



Tipo Norma	:Decreto 637
Fecha Publicación	:04-07-2003
Fecha Promulgación	:20-06-2003
Organismo	:MUNICIPALIDAD DE CHIGUAYANTE
Título	:PROMULGA PLAN REGULADOR COMUNAL DE CHIGUAYANTE
Tipo Versión	:Última Versión De : 16-02-2018
Inicio Vigencia	:16-02-2018
Id Norma	:212051
Ultima Modificación	:16-FEB-2018 Decreto 333
URL	: https://www.leychile.cl/N?i=212051&f=2018-02-16&p=

PROMULGA PLAN REGULADOR COMUNAL DE CHIGUAYANTE

Núm. 637.- Chiguayante, 20 de junio de 2003.- Vistos: estos antecedentes; el decreto alcaldicio N° 990 de fecha 31 de diciembre de 1998, que adjudicó a la Consultora CEC Ltda. la elaboración del proyecto "Plan Regulador de Chiguayante"; el Acuerdo 52-14-200 de fecha 27 de junio de 2000 del Concejo Municipal de Chiguayante, que aprueba el Plan Regulador Comunal de Chiguayante; el decreto alcaldicio N° 1.162 de fecha 29 de diciembre de 2000 que sanciona el Acuerdo anterior; el oficio ordinario N° 4 de fecha 4 de enero de 2001, por el cual se remite a la Comisión Regional del Medio Ambiente VIII Región el proyecto del Plan Regulador Comunal de Chiguayante; la resolución exenta de Calificación Ambiental N° 313/2001 de fecha 1 de octubre de 2001, que califica favorablemente el proyecto Plan Regulador Comunal de Chiguayante; el oficio ordinario N° 382 de fecha 4 de diciembre de 2001 del Alcalde de Chiguayante, que remite proyecto Plan Regulador Comunal de Chiguayante a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Bío Bío; el ordinario N°678 D.D.U.I. N° 336 de fecha 11 de abril de 2003 del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Bío Bío, por el cual informa favorablemente el Plan Regulador Comunal de Chiguayante; lo previsto en el artículo 43 del decreto con fuerza de ley N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; lo dispuesto en el artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; y, en uso de las facultades que me confieren los artículos 12 y 63 de la ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades,

D e c r e t o:

1.- Promúlgase y llévese a efecto el Plan Regulador Comunal de Chiguayante, que está conformado por los siguientes documentos que constituyen un solo cuerpo legal:

NOTA 1

NOTA 1

- a) Memoria Explicativa
- b) Estudio de Factibilidad
- c) Ordenanza Local
- d) Plano PRCH-01, escala 1:5.000

NOTA:

El DTO 749, M. de Chiguayante, publicado el 28.07.2006, modifica el presente Plan Regulador, 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.

NOTA 1:

NOTA 1

El N° 1 del Decreto 1512, Municipalidad de Chiguayante, publicado el 18.11.2009, modifica la presente norma en el sentido de modificar el Plano PRCH-2, en los siguientes aspectos:

Corrójase los siguientes códigos de vialidad:

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

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

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

Reemplácense la identificación de zona ZU5 definida al Poniente de la comuna, entre calle Progreso y Manquimávida, pasando ahora a formar parte de las zonas ZU1-A y ZU6, según corresponda.

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

2.- Apruébase la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Chiguayante, cuyo texto es el siguiente:

ORDENANZA LOCAL
PLAN REGULADOR COMUNAL DE CHIGUAYANTE
CAPITULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las normas referentes a límite urbano,



zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, que deberán observarse dentro del área territorial del Plan Regulador Comunal de Chiguayante, Modificación 2006, graficada en el Plano PRCH-2, a escala 1:10.000, en adelante el Plano. El área territorial del presente Plan Regulador Comunal está inserta en el Plan Regulador Metropolitano de Concepción y conforme a lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, su aplicación deberá cumplir obligatoriamente con las disposiciones de este último.

DTO 749,
M. DE CHIGUAYANTE
N° 2
D.O. 28.07.2006

Artículo 2. Para los efectos del ordenamiento territorial en el área urbana de este instrumento, se distinguirán cuatro tipos de áreas: Área Urbana Consolidada, Área de Crecimiento Urbano, Áreas Especiales y Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano.

El área urbana queda determinada por el límite urbano, constituido por una línea poligonal cerrada identificada por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de acuerdo a la descripción de puntos y tramos descrita en el artículo 6 de esta Ordenanza.

El área rural está conformada por el resto del territorio comunal, no incluido en el área urbana. Su zonificación se estará a lo establecido en el Plan Regulador Metropolitano de Concepción y las construcciones que se realicen en esa área se regirán, además, por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

En atención a la facultad que le otorga al Municipio la letra b) del Artículo 3 y el Artículo 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, la aprobación definitiva de proyectos con destino diferente al agrícola, corresponderá a la Municipalidad, sin perjuicio de las aprobaciones que le corresponda ejercer a otros órganos de la administración del Estado.

Decreto 333,
M. DE CHIGUAYANTE
N° 1
D.O. 16.02.2018

CAPITULO II

Descripción del Límite Urbano

Artículo 3. El límite urbano enunciado en el Artículo 2 de esta Ordenanza queda definido por los puntos y tramos que se describen a continuación:

Decreto 333,
M. DE CHIGUAYANTE
N° 2
D.O. 16.02.2018

Punto	Descripción	Punto	Tramo	Descripción	Tramo
1	Intersección del eje del río Bío Bío con prolongación al poniente del eje de calle Sanders				
2	Intersección de límite comunal norte con borde oriente Camino del Indio	1-2	Limite comunal norte de Chiguayante entre los puntos 1 y 2.		
3	Intersección de costado oriente de Camino del Indio con divisoria de aguas	2-3	Costado oriente Camino del Indio entre los puntos 2 y 3		



- | | | | |
|---|--|-----|--|
| 4 | Intersección de línea divisoria de aguas con costado oriente de Camino del Indio | 3-4 | Línea divisoria de aguas entre los puntos 3 y 4 |
| 5 | Intersección de costado oriente del Camino del Indio con prolongación imaginaria al oriente del eje de calle 1 | 4-5 | Borde oriente Camino del Indio entre los puntos 4 y 5 |
| 6 | Intersección de prolongación imaginaria al oriente del eje de calle 1 con límite comunal | 5-6 | Prolongación imaginaria al oriente de calle 1 entre los puntos 5 y 6 |
| 7 | Intersección de límite comunal sur de Chiguayante con eje del río Bío Bío | 6-7 | Límite comunal sur de Chiguayante entre los puntos 6 y 7. |
| | | 7-1 | Eje del río Bío Bío entre los puntos 7 y 1 |

CAPITULO III

Definiciones y Normas Generales

Artículo 4. Normas sobre Riesgo de Incendios Forestales: Las normas sobre riesgo de incendios forestales se aplicarán a las zonas del territorio comunal que, por su condición de contacto entre las áreas habitadas y el bosque, presenten un alto riesgo de incendio forestal. Para tal efecto, se definen las siguientes normas mínimas de construcción, urbanización, vialidad y prevención de incendios forestales:

Las construcciones colindantes con áreas de bosques artificiales productivos deberán distanciarse de éste a lo menos en 25 metros. Las fajas resultantes del distanciamiento descrito anteriormente deberán presentar una adecuada accesibilidad, estar libres de obstáculos, residuos y/o elementos combustibles y contar con suministro de agua. Estas fajas podrán además, incorporar especies vegetales irrigadas.

