

ORDENANZA LOCAL

PLAN REGULADOR COMUNAL DE LAUTARO

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

- ARTICULO 1. La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las normas referentes a límite urbano, zonificación, disposiciones sobre uso del suelo, subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad que deberán observarse dentro del área territorial del Plan Regulador Comunal de Lautaro, graficada en el Plano PRL-1 en adelante el Plano y que complementan la información gráfica contenida en dicho Plano.
- ARTICULO 2. El área jurisdiccional del Plan Regulador Comunal de Lautaro queda determinada por el límite urbano, constituido por una línea poligonal cerrada identificada por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21-1, de acuerdo a la descripción de puntos y tramos hecha en el artículo 6 de esta Ordenanza.
- ARTICULO 3. Todas las materias atinentes al desarrollo urbano que se lleven a cabo dentro del área urbana y que no se encuentren regladas por esta Ordenanza, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.
- ARTICULO 4. De acuerdo a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, le corresponderá a la Dirección de Obras Municipales de Lautaro la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza; y a la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la IX Región la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de sus disposiciones.
- ARTICULO 5. Cualquier transgresión a las normas 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

DESCRIPCION DEL LIMITE URBANO

ARTICULO 6. El límite urbano del área de aplicación del Plan enunciado en el artículo 2 de esta Ordenanza está constituido por el polígono correspondiente a la ciudad de Lautaro, graficada en el Plano PRL-1 queda definido por los puntos y tramos que se describen a continuación:

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	Intersección de una paralela trazada 35 metros al oriente del cierro oriente de la Ruta 5 con una paralela trazada 35 metros al sur del cierro sur del camino de acceso sur a Lautaro		
2	Intersección de una paralela trazada 35 m al oriente del cierro oriente de la Ruta 5 con una paralela trazada 120 metros al norte del eje del Camino 1	1 - 2	Paralela trazada 35 metros al oriente del cierro oriente de la Ruta 5 entre los puntos 1 y 2.
3	Intersección de una paralela trazada 120 metros al norte del acceso sur a Lautaro con una paralela trazada 100 metros al poniente de la prolongación al sur del eje de la calle Brasil	2 - 3	Paralela trazada 120 m al norte del eje del Camino 1 y 120 metros al norte del eje del acceso sur a Lautaro, entre los puntos 2 y 3.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
4	Intersección de una paralela trazada 100 metros al poniente del eje de calle Brasil con la prolongación imaginaria al poniente del eje de la Avenida Prat	3 - 4	Paralela trazada 100 metros al poniente del eje de la calle Brasil, entre los puntos 3 y 4.
5	Intersección de la prolongación imaginaria hacia el poniente del eje de la Avenida Prat con una paralela trazada 250 metros al poniente del eje de la Avenida Brasil	4 - 5	Prolongación imaginaria hacia el poniente del eje de la Avenida Prat entre los puntos 4 y 5.
6	Intersección de paralela trazada 250 metros al poniente del eje de la Avenida Brasil con la prolongación imaginaria hacia el poniente del eje de la calle Martínez de Rozas	5 - 6	Paralela trazada 250 metros al poniente del eje de la Avenida Brasil entre los puntos 5 y 6.
7	Intersección de una paralela trazada 250 metros al poniente del eje de la calle San Martín, con la prolongación imaginaria hacia el poniente del eje de la calle Camilo Henríquez	6 - 7	Recta imaginaria que une los puntos 6 y 7.
8	Intersección del eje del Acceso Norte a Lautaro con una paralela trazada 300 metros al poniente de la prolongación al norte del eje de la calle Armando Rodríguez	7 - 8	Recta imaginaria que une los puntos 7 y 8.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
9	Situado sobre la prolongación hacia el norte del eje de la calle Armando Rodríguez, a 830 metros de la intersección de dicho eje con el eje de la calle C. Henríquez	8 - 9	Recta imaginaria que une los puntos 8 y 9.
10	Intersección de una paralela trazada 870 metros al poniente del eje de la línea del ferrocarril con una paralela trazada 400 metros al norte del eje de la calle H. Ovando	9 - 10	Paralela trazada 870 metros al poniente del eje de la línea del ferrocarril entre los puntos 9 y 10.
11	Intersección de una paralela 400 metros al norte del eje de la calle H. Ovando con la ribera poniente del río Cautín	10 - 11	Paralela trazada 400 metros al norte del eje de la calle H. Ovando, entre los puntos 10 y 11.
12	Intersección de la prolongación imaginaria hacia el oriente del eje de la Avenida Pedro Aguirre Cerda con la ribera poniente del río Cautín	11 - 12	Ribera poniente del río Cautín entre los puntos 11 y 12.
13	Intersección de una paralela trazada 50 metros al nor-poniente del eje de la calle San Patricio con una paralela trazada 350 metros al oriente del eje de la calle Cautín	12 - 13	Línea imaginaria que une los puntos 12 y 13.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
14	Intersección de una paralela trazada 50 metros al norte del eje de la calle San Patricio con una paralela trazada 50 metros al oriente del eje de la calle Barros Arana	13 - 14	Paralela trazada 50 metros al nor-poniente del eje de la calle San Patricio, entre los puntos 13 y 14.
15	Intersección de una paralela trazada 50 metros al oriente del eje de la calle Barros Arana con una paralela trazada 100 metros hacia el sur del eje del tramo oriente-poniente de la misma calle	14 - 15	Línea recta imaginaria que une los puntos 14 y 15.
16	Intersección de una paralela trazada 100 metros hacia el sur del eje de la calle Barros Arana con una paralela trazada 150 metros al oriente del eje de la calle Baquedano	15 - 16	Paralela trazada 100 metros hacia el sur del eje de la calle Barros Arana entre los puntos 15 y 16.
17	Intersección de una paralela trazada 150 metros hacia el oriente del eje de la calle Baquedano con una perpendicular al eje de esta misma calle trazada 1.250 metros al sur de la intersección de dicho eje con el eje de la calle Barros Arana, medidos sobre el eje de calle Baquedano.	16 - 17	Paralela trazada 150 metros al oriente del eje de la calle Baquedano entre los puntos 16 y 17.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
18	Intersección del costado poniente de la faja de protección del ferrocarril con una paralela trazada 330 metros al sur del eje del pasaje 7 Sur de la Población Santa Ana	17 - 18	Línea recta imaginaria que une los puntos 17 y 18.
19	Intersección del costado poniente de la faja de protección del ferrocarril con la prolongación imaginaria hacia el poniente de la línea oficial del costado sur de la calle Libertad	18 - 19	Costado poniente de la faja de protección del ferrocarril entre los puntos 18 y 19.
20	Intersección de una paralela trazada 260 m al sur del acceso sur a Lautaro con una paralela trazada 750 m al poniente del eje de la calle O'Higgins	19 - 20	Línea recta imaginaria que une los puntos 19 y 20.
21	Intersección de una paralela trazada 35 m hacia el sur del cierre del costado sur del acceso sur a Lautaro con una paralela trazada 800 m al poniente del eje de la calle O'Higgins	20 - 21	Línea recta imaginaria que une los puntos 20 y 21.
		21 - 1	Paralela trazada 35 metros hacia el sur del cierre del costado sur del acceso sur a Lautaro.

CAPITULO III

DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

ARTICULO 7. Los siguientes términos tienen en esta Ordenanza, el significado que se expresa:

Porcentaje de ocupación de suelo: Es la relación porcentual entre la superficie edificada determinada en la forma que más adelante se expresa y la superficie total del predio, descontada de esta última las áreas declaradas de utilidad pública que pudiesen afectarlo por disposiciones del presente 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%.

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 establece la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Edificación pareada: Es la que corresponde a dos edificaciones que se construyen 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 laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada y con la altura que establece el Plan Regulador.

ARTICULO 8. Tipología de Uso del Suelo: Los usos permitidos o prohibidos en esta Ordenanza se agrupan en los siguientes tipos:

- Vivienda
- Equipamiento
- Industria y Almacenamiento
- Vialidad y Transporte

Forman parte del equipamiento los terrenos y edificios destinados a:

- Salud
- Educación
- Seguridad
- Culto
- Cultura
- Organización comunitaria
- Areas verdes
- Deportes
- Esparcimiento y turismo
- Comercio minorista
- Servicios públicos
- Servicios profesionales
- Servicios artesanales

El equipamiento según su ámbito de acción se clasificará en equipamiento de escala regional o interurbano, comunal o vecinal.

