



ORDENANZA
PLAN REGULADOR COMUNAL DE PEÑALOLEN
Decreto N° 55, de 1989, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo,
publicado en el Diario Oficial de 27 de julio de 1989

INDICE

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1° Contenido de la presente Ordenanza
2° Área territorial de aplicación
3° Contexto legal
4° Aplicación de la Ordenanza corresponde a Director de Obras
5° Sanciones

CAPÍTULO II DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO

- Artículo 6° Descripción del polígono

CAPÍTULO III DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

- Artículo 7° Caso predios de menor superficie
8° Definiciones
9° Formas de agrupamiento de las edificaciones
10° Adosamientos según Ordenanza General
11° Reglas para edificaciones continuas
12° Cierros exteriores
13° Antejardines
14° Distanciamiento edificaciones industriales
15° Ancho mínimo de vías para terminales de transporte
16° Ubicación bombas bencineras
17° Estacionamientos según Plan Intercomunal de Santiago
18° Cesiones gratuitas de terrenos
19° Autorizaciones de patentes municipales
20° Construcciones en áreas de uso público
21° Clasificación de equipamiento según Política Nacional
22° Anchos mínimos de vías para equipamiento
23° Anchos mínimos de vías para talleres molestos e industrias
24° Niveles de ruido admisibles
25° Definición de instalaciones molestas insalubres
26° Informe de Impacto Ambiental
27° Obras de Urbanización según Ley y Ordenanza General

CAPÍTULO IV DEFINICIÓN DE MACROÁREAS, ZONIFICACIÓN, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIALES

PÁRRAFO 1° MACROÁREAS

- Artículo 28° Áreas según grado de consolidación
Definición Áreas Consolidadas
Definición Áreas de Extensión Urbana de Primera y Segunda Prioridad
Definición de Áreas Especiales, tales como:

RESTRICCIONES PARA PROTECCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:

Restricción para puertos aéreos
Protección de tranques y embalses
Protección de trazados de líneas de alta tensión y subestaciones eléctricas
Resguardo de canales de regadío
Protección de ductos subterráneos
Restricción de usos de telecomunicaciones
Protección de Estanques de agua potable, pozos de captación y plantas de tratamiento de Aguas Servidas

RESTRICCIONES PARA PRESERVACIÓN DE RECURSOS NATURALES:

Protección de Quebradas Naturales
Protección de Vertientes y Cauces Naturales de Agua
Preservación del Suelo Agrícola

PRESERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE NATURAL Y CULTURAL:

Restricciones por Riesgos para Asentamientos Humanos
Restricciones por Pendientes
Restricciones por Inundación
Restricciones por Fallas Geológicas
Restricciones por Derrumbes y Aluviones

PÁRRAFO 2° ZONIFICACIÓN

Artículo 29° Lista de Áreas y sus respectivas Zonas
30° Límites de las distintas Zonas

PÁRRAFO 3° USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 31° Usos de Suelo, Condiciones de Subdivisión Predial y de Edificación:

ÁREAS CONSOLIDADAS:

Zona R.1.
Zona R.2.
Zona R.3.
Zona C.C.
Zona S.M.1.
Zona S.M.2.
Zona 1.E.
Zona E.Q.

ÁREAS DE EXTENSIÓN URBANA

Primera Prioridad: Zona Z.1.
Segunda Prioridad: Zona Z.2.

ÁREAS ESPECIALES

Zona A.R.1.: Restricción puertos Aéreos

Zona A.R.2.: Preservación del Suelo Agrícola

Zona A.R.3.: Preservación del Medio Ambiente Natural y Cultural

CAPÍTULO V VIALIDAD

- Artículo 32° Regla general para anchos de vías existentes
- 33° Definición de perfiles geométricos vialidad
- 34° Vialidad Estructurante
Cuadro según nombre, tramo, ancho existente y proyectado, y observaciones
VÍAS ESTRUCTURANTES INTERCOMUNALES
- 35° Vías no Estructurantes
Cuadro según nombre, tramo, ancho existente y proyectado, y observaciones
VÍAS COMUNALES NO ESTRUCTURANTES

CAPITULO I

Disposiciones Generales

ARTICULO 1° La presente Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Peñalolen contiene normas referentes a límite urbano, zonificación, usos del suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, que regirán dentro del área territorial del Plan, graficada en el Plano P-R-C-P-86, láminas 1 y 2, en adelante el Plano, y que complementan la información gráfica contenida en él.

ARTICULO 2° El área territorial en que se aplicará el Plan corresponde al área urbana de la comuna de Peñalolen delimitada por la poligonal cerrada que une los puntos 1 y 8 graficados en el Plano, cuya descripción se indica en el Artículo 6 de la presente Ordenanza.

ARTICULO 3° Todos los aspectos atinentes al Desarrollo Urbano que no se encontraren resueltos por las disposiciones de la presente Ordenanza, se regirán por las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (D.F.L. N° 458 V. y U. de 1976), de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización del Plan Intercomunal de Santiago, y por las demás disposiciones legales atinentes a esta materia.

ARTICULO 4° Corresponde a la Dirección de Obras Municipales de Peñalolen, la responsabilidad en la aplicación y observancia de las normas de la presente Ordenanza y a la Secretaria Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de sus contenidos.

ARTICULO 5° La inobservancia de las disposiciones de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en los Artículos 20° al 26° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO II

Descripción del Límite Urbano

ARTICULO 6° El área de aplicación de la presente Ordenanza corresponde al área urbana de la Comuna de Peñalolen, cuyo límite se describe a continuación:

Punto	Descripción del punto	Tramo	Descripción tramo
1	Intersección del eje de Av. Américo Vespucio con el eje de Av. José Arrieta.....	1 – 2	Línea irregular que corresponde al eje de Av. José Arrieta y que une los puntos 1 y 2.

2	Intersección del eje de Av. José Arrieta con el costado oriente de Calle Alvaro Casanova.....	2 – 3	Línea irregular que une los Puntos 2 y 3.
3	Intersección del costado oriente de calle Alvaro Casanova con el costado Sur de la prolongación al oriente de Av. Grecia.....	3 – 4	Línea recta que corresponde al costado sur de Av. Grecia que une los puntos 3 y 4.
4	Intersección del costado sur de Av. Grecia con el costado oriente de Av. Las Perdices, proyectada.....	4 – 5	Línea sinuosa que Corresponde al costado oriente de Av. Las Perdices y que unen los puntos 4 y 5.
5	Intersección del costado oriente de Av. Las Perdices proyectada con el costado sur de calle Antipurén (Camino Vecinal Las Parcelas).....	5 – 6	Línea recta que corresponde Al costado sur de calle Antipurén (Camino Vecinal Las Parcelas) y que une los puntos 5 y 6.
6	Intersección del costado sur de calle Antipurén con el costado oriente de Av. Consistorial proyectada.....	6 – 7	Línea irregular que corresponde al costado oriente de Av. Consistorial proyectada y que une los puntos 6 y 7.
7	Intersección del costado oriente de Av. Consistorial proyectada con el eje de Av. Departamental.....	7 – 8	Línea irregular que corresponde al eje de Av. Departamental y que une los puntos 7 y 8.
8	Intersección del eje de Av. Departamental con el eje de Av. Américo Vespucio.....	8 – 1	Línea irregular que corresponde al eje de Av. Américo Vespucio y que une los puntos 8 y 1.

