreto N° 1.845 de fecha 30 de septiembre de 2014 que sanciona el acuerdo N° 128-28-2014; oficio ordinario N° 2912, D.D.U.I. N° 799, de fecha 11 de diciembre de 2014, del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Biobío, por el cual informa favorablemente el proyecto de Plan Regulador Comunal de Chiguayante, zona ZRD, de conformidad a la Memoria Explicativa y Plano PRCH-6 firmado y timbrado por esa Secretaría Ministerial y en uso de las facultades que me confieren los artículos 12 y 63 de la Ley Orgánica de Municipalidades,

#### Decreto:

1.- Apruébese la modificación del Plan Regulador Comunal de Chiguayante, que fuera promulgado por decreto alcaldicio N° 637 de fecha 20 de junio de 2003, y publicada en el Diario Oficial el 04/07/2003; modificado el año 2006, según publicación en el Diario Oficial del día 28 de julio de 2006; modificado el año 2007, según publicación en el Diario Oficial del día 21 de noviembre de 2007; modificado el año 2009, según publicación en el Diario Oficial del día 18 de noviembre de 2009, modificado en el año 2010, según publicación en el Diario Oficial del día 4 de febrero de 2010, en el sentido de:

Modificar el Plano PRCH-5, en los siguientes aspectos:

1.1. Incorpórese la gráfica correspondiente a la cobertura territorial para la nueva zona ZRE, en la sección que corresponda, en reemplazo de la cobertura de zona ZRD.

1.2. Complementétese el actual plano: "PRCH-5", con el nuevo plano: "PRCH-6", que contiene la gráfica de la nueva cobertura de zona ZRE.

2.- Apruébese asimismo, la modificación a la Ordenanza Local de Plan Regulador, en la forma que se indica:

2.1. En el artículo 26, título Áreas Especiales, a continuación de la zona ZU8-3 y su contenido, incorpórese la siguiente nueva zona, su contenido y estructura, como sigue:

"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 <sup>2</sup> .
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 <sup>2</sup> . 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.

- 3.- Publíquese el presente decreto en el Diario Oficial de la República.  
4.- Archívese el Plano PRCH-6, "Plan Regulador Comunal de Chiguayante, Modificación zona ZRD 2014", y texto modificado de la Ordenanza Local, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

José Antonio Rivas Villalobos, Alcalde.- Lisandro Tapia Sandoval, Secretario Municipal.



Tipo Norma	:Decreto 179
Fecha Publicación	:04-02-2010
Fecha Promulgación	:25-01-2010
Organismo	:MUNICIPALIDAD DE CHIGUAYANTE
Título	:APRUEBA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL
Tipo Versión	:Única De : 04-02-2010
Inicio Vigencia	:04-02-2010
Id Norma	:1010712
URL	: <a href="https://www.leychile.cl/N?i=1010712&amp;f=2010-02-04&amp;p=">https://www.leychile.cl/N?i=1010712&amp;f=2010-02-04&amp;p=</a>

#### APRUEBA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL

Núm. 179.- Chiguayante, 25 de enero de 2010.- Vistos: estos antecedentes: Decreto Alcaldicio N°637 de fecha 20.06.03 y publicado en el Diario Oficial del 04.07.03; modificado el año 2006, según publicación en el Diario Oficial del día 28 de julio de 2006; modificado en el año 2007, según publicación en el Diario Oficial del día 21 de noviembre de 2007; modificado en el año 2009, según publicación en el Diario Oficial del día 18 de noviembre de 2009; acuerdo N°110-35-2008 de fecha 20.11.2008, que aprueba dar curso al proceso de modificación al Plan Regulador Comunal; ordinario N°801 de fecha 18.12.2009 de la Comisión Regional del Medio Ambiente Región del Bío-Bío; acuerdo N°09-04-2010 de fecha 14.01.2010 que aprueba el Plan Regulador Comunal, sobre la Vialidad Urbana y sus Declaratorias de Utilidad Pública; oficio ordinario N°166, D.D.U.I. N°53, de fecha 22.01.2010, del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Bío-Bío, por el cual informa favorablemente el proyecto de Plan Regulador Comunal sobre la Vialidad Urbana y sus Declaratorias de Utilidad Pública, de conformidad a la Memoria Explicativa, Modelo de Decreto Alcaldicio y Plano PRCH-5 firmado y timbrado por esa Secretaría Ministerial, y en uso de las facultades que me confieren los Artículos 12 y 63 de la Ley Orgánica de Municipalidades,

Decreto:

1.- Apruébese la modificación del Plan Regulador Comunal de Chiguayante que fuera promulgado por decreto alcaldicio N°637, de fecha 20 de junio de 2003, y publicada en el Diario Oficial el 04/07/2003; modificado el año 2006, según publicación en el Diario Oficial del día 28 de julio de 2006; modificado el año 2007, según publicación en el Diario Oficial del día 21 de noviembre de 2007; modificado el año 2009, según publicación en el Diario Oficial del día 18 de noviembre de 2009, en el siguiente sentido:

2.- Prorróguese por 5 años a partir de la fecha de caducidad establecida en la ley N°20.331, de fecha 12.02.2009, las declaratorias de utilidad pública correspondientes a los terrenos destinados a vías estructurantes colectoras propuestas y a los parques comunales propuestos, emplazados en el Área Urbana del Plan Regulador Comunal de Chiguayante y que se establecen en el artículo 26 "Zona Especial por Parque Ribereño ZPR" y en el cuadro del artículo 29 de su Ordenanza Local.

3.- Reemplácese el cuadro del Artículo 29 por el siguiente nuevo cuadro:





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.

4.- Modificar el Plano PRCH-4, en los siguientes aspectos:

Actualícese la gráfica del plano según corresponda para los datos de COD: Número de vía; LO: Ancho entre líneas oficiales; LE: Ancho entre líneas de edificación, y en concordancia con el nuevo cuadro del artículo 29.

Reemplácese su denominación: "PRCH-4", por la siguiente: "PRCH-5".

Anótese, comuníquese, publíquese en el Diario Oficial y Archívese.- Tomás Solís Nova, Alcalde.- Ernesto Reyes Pavez, Secretario Municipal (S).



Tipo Norma	:Decreto 1512
Fecha Publicación	:18-11-2009
Fecha Promulgación	:09-11-2009
Organismo	:MUNICIPALIDAD DE CHIGUAYANTE
Título	:APRUEBA PLAN REGULADOR DE CHIGUAYANTE, MODIFICACIÓN 2009
Tipo Versión	:Única De : 18-11-2009
Inicio Vigencia	:18-11-2009
Id Norma	:1008114
URL	: <a href="https://www.leychile.cl/N?i=1008114&amp;f=2009-11-18&amp;p=">https://www.leychile.cl/N?i=1008114&amp;f=2009-11-18&amp;p=</a>

## APRUEBA PLAN REGULADOR DE CHIGUAYANTE, MODIFICACIÓN 2009

Núm. 1.512.- Chiguayante, 9 de noviembre de 2009.- Vistos: Estos antecedentes: decreto alcaldicio N° 637 de fecha 20.06.03 y publicado en el Diario Oficial del 04.07.03; modificado el año 2006, según publicación en el Diario Oficial del día 28 de julio de 2006; modificado en el año 2007, según publicación en el Diario Oficial del día 21 de noviembre de 2007; acuerdo N° 01-01-2009 de fecha 08.01.2009, que aprueba dar curso al proceso de modificación al Plan Regulador Comunal, ordinario N° 294 de fecha 07.06.2009 de la Comisión Regional del Medio Ambiente Región del Bío-Bío; acuerdo N° 61-22-2009 de fecha 20.07.2009 que aprueba el Plan Regulador Comunal, modificación 2009, en todas y cada una de sus partes, oficio ordinario N° 2.584, D.D.U.I. N° 720, de fecha 4 de noviembre de 2009, del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Bío-Bío, por el cual informa favorablemente el proyecto de Plan Regulador Comunal, modificación 2009, de conformidad a la Memoria Explicativa, Modelo de decreto alcaldicio y Plano PRCH-4 firmado y timbrado por esa Secretaría Ministerial y en uso de las facultades que me confieren los artículos 12 y 63 de la Ley Orgánica de Municipalidades,

## Decreto:

1.- Apruébese la modificación del Plan Regulador Comunal de Chiguayante, aprobado según decreto alcaldicio N° 637, de fecha 20.06.03 y publicado en el Diario Oficial del 04.07.03; modificado el año 2006, según publicación en el Diario Oficial del día 28 de julio de 2006; modificado en el año 2007, según publicación en el Diario Oficial del día 21 de noviembre de 2007, en el sentido de:  
Modificar el Plano PRCH-2, en los siguientes aspectos:

Corríjase los siguientes códigos de vialidad:

Código N° 3, completar al lado del número 20, con el número: "26".  
Código N° 4, donde dice: "19", debe decir: "17".  
Código N° 5, donde dice: "21", debe decir: "19".  
Código N° 5, completar al lado del número 12, con el número: "20".  
Código N° 5, completar al lado del número 33, con el número: "41".  
Código N° 7, donde dice: "19", debe decir: "15".  
Código N° 8, donde dice: "20", debe decir "18".  
Código N° 9, donde dice: "18", debe decir: "16".  
Código N° 10, donde dice: "18", debe decir: "16".  
Código N° 24, completar al lado del número 12, con el número: "16".  
Código N° 24, completar al lado del número 11, con el número: "15".  
Código N° 28, donde dice: "14", debe decir: "15".  
Código N° 29, completar al lado del número 15, con el número: "27".  
Código N° 31, donde dice: "23", debe decir: "21".  
Código N° 31, donde dice: "19", debe decir: "17".  
Código N° 34, completar al lado del número 12, con el número "14".  
Código N° 44, donde dice: "16", debe decir: "15".  
Código N° 53, donde dice: "18", debe decir: "14".

Adecúese el trazado de la vía Código 52, Av. Central disminuyendo su extensión hacia el Norte sólo hasta empalmar con Pasaje Las Quintas. Inclúyase ajuste en cuadro de Ordenanza.

Adecúese el trazado de la vía código 34, O'Higgins Poniente, disminuyendo su extensión hacia el Norte sólo hasta la proyección de la Línea Oficial Norte de calle Cochrane. Inclúyase ajuste en cuadro de Ordenanza.

Reemplácense la identificación de zona ZU5 definida al Poniente de la comuna, entre calle Progreso y Manquimávida, pasando ahora a formar parte de las zonas ZU1-A



y ZU6, según corresponda.

Actualícese su denominación: "PRCH-2", por la siguiente: "PRCH-4".

2.- Apruébese asimismo, la modificación a la Ordenanza Local de Plan Regulador, en la forma que se indica y manteniendo, según corresponda, el formato de transcripción original de ésta:

2.1. Reemplácese de todo el cuerpo legal y de la forma que se indica, los siguientes vocablos y textos:

- m2 por: "m<sup>2</sup>".
- ruta 0-60 por: "ruta 0-60".
- m y mts., por: "metros".
- O.G.U.C. por: "Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones".
- Calle 8 Oriente por: "Avda. 8 Oriente".
- Calle M. Rodríguez por: "Avda. Manuel Rodríguez".

2.2. Artículo 9: Reemplácese su texto por el siguiente:

"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."

2.3. Artículo 10: Reemplácese el contenido del párrafo quinto, hasta el punto seguido, como sigue:

"En los sitios esquina, los cierros deberán formar ochavos: no inferiores a 2 metros, para intersecciones entre pasajes y de pasajes con calles; y no inferiores a 4 metros, para intersecciones entre calles."

2.4. Artículo 12: Agréguese en el párrafo 4, después de la indicación: "5,00", el vocablo: "metros".

2.5. Artículo 17: Corríjase el estándar de estacionamientos para el Equipamiento de Actividades Productivas, donde dice: "cada 30 m<sup>2</sup>", por: "cada 50 m<sup>2</sup>".

Corríjase para el Equipamiento Deportivo, en el primer ítem, donde dice: "4 cada 20 m<sup>2</sup> construidos, con un mínimo de 4", por: "2 cada 20 m<sup>2</sup>, con un mínimo de 8".

Complémntese para el Equipamiento Culto y Cultura, al final del texto del primer ítem, después de una coma, lo siguiente:

"salas multiuso y eventos".

Agréguese el siguiente párrafo último:

"Todo edificio público y todo edificio sobre los 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construidos, con un mínimo de 2 y un máximo de 50".

2.6. Artículo 26: Elimínese de su texto, el punto 4 y su contenido.

2.7. Artículo 26, Zona ZU1-A: En los usos permitidos, texto equipamiento, agréguese al listado, después de "pubs", los términos: "cantinas, salas de espectáculos y eventos" y elimínense del mismo listado, los vocablos: "fuentes de soda" y "cafeterías".

