



ANTEPROYECTO

ESTUDIO PLAN REGULADOR COMUNAL PELARCO

ORDENANZA LOCAL

VERSIÓN 04

junio 2023



TABLA DE CONTENIDOS

TÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES	5
I.	CAPÍTULO NORMAS DE COMPETENCIA Y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO.5	
Artículo 1	Identificación del instrumento de planificación y sus componentes.....5	
Artículo 2	Descripción de los límites urbanos5	
Artículo 3	Identificación de las áreas y zonas que integran el Plan.7	
II.	CAPÍTULO NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL	8
Artículo 4	Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a declaración de utilidad pública.....8	
Artículo 5	Emplazamiento de Infraestructura en zonas que permiten actividad industrial.....8	
Artículo 6	Cesiones gratuitas de terrenos en urbanizaciones.....9	
Artículo 7	Tamaños prediales en pendientes sobre 20%9	
Artículo 8	Porcentajes para funcionamiento de pequeños equipamientos9	
Artículo 9	Incentivos en las normas urbanísticas.....9	
Artículo 10	Exigencia de estacionamientos10	
Artículo 11	En antejardín12	
Artículo 12	Instalación de publicidad12	
TÍTULO II	DISPOSICIONES ESPECÍFICAS.....	13
I.	CAPÍTULO ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS	13
Artículo 13	Normas Específicas de Zonificación.....13	
Artículo 1	Zona Centro Mixta ZC14	
Artículo 2	Zona Centro Mixta ZC115	
Artículo 3	Zona Residencial densidad media ZR116	
Artículo 4	Zona Residencial densidad media b ZR2.....18	
Artículo 5	Zona Residencial densidad media baja ZR319	
Artículo 7	Zona Residencial densidad baja ZR421	
Artículo 8	Zona Residencial densidad muy baja ZR522	
Artículo 9	Zona equipamientos ZE.....23	
Artículo 10	Zona instalaciones de infraestructura ZI.....24	
Artículo 11	Zona cementerio Zcem.....25	
II.	CAPÍTULO ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO	26
Artículo 12	Zonas no edificables26	
Artículo 13	Áreas de riesgo.....26	
Artículo 14	Zonas de Áreas Verdes26	
III.	CAPÍTULO ÁREAS Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN DE RECURSO DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL	27

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PELARCO

Artículo 15	Inmuebles de Conservación Histórica	27
Artículo 16	MH01 Monumento histórico	27
IV.	CAPÍTULO TERRENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA 28	
Artículo 17	Parque urbano comunal	28
Artículo 18	Vías.....	28
V.	CAPÍTULO RED VIAL ESTRUCTURANTE.....	29
Artículo 19	Vialidad estructurante	29

TABLA DE CUADROS

Cuadro 1 Límite urbano de Pelarco	5
Cuadro 2 Dotación Mínima De Estacionamientos.....	10
Cuadro 3 Zonas identificadas.....	13
Cuadro 4 Normas Usos de Suelo de ZC.....	14
Cuadro 5 Normas de Subdivisión y Edificación ZC.....	14
Cuadro 6 Normas Usos de Suelo de ZC1.....	15
Cuadro 7 Normas de Subdivisión y Edificación ZC1.....	15
Cuadro 8 Normas Usos de Suelo de ZR1.....	16
Cuadro 9 Normas de Subdivisión y Edificación ZR1.....	16
Cuadro 10 Normas con incentivo en ZER1.....	17
Cuadro 11 Normas Usos de Suelo de ZR2.....	18
Cuadro 12 Normas de Subdivisión y Edificación ZR2.....	18
Cuadro 13 Normas Usos de Suelo de ZR3.....	19
Cuadro 14 Normas de Subdivisión y Edificación ZR3.....	19
Cuadro 15 Normas con incentivo en ZR3.....	20
Cuadro 16 Normas Usos de Suelo de ZR4.....	21
Cuadro 17 Normas de Subdivisión y Edificación ZR4.....	21
Cuadro 18 Normas Usos de Suelo de ZR5.....	22
Cuadro 19 Normas de Subdivisión y Edificación ZR5.....	22
Cuadro 20 Normas Usos de Suelo de ZE.....	23
Cuadro 21 Normas de Subdivisión y Edificación ZE.....	23
Cuadro 22 Normas Usos de Suelo de ZI.....	24
Cuadro 23 Normas de Subdivisión y Edificación ZI.....	24
Cuadro 24 Normas Usos de Suelo de Zcem.....	25
Cuadro 25 Normas de Subdivisión y Edificación Zcem.....	25
Cuadro 26 Zonas de Conservación Histórica.....	27
Cuadro 27 Parques urbanos.....	28
Cuadro 28 Red Vial Estructurante Área Urbana Pelarco.....	30

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

I. CAPÍTULO NORMAS DE COMPETENCIA Y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO.

Artículo 1 Identificación del instrumento de planificación y sus componentes

El Plan Regulador Comunal de Pelarco, de ahora en adelante el Plan, está conformado como cuerpo normativo por los documentos que se indican a continuación:

1. Memoria Explicativa que se acompaña de los siguientes estudios especiales, los cuales forma parte de la misma.
 - Estudio de Capacidad Vial
 - Estudio de Riesgos y Protección Ambiental
 - Estudio de Equipamiento Comunal
 - Estudio de Patrimonio
2. Ordenanza Local
3. Estudio de Factibilidad Sanitaria
4. Planos que se señalan a continuación:

Centro Poblado	Código N° de láminas	Escala
Pelarco	PRCPL-PL01	1:5.000

Artículo 2 Descripción de los límites urbanos

El Plan Regulador Comunal de Pelarco tiene jurisdicción sobre el territorio incluido dentro de los Límites Urbanos definidos para esta localidad.