CAPITULO III

Definiciones y Normas Generales

ARTICULO 7° Los proyectos de obras nuevas, reconstrucciones, reparaciones, alteraciones y ampliaciones que se emplacen en predios existentes a la fecha de aprobación del presente Plan Regulador que no cumplan con las superficies y frentes prediales mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento, en todo caso, a las demás normas que se establecen en ella.

ARTICULO 8° Se entenderá por porcentaje de ocupación de suelo, la relación porcentual entre la superficie edificada determinada en la forma que más adelante se expresa y la superficie total de predio, descontada de esta última las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por disposiciones del Plan Regulador.

La superficie edificada se determinará por la proyección del edificio sobre el terreno, descontando el 100% de la proyección de aleros, balcones y cubiertas en voladizo. Las terrazas y pavimentos exteriores no se contabilizarán.

Tampoco se contabilizarán los cobertizos ni otras construcciones ligeras cubiertas y abiertas por dos o más lados, siempre que no excedan del 10% de la superficie del terreno. El exceso sobre dicho porcentaje se contabilizará en un 50%.

- Coeficiente de constructibilidad, es la relación entre la cantidad total de metros cuadrados que se permita edificar en un predio, sobre el nivel del suelo natural y la superficie de éste, descontando las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por disposiciones del presente Plan Regulador.
- Densidad neta, es la relación entre la cantidad de habitantes y la superficie que ocupan (hab/há) excluyendo las superficies destinadas a uso público y/o a otros usos. Para el cálculo de la densidad se considerará una media de 5 habitantes por vivienda.

ARTICULO 9° Las formas de agrupamiento de la edificación son las que se indican de acuerdo a las definiciones siguientes:

Edificación aislada: Es la que se construye separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en la presente Ordenanza o, en su defecto, las que establece la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Edificación pareada: Es la que corresponde a dos edificaciones que se construyan simultáneamente, o diferidas en el tiempo, emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.

Edificación continua: Es la que se construye simultáneamente, o diferida en el tiempo, emplazada a partir de los deslindes comunes, manteniendo un mismo plano de fachada y con la altura que establece el Plan Regulador.

ARTICULO 10° En materia de adosamientos, se observarán las normas que establece la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización en su Artículo 478.

ARTICULO 11° En los edificios sujetos al sistema de agrupamiento continuo, la altura máxima en los deslindes edificados, no podrá ser superior a lo que indica para cada zona, medidos en la misma forma que establece el Artículo 478 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización para los adosamientos.

Sobre la edificación continua se permitirá construcción aislada.

La edificación continua tendrá las siguientes profundidades máximas, a partir de la línea oficial:

Zona R.2	:	50%
Zona S.M.1	:	60%
Zona S.M.2	:	60%

En el resto de las zonas: 30% de la longitud del deslinde común.

ARTICULO 12° Los cierros exteriores tendrán una altura máxima de 2m. medidos desde el nivel natural del terreno, y serán transparentes hacia Av. Américo Vespucio y Av. Tobalaba. Cuando se estime necesario y de acuerdo al Artículo 493 de la Ordenanza de Construcciones y Urbanización, se podrá fijar otras características por zonas, tanto para los sitios eriazos como en los edificados o por edificarse.

Los cierros en esquina deberán formar ochavos según lo previsto en los Artículos 452, 453, 454 y 456 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ARTICULO 13° En las zonas en que sea optativo los antejardines, éstos tendrán 3m. de profundidad mínima si enfrentan a calles, y 2m. si enfrentan a pasajes. En los loteos superiores a 1há habrá libertad para establecer antejardines cuando no se explicita esta exigencia en la presente Ordenanza.

ARTICULO 14° En los predios destinados a uso industrial sólo se permitirá el adosamiento de aquellos recintos complementarios a dicha actividad, tales como oficinas administrativas, salas cunas, casinos y salas de baño.

En dichos predios la edificación destinada a la actividad industrial deberá mantener una distancia de 3m. con respecto a las edificaciones adosadas antes mencionadas y con respecto a los deslindes del predio.

ARTICULO 15° Los terminales de transportes rodoviario urbanos o interurbanos, y los depósitos de buses y/o camiones, deberán emplazarse con acceso a vías de 20m. de ancho mínimo y cumplir, además, con lo establecido para cada caso por la Dirección de Obras Municipales.

ARTICULO 16° Las bombas bencineras y las estaciones de servicio automotriz podrán localizarse en todas las Zonas establecidas por el presente Plan Regulador, con la excepción de las Zonas Z.1 y Z.2 y deberán cumplir con las disposiciones de la Ordenanza del Plan Intercomunal de Santiago, D.S. N° 81 de fecha 28 de Mayo de 1987.

ARTICULO 17° En los proyectos de obras nuevas y/o cambio de uso de todo o parte de un edificio, será necesario considerar los espacios para estacionamiento de vehículos de acuerdo a los estándares establecidos por el Plan Intercomunal de Santiago, en el D.S. N° 54 de fecha 19 de Mayo 1987.

ARTICULO 18° La Municipalidad podrá exigir que se destine gratuitamente a calles, plazas o plazuelas, parques, jardines o espacios públicos, hasta un 27% de la superficie que se proyecte urbanizar, de los cuales se destinará por lo menos un 7% a parques, jardines o espacios públicos. En estas superficies quedarán incluidas las correspondientes áreas libres de uso público, ensanches y aperturas de calles que se contemplen en los Planes Reguladores.

La Municipalidad exigirá además que en la urbanización de un área superior a 5Há, se ceda gratuitamente al dominio Municipal con el objeto de destinarla a escuela, mercado u otros fines de carácter público, una extensión de terreno cuya superficie sea hasta de un 3% del área total. Esta superficie de terreno será ubicada de común acuerdo entre la Municipalidad y el Urbanizador.

Lo dispuesto en los incisos anteriores no se aplicará a las urbanizaciones que se ejecuten en conformidad con las disposiciones vigentes del Reglamento Especial de Viviendas Económicas. A los terrenos cedidos al dominio Municipal a que se refiere el Inciso 2° no se les aplicará las disposiciones de la Ley 8.955 de 13 de Julio 1943.

La Municipalidad podrá permutar o enajenar los terrenos indicados en el Inciso 2° con el exclusivo objeto de instalar los servicios mencionados, en una ubicación y espacio más adecuado.

ARTICULO 19° De acuerdo lo establecido por el Art. 58° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en los casos en que se requiera un informe previo del Director de Obras Municipales para autorizar el otorgamiento de patentes municipales para el desarrollo de actividades económicas en una determinada zona de la comuna, éstas sólo podrán ser otorgadas si no vulneran los usos del suelo permitidos en dicha zona. Para cumplir este objetivo, el Director de Obras verificará que las actividades involucradas sean efectivamente compatibles con los usos permitidos en cuanto a sus características funcionales y ambientales y no sólo según la denominación bajo la cual ellas sean presentadas. Con este fin, el Director de Obras deberá atenerse a las siguientes normas:

- a) Las actividades comerciales que incluyan en sus locales un área mayoritaria destinada al bodegaje de productos serán clasificados como uso de almacenamiento.

Las actividades comerciales restantes serán clasificadas como Equipamiento de Comercio Minorista cuando involucren la venta de productos, o como Equipamiento de Turismo cuando involucren la prestación de servicios comerciales de alojamiento, alimentación y diversión.

Las playas y edificios de estacionamientos serán clasificados como Equipamiento de Comercio Minorista.