Las urbanizaciones colindantes con áreas de bosques deberán distanciarse de éstos a lo menos 25 metros de ancho, conformando una faja de terreno, en la cual no se permitirán edificaciones. Dicha faja deberá considerar una accesibilidad adecuada y/o una vía de borde apta para el tránsito vehicular, según lo permitan las condiciones topográficas y una red hídrica que contemple grifos emplazados a no más de 100 metros de esta faja.

Para el área urbana de contacto, y para el área silvícola de interfase se establecen las siguiente normas:

En las áreas urbanas de contacto se deberá considerar una faja de 100 metros de ancho que contemple la reducción de combustible seco en áreas exteriores, la eliminación de fuentes generadoras de incendios forestales, y la

Decreto 333,
M. DE CHIGUAYANTE
N° 2
D.O. 16.02.2018



implementación de planes vecinales de emergencia.

En el área silvícola de interfase, que corresponde a los primeros 4.000 metros de terreno, medidos desde el límite con el área urbana, se deberán formular planes de protección predial contra incendios forestales, prohibir el uso de fuego para la eliminación de desechos agrícolas y forestales, implementar cortafuegos perimetrales y poda de vegetación circundante en todos los caminos y senderos comprendidos en esta área y formular planes especiales de protección de incendios forestales para aquellas áreas de mayor riesgo, definida por Conaf.

En cuanto a los requerimientos para la protección sobre los costados de las calzadas de vías estructurantes de nivel metropolitano colindante en área de bosques, se estará a lo establecido en el Art. 8.3.4. del Plan Regulador Metropolitano de Concepción.

Artículo 5. Estacionamientos: Todos los proyectos de urbanización y edificación deberán cumplir con las normas de estacionamiento que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos correspondientes a los destinos señalados a continuación, deberán cumplir con los siguientes estándares mínimos de estacionamientos de vehículos motorizados:

Decreto 333,
M. DE CHIGUAYANTE
N° 2
D.O. 16.02.2018

VIVIENDA:

Unifamiliar, Colectiva, : 1 por unidad de
acogido a Ley de Copropiedad vivienda.

TERMINALES DE TRANSPORTE
TERRESTRE INTER-URBANO
Y SERVICIOS DE LOCOMOCIÓN
COLECTIVA URBANA::

DTO 749,
M. DE CHIGUAYANTE
N° 2
D.O. 28.07.2006

Terminal ferroviario

Inter.- urbanos : 15 cada 1 andén.
Terminal rodoviario : 3 cada 1 andén.
Inter.- urbanos
Estaciones de
intercambio modal : 10 cada 1 andén
Paraderos
Ferroviarios : 3 cada 1 anden.
Terminales de
vehículos : 1 cada 5 vehículos.

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:

DTO 749,
M. DE CHIGUAYANTE
N°2
D.O. 28.07.2006

De carácter inofensivo o molesto con impactos mitigados y talleres inofensivos de más de 50 m2 construidos

: 2, con un
incremento de 1 cada
50 m2.

Decreto 1512,
M. DE CHIGUAYANTE
N° 2.5.
D.O. 18.11.2009

EQUIPAMIENTO:

Comercio:

Supermercado, grandes tiendas, Centros comerciales (abiertos o cerrados) mercados y locales de compraventa en general

: 1 cada 50 m²
construidos.

Estaciones de Servicio Automotor : 1 por cada unidad de atención
Centros de Servicio Automotor : 1 cada 25 m² construidos

DTO 749,
M. DE CHIGUAYANTE
N° 2
D.O. 28.07.2006



Centros y Estaciones de Servicios Automotor, asociados a locales comerciales y/o servicios	: 1 cada 15 m ² construidos.	
Discotecas, Clubes Nocturnos	: 1 cada 4 ocupantes, para locales con una carga de ocupación superior a 40 personas.	
Cafeterías pub, restaurantes y similares	: 1 cada 6 ocupantes, para locales con una carga de ocupación superior a 40 personas.	
Talleres mecánicos	: 2 por cada unidad de atención.	
Culto y Cultura:		
Cines, teatro, auditorios y salas de espectáculos, salas multiuso y eventos	: 1 cada 15 m ² construidos.	Decreto 1512, M. DE CHIGUAYANTE N° 2.5. D.O. 18.11.2009
Recintos religiosos y de desarrollo espiritual	: 1 cada 20 m ² construidos.	
Medios de comunicación, centros culturales, bibliotecas y galerías de arte	: 1 cada 60 m ² construidos.	
Deportivo:		
Clubes, centros deportivos, gimnasios y establecimientos destinados a la actividad física en general	: 2 cada 20 m ² , con un mínimo de 8	Decreto 1512, M. DE CHIGUAYANTE N° 2.5. D.O. 18.11.2009
Piscinas techadas	: 1 cada 50 m ² de superficie de recinto.	
Piscinas al aire libre	: 1 cada 15 m ² de superficie de la piscina	
Canchas y multicanchas con graderías	: 1 cada 15 aposentaduras	
Canchas sin graderías	: 5 por cancha.	
Estadio	: 1 cada 30 aposentaduras.	
Educación:		
Enseñanza Prebásica	: 1 cada 1 aula.	
Enseñanza básica y media	: 1 cada 45 alumnos más 1 cada 4 docentes	
Enseñanza técnica y superior	: 2 cada 30 alumnos mas 2 cada 4 docentes.	
Centros de Capacitación e Investigación	: 2 cada 60 m ² construidos, con un mínimo de 5.	



Adicionalmente, los establecimientos de nivel prebásico, básico y medio, deberán considerar al interior de sus predios, los espacios para andenes de llegada y salida de vehículos de transporte escolar y particulares, estableciéndose un andén por cada 3 aulas, con un mínimo de 2.

Esparcimiento y Turismo:

Hoteles y similares	: 2 cada 5 camas.
Parque de recreaciones	: 1 cada 200 m ² de superficie de recinto.
Salones de juego	: 2 cada 60 m ² construidos

Salud:

Clínicas y hospitales	: 3 cada 5 camas con un mínimo de 5.
Consultorios y policlínicos	: 2 cada 60 m ² construidos, con un mínimo de 5
Centros de tratamiento y rehabilitación	: 2 cada 30 m ² construidos, con un mínimo de 5.
Hogares de acogida	: 2 cada 100 m ² con un mínimo de 5.

Seguridad:

Cuarteles, bomberos y unidades policiales	: 1 cada 30 m ² construidos.
---	---

Servicios:

Servicios profesionales públicos y privados, como centros y consultas médicas y dentales, oficinas en general, bancos, financieras, centros de pago.	: 2 cada 50 m ² construidos.
Servicios artesanales	: 1 cada 30 m ² , con un mínimo de 2.

Social:

Clubes Sociales, juntas de vecinos, centros de madres y locales comunitarios	: 1 cada 50 m ² construidos.
--	---

Quando se establezcan destinos mixtos, se atenderá la condición más restrictiva y los requerimientos mínimos para aquellos equipamientos no considerados en la tabla anterior, deberán asimilarse a los allí señalados.

Todo edificio público y todo edificio sobre los 50 m² sin importar su carga de ocupación, que preste un servicio a la comunidad, deberá contemplar un área destinada al aparcamiento de bicicletas a razón de uno por cada 50 m² construidos, con un mínimo de 2 y un máximo de 50

DTO 749,
M. DE CHIGUAYANTE
Nº 2
D.O. 28.07.2006
Decreto 1512,
M. DE CHIGUAYANTE
Nº 2.5.
D.O. 18.11.2009

CAPITULO IV

Definición de la Zonificación
Usos de Suelo y Normas Específicas
Artículo 6. Cuando el límite de una zona considere una



franja que enfrenta una vía, se entenderá que ella se conforma por los predios que enfrentan dicha vía, hasta sus respectivos fondos de sitio, con un máximo de 50,00 metros de profundidad.