El Límite Urbano de Pelarco se circunscribe en las líneas poligonales cerradas entre los puntos 1 y 17, cuya descripción de puntos y tramos se describen a continuación:

Cuadro 1 Límite urbano de Pelarco

PUN-TO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			
1	277.347,66	6.082.448,96	Intersección de línea paralela 130m al oriente del eje de huella sin nombre 1 con línea paralela 50m al norte del eje de canal sin nombre 1	1-2	Línea paralela 50m al norte del eje de canal sin nombre que une los puntos 1 y 2
2	278.005,36	6.082.450,14	Intersección de línea paralela 50m al norte del eje de canal sin nombre con línea paralela 30m al norte del eje de canal sin nombre 1		
3	278.357,11	6.082.211,18	Intersección de línea paralela 30m al norte del eje de canal sin nombre 1 con cota 155msnmm	2-3	Línea paralela 30m al norte del eje de canal sin nombre 1 que une los puntos 2 y 3

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PELARCO

PUN- TO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			
4	278.493,11	6.082.121,13	Intersección de eje calle La Gloria con línea paralela 30m al norte del eje de canal sin nombre 1	3-4	Línea recta que une los puntos 3 y 4
5	280.387,20	6.081.604,07	Intersección de línea paralela 30m al norte del eje de canal sin nombre 1 con cota 168msnmm	4-5	Línea paralela 30m al norte del eje de canal sin nombre 1 que une los puntos 4 y 5
6	280.387,01	6.081.573,97	Intersección de eje de canal sin nombre con línea paralela 40m al oriente del eje de canal sin nombre 2	5-6	Línea recta que une los puntos 5 y 6
7	280.279,42	6.081.238,92	Intersección de línea paralela 40m al oriente del eje de canal sin nombre 2 con línea paralela 55m al oriente del eje de Callejón Aladino Morales	6-7	Línea paralela 40m al oriente del eje de canal sin nombre 2 que une los puntos 6 y 7
8	280.292,67	6.080.970,93	Intersección de línea paralela 55m al oriente del eje de Callejón Aladino Morales con línea paralela 215m al sur del eje de RutaK-45	7-8	Línea paralela 55m al oriente del eje de Callejón Aladino Morales que une los puntos 7 y 8
9	278.613,00	6.081.108,14	Intersección de línea paralela 215m al sur del eje de RutaK-45 con cota 164msnmm	8-9	Línea paralela 215m al sur del eje de RutaK-45 que une los puntos 8 y 9
10	278.605,64	6.080.991,78	Intersección de línea paralela 308m al norte del borde norte de Estero Pelarco con cota 158msnmm	9-10	Línea recta que une los puntos 9 y 10
11	278.109,86	6.081.190,01	Intersección de Cota 158msnmm con línea paralela 225m al sur del eje de calle San Pedro	10-11	Cota 158msnmm que une los puntos 10 y 11
12	278.066,54	6.081.212,12	Intersección de línea paralela 250m al sur del eje de calle San Pedro con cota 158msnmm	11-12	Línea paralela 225m al sur del eje de calle San Pedro que une los puntos 11 y 12
13	277.852,03	6.081.382,95	Intersección de cota 158msnmm con línea paralela 7,5m al oriente del eje de Santa Julia	12-13	Cota 158msnmm que une los puntos 12 y 13
14	277.724,33	6.081.056,15	Intersección de línea paralela 7,5m al oriente del eje de Santa Julia con línea paralela 75m al oriente del eje de Santa Julia	13-14	Línea paralela 7,5m al oriente del eje de Santa Julia que une los puntos 13 y 14
15	277.639,22	6.080.879,47	Intersección de línea paralela 50m al sur del borde sur de estero Pelarco con cota 159msnmm	14-15	Línea recta que une los puntos 14 y 15
16	277.343,66	6.081.138,36	Intersección de eje de Ruta K-45 con eje de huella sin nombre 2	15-16	Línea recta que une los puntos 15 y 16
17	277.160,95	6.081.404,98	Intersección de eje de huella sin nombre 2 con línea paralela 300m al poniente del eje de Ruta K-45	16-17	Eje de huella sin nombre 2 que une los puntos 16 y 17
18	277.421,73	6.081.818,47	Intersección de línea paralela 300m al poniente del eje de Ruta K-45 con línea oficial sur de calle San Pedro	17-18	Línea paralela 300m al poniente del eje de Ruta K-45 que une los puntos 17 y 18
19	277.184,09	6.082.023,76	Intersección de línea oficial sur de calle San Pedro con línea paralela 130m al oriente del eje de huella sin nombre 1	18-19	Línea oficial sur de calle San Pedro que une los puntos 18 y 19
				19-1	Línea paralela 130m al oriente del eje de huella sin nombre 1 que une los puntos 19 y 1

Artículo 3 Identificación de las áreas y zonas que integran el Plan.

El territorio del Plan se encuentra dividido en las siguientes áreas y zonas:

Áreas Urbanas

- Zonas residenciales y mixtas centrales
 - ZC y ZC1 Zona centro mixta
 - ZR1 Zona residencial densidad media
 - ZR2 Zona residencial densidad media b
 - ZR3 Zona residencial densidad media baja
 - ZR4 Zona residencial densidad baja
 - ZR5 Zona residencial densidad muy baja
- Zona de equipamientos
 - ZE: Zona de equipamientos
 - Z Cem: Zona cementerios
- Zonas de infraestructura
 - ZI: Zona instalaciones de infraestructura

Zonas de área Verde

- ZAV: Zonas de área verdes
- ZAVC: Zona área verde comunal
- PU: Parque urbano comunal

II. CAPÍTULO NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

Artículo 4 Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a declaración de utilidad pública.

