

# **PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTA JUANA ORDENANZA LOCAL**

## **CAPITULO I**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTICULO 1.- MATERIAS NORMADAS.** La presente Ordenanza Local contiene las normas referentes al límite urbano, zonificación y usos de suelo, condiciones urbanísticas de subdivisión predial, urbanización y edificación y vialidad estructurante, que regirán dentro del área territorial urbana del Plan Regulador Comunal de Santa Juana, de acuerdo a lo graficado en el Plano PRCSJ – 01, elaborado a escala 1:5.000, en adelante el Plano, con cuya información gráfica es complementaria.

**ARTICULO 2.- AMBITO TERRITORIAL.** 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.

Para efectos del ordenamiento territorial comunal en el territorio de la Comuna de Santa Juana se distingue tres tipos de áreas : Area Urbana, Area Urbana de Extensión Metropolitana y Área Rural. El área urbana distingue a su vez, tres macro áreas: Area urbana consolidada, Áreas de extensión urbana y Áreas especiales de restricción y protección.

El área urbana reglamentada por el presente Plan Regulador Comunal está definida por el límite urbano del centro urbano de Santa Juana, que corresponde a la línea poligonal cerrada entre los puntos 1 al 13 y 1, cuya descripción de puntos y tramos se describen en el Artículo 6 de esta Ordenanza.

El área urbana de extensión metropolitana y el área rural está conformada por el resto del territorio comunal, no incluido en el límite urbano del presente plan regulador comunal. 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 y demás disposiciones legales y reglamentarias atinentes al territorio.

En atención a la facultad que le otorga al Municipio la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, la aprobación definitiva de proyectos con destino diferente al agrícola, corresponderá a la Municipalidad, sin perjuicio de las autorizaciones y/o resoluciones que le corresponda ejercer a otros órganos de la administración del Estado.

**ARTICULO 3.- MARCO GENERAL.** Todas aquellas materias atingentes al desarrollo urbano que no estuvieren normadas o reglamentadas por las disposiciones de la presente Ordenanza, deberán regirse por lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, en el Plan Regulador Metropolitano de Concepción y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

**ARTICULO 4.- RESPONSABILIDADES.** De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponderá a la Dirección de Obras Municipales de Santa Juana, la responsabilidad de la aplicación de las normas de la presente Ordenanza y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Bío Bío, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

**ARTICULO 5.- SANCIONES.** La inobservancia de las normas contenidas en la presente Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

## CAPITULO II

### DESCRIPCION DEL LIMITE URBANO

**ARTICULO 6.- LIMITE URBANO.** El límite urbano del área reglamentada por el presente Plan Regulador Comunal de Santa Juana, enunciado en el Artículo 2 de esta Ordenanza, se define de conformidad con la descripción de puntos y tramos que se detallan a continuación:

#### CENTRO URBANO DE SANTA JUANA

PUNTO	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
<b>1</b>	Intersección del eje del Estero Raquicura con la ribera del río BioBío		
<b>2</b>	Intersección de línea trazada por el eje del Estero Raquicura con paralela trazada a 100 mts. al sur del eje del camino Santa Juana - Laja		
		<b>1-2</b>	Línea trazada por el eje del Estero Raquicura entre los puntos 1 y 2
<b>3</b>	Intersección de paralela trazada a 100 mts. al sur del eje del camino Santa Juana – Laja, con paralela trazada a 120 mts. al oriente del eje de la calle Catiray		
		<b>2 -3</b>	Paralela trazada a 100 mts. al sur del eje del camino Santa Juana – Laja entre los puntos 2 y 3.

<b>4</b>	Intersección de paralela trazada a 120 mts. al oriente del eje de la calle Catiray, con paralela trazada a 820 mts. al oriente del eje de la Ruta de la Madera		
		<b>3 - 4</b>	Paralela trazada a 120 mts. al oriente del eje de la calle Catiray entre los puntos 3 y 4
<b>5</b>	Intersección de paralela trazada a 820 mts. al oriente del eje de la Ruta de la Madera, con perpendicular a la Ruta de la Madera trazada a 730 mts. al sur de la intersección del eje de Avda. Nueva 1 con eje de Ruta de la Madera, en vértice sur del bandejón de área verde		
		<b>4 - 5</b>	Paralela trazada a 820 mts. al oriente del eje de la Ruta de la Madera entre los puntos 4 y 5
<b>6</b>	Intersección de perpendicular a la Ruta de la Madera trazada a 730 mts. al sur de la intersección del eje de Avda. Nueva 1 con eje de Ruta de la Madera, en vértice sur del bandejón de área verde, con paralela trazada a 50 mts. al poniente del eje de la Ruta de la Madera		
		<b>5 - 6</b>	Perpendicular a la Ruta de la Madera trazada a 730 mts. al sur de la intersección del eje de Avda. Nueva 1 con eje de Ruta de la Madera, en vértice sur del bandejón de área verde; entre los puntos 5 y 6
<b>7</b>	Intersección de paralela trazada a 50 mts. al poniente del eje de la Ruta de la Madera con paralela trazada a 600 mts. al sur del eje del by-pass de la Ruta de la Madera		
		<b>6 - 7</b>	Paralela trazada a 50 mts. al poniente del eje de la Ruta de la Madera entre los puntos 6 y 7

<b>8</b>	Intersección de paralela trazada a 600 mts. al sur del eje del by-pass de la Ruta de la Madera con paralela trazada a 480 mts. al sur oriente del eje de calle Nueva 11		
		<b>7 - 8</b>	Paralela trazada a 600 mts. al sur del eje del by-pass de la Ruta de la Madera entre los puntos 7 y 8
<b>9</b>	Intersección de paralela trazada a 480 mts. al sur oriente del eje de calle Nueva 11 con línea trazada por el eje del Estero Huedilhue		
		<b>8 - 9</b>	Paralela trazada a 480 mts. al sur oriente del eje de calle Nueva 11 entre los puntos 8 y 9
<b>10</b>	Intersección de línea trazada por el eje del Estero Huedilhue con paralela trazada a 600 mts. al sur poniente del eje de la Ruta de la Madera		
		<b>9 - 10</b>	Línea trazada por el eje del Estero Huedilhue entre los puntos 9 y 10
<b>11</b>	Intersección de paralela trazada a 600 mts. al sur poniente del eje de la Ruta de la Madera con paralela trazada a 300 mts. al poniente del eje de la Ruta de la Madera y su proyección hacia el sur.		
		<b>10 - 11</b>	Paralela trazada a 600 mts. al sur poniente del eje de la Ruta de la Madera entre los puntos 10 y 11
<b>12</b>	Intersección de paralela trazada a 300 mts. al poniente del eje de la Ruta de la Madera y su proyección hacia el sur, con perpendicular a la Ruta de la Madera trazada a 600 mts. al norte de la intersección del eje del camino a Huallerehue con el eje de la Ruta de la Madera.		

		<b>11 - 12</b>	Paralela trazada a 300 mts. al poniente del eje de la Ruta de la Madera y su proyección hacia el sur entre los puntos 11 y 12
<b>13</b>	Intersección de perpendicular trazada a 600 mts. al norte de la intersección del eje del camino a Huallerehue con el eje de la Ruta de la Madera; con ribera Río BioBío.		
		<b>12 - 13</b>	Línea perpendicular trazada a 600 mts. al norte de la intersección del eje del camino a Huallerehue con eje el de la Ruta de la Madera entre los puntos 12 y 13
		<b>13 - 1</b>	Línea trazada por el borde de la ribera sur del río Biobío entre los puntos 13 y 1

### CAPITULO III

#### NORMAS APLICABLES A TODO EL TERRITORIO URBANO

**ARTICULO 7.- DEFINICIONES.** El significado de los términos Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Constructibilidad, Densidad, Edificación Aislada, Pareada y Continua, Antejardín, y otros términos técnicos mencionados en esta Ordenanza, se estará a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**ARTICULO 8.- RASANTES Y DISTANCIAMIENTOS.** Las disposiciones sobre rasantes y distanciamientos serán las señaladas en el Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o en el que corresponda ante una eventual modificación de la Ordenanza General.

**ARTICULO 9.- ADOSAMIENTOS.** Las disposiciones sobre adosamientos serán las señaladas en el Artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o en el que corresponda ante una eventual modificación de la Ordenanza General.

**ARTICULO 10.- CIERROS.** Los cierros exteriores que se construyan en el área territorial normada por el presente Plan Regulador Comunal, deberán tener una altura mínima de 1,80 m. y un porcentaje mínimo de transparencia de un 50%.

En los sitios eriazos se cumplirá con lo establecido en el Artículo 2.5.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y deberán disponer de cierros de carácter definitivo que deberán tener una altura de 2,00 m y ser opacos en un 100%.

La Dirección de Obras Municipales, podrá establecer las características técnicas mínimas de estos cierros, siendo de responsabilidad de los propietarios mantenerlos en buen estado de conservación.

Cuando se consulten nuevos cierros para edificaciones que enfrenten a espacios públicos consolidados, estos deberán adoptar la altura y características predominantes del sector o cuadra, según sea el caso, no pudiendo superar la altura de 1.80 mts., medidos desde el nivel natural del terreno.

En los sitios esquina se respetará lo dispuesto en el Artículo 2.5.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o en el que corresponda ante una eventual modificación de la Ordenanza General.