Decreto 333,
M. DE CHIGUAYANTE
N° 2, 3
D.O. 16.02.2018

Artículo 7. Cuando el límite de una zona considere una franja que enfrenta una vía, se entenderá que ella se conforma por los predios que enfrentan dicha vía, hasta sus respectivos fondos de sitio, con un máximo de 50,00 metros de profundidad.

Decreto 333,
M. DE CHIGUAYANTE
N° 2, 4
D.O. 16.02.2018
Decreto 333,
M. DE CHIGUAYANTE
N° 2
D.O. 16.02.2018

Artículo 8. 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 500m², 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.

NOTA 3

Usos Permitidos:

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo 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, cantinas, salas de espectáculos y eventos bares, restaurantes y similares.

Supermercados y mercados, sólo se aceptan cuando se 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 ²
	Equipamiento y Actividades Productivas	: 250 m ²
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.	VU, VEU, VCE Y VECE adosamiento, pareado.+ VCA, VECA y Equipamiento adosamiento,	: Aislado, con
	500 m ²	para predios sobre
	superio a	y frente predial
	mínimo	20 metros.
	metros,	Distanciamiento
	predial	hacia deslindes de 6
	y 8 metros,	para lotes con frente
	predial	superior a 20 metros
	Excepcionalmente,	para lotes con frente
	hasta 7 metros	superior a 25 metros.
	estas	los volúmenes de
		quedan liberados de



6. Altura Máxima de Edificación : restricciones.
Según artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Para VCA, VECA, 16
- metros,
metros,
residencial en
emplace
- La edificación
altura, que se
distanciada de sus
deslindes con otros
predios en un mínimo
de 16 metros, podrá
aumentar en un 100%
- los
coeficiente
y
número
en
distanciamiento
desde el
en
metro
respecto de la
edificación permitida.
caso,
antepatio mínimo
los
predios,
de un
metros
arborizada a
de hoja
m².
- equivalente a 5 pisos
más mansarda. Para
otros usos no
habitacionales, 16
- indicadores de
de constructibilidad
densidad. Igualmente,
podrán aumentar el
de pisos edificados
la medida que el
mínimo a deslindes
primer piso, aumente
0,50 metros por cada
de incremento
altura máxima de
Deberá, en cualquier
considerar un
de 6 metros y sobre
deslindes con otros
habilitar una franja
ancho no menor a 4
de área verde
razón de un árbol
perenne por cada 20
7. Antepatio 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, calle Sanders o Avda. Bernardo O'Higgins 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, calle Sanders o Avda. Bernardo O'Higgins de Chiguayante.

- Equipamiento: De las siguientes clases:

- Comercio: Sólo los existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente texto de Ordenanza del plan Regulador Comunal y los locales o conjunto de locales comerciales y cafeterías que se emplacen en predios que enfrentan la ruta 0-60, calle Abraham Romero, Avda. Bernardo O'Higgins o calle Sanders. En esta última, además, se permitirán salas de eventos y espectáculos, restaurantes, pubs y similares

- 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, calle Sanders, calle Abraham Romero o Avda. Bernardo O'Higgins de Chiguayante.

- Servicios: Sólo los que se emplacen en predios que enfrentan a calle Sanders, calle Abraham Romero, Ruta 0-60 o Avda. Bernardo O'Higgins 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, excepto aquellas de carácter inofensivo asociadas directamente al equipamiento de comercio permitido.
- 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 ² |
| | Para VCA y VECA | : 1000 m ² |
| 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. | Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo | : 0,4 |
| 4. | Coeficiente Máximo de Constructibilidad | : 2,4 |
| 5. | VU, VEU, VCE y VECE adosamiento | : Aislado, sin |
| | los 500 m ² superior para el estacionamientos que permitidos. | para predios sobre y frente predial a 20 metros, excepto caso de abiertos cubiertos, estarán siempre |
| | VCA, VECA y Equipamiento adosamiento para y frente metros. el | : Aislado, sin predios sobre 500 m ² predial superior a 20 Para la VCA y VECA, distanciamiento |



mínimo hacia	deslindes será de 8
metros.	Para lotes con frente
predial	igual o superior a 40
metros,	éste aumentará a 12
metros.	Las edificaciones
complementarias	a la vivienda, como
quinchos, salas	de eventos u otras de
similar	naturaleza de hasta 3
metros de	altura, quedan
liberadas de estas	restricciones.
equipamientos, el	Para los
mínimo hacia deslindes	distanciamiento
para edificaciones	será de 5 metros,
altura y de	de hasta 7 metros de
edificaciones sobre	8 metros, para
6. Altura Máxima de Edificación	esta altura.
:	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.
	4 metros, para lotes
donde +	se emplace VCA, VECA
y	Equipamientos

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

Para el caso de los equipamientos permitidos en esta vía, éstos podrán, en lo que corresponda, adoptar las mismas condicionantes descritas precedentemente

Para el territorio que comprende la III Etapa de loteo Lonco Parque de Chiguayante, se estará a lo establecido como normativa en el proyecto debidamente aprobado.

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 al norte de la línea de proyección del eje de la calle Leinenweber al cerro y 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, incluyan o no servicios comerciales, sólo se aceptan emplazadas en la franja 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 o conjunto de locales comerciales y cafeterías.
- 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
- Servicios: Los siempre incluidos en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento, según se establece en el Artículo 2.1.33. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- 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, excepto aquellas de carácter inofensivo asociadas directamente al equipamiento de comercio permitido

- 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 : 200 m²
Para equipamiento educacional,



	culto y cultura		: 1200 m ² (excepto prebásica).
	Para VCA y VECA		: 2000 m ²
2.	Densidad Habitacional Bruta Máxima Vivienda Unifamiliar	VU	: 160 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	: 148 hab/há
	Vivienda Económica Colectiva en Extensión	VECE	: 184 hab/há
	Vivienda Económica Colectiva en Altura	VECA	: 720 hab/há
3.	Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo		: 0,6
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 m ² , y frente
	predial		superior a 20 metros,
	excepto		para el caso de
	estacionamientos		abiertos cubiertos,
	que estarán		siempre permitidos.
	incluidas		Para VCA y VECA,
	destinadas		las edificaciones
	distanciamiento		al hospedaje, el
	deslindes será		mínimo hacia
	edificaciones		de 10 metros. Para
	de altura de		de más de 16 metros
	distanciamiento		edificación, el
	desde el primer		mínimo a deslindes
	en 0,50 metros,		piso deberá aumentar
	incremento sobre		por cada metro de
	edificaciones		esa altura. Las
	vivienda, como		complementarias a la
	eventos u otras		quinchos, salas de
	de hasta 7		de similar naturaleza
	quedan liberadas		metros de altura,



restricciones.

equipamientos, el

mínimo hacia

metros, para

predial superior

metros, para

predial superior

Excepcionalmente y

condición de frente

de volúmenes

altura, el

mínimo hacia los

metros

6. Altura Máxima de Edificación:

de estas

Para los

distanciamiento

deslindes será de 6

lotes con frente

a 20 metros y de 8

lotes con frente

a 25 metros.

sin importar la

predial, para el caso

de hasta 7 metros de

distanciamiento

deslindes será de 3

: 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,

12,5 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 las siguientes condiciones:

1.- 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°.

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

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

Los centros y estaciones de servicio automotor con y sin venta de combustibles líquidos, mercados, supermercados, salas de eventos y espectáculos grandes tiendas y restaurantes, se permitirán sólo en predios que enfrenten a las calles O'Higgins Oriente o San Martín.