Para los efectos de la presente Ordenanza la tipología y escala del equipamiento será la que se expresa en el cuadro siguiente:

TIPO	ESCALA REGIONAL E INTERURBANA	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
Salud	Hospitales Clínicas	Clínicas Postas Cementerios Plantas y botaderos de basura	Dispensarios Consultorios
Educación	Universidades	Liceos Academias Institutos Colegios	Escuelas básicas Jardines Infantiles
Seguridad	Bases militares Cuarteles Cárceles	Comisarías Tenencias Bomberos	Retenes

TIPO	ESCALA REGIONAL E INTERURBANA	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
Culto	Catedrales Templos Santuarios	Templos Parroquias	Capillas
Cultura	Museos Bibliotecas Salas de concierto Teatros Auditoriums Zoológicos Jardines botánicos	Bibliotecas Salas de con- cierto Auditoriums Teatros Casas de la cultura	Bibliotecas
Organización comunitaria	--	Juntas de ve- cinos	Juntas de ve- cinos Centros de madres Centros so- ciales
Areas verdes	Parques nacionales Santuarios de la naturaleza Grandes parques	Parques Plazas	Plazas Jardines Juegos in- fantiles
Deportes	Grandes estadios Canchas Centros deportivos Medialunas Coliseos	Estadios Canchas Piscinas Centros depor- tivos Gimnasios	Canchas
Esparcimiento y turismo	Hipódromos Circos Clubes sociales Parques de entre- tenciones Zonas de pic nic Hoteles Moteles Casinos	Teatros Cines Clubes socia- les Discotecas Restaurantes Quintas de re- creo Hosterías Moteles Hospederías Residenciales	Cines Juegos elec- trónicos Bares Fuentes de soda.
Comercio minorista	Centros comerciales Supermercados Grandes tiendas Terminales de dis- tribución	Centros comer- ciales Mercados Supermercados Ferias libres Locales comer- ciales	Locales co- merciales Ferias libres Playas de es- tacionamiento

TIPO	ESCALA REGIONAL E INTERURBANA	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
Servicios Públicos	Servicios de utilidad pública Servicios de la Administración Pública	Municipios Juzgados Correos Telégrafos Servicios de utilidad pú- blica	Correos
Servicios profesio- nales	Oficinas en general (abogados, arquitec- tos, consultores, etc.) Bancos	Oficinas en ge- neral (abogados, médicos, dentis- tas, notarios, etc.) Bancos	--
Servicios artesanales	--	Garages Talleres	Lavanderías Peluquerías Gasfiterías Costurerías y Modas Jardines de plantas Talleres pe- queños

Según la naturaleza jurídica del propietario, el equipamien-
to puede clasificarse en "público" y "privado".

La industria y el almacenamiento se clasificarán en las si-
guientes categorías, de acuerdo a las características que se
señalan:

- Inofensivos : Los que no causan molestias o daños a las
personas o al entorno, ni revisten peli-
gro.
- Molestos : Los que producen incomodidad o molestias
al vecindario.
- Insalubres : Los que son dañosos a la salud, como con-
secuencia de ruidos, emanaciones u otros
factores.
- Peligrosos : Los que presentan un alto riesgo poten-
cial permanente, y aquellos cuyo grado
de insalubridad sea inaceptable a juicio
de la autoridad competente.

ARTICULO 9. Rasantes y distanciamientos: Para la aplicación de rasantes y distanciamientos se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, sin perjuicio de las limitaciones de altura que se establecen en la presente Ordenanza.

ARTICULO 10. Adosamientos: Los adosamientos se ajustarán a las disposiciones contenidas en el artículo 478 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ARTICULO 11. Cierros exteriores: Los sitios eriazos deberán disponer de un cierro que evite se utilicen como botaderos de basura y escombros. Las características de estos cierros y de los que se consulten en sitios ya edificados o por edificar deberán ser aprobados por la Dirección de Obras Municipales.