- b) Las actividades a ser clasificadas bajo el uso de Industrias comprenderán tanto las Industrias manufactureras como las de producción de electricidad, gas y agua potable, de acuerdo al Clasificador de Actividades Económicas del Servicio de Impuestos Internos.
- c) Las actividades destinadas a la fabricación de bienes o a la prestación de servicios de cualquier índole cuyo capital no exceda de 10 Unidades Tributarias anuales y no emplee, más de 5 personas, serán clasificadas como Talleres dentro del uso de equipamiento de Servicios Artesanales, de acuerdo a lo establecido por la Ley sobre impuesto a la Renta, D.L. 824 del 27 de Diciembre de 1974, en sus Artículos 22 y siguientes.

Dichas actividades, así como las actividades comerciales que incluyan procesos de elaboración, instalaciones o productos que puedan causar daños o molestias a personas o propiedades vecinas, serán clasificadas de igual forma que los usos de Industrias y Almacenamiento a fin de someterlas a las mismas normas de emplazamiento y control de molestias o peligrosidad que se fijen para estos usos.

- d) Las actividades destinadas a la prestación de servicios en oficinas que incluyan en sus locales un área mayoritaria destinada al bodegaje de productos serán clasificadas como uso de Almacenamiento. Las restantes serán clasificadas como Equipamiento de Servicios Públicos Profesionales.

ARTICULO 20° En las áreas de uso público, como son las vías y áreas verdes existentes o que se formen en futuro, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como kioskos, fuentes de agua, juegos infantiles y otros similares, según corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias, serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por la Dirección de Obras Municipales.

ARTICULO 21° Todo espacio destinado a equipamiento deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la legislación vigente, y deberá emplazarse de acuerdo a las disposiciones sobre la actividad en el suelo urbano que establece el presente Plan Regulador, sin desmedro de cumplir además, cuando corresponda, con lo dispuesto en el Artículo 27 de la presente Ordenanza.

Para los efectos de clasificar el equipamiento se estará a lo dispuesto en el Documento MINVU N° 207, aprobado por Decreto N° 31 de 14 de Marzo de 1985, Política Nacional de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

ARTICULO 22° El equipamiento de todo tipo deberá emplazarse frente a vías de al menos los siguientes anchos:

Equipamiento Interurbano	18 m
Equipamiento comunal	15 m
Equipamiento vecinal	10 m

ARTICULO 23° Los talleres molestos y las industrias y/o almacenamiento de todo tipo, deberán emplazarse frente a vías de al menos 18 m de ancho, en las zonas cuyo uso sea permitido.

ARTICULO 24° La producción de ruidos y/o trepidaciones generados en espacios abiertos o cerrados, deberán reducirse de tal manera que no sobrepasen los niveles máximos permisibles que señale el Ministerio de Salud, si perjuicio de lo establecido en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ARTICULO 25° Para los efectos de la aplicación del presente Plan Regulador se considerarán talleres artesanales molestos insalubres, los indicados en la Ordenanza del Plan Intercomunal de Santiago. No obstante, para todos ellos regirá lo dispuesto en los Artículos 62, 159, 160 y 161 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en los Artículos 110 y 200 al 215 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ARTICULO 26° Las solicitudes de permiso de construcción y/o de patentes municipales para acoger actividades que se refieran a equipamiento, almacenamiento o industrias que por su magnitud o naturaleza pudieran producir problemas de adecuación con el entorno, deberán adjuntar un Informe sobre Impacto ambiental referente, al menos, a los siguientes aspectos:

- I) Descripción de la acción propuesta, Exposición y justificación de sus objetivos. Descripción del Medio Ambiente afectado.
- II) Compatibilización con el Plan Regulador.
- III) Impacto Ambiental probable: positivo o negativo; secundario o indirecto, o primario y directo.
- IV) Efectos adversos que no pueden evitarse.
- V) Otros antecedentes necesarios para ejecutar la Matriz del Impuesto para la evaluación preliminar del proyecto por la Dirección de Obras Municipales, antecedentes que serán remitidos cuando corresponda al Ministerio de Salud, Servicio de Salud del Ambiente, junto con la solicitud respectiva.

Para estos objetos se entenderá por actividad molesta: las que producen incomodidad o molestias al vecindario, e insalubre, las que son dañosas a la salud, como consecuencia de ruidos, emanaciones, trepidaciones, etc.

ARTICULO 27° La aprobación de proyecto de urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, de agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanizaciones y, además, por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización, y de los Servicios respectivos.

CAPITULO IV

Definición de Macroáreas, Zonificación, Usos de Suelo y Normas Especiales

PARRAFO 1°. Macroáreas

ARTICULO 28° El Plan Regulador de Peñalolen comprende las siguientes áreas, atendiendo a su grado de consolidación:

- Areas consolidadas.
- Areas de extensión urbana de primera y segunda prioridad.
- Areas especiales.

Los límites de estas áreas son las graficadas en el Plano P.R.C-P-86 y para los efectos de su aplicación corresponden a las definiciones siguientes:

Areas consolidadas: son las áreas urbanas que cuentan efectivamente con urbanización, entendiéndose por tal la que ha capacitado al suelo para ser dividido y para recibir edificación, debidamente conectada a las redes de los servicios de utilidad pública o que cuenten con otro sistema autorizado por la reglamentación vigente.

Los límites de consolidación son los graficados en el Plano P.R.C-P-86.

Areas de extensión urbana: son las áreas planificadas externas a las áreas consolidadas, capaces de recibir el crecimiento en extensión previsto para un horizonte de 30 años.

Areas especiales son las áreas planificadas que en razón de su especial destino o naturaleza, están sujetas a restricciones de diverso grado en cuanto a su urbanización y edificación tales como:

RESTRICCIONES PARA PROTECCION DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO.

Son las Zonas en que se restringe el desarrollo urbano para asegurar el funcionamiento adecuado de las obras de infraestructura y evitar riesgos a las personas.

RESTRICCION DE LOS PUERTOS AEREOS.

Son aquellas zonas destinadas a evitar obstáculos físicos para la navegación aérea, en la que debe controlarse el desarrollo urbano en beneficio y seguridad de la población, reglamentadas por la Ley 16.752 y controladas por la Dirección General de Aeronáutica Civil.

Los usos de suelo y las condiciones de subdivisión predial, edificación y urbanización serán los indicados para cada zona graficada en el Plano, con la excepción de las alturas que serán establecidas en los planos oficiales del Ministerio de Obras Públicas y Ministerio de Defensa Nacional. (A.R.1 en el Plano)

PROTECCION DE TRANQUES Y EMBALSES.

Corresponden a los terrenos en donde se han hecho obras artificiales para acopio de agua.

PROTECCION DE TRAZADOS DE LINEAS DE ALTA TENSION Y SUBESTACIONES ELECTRICAS.

Son aquellas franjas de terreno no edificables destinadas a proteger los tendidos a las redes eléctricas de alta tensión con el objeto de asegurar su normal funcionamiento, impedir obstáculos que los interfieran y evitar riesgos a la población, de acuerdo a lo establecido por la Norma de la Superintendencia de Servicios Eléctricos y de Gas N° 5 de Enero de 1971, y demás disposiciones legales de los Servicios Técnicos competentes. En estas franjas sólo se permitirá la formación de áreas verdes y vialidad que cuenten con la aprobación del Servicio respectivo.

RESGUARDO DE CANALES DE REGADIO.