**ARTICULO 11.- ANTEJARDINES.** Los antejardines son los establecidos para cada zona en el Artículo 33 de la presente Ordenanza y su profundidad no podrá ser inferior a 2,00 m en predios con frente a vías no estructurantes y 3,00 m frente a vías estructurantes.

No obstante lo anterior no será obligatorio el antejardín en aquellos sectores consolidados, cuando el 60 % o más de la longitud de una misma cuadra, no disponga de ellos.

En los sitios esquina afectados por antejardines en dos de sus lados, el Director de Obras Municipales podrá reducir las exigencias que lo afecten hasta en un 30 % en la calle o pasaje de menor jerarquía vial, siempre que la faja resultante no sea inferior a 2,00 m. En los nuevos loteos que consideren antejardines, los cierros laterales de esta faja deberán ser transparentes en un 100%.

**ARTICULO 12.- 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:

**Vivienda.**

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

**Equipamiento.**

**Comercio:**

Supermercados, grandes tiendas, centros comerciales : 1 cada 50 m<sup>2</sup>. construídos  
Discotecas, pubs, restaurantes, salas de juego y similares : 1 cada 15 m<sup>2</sup>. para locales  
de más de 60 m<sup>2</sup>. construídos

**Centros o estaciones de servicio automotor** : 1 cada 100 m<sup>2</sup>. construídos

**Científico - Tecnológico**

Centros de Investigación y centros tecnológicos : 2 cada 60 m<sup>2</sup>. construídos

**Culto y Cultura** : 1 cada 50 m<sup>2</sup>. construídos

**Deportivo**

Estadios y Complejos Deportivos : 1 cada 150 espectadores

Clubes, centros deportivos, gimnasios  
y otros recintos deportivos : 1 cada 50 m<sup>2</sup>. construídos  
con un mínimo de 4 unidades

### **Educación**

Técnica y Superior : 1 cada 30 alumnos

### **Esparcimiento y Turismo**

Hoteles y similares : 2 cada 5 camas  
Parques : 1 cada 200 m<sup>2</sup>. de superficie

### **Salud.**

Unidades de Hospitalización (clínicas y hospitales) : 1 cada 10 camas

### **Seguridad**

: 1 cada 50 m<sup>2</sup>. construídos

### **Servicios**

: 1 cada 50 m<sup>2</sup>. construídos

### **Industria.**

Industrias y almacenamiento y/o bodegaje : 1 cada 150 m<sup>2</sup>. construídos

### **Infraestructura de Transporte.**

Terminal de Buses : 3 cada 1 andén

Ferrovionario : 10 cada 1 andén

No obstante lo anterior, todos los predios o recintos destinados a actividades que signifiquen traslado de pasajeros, carga y descarga de mercaderías, materiales, madera, troncos, reparaciones de automotores, etc. deberán disponer de espacios interiores donde realizar estas labores, de manera de evitar el estacionamiento de camiones y vehículos en las vías públicas. Adicionalmente, los establecimientos educacionales deberán considerar al interior de sus predios el espacio para la llegada y salida de vehículos de transporte escolar.

Para estos fines, los estudios seccionales deberán atenerse a lo dispuesto en este artículo, en los artículos 8.6.1, 8.6.2 y 8.6.3 del Capítulo VIII.6 de la Ordenanza del PRMC y en el Capítulo 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**ARTICULO 13.- PREDIOS EXISTENTES.** Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación, que se emplacen en predios existentes a la fecha de la promulgación del presente Plan Regulador Comunal que no cumplan con las superficies prediales mínimas establecidas en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

**ARTICULO 14.- AREAS DE RIESGO.** Sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en la presente Ordenanza, de lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en el Plan Regulador Metropolitano de Concepción, en todas las obras que se emplacen en terrenos que se vean afectados por algún riesgo natural o antrópico, será exigible un estudio de riesgos suscrito por un profesional especialista, que defina condiciones de seguridad para urbanizar y/o construir en dichos predios. Sin este estudio no se podrá autorizar permisos de movimientos de tierra, loteos, urbanización o de construcción.

Asimismo, en todas aquellas zonas que se identifiquen en el plano como zona condicionada, el Director de Obras Municipales deberá exigir un estudio de riesgo que determine las características naturales y los riesgos que la afectan, debiendo definirse en dicho estudio, las medidas de mitigación necesarias para garantizar la seguridad de los asentamientos humanos y de las personas.

Cuando exista riesgo de inundación el estudio de riesgo deberá contemplar a lo menos, los niveles de crecidas del curso de agua, las obras de protección y de tratamiento de riberas, las cotas de relleno adecuadas y las especificaciones técnicas de dichos rellenos.

Cuando exista riesgo de anegamiento el estudio de riesgo deberá contemplar, a lo menos, la magnitud de los eventos de anegamiento, los niveles freáticos y duración del fenómeno, y determinar las obras de drenaje y rellenos necesarios para garantizar la seguridad de los asentamientos y las personas.

Las obras de infraestructura deberán adoptar todos los resguardos en su diseño para evitar afectar la continuidad del sistema de drenaje y evacuación de aguas lluvias, lo que deberá ser concordante con lo señalado en la Ley N° 19.525 (D.O. de 10.11.97) que regula sistemas de evacuación y drenaje de aguas lluvias. En caso de intervenciones de cauces naturales o artificiales se deberá cumplir con lo estipulado en los artículos 41 y 171 del Código de Aguas.

Las áreas de quebradas y pendientes mayores a 60%, deberán ser reforestadas y mantenidas con vegetación, de preferencia nativa, para asegurar el escurrimiento de las aguas, la estabilidad de los suelos y taludes y la vegetación del área circundante.

**ARTICULO 15.- NORMA DE INCENDIOS FORESTALES.** Las normas sobre riesgo de incendios forestales se aplicarán en aquellos sectores de las zonas del plan regulador comunal que, por su condición de contacto entre las áreas habitadas y la vegetación, 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 vegetación continua y permanente (pastizal, matorral, plantaciones forestales, etc.) deberán considerar en todos sus elementos constructivos exteriores y revestimiento una resistencia al fuego no menor a F-180. Las condiciones de emplazamiento de estas construcciones deberán presentar una adecuada accesibilidad, tal que permita tránsito en ambos sentidos y contar con suministro de agua en la forma de grifos y/o piscinas.

Los proyectos de loteo colindantes con áreas de vegetación continua y permanente deberán reservar una faja de a lo menos 25 metros de ancho, 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, piletas (públicas o privadas) emplazados a no más de 100 metros al interior del loteo.(ver gráficamente en página siguiente).

Los costados de las calzadas de las vías estructurantes, colindantes con áreas de vegetación continua y permanente, deberán contemplar tres fajas consecutivas de seguridad:

- Berma o faja de a lo menos 3 metros de ancho, sin vegetación.,
- Faja cortafuego de a lo menos 6 metros de ancho, libre de bosques y matorrales.
- Faja de a lo menos 5 m de ancho de bosque podado y libre de residuos.

Para las áreas de contacto señaladas en este artículo se deberá considerar una faja de 100 metros de ancho mínimo, cuyas condiciones serán normadas por una ordenanza municipal específica para prevenir y mitigar riesgos de incendios forestales, que contemple al menos lo siguiente:

- Reducción de combustible seco en áreas exteriores.
- Mantener cercos y techos de las casas colindantes limpios de vegetación y basuras.
- Eliminación de posibles fuentes generadoras de incendios forestales.
- Implementación de planes vecinales de emergencia.
- Prohibición del usos del fuego para la eliminación de residuos vegetales provenientes de cualquier actividad, entre los meses de noviembre y abril.

Sin perjuicio de lo anterior, para todas las áreas que presentan riesgo de incendios forestales, deberá considerarse lo dispuesto en el Capítulo VIII. 3 de la Ordenanza del PRMC.

**ARTICULO 16.- USOS DE SUELO.** Para los efectos de la aplicación del presente plan regulador comunal los destinos o usos de suelo y sus definiciones son los establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y se asignan a cada una de las zonas descritas en el Artículo 33 de la presente Ordenanza.

Se clasifican en los seis tipos siguientes:

- Residencial
- Equipamiento
- Actividades productivas
- Infraestructura
- Espacios públicos
- Áreas verdes

Sin perjuicio de lo anterior, los tipos de uso de suelo de Espacios Públicos y de Áreas Verdes se entenderán siempre permitidos, por lo que no es necesario mencionarlos, salvo prohibición expresa en cada una de las zonas descritas en el Artículo 33 de la presente Ordenanza.

En el caso de usos de suelo no definidos en el artículo 2.1.24 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o complementarios a éstos, será facultad de la Dirección de Obras Municipales asimilarlos a alguno de ellos.

**ARTICULO 17.- RESIDENCIAL.** El destino Residencial es el definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las viviendas podrán consultar el funcionamiento de pequeño comercio, industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, en tanto su principal destino subsista como habitacional. Con todo, cuando estas actividades complementarias a la vivienda sobrepasen la mitad de la superficie edificada de la misma, dichas actividades deberán cumplir con los usos de suelo permitidos para la zona donde se emplazan.

