

PLAN REGULADOR DE LA UNION ORDENANZA LOCAL

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1** Las disposiciones de la presente Ordenanza Local contienen las normas referidas a límite urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, las que regirán dentro del área territorial del plan, graficada en los planos LUN – 01, LUN – 02, LUN – 03 y LUN - 04, en adelante el Plano, y que complementan la información gráfica contenida en él.
- Artículo 2** El área de aplicación del Plan correspondiente al área urbana comprendida en la línea poligonal cerrada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-1, que la delimita y que constituye el límite urbano, cuyos puntos y tramos se describen en el artículo 6 de la presente Ordenanza Local.
- Artículo 3** Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encontraren normadas en la presente Ordenanza Local, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y de las demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.
- Artículo 4** De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la Dirección de Obras Municipales de La Unión la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza Local y a la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Xa. Región de Los Lagos, la supervisión de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.
- Artículo 5** La inobservancia de las normas de la presente Ordenanza Local será sancionada de acuerdo a lo previsto en los artículos 20 al 26 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO II

DESCRIPCION DEL LIMITE URBANO

Artículo 6 El límite urbano del área de aplicación del Plan enunciado en el artículo 2 de la presente Ordenanza Local, se define de conformidad a la siguiente descripción:

Punto	Definición del Punto	Tramo	Definición del Tramo
1	Intersección de línea oficial sur de calle Ricardo Boettcher (camino a Río Bueno) con línea equidistante a calle Carlos Martel de Población Aldea Compesina, trazada a 800 mts. al oriente de su eje.		
2	Intersección de línea equidistante a calle Carlos Martel de Población Aldea Campesina, trazada 800 mts. al oriente de su eje con línea equidistante a camino La Greda, trazada a 400 mts. al norte de su eje.		
		1 - 2	Línea recta entre los puntos 1 y 2, descritos.
3	Intersección de línea equidistante a camino La Greda, trazada 400 mts. al norte de su eje, con línea perpendicular al eje de Avda. Oriente, iniciada a 144 mts. de la intersección del eje de Avda. Oriente con eje de calle Temístocles Conejeros.		
		2 - 3	Línea sinuosa equidistante al eje del camino La Greda, entre los puntos 2 y 3, descritos.

Punto	Definición del Punto	Tramo	Definición del Tramo
4	Intersección con línea perpendicular al eje de Avda. Oriente, iniciada a 144 mts. de la intersección del eje de Avda. Oriente con eje de calle Temístocles Conejeros, con línea equidistante a la línea férrea trazada a 500 mts. al oriente de su eje.	3 - 4	Línea recta entre los puntos 3 y 4, descritos.
5	Intersección de línea equidistante a la línea férrea, trazada a 500 mts. al oriente de su eje, con prolongación hacia el oriente de línea equidistante a calle Jaramillo, trazada a 300 mts. al norte de su eje.	4 - 5	Línea recta entre los puntos 4 y 5, descritos.
6	Intersección de línea equidistante a calle Jaramillo, trazada 300 mts. al norte de su eje, con eje del río Llollelhue.	5 - 6	Línea recta entre los puntos 5 y 6, descritos.
7	Intersección del eje del río Llollelhue con línea equidistante a calle Arturo Prat, trazada a 500 mts. al oriente de su eje, con perpendicular a calle Arturo Prat trazada a 650 mts. al norte del eje de calle Rafael Azócar.	6 - 7	Línea sinuosa coincidente con el eje del río Llollelhue, entre los puntos 6 y 7, descritos.

Punto	Definición del Punto	Tramo	Definición del Tramo
8	Intersección de línea equidistante a calle Arturo Prat, trazada 500 mts. al oriente de su eje, con perpendicular a calle Arturo Prat trazada a 650 mts. al norte de la intersección del eje de calle Rafael Azócar con eje de calle Arturo Prat.		
		7 - 8	Línea recta entre los puntos 7 y 8, descritos.
9	Intersección de perpendicular a calle Arturo Prat, trazada a 650 mts. al norte de la intersección del eje de calle Rafael Azócar con eje de calle Arturo Prat, con eje del estero Radimadi.		
		8 - 9	Línea recta entre los puntos 8 y 9, descritos.
10	Intersección de eje del estero Radimadi con prolongación hacia el poniente del eje del callejón Mundaca.		
		9 -10	Línea sinuosa coincidente con el eje del estero Radimadi, entre los puntos 9 y 10, descritos.
11	Intersección de la prolongación hacia el poniente del eje del callejón Mundaca, con línea perpendicular a calle Comercio (camino a Cudico), trazada a 130 mts. al poniente del eje de Avda. Juan Francisco González.		
		10 -11	Línea recta entre los puntos 10 y 11, descritos.