Son las franjas de terreno

Que deslindan con los canales de regadío y que constituyen servidumbre de los mismos. La utilización y delimitación de estos terrenos se encuentra sujeta a lo dispuesto en el Art. 19° y siguientes del Código de Aguas (D.F.L. N° 1.122 de 1981).

PROTECCION DE DUCTOS SUBTERRANEOS.

Son aquellas franjas de terreno no edificables destinadas a proteger los ductos subterráneos con el objeto de asegurar su normal funcionamiento, impedir obstáculos que los interfieran y evitar riesgos a la población.

RESTRICCIÓN DE USOS DE TELECOMUNICACIONES.

Son aquellas zonas que tienen por objeto evitar obstáculos físicos que interfieran el normal funcionamiento de las telecomunicaciones. Su delimitación y las restricciones que generen serán las determinadas por los organismos competentes.

Los usos de suelo y las condiciones de subdivisión predial, edificación y urbanización serán las correspondientes a cada zona o área indicada en el Plano, excepto las alturas máximas de edificación que serán acordadas para cada proyecto específico con el Servicio Técnico que corresponda.

PROTECCION DE ESTANQUES DE AGUA POTABLE, POZOS DE CAPTACION Y PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS.

Comprenden terrenos e instalaciones anexas y los terrenos adyacentes en caso necesario, en orden a asegurar su buen funcionamiento.

RESTRICCIONES PARA PRESERVACION DE LOS RECURSOS NATURALES.

PROTECCION DE QUEBRADAS NATURALES.

Estas zonas corresponden a las quebradas naturales, sus laderas y franjas colindantes a sus bordes, cuya vegetación es necesario preservar e incrementar, en orden a impedir la erosión. Sus límites se determinarán de conformidad al D.S. N° 4.343, de 1931, publicado en el Diario Oficial del 31 de Julio de 1931, del Ministerio de Tierras y Colonización, Ley de Bosques. Estas tierras no son edificables.

PROTECCION DE VERTIENTES Y CAUCES NATURALES DE AGUA.

Estas zonas están constituidas por los terrenos colindantes con los cauces o álveos, cuya delimitación se encuentra sujeta a las normas previstas en el D.S. N° 609, de 1978, publicado en el Diario Oficial del 24 de Enero de 1979, del Ministerio de Tierras y Colonización y en el Código de Aguas.

Estas zonas no son edificables.

PRESERVACION DEL SUELO AGRICOLA.

Son las zonas en que se restringe el desarrollo urbano para preservar el recurso suelo agrícola, por las condiciones intrínsecas del suelo, clima, así como por la calidad de los cultivos tradicionales en ellos, todo lo cual determina que constituye un recurso escaso, que es necesario proteger.

En ellos sólo se podrá levantar las construcciones necesarias para la explotación agrícola o para las viviendas del propietario del mismo o sus trabajadores. Las agroindustrias que se localicen en estas zonas deberán ser de carácter inofensivo. (A.R.2 en el plano).

PRESERVACION DEL MEDIO AMBIENTE NATURAL Y CULTURAL.

Son aquellas zonas de gran valor ecológico o cultural cuya destrucción importa una pérdida irreparable, tanto para el equilibrio natural y la calidad del medio ambiente como para el patrimonio cultural. Los únicos usos de suelo permitidos en ellas serán aquellos que no produzcan menoscabo de sus valores y que, además, contribuyan a la protección y preservación de los mismos. (A.R.3 en el plano).

RESTRICCIONES POR RIESGOS PARA ASENTAMIENTOS HUMANOS.

Son las zonas que por sus características geomorfológicas y/o físicas no son aptas para los asentamientos humanos.

RESTRICCIONES PENDIENTES.

Los terrenos con más de un 25% de pendiente, podrán ser construibles con un estudio de suelo y soluciones de elementos debidamente justificada por cálculo estructural.

RESTRICCIÓN POR INUNDACION.

Son las áreas inundables por creces periódicas que constituyen el cauce o álveo de una corriente de uso público y las franjas ribereñas que pueden ser afectadas por aluviones, avenidas o inundaciones, que no son edificables.

RESTRICCIÓN POR FALLAS GEOLÓGICAS.

De acuerdo a la información de los organismos competentes.

RESTRICCIÓN POR DERRUMBES Y ALUVIONES.

Terrenos con más de 50% de pendiente no son edificables.

La existencia en los tres tipos de áreas antes definidas de predios con urbanización incompleta cuyos propietarios cuenten con títulos de dominio al amparo de la Ley N° 16.741 (de Loteos Irregulares); de la Ley N° 16.282 (de Sismos y Catástrofes) y D.L.N° 2.695, de 1979 (Regularización de la Pequeña Propiedad Raíz) no alterará el carácter de las áreas en que estén localizadas.

PARRAFO 2° Zonificación.

ARTICULO 29° Para los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, las diversas áreas del Plan Regulador están conformadas por las siguientes zonas:

Áreas Consolidadas.

Zona R.1
Zona R.2
Zona R.3
Zona C.C.
Zona S.II.1
Zona S.II.2
Zona I.E.
Zona E.Q.

Áreas de Extensión Urbana de

- Primera Prioridad
Zona Z.1
- Segunda Prioridad
Zona Z.2

Áreas especiales

Zona A.R.
Zona A.R.1.
Zona A.R.2.
Zona A.R.3.

ARTICULO 30° Los límites de las zonas son los graficados en el Plano P.R.C-P-86. Cuando una zona corresponde a una franja que enfrenta a una vía, se entenderá que ésta se conforma por los predios que enfrentan a las vías indicadas, en los costados y tramos que se grafican en el Plano P.R.C-P-86 de acuerdo a los títulos de dominio vigente a la fecha de puesta en vigencia del presente Plan Regulador y del ancho establecido en el Plano P.R.C-P-86.

PARRAFO 3° Usos de suelo y Normas Especificas

ARTICULO 31° Los usos de suelo, condiciones de subdivisión predial y edificación para las zonas indicadas en el Artículo 29 de la presente Ordenanza, son los siguientes:

ÁREAS CONSOLIDADAS

ZONA R.1.

USOS PERMITIDOS				
Vivienda				
Equipamiento, con la excepción de los expresamente excluidos				
Transporte, con la excepción de los indicados en usos excluidos				
USOS EXCLUIDOS				
	Tipo	Escala		
		Regional - Interurbana	Comunal	Vecinal
Equipamiento	Salud		Cementerios, Plantas y Botaderos de Basuras	
	Seguridad	Bases Militares, Cuarteles, Cárceles		
	Cultura	Zoológicos		
	Comercio Minorista	Terminales de Distribución	Servicentros	
	Servicios Artesanales		Garages, Talleres	Talleres Molestos
	Esparcimiento y Turismo	Moteles	Discotecas, Moteles	
Transporte		Terminales Rodoviaros, Terminales Agropecuarios, Terminales Pesqueros		Depósito de 3 o más Buses o Camiones
Industria y Almacenamientos		Inofensivos, Molestos, Insalubres		

CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL Y DE EDIFICACION												
		Superficie Predial Mínima	Frente Predial Mínimo	Ocupación Máxima de Suelo	Coeficiente Máximo de Constructibilidad	Densidad	Sistema de Agrupamiento	Rasantes y Distanciamiento	Altura Máxima de Edificación		Antejardín Mínimo	Estacionamientos
									Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.		
Para Vivienda		200 m2	8 m	40%	1.00	196 hab/há	Aislado, Pareado, Continuo	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Calles: 3 m Pasajes: 2 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
	Pareado								Según Art. 479 O.G.C. y U.			
	Continuo								8 m			
Para Equipamiento	Escala Regional e Interurbana	800 m2	20 m	40%	0.80	----	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Según Art. 479 O.G.C. y U.		5 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
	Escala Comunal	400 m2	15 m	70%	1.20	----	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	3 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
									Pareado			
Escala Vecinal	200 m2	10 m	70%	1.20	----	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Según Art. 479 O.G.C. y U.		3 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza	

ZONA R.2.