**ARTICULO 18.- EQUIPAMIENTO.** El destino Equipamiento se ceñirá a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Su localización y emplazamiento se efectuará de conformidad a la tipología o clases permitidas o prohibidas en cada una de las zonas descritas en el Artículo 33 de la presente Ordenanza y a la aplicación de la escala definida en el artículo 2.1.36 de la citada Ordenanza General, o en el que corresponda ante una eventual modificación de éste.

Los servicios artesanales y profesionales, se entenderán siempre incluidos en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento. Asimismo, los demás servicios se entenderán también incluidos en cualquier tipo de equipamiento, salvo prohibición expresa en cada zona descrita en el Artículo 33 de la presente Ordenanza.

**ARTICULO 19.- CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTOR.** Sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en el Artículo 33 de la presente Ordenanza, de lo dispuesto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en el Plan Regulador Metropolitano de Concepción, las estaciones de servicio o centros de servicio automotor y de venta o expendio minorista de combustibles líquidos, constituyen destino de equipamiento de comercio y deberán cumplir con las siguientes normas, las que prevalecerán por sobre las estipuladas en las condiciones de subdivisión, urbanización y edificación de las zonas en que este destino se permite, según el Artículo 33 de la presente Ordenanza:

Superficie predial mínima:

Para establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos	: 500 m <sup>2</sup> .
Para estaciones de servicio automotor	: 800 m <sup>2</sup> .
Sistema de Agrupamiento	: Aislado.

Cuando se permitan los adosamientos, solo podrán construirse adosadas las edificaciones correspondientes a oficinas de ventas, administración y cobertizos para estacionamiento de vehículos. Se prohíbe el adosamiento de instalaciones que produzcan emanaciones, ruidos, trepidaciones o vibraciones, calificadas como molestas por el servicio competente. Los adosamientos permitidos deberán cumplir con lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Distanciamientos :

El distanciamiento mínimo entre los deslindes de las propiedades vecinas y las instalaciones o edificaciones deberá ser de 3,00 m, sin perjuicio de cumplir con las superficies de rasantes previstas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

La faja resultante de este distanciamiento deberá mantenerse con vegetación arbórea o arbustiva. Sin perjuicio de lo anterior, las instalaciones y edificaciones que contemplen recintos de lavado y lubricación, deberán disponer además, de los elementos y dispositivos de aislamiento y protección que sean necesarios para evitar la propagación de chorros de aguas líquidas y/o aceites sucios o contaminados, vapores, olores y gases, hacia los predios vecinos y hacia el espacio público.

Accesos :

Sólo podrán localizarse en predios que tengan acceso directo a vías estructurantes cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o superior a 14 m.

El diseño geométrico de los accesos y su emplazamiento se ajustará al Manual de Vialidad Urbana, Volumen 3 "REDEVU", aprobado por D.S. N° 12 ( V. y U.) de 1984, publicado en el Diario Oficial de fecha 3 de Marzo de 1984. o el que lo reemplace.

**ARTICULO 20.- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.** El destino Actividades Productivas es el definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Para la aplicación de la presente Ordenanza, la clasificación de las actividades productivas y sus definiciones, son las que se señalan a continuación:

**Industrias:** Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se realizan actividades de producción, extracción, procesamiento y/o transformación de productos finales, intermedios o insumos, para lo cual se emplean más de 10 personas.

**Almacenamiento:** Predios, recintos, depósitos, construcciones y/o edificios en que se hace acopio o bodegaje de cualquier tipo de productos.

**Talleres:** Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se desarrollan las actividades antes señaladas para las industrias, o parte de ellas, como montajes y/o reparaciones, etc. ocupando para ello no más de 10 personas.

Para la calificación de las actividades productivas se estará a lo dispuesto en el artículo 4.14.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o en el que corresponda ante una eventual modificación de la Ordenanza General, y deberá efectuarla el Servicio de Salud correspondiente. Dicha calificación deberá incluirse entre los antecedentes necesarios para la obtención del permiso de edificación o para solicitudes de cambio de destino de edificaciones existentes.

En aquellas zonas donde se permita la actividad industrial inofensiva, se podrán autorizar proyectos industriales calificados como molestos, condicionado a la mitigación de sus impactos. Se entenderá por impactos mitigados a las alteraciones del medio ambiente provocadas directa o indirectamente por un proyecto o actividad, que pudiendo causar daños a la salud y a la propiedad, sus niveles de contaminación cumplan con la normativa aplicable. Esto, previo informe de los organismos competentes, efectuado sobre una base de análisis de riesgo y al cumplimiento de prácticas, normas o estándares recomendados.

**ARTICULO 21.- INFRAESTRUCTURA.** El destino Infraestructura es el definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las redes de infraestructura se encuentran siempre permitidas en el área territorial normada por el presente plan regulador comunal, siendo sus restricciones aquellas franjas de terrenos destinadas a su protección, las que serán determinadas por los servicios competentes y destinadas a área verde o vialidad.

No se podrán emplazar en el área urbana del presente plan regulador instalaciones de infraestructura peligrosas ni las señaladas en el Artículo 25 de esta Ordenanza y aquellas que no lo sean, salvo que estén expresamente prohibidas, deberán cumplir con todas las recomendaciones

y medidas de mitigación que determinan los servicios competentes y la evaluación ambiental en caso que corresponda.

Las antenas de telecomunicaciones, requerirán un distanciamiento de 1/3 de su altura total y deberán ser autorizadas por la Dirección de Obras Municipales, de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o en el que corresponda ante una eventual modificación de la Ordenanza General.

**ARTICULO 22.- TERMINALES DE TRANSPORTE.** Los terminales de transporte de personas, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 33 de esta Ordenanza y de la legislación sectorial respectiva, sólo se podrán autorizar en la medida que den cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**ARTICULO 23.- ESPACIO PÚBLICO.** El destino Espacio público es el definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En las avenidas, calles y pasajes, y playas, que constituyen bien nacional de uso público, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como kioscos, embarcaderos, fuentes de agua, juegos infantiles y otras similares según corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por la Dirección de Obras Municipales, en atención a lo señalado en el Artículo 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o en el que corresponda ante una eventual modificación de la Ordenanza General.

**ARTICULO 24.- ÁREA VERDE.** El destino Área Verde es el definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. La Municipalidad podrá autorizar construcciones en las áreas verdes de uso público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o en el que corresponda ante una eventual modificación de éste.

Sin perjuicio de lo anterior, los nuevos loteos y subdivisiones se atenderán para la definición de las áreas verdes y equipamiento, a lo establecido en los Artículos 2.2.2. al 2.2.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o en los que corresponda ante una eventual modificación de estos.

**ARTICULO 25.- USOS PROHIBIDOS.** Quedan prohibidos dentro del área urbana reglamentada por el presente Plan Regulador Comunal, además de los establecidos como tales en el Artículo 33 de esta Ordenanza, los siguientes usos de suelo:

- Actividades productivas (industrias, almacenamiento y talleres) peligrosas
- Obras de Infraestructura de Vertederos y/o rellenos sanitarios y plantas de transferencia de residuos domésticos, industriales, hospitalarios y otros similares.
- Fabricación de ladrillos
- Plantaciones forestales con fines comerciales

**ARTICULO 26.- PROYECTOS DE URBANIZACION.** La aprobación de proyectos de urbanización como asimismo la ejecución de las obras de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvia, de agua potable, electricidad, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la

Ley General y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y las Normas Técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización y de los Servicios respectivos.

**ARTICULO 27.- OBRAS DE ORNATO.** En las áreas verdes de uso público se deberá considerar la plantación de césped con mezcla municipal, complementada con vegetación baja y con especies arbóreas de hojas perenne y caducas propias de la zona y frutales de preferencia naranjos. Todas las calles y avenidas deberán contemplar arborización. El mobiliario de ornato será el que determine la Dirección de Aseo y Ornato de la Municipalidad o el Departamento correspondiente.

**ARTICULO 28.- PATRIMONIOS.** De acuerdo con lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones los elementos patrimoniales que se identifican en el área urbana regulada por el presente Plan Regulador Comunal son los siguientes:

- Monumento Nacional categoría Monumento Histórico: Fuerte de Santa Juana de Guadalcázar (D.S. N° 803 de 26/10/1977)
- Patrimonio Natural: Laguna de Rayenantú.

Ambos conforman una Zona de Conservación Histórica cuyas normas que la regulan son las que se indican en el Artículo 33, para la zona ZPCH.

**ARTICULO 29.- ACTIVIDADES AGROPECUARIAS.** Las actividades agropecuarias que se desarrollan en el área normada por el presente plan regulador se permitirán solo hasta que no se produzcan incompatibilidades con las nuevas urbanizaciones en otros usos permitidos, es decir, mientras no constituya riesgo sanitario (molestia o daño) para la salud de las personas y su medio ambiente. La actividad pecuaria será regulada por una ordenanza especial municipal.

**ARTICULO 30.- CUERPOS HIDRICOS.** Todo proyecto u obra a realizarse en el álveo de cualquier cauce y/o cuerpo hídrico superficial, deberá dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 41 y 171 del Código de Aguas, es decir, previo a la ejecución de éstas se deberá remitir a la DGA para su autorización, todos los antecedentes técnicos respectivos para así dar cumplimiento a lo establecido en dichos articulados. Estas obras deberán también dar cumplimiento a la Ley 19.300 y al D.S. N° 95/01 del MINSEGPRES, si corresponde.