Punto	Definición del Punto	Tramo	Definición del Tramo
12	Intersección de línea perpendicular a calle Comercio (camino a Cudico), trazada a 130 mts. al poniente del eje de Avda. Juan Francisco González, con línea equidistante a calle Comercio (camino a Cudico), trazada a 500 mts. al sur de su eje con eje del estero Radimadi.	11 -12	Línea recta entre los puntos 11 y 12, descritos.
13	Intersección de línea calle Comercio (camino a Cudico), trazada a 500 mts. al sur de su eje, con eje del estero Radimadi.	12-13	Línea recta entre los puntos 12 y 13, descritos.
14	Intersección del eje del estero Radimadi con el eje del río Llollehue.	13-14	Línea sinuosa coincidente con el eje del estero Radimadi, entre los puntos 13 y 14, descritos.
15	Intersección del eje del río Llollehue, con línea equidistante a calle Cacique Manquepán, trazada 200 mts. al surponiente de su eje.		

14-15 Línea sinuosa coincidente con el eje del río Llollehue, entre los puntos 14 y 15, descritos.

Punto	Definición del Punto	Tramo	Definición del Tramo
16	Intersección de línea equidistante a calle Cacique Manquepan, trazada 200 mts. al sur-poniente de su eje, con el eje del camino a Cocule.		
		15-16	Línea recta entre los puntos 15 y 16, descritos.
17	Intersección del eje del camino a Cocule, con línea recta proyectada desde calle Los Tineos equidistante a línea férrea, trazada 250 mts. al sur-oriente de su eje.		
		16-17	Línea sinuosa coincidente con el eje del camino a Cocule, entre los puntos 16 y 17, descritos.
18	Intersección de la línea equidistante a línea férrea, trazada a 250 mts. al sur-oriente de su eje, con prolongación hacia el sur-oriente del eje de calle Los Tineos.		
		17-18	Línea sinuosa equidistante a línea férrea, entre los puntos 17 y 18, descritos.
19	Intersección de la prolongación hacia el sur-oriente del eje de calle Los Tineos, con prolongación hacia el sur del deslinde poniente del recinto militar.		

18-19 Línea recta entre los puntos 18 y 19, descritos.

Punto	Definición del Punto	Tramo	Definición del Tramo
20	Intersección del deslinde poniente del recinto militar con la línea oficial sur de calle Ricardo Boettcher (camino a Río Bueno).		
		19-20	Línea sinuosa coincidente con el deslinde poniente del recinto militar, y su prolongación hacia el sur, entre los puntos 19 y 20, descritos.
		20-1	Línea sinuosa coincidente con la línea oficial sur de calle Ricardo Boettcher (camino a Río Bueno), entre los puntos 20 y 1, descritos.

CAPITULO III

DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

Artículo 7 Los siguientes términos tienen en la presente Ordenanza el significado que se expresa :

Coefficiente de ocupación del suelo :

Número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de piso terminado adyacente al terreno definitivo.

Coefficiente de constructibilidad :

Número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en él.

Edificación aislada :

Es aquella edificación que se construye separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que determinan la presente Ordenanza o, en su defecto, las que establece la ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992, (D.O. 19.05.92).

Edificación pareada :

Es la que corresponde a dos edificaciones que se construyen simultáneamente, o diferidas en el tiempo, emplazada a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo.

Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.

Edificación continua :

Es la que se construye simultáneamente, o diferida en el tiempo, emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada y con la altura y profundidad que establece la presente Ordenanza Local.

Altura de edificación :

Distancia vertical, medida entre el suelo natural y un plano paralelo al mismo que corresponderá al cielo del local habitable más elevado; si este no fuera horizontal (mansarda) se trazará una línea imaginaria paralela al suelo natural por el punto más elevado del último recinto habitable, el cual no podrá tener una altura inferior a 2 mts.

Suelo natural :

El estado en que se encuentra el terreno al momento de proponer una construcción en él, no considerando excavaciones, rellenos u otras obras de carácter artificial.

Densidad Bruta :

Número de unidades por unidad de superficie, medida ésta a ejes de vías incluidos los espacios de uso público y de equipamiento.

Artículo 8 Rasantes y distanciamientos: En lo que respecta a rasantes y distanciamientos, se estará a lo establecido en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.