- 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 ²
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. VU, VEU, VCE y VECE : Aislado, con
adosamiento, pareado.
VCA, VECA y Equipamiento : Aislado, con
adosamiento. Distanciamiento
mínimo hacia deslindes de 6
metros para lotes con frente
predial superior a 20 metros
y 8 metros, para lotes
con frente predial superior a 25
metros. Excepcionalmente, las
edificaciones de hasta 7 metros de
altura, quedan liberadas de
estas restricciones. En particular, para
la VCA y VECA emplazada según
lo definido en el punto 1, de los
Usos Permitidos, el distanciamiento
mínimo hacia deslindes será de 10
metros. Para edificaciones de
más de 16 metros de altura de
edificación, el distanciamiento
mínimo a deslindes desde el primer piso
deberá aumentar en 0,50 metros, por
cada metro de incremento sobre
esa altura. Las edificaciones
complementarias a la vivienda, como
quinchos, salas de eventos u
otras de similar naturaleza de hasta 7
metros de altura, quedan liberadas de
estas restricciones.
6. Altura Máxima de Edificación : Según art. 2.6.3.
de Ordenanza
1, General de Urbanismo y
Permitidos, Construcciones.
predios Para la VCA y VECA
calle emplazada según lo
definido en el pronó
de los Usos
36 metros. Para
que enfrentan a la



Oriente,	Bernardo O'Higgins
equivalente a 8	24 metros,
resto,	pisos más mansarda,
equivalente a 5	16 metros,
Para	pisos más mansarda.
habitacionales,	otros usos no
7. Antejardín Mínimo	12,5 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, cantinas, bares y similares. Los restaurantes, cafeterías, salas de eventos y espectáculos, sólo estarán permitidos cuando se emplacen en predios que enfrentan una vialidad estructurante.

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 | : | 200 m ² |
| 2. | Densidad Habitacional Bruta Máxima | | |
| | Vivienda Unifamiliar VU | : | 230 hab/há |
| | Vivienda Colectiva en Extensión VCE | : | 155 hab/há |
| | Viv. Colectiva en Altura y Viv. Económica Colectiva en Altura, sobre 4 pisos. VCA/VECA | : | 700 hab/há |
| | Vivienda Económica Unifamiliar VEU | : | 184 hab/há |
| | Vivienda Económica Colectiva en Extensión VECE | : | 124 hab/há |
| | Vivienda Económica Colectiva en Altura VECA | : | 560 hab/há |
| 3. | Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo | : | 0,6 |
| 4. | Coefficiente Máximo de Constructibilidad | : | 3,2 |
| 5. | SU, VEU, VCE y VECE adosamiento, | : | Aislado, con pareado. |
| | VCA, VECA y Equipamiento adosamiento | : | Aislado, sin pareado. |
| | 500 m ² | | para predios sobre y frente predial a 20 metros. Distanciamiento hacia deslindes de 6 metros para lotes con frente superior a 20 metros y de 8 metros, para lotes con frente predial superior a 25 metros. Para este último caso, cuando se proyecten edificaciones de más de 16 metros de altura de edificación, el distanciamiento mínimo a deslindes desde el primer piso deberá aumentar en 0,50 metros, por cada metro de incremento sobre esa altura. Excepcionalmente, para el caso de volúmenes |



edificaciones de altura, el mínimo hacia los metros.	hasta 7 metros de distanciamiento deslindes será de 3
6. Altura Máxima de Edificación 2.6.3 de la Ordenanza y Construcciones.	: Según artículo General de Urbanismo
metros, más mansarda.	Para VCA y VECA, 24 equivalente a 8 pisos
habitacionales,	Para otros usos no
7. Antejardín Mínimo	24 metros.
	: 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, cantinas 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 m2
Mixto	:	200 m2
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		: 7,50 metros, equivalente a 2 pisos, con libre disponibilidad de fachada a partir de los 3,00 metros, medidos desde sus deslindes laterales opuesto o concurrentes del predio. Sobre los 7,50 metros, aislado según art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin adosamiento para predios de más de 500 m2 y frente predial superior a 20 metros. Distanciamiento mínimo hacia deslindes de 6 metros para lotes con frente predial superior a 20 metros, de 8 metros para lotes con frente predial superior a 25 metros y de 12 metros para lotes con frente predial igual o superior a 40 metros. Esto último, sólo para el caso de edificaciones que superen los 16 metros de altura a partir de la edificación continua. máxima para la para el Excepcionalmente, hasta caso de volúmenes de



partir
para la
continua, el
mínimo hacia
de 3 metros.

Edificación Pareada

superior
mínimo
metros
predial
de 8
frente
metros y
lotes con
o superior
último,
edificaciones
metros de altura

7 metros de altura, a
de la altura máxima
edificación
distanciamiento
los deslindes será
Longitud máxima
de 60% del largo
total de sus
deslindes
laterales
comunes y a partir
de la Línea Oficial.
En predios
lateralmente
enfrentados a
una edificación
aislada, sin
y con recepción
altura máxima
para la
continuidad será
de 3,50 mts.,
esto, sin alterar
el resto de las
condicionantes
aplicables para
el caso.
: 7,50 metros,
equivalente a 2
pisos. 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 m² y
frente predial
a 20 metros.
Distanciamiento
hacia deslindes de 6
para lotes con frente
superior a 20 metros,
metros para lotes con
predial superior a 25
de 12 metros para
frente predial igual
a 40 metros. Esto
sólo para el caso de
que superen los 16



máxima para
pareada.
para el
hasta
partir
para la
el
mínimo hacia
de 3 metros.

Edificación Aislada

Equipamientos,
mínimo hacia
metros para
predial superior
metros para
predial superior
metros para predios
igual o superior
último, sólo para
edificaciones que superen
altura.

volúmenes
altura, quedan
restricciones.

6. Altura Máxima de Edificación:
Edificación Continua y Pareada :
2.3.6 de

de
Construcciones.

metros,
pisos.

metros.

Edificación Aislada

a partir de la altura
la edificación
Excepcionalmente,
caso de volúmenes de
7 metros de altura, a
de la altura máxima
edificación pareada,
distanciamiento
los deslindes será

: Según art. 2.6.3
de la Ordenanza
General de
Urbanismo y
Construcciones,
con adosamiento.
Para VCA, VECA y

el distanciamiento
deslindes será de 6
lotes con frente
a 20 metros, de 8
lotes con frente
a 25 metros y 12
con frente predial
a 40 metros. Esto
el caso de
los 24 metros de
Excepcionalmente, los
de hasta 7 metros de
liberadas de estas

: Según Artículo
la Ordenanza General
Urbanismo y
Para VCA y VECA, 25
equivalente a 8

Para otros usos no
habitacionales, 25

: 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 m²
 - Otros Usos, no residenciales : 500 m²
2. Densidad Habitacional
 - Bruta Máxima
 - Vivienda Unifamiliar VU : 100 hab/há
 - Vivienda Colectiva en Extensión VCE : 120 hab/há
 - Viv. Colectiva en Altura y Viv. Económica Colectiva en Altura, sobre 4 pisos. VCA/VECA : No se exige
 - Vivienda Económica Unifamiliar VEU : 96 hab/há
 - Vivienda Económica Colectiva en