## CAPITULO IV

### ZONIFICACION, USOS DE SUELO Y NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIFICAS

**ARTICULO 31.- MACROZONAS.** El presente Plan Regulador Comunal comprende las siguientes áreas atendiendo a su grado de consolidación:

**A) Zonas Consolidadas:** Son las áreas urbanas que se encuentran total o parcialmente ocupadas por el crecimiento físico del centro urbano, y por lo tanto, presentan un paisaje urbano característico.

**B) Zonas de Extensión Urbana :** Son las áreas urbanas planificadas externas a las áreas consolidadas, que presentan aptitudes para recibir el crecimiento urbano en extensión y se emplazan dentro del límite urbano propuesto. Se incluyen en estas zonas, las de **Extensión Urbana Condicionada (ZEXTC)** y las **Zonas Productivas ( ZP)**.

**C) Zonas Especiales, de Restricción y Protección:** Son las áreas planificadas que en razón de su especial naturaleza, pueden presentar diversos grados o tipos de ocupación, estando destinadas a usos de suelo específicos como protección y/o restricción, o a zonas de valor patrimonial histórica y/o natural.

**ARTICULO 32.- USOS PERMITIDOS.** Los usos de suelo de Espacios Públicos, de Areas Verdes públicas, fiscales, municipales o privadas, redes de infraestructura sanitaria, de aguas lluvias, energéticas, y de transporte, se entenderán siempre permitidos en todas las zonas, por lo que no es necesario mencionarlos en cada una de ellas, salvo que expresamente se señalen como prohibidos. Asimismo, todos los destinos no indicados como permitidos se entenderán prohibidos.

**ARTICULO 33.- ZONIFICACION.** Las áreas señaladas en el artículo 31 se subdividen en las zonas graficadas en el Plano PRCSJ-01, que se describen a continuación, atendiendo a las características de uso de suelo, normas urbanísticas de subdivisión, urbanización y construcción, que se determinan para cada una de ellas.

Cuando exista duda en la interpretación del límite de una zona sobre un predio determinado, la normativa aplicable será la correspondiente a la de la zona por donde se accede desde la vía pública.

#### **A) AREAS CONSOLIDADAS**

ZONA RESIDENCIAL MIXTA : ZRM 1

##### **Usos Permitidos:**

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Equipamiento: De todo tipo o clase, excepto cárceles y centros de detención, centros de orientación o rehabilitación conductual, cementerios y crematorios, estadios, discotecas, zoológicos, casinos, y similares.
- Actividades Productivas: Talleres inofensivos.

##### **Usos Prohibidos:**

- Todos los no mencionados como permitidos y los indicados en el artículo 25 de la presente Ordenanza.

### **Condiciones de subdivisión, urbanización y edificación:**

- |    |   |  |
|----|---|--|
| 1. | Superficie predial mínima                 |  |
|    | Residencial                               | : 250 m <sup>2</sup> .   |
|    | Equipamiento y talleres                   | : 300 m <sup>2</sup> .   |
| 2. | Densidad Bruta Máxima                     | : 140 Hab/ha,  |
| 3. | Coefficiente máximo de ocupación de suelo | : 0,8  |
| 4. | Coefficiente máximo de constructibilidad  | : 1,6  |
| 5. | Sistema de Agrupamiento                   | : aislado, pareado, continuo   |
| 6. | Altura máxima de edificación              | : 10,5 m.  |
| 7. | Antejardín mínimo                         | : 2,00 m.,<br>3,00 m.. frente a vialidad de ancho<br>igual o mayor de 15 m, entre líneas<br>oficiales; según corresponda en Plano<br>PRCSJ-01. |

ZONA RESIDENCIAL MIXTA : ZRM 2

### **Usos Permitidos:**

- Residencial : Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Equipamiento : De los siguientes tipos o clases:
- Comercio : de todo tipo
- Seguridad : sólo establecimientos destinados a la seguridad pública, como unidades policiales y cuerpo de bomberos.
- Educación : de todo tipo
- Culto y Cultura: de todo tipo.
- Social : de todo tipo
- Servicios : de todo tipo
- Actividades productivas: Talleres inofensivos y molestos con impactos mitigados.

### **Usos Prohibidos:**

- Todos los no mencionados como permitidos y los señalados en el artículo 25 de la presente ordenanza .

### **Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:**

- |    |   |                      |
|----|---|----------------------|
| 1. | Superficie predial mínima                 | : 200 m <sup>2</sup> |
| 2. | Densidad Bruta Máxima                     | : 120 Hab/ha         |
| 3. | Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo | : 0,6                |
| 4. | Coefficiente Máximo de Constructibilidad  | : 1,8                |
| 5. | Sistema de Agrupamiento                   | : Aislado y pareado  |
| 6. | Altura Máxima de Edificación              | : 10,5 m             |
| 7. | Antejardín Mínimo                         | : 2,00 m.;           |

3,00 m. frente a vialidad estructurante  
de ancho igual o superior a 15 m.  
4.00 m. frente a Calle Lautaro.

ZONA RESIDENCIAL : ZR 1

**Usos Permitidos:**

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones .
- Equipamiento: De los siguientes tipos o clases:
  - Comercio: excepto estaciones o centros de servicio automotor, discotecas,
  - Culto y Cultura: de todo tipo
  - Educación: de todo tipo
  - Servicios: de todo tipo
  - Social: de todo tipo.
  - Salud: de todo tipo
  - Deportivo: sólo multicanchas y gimnasios
- Actividades Productivas : Talleres inofensivos

**Usos Prohibidos:**

- Todos los no mencionados como permitidos y los señalados en el artículo 25 de la presente ordenanza

**Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:**

- |   |  |
|---|--|
| 1. Superficie Predial Mínima                | : 140 m <sup>2</sup>   |
| 2. Densidad Bruta Máxima                    | : 280 Hab/ha   |
| 3. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo |  |
| Residencial                                 | : 0,6  |
| Otros Usos                                  | : 0,8  |
| 4. Coeficiente Máximo de Constructibilidad  | : 1,8  |
| 5. Sistema de Agrupamiento                  | : Aislado, pareado o continuo.   |
| 6. Altura Máxima de Edificación:            | : 10,5 m.  |
| 7. Antejardín Mínimo                        | : 2,00 m.;   |
|   | : 3,00 m., frente a vías de ancho<br>igual o superior a 15 m. entre<br>líneas oficiales; |

**Condiciones especiales:**

Se debe aplicar según corresponda lo establecido en el artículo 14 de la presente Ordenanza.

ZONA EQUIPAMIENTO CEMENTERIO: ZEC

**Usos Permitidos:**

- Residencial: sólo vivienda necesaria para el cuidador
- Equipamiento de salud de cementerio y crematorio e instalaciones complementarias

**Usos Prohibidos**

- Actividades productivas.
- Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente y los señalados en el Artículo 25 de la presente Ordenanza.

**Condiciones especiales:**

Las edificaciones del cementerio actual y/o las de uno nuevo deberán ceñirse a las disposiciones del Reglamento General de Cementerios y a las normas complementarias que sobre la materia defina el Ministerio de Salud

ZONA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO: ZED

**Usos Permitidos:**

- Residencial: sólo vivienda complementaria a la actividad
- Equipamiento deportivo e instalaciones complementarias

**Usos Prohibidos**

- Actividades productivas de todo tipo.
- Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente y los señalados en el Artículo 25 de la presente Ordenanza.

**Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:**

Subdivisión predial mínima : 1500 m<sup>2</sup>  
Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo : 0,3

ZONA EQUIPAMIENTO SALUD: ZES

**Usos Permitidos:**

- Residencial: sólo vivienda complementaria a la actividad
- Equipamiento de salud e instalaciones complementarias, excepto cementerios y crematorios

### **Usos Prohibidos**

- Actividades productivas de todo tipo.
- Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente y los señalados en el Artículo 25 de la presente Ordenanza.

### **Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:**

Subdivisión predial mínima	: 5.000 m <sup>2</sup>
Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo	: 0,8

### **B) AREAS DE EXTENSION URBANA.**

ZONA DE EXTENSIÓN HABITACIONAL : ZEXT 1

### **Usos Permitidos:**

- Residencial : Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Equipamiento. De los siguientes tipos o clases:
  - Comercio: de todo tipo.
  - Educación: de todo tipo
  - Culto y Cultura: de todo tipo
  - Deporte: excepto estadios y medialuna
  - Salud: de todo tipo
  - Seguridad: excepto cárcel y centros de rehabilitación conductual
  - Servicios: de todo tipo
  - Social: de todo tipo
- Actividades productivas Talleres inofensivos y molestos con impactos mitigados

### **Usos Prohibidos:**

- Todos los no mencionados como permitidos y los señalados en el artículo 25 de la presente ordenanza.