En el mismo texto, adecúese el segundo párrafo al siguiente contenido:

"Supermercados y mercados, sólo se aceptan cuando se enfrenten una vialidad estructurante".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 5, Sistemas de Agrupamiento, al siguiente contenido:

"VU, VEU, VCE Y VECE: Aislado, con adosamiento, pareado.

VCA, VECA y Equipamiento: Aislado, sin adosamiento, para predios sobre 500 m<sup>2</sup> y frente predial superior a 20 metros.

Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6 metros, para lotes con frente predial superior a 20 metros y 8 metros, para lotes con frente predial superior a 25 metros. Excepcionalmente, los volúmenes de hasta 7 metros quedan liberados de estas restricciones".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el contenido del punto 6, Altura Máxima de Edificación, después del vocablo:

"Construcciones", reemplazándolo por un punto seguido y el siguiente texto:

"Para VCA, VECA, 16 metros, equivalente a 5 pisos más mansarda. Para otros usos habitacionales, 16 metros".

Agréguese el siguiente párrafo último:

"La edificación residencial en altura, que se emplace distanciada de sus deslindes con otros predios en un mínimo de 16 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 metros y sobre los deslindes con otros predios, habilitar una franja de un ancho no menor a 4 metros de área verde arborizada a razón de un árbol de hoja perenne por cada 20 m<sup>2</sup>".

2.7. Artículo 26, Zona ZU2-A: En los Usos Permitidos, texto Residencial, intercálese en el segundo y último párrafo, después de la indicación "ruta O-60", una coma y el siguiente contenido:

"calle Sanders o Avda. Bernardo O'Higgins".

En los Usos Permitidos, reemplácese el texto Equipamiento de la clase Comercio, por el que sigue:

"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, Avda. Bernardo O'Higgins o calle Sanders. En esta última, además, se permitirán salas de eventos y espectáculos, restaurantes, pubs y similares".

En los Usos Permitidos, texto Equipamiento de la clase Deporte, intercálese después de la indicación "ruta O-60", una coma y el siguiente texto:

"calle Sanders, calle Abraham Romero o Avda. Bernardo O'Higgins".

En los Usos Permitidos, complementése el texto de Equipamientos de la clase Servicios, reemplazando su contenido por lo siguiente:

"Sólo los que se emplacen en predios que enfrentan a calle Sanders, calle Abraham Romero, Ruta O-60 o Avda. Bernardo O'Higgins de Chiguayante".

En los Usos Prohibidos, texto Actividades Productivas, agréguese a continuación de su contenido, después de una coma, en siguiente texto:

"excepto aquellas de carácter inofensivo asociadas directamente al equipamiento de comercio permitido".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 5, Sistemas de Agrupamiento, al siguiente contenido:

"VU, VEU, VCE y VECE: Aislado, sin adosamiento para predios sobre los 500 m<sup>2</sup> y frente predial superior a 20 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<sup>2</sup> y frente predial superior a 20 metros.

Para la VCA y VECA, el distanciamiento mínimo hacia deslindes será de 8 metros. Para lotes con frente predial igual o superior a 40 metros, éste aumentará a 12 metros. Las edificaciones complementarias a la vivienda, como quinchos, salas de eventos u otras de similar naturaleza de hasta 3 metros de altura, quedan liberadas de estas restricciones.

Para los equipamientos, el distanciamiento mínimo hacia deslindes será de 5 metros, para edificaciones de hasta 7 metros de altura y de 8 metros, para edificaciones sobre esta altura."

En las Condicionantes de Subdivisión, Urbanización y Edificación, punto 7, agréguese el siguiente párrafo final:

"4 metros, para lotes donde se emplace VCA, VECA y Equipamientos".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, párrafo último, adecúese el contenido de éste al siguiente contenido:

"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, éstos podrán, en lo que corresponda, adoptar las mismas condicionantes descritas precedentemente".

En las Condicionantes de Subdivisión, Urbanización y Edificación, agréguese al final del texto, el siguiente párrafo último:

"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".

2.8. Artículo 26, Zona ZU2-B: En los Usos Permitidos, texto Residencial, intercálese después de la palabra: "permitirá", lo siguiente:

"al norte de la línea de proyección del eje de la calle Leinenweber al cerro y".

En el mismo texto, elimínese en el segundo párrafo la indicación: "excepto moteles".

En los Usos Permitidos, texto de Equipamiento de la clase Comercio, reemplácese su contenido por el siguiente: "Sólo locales o conjunto de locales comerciales y cafeterías".



En el mismo texto, incorpórese al final la siguiente clase de equipamiento:  
"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".

En los Usos Prohibidos, texto Actividades Productivas, agréguese a continuación de su contenido, después de una coma, lo siguiente:

"excepto aquellas de carácter inofensivo asociadas directamente al equipamiento de comercio permitido".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 1, Superficie Predial Mínima, como sigue:

Donde dice: 250 m<sup>2</sup>, debe decir: "200 m<sup>2</sup>".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación adecúese el texto del punto 2, Densidad Habitacional Bruta Máxima, como sigue:

Donde dice: "VCE: 185 hab/há", debe decir: "VCE: 230 hab/há".

Donde dice: "VECE: 148 hab/há", debe decir: "VECE: 184 hab/há".

Donde dice: "VECA: 700 hab/há", debe decir: "VECA: 720 hab/há".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 3, Coeficiente de Constructibilidad, como sigue:

Donde dice: "0,4", debe decir: "0,6".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, precítese, el texto del punto 5, Sistema de Agrupamiento, VCA, VECA y Equipamiento, primer párrafo, agregando después de la indicación: "500 m<sup>2</sup>", una coma y la siguiente indicación:

"y frente predial superior a 20 metros, excepto para el caso de estacionamientos abiertos cubiertos, que estarán siempre permitidos".

Reemplácese en el mismo texto, el párrafo segundo, por el siguiente:

"Para VCA y VECA, incluidas las edificaciones destinadas al hospedaje, el distanciamiento mínimo hacia deslindes será de 10 metros. Para edificaciones de más de 16 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 metros de altura, quedan liberadas de estas restricciones.

Para los equipamientos, el distanciamiento mínimo hacia deslindes será de 6 metros, para lotes con frente predial superior a 20 metros y de 8 metros, para lotes con frente predial superior a 25 metros. Excepcionalmente y sin importar la condición de frente predial, para el caso de volúmenes de hasta 7 metros de altura, el distanciamiento mínimo hacia los deslindes será de 3 metros".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del último párrafo del punto 6, Altura Máxima de Edificación, al siguiente contenido:

"Para otros usos no habitacionales, 12,5 metros".

2.9. Artículo 26, Zona ZU3-A: En los Usos Permitidos, texto Residencial, agréguese después del escrito: "la cual sólo se permitirá", lo siguiente: "en las siguientes condiciones:". El contenido restante adoptará el numeral: "1.-".

En el mismo texto, agréguese al final, el numeral: "2.-", con el siguiente contenido:

"En predios que enfrenten a la Avda. Bernardo O'Higgins Oriente, hasta la proyección del eje de la calle Los Castaños hacia el cerro."

En los Usos Permitidos, texto Equipamientos, agréguese al listado y después de "pubs", el término: "cantinas", y elimínese a continuación, el vocablo: "fuentes de soda".

En el mismo texto, párrafo segundo, agréguese después del vocablo: "supermercados", una coma y el siguiente contenido: "salas de eventos y espectáculos" e incorpórese, en reemplazo del texto después del vocablo: "enfrenten", lo siguiente:

"a las calles O'Higgins Oriente o San Martín."

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 5, Sistemas de agrupamiento, al siguiente contenido:

"VU, VEU, VCE y VECE: Aislado, con adosamiento, pareado.

VCA, VECA y Equipamiento: Aislado, con adosamiento.

Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6 metros para lotes con frente predial superior a 20 metros y 8 metros, para lotes con frente predial superior a 25 metros. Excepcionalmente, las edificaciones de hasta 7 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 metros. Para edificaciones de más de 16 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 metros de altura, quedan liberadas de estas restricciones."

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, precítese, el texto del punto 6, Altura Máxima de Edificación, después del primer punto aparte, reemplazándolo por lo siguiente:

"Para la VCA y VECA emplazada según lo definido en el prono 1, de los Usos Permitidos, 36 metros. Para predios que enfrentan a la calle Bernardo O'Higgins Oriente, 24 metros, equivalente a 8 pisos más mansarda, resto, 16 metros, equivalente a 5 pisos más mansarda. Para otros usos no habitacionales, 12,5 metros".

2.10 Artículo 26, Zona ZU3-B: En los Usos Permitidos, texto Equipamientos, adecúese su primer párrafo y después del vocablo: "discotecas", como sigue:

"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."

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 1, Superficie Predial Mínima, como sigue:

Donde dice: 300 m<sup>2</sup>, debe decir: "200 m<sup>2</sup>".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 2, Densidad Habitacional Bruta Máxima, como sigue:

Donde dice: "VU: 136 hab/há", debe decir: "VU 230 hab/há".

Donde dice: "VEU: 136 hab/há", debe decir: "VEU: 184 hab/há".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 5, Sistemas de Agrupamiento, como sigue:

"VU, VEU, VCE y VECE: Aislado, con adosamiento, pareado.

VCA, VECA y Equipamiento: Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m<sup>2</sup> y frente predial superior a 20 metros.

Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6 metros para lotes con frente predial superior a 20 metros y de 8 metros, para lotes con frente predial superior a 25 metros. Para este último caso, cuando se proyecten edificaciones de más de 16 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 edificaciones de hasta 7 metros de altura, el distanciamiento mínimo hacia los deslindes será de 3 metros."

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, reemplácese el texto del punto 6, Altura Máxima de Edificación, por lo siguiente:

"Según artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para VCA y VECA, 24 metros, equivalente a 8 pisos más mansarda.

Para otros usos no habitacionales, 24 metros".

2.11. Artículo 26, Zona ZU4: En los Usos Permitidos, texto Equipamientos, agréguese al listado y después de "pubs", el término: "cantinas".

Reemplácese, el texto del punto 5, Sistemas de agrupamiento de las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, por el mismo texto contenido en igual punto, de la Zona ZU5 incluidas las correcciones introducidas en ésta, a partir del presente decreto.

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, reemplácese el texto del punto 6, Altura Máxima de Edificación, por el siguiente:

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

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

Para otros usos no habitacionales, 25 metros."

2.12. Artículo 26, Zona ZU5: En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 2, Densidad Habitacional Bruta Máxima, como sigue:

Donde dice: "VCA/VECA: 900 hab/há", debe decir: "VCA/VECA: No se exige".

Donde dice: "VECA: 720 hab/há", debe decir: "VECA: No se exige".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 4, Coeficiente Máximo de Constructibilidad respectivamente, como sigue:

Donde dice: "3,8", debe decir: "6,0".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, corríjense los textos del punto 5, Sistemas de Agrupamiento, Edificación Continua y Edificación Pareada respectivamente, como sigue:

Donde dice: "7 metros", debe decir: "7,50 metros."

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, reemplácese en el primer párrafo del texto del punto 5, Sistemas de Agrupamiento, Edificación Continua, la palabra: "posibilidad", por: "disponibilidad" y donde dice: "Sobre esa altura", por lo que sigue:

"Sobre los 7,50 metros".



Agréguese en el mismo párrafo, y antes del punto aparte, lo siguiente:

"y frente predial superior a 20 metros.

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

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

Agréguese en el mismo texto del punto 5, al final del segundo párrafo, antes del punto aparte, lo siguiente:

"y a partir de la Línea Oficial".

Intercálese en el mismo texto del punto 5, en el tercer párrafo, después del vocablo: "Aislada", lo siguiente:

"sin adosamiento y con recepción municipal".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, agréguese en el texto del punto 5, Sistemas de Agrupamiento, Edificación Pareada, antes del punto aparte, lo siguiente:

"y frente predial superior a 20 metros.

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

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

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, reemplácese el texto del punto 5, Sistemas de Agrupamiento, Edificación Aislada, después del vocablo: "construcciones", por lo siguiente:

"con adosamiento.

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

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

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, reemplácese el texto del punto 6, Altura Máxima de Edificación, por el siguiente:

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

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, agréguese, en el texto del punto 7, Antejardín Mínimo, el siguiente párrafo:

"En los antejardines que enfrentan la Avda. 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."

2.13. Artículo 26, Zona ZU6: En los Usos Permitidos, texto Equipamientos, agréguese al listado después de pubs, el término: "cantina, salas de eventos y espectáculos", y elimínese a continuación, según corresponda, los vocablos: "fuentes de soda" y "centros y estaciones de servicio automotor con venta de combustibles líquidos."

En el mismo texto, elimínese el contenido después del punto seguido.