	Extensión Vivienda Económica	VECE	: 96 hab/há
	Colectiva en Altura	VECA	: No se exige
3.	Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo		: 0,7
4.	Coeficiente Máximo de Constructibilidad		: 6,0
5.	Sistema de Agrupamiento Edificación Continua		: 7,50 metros, equivalente a 2 pisos, con libre disponibilidad de fachada a partir de los 3,00 metros, medidos desde sus deslindes laterales opuesto o concurrentes del predio. Sobre los 7,50 metros, aislado según art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin adosamiento para predios de más de 500 m2 y
frente			predial superior a 20 metros. Distanciamiento
mínimo			hacia deslindes de 6 metros para lotes con
frente			predial superior a 20
metros,			de 8 metros para
lotes con			frente predial
superior a			25 metros y de 12
metros			para lotes con frente
predial			igual o superior a 40
metros.			Esto último, sólo
para el			caso de edificaciones
que			superen los 16 metros
de			altura a partir de la
altura			máxima para la
edificación continua.			Excepcionalmente,
para el			caso de volúmenes de
hasta			7 metros de altura, a
partir			de la altura máxima
para la			edificación
continua, el			distanciamiento



mínimo hacia
de 3 metros.

adosamiento
municipal la

Edificación Pareada

superior

mínimo
metros
predial
de 8
frente
metros y
lotes con
o superior
último,
edificaciones
metros de altura
máxima para
pareada.
para el

los deslindes será

Longitud máxima
de 60% del largo
total de sus
deslindes
laterales
comunes y a partir
de la Línea Oficial.
En predios
lateralmente
enfrentados a
una edificación
aislada, sin

y con recepción

altura máxima
para la
continuidad será
de 3,50 mts.,
esto, sin alterar
el resto de las
condicionantes
aplicables para
el caso.

: 7,50 metros,
equivalente a 2
pisos. 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 m² y
frente predial

a 20 metros.
Distanciamiento

hacia deslindes de 6
para lotes con frente
superior a 20 metros,
metros para lotes con
predial superior a 25
de 12 metros para
frente predial igual
a 40 metros. Esto
sólo para el caso de
que superen los 16
a partir de la altura
la edificación
Excepcionalmente,
caso de volúmenes de



hasta
partir
para la
el
mínimo hacia
de 3 metros.

Edificación Aislada

Equipamientos,
mínimo hacia
metros para
predial superior
metros para
predial superior
metros para predios
igual o superior
último, sólo para
edificaciones que superen
altura.
volúmenes
altura, quedan
restricciones.

6. Altura Máxima de Edificación
2.6.3. de la Ordenanza

y Construcciones.

7. Antejardín Mínimo

que enfrentan la
Rodríguez, correspondientes
colectivas en altura
equipamientos, no se
habilitación de estacionamientos.
Director de Obras podrá,
antejardín citado
metros, permitir la

7 metros de altura, a
de la altura máxima
edificación pareada,
distanciamiento
los deslindes será

: Según art. 2.6.3
de la Ordenanza
General de
Urbanismo y
Construcciones,
con adosamiento.
Para VCA, VECA y

el distanciamiento
deslindes será de 6
lotes con frente
a 20 metros, de 8
lotes con frente
a 25 metros y 12
con frente predial
a 40 metros. Esto
el caso de
los 24 metros de
Excepcionalmente, los
de hasta 7 metros de
liberadas de estas

: Según Artículo
General de Urbanismo

: 2,00 m. ;
4,00 m., frente
a vialidad
estructurante.
En los antejardines

Avda. Manuel
a edificaciones
(VCA y VECA) o
admitirá la
Sin embargo, el
si la profundidad del
aumenta en 2,50
habilitación de



estacionamientos descubiertos para vehículos
 livianos hasta en un 60% del frente predial
 correspondiente.

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, cantina, salas de eventos y espectáculos, bares y similares.
- 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 ² |
| 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 | : | 0,8 |
| 4. | Coefficiente Máximo de Constructibilidad | : | 3,2 |



5. Sistema de Agrupamiento : 7,50 metros,
equivalente a 2
pisos, con libre
disponibilidad de
fachada a partir
de los 3,00
metros, medidos
desde sus
deslindes
laterales opuesto
o concurrentes
del predio. Sobre los

frente 7,50 metros,
aislado según
art. 2.6.3 de la
Ordenanza General
de Urbanismo y
Construcciones,
sin adosamiento
para predios de
más de 500 m² y

mínimo predial superior a
20 metros.
Distanciamiento

frente hacia deslindes de 6
metros para lotes con
predial superior a 20
de 8 metros para
frente predial
25 metros y de 12
para lotes con frente
igual o superior a 40
Esto último, sólo
caso de edificaciones
superen los 16 metros
altura a partir de la
máxima para la
Excepcionalmente,
caso de volúmenes de
7 metros de altura, a
de la altura máxima
edificación
distanciamiento
los deslindes será

metros, lotes con superior a
metros
predial
metros.
para el
que
de
altura
edificación continua.
para el
hasta
partir
para la
continua, el
mínimo hacia
de 3 metros.

Longitud máxima
de 60% del largo
total de sus
deslindes
laterales



adosamiento
municipal la

Edificación Pareada

superior

mínimo
metros
predial
de 8
frente
metros y
lotes con
o superior
último,
edificaciones
metros de altura
máxima para
pareada.
para el
hasta
partir
para la
el

comunes y a partir
de la Línea Oficial.
En predios
lateralmente
enfrentados a
una edificación
aislada, sin
y con recepción

altura máxima
para la
continuidad será
de 3,50 mts.,
esto, sin alterar
el resto de las
condicionantes
aplicables para
el caso.
: 7,50 metros,
equivalente a 2
pisos. 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 m² y
frente predial

a 20 metros.
Distanciamiento
hacia deslindes de 6
para lotes con frente
superior a 20 metros,
metros para lotes con
predial superior a 25
de 12 metros para
frente predial igual
a 40 metros. Esto
sólo para el caso de
que superen los 16
a partir de la altura
la edificación
Excepcionalmente,
caso de volúmenes de
7 metros de altura, a
de la altura máxima
edificación pareada,
distanciamiento



mínimo hacia
de 3 metros.

Edificación Aislada

Equipamientos,
mínimo hacia
metros para
predial superior
metros para
predial superior
metros para predios
igual o superior
último, sólo para
edificaciones que superen
altura.

volúmenes
altura, quedan

restricciones.
6. Altura Máxima de Edificación
Edificación Continua
2.6.3. de la
Urbanismo

metros,
pisos.

habitacionales, 25 metros.
7. Antejardín Mínimo

los casos de
colectivas en altura
equipamientos donde la
antejardín mínimo sea
admitirá sobre
habilitación de estacionamientos.
Director de Obras podrá,
antejardín citado
metros, permitir la habilitación

los deslindes será

: Según art. 2.6.3
de la Ordenanza
General de
Urbanismo y
Construcciones,
con adosamiento.
Para VCA, VECA y

el distanciamiento
deslindes será de 6

lotes con frente
a 20 metros, de 8

lotes con frente
a 25 metros y 12

con frente predial
a 40 metros. Esto

el caso de

los 24 metros de

Excepcionalmente, los
de hasta 7 metros de
liberadas de estas

: Según Artículo
Ordenanza General de
y Construcciones.
Para VCA y VECA, 25

equivalente a 8

Para otros usos no

: 2,00 m. ;
: 4,00 m., frente a
vialidad
estructurante. Para

edificaciones

(VCA y VECA) o

exigencia de

de 4 metros, no se

ellos la

Sin embargo, el

si la profundidad del

aumenta en 2,50



descubiertos para vehículos de estacionamientos
60% del frente livianos hasta en un
correspondiente. predial

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, pubs, cantinas, bares y similares, estaciones de servicio automotor sin venta de combustibles líquidos, playas de estacionamiento.
- Salas de eventos y espectáculos, cines, auditorios y similares supermercados y mercados, sólo se aceptan cuando enfrenten a la Avenida Bernardo O'Higgins.
- 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 ² |
| 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 | : | 700 hab/há |
| | Vivienda Económica Unifamiliar VEU | : | 128 hab/há |
| | Vivienda Económica | | |