Los cierros en esquina deberán formar los ochavos previstos en los artículos 452, 453, 454 y 456 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ARTICULO 12. Antejardines: La Dirección de Obras exigirán antejardines en aquellas áreas consolidadas en que a lo largo del mismo costado de una cuadra al 50% o más de su longitud ya disponga de ellos. En esos casos su profundidad no podrá ser inferior a 3 metros.

ARTICULO 13. Estacionamientos: No se establecen exigencias de estacionamiento para los usos regulados por la presente Ordenanza, a excepción de los edificios destinados a almacenamiento o industria, los que deberán consultar el espacio necesario dentro del predio para las maniobras de carga y descarga.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando se contemplen estacionamientos, sus dimensiones se ajustarán a las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 225 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ARTICULO 14. Edificios de equipamiento: 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 actividad en el suelo urbano que establece la presente Ordenanza.

Los servicientros y/o centros de venta o expendio de combustibles, playas y locales de estacionamiento, garages, talleres mecánicos automotrices y terminales de transporte rodoviario deberán cumplir con las siguientes normas:

a) Servicientros y centros de venta o expendio de combustibles:

- Sólo podrán emplazarse enfrentando vías de un ancho mínimo de 30 metros.
- El ancho mínimo de los accesos y salidas vehiculares desde el predio a la vía pública será de 5 m. El ángulo interno máximo entre los ejes de estos accesos y salidas vehiculares y el eje de la vía que enfrenta el predio será de 70°, el que deberá inscribirse entre las proyecciones de sus deslindes prediales y al eje de vía.
- El sistema de agrupamiento será aislado sin adosamiento.

b) Playas, locales de estacionamiento y terminales de transporte rodoviario:

- Sólo podrán emplazarse enfrentando vías de un ancho mínimo de 20 m.
- La superficie predial mínima será de 1.000 m² para terminales de transporte rodoviario y de 500 m² para playas y locales de estacionamiento.
- El frente predial mínimo será de 20 m y el sistema de agrupamiento aislado.

c) Garages y talleres mecánicos automotrices:

- Superficie predial mínima : 500 m²
- Frente predial mínimo : 15 m
- Sistema de agrupamiento : Aislado

El resto de las normas serán las que fije la presente Ordenanza para la zona donde se emplace este tipo de equipamiento.

ARTICULO 15. Bienes Nacionales de uso público: En las áreas de uso público, como son las vías y áreas verdes, existentes o que se formen en el futuro, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como kioscos, fuentes de agua, juegos infantiles y otras similares, según corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por el Director de Obras Municipales.

ARTICULO 16. Urbanización: La aprobación de proyectos 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, regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y, además, por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización y de los Servicios respectivos.

ARTICULO 17. Edificación en predios existentes: Los proyectos de construcción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies y frentes prediales mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

CAPITULO IV

DEFINICION DE MACRO-AREAS, ZONIFICACION, USO DEL SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS

ARTICULO 18. De acuerdo a su grado de consolidación, el Plan Regulador contempla las siguientes áreas:

Áreas consolidadas: Son las áreas urbanas que cuentan efectivamente con urbanización completa, 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 cuentan con otro sistema autorizado por la reglamentación vigente.

Los límites exteriores de estas áreas se denominan "límites de consolidación", y se han señalado en el Plano.

Áreas de extensión urbana: Son las áreas planificadas externas a las áreas consolidadas, capaces de recibir el crecimiento en extensión previsto para el centro poblado de acuerdo a la aprobación del presente

Áreas 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 márgenes de río, zonas de protección ecológica, quebradas, pantanos o áreas de inundación.

ARTICULO 19. En función de las características del uso del suelo y de más normas urbanísticas las áreas definidas en el artículo 18 de la presente Ordenanza se han dividido en las siguientes zonas:

Áreas Consolidadas : ZU-1 a ZU-7
Áreas de Extensión : ZE-1 a ZE-3
Áreas Especiales : ZR-1 a ZR-5

Los usos permitidos o prohibidos en cada zona, las condiciones de subdivisión de predios y normas de edificación que le son aplicables son las siguientes:

ÁREAS CONSOLIDADAS

LAUTARO

ZONA ZU-1

Usos permitidos: Vivienda, equipamiento a escala regional, comunal y vecinal y almacenamiento inofensivo.