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 2, Densidad Habitacional Bruta Máxima, como sigue:

Donde dice: "VCA/VECA: 600 hab/há", debe decir: "VCA/VECA: 700 hab/há".

Donde dice "VECA: 480 hab/há", debe decir: "VECA: 560 hab/há".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, corríjase el texto del punto 4, Coeficiente Máximo de Constructibilidad como sigue:

Donde dice: "3,0", debe decir: "3,2".

Reemplácese, el texto del punto 5, Sistemas de Agrupamiento de las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, por el mismo texto contenido en igual punto de la zona ZU5, incluidas las correcciones introducidas en ésta, a partir del presente decreto.

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, reemplácese el texto del punto 6, Altura Máxima de Edificación, por el siguiente:



"Según Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Para VCA y VECA, 25 metros, equivalente a 8 pisos. Para otros usos no habitacionales, 25 metros.".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, agréguese, en el texto del punto 7, Antejardín Mínimo, después de un punto seguido, el siguiente texto:

"Para los casos de edificaciones colectivas en altura (VCA y VECA) o equipamientos donde la exigencia de antejardín mínimo sea de 4 metros, no se admitirá sobre ellos 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.".

2.14. Artículo 26, Zona ZU7: En los Usos Permitidos, texto Equipamientos, agréguese al listado después de "discotecas", los términos: "pubs, cantinas", y elimínese a continuación, el vocablo: "fuentes de soda".

En el mismo texto, reemplácese el párrafo 2 por el siguiente:

"Salas de eventos y espectáculos, cines, auditorios y similares supermercados y mercados, sólo se aceptan cuando enfrenten a la Avenida Bernardo O'Higgins.".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, corríjase según corresponda, el texto del punto 2, Densidad Habitacional Bruta Máxima, como sigue:

Donde dice: "VCA/VECA: 600 hab/há", debe decir: "VCA/VECA: 700 hab/há".

Donde dice: "VECA: 480 hab/há", debe decir: "VECA: 560 hab/há".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, corríjase el texto del punto 4, Coeficiente Máximo de Constructibilidad, como sigue:

Donde dice: "3,0", debe decir: "3,2".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese y compléntese el texto del punto 5, Sistemas de Agrupamiento, al siguiente contenido:

"VU, VEU, VCE y VECE: Aislado, con adosamiento, continuo, este último, desde Sta. 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 metros para lotes con frente predial superior a 20 metros y de 8 metros para lotes con frente predial superior a 25 metros. Para este último caso, cuando se proyecten edificaciones de más de 16 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 metros de altura, el distanciamiento mínimo hacia los deslindes será de 3 metros.".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, reemplácese el texto del punto 6, Altura Máxima de Edificación, por el siguiente:

"Según Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Continuidad, 7.50 metros.

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

Para otros usos no habitacionales, 25 metros.".

2.15. Artículo 26, Zona ZU8-1: En los Usos Permitidos, texto Equipamientos, de la clase Comercio, agréguese al listado después de "bares", los términos: "pubs, cantinas", y elimínese a continuación, el vocablo: "fuentes de soda".

En el mismo texto, reemplácese el texto después del punto seguido, por el siguiente:

"Las salas de eventos y espectáculos, cines, auditorios y, similares, supermercados y mercados, sólo se aceptan cuando enfrenten a la Avenida 8 Oriente o Calle Orozimbo Barbosa.".

En los Usos Prohibidos, texto de Actividades Productivas, agréguese a continuación y después de una coma, el siguiente texto:

"excepto aquellas de carácter inofensivo asociadas directamente al equipamiento de comercio permitido.".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese y compléntese el texto del punto 5, Sistemas de agrupamiento, al siguiente contenido:

"VU, VEU, VCE y VECE: Aislado, con adosamiento.

VCA, VECA y Equipamiento: Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m<sup>2</sup> y frente predial superior a 20 metros.

Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 12 metros. Para edificaciones de más de 16 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 metros."

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, reemplácese el texto del punto 6, Altura Máxima de Edificación, por el siguiente:

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

Para VCA y VECA, 24 metros, equivalente a 8 pisos más mansarda.

Para otros usos no habitacionales, 24 metros."

2.16. Artículo 26, Zona ZEUI: En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, en el texto del punto 5, Sistema de Agrupamiento, precítese en el primer párrafo y antes del punto aparte, con lo siguiente:

"y frente predial superior a 20 metros, excepto para el caso de estacionamientos abiertos cubiertos, que estarán siempre permitidos".

En el mismo texto, adecúese el párrafo segundo, como sigue:

"Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6 metros para lotes con frente predial superior a 20 metros, de 8 metros para lotes con frente predial superior a 25 metros y 12 metros para predios con frente predial igual o superior a 40 metros.

Excepcionalmente, para el caso de edificaciones de hasta 7 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 metros."

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, reemplácese el texto del punto 6, Altura Máxima de Edificación, por el siguiente:

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

2.17. Artículo 26, Zona ZEUII: En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 1, Superficie Predial Mínima, como sigue:

Donde dice: 300 m<sup>2</sup>, debe decir: "200 m<sup>2</sup>".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese, el texto del punto 2, Densidad Habitacional Bruta Máxima, como sigue:

Donde dice: "VU: 136 hab/há", debe decir: "VU: 230 hab/há".

Donde dice: "VEU: 136 hab/há", debe decir: "VEU: 184 hab/há".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese en el punto 3, Coeficiente Máximo de Ocupación de suelo, por lo siguiente:

Donde dice: "0,8", debe decir: "0,6".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 5, Sistemas de agrupamiento, al siguiente contenido:

"Aislado, sin adosamiento para predios sobre los 500 m<sup>2</sup> y frente predial superior a 20 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<sup>2</sup> y frente predial superior a 20 metros.

Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6 metros para lotes con frente predial superior a 20 metros y de 8 metros para lotes con frente predial superior a 25 metros. Para este último caso, cuando se proyecten edificaciones de más de 16 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 metros de altura, el distanciamiento mínimo hacia los deslindes será de 3 metros."

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, reemplácese el texto del punto 6, Altura Máxima de Edificación, por el siguiente:

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

2.18. Artículo 26, Zona ZEUIII: En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese en el punto 3, Coeficiente Máximo de Ocupación de suelo, como sigue:

Donde dice: "0,7", debe decir: "0,6".

Reemplácese en el punto 4, Coeficiente Máximo de Constructibilidad, de las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, como sigue:

Donde dice: "3.8", debe decir: "libre".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, reemplácese el texto del punto 5, Sistemas de agrupamiento por el mismo texto contenido en igual punto de la zona ZU5, incluidas las correcciones introducidas en éste, a partir del presente decreto.

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, reemplácese el texto del punto 6, Altura Máxima de Edificación, por el siguiente:



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

2.19. Artículo 26, Zona ZEU4: En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, elimínese el texto del punto 1, Superficie Predial Mínima, donde dice: "Otros Usos No Residenciales: 1000 m<sup>2</sup>".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 2, Densidad Habitacional Bruta Máxima, como sigue:

Donde dice: "VU: 200 hab/há", debe decir: "VCE: 250 hab/há".

Donde dice: "VCE: 230 hab/há", debe decir: "VCE: 250 hab/há".

Donde dice: "VEU: 184 hab/há", debe decir: "VEU: 200 hab/há".

Donde dice: "VECE: 184 hab/há", debe decir: "VECE: 200 hab/há".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 5, Sistemas de agrupamiento, como sigue:

"VU, VEU, VCE y VECE: Aislado, con adosamiento, pareado.

VCA, VECA y Equipamiento: Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m<sup>2</sup> y frente predial superior a 20 metros.

Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6 metros para lotes con frente predial superior a 20 metros y de 8 metros para lotes con frente predial superior a 25 metros. Para este último caso, cuando se proyecten edificaciones de más de 16 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 metros de altura, el distanciamiento mínimo hacia los deslindes será de 3 metros."

2.20. Artículo 26, Zona Especial por Restricción de Ladera ZR1: En los Usos Permitidos, texto Equipamiento de la clase Educación, agréguese después del vocablo: "norma", lo siguiente:

"y los que se emplacen en la zona ZR1 ubicada entre el valle de 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".

Corrójase el texto que define la Densidad Bruta Máxima para la zona ZR1 ubicada entre el valle de Lonco y el límite comunal con Concepción, como sigue:

Donde dice: "la resultante de aplicar en cuadro", debe decir: "320 hab/há".

Complémntese el texto correspondiente la definición de la Altura Máxima de Edificación para la zona ZR1 ubicada entre el valle de Lonco y el límite comunal con Concepción, anteponiendo la siguiente indicación:

"Hasta la cota de nivel 75, 14 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,".

2.21. Artículo 26, Zona Especial Deportiva ZRD: En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, complémntese el texto del punto 3, Sistemas de Agrupamiento y después de un punto seguido, con lo siguiente:

"Distanciamiento mínimo a deslindes de 3 metros con habilitación de áreas verdes sobre las franjas resultantes de la aplicación de esta condicionante."

En el mismo texto, corrójase el texto del punto 4, Altura Máxima de Edificación, como sigue:

Donde dice: "Según rasante de 45° aplicada en los deslindes", debe decir: "12,5 metros."

2.21. Artículo 26, Zona Especial por Restricción por Infraestructura Sanitaria ZR2: Corrójase en el primer párrafo, reemplazando el texto: "planta de tratamiento de aguas servidas", por el vocablo siguiente: "sanitaria".

Agréguese en siguiente párrafo último:

"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."

En los Usos Prohibidos, elimínese el vocablo "residencia".

3.- Publíquese el presente decreto en el Diario Oficial de la República.

4.- Archívese el Plano PRCH-4 Denominado "Plan Regulador Comunal de Chiguayante, Modificación 2009", en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Tomás Solís Nova, Alcalde.- Lisandro Tapia Sandoval, Secretario Municipal.



Tipo Norma	:Decreto 1512
Fecha Publicación	:18-11-2009
Fecha Promulgación	:09-11-2009
Organismo	:MUNICIPALIDAD DE CHIGUAYANTE
Título	:APRUEBA PLAN REGULADOR DE CHIGUAYANTE, MODIFICACIÓN 2009
Tipo Versión	:Única De : 18-11-2009
Inicio Vigencia	:18-11-2009
Id Norma	:1008114
URL	: <a href="https://www.leychile.cl/N?i=1008114&amp;f=2009-11-18&amp;p=">https://www.leychile.cl/N?i=1008114&amp;f=2009-11-18&amp;p=</a>

## APRUEBA PLAN REGULADOR DE CHIGUAYANTE, MODIFICACIÓN 2009

Núm. 1.512.- Chiguayante, 9 de noviembre de 2009.- Vistos: Estos antecedentes: decreto alcaldicio N° 637 de fecha 20.06.03 y publicado en el Diario Oficial del 04.07.03; modificado el año 2006, según publicación en el Diario Oficial del día 28 de julio de 2006; modificado en el año 2007, según publicación en el Diario Oficial del día 21 de noviembre de 2007; acuerdo N° 01-01-2009 de fecha 08.01.2009, que aprueba dar curso al proceso de modificación al Plan Regulador Comunal, ordinario N° 294 de fecha 07.06.2009 de la Comisión Regional del Medio Ambiente Región del Bío-Bío; acuerdo N° 61-22-2009 de fecha 20.07.2009 que aprueba el Plan Regulador Comunal, modificación 2009, en todas y cada una de sus partes, oficio ordinario N° 2.584, D.D.U.I. N° 720, de fecha 4 de noviembre de 2009, del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Bío-Bío, por el cual informa favorablemente el proyecto de Plan Regulador Comunal, modificación 2009, de conformidad a la Memoria Explicativa, Modelo de decreto alcaldicio y Plano PRCH-4 firmado y timbrado por esa Secretaría Ministerial y en uso de las facultades que me confieren los artículos 12 y 63 de la Ley Orgánica de Municipalidades,

## Decreto:

1.- Apruébese la modificación del Plan Regulador Comunal de Chiguayante, aprobado según decreto alcaldicio N° 637, de fecha 20.06.03 y publicado en el Diario Oficial del 04.07.03; modificado el año 2006, según publicación en el Diario Oficial del día 28 de julio de 2006; modificado en el año 2007, según publicación en el Diario Oficial del día 21 de noviembre de 2007, en el sentido de:  
Modificar el Plano PRCH-2, en los siguientes aspectos:

Corrójase los siguientes códigos de vialidad:

Código N° 3, completar al lado del número 20, con el número: "26".  
Código N° 4, donde dice: "19", debe decir: "17".  
Código N° 5, donde dice: "21", debe decir: "19".  
Código N° 5, completar al lado del número 12, con el número: "20".  
Código N° 5, completar al lado del número 33, con el número: "41".  
Código N° 7, donde dice: "19", debe decir: "15".  
Código N° 8, donde dice: "20", debe decir "18".  
Código N° 9, donde dice: "18", debe decir: "16".  
Código N° 10, donde dice: "18", debe decir: "16".  
Código N° 24, completar al lado del número 12, con el número: "16".  
Código N° 24, completar al lado del número 11, con el número: "15".  
Código N° 28, donde dice: "14", debe decir: "15".  
Código N° 29, completar al lado del número 15, con el número: "27".  
Código N° 31, donde dice: "23", debe decir: "21".  
Código N° 31, donde dice: "19", debe decir: "17".  
Código N° 34, completar al lado del número 12, con el número "14".  
Código N° 44, donde dice: "16", debe decir: "15".  
Código N° 53, donde dice: "18", debe decir: "14".