Colectiva en Extensión	VECE	: 128 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 adosamiento,		: Aislado, con
último, desde Sta.		continuo, este
intersección con		Sofía hasta la
de Población Valdés.		el eje del pasaje 2
VCA, VECA y Equipamiento adosamiento.		: Aislado, sin
mínimo hacia		Distanciamiento
para lotes		deslindes de 6 metros
superior a 20 metros		con frente predial
lotes con frente		y de 8 metros para
metros. Para		predial superior a 25
cuando se proyecten		este último caso,
de 16 metros de		edificaciones de más
edificación, el distanciamiento		altura de
desde el primer		mínimo a deslindes
en 0,50 metros,		piso deberá aumentar
incremento sobre		por cada metro de
para el caso de edificaciones		esa altura.
altura, el distanciamiento		Excepcionalmente,
deslindes será de 3 metros.		de hasta 7 metros de
6. Altura Máxima de Edificación		mínimo hacia los
2.6.3. de la Ordenanza		: Según Artículo
y Construcciones.		General de Urbanismo
metros.		Continuidad, 7.50
metros, equivalente a 8 pisos.		Para VCA y VECA, 25
habitacionales, 25 metros.		Para otros usos no
7. Antejardín Mínimo		: 2,00 m.
		3,00 m. y 4,00
		m., frente a
		vialidad
		estructurante.
8. Cierros		: 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, pubs, cantinas y playas de estacionamiento. Las salas de eventos y espectáculos, cines, auditorios y, similares, supermercados y mercados, sólo se aceptan cuando enfrenten a la Avenida 8 Oriente o Calle Orozimbo Barbosa.
 - 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, excepto aquellas de carácter inofensivo asociadas directamente al equipamiento de comercio permitido.
- Todos los usos de equipamiento, residencia e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse, según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular, las contenidas en la presente Ordenanza Local.
- Moteles y conjuntos de vivienda social y progresiva, según artículos 2.1.25 y 6.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

- | | | | |
|----|--|---|--------------------|
| 1. | Superficie Predial Mínima | : | 200 m ² |
| 2. | Densidad Habitacional Bruta Máxima | | |
| | Vivienda Unifamiliar VU | : | 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. | Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo | : | 0,6 |
| 4. | Coefficiente Máximo de Constructibilidad | : | 3,0 |
| 5. | Sistema de Agrupamiento VU, VEU, VCE y VECE | : | Aislado, con |



- adosamiento.
VCA, VECA y Equipamiento
adosamiento para
y frente
metros.
mínimo hacia
metros. Para edificaciones
de altura de
distanciamiento mínimo
primer piso
0,50 metros, por
incremento sobre esa altura.
para el caso de
hasta 10,5 metros de
distanciamiento mínimo hacia
según lo establecido en el
Ordenanza General
Construcciones, con
metros.
6. Altura Máxima de Edificación
2.6.3. de la Ordenanza
y Construcciones.
metros, equivalente
mansarda.
habitacionales,
7. Antejardín Mínimo
8. Cierros
- : Aislado, sin
predios sobre 500 m²
predial superior a 20
Distanciamiento
deslindes de 12
de más de 16 metros
edificación, el
a deslindes desde el
deberá aumentar en
cada metro de
Excepcionalmente,
edificaciones de
altura, el
deslindes será
Artículo 2.6.3 de la
de Urbanismo y
un mínimo de 3
Según Artículo
General de Urbanismo
Para VCA y VECA, 24
a 8 pisos más
Para otros usos no
24 metros.
2,00 metros
3,00 m. y 4,00 m.
frente a vialidad
estructurante.
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, cementerios y crematorios. Las discotecas, sólo se permitirán asociadas a complejos gastronómicos y/o salones de juego.
- Infraestructura : Vial, Redes de distribución y Servicio domiciliario, Aguas lluvia, Gas, Gasoductos, Redes de distribución de energía y Telecomunicaciones, estos dos últimos, proyectados en redes subterráneas.

Usos Prohibidos:

- Actividades productivas.
- Todos los usos de equipamiento, residencia e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse, según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular, las contenidas en la presente Ordenanza Local.
- Moteles y conjuntos de vivienda social y progresiva, según artículos 2.1.25 y 6.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación

- | | | | |
|----|--|---|---|
| 1. | Superficie Predial Mínima | : | 400 m ² |
| 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. | Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo | : | 0,6 |
| 4. | Coefficiente Máximo de Constructibilidad | : | Libre |
| 5. | Sistema de Agrupamiento | : | Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m ² y frente |

predial



excepto
 estacionamientos
 que estarán
 mínimo
 metros para
 predial superior
 metros para lotes
 superior a 25
 para predios
 igual o
 para el caso
 hasta 7 metros
 distanciamiento mínimo
 será según lo
 Artículo 2.6.3
 General de Urbanismo
 un mínimo de 3 metros.

6. Altura Máxima de Edificación : Según artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

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 | : | 200 m ² |
| 2. | Densidad Habitacional Bruta Máxima | | |
| | Vivienda Unifamiliar VU | : | 230 hab/há |
| | Vivienda Colectiva en Extensión VCE | : | 155 hab/há |
| | Viv. Colectiva en Altura y Viv. Económica Colectiva en Altura, sobre 4 pisos. VCA/VECA | : | 700 hab/há |
| | Vivienda Económica Unifamiliar VEU | : | 184 hab/há |
| | Vivienda Económica Colectiva en Extensión VECE | : | 124 hab/há |
| | Vivienda Económica Colectiva en Altura VECA | : | 560 hab/há |
| 3. | Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo | : | 0,6 |
| 4. | Coefficiente Máximo de Constructibilidad | : | Libre |
| 5. | Sistema de Agrupamiento adosamiento para predios | : | Aislado, sin |
| | frente predial | | sobre los 500 m ² y superior a 20 metros, |
| | excepto para | | el caso de |
| | estacionamientos abiertos | | cubiertos, que |
| | estarán siempre permitidos. | | |
| | VCA, VECA y Equipamiento adosamiento para predios | : | Aislado, sin |
| | frente predial | | sobre 500 m ² y superior a 20 metros. Distanciamiento |
| | mínimo hacia deslindes | | de 6 metros para |
| | lotes con frente predial | | superior a 20 metros |
| | y de 8 metros | | para lotes con frente |
| | predial superior | | a 25 metros. Para |
| | este último caso, | | cuando se proyecten |
| | edificaciones de | | más de 16 metros de |
| | altura de edificación, | | el distanciamiento |
| | mínimo a deslindes | | desde el primer piso |
| | deberá aumentar en 0,50 | | metros, por cada |
| | metro de incremento sobre | | esa altura. |
| | para el caso de | | Excepcionalmente, |
| | | | edificaciones de |



hasta 7 metros de altura,

mínimo hacia los deslindes será de 3 metros.

6. Altura Máxima de Edificación : Según Art. 2.6.3.

de la Ordenanza
General de
Urbanismo y
Construcciones.

7. Antejardín Mínimo : 4,00 m.

ZONA DE EXTENSION ZEU3.

Usos Permitidos:

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Equipamiento: De toda clase, excepto cárceles y centros de detención; centros de orientación o rehabilitación conductual, cementerios y crematorios. Las discotecas, sólo se permitirán asociadas a complejos gastronómicos y/o salones de juego.
- Infraestructura : Vial, Redes de distribución y Servicio domiciliario, Aguas lluvia, Agua potable y Aguas servidas, Gas, Gasoductos, Redes de distribución de energía y Telecomunicaciones, éstos dos últimos proyectados en redes subterráneas.