### **Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:**

1. Superficie predial mínima	: 250 m <sup>2</sup>
2. Densidad Bruta Máxima	: 120 Hab/ha
3. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo	: 0,6
4. Coeficiente Máximo de Constructibilidad	: 1,8
5. Sistema de Agrupamiento	: Aislado y pareado
6. Altura Máxima de Edificación	: 10,5 m
7. Antejardín Mínimo	: 2,00 m.; 3,00 m. frente a vialidad estructurante

de ancho igual o superior a 15 m.  
4.00 m. frente a Calle Lautaro.  
5.00 m frente a by pass

ZONA DE EXTENSION HABITACIONAL : ZEXT 2

**Usos Permitidos:**

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones .
- Equipamiento: De los siguientes tipos o clases:
  - Comercio: excepto estaciones o centros de servicio automotor, discotecas,
  - Culto y Cultura: de todo tipo
  - Educación: de todo tipo
  - Servicios: de todo tipo
  - Social: de todo tipo.
  - Salud: de todo tipo
  - Deportivo: sólo multicanchas y gimnasios
- Actividades Productivas : Talleres inofensivos

**Usos Prohibidos:**

- Todos los no mencionados como permitidos y los señalados en el artículo 25 de la presente ordenanza

**Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:**

1. Superficie Predial Mínima	: 140 m <sup>2</sup>
2. Densidad Bruta Máxima	: 280 Hab/ha
3. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo	
Residencial	: 0,6
Otros Usos	: 0,8
4. Coeficiente Máximo de Constructibilidad	: 1,8
5. Sistema de Agrupamiento	: Aislado, pareado o continuo.
6. Altura Máxima de Edificación:	: 10,5 m.
7. Antejardín Mínimo	: 2,00 m.;
	: 3,00 m., frente a vías de ancho igual o superior a 15 m. entre líneas oficiales;

**Condiciones especiales:**

Se debe aplicar según corresponda lo establecido en el artículo 14 de la presente Ordenanza.  
En los proyectos de vivienda social que se ejecuten en terrenos de una superficie de una hectárea o más se permitirá una densidad bruta máxima de 500 Hab/ha en el caso de viviendas colectivas en

altura.

En este caso, los coeficientes de ocupación de suelo y constructibilidad son los siguientes:

Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo : 0,8

Coeficiente Máximo de Constructibilidad : 3,0

ZONA DE EXTENSION HABITACIONAL : ZEXT 3

**Usos Permitidos:**

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- Equipamiento: De todo tipo o clase excepto cárceles y centros de detención; centros de orientación o rehabilitación conductual, cementerios y crematorios.

**Usos Prohibidos:**

- Actividades productivas.
- Todos los no mencionados como permitidos y los señalados en al Artículo 25 de la presente Ordenanza.

**Condiciones de subdivisión, urbanización y edificación**

- |   |  |
|---|--|
| 1. Superficie Predial                       | : 300 m <sup>2</sup>   |
| 2. Densidad Bruta Máxima                    |  |
| Vivienda unifamiliar                        | : 120 Hab/ha   |
| Vivienda colectiva en altura                | : 300 Hab/ha   |
| 3. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo | : 0,6  |
| 4. Coeficiente Máximo de Constructibilidad  | : 1,8  |
| 5. Sistema de Agrupamiento                  | : Aislado y pareado  |
| 6. Altura Máxima de Edificación             | : 10,5 m   |
| Vivienda colectiva en altura                | : 14 m.  |
| 7. Antejardín Mínimo                        | : 2.00 m.; 3.00 frente a vialidad de ancho igual o mayor a 15 m. entre líneas oficiales; y 5,00 m. frente a vialidad expresa (By-pass) |

ZONA DE EXTENSION HABITACIONAL : ZEXT 4

**Usos permitidos:**

Residencial : sólo vivienda

Equipamiento : de las siguientes clases:

Comercio: de todo tipo  
Esparcimiento y turismo: de todo tipo  
Culto y cultura: de todo tipo  
Educación : de todo tipo  
Sociales: de todo tipo  
Servicios: de todo tipo  
Actividades Productivas: agroindustrias y bodegas inofensivas y molestas con impactos mitigados

**Usos prohibidos:**

-Todos los no mencionados como permitidos y los señalados en el Artículo 25 de la presente Ordenanza.

**Las condiciones urbanísticas de subdivisión, urbanización y construcción son:**

1. Subdivisión predial mínima	: 200 m <sup>2</sup>
2. Coeficiente de Ocupación máximo de suelo	: 0.6
3. Coeficiente máximo de Constructibilidad	: 1,8
4. Sistema de agrupamiento	: aislada y pareada
5. Altura máxima de edificación	: 10,5 m.
6. Densidad habitacional bruta máxima	: 140 Hab/ha
7. Antejardín mínimo	: 3 m y 5.00 m frente a Ruta de La Madera.

**Condiciones especiales:**

Se debe aplicar según corresponda lo establecido en el artículo 14 de la presente Ordenanza.

ZONA DE EXTENSION HABITACIONAL CONDICIONADA : ZEXTC 1

**Usos Permitidos:**

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- Equipamiento de los siguientes tipos o clases:
  - Turístico : de todo tipo
  - Deportivo : excepto estadios
  - Comercio : restaurantes, discotecas, pubs y similares
  - Cultura : de todo tipo
  - Esparcimiento : de todo tipo

**Usos Prohibidos:**

- Actividades productivas
- Todos los no mencionados como permitidos y los señalados en el Art. 25 de la presente Ordenanza.

### **Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:**

1. Superficie Predial Mínima	: 1.000 m <sup>2</sup>
2. Densidad Bruta Máxima	: 50 Hab/ha
3. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo	: 0,4
4. Coeficiente Máximo de Constructibilidad	: 1,2
5. Sistema de Agrupamiento	: Aislado
6. Altura Máxima de Edificación	10,5 m.
7. Antejardín Mínimo	: 4,00 m.; 5.00 m. frente a Vía borde Río.

### **Condiciones especiales:**

Se debe aplicar según corresponda lo establecido en el artículo 14 de la presente Ordenanza.

ZONA DE EXTENSION HABITACIONAL CONDICIONADA :                    ZEXTC 2

### **Usos Permitidos:**

- Residencial : Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Equipamiento. De los siguientes tipos o clases:
  - Comercio: de todo tipo.
  - Educación: de todo tipo
  - Culto y Cultura: de todo tipo
  - Deporte: excepto estadios y medialuna
  - Salud: de todo tipo
  - Seguridad: excepto cárcel y centros de rehabilitación conductual
  - Servicios: de todo tipo
  - Social: de todo tipo
- Actividades productivas Talleres inofensivos y molestos con impactos mitigados

### **Usos Prohibidos:**

- Todos los no mencionados como permitidos y los indicados en el artículo 25 de la ordenanza.

### **Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:**

1. Superficie predial mínima	: 250 m <sup>2</sup>
2. Densidad Bruta Máxima	: 120 Hab/ha
3. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo	: 0,6
4. Coeficiente Máximo de Constructibilidad	: 1,8
5. Sistema de Agrupamiento	: Aislado y pareado
6. Altura Máxima de Edificación	: 10,5 m.
7. Antejardín Mínimo	: 2,00 m.; 3,00 m. frente a vialidad estructurante

de ancho igual o superior a 15 m.  
4.00 m. frente a Calle Lautaro.  
5.00 m. frente a by pass

**Condiciones especiales:**

En la parte de esta zona que se encuentra ubicada entre la zona ZRM 1 y la zona ZPPR, le será aplicable lo establecido en los artículos 14 y 15 de la presente ordenanza.

ZONA DE EXTENSION HABITACIONAL CONDICIONADA : ZEXTC 3

**Usos permitidos:**

- Residencial : Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Equipamiento de los siguientes tipos o clases
  - Educación : excepto centros de orientación o rehabilitación conductual
  - Culto y Cultura : de todo tipo
  - Deportes : excepto estadios

**Usos Prohibidos:**

- Actividades productivas
- Todos los no mencionados como permitidos y los indicados en el artículo 25 de la presente ordenanza.

**Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:**

- |   |                        |
|---|------------------------|
| 1. Superficie Predial                       | : 2.500 m <sup>2</sup> |
| 2. Densidad Bruta Máxima                    | : 12 Hab/ha.           |
| 3. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo | : 0,1                  |
| 4. Coeficiente Máximo de Constructibilidad  | : 0,3                  |
| 5. Sistema de Agrupamiento                  | : Aislado              |
| 6. Altura Máxima de Edificación             | : 10,5 m.              |
| 7. Antejardín Mínimo                        | : No se exige          |

**Condiciones especiales:**

La ocupación y uso del suelo de esta zona deberá contemplar las siguientes condiciones especiales:

- 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 conservación 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 calculo 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 50% 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.

Sin perjuicio de lo anterior, esta zona debe atenerse a lo dispuesto en el Artículo 14 y 15 de la presente Ordenanza.

ZONA DE EXTENSION HABITACIONAL CONDICIONADA : ZEXTC 4

#### **Usos permitidos:**

Residencial : Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Equipamiento delos siguientes tipos:

Educación de todo tipo

Esparcimiento y turismo de todo tipo

Deporte de todo tipo

Actividades Productivas : agroindustrias y bodegas inofensivas y molestas

#### **Usos prohibidos:**

-Todos los no mencionados como permitidos y los señalados en el Artículo 25 de la presente Ordenanza.