Adecúese el trazado de la vía Código 52, Av. Central disminuyendo su extensión hacia el Norte sólo hasta empalmar con Pasaje Las Quintas. Inclúyase ajuste en cuadro de Ordenanza.

Adecúese el trazado de la vía código 34, O'Higgins Poniente, disminuyendo su extensión hacia el Norte sólo hasta la proyección de la Línea Oficial Norte de calle Cochrane. Inclúyase ajuste en cuadro de Ordenanza.

Reemplácense la identificación de zona ZU5 definida al Poniente de la comuna, entre calle Progreso y Manquimávida, pasando ahora a formar parte de las zonas ZU1-A



y ZU6, según corresponda.

Actualícese su denominación: "PRCH-2", por la siguiente: "PRCH-4".

2.- Apruébese asimismo, la modificación a la Ordenanza Local de Plan Regulador, en la forma que se indica y manteniendo, según corresponda, el formato de transcripción original de ésta:

2.1. Reemplácese de todo el cuerpo legal y de la forma que se indica, los siguientes vocablos y textos:

- m2 por: "m<sup>2</sup>".
- ruta 0-60 por: "ruta 0-60".
- m y mts., por: "metros".
- O.G.U.C. por: "Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones".
- Calle 8 Oriente por: "Avda. 8 Oriente".
- Calle M. Rodríguez por: "Avda. Manuel Rodríguez".

2.2. Artículo 9: Reemplácese su texto por el siguiente:

"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."

2.3. Artículo 10: Reemplácese el contenido del párrafo quinto, hasta el punto seguido, como sigue:

"En los sitios esquina, los cierros deberán formar ochavos: no inferiores a 2 metros, para intersecciones entre pasajes y de pasajes con calles; y no inferiores a 4 metros, para intersecciones entre calles."

2.4. Artículo 12: Agréguese en el párrafo 4, después de la indicación: "5,00", el vocablo: "metros".

2.5. Artículo 17: Corríjase el estándar de estacionamientos para el Equipamiento de Actividades Productivas, donde dice: "cada 30 m<sup>2</sup>", por: "cada 50 m<sup>2</sup>".

Corríjase para el Equipamiento Deportivo, en el primer ítem, donde dice: "4 cada 20 m<sup>2</sup> construidos, con un mínimo de 4", por: "2 cada 20 m<sup>2</sup>, con un mínimo de 8".

Complémntese para el Equipamiento Culto y Cultura, al final del texto del primer ítem, después de una coma, lo siguiente:

"salas multiuso y eventos".

Agréguese el siguiente párrafo último:

"Todo edificio público y todo edificio sobre los 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construidos, con un mínimo de 2 y un máximo de 50".

2.6. Artículo 26: Elimínese de su texto, el punto 4 y su contenido.

2.7. Artículo 26, Zona ZU1-A: En los usos permitidos, texto equipamiento, agréguese al listado, después de "pubs", los términos: "cantinas, salas de espectáculos y eventos" y elimínense del mismo listado, los vocablos: "fuentes de soda" y "cafeterías".

En el mismo texto, adecúese el segundo párrafo al siguiente contenido:

"Supermercados y mercados, sólo se aceptan cuando se enfrenten una vialidad estructurante".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 5, Sistemas de Agrupamiento, al siguiente contenido:

"VU, VEU, VCE Y VECE: Aislado, con adosamiento, pareado.

VCA, VECA y Equipamiento: Aislado, sin adosamiento, para predios sobre 500 m<sup>2</sup> y frente predial superior a 20 metros.

Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6 metros, para lotes con frente predial superior a 20 metros y 8 metros, para lotes con frente predial superior a 25 metros. Excepcionalmente, los volúmenes de hasta 7 metros quedan liberados de estas restricciones".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el contenido del punto 6, Altura Máxima de Edificación, después del vocablo:

"Construcciones", reemplazándolo por un punto seguido y el siguiente texto:

"Para VCA, VECA, 16 metros, equivalente a 5 pisos más mansarda. Para otros usos habitacionales, 16 metros".

Agréguese el siguiente párrafo último:

"La edificación residencial en altura, que se emplace distanciada de sus deslindes con otros predios en un mínimo de 16 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 metros y sobre los deslindes con otros predios, habilitar una franja de un ancho no menor a 4 metros de área verde arborizada a razón de un árbol de hoja perenne por cada 20 m<sup>2</sup>".

2.7. Artículo 26, Zona ZU2-A: En los Usos Permitidos, texto Residencial, intercálase en el segundo y último párrafo, después de la indicación "ruta O-60", una coma y el siguiente contenido:

"calle Sanders o Avda. Bernardo O'Higgins".

En los Usos Permitidos, reemplácese el texto Equipamiento de la clase Comercio, por el que sigue:

"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, Avda. Bernardo O'Higgins o calle Sanders. En esta última, además, se permitirán salas de eventos y espectáculos, restaurantes, pubs y similares".

En los Usos Permitidos, texto Equipamiento de la clase Deporte, intercálase después de la indicación "ruta O-60", una coma y el siguiente texto:

"calle Sanders, calle Abraham Romero o Avda. Bernardo O'Higgins".

En los Usos Permitidos, complementése el texto de Equipamientos de la clase Servicios, reemplazando su contenido por lo siguiente:

"Sólo los que se emplacen en predios que enfrentan a calle Sanders, calle Abraham Romero, Ruta O-60 o Avda. Bernardo O'Higgins de Chiguayante".

En los Usos Prohibidos, texto Actividades Productivas, agréguese a continuación de su contenido, después de una coma, en siguiente texto:

"excepto aquellas de carácter inofensivo asociadas directamente al equipamiento de comercio permitido".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 5, Sistemas de Agrupamiento, al siguiente contenido:

"VU, VEU, VCE y VECE: Aislado, sin adosamiento para predios sobre los 500 m<sup>2</sup> y frente predial superior a 20 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<sup>2</sup> y frente predial superior a 20 metros.

Para la VCA y VECA, el distanciamiento mínimo hacia deslindes será de 8 metros. Para lotes con frente predial igual o superior a 40 metros, éste aumentará a 12 metros. Las edificaciones complementarias a la vivienda, como quinchos, salas de eventos u otras de similar naturaleza de hasta 3 metros de altura, quedan liberadas de estas restricciones.

Para los equipamientos, el distanciamiento mínimo hacia deslindes será de 5 metros, para edificaciones de hasta 7 metros de altura y de 8 metros, para edificaciones sobre esta altura."

En las Condicionantes de Subdivisión, Urbanización y Edificación, punto 7, agréguese el siguiente párrafo final:

"4 metros, para lotes donde se emplace VCA, VECA y Equipamientos".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, párrafo último, adecúese el contenido de éste al siguiente contenido:

"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, éstos podrán, en lo que corresponda, adoptar las mismas condicionantes descritas precedentemente".

En las Condicionantes de Subdivisión, Urbanización y Edificación, agréguese al final del texto, el siguiente párrafo último:

"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".

2.8. Artículo 26, Zona ZU2-B: En los Usos Permitidos, texto Residencial, intercálase después de la palabra: "permitirá", lo siguiente:

"al norte de la línea de proyección del eje de la calle Leinenweber al cerro y".

En el mismo texto, elimínese en el segundo párrafo la indicación: "excepto moteles".

En los Usos Permitidos, texto de Equipamiento de la clase Comercio, reemplácese su contenido por el siguiente: "Sólo locales o conjunto de locales comerciales y cafeterías".



En el mismo texto, incorpórese al final la siguiente clase de equipamiento:  
"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".

En los Usos Prohibidos, texto Actividades Productivas, agréguese a continuación de su contenido, después de una coma, lo siguiente:

"excepto aquellas de carácter inofensivo asociadas directamente al equipamiento de comercio permitido".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 1, Superficie Predial Mínima, como sigue:

Donde dice: 250 m<sup>2</sup>, debe decir: "200 m<sup>2</sup>".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación adecúese el texto del punto 2, Densidad Habitacional Bruta Máxima, como sigue:

Donde dice: "VCE: 185 hab/há", debe decir: "VCE: 230 hab/há".

Donde dice: "VECE: 148 hab/há", debe decir: "VECE: 184 hab/há".

Donde dice: "VECA: 700 hab/há", debe decir: "VECA: 720 hab/há".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 3, Coeficiente de Constructibilidad, como sigue:

Donde dice: "0,4", debe decir: "0,6".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, precítese, el texto del punto 5, Sistema de Agrupamiento, VCA, VECA y Equipamiento, primer párrafo, agregando después de la indicación: "500 m<sup>2</sup>", una coma y la siguiente indicación:

"y frente predial superior a 20 metros, excepto para el caso de estacionamientos abiertos cubiertos, que estarán siempre permitidos".

Reemplácese en el mismo texto, el párrafo segundo, por el siguiente:

"Para VCA y VECA, incluidas las edificaciones destinadas al hospedaje, el distanciamiento mínimo hacia deslindes será de 10 metros. Para edificaciones de más de 16 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 metros de altura, quedan liberadas de estas restricciones.

Para los equipamientos, el distanciamiento mínimo hacia deslindes será de 6 metros, para lotes con frente predial superior a 20 metros y de 8 metros, para lotes con frente predial superior a 25 metros. Excepcionalmente y sin importar la condición de frente predial, para el caso de volúmenes de hasta 7 metros de altura, el distanciamiento mínimo hacia los deslindes será de 3 metros".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del último párrafo del punto 6, Altura Máxima de Edificación, al siguiente contenido:

"Para otros usos no habitacionales, 12,5 metros".

2.9. Artículo 26, Zona ZU3-A: En los Usos Permitidos, texto Residencial, agréguese después del escrito: "la cual sólo se permitirá", lo siguiente: "en las siguientes condiciones:". El contenido restante adoptará el numeral: "1.-".

En el mismo texto, agréguese al final, el numeral: "2.-", con el siguiente contenido:

"En predios que enfrenten a la Avda. Bernardo O'Higgins Oriente, hasta la proyección del eje de la calle Los Castaños hacia el cerro."

En los Usos Permitidos, texto Equipamientos, agréguese al listado y después de "pubs", el término: "cantinas", y elimínese a continuación, el vocablo: "fuentes de soda".

En el mismo texto, párrafo segundo, agréguese después del vocablo: "supermercados", una coma y el siguiente contenido: "salas de eventos y espectáculos" e incorpórese, en reemplazo del texto después del vocablo: "enfrenten", lo siguiente:

"a las calles O'Higgins Oriente o San Martín."

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 5, Sistemas de agrupamiento, al siguiente contenido:

"VU, VEU, VCE y VECE: Aislado, con adosamiento, pareado.

VCA, VECA y Equipamiento: Aislado, con adosamiento.

Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6 metros para lotes con frente predial superior a 20 metros y 8 metros, para lotes con frente predial superior a 25 metros. Excepcionalmente, las edificaciones de hasta 7 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 metros. Para edificaciones de más de 16 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 metros de altura, quedan liberadas de estas restricciones."

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, precítese, el texto del punto 6, Altura Máxima de Edificación, después del primer punto aparte, reemplazándolo por lo siguiente:

"Para la VCA y VECA emplazada según lo definido en el prono 1, de los Usos Permitidos, 36 metros. Para predios que enfrentan a la calle Bernardo O'Higgins Oriente, 24 metros, equivalente a 8 pisos más mansarda, resto, 16 metros, equivalente a 5 pisos más mansarda. Para otros usos no habitacionales, 12,5 metros".

2.10 Artículo 26, Zona ZU3-B: En los Usos Permitidos, texto Equipamientos, adecúese su primer párrafo y después del vocablo: "discotecas", como sigue:

"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."

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 1, Superficie Predial Mínima, como sigue:

Donde dice: 300 m<sup>2</sup>, debe decir: "200 m<sup>2</sup>".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 2, Densidad Habitacional Bruta Máxima, como sigue:

Donde dice: "VU: 136 hab/há", debe decir: "VU 230 hab/há".

Donde dice: "VEU: 136 hab/há", debe decir: "VEU: 184 hab/há".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 5, Sistemas de Agrupamiento, como sigue:

"VU, VEU, VCE y VECE: Aislado, con adosamiento, pareado.