Artículo 9 Adosamientos: En esta materia se estará a las normas establecidas en el artículo 2.6.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992. Los distanciamientos mínimos de los adosamientos a la línea de edificación, se establecen para cada zona en el artículo 27 de la presente Ordenanza Local.

Artículo 10 Cierros exteriores: Los sitios eriazos deberán disponer de un cierro que sea constructiva y estéticamente aceptable, a fin de evitar que se transformen en botaderos de basura y escombros y cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales.

En las esquinas de las vías que conforman el presente Plan Regulador, los muros de las fechadas o cierros ubicados en la línea oficial formarán ochavos perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forme la línea oficial.

Para las vías de carácter estructurante definidas en el Artículo 32 de la presente Ordenanza Local, los ochavos tendrán una longitud mínima de 4,0 mts.

Sin perjuicio de lo anterior, la disposición de ochavos, deberá atenerse a lo señalado en los Artículos 2.5.5, 2.5.6 y 2.5.7, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.

Cuando se consulten cierros en los sitios ya edificados o por edificarse, estos tendrán una altura máxima de 1,80 mts. medidos desde el nivel de suelo natural. Su diseño forma parte del proyecto respectivo y ser aprobado por la Dirección de Obras Municipales, debiendo considerar una transparencia mínima de 30% en calle y de un 50% en pasajes.

Artículo 11 Condiciones de seguridad contra incendio: Las condiciones de seguridad contra incendio se regirán por lo señalado en el Capítulo 3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.

Artículo 12 Antejardines: Corresponden a la faja libre de edificación comprendida entre la línea oficial y la línea de edificación. En los planos de loteo superiores a 1 Há. habrá libertad para establecer o no ante jardines cuando éstos no hayan sido establecidos en el presente Plan Regulador Comunal.

En los predios esquina, y cuando el destino sea vivienda unifamiliar se exigirá antejardín cuando corresponda, sólo en el frente en que se ubique el acceso a la vivienda, quedando el otro costado liberado de tal exigencia. No obstante lo anterior, cuando el predio enfrente 2 vías de carácter estructurante (definidas en el Art. N° 32, de la presente Ordenanza Local), lo consignado precedentemente no será aplicable

Artículo 13 Estacionamientos: En toda construcción será obligatorio consultar dentro del predio que genera la obligación, el número de estacionamientos que establece el presente artículo, debiendo consultarse a lo menos un 1% para ser utilizadas por personas discapacitadas, debiendo cumplirse con el resto de las exigencias que prevén los artículos 2.4.2 y 4.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992. No obstante, las viviendas sociales estarán exentas de esta obligación.

Sin embargo, las exigencias de estacionamientos establecidas más adelante podrán cumplirse en otros predios que consulten construcciones destinadas a estacionamientos, o adquiriendo estacionamientos existentes que no hubieren sido destinados al cumplimiento de esta exigencia respecto de otros edificios, y en ambas alternativas, entre los accesos de uno y otro inmueble no podrá haber una distancia superior a 300 mts., que sea salvable a través de vías urbanas de uso público.

Los estacionamientos destinados al cumplimiento de esta exigencia, emplazados en un predio distinto al del edificio que generó la obligación, podrán dejar de estar adscritos a esta última en el evento que el instrumento de planificación territorial que hizo exigible la obligación se modifique dejándola sin efecto.

La propiedad que genera la exigencia de estacionamientos, sólo podrá transferirse conjuntamente con éstos, lo que deberá constar en el certificado de recepción definitiva de dicho inmueble, y anotarse al margen de la inscripción de los respectivos títulos de dominio. En las escrituras mediante la cual se enajenen estos inmuebles, deberá dejarse constancia de la obligación antedicha.

Los establecimientos deberán tener las dimensiones libres de 2,50 mts. de ancho y 5,20 mts. de largo, aceptándose un máximo de un 5% de pendientes.

Los boxes de edificios de estacionamientos deberán cumplir además con las normas pertinentes establecidas en el Capítulo II de la Ordenanza General de

Urbanismo y Construcciones. Cada establecimiento deberá tener libre acceso y salida hacia un espacio libre que asegure el normal giro y maniobras de los vehículos.

Las rampas de acceso y salida de estacionamientos situados a distinto nivel de la calzada deberán consultar, dentro del terreno particular a partir de la línea oficial, un tramo horizontal a nivel de acera de una profundidad no inferior a 5,0 mts.