USOS PERMITIDOS				
Vivienda				
Equipamiento, con la excepción de los indicados en usos excluidos				
Transporte, con la excepción de los indicados en usos excluidos				
USOS EXCLUIDOS				
	Tipo	Escala		
		Regional - Interurbana	Comunal	Vecinal
Equipamiento	Salud		Cementerios, Plantas y Botaderos de Basuras	
	Cultura	Zoológicos		
	Esparcimiento y Cultura	Hipódromos		
	Comercio Minorista	Terminales de Distribución		
	Servicios Artesanales		Garages, Talleres	Talleres Molestos
	Esparcimiento y Turismo	Moteles	Discotecas, Moteles	
Transporte		Terminales Rodoviaríos, Terminales Agropecuarios, Terminales Pesqueros		Depósito de 3 o más Buses o Camiones
Industria y Almacenamientos		Inofensivos, Molestos, Insalubres		

CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL Y DE EDIFICACION												
		Superficie Predial Mínima	Frente Predial Mínimo	Ocupación Máxima de Suelo	Coefficiente Máximo de Constructibilidad	Densidad	Sistema de Agrupamiento	Rasantes y Distanciamiento	Altura Máxima de Edificación		Antejardín Mínimo	Estacionamientos
Para Vivienda		100 m ²	8 m	70%	1.4	385 hab/há	Aislado, Pareado, Continuo	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	2 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
	Pareado								Según Art. 479 O.G.C. y U.			
	Continuo								8 m			
Para Equipamiento	Escala Regional e Interurbana	600 m ²	20 m	70%	1.20	----	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Según Art. 479 O.G.C. y U.		5 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
	Escala Comunal	400 m ²	15 m	70%	1.20	----	Aislado, Pareado, Continuo	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Según Art. 479 O.G.C. y U.		5 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
									Continua	8 m		
	Escala Vecinal	160 m ²	9 m	70%	1.20	----	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Según Art. 479 O.G.C. y U.		No se exige	Según Art. 17 Presente Ordenanza

ZONA R.3.

USOS PERMITIDOS				
Vivienda				
Industria y Almacenamiento Inofensivo				
Equipamiento, con la excepción de los expresamente indicados como excluidos				
Transporte, con la excepción de los expresamente indicados como excluidos				
USOS EXCLUIDOS				
	Tipo	Escala		
		Regional - Interurbana	Comunal	Vecinal
Equipamiento	Salud		Cementerios, Plantas y Botaderos de Basuras	
	Cultura	Zoológicos		
	Esparcimiento y Turismo	Hipódromos		
	Comercio Minorista	Terminales de Distribución		
	Servicios Artesanales		Garages, Talleres	Talleres Molestos
	Esparcimiento y Turismo	Moteles	Discotecas, Moteles	
Transporte		Terminales Rodoviaros, Terminales Agropecuarios, Terminales Pesqueros		Depósito de 3 o más Buses o Camiones
Industria y Almacenamientos		Molestos, Insalubres		

CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL Y DE EDIFICACION												
		Superficie Predial Mínima	Frente Predial Mínimo	Ocupación Máxima de Suelo	Coeficiente Máximo de Constructibilidad	Densidad	Sistema de Agrupamiento	Rasantes y Distanciamiento	Altura Máxima de Edificación		Antejardín Mínimo	Estacionamientos
									Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.		
Para Vivienda		160 m2	8 m	50%	1.00	200 hab/há	Aislado, Pareado, Continuo	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	3 m Frente a Vespucio y Quilín: 5 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
	Pareado								Según Art. 479 O.G.C. y U.			
	Continuo								8 m			
Para Equipamiento	Escala Regional e Interurbana	800 m2	20 m	40%	0.80	----	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Según Art. 479 O.G.C. y U.		5 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
	Escala Comunal	400 m2	15 m	70%	1.20	----	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Según Art. 479 O.G.C. y U.		3 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
	Escala Vecinal	200 m2	10 m	70%	1.20	----	Aislado	----	Según Art. 479 O.G.C. y U.		3 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
Para Industria y Almacenamiento, Inofensivos		5.000 m2	50 m	40%	0.4	----	Aislado	Distanciamiento: Según Artículo 14 Presente Ordenanza	Según Art. 479 O.G.C. y U.		5 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza

ZONA C.C.

USOS PERMITIDOS				
Equipamiento, con la excepción de los indicados en usos excluidos				
USOS EXCLUIDOS				
Vivienda, salvo la del cuidador				
	Tipo	Escala		
		Regional - Interurbana	Comunal	Vecinal
Equipamiento	Salud		Cementerios, Plantas y Botaderos de Basuras	
	Cultura	Zoológicos		
	Esparcimiento y Turismo	Moteles	Moteles	
	Comercio Minorista	Centros Comerciales, Supermercados, Grandes Tiendas, Terminales de Distribución	Centros Comerciales, Mercados, Supermercados, Ferias Libres, Locales Comerciales, Servicentros. Playas y Edificios de Estacionamiento	Locales Comerciales, Ferias Libres. Playas de Estacionamiento
	Servicios Artesanales		Garages, Talleres	Talleres Molestos
Transporte		Terminales Agropecuarios, Terminales Pesqueros		
Industria y Almacenamientos		Inofensivos, Molestos e Insalubres		

CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL Y DE EDIFICACION										
		Superficie Predial Mínima	Frente Predial Mínimo	Ocupación Máxima de Suelo	Coficiente Máximo de Constructibilidad	Sistema de Agrupamiento	Rasantes y Distanciamiento	Altura Máxima de Edificación	Antejardín Mínimo	Estacionamientos
Para Equipamiento	Escala Regional e Interurbana	5.000 m ²	25 m	10%	0.20	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Según Art. 479 O.G.C. y U.	10 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
	Escala Comunal y Vecinal	2.000 m ²	25 m	14%	0.28	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Según Art. 479 O.G.C. y U.	10 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza

ZONA S.M.1.

USOS PERMITIDOS				
Vivienda				
Equipamiento, con la excepción de los expresamente excluidos				
Transporte, con la excepción de los expresamente excluidos				
USOS EXCLUIDOS				
	Tipo	Escala		
		Regional - Interurbana	Comunal	Vecinal
Equipamiento	Salud		Cementerios, Plantas y Botaderos de Basuras	
	Seguridad	Bases Militares, Cuarteles, Cárceles		
	Cultura	Zoológicos		
	Comercio Minorista	Terminales de Distribución		
	Servicios Artesanales		Talleres Molestos	Talleres Molestos
Transporte		Terminales Rodoviarios, Terminales Agropecuarios, Terminales Pesqueros		Depósito de 3 o más Buses o Camiones
Industria y Almacенamientos		Inofensivos, Molestos, Insalubres		

CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL Y DE EDIFICACION												
		Superficie Predial Mínima	Frente Predial Mínimo	Ocupación Máxima de Suelo	Coeficiente Máximo de Construct.	Densidad	Sistema de Agrupamiento	Rasantes y Distanciamiento	Altura Máxima de Edificación		Antejardín Mínimo	Estacionamientos
									Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.		
Para Vivienda		120 m ²	7 m	70%	2.8	385 hab/há	Aislado, Pareado, Continuo	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	No se exige	Según Art. 17 Presente Ordenanza
	Pareado								Según Art. 479 O.G.C. y U.			
	Continuo								10 m			
Para Equipamiento	Escala Regional e Interurbana	600 m ²	20 m	70%	1.40	----	Aislado, Pareado, Continuo	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	No se exige	Según Art. 17 Presente Ordenanza
									Pareado	Según Art. 479 O.G.C. y U.		
									Continuo	10 m		
	Escala Comunal	400 m ²	15 m	70%	1.20	----	Aislado, Pareado, Continuo	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	No se exige	Según Art. 17 Presente Ordenanza
									Pareado	Según Art. 479 O.G.C. y U.		
									Continuo	10 m		
	Escala Vecinal	120 m ²	8 m	70%	1.20	----	Aislado, Pareado, Continuo	----	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	No se exige	Según Art. 17 Presente Ordenanza
									Pareado	Según Art. 479 O.G.C. y U.		
									Continuo	10 m		

ZONA S.M.2.

USOS PERMITIDOS				
Vivienda				
Equipamiento, con la excepción de los expresamente excluidos				
Industria y Almacenamiento Inofensivo				
Transporte, con la excepción de los expresamente excluidos				
USOS EXCLUIDOS				
	Tipo	Escala		
		Regional - Interurbana	Comunal	Vecinal
Equipamiento	Salud		Cementerios, Plantas y Botaderos de Basuras	
	Cultura	Zoológicos		
	Esparcimiento y Turismo	Hipódromos		
	Comercio Minorista	Terminales de Distribución		
	Servicios Artesanales		Talleres Molestos	Talleres Molestos
Transporte		Terminales Rodoviarios, Terminales Agropecuarios, Terminales Pesqueros		

CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL Y DE EDIFICACION												
		Superficie Predial Mínima	Frente Predial Mínimo	Ocupación Máxima de Suelo	Coeficiente Máximo de Construct.	Densidad	Sistema de Agrupamiento	Rasantes y Distanciamiento	Altura Máxima de Edificación		Antejardín Mínimo	Estacionamientos
Para Vivienda		120 m2	7 m	70%	2.8	385 hab/há	Aislado, Pareado, Continuo	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	No se exige, salvo en Av. Tobaraba que será de 5 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
	Pareado								Según Art. 479 O.G.C. y U.			
	Continuo								10 m			
Para Equipamiento	Escala Regional e Interurbana	600 m2	20 m	70%	1.40	----	Aislado, Pareado, Continuo	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	No se exige, salvo en Av. Tobaraba que será de 10 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
									Pareado	Según Art. 479 O.G.C. y U.		
									Continuo	10 m		
	Escala Comunal	400 m2	15 m	70%	1.40	----	Aislado, Pareado, Continuo	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	No se exige, Salvo en Av. Tobaraba que será de 5 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
									Pareado	Según Art. 479 O.G.C. y U.		
									Continuo	10 m		
	Escala Vecinal	120 m2	8 m	70%	1.20	----	Aislado, Pareado, Continuo	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	No se exige, Salvo en Av. Tobaraba que será de 5 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
									Pareado	Según Art. 479 O.G.C. y U.		
									Continuo	10 m		
Para Industria y Almacenamiento, Inofensivos		1.500 m2	25 m	70%	1.0	----	Aislado	Rasantes: Según Art. 479 O.G.C. y U. Distanc.: Según Art. 14 Pte. Ordenanza	Según Art. 479 O.G.C. y U.	10 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza	

ZONA I.E.

USOS PERMITIDOS			
Equipamiento, con la excepción de los indicados en usos excluidos			
Industria y Almacenamiento, Inofensivos			
Transporte			
USOS EXCLUIDOS			
Vivienda, salvo la del cuidador			
	Tipo	Escala	
		Regional - Interurbana	Comunal
Equipamiento	Salud	Hospitales, Clínicas	Clínicas, Cementerios, Plantas y Botaderos de Basuras
	Educación	Universidades	Liceos, Academias, Institutos, Colegios
	Servicios Artesanales		Talleres Molestos

CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL Y DE EDIFICACION										
		Superficie Predial Mínima	Frente Predial Mínimo	Ocupación Máxima de Suelo	Coeficiente Máximo de Constructibilidad	Sistema de Agrupamiento	Rasantes y Distanciamiento	Altura Máxima de Edificación	Antejardín Mínimo	Estacionamientos
Para Equipamiento	Escala Regional e Interurbana	2.000 m2	50 m	50%	1.0	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Según Art. 479 O.G.C. y U.	5 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
	Escala Comunal	600 m2	20 m	50%	1.0	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Según Art. 479 O.G.C. y U.	5 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
	Escala Vecinal	400 m2	15 m	50%	1.0	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Según Art. 479 O.G.C. y U.	5 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
Para Industria y Almacenamiento Inofensivo		800 m2	20 m	70%	1.5	Aislado	Distanciamiento: Según Art. 14 Presente Ordenanza	Según Art. 479 O.G.C. y U.	5 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza

ZONA E.Q.

USOS PERMITIDOS				
Vivienda				
Equipamiento, con la excepción de los expresamente excluidos				
Transporte, con la excepción de los expresamente excluidos				
USOS EXCLUIDOS				
	Tipo	Escala		
		Regional - Interurbana	Comunal	Vecinal
Equipamiento	Salud		Cementerios, Plantas y Botaderos de Basuras	
	Seguridad	Bases Militares, Cuarteles, Cárceles		
	Cultura	Zoológicos		
	Comercio Minorista	Terminales de Distribución	Ferias Libres	
Transporte		Terminales Agropecuarios, Terminales Pesqueros		
Industria y Almacenamiento: Inofensivos, Molestos o Insalubres				

CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL Y DE EDIFICACION											
		Superficie Predial Mínima	Frente Predial Mínimo	Ocupación Máxima de Suelo	Coeficiente Máximo de Constructibilidad	Sistema de Agrupamiento	Rasantes y Distanciamiento	Adosamientos	Altura Máxima de Edificación	Antejardín Mínimo	Estacionamientos
Para Vivienda		2.500 m ²	25 m	10%	0.1	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Según Art. 478 O.G.C. y U.	Según Art. 479 O.G.C. y U.	10 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
Para Equipamiento	Escala Regional, Interurbana y Comunal	5.000 m ²	25 m	10%	0.20	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Según Art. 478 O.G.C. y U.	Según Art. 479 O.G.C. y U.	10 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
	Escala Vecinal	2.500 m ²	25 m	15%	0.30	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.		Según Art. 479 O.G.C. y U.	10 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza

AREAS DE EXTENSIÓN URBANA

Primera Prioridad.

ZONA Z.1.