Usos Prohibidos:

- Actividades productivas
- Todos los usos de equipamiento, residencia e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse, según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en particular, las contenidas en la presente Ordenanza Local.
- Moteles y conjuntos de vivienda social y progresiva, según artículos 2.1.25 y 6.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación

1. Superficie Predial Mínima : 400 m²
2. Densidad Habitacional Bruta Máxima
 - Vivienda Unifamiliar VU : 100 hab/há
 - Vivienda Colectiva en Extensión VCE : 120 hab/há
 - Viv. Colectiva en Altura y Viv. Económica Colectiva en Altura, sobre 4 pisos. VCA/VECA : 900 hab/há
 - Vivienda Económica Unifamiliar VEU : 96 hab/há
 - Vivienda Económica Colectiva en Extensión VECE : 96 hab/há
 - Vivienda Económica Colectiva en Altura VECA : 720 hab/há
3. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo : 0,6
4. Coeficiente Máximo de Constructibilidad : libre
5. Sistema de Agrupamiento



Edificación Continua : 7,50 metros,
equivalente a 2
pisos, con libre
disponibilidad de
fachada a partir
de los 3,00
metros, medidos
desde sus
deslindes
laterales opuesto
o concurrentes
del predio. Sobre los
7,50 metros,
aislado según
art. 2.6.3 de la
Ordenanza General
de Urbanismo y
Construcciones,
sin adosamiento
para predios de
más de 500 m² y
frente predial superior a
20 metros.
Distanciamiento
mínimo hacia deslindes de 6
metros para lotes con
frente predial superior a 20
metros para
lotes con frente predial
superior a 25 metros y de 12
metros para lotes con frente
predial igual o superior a 40
metros.
Esto último, sólo
para el caso de edificaciones
que superen los 16 metros
de altura a partir de la
altura máxima para la
edificación continua.
Excepcionalmente,
para el caso de volúmenes de
hasta 7 metros de altura, a
partir de la altura máxima
para la edificación
continua, el distanciamiento
mínimo hacia los deslindes será
de 3 metros. Longitud máxima
de 60% del largo
total de sus
deslindes
laterales



adosamiento
municipal la

Edificación Pareada

superior

mínimo
metros
predial
de 8
frente
metros y
lotes con
o superior
último,
edificaciones
metros de altura
máxima para
pareada.
para el
hasta
partir
para la
el

comunes y a partir
de la Línea Oficial.
En predios
lateralmente
enfrentados a
una edificación
aislada, sin
y con recepción

altura máxima
para la
continuidad será
de 3,50 mts.,
esto, sin alterar
el resto de las
condicionantes
aplicables para
el caso.
: 7,50 metros,
equivalente a 2
pisos. 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 m² y
frente predial

a 20 metros.
Distanciamiento
hacia deslindes de 6
para lotes con frente
superior a 20 metros,
metros para lotes con
predial superior a 25
de 12 metros para
frente predial igual
a 40 metros. Esto
sólo para el caso de
que superen los 16
a partir de la altura
la edificación
Excepcionalmente,
caso de volúmenes de
7 metros de altura, a
de la altura máxima
edificación pareada,
distanciamiento



mínimo hacia de 3 metros.	los deslindes será
Edificación Aislada	: Según art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con adosamiento. Para VCA, VECA y
Equipamientos, mínimo hacia metros para predial superior metros para predial superior metros para predios igual o superior último, sólo para edificaciones que superen altura. volúmenes altura, quedan restricciones.	el distanciamiento deslindes será de 6 lotes con frente a 20 metros, de 8 lotes con frente a 25 metros y 12 con frente predial a 40 metros. Esto el caso de los 24 metros de Excepcionalmente, los de hasta 7 metros de liberadas de estas
6. Altura Máxima de Edificación 2.6.3. de la Ordenanza	: Según Artículo General de Urbanismo
y Construcciones. 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 m²
Para VCA y VECA : 2000 m²
2. Densidad Habitacional
Bruta Máxima
Vivienda Unifamiliar VU : 250 hab/há
Vivienda Colectiva
en Extensión VCE : 250 hab/há
Viv. Colectiva en
Altura y Viv. Económica
Colectiva en Altura,
sobre 4 pisos. VCA/VECA : 700 hab/há
Vivienda Económica
Unifamiliar VEU : 200 hab/há
Vivienda Económica
Colectiva en
Extensión VECE : 200 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
VU, VEU, VCE y VECE : Aislado, con
adosamiento, pareado.
VCA, VECA y Equipamiento : Aislado, sin
adosamiento para predios
sobre 500 m² y
frente predial
superior a 20 metros.
Distanciamiento
mínimo hacia deslindes
de 6 metros para
lotes con frente
predial superior a 20
metros y de
8 metros para lotes
con frente predial
superior a 25 metros.
Para este último
caso, cuando se
proyecten edificaciones
de más de 16 metros
de altura de edificación,
el distanciamiento
mínimo a deslindes
desde el primer piso
deberá aumentar
en 0,50 metros, por
cada metro de incremento
sobre esa altura.
Excepcionalmente, para el
caso de edificaciones
de hasta 7 metros de
altura, el
distanciamiento mínimo hacia los
deslindes será de 3
metros.
6. Altura Máxima de Edificación : 24,00 metros,
equivalente a 8



7. Antejardín Mínimo : pisos más mansarda.
: 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 m²
Para VCA y VECA : 2500 m²
Otros Usos No Residenciales : 1000 m²
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 m².
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 m²
2. Coeficiente Máximo de



- | | | |
|----|---|---|
| 3. | Ocupación de Suelo | : 0,5 |
| | 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 EQUIPAMIENTO - ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS ZU8-3

DTO 1391,
M. DE CHIGUAYANTE
N° 2
D.O. 21.11.2007

Usos Permitidos:

- Equipamiento: De las siguientes clases:
 - Servicios: Excepto los artesanales.
 - Comercio: Excepto estaciones o centros de servicio automotor, discotecas, bares, fuentes de soda y playas de estacionamiento. Los equipamientos descritos sólo podrán emplazarse en predios ubicados al Norte del Parque Los Castaños o que enfrenten a eje vial Orozimbo Barbosa.
- Infraestructura: Vial, redes de distribución y servicio domiciliario, de aguas lluvia, agua potable y aguas servidas, redes de comunicación, de distribución de energía, gas, gasoductos, según lo indicado en el artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Usos Prohibidos:

- Residencia
- Actividades Productivas
- Todos los usos de equipamiento, residencia e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse, según lo establezca en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en la presente Ordenanza Local, en especial, la indicada en su artículo 12.
- Moteles y conjuntos de vivienda social y progresiva, según artículos 2.1.25 y 6.1.2, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

- | | | |
|----|--|--|
| 1. | Superficie Predial Mínima | : 200 m ² |
| 2. | Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo | : 0,6 |
| 4. | Coeficiente Máximo de Constructibilidad | : 3,0 |
| 5. | Sistema de Agrupamiento | : Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m ² . Distanciamiento mínimo hacia deslinde de 8,00 metros. |



6. Altura Máxima de Edificación : 21,00 metros, equivalente a 6 pisos más mansarda.
7. Antejardín Mínimo : 2,00 metros
4,00 m. frente a vialidad estructurante.
8. Cierros : 80% transparentes, máximo 2,00 m. de altura.

Decreto 2482,
M. DE CHIGUAYANTE
N° 2, 2.1
D.O. 19.01.2015

ZONA ESPECIAL RESIDENCIA Y EQUIPAMIENTO ZRE

USOS PERMITIDOS:

- Residencial.
- Equipamiento: De las siguientes clases:

Culto y Cultura: Sólo aquellos destinados al desarrollo espiritual - religioso; centros culturales y bibliotecas.

Comercio: Sólo centros y locales comerciales.