#### **Las condiciones urbanísticas de subdivisión, urbanización y construcción son:**

1. Subdivisión predial mínima
  - Residencial y Equipamiento : 1.000 m<sup>2</sup>
  - Actividades productivas : 2.000 m<sup>2</sup>
2. Coeficiente de Ocupación máximo de suelo : 0.4
3. Coeficiente máximo de Constructibilidad : 1,2
4. Sistema de agrupamiento : aislada
5. Altura máxima de edificación : 10,5 m.
6. Densidad habitacional bruta máxima : 50 Hab/ha.
7. Antejardín mínimo : 5.00 en vías iguales o superiores a 15 m.

### **Condiciones especiales:**

Se debe aplicar según corresponda lo establecido en el artículo 14 de la presente Ordenanza.

ZONA PRODUCTIVA : ZP1

### **Usos permitidos:**

- Residencial: Sólo vivienda necesaria para el funcionamiento de la actividad
- Equipamiento: De todo tipo o clase, excepto cárceles y centros de detención; centros de orientación o rehabilitación conductual, cementerios y crematorios
- Actividades Productivas : industrias, almacenamiento y talleres inofensivos y molestos.

### **Usos Prohibidos:**

- Todos los no mencionados como permitidos y los señalados en el artículo 25 de la presente Ordenanza.

### **Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:**

Superficie predial mínima	: 500 m <sup>2</sup>
4. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo	: 0,8
5. Coeficiente Máximo de Constructibilidad	: 2,4
6. Sistema de Agrupamiento	: Aislada
7. Altura Máxima de Edificación	: 10,5 m.
8. Antejardín Mínimo	: 5.00 m. frente a Ruta de la Madera

### **Condiciones especiales:**

- Se debe aplicar según corresponda lo establecido en el artículo 14 de la presente Ordenanza.

ZONA PRODUCTIVA : ZP 2

### **Usos permitidos:**

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Equipamiento: De todo tipo o clase, excepto cárceles y centros de detención; cementerios y crematorios.
- Actividades Productivas : Industrias , bodegas y talleres, calificados como inofensivas.

### **Usos Prohibidos:**

- Todos los no mencionados como permitidos y los señalados en el artículo 25 de la presente Ordenanza.

### **Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:**

- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| 1. Superficie predial mínima                | : 300 m <sup>2</sup> .                |
| 2. Densidad Bruta Máxima                    | : 140 Hab/ha.                         |
| 3. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo | : 0,6                                 |
| 4. Coeficiente Máximo de Constructibilidad  | : 1,8                                 |
| 5. Sistema de Agrupamiento                  | : Aislada                             |
| 6. Altura Máxima de Edificación             | : 10,5 m.                             |
| 7. Antejardín Mínimo                        | : 5.00 m. frente a Ruta de la Madera. |

### **Condiciones especiales:**

- El uso residencial se entenderá condicionado a la aprobación de proyectos de loteo y/o conjuntos habitacionales, que cumplan lo siguiente:
  - Terreno de superficie igual o superior a 2 hectáreas,
- Se debe aplicar según corresponda lo establecido en el artículo 14 de la presente Ordenanza.

### **C) ZONAS ESPECIALES, DE RESTRICCIÓN Y PROTECCIÓN**

ZONA PROTECCIÓN RIBERA RÍO BIOBÍO: ZPRR

#### **Usos permitidos:**

- Equipamientos de carácter estacional de turismo, deporte y de esparcimiento, sin construcciones.

#### **Usos prohibidos:**

- Residencial
- Actividades productivas
- Infraestructura de terminal de buses
- Todos los no mencionados como permitidos y los señalados en el artículo 25 de la presente Ordenanza.

#### **Condiciones Especiales:**

Una vez que se realicen las obras necesarias para mitigar los riesgos de inundación generados por las crecidas del río, se deberá elaborar un plan seccional que establezca usos de suelo, y condiciones de urbanización para esta zona.

ZONA TURÍSTICA DE BORDE RÍO: ZTBR

#### **Usos Permitidos:**

- Residencial: Según lo indicado en el Artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y

- Construcciones.
- Equipamiento de los siguientes tipos o clases:
    - Turismo, de todo tipo
    - Esparcimiento, de todo tipo
    - Deportes : excepto estadios
    - Comercio: solo locales comerciales.
    - Cultura: de todo tipo

**Usos Prohibidos:**

- Actividades productivas de todo tipo.
- Infraestructura de Terminales de buses.
- Todos los no mencionados como permitidos y los señalados en el artículo 25 de la presente Ordenanza.

**Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:**

1. Superficie Predial Mínima	: 300 m <sup>2</sup>
2. Densidad bruta máxima	: 80 Hab/ha
3. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo	: 0,5
4. Coeficiente Máximo de Constructibilidad	: 1,5
5. Sistema de Agrupamiento	: Aislado
6. Altura Máxima de Edificación	: 10,5 m.
7. Antejardín Mínimo	: No se exige

**Condiciones especiales:**

Se debe aplicar según corresponda lo establecido en el artículo 14 de la presente Ordenanza.

ZONA PATRIMONIAL DE CONSERVACION HISTORICA: ZPCH

**Usos permitidos:**

- Residencial: vivienda necesaria para la mantención y cuidado de recurso patrimonial.
- Equipamiento de comercio, culto y cultura, y esparcimiento, complementario al recurso patrimonial.

**Usos prohibidos:**

- Actividades productivas
- Infraestructura: de terminal de buses
- Todos los no mencionados como permitidos y los señalados en el artículo 25 de la presente Ordenanza.

### **Condiciones especiales:**

- Cualquier intervención que se realice en el área del Fuerte Santa Juana de Guadalcázar, declarado Monumento Nacional por D.S. N° 803 del año 1977, requiere la autorización del Consejo de Monumentos Nacionales, de acuerdo a lo señalado en el artículo 11° de la Ley N° 17.288.
- Asimismo, todo permiso que se otorgue en esta zonas de conservación histórica, por la Dirección de Obras Municipales, requerirá en forma previa una autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, de acuerdo con lo señalado en el Artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- El ordenamiento definitivo de esta zona requerirá la confección de un Plano Seccional, que valore los elementos patrimoniales existentes.
- Se deben contemplar área verde de protección de borde laguna y entorno al Fuerte Santa Juana de Guadalcázar.

### **ZONA RESTRICCIÓN BORDE ESTEROS : ZRBE**

#### **Usos permitidos:**

- Equipamiento de esparcimiento de carácter estacional, sin construcciones.

#### **Usos prohibidos:**

- Residencial
- Actividades productivas
- Infraestructura de terminal de buses
- Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos y los señalados en el Artículo 25 de la presente Ordenanza.

### **Condiciones especiales:**

Se debe aplicar según corresponda lo establecido en el artículo 14 de la presente Ordenanza. Además se permiten obras como defensas fluviales, rellenos de terrenos necesarios para mitigar los riesgos de inundación, de acuerdo a lo señalado en el artículo 30 de la presente Ordenanza.

### **ZONA PROTECCIÓN PARQUE RECREATIVO: ZPPR**

#### **Usos permitidos:**

- Residencial: vivienda complementaria al funcionamiento y mantenimiento del recurso.
- Equipamiento de Comercio, Cultura, Deportes, Esparcimiento y turismo.

#### **Usos prohibidos:**

- Actividades productivas.

- Infraestructura de terminal de buses
- Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente y los señalados en el Artículo 25 de la presente Ordenanza.

**Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:**

1. Superficie Predial Mínima:	: 5.000 m <sup>2</sup>
2. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo	: 0,1
3. Coeficiente Máximo de Constructibilidad	: 0,3
4. Sistema de Agrupamiento	: Aislado
5. Altura Máxima de Edificación	: 10,5 m.
6. Antejardín Mínimo	: No se exige

**Condiciones especiales:**

Se debe aplicar según corresponda lo establecido en los artículos 14 y 15 de la presente Ordenanza.

Se deben contemplar franjas de protección en quebradas y cursos fluviales

Se prohíben los movimientos de tierra que alteren el valor paisajístico y la topografía del recurso sin los estudios técnicos específicos de terreno, riesgos e impacto ambiental. En caso de construcción de taludes artificiales o cortes de cerro para la vialidad, deberán considerarse las obras de protección necesarias para evitar derrumbes o deslizamientos; lo que se deberá acreditar con los estudios y cálculos de ingeniería correspondientes.

Los sectores de predios no ocupados con construcciones y otros usos deberán mantenerse arborizados con especies nativas y ornamentales.

En los terrenos que presenten alteración de su capa superficial por efectos de la erosión, se deberá considerar obras de protección y de drenaje de aguas lluvias como una manera de mitigar el impacto.

ZONA PROTECCION PENDIENTES: ZPP

**Usos prohibidos:**

Todos los usos de suelo.

**Condiciones especiales:**

Se prohíben los movimientos de tierra que alteren el valor paisajístico y la topografía del recurso sin los estudios técnicos geológicos de terreno y de riesgos e impacto ambiental.

En caso de construcción de taludes artificiales o cortes de cerro para la vialidad, deberán considerarse las obras de protección necesarias para evitar derrumbes o deslizamientos; lo que se deberá acreditar con los estudios y cálculos de ingeniería correspondientes.

## CAPITULO V

### VIALIDAD

**ARTICULO 34.- VIALIDAD EXISTENTE.** Las avenidas, calles y pasajes y en general todas las vías públicas del Plan Regulador Comunal de Santa Juana, son las existentes, las que mantienen sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se determinen ensanches, prolongaciones 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.