USOS PERMITIDOS				
Vivienda				
Equipamiento, con la excepción de los indicados en usos excluidos				
Transporte, con la excepción de los indicados en usos excluidos				
USOS EXCLUIDOS				
	Tipo	Escala		
		Regional - Interurbana	Comunal	Vecinal
Equipamiento	Salud		Cementerios, Plantas y Botaderos de Basuras	
	Seguridad	Bases Militares, Cárceles		
	Cultura	Zoológicos		
	Esparcimiento y Turismo	Hipódromos		
	Comercio Minorista	Terminales de Distribución		
Transporte	Servicios Artesanales	Terminales Rodoviaros, Terminales Agropecuarios, Terminales Pesqueros	Garages, Talleres Depósito de 3 o más Buses o Camiones	Talleres Molestos
Industria y Almacenamiento. Inofensivo, Molesto, Insalubre				

CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL Y DE EDIFICACION												
		Superficie Predial Mínima	Frente Predial Mínimo	Ocupación Máxima de Suelo	Coeficiente Máximo de Constructibilidad	Densidad	Sistema de Agrupamiento	Rasantes y Distanciamiento	Altura Máxima de Edificación		Antejardín Mínimo	Estacionamientos
									Aislado	Pareado		
Para Vivienda		480 m ²	8 m	40%	0.40	150 hab/há	Aislado, Pareado, Continuo	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	No se exige, excepto con vías estructurantes que serán de 5 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
									Pareado	Según Art. 479 O.G.C. y U.		
									Continuo	8 m		
Para Equipamiento	Escala Regional e Interurbana	600 m ²	20 m	70%	1.20	----	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.		Según Art. 479 O.G.C. y U.	5 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
	Escala Comunal y Vecinal	400 m ²	15 m	70%	1.20	----	Aislado, Pareado, Continuo	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	5 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
									Pareado	Según Art. 479 O.G.C. y U.		
									Continuo	8 m		

Segunda Prioridad.

ZONA Z.2.

USOS PERMITIDOS				
Vivienda				
Equipamiento, con la excepción de los expresamente excluidos				
Transporte, con la excepción de los expresamente excluidos				
Industria Inofensiva				
USOS EXCLUIDOS				
	Tipo	Escala		
		Regional - Interurbana	Comunal	Vecinal
Equipamiento	Salud		Cementerios, Plantas y Botaderos de Basuras	
	Seguridad	Bases Militares, Cárceles		
	Cultura	Zoológicos		
	Esparcimiento y Turismo	Hipódromos		
	Comercio Minorista	Terminales de Distribución		
	Servicios Artesanales		Garages, Talleres	Talleres Molestos
Transporte		Terminales Rodoviaros, Terminales Agropecuarios, Terminales Pesqueros		Depósito de 3 o más Buses o Camiones
Industria y Almacenamiento: Inofensivos, Molestos, Insalubres				

CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL Y DE EDIFICACION												
		Superficie Predial Mínima	Frente Predial Mínimo	Ocupación Máxima de Suelo	Coeficiente Máximo de Construct.	Densidad	Sistema de Agrupamiento	Rasantes y Distanciamiento	Altura Máxima de Edificación		Antejardín Mínimo	Estacionamientos
									Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.		
Para Vivienda		480 m2	8 m	40%	0.40	150 hab/há	Aislado, Pareado, Continuo	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Pareado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	No se exige, excepto frente a vías estructurantes que serán de 5 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
	Continuo								8 m			
	Aislado								Según Art. 479 O.G.C. y U.			
Para Equipamiento	Escala Regional e Interurbana	600 m2	20 m	70%	1.20	---	Aislado,	Según Art. 479 O.G.C. y U.		Según Art. 479 O.G.C. y U.	5 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
	Escala Comunal y Vecinal	400 m2	15 m	70%	1.20	---	Aislado, Pareado, Continuo	Según Art. 479 O.G.C. y U.	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	5 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
									Pareado	Según Art. 479 O.G.C. y U.		
								Continuo	8 m			
Para Agroindustria Inofensiva		480 m2	12 m	50%	1.0	---	Aislado	Rasantes: Según Art. 479 O.G.C. y U. Distanciamiento: Según Art. 14 Presente Ordenanza		Según Art. 479 O.G.C. y U.	5 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza

ÁREAS ESPECIALES.

ZONA A.R.1. RESTRICCIÓN DE LOS PUERTOS AÉREOS

USOS PERMITIDOS				
Vivienda				
Industria y Almacenamiento Inofensivo y No Fumígeno				
Equipamiento, con la excepción de los indicados en usos excluidos				
USOS EXCLUIDOS				
	Tipo	Escala		
		Regional - Interurbana	Comunal	Vecinal
Equipamiento	Salud	Hospitales, Clínicas	Clínicas, Postas. Cementerios, Plantas y Botaderos de Basuras	Dispensarios, Consultorios
	Educación	Universidades	Liceos, Academias, Institutos, Colegios	Escuelas Básicas, Jardines Infantiles, Parvularios
	Seguridad	Bases Militares, Cuarteles, Cárceles	Comisarias, Tenencias, Bomberos	Retenes
	Culto	Catedrales, Templos, Santuarios	Templos, Parroquias	
	Cultura	Museos, Bibliotecas, Salas de Concierto, Teatros, Auditoriums, Zoológicos, Jardines Botánicos	Bibliotecas, Salas de Concierto, Auditoriums, Teatros, Salas de Cultura	
	Organización Comunitaria		Juntas de Vecinos	Juntas de Vecinos
	Áreas Verdes	Parques Nacionales, Santuarios de la Naturaleza, Grandes Parques	Parques, Plazas	
	Deportes	Grandes Estadios, Canchas, Centros Deportivos, Medialunas, Coliseos	Estadios, Canchas, Piscinas, Centros Deportivos, Gimnasios	
	Esparcimiento	Hipódromos, Circos, Clubes Sociales, Parques de Entretenimientos, Zonas de Picnic, Hoteles, Moteles, Casinos	Teatros, Cines, Clubes Sociales, Discotecas, Restaurantes, Quintas de Recreo, Hostelerías, Moteles, Hospederías, Residenciales	
	Comercio Minorista	Centros Comerciales, Supermercados, Grandes Tiendas, Terminales de Distribución	Centros Comerciales, Mercados, Supermercados, Ferias Libres, Locales Comerciales, Servicionarios, Playas y Edificios de Estacionamiento	Locales Comerciales, Ferias Libres, Playas de Estacionamiento
	Servicios Públicos	Ministerios, Intendencias, Cortes de Justicia, Servicios de Utilidad Pública, Servicios de Administración Pública	Municipios, Juzgados, Correos, Telégrafos, Servicios de Utilidad Pública	Correos
	Servicios Profesionales	Oficinas en General, Bancos	Oficinas en General, Bancos	
Servicios Artesanales		Garages, Talleres	Lavanderías, Peluquerías, Gasfiterías, Costurerías y Modas, Jardines de Plantas, Talleres Pequeños	
Transporte		Terminales Rodoviaros, Terminales Agropecuarios, Terminales Pesqueros		
Industria y Almacenamiento Molesto y Peligroso				

CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL Y DE EDIFICACION										
	Superficie Predial Mínima	Frente Predial Mínimo	Ocupación Máxima de Suelo	Coefficiente Máximo de Construct.	Densidad	Sistema de Agrupamiento	Rasantes y Distancia-miento	Altura Máxima de Edificación	Antejardín Mínimo	Estacionamientos
Para Vivienda	800 m ²	20 m	20%	0.40	80 hab/há	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	8 m	5 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
Para Industria	1.500 m ²	25 m	60%	1.20	---	Aislado	Rasantes: Según Art. 479 O.G.C. y U. Distanc.: Según Art. 14 Pte. Ordenanza	6 m	5 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza
Para Equipamiento Escala Vecinal	1.500 m ²	25 m	60%	1.20	---	Aislado	Según Art. 479 O.G.C. y U.	6 m	5 m	Según Art. 17 Presente Ordenanza