Usos prohibidos: Industria de todo tipo y almacenamientos molestos y todos los no mencionados anteriormente.

Superficie predial mínima: Almacenamiento inofensivo : 500 m²
Otros usos permitidos: 300 m², sin perjuicio de lo establecido en el artículo 14 de la presente Ordenanza.

Frente predial mínimo: 12 metros, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 14 de la presente Ordenanza.

porcentaje máximo de ocupación de suelo: Vivienda 60%
Otros usos permitidos ... 80%

Sistema de agrupamiento: Edificación continua, aislado o pareada.

Altura máxima de edificación: Para la edificación continua 8 m. Sobre esa altura y para la edificación aislada y pareada, según el artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Profundidad máxima del cuerpo edificado paralelo a la calle en edificación continua : Hasta 3,5 m de altura: 60%
de la longitud de cada deslinde. Sobre esa altura: 30% de la longitud de cada deslinde.

ZONA ZU-2

Usos permitidos: Vivienda, equipamiento a escala regional, comunal y vecinal; y almacenamiento inofensivo.

Usos prohibidos: Industria de todo tipo y almacenamiento molestos y todos los no mencionados anteriormente.

Superficie predial mínima: Almacenamiento inofensivo: 500 m²

Otros usos permitidos : 160 m²
Sin perjuicio de lo establecido en el Art. 14 de la presente Ordenanza.

Frente predial mínimo: Almacenamiento inofensivo : 12 m
Otros usos permitidos : 8 m,
sin perjuicio de lo establecido en el Art. 14 de la presente Ordenanza.

Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 60%

Sistema de agrupamiento: Edificación aislada o pareada.

Altura máxima de edificación: 8 metros.

ZONA ZU-3

Usos permitidos: Vivienda, equipamiento a escala comunal vecinal, industria inofensiva y almacenamiento inofensivo. ✓

Usos prohibidos: Todos los no mencionados anteriormente.

Superficie predial mínima: Industria y almacenamiento inofensivo: ... 400 m²

Otros usos permitidos ... 160 m²
sin perjuicio de lo establecido en el Art. 14 de la presente Ordenanza. ✓

Frente predial mínimo: Industria y almacenamiento inofensivo: 12 m

Otros usos permitidos: 8 m,
sin perjuicio de lo establecido en el Art. 14 de la presente Ordenanza. X

Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 60% ✓

Sistema de agrupamiento: Para vivienda y equipamiento: edificación continua, aislada o pareada. ✓

Para industria: edificación aislada, conforme al artículo 110 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Altura máxima de edificación: Para la edificación continua 8 metros. Se permitirá edificación aislada sobre esa altura. La altura máxima de la edificación aislada y pareada, y la aislada sobre edificación continua será según la aplicación de rasantes y distanciamientos previstos en el Art. 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Profundidad máxima del cuerpo edificado paralelo a la calle en edificación continua : Hasta 3,5 m de altura: 60% de la longitud de cada deslinde. Sobre esa altura: 30% de la longitud de cada deslinde. ✓

ZONA ZU-4

Usos permitidos: Vivienda, equipamiento a escala vecinal.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados anteriormente.

Superficie predial mínima: 100 m² ✓

Frente predial mínimo: ~~8 m~~

Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 60%

Sistema de agrupamiento: Edificación aislada, pareada o continua.

Altura máxima de edificación: Para la edificación continua 4,5 metros. Sobre esa altura y para la edificación aislada y pareada según el artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Profundidad máxima del cuerpo edificado paralelo a la calle en edificación continua : 50% de la longitud de cada deslinde.

ZONA ZU-5

Usos permitidos: Industria y almacenamiento inofensivo y molesto y equipamiento vecinal.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados anteriormente.