**ARTICULO 35.- DISEÑOS VIALES.** Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, empalmes, intersecciones, puentes y atraviesos, serán definidos en los respectivos proyectos de loteos, en los planos seccionales o en estudios o proyectos de vialidad, según corresponda.

Para efectos del plan, en el caso de los seccionales y los proyectos de loteos y/o urbanización, las avenidas y calles deberán diseñarse teniendo en cuenta las características y anchos mínimos de los perfiles viales que expresamente se definen en esta Ordenanza y que forman parte de ella; salvo en lo que se refiere a pasajes o vías de menor jerarquía al interior de los loteos.

**ARTICULO 36.- VIALIDAD ESTRUCTURANTE.** La vialidad estructurante está graficada en el Plano **PRCSJ - 01** y sus anchos entre líneas oficiales, está constituida por las vías indicadas en el siguiente cuadro:

COD	NOMBRE Y JERARQUIA DE LA VIA	TRAMO	TRAMO E: EXIST P: PROP	ANCHO (Mts.)	VIA E: EXIST P: PROP	OBSERVACIONES
1	Ruta de la Madera (T)	Desde Límite urbano tramo 12-13 hasta Límite Urbano tramo 5-6	E	60	E	Antejardín 5. 0 mts. a ambos costados de la vía
2	Avenida Nueva 1 (T)	Desde intersección Vía Borde Río con Puente propuesto sobre río Biobío hasta Ruta de la Madera.	P	40	P	Apertura (C*) Antejardín: 5.0 mts. A ambos costados de la vía
3	Calle Lautaro (C)	Desde inicio by-pass Ruta de la Madera por el poniente hasta Av. Baquedano.	E	30	P	Ensanche costado sur.
	Calle Lautaro (C)	Desde Av. Baquedano hasta calle Colipí.	E	22	P	Ensanche costado sur.

	Calle Lautaro (S)	Desde calle Colipí hasta Av. Nueva 1.	E	14	E	
4	Camino Santa Juana – Laja (T)	Desde Av. Nueva 1 hasta Límite Urbano tramo 1-2	E	40	P	Ensanche costado sur. (C*)
5	Calle Valdivia (C)	Desde Av. Nueva 1 hasta calle Alameda	P	25	P	Apertura (C*)
	Calle Valdivia (S)	Desde calle Alameda hasta calle La Paz .	E	14	P	Ensanche costado norte (C*)
	Calle Valdivia (C)	Desde calle La Paz hasta by- Pass ruta de la Madera.	P	25	P	Ensanche costado norte (C*)
	Calle Valdivia (C)	Desde by- Pass ruta de la Madera hasta calle Huedilhue.	P	15	P	Apertura
6	Calle Cañete (S)	Desde calle Alameda hasta Avenida La Paz.	E	13	E	
7	Calle Luis Fernández de Córdova y Arce (L)	Desde calle Nueva 7 hasta calle Benavides.	E - P	11	P	Existente y Apertura según plano. Trazado debe evitar al máximo expropiaciones Ensanche costado norte y/o sur, según seccional y criterio de evitar expropiaciones
8	Vía Borde Río (S)	Desde Ruta de la Madera hasta camino Santa Juana – Laja.	P	18	P	Apertura (C*)
9	Calle Yungay (S)	Desde calle Alameda hasta calle Colipí.	E	14	E	
10	Calle Rayenantú (L)	A 150 mts. al oriente de calle Dr. Sosa; desde calle Luis Fernández de Córdova y Arce al sur, rodeando el área de protección de la laguna Rayenantú y empalmando nuevamente con la calle Luis Fernández de Córdova y Arce a 100 mts. al oriente de camino de acceso existente al fuerte de Santa Juana de Guadalcázar.	P	11	P	Apertura ( Calle con características preferentes de paseo o de recorrido peatonal y bicicleta, deporte físico y descanso, integrada al área de protección de la Zona ZPCH.)
11	Calle Alonso de Ercilla (L)	Desde calle Lautaro hasta calle Rayenantú.	E	11	P	Ensanche ambos costados.

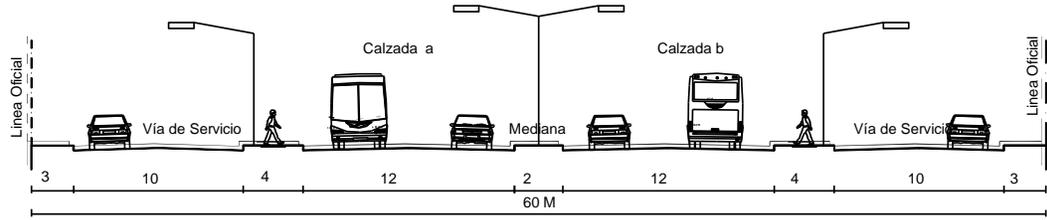
12	Calle Alameda (S)	Desde prolongación sur de calle Irarrázabal hasta calle Yungay.	E	13	E	
13	Calle Irarrázabal (S)	Desde intersección con Ruta de la Madera hasta calle BioBío.	E	12,5	E	
	Calle Irarrázabal (S)	Desde calle BioBío hasta Vía Borde Río.	E	11	P	Ensanche costado sur.
14	Calle Dr. Sosa (L)	Desde calle Lautaro hasta calle Vía Borde Río	E-P	11	E-P	Ensanche ambos costados.y apertura
15	Calle Benavides (S)	Desde Vía Borde Río hasta Avda. Baquedano	E	12,5	E	
16	Calle Colipí (S)	Desde calle Yungay hasta calle By-Pass ruta de la Madera	E	12	E	
	Calle Colipí (C)	Desde By-Pass ruta de la Madera hasta límite urbano tramo 7-8 .	E	18	P	Ensanche costado poniente. (C*)
17	Avenida La Paz (L)	Desde calle Ricardo Ríos hasta calle Valdivia.	E	12	E	
18	Avenida Baquedano (C)	Desde calle Lautaro hasta calle Valdivia.	E	18	P	Ensanche costado poniente. (C*)
	Avenida Baquedano (C)	Desde calle Valdivia hasta calle Los Aromos (Población San Felipe)	E	16	P	Ensanche costado poniente. (C*)
	Avenida Baquedano (C)	Desde calle Los Aromos (Pobl. San Felipe) hasta calle Irarrázabal	P	18	P	Apertura (C*)
19	Calle Los Alamos (S)	Desde Ruta de la Madera, hasta 150 mts. al oriente de calle Los Aromos.	P	15	P	Apertura
	Calle Los Alamos (S)	Desde 150 mts. de calle Los Aromos hasta Calle Nueva 11.	E	15	P	Ensanche costado norte.
	Calle Los Alamos (S)	Desde calle Nueva 11 hasta Ruta de la Madera.	P	15	P	Apertura.
	Calle Los Alamos (S)	Desde Ruta de la Madera hasta Vía Borde Río.	P	11	P	Apertura
20	Calle Los Aromos (L)	Desde by-pass de la Ruta de la Madera hasta calle Los Alamos.	P	15	P	Apertura
	Calle Los Aromos (L)	Desde calle Los Alamos hasta calle Los Notros.	E	15	P	Ensanche ambos costados

	Calle Los Aromos (L)	Desde calle Los Notros hasta calle Huedilhue.	P	15	P	Apertura (tramo 9-10; trazado por interior de límite urbano)
21	Calle Los Notros (S)	Desde Vía Borde Río hasta Ruta de la Madera.	P	11	P	Apertura
	Calle Los Notros (S)	Desde Ruta de la Madera hasta calle Nueva 11.	P	15	P	Apertura
	Calle Los Notros (C)	Desde calle Nueva 11 hasta calle Los Aromos.	E	15	P	Ensanche costado sur. (C*)
	Calle Los Notros (C)	Desde calle Los Aromos hasta Ruta de la Madera.	P	15	P	Apertura (C*)
22	Calle Huedilhue (S)	Desde calle Los Aromos hasta Ruta de la Madera.	P	15	P	Apertura
23	Calle Nueva 2 (S)	Desde calle Los Alamos hasta calle Los Notros.	E	15	P	Ensanche costado oriente
24	Calle Nueva 3 (S)	Desde by-pass Ruta de la Madera hasta calle Los Notros	P	15	P	Apertura
	Calle Nueva 3 (S)	Desde by-pass Ruta de la Madera hasta calle Benavides	P	11	P	Apertura
25	Calle nueva 4 (L)	Desde calle Valdivia hasta calle 1 ( población Juan Pablo II )	E	11	P	Ensanche costado poniente (incluye apertura para prolongación de dos pasajes de la Pobl. Juan pablo II hasta empalmar con el trazado de dicha calle nueva poniente 4)
26	Calle Nueva 5 (S)	Desde by-pass Ruta de la Madera hasta Calle Huedilhue.	P	15	P	Apertura
27	Calle Nueva 6 (C)	Desde calle Huedilhue hasta Av. Baquedano.	P	15	P	Apertura (C*)
28	Calle Nueva 7 (S)	Desde calle Valdivia hasta calle Lautaro.	P	15	P	Apertura
	Calle Nueva 7 (L)	Desde calle Lautaro hasta vía Borde río.	E	12	P	Ensanche ambos costados
29	Calle Nueva 8 (S)	Desde calle Huedilhue hasta vía Borde río	P	15	P	Apertura