En las áreas afectas a utilidad pública, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se deberán cumplir las exigencias de plantaciones y obras de ornato que se detallan a continuación

1. Áreas afectas a utilidad pública destinadas a circulaciones

Tratándose de circulaciones asociadas a vías colectoras y de servicio se deberán cumplir las siguientes exigencias.

a. Plantaciones:

Se deberá respetar la arborización existente en dichas áreas, correspondientes a las aceras respectivas, e incrementar en línea con especies arbóreas similares a crespón, ciruelo en flor, jacarandá, a una distancia no menor a 8 m. ni mayor a 12 m.

b. Obras de ornato

En las aceras se deberá considerar módulo de mobiliario urbano que integre sombreadero/cubre lluvia y basurero. Se deberán considerar luminarias, basurero y porta bicicletas con un detalle definido por una ordenanza municipal.

2. Áreas afectas a utilidad pública destinadas a Plazas

a. Plantaciones:

Se deberá consultar la plantación de especies arbóreas del crespón, ciruelo en flor, jacarandá, canelo, maitén u otros de fácil adaptación al medio natural. En cantidad de 2 por cada 50 m². de parque o plaza.

Debe considerar solución de riego con sistemas automatizados de preferencia por goteo

b. Obras de ornato

En las circulaciones se deberá considerar mobiliario urbano que integre a lo menos sombreadero/cubre lluvia, asientos, luminarias y basureros con un detalle definido por una ordenanza municipal.

3. Para las vías colectoras y de servicio se exige la plantación de árboles que tengan un distanciamiento mínimo de 1m. de sus calzadas pavimentadas.

4. Para las vías locales se deberán considerar especies cuya altura no supere los 10 m

Artículo 5 Emplazamiento de Infraestructura en zonas que permiten actividad industrial.

El emplazamiento de las instalaciones o edificaciones destinadas a infraestructura cuando el instrumento de planificación territorial permite las actividades productivas, no serán aplicables en aquellas zonas del Plan que se encuentran afectas a áreas de riesgo, según disposiciones contenidas en el inciso tercero del artículo 2.1.28 de la OGUC.

Artículo 6 Cesiones gratuitas de terrenos en urbanizaciones

Todas las áreas verdes que corresponden a cesiones obligatorias, con un solo frente hacia la vía pública, deberán conservar una proporción que no supere la razón 1:3 entre frente y fondo.

Artículo 7 Tamaños prediales en pendientes sobre 20%

En los loteos con construcción simultánea emplazados en predios cuya pendiente promedio sea de más de 20% no se podrá consultar tamaños prediales inferiores a 200 m² para viviendas en dos pisos o más y a 300 m² para viviendas en un piso.

Artículo 8 Porcentajes para funcionamiento de pequeños equipamientos

Las viviendas podrán consultar el funcionamiento de pequeños comercios, industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, en tanto su principal destino subsista como habitacional, sin que sobrepasen la mitad de la superficie edificada de la misma.

Artículo 9 Incentivos en las normas urbanísticas

De conformidad con lo señalado en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se establecen los siguientes incentivos en las normas:

Incentivo N°1

Los proyectos que contemplen la habilitación de áreas verdes públicas en el área urbana, identificadas como ZAV y PU, podrán aumentar proporcionalmente la intensidad de uso. El incentivo consistirá en un incremento de las normas urbanísticas en proporción a la habilitación de 5 m² de área verde pública por cada 1 m² de construcción adicional sobre la superficie que permite la constructibilidad de la respectiva zona, aumentando la ocupación de suelo, la constructibilidad y la densidad establecidas en el Artículo N°15 Zona residencial densidad media (ZR1) zona en donde será aplicable este incentivo.

La Municipalidad de Pelarco determinará a través de su Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacios Públicos, las áreas verdes donde procederá la aplicación del presente incentivo. Mientras no se cuente con este Plan de Inversiones, no se podrá aplicar este incentivo.

Incentivo N°2

Los proyectos residenciales que contribuyan a mejorar los niveles de integración social, definidos según el Artículo 6.6.1 numeral 2 de la OGUC, podrán aumentar proporcionalmente la intensidad de uso.

El incentivo se aplicará aumentando la constructibilidad y la densidad establecidas en el Artículo N°17 Zona residencial densidad media baja (ZR3), única zona donde se aplicará este incentivo.

Los incentivos N°1 y N°2 no serán sumables. El cumplimiento de los requisitos establecidos en los incentivos señalados precedentemente será condición para la obtención de la recepción definitiva de los proyectos, de conformidad con lo establecido en el artículo 173 de la LGUC.

En las zonas en que se contemple la utilización de incentivos o beneficios normativos, queda sin efecto la aplicación de los artículos 63, 107, 108 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 10 Exigencia de estacionamientos

Los proyectos de obras nuevas, ampliaciones y los cambios de destino parcial o total de edificaciones existentes deberán cumplir las normas y estándares mínimos de estacionamiento indicados en el cuadro siguiente contenido en el presente artículo.

La determinación del número de estacionamientos en aquellos casos en que las exigencias han sido establecidas en función del número de personas, se efectuará conforme a la carga de ocupación de la edificación que dispone la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Cuadro 2 Dotación Mínima De Estacionamientos

USOS DE SUELO			ESTACIONAMIENTOS		
RESIDENCIAL			VEHICULARES		BICICLETAS
			mínima	máxima	
Vivienda	unifamiliar	Hasta 100 m ² de superficie edificada	1	2	
		Sobre 100 m ² de superficie edificada	2	3	
	En condominio, ley de copropiedad	De vivienda social	Según Ley 19.537+10%para visitas		
		En general	1 por c/vivienda +20%para visitas	1,5 por c/vivienda +20%para visitas	1 c/3 estacionamientos vehiculares
Hospedaje			1/100 m ² de superficie útil de dormitorios		1 c/5 estacionamientos vehiculares