Superficie predial mínima: 500 m²

Frente predial mínimo: 15 m

Porcentaje máximo de ocupación del suelo: 60%

Sistema de agrupamiento: Aislado

Altura máxima de edificación: Será según la aplicación de rasantes y distanciamientos previstos en el Art. 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ZONA ZU-6

Usos permitidos: Equipamiento cultural, deportivo, esparcimiento, turismo y áreas verdes a escala regional, comunal.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados anteriormente.

Superficie predial mínima: 2 hectáreas

Frente predial mínimo: 100 metros

Porcentaje máximo de ocupación del suelo: 5%

Sistema de agrupamiento: Aislado.

Altura máxima de edificación: 8 metros.

ZONA ZU-7

Usos permitidos: Equipamiento cementerio.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados precedentemente.

Otras normas: Según Reglamento del Ministerio de Salud.

AREA DE EXTENSION URBANA

ZONA ZE-1

Usos permitidos: Vivienda, equipamiento a escala comunal y vecinal.

Usos prohibidos: ✓ Todos los no mencionados anteriormente.

Superficie predial mínima: ✓ 100 m² sin perjuicio de lo establecido en el Art. 14 de la presente Ordenanza.

Frente predial mínimo: ✓ Otros usos permitidos: 8 m, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 14 de la presente Ordenanza.

Porcentaje máximo de ocupación de suelo: ✓ 60%.

Sistema de agrupamiento: ✓ Edificación aislada o pareada.

Altura máxima de edificación: ✓ 8 metros

ZONA ZE-2

Usos permitidos: ✓ Equipamiento cultural, deportivo recreacional turístico y de áreas verdes a escala comunal.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados anteriormente.

Superficie predial mínima: 2 hectáreas.

Frente predial mínimo: 100 metros.

Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 5%

Sistema de agrupamiento: Edificación aislada.

Altura máxima de edificación: 8 metros.

ZONA ZE-3

Usos permitidos: Industria inofensiva, molesta y almacenamiento inofensivo y molesto.

Usos prohibidos: Vivienda, a excepción de la habitación de cuidadores de las instalaciones mencionadas en los usos permitidos y todos los no mencionados anteriormente.

Superficie predial mínima: Industria y almacenamiento molesto: 600 m².

Industria y almacenamiento inofensivo: 400 m².

Frente predial mínimo: ~~Industria y almacenamiento molesto: 20 m~~ 20 m
~~Industria y almacenamiento inofensivo: 12 m~~

Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 80%

Sistema de agrupamiento: Industria y almacenamiento de cualquier tipo: Edificación aislada sin adosamiento.

AREAS ESPECIALES

ZONA ZR-1 : Corresponde a la faja de protección de la línea de ferrocarril a cada costado de la misma. Esta faja se regirá por las disposiciones de la Ley General de Ferrocarriles de 1931, artículos 34, 35, 36 y 37 del D.S. N° 1.157 de 1931, del Ministerio de Fomento.

ZONA ZR-2 : Corresponde a fajas de protección del acceso a Lautaro.

Usos permitidos: Equipamiento de áreas verdes.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados anteriormente.

ZONA ZR-3 : Corresponde a la caja natural del río Cautín.

Usos permitidos: Equipamiento de áreas verdes.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados anteriormente.

Esta área está sujeta además a las disposiciones contenidas en el Decreto Supremo N° 609 de 1978 del Ministerio de Tierras y Colonización y en el Código de Aguas.

ZONA ZR-4: Corresponde a la franja de protección del Estero El Saco y sector de cambio de terrazas ubicado al Poniente de dicho Estero.

Usos permitidos: Equipamiento de áreas verdes.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados anteriormente.

ZONA ZR-5 : Corresponde a la faja de protección no edificable ubicada a ambos lados de los bordes naturales de cualquier curso de agua ubicado dentro del límite urbano no incluido en los artículos anteriores de la presente Ordenanza, de acuerdo a los siguientes tramos:

<u>Distancia entre bordes</u>	<u>Faja de protección</u>
1,0 metros a 1,5 metros	2 metros
1,5 metros a 2,0 metros	3 metros
2,0 metros y más	5 metros

ARTICULO 20. Quedan excluidos dentro del límite urbano los siguientes usos de suelo e instalaciones:

- Plantas y botaderos de basuras
- Industrias y almacenamientos insalubres o peligrosos.