VCA, VECA y Equipamiento: Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m<sup>2</sup> y frente predial superior a 20 metros.

Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6 metros para lotes con frente predial superior a 20 metros y de 8 metros, para lotes con frente predial superior a 25 metros. Para este último caso, cuando se proyecten edificaciones de más de 16 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 edificaciones de hasta 7 metros de altura, el distanciamiento mínimo hacia los deslindes será de 3 metros."

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, reemplácese el texto del punto 6, Altura Máxima de Edificación, por lo siguiente:

"Según artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para VCA y VECA, 24 metros, equivalente a 8 pisos más mansarda.

Para otros usos no habitacionales, 24 metros".

2.11. Artículo 26, Zona ZU4: En los Usos Permitidos, texto Equipamientos, agréguese al listado y después de "pubs", el término: "cantinas".

Reemplácese, el texto del punto 5, Sistemas de agrupamiento de las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, por el mismo texto contenido en igual punto, de la Zona ZU5 incluidas las correcciones introducidas en ésta, a partir del presente decreto.

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, reemplácese el texto del punto 6, Altura Máxima de Edificación, por el siguiente:

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

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

Para otros usos no habitacionales, 25 metros."

2.12. Artículo 26, Zona ZU5: En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 2, Densidad Habitacional Bruta Máxima, como sigue:

Donde dice: "VCA/VECA: 900 hab/há", debe decir: "VCA/VECA: No se exige".

Donde dice: "VECA: 720 hab/há", debe decir: "VECA: No se exige".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 4, Coeficiente Máximo de Constructibilidad respectivamente, como sigue:

Donde dice: "3,8", debe decir: "6,0".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, corríjanse los textos del punto 5, Sistemas de Agrupamiento, Edificación Continua y Edificación Pareada respectivamente, como sigue:

Donde dice: "7 metros", debe decir: "7,50 metros."

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, reemplácese en el primer párrafo del texto del punto 5, Sistemas de Agrupamiento, Edificación Continua, la palabra: "posibilidad", por: "disponibilidad" y donde dice: "Sobre esa altura", por lo que sigue:

"Sobre los 7,50 metros".



Agréguese en el mismo párrafo, y antes del punto aparte, lo siguiente:

"y frente predial superior a 20 metros.

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

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

Agréguese en el mismo texto del punto 5, al final del segundo párrafo, antes del punto aparte, lo siguiente:

"y a partir de la Línea Oficial".

Intercálese en el mismo texto del punto 5, en el tercer párrafo, después del vocablo: "Aislada", lo siguiente:

"sin adosamiento y con recepción municipal".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, agréguese en el texto del punto 5, Sistemas de Agrupamiento, Edificación Pareada, antes del punto aparte, lo siguiente:

"y frente predial superior a 20 metros.

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

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

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, reemplácese el texto del punto 5, Sistemas de Agrupamiento, Edificación Aislada, después del vocablo: "construcciones", por lo siguiente:

"con adosamiento.

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

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

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, reemplácese el texto del punto 6, Altura Máxima de Edificación, por el siguiente:

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

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, agréguese, en el texto del punto 7, Antejardín Mínimo, el siguiente párrafo:

"En los antejardines que enfrentan la Avda. 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."

2.13. Artículo 26, Zona ZU6: En los Usos Permitidos, texto Equipamientos, agréguese al listado después de pubs, el término: "cantina, salas de eventos y espectáculos", y elimínese a continuación, según corresponda, los vocablos: "fuentes de soda" y "centros y estaciones de servicio automotor con venta de combustibles líquidos."

En el mismo texto, elimínese el contenido después del punto seguido.

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 2, Densidad Habitacional Bruta Máxima, como sigue:

Donde dice: "VCA/VECA: 600 hab/há", debe decir: "VCA/VECA: 700 hab/há".

Donde dice "VECA: 480 hab/há", debe decir: "VECA: 560 hab/há".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, corríjase el texto del punto 4, Coeficiente Máximo de Constructibilidad como sigue:

Donde dice: "3,0", debe decir: "3,2".

Reemplácese, el texto del punto 5, Sistemas de Agrupamiento de las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, por el mismo texto contenido en igual punto de la zona ZU5, incluidas las correcciones introducidas en ésta, a partir del presente decreto.

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, reemplácese el texto del punto 6, Altura Máxima de Edificación, por el siguiente:



"Según Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Para VCA y VECA, 25 metros, equivalente a 8 pisos. Para otros usos no habitacionales, 25 metros."

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, agréguese, en el texto del punto 7, Antejardín Mínimo, después de un punto seguido, el siguiente texto:

"Para los casos de edificaciones colectivas en altura (VCA y VECA) o equipamientos donde la exigencia de antejardín mínimo sea de 4 metros, no se admitirá sobre ellos 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."

2.14. Artículo 26, Zona ZU7: En los Usos Permitidos, texto Equipamientos, agréguese al listado después de "discotecas", los términos: "pubs, cantinas", y elimínese a continuación, el vocablo: "fuentes de soda".

En el mismo texto, reemplácese el párrafo 2 por el siguiente:

"Salas de eventos y espectáculos, cines, auditorios y similares supermercados y mercados, sólo se aceptan cuando enfrenten a la Avenida Bernardo O'Higgins."

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, corríjase según corresponda, el texto del punto 2, Densidad Habitacional Bruta Máxima, como sigue:

Donde dice: "VCA/VECA: 600 hab/há", debe decir: "VCA/VECA: 700 hab/há".

Donde dice: "VECA: 480 hab/há", debe decir: "VECA: 560 hab/há".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, corríjase el texto del punto 4, Coeficiente Máximo de Constructibilidad, como sigue:

Donde dice: "3,0", debe decir: "3,2".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese y compléntese el texto del punto 5, Sistemas de Agrupamiento, al siguiente contenido:

"VU, VEU, VCE y VECE: Aislado, con adosamiento, continuo, este último, desde Sta. 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 metros para lotes con frente predial superior a 20 metros y de 8 metros para lotes con frente predial superior a 25 metros. Para este último caso, cuando se proyecten edificaciones de más de 16 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 metros de altura, el distanciamiento mínimo hacia los deslindes será de 3 metros."

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, reemplácese el texto del punto 6, Altura Máxima de Edificación, por el siguiente:

"Según Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Continuidad, 7.50 metros.

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

Para otros usos no habitacionales, 25 metros."

2.15. Artículo 26, Zona ZU8-1: En los Usos Permitidos, texto Equipamientos, de la clase Comercio, agréguese al listado después de "bares", los términos: "pubs, cantinas", y elimínese a continuación, el vocablo: "fuentes de soda".

En el mismo texto, reemplácese el texto después del punto seguido, por el siguiente:

"Las salas de eventos y espectáculos, cines, auditorios y, similares, supermercados y mercados, sólo se aceptan cuando enfrenten a la Avenida 8 Oriente o Calle Orozimbo Barbosa."

En los Usos Prohibidos, texto de Actividades Productivas, agréguese a continuación y después de una coma, el siguiente texto:

"excepto aquellas de carácter inofensivo asociadas directamente al equipamiento de comercio permitido."

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese y compléntese el texto del punto 5, Sistemas de agrupamiento, al siguiente contenido:

"VU, VEU, VCE y VECE: Aislado, con adosamiento.

VCA, VECA y Equipamiento: Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m<sup>2</sup> y frente predial superior a 20 metros.

Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 12 metros. Para edificaciones de más de 16 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 metros."

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, reemplácese el texto del punto 6, Altura Máxima de Edificación, por el siguiente:

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

Para VCA y VECA, 24 metros, equivalente a 8 pisos más mansarda.

Para otros usos no habitacionales, 24 metros."

2.16. Artículo 26, Zona ZEUI: En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, en el texto del punto 5, Sistema de Agrupamiento, precítese en el primer párrafo y antes del punto aparte, con lo siguiente:

"y frente predial superior a 20 metros, excepto para el caso de estacionamientos abiertos cubiertos, que estarán siempre permitidos".

En el mismo texto, adecúese el párrafo segundo, como sigue:

"Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6 metros para lotes con frente predial superior a 20 metros, de 8 metros para lotes con frente predial superior a 25 metros y 12 metros para predios con frente predial igual o superior a 40 metros.

Excepcionalmente, para el caso de edificaciones de hasta 7 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 metros."

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, reemplácese el texto del punto 6, Altura Máxima de Edificación, por el siguiente:

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

2.17. Artículo 26, Zona ZEUII: En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 1, Superficie Predial Mínima, como sigue:

Donde dice: 300 m<sup>2</sup>, debe decir: "200 m<sup>2</sup>".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese, el texto del punto 2, Densidad Habitacional Bruta Máxima, como sigue:

Donde dice: "VU: 136 hab/há", debe decir: "VU: 230 hab/há".

Donde dice: "VEU: 136 hab/há", debe decir: "VEU: 184 hab/há".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese en el punto 3, Coeficiente Máximo de Ocupación de suelo, por lo siguiente:

Donde dice: "0,8", debe decir: "0,6".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 5, Sistemas de agrupamiento, al siguiente contenido:

"Aislado, sin adosamiento para predios sobre los 500 m<sup>2</sup> y frente predial superior a 20 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<sup>2</sup> y frente predial superior a 20 metros.

Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6 metros para lotes con frente predial superior a 20 metros y de 8 metros para lotes con frente predial superior a 25 metros. Para este último caso, cuando se proyecten edificaciones de más de 16 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 metros de altura, el distanciamiento mínimo hacia los deslindes será de 3 metros."

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, reemplácese el texto del punto 6, Altura Máxima de Edificación, por el siguiente:

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

2.18. Artículo 26, Zona ZEUIII: En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese en el punto 3, Coeficiente Máximo de Ocupación de suelo, como sigue:

Donde dice: "0,7", debe decir: "0,6".

Reemplácese en el punto 4, Coeficiente Máximo de Constructibilidad, de las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, como sigue:

Donde dice: "3.8", debe decir: "libre".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, reemplácese el texto del punto 5, Sistemas de agrupamiento por el mismo texto contenido en igual punto de la zona ZU5, incluidas las correcciones introducidas en éste, a partir del presente decreto.

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, reemplácese el texto del punto 6, Altura Máxima de Edificación, por el siguiente:



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

2.19. Artículo 26, Zona ZEÜ4: En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, elimínese el texto del punto 1, Superficie Predial Mínima, donde dice: "Otros Usos No Residenciales: 1000 m<sup>2</sup>".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 2, Densidad Habitacional Bruta Máxima, como sigue:

Donde dice: "VU: 200 hab/há", debe decir: "VCE: 250 hab/há".

Donde dice: "VCE: 230 hab/há", debe decir: "VCE: 250 hab/há".

Donde dice: "VEU: 184 hab/há", debe decir: "VEU: 200 hab/há".

Donde dice: "VECE: 184 hab/há", debe decir: "VECE: 200 hab/há".

En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, adecúese el texto del punto 5, Sistemas de agrupamiento, como sigue:

"VU, VEU, VCE y VECE: Aislado, con adosamiento, pareado.

VCA, VECA y Equipamiento: Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m<sup>2</sup> y frente predial superior a 20 metros.

Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6 metros para lotes con frente predial superior a 20 metros y de 8 metros para lotes con frente predial superior a 25 metros. Para este último caso, cuando se proyecten edificaciones de más de 16 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 metros de altura, el distanciamiento mínimo hacia los deslindes será de 3 metros."

2.20. Artículo 26, Zona Especial por Restricción de Ladera ZR1: En los Usos Permitidos, texto Equipamiento de la clase Educación, agréguese después del vocablo: "norma", lo siguiente:

"y los que se emplacen en la zona ZR1 ubicada entre el valle de 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".

Corrójase el texto que define la Densidad Bruta Máxima para la zona ZR1 ubicada entre el valle de Lonco y el límite comunal con Concepción, como sigue:

Donde dice: "la resultante de aplicar en cuadro", debe decir: "320 hab/há".

Complémntese el texto correspondiente la definición de la Altura Máxima de Edificación para la zona ZR1 ubicada entre el valle de Lonco y el límite comunal con Concepción, anteponiendo la siguiente indicación:

"Hasta la cota de nivel 75, 14 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,".

2.21. Artículo 26, Zona Especial Deportiva ZRD: En las Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación, complémntese el texto del punto 3, Sistemas de Agrupamiento y después de un punto seguido, con lo siguiente:

"Distanciamiento mínimo a deslindes de 3 metros con habilitación de áreas verdes sobre las franjas resultantes de la aplicación de esta condicionante."

En el mismo texto, corrójase el texto del punto 4, Altura Máxima de Edificación, como sigue:

Donde dice: "Según rasante de 45° aplicada en los deslindes", debe decir: "12,5 metros."