Servicios.

- Espacio Público.
- Área Verde.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN, URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	200m ² .
2. Densidad bruta máxima	280 hab/há.
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,6
4. Coeficiente de Constructibilidad	2.
5. Sistemas de Agrupamiento	Uso Residencial. Aislado, sin adosamiento en predios de superficie superior a 500m ² . Otros Usos: Aislado, sin adosamiento.
6. Distanciamientos	Uso Residencial: Sobre 9 metros de altura de edificación: 6 metros mínimo. Uso Equipamiento: Sobre 3,5 metros de altura de edificación: 4 metros mínimo.
7. Alturas Máxima de Edificación	Uso Residencial: 12 metros. Otros Usos: 9 metros.
8. Antejardín	3 metros mínimo.

ZONA ESPECIAL DE INDUSTRIA 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 y los que se emplacen en la zona ZR1 ubicada entre el valle de Lonco y el límite comunal con Concepción, donde se permitirán previo estudio técnico y/o de riesgos según corresponda, de acuerdo con lo establecido en el capítulo VI de la presente Ordenanza Local, 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 m²
 - Otros usos : 10.000 m²
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 m²
- B Coeficiente máximo de ocupación de suelo
- C Coeficiente máximo de constructibilidad
- D Sistema de agrupamiento
- 1 No se permiten construcciones

Densidad Bruta Máxima : 320 hab/há
 Altura Máxima de Edificación : Hasta la cota de nivel 75, 14 metros,
 anterior, equivalente a 5 pisos. Lo
 no para aquellos territorios que
 amortiguación contemplan franjas de
 entre del tipo área verde de borde,
 las zonas ZU2-A y ZR1, resto 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 sanitaria, 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.

Se deberá respetar las condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación de la zona mayor en que se inscribe el polígono con este tipo de destino.

Usos Permitidos:

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

Usos Prohibidos:

- Todos los usos de equipamiento, 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:

NOTA
NOTA 2

Tramo 1 : Entre enlace Pedro de Valdivia y calle G.

El ancho del Parque será de 40 m. frente a la Zona ZEUI, 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 Arabe, 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 m²
2. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo : 0,4
3. Sistema de Agrupamiento : Aislado, sin adosamiento.

Distanciamiento

de 3 metros

áreas verdes

resultantes de

esta condicionante.

4. Altura Máxima de Edificación : 12,5 metros.

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 m²

ZONA ESPECIAL DE VALOR NATURAL DEL RIO BIO BIO, 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.

Decreto 854, M. DE
CHIGUAYANTE
N° 1
D.O. 26.05.2012

Los loteos con construcción simultánea de vivienda unifamiliar DFL 2 de 1959 o conjuntos de vivienda económicas colectivas en extensión acogidos o no a la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, que sean presentados con el objetivo de solucionar problemas habitacionales de quienes acrediten tener la calidad de afectados por sismos o catástrofes declarados por decreto supremo en el marco del artículo 1° de la ley 16.282, podrán incrementar hasta en un 20% la densidad habitacional definida, según corresponda, en las zonificaciones del presente artículo. El presente incremento se aplicará a los proyectos mencionados por un lapso de 3 años contados desde la publicación del respectivo decreto supremo que declare zona afectada por sismo o catástrofe.

NOTA

El N° 2 del Decreto 179, Municipalidad de Chiguayante, publicado el 04.02.2010, modifica la presente norma en el sentido de prorrogar por 5 años a partir de la fecha de caducidad establecida en la ley N°20.331, de fecha 12.02.2009, las declaratorias de utilidad pública correspondientes a los terrenos destinados a vías estructurantes colectoras propuestas y a los parques comunales propuestos, emplazados en el Área Urbana del Plan Regulador Comunal de Chiguayante y que se establecen en el artículo 26 "Zona Especial por Parque Ribereño ZPR".

NOTA 2



El N° 1 del Decreto 864, Municipalidad de Chiguayante, publicado el 14.04.2015, modifica la presente norma en el sentido de dejar sin efecto las declaratorias de utilidad pública de los terrenos que fueron destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches.

NOTA 3

El numeral 5° de la Resolución 333, Municipalidad de Chiguayante, publicada el 16.02.2018, modifica el presente artículo en el sentido de introducir los cambios que la citada norma indica.

CAPITULO V

Vialidad

Artículo 27. Las avenidas, calles, pasajes y en general, todas las vías públicas del Plan Regulador Comunal de Chiguayante, son las actualmente existentes, manteniéndose sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se dispone el ensanche o apertura de nuevas vías.

Los proyectos que por su naturaleza y características generen un impacto vial urbano, deberán atenerse a lo establecido en el capítulo VIII.5 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Concepción y a lo que se determina en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, según corresponda.

Artículo 28. Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas y el diseño de sus empalmes, intersecciones, puentes y atraviesos, serán definidos en los respectivos proyectos de loteos, en planos seccionales o en estudios o proyectos de vialidad, según corresponda.

Artículo 29. La vialidad estructurante y las prolongaciones de calles, identificadas en el Plano PRCH-2, están constituidas por las vías que se señalan en el siguiente cuadro:



Vía Troncal: (T); Vía Colectora: (C); Vía de Servicio: (S); En el círculo de código de las vías en el plano: COD: Número de la vía; LO: Ancho entre líneas oficiales; LE: Ancho entre líneas de edificación.

Artículo 30. El trazado de la Avenida Costanera y Av. Troncal desde Enlace Orozimbo Barbosa hasta M. Rodríguez (Código 48) y del Parque Ribereño en toda su extensión, estará sujeta a la aprobación de planos seccionales, que fijen con exactitud los trazados y anchos de calle, vías de servicio, ciclovías y terrenos afectos a expropiación y otras disposiciones que afecten los espacios públicos.

Artículo 31. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 29 de la presente Ordenanza Local, los anchos entre líneas oficiales de la vialidad estructurante existente y propuesta se entenderán como el estándar mínimo, pudiendo existir tramos con un ancho mayor.

Cuando existan tramos con un ancho variable, donde se generen mediciones por debajo del estándar mínimo, éstos se aceptarán mientras se enmarquen en un rango igual o inferior a 0.20 mts.

DTO 749,
M. DE CHIGUAYANTE
N° 2
D.O. 28.07.2006

CAPITULO VI

ESTUDIOS Y EXIGENCIAS ESPECIALES SOBRE RIESGOS NATURALES.

DTO 749,
M. DE CHIGUAYANTE
N° 2
D.O. 28.07.2006

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.

DTO 749,
M. DE CHIGUAYANTE
N° 2
D.O. 28.07.2006

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.

DTO 749,
M. DE CHIGUAYANTE
N° 2
D.O. 28.07.2006

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:

DTO 749,
M. DE CHIGUAYANTE
N° 2
D.O. 28.07.2006

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.

DTO 749,
M. DE CHIGUAYANTE
N° 2
D.O. 28.07.2006

CAPITULO VII

DE LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA INMUEBLES Y ZONAS DE CONSERVACION HISTORICA

DTO 749,
M. DE CHIGUAYANTE
N° 2
D.O. 28.07.2006

Artículo 36. Los inmuebles y zonas de conservación histórica son los descritos en la Memoria Explicativa del Plan Regulador y se individualizan como sigue:

DTO 749,
M. DE CHIGUAYANTE
N° 2
D.O. 28.07.2006

- 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:

DTO 749,
M. DE CHIGUAYANTE
N° 2
D.O. 28.07.2006

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.

Anótese, comuníquese, publíquese en el Diario Oficial y, en su oportunidad, archívese.- Tomás Solís Nova, Alcalde.- Lisandro Tapia Sandoval, Secretario Municipal.