USOS DE SUELO		ESTACIONAMIENTOS	
EQUIPAMIENTO		VEHICULARES	BICICLETAS
CIENTÍFICO		1 cada 75 m ² de superficie edificada	6 por cada estacionamiento de vehículo.
COMERCIO			
Supermercados, Mercado y Locales Comerciales		1 por cada 100m ² de superficie edificada	1 por cada 4 estacionamientos de vehículos.
Servicentros, Estación de Servicio Automotriz		1 por cada 60m ² de superficie edificada	2 por cada estacionamiento de vehículos.
Grandes Tiendas y Centro Comercial		1 cada 60 m ² de superficie edificada	1 por cada 2 estacionamientos de vehículos.
Restaurante, Bar, Pub,		1 cada 40 m ² de superficie edificada	1 por cada 2 estacionamientos de vehículos.
Discoteca		1 cada 25 m ² de superficie edificada	1 por cada 4 estacionamientos de vehículos.
Terminal de distribución ⁽¹⁾		1 por cada 200m ² de superficie edificada	1 por cada 4 estacionamientos de vehículos.
CULTO Y CULTURA		1 cada 50 personas según carga de ocupación.	1 por cada 5 estacionamientos de vehículos.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PELARCO

DEPORTE		
Estadio	1 cada 150 personas según carga ocupación.	15 cada 150 personas según carga ocupación.
Gimnasio	1 cada 25 personas según carga ocupación. y 2 cada cancha	3 cada 100 m ² edificada
Canchas de deportes hasta 50 m. de largo	6 por cancha	12 por cancha
Canchas de deportes sobre 50 m. de largo	12 por cancha	24 por cancha
EDUCACIÓN		
Enseñanza Preescolar, básica y media.	1 cada 35 alumnos según carga ocupación respectiva	10 cada 80 alumnos según carga ocupación respectiva
Enseñanza Técnica o Superior.	1 por cada 30 alumnos según carga ocupación respectiva	1 por 10 alumnos según carga ocupación respectiva
ESPARCIMIENTO		
Entretenciones al aire libre, (m ² de predio)	1 cada 200 m ² de predio	6 cada 200 m ² de predio
Entretenciones en recintos cerrados	1 cada 50 m ² de superficie edificada	1 cada 200 m ² de superficie edificada
Casinos	1 cada 40 m ² de superficie edificada	3 cada 40 m ² de superficie edificada
SALUD		
Hospitales	1 cada 50 m ² de superficie edificada	3 por cada 100 m ² de superficie edificada
Clínicas, postas, Consultorios médicos.	1 por cada 60 m ² de superficie edificada	3 por cada 60 m ² de superficie edificada
Centros de rehabilitación	2 cada 30 m ² . de superficie edificada	3 cada 30 m ² de superficie edificada
Cementerio	1 cada 100 personas según carga ocupación.	2 cada 100 personas según carga ocupación.
SEGURIDAD		
Cuartel de Bomberos	1 cada 60 m ² de superficie edificada	3 cada 240 m ² de superficie edificada
Unidades Policiales	1 cada 60 m ² de superficie edificada	3 cada 240 m ² de superficie edificada
SERVICIOS		
Oficinas de Profesionales Públicos o Privados	1 por cada 75m ² de superficie edificada	3 por cada 300m ² de superficie edificada
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria, Almacenamiento y/o bodegaje en recintos de más de 200 m ² de superficie edificada ⁽¹⁾	1 cada 200 m ² de superficie edificada	3 cada 350 m ² de superficie edificada
Talleres garaje y similares	1 cada 50 m ² de superficie edificada	-

INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		
Terminal Rodoviario ⁽²⁾	3 por andén	1 por andén

(1) Adicionalmente los terminales de distribución deberán consultar 1 estacionamiento de 30 m² para camiones o similares, por cada 200 m² edificados.

(2) Adicionalmente se consultará estacionamientos de buses, camiones u otros similares, según los tramos de superficie construida en el proyecto:

N° Estacionamientos	Superficie
1 estacionamiento de 30m ² de superficie edificada	cada 3.000m ² de superficie edificada o fracción adicional

Artículo 11 En antejardín

En los antejardines se prohíbe consultar caseta de portería, pérgola u otras de similar naturaleza a excepción de aquellos que tienen sobre 3 m. entre la línea oficial y la línea de edificación.

Artículo 12 Instalación de publicidad

Toda instalación de publicidad deberá cumplir con las siguientes exigencias adicionales:

- a. Sólo se podrán ubicar soportes de carteles publicitarios en el espacio de uso público destinado a vialidad comprendido dentro de las zonas denominadas ZC, ZR1, ZR2, ZE y ZI.
- b. Los avisos luminosos fijos o intermitentes, no podrán localizarse en zonas residenciales preferentes como son las zonas, ZR3, ZR4 y ZR5.

TÍTULO II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

I. CAPÍTULO ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 13 Normas Específicas de Zonificación

El área urbana de la comuna se divide en las Zonas identificadas que se detallan en el cuadro siguiente:

Cuadro 3 Zonas identificadas

DENOMINACIÓN	SIGLA
Zona centro mixta	ZC
Zona centro mixta 1	ZC1
Zona residencial densidad media	ZR1
Zona residencial densidad media b	ZR2
Zona residencial densidad media baja	ZR3
Zona residencial densidad baja	ZR4
Zona residencial densidad muy baja	ZR5
Zona equipamientos	ZE
Zona cementerios	Zcem
Zona instalaciones de infraestructura	ZI
Zona áreas verdes	ZV
Zona áreas verdes comunales	ZAVC

Las normas específicas para cada zona indicada en el Cuadro anterior se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 14 Zona Centro Mixta ZC