2.21. Artículo 26, Zona Especial por Restricción por Infraestructura Sanitaria ZR2: Corrójase en el primer párrafo, reemplazando el texto: "planta de tratamiento de aguas servidas", por el vocablo siguiente: "sanitaria".

Agréguese en siguiente párrafo último:

"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."

En los Usos Prohibidos, elimínese el vocablo "residencia".

3.- Publíquese el presente decreto en el Diario Oficial de la República.

4.- Archívese el Plano PRCH-4 Denominado "Plan Regulador Comunal de Chiguayante, Modificación 2009", en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Tomás Solís Nova, Alcalde.- Lisandro Tapia Sandoval, Secretario Municipal.



Tipo Norma	:Decreto 1391
Fecha Publicación	:21-11-2007
Fecha Promulgación	:12-11-2007
Organismo	:MUNICIPALIDAD DE CHIGUAYANTE
Título	:APRUEBA MODIFICACIONES DE PLAN REGULADOR COMUNAL Y ORDENANZA LOCAL DE PLAN REGULADOR
Tipo Versión	:Única De : 21-11-2007
Inicio Vigencia	:21-11-2007
Id Norma	:266736
URL	: <a href="https://www.leychile.cl/N?i=266736&amp;f=2007-11-21&amp;p=">https://www.leychile.cl/N?i=266736&amp;f=2007-11-21&amp;p=</a>

## APRUEBA MODIFICACIONES DE PLAN REGULADOR COMUNAL Y ORDENANZA LOCAL DE PLAN REGULADOR

Núm. 1.391.- Chiguayante, 12 de noviembre de 2007.- Vistos: Estos antecedentes; decreto alcaldicio N° 637, de fecha 20.06.2003; acuerdo N° 57-20-2006, de fecha 6.07.2006 que aprueba el inicio del proceso de modificación del Plan Regulador Comunal; decreto alcaldicio N° 1.136 de fecha 6.10.2006 que sanciona el acuerdo anterior; oficio ordinario N° 329 de fecha 6.06.2007 de la Comisión Regional del Medio Ambiente Región del Bío Bío; el Acuerdo Municipal N° 61-29-2007 del 2.08.2007, el cual aprueba las modificaciones al Plan Regulador Comunal vigente; decreto alcaldicio N° 938 de fecha 7.08.2007 que sanciona el acuerdo anterior; oficio ordinario N° 2259, D.D.U.I. N° 794 de fecha 17.10.2007 del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Bío Bío por el cual informa favorablemente el proyecto de Modificación al Plan Regulador Comunal de Chiguayante, Modificación Zona ZU8-3, 2007, de conformidad a la Memoria Explicativa, Modelo de Decreto Alcaldicio y Plano PRCH-3 firmado y timbrado por esa Secretaría Ministerial, y en el uso de las facultades que me confieren los artículos 12 y 63 de la ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades,

Decreto:

1.- Apruébese la modificación del Plan Regulador Comunal de Chiguayante, aprobado según decreto alcaldicio N° 637 de fecha 20.06.03 y publicado en el Diario Oficial del 4.07.03, en el sentido de:

Modificar el Plano PRCH-2 para incorporar una nueva zona ZU8-3 y ajustar límites de áreas verdes del sector Parque Los Castaños y límite de zona ZU5 del mismo sector. Lo anterior en concordancia a lo graficado en el Plano PRCH-3, denominado "Plan Regulador Comunal de Chiguayante, Modificación Zona ZU8-3, 2007" y confeccionado a escala 1:5.000 por la Dirección de Obras Municipales de Chiguayante, que por el presente decreto se aprueba.

2. Apruébese, asimismo, la modificación a la Ordenanza Local de Plan Regulador, en la forma que se indica:  
Agréguese al artículo 26, Area Especial y a continuación de la zona ZU8-2, la siguiente zona y su normativa:

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

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 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<sup>2</sup>
2. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo : 0,6
4. Coeficiente Máximo de Constructibilidad : 3,0
5. Sistema de Agrupamiento : Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m<sup>2</sup>.  
Distanciamiento mínimo hacia deslinde de 8,00 metros.
6. Altura Máxima de Edificación : 21,00 metros, equivalente a 6 pisos más mansarda.
7. Antejardín Mínimo : 2,00 metros  
4,00 m. frente a vialidad estructurante.
8. Cierros : 80% transparentes, máximo 2,00 m. de altura.

3.- Publíquese el presente decreto en el Diario Oficial de la República y un extracto del mismo en algún diario de mayor circulación en la comuna.

4.- Archívese el Plano PRCH-3 denominado "Plan Regulador Comunal de Chiguayante, Modificación Zona ZU8-3, 2007", en el Conservador de Bienes respectivo.

Tomás Solís Nova, Alcalde.- Lisandro Tapia Sandoval, Secretario Municipal.



Tipo Norma	:Decreto 749
Fecha Publicación	:28-07-2006
Fecha Promulgación	:13-07-2006
Organismo	:MUNICIPALIDAD DE CHIGUAYANTE
Título	:APRUEBA MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CHIGUAYANTE
Tipo Versión	:Última Versión De : 14-04-2015
Inicio Vigencia	:14-04-2015
Id Norma	:251773
Ultima Modificación	:14-ABR-2015 Decreto 864
URL	: <a href="https://www.leychile.cl/N?i=251773&amp;f=2015-04-14&amp;p=">https://www.leychile.cl/N?i=251773&amp;f=2015-04-14&amp;p=</a>

#### APRUEBA MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CHIGUAYANTE

Núm. 749.- Chiguayante, 13 de julio de 2006.- Vistos: estos antecedentes: Decreto Alcaldicio N° 637, de fecha 20.06.2003; acuerdo N° 46-14-2004, de fecha 08.07.2004 que aprueba el inicio del proceso de modificación del Plan Regulador Comunal; Resolución exenta N° 086 de la Comisión Regional del Medio Ambiente Región del Bío - Bío de fecha 20.03.2006; Oficio Ordinario N° 257 de fecha 03.05.2006 y 268 de fecha 08.05.2006 de la Comisión Regional del Medio Ambiente Región del Bío - Bío; el Acuerdo Municipal N° 44-15-2006 del 18.05.2006, el cual aprueba en general las modificaciones al Plan Regulador Comunal vigente; Acuerdo Municipal N° 45-15-2006 del 18.05.2006, el cual aprueba todas y cada una de las modificaciones introducidas al Plan Regulador Comunal vigente; el Decreto Alcaldicio N° 572 de fecha 26.05.2006 que sanciona los Acuerdos anteriores; Oficio Ordinario N° 1206, D.D.U.I. N° 541 de fecha 05.07.2006 del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Bío- Bío por el cual informa favorablemente el proyecto de Modificación al Plan Regulador Comunal de Chiguayante 2006, de conformidad a la Memoria Explicativa, Modelo de Decreto Alcaldicio y Plano PRCH-2 firmado y timbrado por esa Secretaría Ministerial y en el uso de las facultades que me confieren los artículos 12 y 63 de la ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades,

Decreto :

1- Apruébese la modificación del Plan Regulador Comunal de Chiguayante, aprobado según Decreto Alcaldicio N° 637 de fecha 20.06.03 y publicado en el diario oficial de 04.07.03, en el sentido de:

- Incorporar nombres de vías
- Eliminación de tramos viales
- Modificar anchos entre líneas oficiales
- Agregar una zona especial de restricción por infraestructura sanitaria ZR2
- Modificar deslindes de zonas ZU3-B y ZU1-B
- Eliminar zona ZEIRE y reemplazarla por zona ZU1-B
- Incorporar el proyecto "Biovías" y otros nudos y trazados viales existentes.

Lo anterior de acuerdo a lo graficado en el Plano PRCH-2, denominado " Plan Regulador Comunal de Chiguayante Modificación 2006" y confeccionado a escala 1: 10.000 por la Dirección de Obras Municipales de Chiguayante, que por el presente Decreto se aprueba.

2- Apruébese asimismo la modificación a la Ordenanza Local de Plan Regulador, en la forma que se



indica:

Artículo 1, Reemplácese en el texto el nombre del plano "Plan Regulador Comunal de Chiguayante" por "Plan Regulador Comunal de Chiguayante, Modificación 2006" y la sigla "PRCH-1" , por: " PRCH-2".

Artículo 3, Reemplácese la frase: "que no se encuentren regladas por esta" por la siguiente: "se encuentren o no regladas por la presente", e intercálense a continuación de "Plan Regulador Metropolitano de Concepción" lo siguiente:", Ley de Bases del Medio Ambiente, Plan Maestro de Aguas Lluvia", y agréguese al final de su texto, la siguiente indicación: ", según corresponda."

Artículo 9, Elimínese el punto final del texto y agréguese a continuación la siguiente frase: ", según se establezca para cada zona, definida en el artículo 26 de la presente Ordenanza Local."

Artículo 10, En el inciso primero, agréguese al final como punto seguido lo siguiente: "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%."

En el inciso cuarto reemplácese la indicación: "4,00 metros", por el siguiente texto: "2,00 metros para el caso de intersecciones entre pasajes y de pasajes con calles y 4,00 metros, para el caso de intersecciones entre calles.", elimínese además , en el último inciso, la frase:"Esta longitud podrá variar hasta", reemplazándose por: "Estas longitudes podrán ser aumentadas hasta".

Modifíquese en su inciso quinto, el siguiente texto: "En los nuevos loteos que consideren antejardines", por el siguiente: "En los nuevos loteos y edificaciones que consideren antejardines".

Artículo 11, Intercálense después del primer punto seguido del primer inciso, el siguiente texto: "Los cierros laterales de la faja de antejardín deberán ser siempre transparentes en un 100%."

Reemplácese en el mismo inciso primero, desde la indicación:"25%", inclusive, por el siguiente texto: "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."

Agréguese el siguiente inciso tercero: "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."

Artículo 12, Reemplácese el cuarto inciso por lo siguiente: " Las antenas de telecomunicaciones cuya altura supere los 5,00 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."

Reubíquese el inciso tercero como inciso segundo, y el inciso segundo pasa a ser el inciso tercero.



Artículo 13, Reemplácese la indicación: " Su tipología o clase" por : " Su clase".

Artículo 14, Reemplácese de su texto, el vocablo: "clasificación" por el siguiente: "calificación".

Artículo 15, Elimínese del texto la frase: "de carácter industrial y de bodegaje".

Reemplácese la palabra: "clasificadas" por: "calificadas".

Artículo 17, En el título "DE TRANSPORTE:", reemplácese el título por el siguiente: "TERMINALES DE TRANSPORTE TERRESTRE INTER-URBANO Y SERVICIOS DE LOCOMOCIÓN COLECTIVA URBANA:"

Compléméntense en los términos: "Terminales Ferroviarios y Terminales Rodoviarios", con la siguiente indicación: " Inter.-urbanos".

Reemplácese el requerimiento del término: "Terminal ferroviario interurbano", para la indicación: "15 cada 1 andén".

Agréguense al final del título, los siguientes subtítulos y sus requerimientos: "Estaciones de intercambio modal: 10 cada 1 andén", "Paraderos Ferroviarios: 3 cada 1 anden." y "Terminales de vehículos: 1 cada 5 vehículos.".

En el título "INDUSTRIA:", reemplácese el título por el siguiente: "ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:".

Elimínese el subtítulo y su requerimiento: "Industria y Bodega de más de 200 m<sup>2</sup>: 1 cada 150m<sup>2</sup> construidos, mínimo 3.", por los siguientes: "De carácter inofensivo o molesto con impactos mitigados y talleres inofensivos de más de 50 m<sup>2</sup> construidos: 2, con un incremento de 1 cada 30 m<sup>2</sup>.".

En el título "EQUIPAMIENTO:", subtítulo Comercio:", reemplácese el término y su requerimiento: "Centros o Estaciones de Servicio Automotor: 1 cada 100 m<sup>2</sup> construidos", por los siguientes: " Estaciones de Servicio Automotor: 1 por cada unidad de atención"; "Centros de Servicio Automotor: 1 cada 25 m<sup>2</sup> construidos"; "Centros y Estaciones de Servicios Automotor, asociados a locales comerciales y/o servicios: 1 cada 15 m<sup>2</sup> construidos.".

Sepárense del listado el término: "Discotecas", y agréguese junto a éste, el término "Clubes Nocturnos" y defínase para ellos el siguiente requerimiento: " 1 cada 4 ocupantes, para locales con una carga de ocupación superior a 40 personas.".

Antecédase al listado: "Pub, Restoranes y similares" el término "Cafeterías" y reemplácese el requerimiento, por la siguiente indicación: " 1 cada 6 ocupantes, para locales con una carga de ocupación superior a 40 personas".

Agréguese al final del subtítulo, el siguiente término y su requerimiento: "Talleres mecánicos: 2 por cada unidad de atención.".