CAPITULO V

VIALIDAD

ARTICULO 21. 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 dispone el ensanche o apertura de nuevas vías.

ARTICULO 22. Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas y el diseño de sus empalmes, serán definidos en los respectivos proyectos de los loteos; en seccionales o en estudios o proyectos de vialidad, según corresponda.

ARTICULO 23. La vialidad estructurante identificada en el Plano está constituida por las vías que se indican en los cuadros que se insertan en las páginas siguientes de esta Ordenanza.

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO E = Existente P = Proyectado	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
		Dimensión	E = Exist P = Proy.	
ACCESO SUR	Entre límite Urbano poniente y empalme prolongación Rodríguez E	35	P	Requiere ensanche costado norte
JEQUIER..	Prolongación Rodríguez y O'Higgins E	20	E	
AVDA. BRASIL	Av.A. Prat y Martínez de Rosas E	35	E	
AVDA. BRASIL	Martínez de Rosas y Camilo Henríquez E	35	P	Ensanche costado poniente
AVDA. BRASIL	Camilo Henríquez y Límite Urbano Poniente E	30	P	Ensanche ambos costados
AV. NUEVA UNO	Brasil y Fresia E	20	P	Ensanche costado poniente
AV. NUEVA UNO	Fresia y Acceso Norte E	20	P	Ensanche ambos costados
AV. NUEVA UNO	Acceso Norte y Nueva Dos P	20	P	Apertura
ACCESO NORTE	Punto 8 del Límite Urbano y Estero E	20	P	Ensanche costado sur
ACCESO NORTE	Estero y Nueva Uno E	20	E	
BALMACEDA	C. Henríquez y A. Prat E	15	E	
BALMACEDA	C. Henríquez u Nueva Dos P	15	P	
RODRIGUEZ	Acceso sur y Av.A. Prat P	20	P	Apertura
RODRIGUEZ	Av.A. Prat y Fresia E	15	E	

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO E = Existente P = Projectado	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
		Dimensión	E = Exist. P = Proy.	
O'HIGGINS	Límite Urbano sur y Sector Estadio E	20	E	Variable con un mínimo de 20 m
O'HIGGINS	Sector Estadio y Límite Urbano norte E	20	P	Ensanche costado oriente
COSTANERA	Carrera y Escala P	25	P	Apertura
BAQUEDANO	Barros Arana y Límite Urbano sur E	15	E	
CARRERA	Brasil y Río Cautín E	15	E	Variable con un mínimo de 15 m
BARROS ARANA	Ribera poniente y ribera oriente del río Cautín E	12	E	Puente sobre el río Cautín
BARROS ARANA	Río Cautín ribera oriente y empalme San Patricio E	20	E	Variable con un mínimo de 20 m
PATRICIO	Barros Arana y Límite Urbano oriente E	20	E	Variable con un mínimo de 20 m
ESCALA	Límite Urbano poniente y Avda. Brasil E	20	P	Ensanche costado sur
ESCALA	Avda. Brasil y Río Cautín E	20	E	
P. AGUIRRE CERDA	Avda. Brasil y Línea férrea E	35	E	
FRESIA	Nueva Uno y San Martín E	15	P	Ensanche al norte
FRESIA	San Martín y Rodríguez P	15	P	Apertura

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO E = Existente P = Proyectado	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
		Dimensión m	E = Exist. P = Proy.	
FRESIA	Rodríguez y Los Castaños E	15	E	
H. OVANDO	Nueva Uno y Balmaceda E	20	P	Ensanche cos- tado norte
H. OVANDO	Balmaceda y H. Gómez P.	20	P	Apertura
H. OVANDO	H. Gómez y Los Castaños E	20	P	Ensanche cos- tado norte
AVDA. NUEVA DOS	Los Castaños y Av. Nueva Uno P	15	P	Apertura
LOS CASTAÑOS	P.A. Cerda y H. Ovando E	15	E	Variable con un mínimo de 15 m
LOS CASTAÑOS	H. Ovando y Av. Nueva Dos P	20	P	Apertura