Cuadro 4 Normas Usos de Suelo de ZC

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
Hogares de acogida	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido autódromos
Educación	Permitido	Prohibidos centros de orientación o de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibidos parques de entretenimientos, parques zoológicos
Salud	Permitido	Prohibido Cementerio, Crematorios
Seguridad	Permitido	Prohibido Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad, Cárceles
Servicios	Permitido	
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
Plantas revisión técnica		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Permitido	Prohibidos todos aquellos que no sean Terminales de Vehículos y Depósitos de Vehículos de categorías A1, A2, A3, A4, B1, B2 y B3
Sanitaria		Prohibido
Energética		Prohibido
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 5 Normas de Subdivisión y Edificación ZC

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	1,6
Altura máxima de edificación (m)	7 m. – 2 pisos
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	80
Altura Máxima de la Edificación en LO (m)	3,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado, pareado, continuo
Adosamiento	OGUC
Retranqueo sobre altura fachada (m)	2
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O.	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	0
Densidad Máxima (hab/Há)	100

Artículo 15 Zona Centro Mixta ZC1

Cuadro 6 Normas Usos de Suelo de ZC1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
Hogares de acogida	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido autódromos
Educación	Permitido	Prohibidos centros de orientación o de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibidos parques de entretenciones, parques zoológicos
Salud	Permitido	Prohibido Cementerio, Crematorios
Seguridad	Permitido	Prohibido Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad, Cárceles
Servicios	Permitido	
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
Plantas revisión técnica		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Permitido	Prohibidos todos aquellos que no sean Terminales de Vehículos y Depósitos de Vehículos de categorías A1, A2, A3, A4, B1, B2 y B3
Sanitaria		Prohibido
Energética		Prohibido
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 7 Normas de Subdivisión y Edificación ZC1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coefficiente de ocupación de suelo	0,8
Coefficiente de constructibilidad	1,6
Altura máxima de edificación (m)	7 m. – 2 pisos
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	80
Altura Máxima de la Edificación en LO (m)	3,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Continuo
Adosamiento	OGUC
Retranqueo sobre altura fachada (m)	2
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O.	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	0
Densidad Máxima (hab/Há)	100

Artículo 16 Zona Residencial densidad media ZR1

Cuadro 8 Normas Usos de Suelo de ZR1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
Hogares de acogida	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido autódromos
Educación	Permitido	Prohibidos centros de orientación o de rehabilitación Conductual
Esparcimiento	Permitido	
Salud	Permitido	Prohibido Cementerio, Crematorios
Seguridad	Permitido	Prohibido Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad, Cárceles
Servicios	Permitido	
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
Plantas revisión técnica		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Permitido	Prohibidos todos aquellos que no sean Terminales de Vehículos y Depósitos de Vehículos de categorías A1, A2, A3, A4, B1, B2 y B3
Sanitaria		Prohibido
Energética		Prohibido
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 9 Normas de Subdivisión y Edificación ZR1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	200
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	1,2
Altura máxima de edificación (m)	10,50 m. - 3 pisos
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	60
Altura Máxima de la Edificación en LO (m)	10,50 m.
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado, pareado, continuo
Adosamiento	OGUC
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O.	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	2
Densidad Máxima (hab/Há)	150

- a) Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización, localizados en la Zona ZR1, que cumplan con las condiciones establecidas para los incentivos normativos N°1, podrán considerar las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común en la zona ZR1, las que se detallan en el cuadro siguiente:

Cuadro 10 Normas con incentivo en ZER1

Normas urbanísticas	Incentivo 1
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	2,4
Densidad Máxima (hab/Há)	180

Artículo 17 Zona Residencial densidad media b ZR2

Cuadro 11 Normas Usos de Suelo de ZR2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
Hogares de acogida	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido autódromos
Educación	Permitido	Prohibidos centros de orientación o de rehabilitación Conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibidos parques de entretenimientos, parques zoológicos, casinos
Salud	Permitido	Prohibido Cementerio, Crematorios
Seguridad	Permitido	Prohibido Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad, Cárceles
Servicios	Permitido	
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
Plantas revisión técnica		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Permitido	Prohibidos todos aquellos que no sean Terminales de Vehículos y Depósitos de Vehículos de categorías A1, A2, A3, A4, B1, B2 y B3
Sanitaria		Prohibido
Energética		Prohibido
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 12 Normas de Subdivisión y Edificación ZR2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	500
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente de constructibilidad	1,8
Altura máxima de edificación (m)	7 m. - 2 pisos
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	80
Altura Máxima de la Edificación en LO (m)	No aplica
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Pareado, continuo
Adosamiento	OGUC
Retranqueo sobre altura fachada (m)	2
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O.	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	0
Densidad Máxima (hab/Há)	80

Artículo 18 Zona Residencial densidad media baja ZR3

Cuadro 13 Normas Usos de Suelo de ZR3

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
Hogares de acogida	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido autódromos
Educación	Permitido	Prohibidos centros de orientación o de rehabilitación Conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibidos parques de entretenimientos
Salud	Permitido	Prohibido Cementerio, Crematorios
Seguridad	Permitido	Prohibido Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad, Cárceles
Servicios	Permitido	
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
Plantas revisión técnica	Permitido	Prohibido calificadas molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Permitido	Prohibidos todos aquellos que no sean Terminales de Vehículos y Depósitos de Vehículos de categorías A1, A2, A3, A4, B1, B2 y B3
Sanitaria	Permitido	Prohibido calificadas molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas
Energética	Permitido	Prohibido calificadas molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 14 Normas de Subdivisión y Edificación ZR3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	1,8
Altura máxima de edificación (m)	10,50 m. - 3 pisos
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Altura Máxima de la Edificación en LO (m)	No aplica
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O.	5
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	5
Densidad Máxima (hab/Há)	80

- a) Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización, localizados en la Zona ZR3, que cumplan con las condiciones establecidas para los incentivos normativos N°2, podrán considerar las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común en la zona ZR3, las que se detallan en el cuadro siguiente:

Cuadro 15 Normas con incentivo en ZR3

Normas urbanísticas	Incentivo 2
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	2,4
Densidad Máxima (hab/Há)	100

Artículo 20 Zona Residencial densidad baja ZR4

Cuadro 16 Normas Usos de Suelo de ZR4

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
Hogares de acogida	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido autódromos
Educación	Permitido	Prohibidos centros de orientación o de rehabilitación Conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibidos parques de entretenimientos, parques zoológicos
Salud	Permitido	Prohibido Cementerio, Crematorios
Seguridad	Permitido	Prohibido Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad, Cárceles
Servicios	Permitido	
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres	Permitido	
Bodegas industriales		Prohibido
Plantas revisión técnica		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Permitido	Prohibidos todos aquellos que no sean Terminales de Vehículos y Depósitos de Vehículos de categorías A1, A2, A3, A4, B1, B2 y B3
Sanitaria		Prohibido
Energética		Prohibido
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 17 Normas de Subdivisión y Edificación ZR4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	1000
Coeficiente de ocupación de suelo	0,3
Coeficiente de constructibilidad	0,6
Altura máxima de edificación (m)	7,00 m.- 2 pisos
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Altura Máxima de la Edificación en LO (m)	No aplica
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O.	7
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	5
Antejardín (m)	7
Densidad Máxima (hab/Há)	50

Artículo 21 Zona Residencial densidad muy baja ZR5

Cuadro 18 Normas Usos de Suelo de ZR5

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
Hogares de acogida	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido autódromos
Educación	Permitido	Prohibidos centros de orientación o de rehabilitación Conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibidos parques de entretenimientos, casinos
Salud	Permitido	Prohibido Cementerio, Crematorios
Seguridad	Permitido	Prohibido Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad, Cárceles
Servicios	Permitido	
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
Plantas revisión técnica		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria	Permitido	Prohibidos molestos, insalubres, contaminantes o peligrosas y todos aquellos que no sean plantas levadoras y presurizadoras
Energética		Prohibido
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 19 Normas de Subdivisión y Edificación ZR5

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2000
Coeficiente de ocupación de suelo	0,25
Coeficiente de constructibilidad	0,5
Altura máxima de edificación (m)	7,00 m.- 2 pisos
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Altura Máxima de la Edificación en LO (m)	No aplica
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O.	7
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	5
Antejardín (m)	7
Densidad Máxima (hab/Há)	20

Artículo 22 Zona equipamientos ZE

Cuadro 20 Normas Usos de Suelo de ZE

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda		Prohibido
Hospedaje		Prohibido
Hogares de acogida		Prohibido
EQUIPAMIENTO		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido autódromos
Educación	Permitido	Prohibidos centros de orientación o de rehabilitación Conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibidos parques de entretenimientos, parques zoológicos, casinos
Salud	Permitido	Prohibido Cementerio, Crematorios
Seguridad	Permitido	Prohibido Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad, Cárceles
Servicios	Permitido	
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Permitido	Prohibido calificadas molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas
Grandes depósitos	Prohibido	Prohibido calificadas molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas
Talleres	Permitido	Prohibido calificadas molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas
Bodegas industriales	Permitido	Prohibido calificadas molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas
Plantas revisión técnica	Permitido	Prohibido calificadas molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Permitido	Prohibidos todos aquellos que no sean Terminales de Vehículos y Depósitos de Vehículos de categorías A1, A2, A3, A4, B1, B2 y B3
Sanitaria	Permitido	Prohibido calificadas molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas
Energética	Permitido	Prohibido calificadas molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 21 Normas de Subdivisión y Edificación ZE

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	1000
Coefficiente de ocupación de suelo	0,8
Coefficiente de constructibilidad	1,6
Altura máxima de edificación (m)	14
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Altura Máxima de la Edificación en LO (m)	No aplica
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O.	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Densidad Máxima (hab/Há)	No aplica

Artículo 23 Zona instalaciones de infraestructura ZI

Cuadro 22 Normas Usos de Suelo de ZI

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda		Prohibido
Hospedaje		Prohibido
Hogares de acogida		Prohibido
EQUIPAMIENTO		
Científico		Prohibido
Comercio		Prohibido
Culto y Cultura		Prohibido
Deporte		Prohibido
Educación		Prohibido
Esparcimiento		Prohibido
Salud		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios		Prohibido
Social		Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Talleres artesanales inofensivos		Prohibido
industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
Plantas de revisión técnica	Permitido	Prohibido calificadas molestas, insalubres, contaminantes o peligroso
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria	Permitido	Prohibido calificadas molestas, insalubres, contaminantes o peligroso
Energética	Permitido	Prohibido calificadas molestas, insalubres, contaminantes o peligroso
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 23 Normas de Subdivisión y Edificación ZI

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m ²)	2500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,2
Coeficiente de constructibilidad	0,4
Altura máxima de edificación (m)	14
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Altura Máxima de la Edificación en LO (m)	No aplica
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O.	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	10
Densidad Máxima (hab/Há)	No aplica

Artículo 24 Zona cementerio Zcem

Cuadro 24 Normas Usos de Suelo de Zcem

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda		Prohibido
Hospedaje		Prohibido
Hogares de acogida		Prohibido
EQUIPAMIENTO		
Científico		Prohibido
Comercio		Prohibido
Culto y Cultura	Permitido	Prohibido todos aquellos que no sean capillas u oratorios
Deporte		Prohibido
Educación		Prohibidos
Esparcimiento		Prohibido
Salud	Permitido	Prohibido todos aquellos que no sean Cementerio, Crematorios
Seguridad		Prohibido
Servicios		Prohibido
Social		Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Talleres artesanales inofensivos		Prohibido
industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
Plantas de revisión técnica		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria		Prohibido
Energética		Prohibido
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 25 Normas de Subdivisión y Edificación Zcem