Corrójase en el título: "EQUIPAMIENTO:", subtítulo Deportivo, término Estadio", el requerimiento: "1 cada 30 espectadores" por "1 cada 30 aposentaduras.".

Compléméntense en el título: "EQUIPAMIENTO:", subtítulo Educación:", con el siguiente término y su requerimiento: "Enseñanza Prebásica: 1 cada 1 aula.".

Reemplácese en el término: "Enseñanza Técnica y Superior", el requerimiento: " mas 1 cada 4 docentes", por el siguiente: " mas 2 cada 4 docentes.".

Reemplácese en el término: "Centros de Capacitación e Investigación", el requerimiento: "con un mínimo de 2." Por el siguiente : "con un mínimo de 5.".

Reemplácese al final de este subtítulo la frase: "Adicionalmente, los establecimientos educacionales deberán considerar al interior de sus predios el espacio



para la llegada y salida de vehículos de transporte escolar." por la siguiente: "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".

En el título "EQUIPAMIENTO:", subtítulo Salud:", reemplácese en el término "Clínicas y hospitales" el requerimiento: "2 cada 5 camas, con un mínimo de 2", por el siguiente: "3 cada 5 camas con un mínimo de 5."

Agréguese a continuación del término "Consultorios", la indicación "y policlínicos" y reemplácese de su requerimiento la indicación: "con un mínimo de 2", por el siguiente: "con un mínimo de 5."

Compléntese a continuación del término "Centros de tratamiento", la indicación "y rehabilitación" y reemplácese de su requerimiento la indicación: "con un mínimo de 2", por el siguiente: "con un mínimo de 5."

Agréguese al final del subtítulo, el siguiente término y su requerimiento: "Hogares de acogida: 2 cada 100 m<sup>2</sup> con un mínimo de 5."

En el título "EQUIPAMIENTO:", subtítulo Servicios:", reemplácese el requerimiento: "1 cada 50 m<sup>2</sup> construidos", por el siguiente: "2 cada 50 m<sup>2</sup> construidos."

Sepárese del listado el término: "servicios artesanales" e indíquese para éste, el siguiente requerimiento: "1 cada 30 m<sup>2</sup>, con un mínimo de 2."

Agréguese el siguiente inciso último: "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."

Artículo 18, Reemplácese de su contenido, el vocablo: "automotriz" por "automotor".

Reemplácese en el inciso primero, subtítulo: "Superficie predial mínima", la frase: "Para establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos", por: "Centros y estaciones de servicio automotor sin venta de combustibles líquidos", y agréguese después de la indicación: "Para centros y estaciones de servicio automotor ", lo siguiente: ", con venta de combustibles líquidos y asociación a locales comerciales y/o cafeterías."

Reemplácese en inciso primero, subtítulo: "Sistema de agrupamiento", la frase: "Para establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos", por: "Centros y estaciones de servicio automotor sin venta de combustibles líquidos", y agréguese después de la indicación: "Para centros y estaciones de servicio automotor ", lo siguiente: ", con venta de combustibles líquidos y asociación a locales comerciales y/o cafeterías."

Reemplácese el inciso segundo, por el siguiente texto: "Sólo se permitirá el adosamiento, para aquellas instalaciones correspondientes a oficinas y/o salas de ventas."

Reemplácese en inciso tercero, subtítulo: "Distanciamientos:", donde dice ".....de agua líquida....", debe decir "..... de agua, líquidos....."

Artículo 19, Reemplácese el texto del inciso primero, por el siguiente: "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."

Elimínese su inciso último.

Artículo 21, Reemplácese el término "luz eléctrica", por : "redes de electrificación" y agréguese a continuación de ésta, los términos: ", alumbrado público, telecomunicaciones".

Agréguese a continuación del vocablo:

"pavimentación", el término: ", defensa de terrenos".

Agréguese después del vocablo: " ornato", la siguiente indicación: "y otras de carácter específico".

Artículo 22, Reemplácese su texto por el siguiente:  
"Edificaciones en predios existentes: En los predios existentes y aprobados con anterioridad a la fecha de promulgación del Decreto que aprueba el presente Plan Regulador Comunal, se podrá construir, reconstruir, reparar, alterar, ampliar y/o ejecutar obras menores, sin que éstos cumplan con las superficies prediales mínimas establecidas en la presente Ordenanza."

Artículo 24, Corríjase donde dice: "30 zonas"; por "29 zonas".

Artículo 25, Reemplácese en el texto la sigla "PRCH-1" , por: " PRCH-2".

Reemplácese su texto después del segundo punto seguido, por el siguiente contenido: "En este último caso, cuando el exceso de terreno sea menor o igual a 10 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."

Agréguese el siguiente inciso último: " 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."

Artículo 26, Reemplácese el texto completo de este artículo por el siguiente:

" Artículo 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:

a) 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.

b) Las instalaciones necesarias para el uso 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.

c) 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.

e) La prohibición de adosamiento en predios sobre 500m<sup>2</sup>, cualquiera sea su destino, será aplicable sólo cuando éstos posean un frente predial igual o superior a 15 m.

AREA URBANA CONSOLIDADA  
Zona Residencial ZU1-A.

Usos Permitidos:

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo

NOTA



2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, considerándose para los efectos de lo establecido en el Art. 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, fuentes de soda, bares, cafeterías, restaurantes y similares.

Supermercados y mercados sólo se aceptan cuando enfrenten una vialidad estructurante y presenten cargas de ocupación igual o menor a 120 (área público) y 60 personas (puestos de venta) respectivamente, según el artículo 4.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- 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 <sup>2</sup>
	Equipamiento y Actividades Productivas	: 250 m <sup>2</sup>
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.	Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo	: 0,6
4.	Coefficiente Máximo de Constructibilidad	: 2,0
5.	Sistema de Agrupamiento	



- VU, VEU, VCE, VECE y EQUIPAMIENTO : Aislado, pareado.  
 VCA y VECA : Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m<sup>2</sup>.  
 Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6,00 metros.
6. Altura Máxima de Edificación : Según artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, máximo 16,00 metros, equivalente a 5 pisos más mansarda, para la VCA y VECA. Para otros usos, no habitacionales, 15 metros.
7. Antejardín Mínimo : 2,00 m.; 2,00 m, 3,00 m. y 4,00 m., frente a vialidad estructurante y/o secundaria propuesta.

#### 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 0-60 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 0-60 de Chiguayante.



- Equipamiento: De las siguientes clases:
  - Comercio: Sólo locales comerciales, no asociados a la venta de alcoholes.
  - 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 0-60 de Chiguayante.
  - Servicios: Sólo los que se emplacen en predios que enfrentan a calle Abraham Romero y/o Ruta 0-60 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
- 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    | : | 300 m <sup>2</sup>  |
|    | Para VCA y VECA              | : | 1000 m <sup>2</sup> |
| 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            | : | 480 hab/há          |
|    | Vivienda Económica           |   |                     |
|    | Unifamiliar VEU              | : | 108 hab/há          |
|    | Vivienda Económica Colectiva |   |                     |
|    | en Extensión VECE            | : | 128 hab/há          |
|    | Vivienda Económica Colectiva |   |                     |
|    | en Altura VECA               | : | 384 hab/há          |
| 3. | Coficiente Máximo de         |   |                     |
|    | Ocupación de Suelo           | : | 0,4                 |
| 4. | Coficiente Máximo de         |   |                     |
|    | Constructibilidad            | : | 2,4                 |
| 5. | Sistema de Agrupamiento      |   |                     |
|    | VU, VCA, VEU, VECA y         |   |                     |
|    | EQUIPAMIENTO                 | : | Aislado sin         |



- adosamiento para predios sobre 500 m<sup>2</sup>.  
Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 5,00 metros, para los equipamientos y de 8,00 metros para VCA y VECA.
- VCE y VECE : Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500,00 m<sup>2</sup>.
6. Altura Máxima de Edificación : Según art. 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 m.  
: 3,00m y 4,00 m., frente a vialidad estructurante y/o secundaria propuesta.

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

#### ZONA RESIDENCIAL ZU2-B.

#### Usos Permitidos:

- Residencial: Según lo indicado en el Art. 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, excepto vivienda colectiva en altura (VCA y VECA), la cual sólo se permitirá bajo la curva de nivel 50 metros siempre que se emplace dentro de una franja adyacente de 60 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, excepto moteles, 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 condicionada 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 comerciales no asociados



a la venta de alcoholes.

- 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

- 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.

- 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	:	250 m <sup>2</sup>
	Para equipamiento educacional, culto y cultura	:	1200 m <sup>2</sup> (excepto prebásica).
	Para VCA y VECA	:	2000 m <sup>2</sup>
2.	Densidad Habitacional Bruta Máxima Vivienda Unifamiliar	VU	: 160 hab/há
	Vivienda Colectiva en Extensión	VCE	: 185 hab/há
	Viv. Colectiva en Altura y Viv. Económica Colectiva en Altura, sobre 4 pisos.	VCA/VECA	: 900 hab/há
	Vivienda Económica Unifamiliar	VEU	: 148 hab/há
	Vivienda Económica Colectiva en Extensión	VECE	: 148 hab/há
	Vivienda Económica Colectiva en Altura	VECA	: 700 hab/há
3.	Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo	:	0,4
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 m2.  
Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 3,00 metros para los equipamientos.
6. Altura Máxima de Edificación: : Según artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Para la VCA y VECA, 36,00 metros, medidos desde el punto medio de la cota de terreno natural de la franja a proyectar, para el emplazamiento de estas edificaciones. Para otros usos, no habitacionales, 15,00 metros.
7. Antejardín Mínimo : 2,00 m; 3,00 m. y 4,00 m., frente a vialidad estructurante y/o secundaria propuesta.

#### 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 metros, equivalente a 5 pisos más mansarda, la cual sólo se permitirá 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 metros, siempre que se emplace dentro de una franja adyacente de 60 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°.

- Equipamiento: De toda clase, excepto cárceles y centros de detención; centros de orientación o rehabilitación conductual, cementerios y crematorios; discotecas, pubs, fuentes de soda, bares y similares.

Los centros y estaciones de servicio automotor con y sin venta de combustibles líquidos, mercados, supermercados grandes tiendas y restaurantes, se permitirán sólo en predios que enfrenten una vialidad estructurante y presenten una carga de ocupación igual o menor a 150 personas para el caso de grandes tiendas, 120 personas (área público)



para el caso de supermercados y 60 personas (puestos de venta) para el caso de mercados, todo según el artículo 4.2.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- 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 m <sup>2</sup>   |
| 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, VECE y EQUIPAMIENTO                              | : | Aislado con adosamiento, pareado.  |
|    | VCA y VECA   | : | Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m <sup>2</sup> .   |
| 6. | Altura Máxima de Edificación   | : | Según art. 2.6.3. de Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Para la VCA y VECA, 36,00 metros, medidos desde el punto |



7. Antejardín Mínimo : medio de la cota de terreno natural de la franja a proyectar, para el emplazamiento de este tipo de edificaciones, resto 16 metros, equivalente a 5 pisos más mansarda. Para otros usos, no habitacionales, 15,00 metros. 2,00 m. 4,00 m. en predios que enfrentan las calles O'Higgins Oriente y O'Higgins Poniente.

#### 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 Art. 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, fuentes de sodas, bares y similares, cafeterías y restaurantes, estos últimos, con o sin salones de baile o espectáculos, sólo estarán permitidos cuando se emplacen en predios que enfrenten una vialidad estructurante.