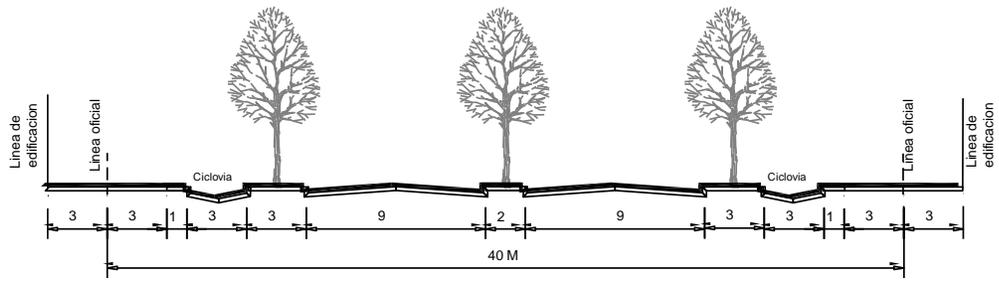
30	Calle Nueva 9 (L)	Desde Ruta de la Madera hasta límite urbano tramo 10-11	E	12	P	Siguiendo trazado de camino existente
31	Calle Isabel Riquelme (L)	Desde Calle Luis Fernández de Córdova y Arce hasta calle Lautaro	E	15	E	
32	Calle Nueva 11(C)	Desde intersección by-pass Ruta de la Madera hasta límite urbano tramo 9-10.	E	25	P	Ensanche costado poniente (C*)

**E = Expresa; T = Troncal; C = Colectora; S = Servicio; L = Local ;  
(C\*) = vía que considera ciclovía**

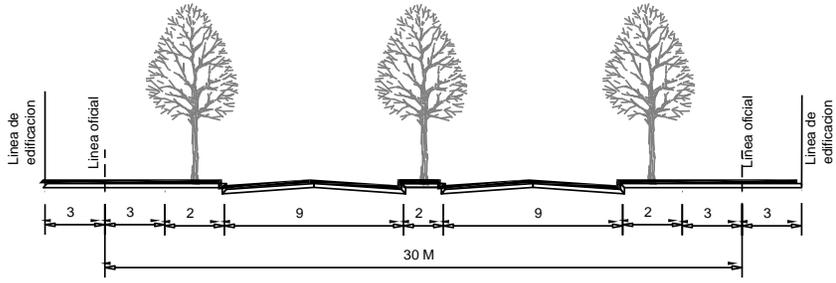
# PERFILES VIALES PROPUESTOS



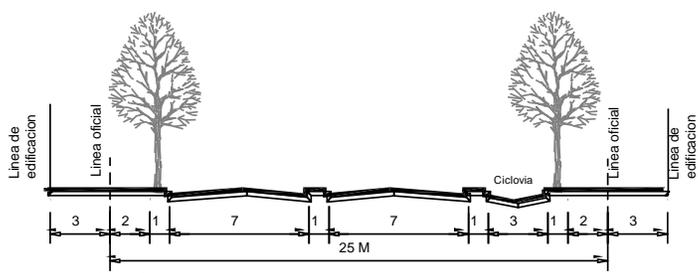
P1 PERFILES DE CALLES DE 60M



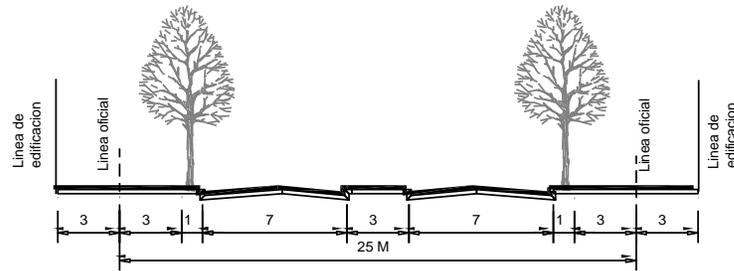
P2 PERFILES DE CALLES DE 40M



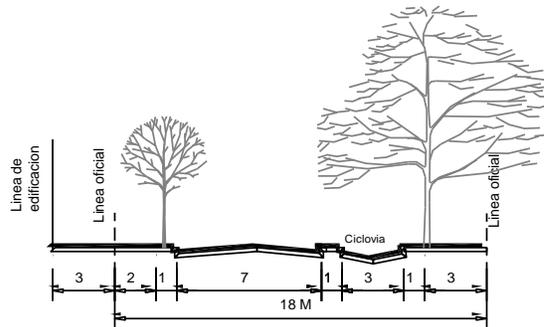
P3 PERFILES DE CALLES DE 30M



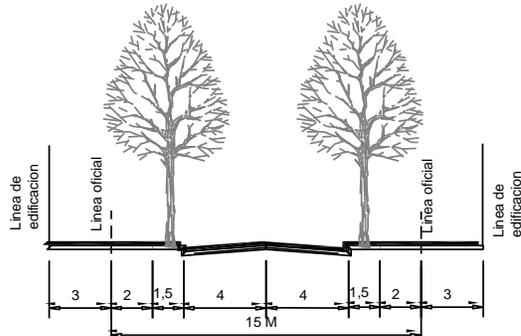
P4 PERFILES DE CALLES DE 25M (CON CICLOVIA)



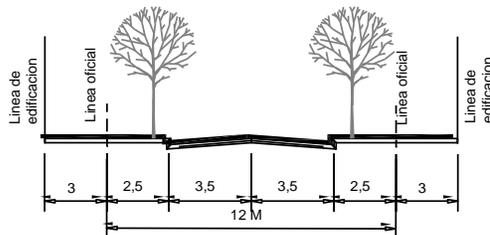
P5 PERFILES DE CALLES DE 25M



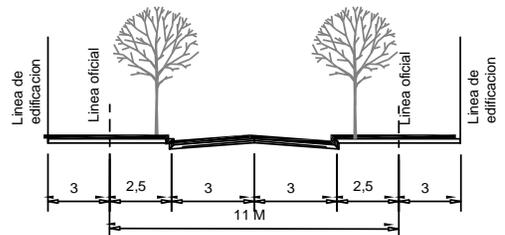
P6 PERFILES DE CALLES DE 18M (CON CICLOVIA)



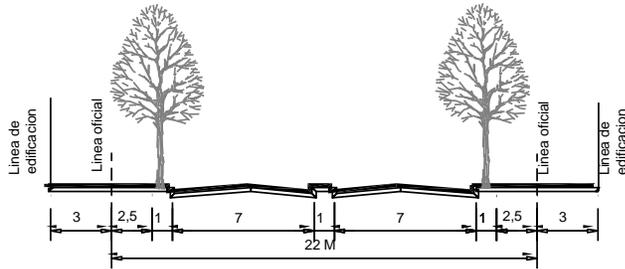
P7 PERFILES DE CALLES DE 15M



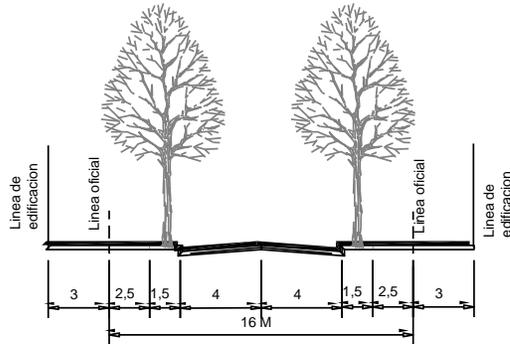
P8 PERFILES DE CALLES DE 12M



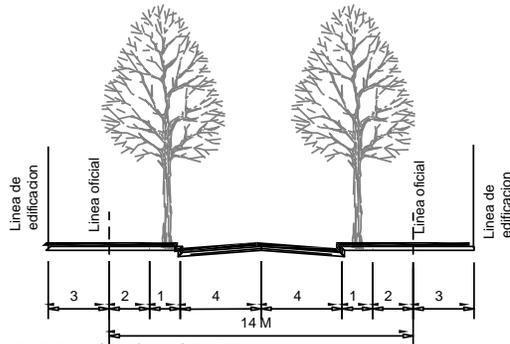
P9 PERFILES DE CALLES DE 11M



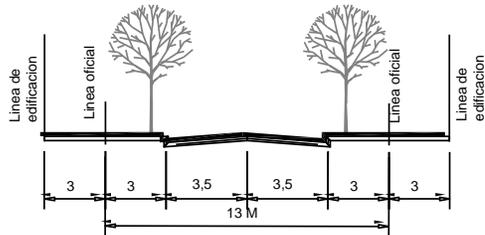
P10 PERFILES DE CALLES DE 22M



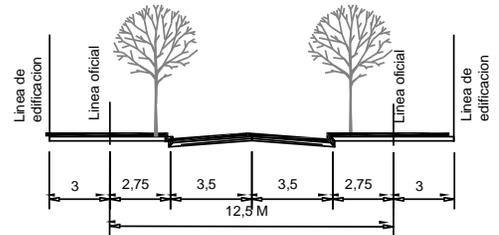
P11 PERFILES DE CALLES DE 16M



P12 PERFILES DE CALLES DE 14M



P13 PERFILES DE CALLES DE 13M



P14 PERFILES DE CALLES DE 12,5M