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,2
Coeficiente de constructibilidad	0,4
Altura máxima de edificación (m)	10,50 m.
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Altura Máxima de la Edificación en LO (m)	No aplica
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O.	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	25
Antejardín (m)	10
Densidad Máxima (hab/Há)	No aplica

II. CAPÍTULO ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

Artículo 25 Zonas no edificables

Las zonas no edificables definidas por franjas o radios de protección de infraestructura peligrosa establecidas por el ordenamiento jurídico vigente, en las cuales sólo se podrán autorizar actividades transitorias siempre que éstas se ajusten a la normativa que las rige, en el territorio del Plan corresponden a las siguientes:

- Fajas no edificables de resguardo de las infraestructuras energéticas de oleoductos, gasoductos, poliductos, según lo normado por el D.S. No 160 de 2008 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, D.O. del 7 de Julio de 2009, que aprobó el Reglamento de Seguridad para el Almacenamiento, Refinación, Transporte y Expendio al público de combustibles líquidos derivados del petróleo.

Artículo 26 Áreas de riesgo

Se reconocen en el presente Plan las siguientes áreas de riesgo por amenazas naturales:

- Área de Riesgos por desborde en Zonas inundables o potencialmente inundables debido a la proximidad de esteros y cursos de agua no canalizados en el área urbana de Pelarco graficado en plano PRCPL-PL01.

Los proyectos para los cuales se realice un estudio fundado y se ejecuten las obras de ingeniería o de otra índole, suficientes para subsanar o mitigar el riesgo, conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, podrán acceder a las normas urbanísticas establecidas para la zona en la cual estos se emplazan según lo indicado en Título II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS, CAPITULO I ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS de esta Ordenanza Local.

Artículo 27 Zonas de Áreas Verdes

Corresponden a las áreas planificadas, ZAV y ZAVC, destinadas al uso de suelo de área verde, y regidas en conformidad a lo establecido la OGUC para el tipo de uso Área Verde. Las que además deberán cumplir con las siguientes normas urbanísticas:

- Sistema de Agrupamiento: Aislado
- Altura máxima de edificación: 7 m
- Antejardín: 5 m

III. CAPÍTULO ÁREAS Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN DE RECURSO DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL

Artículo 28 Inmuebles de Conservación Histórica¹

En el territorio del Plan se definen los Inmuebles de Conservación Histórica que se individualizan en siguiente cuadro:

Cuadro 26 Zonas de Conservación Histórica

CÓDIGO	DENOMINACION	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	ROL
ICH1	Centro Cultural		Pelarco	
ICH2	Hotel Casa de Campo		Pelarco	
ICH3	Banco Estado		Pelarco	
ICH4	Casa Parroquial		Pelarco	

Las normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación aplicable a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en esta zona, serán las de la zona en que se emplaza el inmueble.

Artículo 29 MH01 Monumento histórico

En la categoría de Monumento histórico, conforme a lo establecido en la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales, se reconoce en el territorio del PRC localizados en el área urbana de Pelarco, el siguiente edificio.

- Templo Parroquial San José, declarado mediante Decreto N° 157 (2002), del Ministerio de Educación.

Las normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en la edificación existente, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en este inmueble, declarado Monumento Histórico Nacional, serán las de la zona en la cual está inserto, con excepción del sistema de agrupamiento, distanciamiento y altura, las que deberán ajustarse a las de la edificación existente.

¹ Información pendiente según definición local

IV. CAPÍTULO TERRENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

Artículo 30 Parque urbano comunal

Los terrenos consultados como Parque comunal por el presente Plan se grafica en Plano como PU, y es lo que se indica a continuación:

Cuadro 27 Parques urbanos²

CODIGO	NOMBRE
PU	Parque urbano comunal

En su calidad de bienes nacionales de uso público propuesto se rige por lo dispuesto en la OGUC para el tipo de uso Espacio Público

Artículo 31 Vías

El presente Plan identifica aquellos terrenos destinados a circulaciones en el área urbana que se encontrarán afectos a utilidad pública, asociado a vías existentes con ensanches y a nuevas vías que se indican en siguiente Artículo 31.

² Denominación de proyecto, la denominación oficial es atribución del Concejo Municipal.

V. CAPÍTULO RED VIAL ESTRUCTURANTE

Artículo 32 Vialidad estructurante

La red vial estructurante del Plan Regulador Comunal de Pelarco está conformada por la vialidad existente y propuesta del área urbana estudiada y que se indican a continuación³:

³ Los siguientes cuadros adolecen de detalle de tramos hasta verificar los ensanches posibles de definir para sobre los predios colindantes que queden afectos a declaratorias.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PELARCO

Cuadro 28 Red Vial Estructurante Área Urbana Pelarco

Código ⁴	Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
			Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
	Colectora	San Pedro	Límite urbano entre los puntos 19 y 1	Las Orquídeas	14	20	Ensanche costado sur
			Las Orquídeas	Huemul	Variable entre 10m y 20m	Variable entre 10m y 20m	
	Colectora	Ruta K-45	Huemul	37m al oriente del eje de calle nueva 9	17	20	Ensanche ambos costados
			37m al oriente del eje de calle nueva 9	81m al oriente del eje de calle nueva 9	19	20	Ensanche costado sur
			81m al oriente del eje de calle nueva 9	Calle nueva 4	20	20	
			Calle nueva 4	Calle 7	19	20	Ensanche costado norte
			Calle 7	97m al oriente del eje de calle 8	20	20	
			97m al oriente del eje de calle 8	Calle 4	19	20	Ensanche costado sur
			Calle 4	Limite urbano entre los puntos 7 y 8	20	20	
	Colectora	RutaK-405	Limite urbano entre los puntos 1 y 2	35m al norte del eje de La Paz	20	20	
			35m al norte del eje de La Paz	Cintura	11	20	Ensanche ambos costados
	Colectora	RutaK-405	Cintura	Calle nueva 3	19	20	Ensanche costado poniente
			Calle nueva 3	Limite urbano punto 16	20	20	
	Servicio	Calle 9	San Pedro	Calle nueva 1	15	15	
	Servicio	Cintura	Calle 9	Ruta K-405		15	Apertura
			Ruta K-405	Letelier	15	15	
			Letelier	95m al oriente del eje de Letelier	14	15	Ensanche costado norte
			95m al oriente del eje de Letelier	Calle 7		15	Apertura