Las grandes tiendas, supermercados y mercados sólo se admitirán en predios que enfrenten la calle 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 : 300 m<sup>2</sup>
2. Densidad Habitacional Bruta Máxima
  - Vivienda Unifamiliar VU : 136 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 : 136 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 : Aislado, con adosamiento, pareado. Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 8,00 metros para usos no habitacionales y de 10,00 metros para la VCA y VECA.
6. Altura Máxima de Edificación : 24,00 metros, equivalente a 8 pisos, más mansarda.
7. Antejardín Mínimo : 2,00 m.  
4,00 m., en predios que enfrentan las calles 8 Oriente y Av. 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 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 <sup>2</sup>
Mixto	:	200 m <sup>2</sup>
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 : Aislado, pareado y continuo, este último, con una longitud máxima de 60% del largo total de sus deslindes laterales comunes. En predios lateralmente enfrentados a una edificación aislada, la altura máxima para la continuidad será de 3,50 mts., esto, sin alterar el resto de las condicionantes aplicables para el caso.
6. Altura Máxima de Edificación: Edificación Continua y Pareada : 7 metros, equivalente a 2



- Edificación Aislada : pisos, sobre esta altura aislado, según art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, máximo 21,00 metros, equivalente a 7 pisos, más mansarda.
- Edificación Aislada : Según art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, máximo 21,00 metros, equivalente a 7 pisos más mansarda.
7. Antejardín Mínimo : 2,00 m

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 <sup>2</sup>
	Otros Usos, no residenciales		: 500 m <sup>2</sup>
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		: 0,7
4.	Coeficiente Máximo de Constructibilidad		: 3,8
5.	Sistema de Agrupamiento Edificación Continua		: 7,00 metros, equivalente a 2 pisos, con libre posibilidad de fachada a partir de los 3,00 metros, medidos desde sus deslindes laterales opuesto o concurrentes del predio. Sobre esa altura, aislado según art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin adosamiento para predios de más de 500 m <sup>2</sup> . Longitud máxima de 60% del largo total de sus deslindes laterales comunes. En predios lateralmente enfrentados a una edificación aislada, la altura máxima para la continuidad será de 3,50 mts., esto, sin alterar el resto de las condicionantes aplicables para el caso.
	Edificación Pareada		: 7,00 metros, equivalente a 2 pisos. Sobre esa altura, aislado según art. 2.6.3. de la Ordenanza



- Edificación Aislada : General de Urbanismo y Construcciones, sin adosamiento para predios de más de 500 m2.  
: Según art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin adosamiento para predios de más de 500 m2. El distanciamiento mínimo a deslindes será de 3 mts
6. Altura Máxima de Edificación : 36,00 metros, equivalente a 12 pisos más mansarda opcional.
7. Antejardín Mínimo : 2,00 m.; 4,00 m., frente a vialidad estructurante.

#### 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, fuentes de soda, bares y similares, centros y estaciones de servicio automotor con venta de combustibles líquido. Restaurantes con o sin salón de baile, mercados y supermercados sólo estarán permitidos cuando presenten una carga de ocupación igual o menor a 100 personas para el caso de restaurantes, 60 personas (puestos de venta) para el caso de mercados y 120 personas (área público) para el caso de supermercados, según artículo 4.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- 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<sup>2</sup>
  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 : 184 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 : 0,8
  4. Coeficiente Máximo de Constructibilidad : 3,0
  5. Sistema de Agrupamiento : Aislado, pareado o continuo
  6. Altura Máxima de Edificación Edificación Continua : 7 metros, equivalente a 2 pisos, sobre esa altura, aislado según art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, máximo 21,00 metros, equivalente a 6 pisos, más mansarda. En predios lateralmente enfrentados a una edificación aislada, la altura máxima para la continuidad será de 3,50 mts., esto, sin alterar el resto de las condicionantes aplicables para el caso. Longitud máxima de 60% del largo total de sus deslindes laterales comunes.
- Edificación Pareada : 7 metros, equivalente a 2 pisos, sobre es



- altura, aislado según art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, máximo 21,00 metros, equivalente a 6 pisos, más mansarda.
- Edificación Aislada : Según art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones máximo 21,00 metros, equivalente a 6 pisos, más mansarda, máximo 21,00 metros, equivalente a 6 pisos, más mansarda.
7. Antejardín Mínimo : 2,00 m. ;  
: 4,00 m., frente a vialidad estructurante.

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 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, fuentes de soda, bares y similares, estaciones de servicio automotor sin venta de combustibles líquidos, playas de estacionamiento.

Los supermercados y mercados, sólo estarán permitidos en predios que enfrenten vialidad estructurante y presenten una carga de ocupación igual o menor a 250, para el caso de supermercados (área público) y de 100 personas (puestos de venta), para el caso de mercados, según artículo 4.2.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- 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<sup>2</sup>
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 : 600 hab/há
  - Vivienda Económica Unifamiliar VEU : 128 hab/há
  - Vivienda Económica Colectiva en Extensión VECE : 128 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, VCA, VEU, VECA y EQUIPAMIENTO : Aislado sin adosamiento para predios sobre 500 m<sup>2</sup>.  
Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 5,00 metros, para los equipamientos y de 8,00 metros para VCA y VECA.  
VCE y VECE : Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m<sup>2</sup>.
6. Altura Máxima de Edificación : Según art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Para la VCA y VECA, máximo 21,00 metros, equivalente a 6 pisos más mansarda. Para otros usos, no habitacionales, 21,00 metros.
7. Antejardín Mínimo : 2,00 m.  
3,00 m. y 4,00 m., frente a vialidad



8. Cierros : estructurante.  
: 100 %  
transparentes,  
máximo 2,00 m.  
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, fuentes de soda y playas de estacionamiento. Los mercados y supermercados sólo podrán emplazarse en cuanto no superen una carga de ocupación equivalente a 45 personas (puestos de venta) y de 120 personas (área público) respectivamente.
- 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
- 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 <sup>2</sup> |
| 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 : Aislado, sin  
adosamiento para  
predios sobre  
500 m<sup>2</sup>.  
Distanciamiento  
mínimo hacia  
deslinde de 8,00  
metros.  
Para otros usos  
no habitacionales  
y de 12,00 metros  
para la VCA y  
VECA.
6. Altura Máxima de Edificación : 21,00 metros,  
equivalente a 6  
pisos más  
mansarda.  
Para otros usos,  
no habitacionales,  
21,00 metros.
7. Antejardín Mínimo : 2,00 metros  
3,00 m. y 4,00 m.  
frente a vialidad  
estructurante.
8. Cierros : 80%  
transparentes,  
máximo 2,00 m.  
de altura.

#### AREA DE EXTENSION URBANA

Se establecen cinco Zonas de Extensión Urbana. Las Zonas ZEUI, ZEUII y ZEUIII 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 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, .cementeros 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<sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>.  
Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 5,00 metros, para los equipamientos y de 8,00 metros para VCA y VECA
6. Altura Máxima de Edificación : Según artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Para la VCA y VECA, 19,00 metros, equivalente a 6 pisos más mansarda.
7. Antejardín Mínimo : 4,00 m.



## ZONA DE EXTENSION ZE2.

## 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  | : | 300 m <sup>2</sup>   |
| 2. | Densidad Habitacional  |   |  |
|    | Bruta Máxima   |   |  |
|    | Vivienda Unifamiliar VU  | : | 136 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   | : | 136 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  | : | 0,8  |
| 4. | Coefficiente Máximo de Constructibilidad   | : | Libre  |
| 5. | Sistema de Agrupamiento  | : | Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m <sup>2</sup> . Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 5,00 metros, para los equipamientos y de 6,00 metros para VCA y VECA. |
| 6. | Altura Máxima de Edificación   | : | Según Art. 2.6.3. de la Ordenanza  |



- General de Urbanismo y Construcciones. Para la VCA y VECA, 24,00 metros, equivalente a 8 pisos más mansarda.
7. Antejardín Mínimo : 4,00 m.
- 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 m <sup>2</sup> |
| 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. | Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo  | : | 0,7                |
| 4. | Coefficiente Máximo de Constructibilidad   | : | 3,8                |
| 5. | Sistema de Agrupamiento Edificación Continua   | : | 7,00 metros        |



- equivalente a 2 pisos, con libre posibilidad de fachada a partir de los 3,00 metros, medidos desde sus deslindes laterales opuesto o concurrentes del predio. Sobre esta altura, aislado según Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de urbanismo y Construcciones, sin adosamiento para predios de más de 500 m<sup>2</sup>. En predios lateralmente enfrentados a una edificación aislada, la altura máxima para la continuidad será de 3,50 mts., esto sin alterar el resto de las condicionantes aplicables para el caso. Longitud máxima de 60% del largo total de sus deslindes laterales comunes.
- Edificación Pareada : 7,00 metros, equivalente a 2 pisos. Sobre esta altura, aislado según Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Sin adosamiento para predios de más de 500 m<sup>2</sup>.
- Edificación Aislada : Según art. 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin adosamiento para predios de más de 500 m<sup>2</sup>. El distanciamiento mínimo a deslindes será de 3 mts.
6. Altura Máxima de Edificación : 36,00 metros, equivalente a 12 pisos más mansarda opcional.
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 M. 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 m <sup>2</sup>   |
|    | Para VCA y VECA             | : | 2000 m <sup>2</sup>  |
|    | Otros Usos No Residenciales | : | 1000 m <sup>2</sup>  |
| 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. | Coefficiente Máximo de      |   |                      |
|    | Ocupación de Suelo          | : | 0,6                  |
| 4. | Coefficiente Máximo de      |   |                      |
|    | Constructibilidad           | : | 3,2                  |
| 5. | Sistema de Agrupamiento     |   |                      |
|    | VU, VEU, VCE, VECE y        |   |                      |
|    | EQUIPAMIENTO                | : | Aislado con          |
|    |                             |   | adosamiento,         |
|    |                             |   | pareado.             |
|    | VCA y VECA                  | : | Aislado, sin         |
|    |                             |   | adosamiento para     |
|    |                             |   | predios sobre        |
|    |                             |   | 500 m <sup>2</sup> . |
|    |                             |   | Distanciamiento      |
|    |                             |   | mínimo hacia         |
|    |                             |   | deslindes de         |
|    |                             |   | 6,00 metros.         |



6. Altura Máxima de Edificación : 24,00 metros,  
equivalente a 8  
pisos más  
mansarda.
7. Antejardín Mínimo : 2,00 m  
: 4,00 m frente a  
vialidad  
estructurante.

#### ZONA DE EXTENSION DE DESARROLLO CONDICIONADO, ZEU5

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<sup>2</sup>  
Para VCA y VECA : 2500 m<sup>2</sup>  
Otros Usos No Residenciales : 1000 m<sup>2</sup>
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<sup>2</sup>.
6. Altura Máxima de Edificación : 36,00 metros; equivalente a 12 pisos, más mansarda opcional.
7. Antejardín Mínimo : 4,00 m.

#### 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<sup>2</sup>
2. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo : 0,5
3. Coeficiente 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 m 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 INDUSTRIA CONSOLIDADA ZI.

Esta zona corresponde a los polígonos industriales existentes graficados en el plano PRCH-2.

#### 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 metros respecto de las actividades industriales inofensivas y 40 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, 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<sup>2</sup>  
Otros usos : 10.000 m<sup>2</sup>
2. Densidad Bruta Máxima : 12 hab/há
3. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo  
Residencial : 0,05  
Otros usos : 0,1
4. Coeficiente 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:

VER DIARIO OFICIAL DE 28.07.2006, PÁGINA 26.

- A Subdivisión predial mínima en m<sup>2</sup>
- B Coeficiente máximo de ocupación de suelo



- C Coeficiente máximo de constructibilidad  
D Sistema de agrupamiento  
1 No se permiten construcciones

Densidad Bruta Máxima : la resultante de aplicar el cuadro.

Altura Máxima de Edificación : según art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

Antejardín Mínimo : 2 m.

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 de Planta de Tratamiento de Aguas Servidas, 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.

#### Usos Permitidos:

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

#### 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.

#### 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 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 metros medidos a partir de las correspondientes riberas, de acuerdo a lo previsto en el D.S.N° 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 m. frente a la



Zona ZEU1, y de 100 m. 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 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 enfrenten 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 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<sup>2</sup>
2. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo : 0,4
3. Sistema de Agrupamiento : Aislado, sin adosamiento
4. Altura Máxima de Edificación : Según rasante de 45° aplicada en los deslindes

#### 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 m<sup>2</sup>

ZONA ESPECIAL DE VALOR NATURAL DEL RIO 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 Bío Bío.

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.

Artículo 29. Reemplácese en su texto la sigla: "PRCH-1", por: "PRCH-2" y agréguese a continuación del Cuadro "Vialidad Estructurante" la siguiente simbología:

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.

Reemplácese el Cuadro de la "Vialidad Estructurante", por el siguiente cuadro:

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

VER DIARIO OFICIAL DE 28.07.2006, PÁGINAS 28 y 29.

Reemplácese el Cuadro de la "Vialidad Estructurante Secundaria", por el siguiente cuadro:

VIALIDAD ESTRUCTURANTE SECUNDARIA

VER DIARIO OFICIAL DE 28.07.2006, PÁGINA 29.

Artículo 31. Agréguese el siguiente 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 mts."

Agréguese a continuación del Capítulo V, los nuevos capítulos VI y VII, de acuerdo al siguiente texto:

#### 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 CONSERVACION HISTORICA

Artículo 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 Manquimávida ( ZU8-2).

Artículo 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.

3- Publíquese el presente Decreto en el Diario Oficial de la República.

4- Archívese el Plano PRCH-2 Denominado "Plan Regulador Comunal de Chiguayante Modificación 2006, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

#### NOTA

El numeral N° 2 del Decreto 864, Municipalidad de Chiguayante, publicado el 14.04.2015, modifica la presente norma en el sentido de dejarse sin efecto las declaratorias de utilidad pública de los terrenos que fueron destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, de



acuerdo a la nómina que la referida norma indica.

Tomás Solís Nova, Alcalde.- Lisandro Tapia Sandoval,  
Secretario Municipal.