ZONA A.R.2.
PRESERVACIÓN DEL SUELO AGRÍCOLA

USOS PERMITIDOS
Esta Zona mantendrá su actual uso agrícola e instalaciones complementarias a su explotación
Vivienda
USOS EXCLUIDOS
Todos los no indicados como permitidos

CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL Y DE EDIFICACION						
Superficie Predial Mínima	Frente Predial Mínimo	Ocupación Máxima de Suelo	Coefficiente Máximo de Constructibilidad	Densidad	Sistema de Agrupamiento	Antejardín Mínimo
10.000 m ²	50 m	2.5%	0.025	10 hab/há	Aislado	10 m

ZONA A.R.3.
PRESERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE NATURAL Y CULTURAL

USOS PERMITIDOS
Equipamiento de Escala Regional e Interurbano de Áreas Verdes con instalaciones complementarias al área verde
USOS EXCLUIDOS
Todos los no indicados como permitidos

CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL Y DE EDIFICACION					
Superficie Predial Mínima	Frente Predial Mínimo	Ocupación Máxima de Suelo	Coeficiente Máximo de Constructibilidad	Sistema de Agrupamiento	Antejardín Mínimo
20.000 m2	100 m	2.5%	0.025	Aislado	10 m

CAPITULO V

Vialidad

ARTICULO 32° Las avenidas, calles, pasajes y en general todas las vías públicas del Plan Regulador son las actualmente existentes, manteniendo sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se dispongan ensanches o aperturas de nuevas vías.

ARTICULO 33° Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, cruces a distinto nivel, etc., serán definidos en los respectivos proyectos de loteo, en seccionales, en estudios o proyectos de vialidad según corresponda.

ARTICULO 34° La vialidad estructurante está constituida por las vías que se señalen en el cuadro siguiente, y graficadas en el Plano P.R.C-P-86.

VIAS ESTRUCTURANTES INTERCOMUNALES

Nombre de la Vía	Tramo	Dimensión (m)	(E) Existente (P) Projectado	Observaciones
Av. Américo Vespucio	José Arrieta-Av. Departamental.	30.00	(E)	Ancho total 60 m
Av. Tobalaba	José Arrieta-Av. Departamental.	70.00	(E)	
Consistorial	Av. Grecia-Av. Departamental.	30.00	(P)	
Av. Las Perdices	Av. José Arrieta-Av. Grecia	30.00	(E)	
	Av. Grecia-encuentro Canal Las Perdices	30.00	(P)	
	Encuentro Canal Las Perdices-Antupirén	50.00	(P)	
Alvaro Casanova	Av. José Arrieta-Av. Grecia	25.00	(E)	Ancho total 30 m
Av. José Arrieta	Av. Américo Vespucio-Av. Las Perdices	15.00	(E)	
	Av. Las Perdices-Alvaro Casanova	25.00	(E)	
Av. Grecia	Av. Américo Vespucio-Canal Las Perdices	50.00	(E)	Ensanche ambos costados
	Canal Las Perdices-Alvaro Casanova	50.00	(P)	
	Av. Américo Vespucio-Consistorial	30.00	(P)	
Los Presidentes	Av. Américo Vespucio- Parque Cousiño Macul	60.00	(E)	Ensanche ambos costados
Av. Quilín	Av. Quilín-Av. Tobalaba	30.00	(P)	
Quilín Norte	Av. Quilín-Av. Tobalaba	30.00	(E)	
Quilín Sur	Av. Tobalaba-Av. Consistorial	30.00	(P)	Ensanche costado sur
Av. Departamental	Av. Américo Vespucio-Av. Consistorial	20.00	(E)	
Los Molineros	Av. José Arrieta-Av. Grecia	35.00	(E)	
Alejandro Sepúlveda	Av. Grecia-Av. Tobalaba	20.00	(E)	
Arquitecto Ictinos	Av. José Arrieta-Av. Grecia	25.00	(E)	
Altiplano	Av. Grecia-Alejandro Sepúlveda	20.00	(E)	
Los Cerezos	Av. Departamental-Av. San Luis de Macul	20.00	(E)	Mantiene anchos existentes
	Av. San Luis de Macul-Av. Quilín Sur	30.00	(P)	
	Av. Quilín Norte-Av. El Valle	30.00	(P)	
	Av. El Valle-Alejandro Sepúlveda	30.00	(E)	Ensanche ambos costados
Ossandón Sur	Av. José Arrieta-Av. Las Parcelas	20.00	(P)	
Caburga	Av. Las Parcelas-Av. Grecia	15.00	(E)	
Consistorial	Av. José Arrieta-Av. Grecia	20.00	(E)	Ensanche ambos costados
Vía Acueducto	Av. Grecia-Antupirén	20.00	(P)	
Amanecer	Las Parcelas-Av. Grecia	20.00	(E)	
Volcán Antuco	Consistorial-Alborada	20.00	(E)	Ensanche costado norte
	Alborada-Ossandón Sur	20.00	(P)	
	Av. Américo Vespucio-Manuel Carvallo	35.00	(E)	
Oriental	Manuel Carvallo-Av. Tobalaba	25.00	(E)	Apertura
Las Parcelas	Av. Tobalaba-Diagonal Las Torres	20.00	(E)	
El Valle	Av. Américo Vespucio-Afluente	32.00	(E)	

	Afluente-Los Cerezos	32.00	(E)	
	Los Cerezos-Lago Caburga	32.00	(E)	Ensanche costado norte
	Lago Caburga-Av. Tobalaba	32.00	(P)	
	Av. Tobalaba-Consistorial	32.00	(P)	
Antupirén	Sánchez Fontecilla-Camino Vecinal	20.00	(P)	Apertura
	Camino Vecinal-Consistorial	20.00	(E)	Ensanche ambos costados
	Consistorial-Amanecer	30.00	(E)	Ensanche ambos costados
	Amanecer-Canal Las Perdices	20.00	(E)	Ensanche ambos costados
Quilín Norte	Av. Tobalaba-Av. Consistorial	30.00	(P)	
Llaima	Av. Américo Vespucio-Los Cerezos	20.00	(P)	
Mar Tirreno	Av. Quilín-Av. Las Torres	15.00	(P)	
El Chunchu	Los Cerezos-Av. Tobalaba	15.00	(E)	Ensanche costado norte
	Sánchez Fontecilla-Consistorial	20.00	(E)	Ensanche ambos lados, apertura empalme Tobalaba
Las Torres	Av. Américo Vespucio-Los Cerezos	35.00	(E)	
	Los Cerezos-Av. Tobalaba	30.00	(E)	
	Av. Tobalaba-Consistorial	20.00	(P)	Apertura
San Luis de Macul	Av. Américo Vespucio-Av. Tobalaba	25.00	(E)	

ARTICULO 35º El Plan Regulador contempla la apertura de los siguientes tramos de vías no estructurantes:

VIAS COMUNALES NO ESTRUCTURANTES

Nombre de la Vía	Tramo	Dimensión (m)	(E) Existente (P) Proyectado	Observaciones
Cruz Almeyda	Alonso Berríos-Perseverancia	20	(P)	Apertura
Pedro Rico	Cruz Almeyda-Av. Egaña	10	(P)	Apertura
Los Pehuenches	Los Picachos-Arroyuelos	10	(P)	Apertura
Los Piuquenes	Los Picachos-Arroyuelos	10	(P)	Apertura
S. Corvalán	Los Picachos-Arroyuelos	10	(P)	Apertura
Laguna San Pedro	TaguaTagua-Las Parcelas	14	(P)	Apertura