⁴ Ratificación sujeta a códigos existentes

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PELARCO

Código 4	Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
			Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
	Servicio	Calle nueva 1	Calle 9	Calle 7		15	Apertura
	Local	Calle 7	Cintura	91m al oriente del eje de calle nueva 2		11	Apertura
			91m al oriente del eje de calle nueva 2	Calle nueva 1	7	11	Ensanche ambos costados
	Servicio	Calle 7	Calle nueva 1	Ruta K-45	11	15	Ensanche ambos costados
			Ruta K-45	Ruta K-45		15	Apertura
	Servicio	Calle 6	Calle nueva 1	Ruta K-45		15	Apertura
	Local	Calle 6	Ruta K-45	Calle nueva 10	11	11	
			Calle nueva 10	Limite urbano entre los puntos 8 y 9	8	11	Ensanche ambos costados
	Local	Las Orquídeas	Calle 1	Pje. Los Jazmines		11	Apertura
			Pje. Los Jazmines	San Pedro	11	11	
	Local	El Carmen	San Pedro	Catedral		11	Apertura
			Catedral	Cintura	7	11	Ensanche ambos costados
	Local	Calle nueva 3	Las Orquídeas	Ruta K-45		11	Apertura
	Local	Calle 1	Las Orquídeas	Ruta K-45		11	Apertura
			Ruta K-45	Santa Julia	11	11	
			Santa Julia	Calle nueva 12		11	Apertura
	Local	Oscar Castro	Calle 7	21m al norte del eje de Francisco Antonio Encina		11	Apertura
			21m al norte del eje de Francisco Antonio Encina	Eduardo Barrios	11	11	
	Local	La Paz	RutaK-405	Cintura	10	11	Ensanche costado sur y poniente
	Local	Domingo Leal	Cintura	San Pedro	11	11	
	Local	Calle 3	San Pedro	Calle nueva 11	11	11	
	Local	Calle nueva 11	Ruta K-45	Calle 3		11	Apertura

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PELARCO

Código 4	Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
			Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
	Local	Joaquín Edwards Bello	Calle 7	26m al norte del eje de Manuel Rojas		11	Apertura
			26m al norte del eje de Manuel Rojas	Eduardo Barrios	10	10	Vía asimilada a local
	Local	Santa Julia	Eduardo Barrios	Cintura	11	11	
			Cintura	San Pedro	10	11	Ensanche ambos costados
			San Pedro	71m al sur del eje de Calle 7	11	11	
	Local	Calle nueva 12	71m al sur del eje de Calle 7	Calle 1		11	Apertura
	Local	La Gloria	Calle 7	San Pedro	11	11	
			San Pedro	40m al sur del eje de San Pedro	11	11	
			40m al sur del eje de San Pedro	67m al sur del eje de San Pedro	10	11	Ensanche costado oriente
			67m al sur del eje de San Pedro	Calle 7		11	Apertura
	Local	Condor	Cintura	48m al norte del eje de Calle 7	11	11	
			48m al norte del eje de Calle 7	Calle 7		11	Apertura
	Local	Calle nueva 2	Calle 7	Cintura		11	Apertura
	Local	Huemul	Cintura	San Pedro	10	11	Ensanche costado oriente
	Local	Eduardo Barrios	La Paz	La Gloria	11	11	
	Local	Eduardo Barrios	La Gloria	Calle 7		11	Apertura
	Local	Calle nueva 9	Ruta K-45	Calle 7		11	Apertura
	Local	Calle nueva 4	Ruta K-45	Calle 7		11	Apertura
	Local	Letelier	Cintura	Ruta K-45	11	11	
	Local	Calle nueva 6	Calle nueva 10	Límite urbano entre los puntos 8 y 9		11	Apertura
	Local	Calle nueva 5	Calle nueva 10	Calle nueva 8		11	Apertura
	Servicio	Calle nueva 10	Calle 7	Callejón Aladino Morales		15	Apertura
	Local	Calle 8	Calle nueva 10	100m al sur del eje de calle nueva 1	9	11	Ensanche costado oriente
			100m al sur del eje de calle nueva 1	Ruta K-45	8	11	Ensanche ambos costados

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PELARCO

Código 4	Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
			Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
	Local	Calle 4	Calle nueva 10	80m al nororiente del eje de calle nueva 7	11	11	
			80m al nororiente del eje de calle nueva 7	Ruta K-45		11	Apertura
	Local	Calle 2	Ruta K-45	75m al sur del eje de Ruta K-45	6	11	Ensanche ambos costados
	Local	Calle nueva 8	75m al sur del eje de Ruta K-45	Limite urbano entre los puntos 8 y 9		11	Apertura
	Local	Calle 5	Ruta K-45	Limite urbano entre los puntos 8 y 9	8	11	Ensanche ambos costados
	Local	Callejón Aladino Morales	Calle nueva 1	Ruta K-45		11	Apertura
			Ruta K-45	Calle nueva 10	8	11	Ensanche ambos costados
			Calle nueva 10	Limite urbano entre los puntos 8 y 9	9	11	Ensanche costado oriente
	Local	Calle nueva 7	Calle nueva 5	Calle 6		11	Apertura