



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".

Agréguense 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 m2 con un mínimo de 5."

En el título "EQUIPAMIENTO:", subtítulo Servicios:", reemplácese el requerimiento: "1 cada 50 m2 construidos", por el siguiente: "2 cada 50 m2 construidos."

Sepárese del listado el término: "servicios artesanales" e indíquese para éste, el siguiente requerimiento: "1 cada 30 m2, 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, Corriójase 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



	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.	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 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 m2.  
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 m2. 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 m2.
- Edificación Aislada : 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 : 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.