Los accesos de los estacionamientos no podrán modificar las características peatonales de las aceras, ni disminuir su ancho, debiendo contar con la autorización del Serviu, Xa Región, para definir las características del proyecto.

Cuando en un predio se consulte el emplazamiento de 100 o más unidades de estacionamientos, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.4.3, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para la aplicación de la tabla de cálculo de la presente Ordenanza Local, se entenderá que las superficies indicadas corresponden a metros cuadrados edificados. La cantidad mínima de estacionamientos exigibles se determina aplicando la siguiente tabla de cálculo.

USO DE SUELO	ZONA	EXIGENCIAS MINIMAS
Vivienda	ZU-1	1 por vivienda
	ZU-2	0,50 por vivienda
	ZU-3	2 por vivienda
	ZU-4	1 por vivienda
	ZU-5	0,25 por vivienda
	ZU-6	2 por vivienda
	ZEx-1	3 por vivienda
	ZEx-2	1 por vivienda
Salud	ZU-1	1 cada 20 m ²
	ZU-2	1 cada 50 m ²
	ZU-4	1 cada 40 m ²
	ZU-5	1 cada 30 m ²
	ZEx-2	1 cada 30 m ²
Educación	ZU-1	1 cada 30 alumnos
	ZU-2	1 cada 70 alumnos
	ZU-3	1 cada 20 alumnos
	ZU-4	1 cada 30 alumnos

	ZU-5	1 cada 90 alumnos
	ZU-6	1 cada 20 alumnos
	ZEx-1	1 cada 10 alumnos
	ZEx-2	1 cada 40 alumnos
Seguridad	ZU-1	1 cada 120 m ²
	ZU-2	1 cada 160 m ²
	ZU-4	1 cada 160 m ²
	ZU-5	1 cada 200 m ²
	ZU-6	1 cada 120 m ²
Culto	ZU-1	1 cada 50 m ²
	ZU-2	1 cada 120 m ²
	ZU-3	1 cada 40 m ²
	ZU-4	1 cada 100 m ²
	ZU-5	Sin exigencias
	ZU-6	1 cada 40 m ²
	ZEx-1	1 cada 20 m ²
ZEx-2	1 cada 60 m ²	
Cultura	ZU-1	1 cada 20 m ²
	ZU-2	1 cada 40 m ²
	ZU-3	1 cada 20 m ²
	ZU-4	1 cada 30 m ²
	ZU-5	1 cada 150 m ²
	ZU-6	1 cada 20 m ²
	ZEx-1	1 cada 10 m ²
	ZEx-2	1 cada 80 m ²
Organizaciones Comunitarias	ZU-1	1 cada 20 m ²
	ZU-2	1 cada 50 m ²
	ZU-4	1 cada 40 m ²
	ZU-5	1 cada 100 m ²
	ZEx-2	1 cada 25 m ²
Deportes	ZU-1	1 cada 18 espectadores
	ZU-2	1 cada 40 espectadores
	ZU-3	1 cada 8 espectadores
	ZU-4	1 cada 24 espectadores
	ZU-5	1 cada 80 espectadores
	ZEx-1	1 cada 4 espectadores
	ZEx-2	1 cada 24 espectadores
Esparcimiento y turismo	ZU-1	1 cada 5 pers. de capacidad
	ZU-2	1 cada 5 pers. de capacidad
	ZU-4	1 cada 5 pers. de capacidad
	ZU-5	1 cada 5 pers. de capacidad

	ZU-6	1 cada 5 pers. de capacidad
	ZEx-2	1 cada 5 pers. de capacidad
Comercio minorista	ZU-1	1 cada 50 m ²
	ZU-2	1 cada 80 m ²
	ZU-3	1 cada 30 m ²
	ZU-4	1 cada 50 m ²
	ZU-5	1 cada 100 m ²
	ZU-6	1 cada 30 m ²
	ZEx-1	1 cada 20 m ²
	ZEx-2	1 cada 40 m ²
Servicios Públicos	ZU-1	1 cada 60 m ²
	ZU-2	1 cada 80 m ²
	ZU-4	1 cada 60 m ²
	ZU-5	1 cada 100 m ²
	ZEx-2	1 cada 40 m ²
Servicios Profesionales	ZU-1	1 cada 30 m ²
	ZU-2	1 cada 50 m ²
	ZU-4	1 cada 40 m ²
	ZU-5	1 cada 50 m ²
	ZU-6	1 cada 40 m ²
	ZEx-1	1 cada 30 m ²
Industria Talleres	ZU-I	1 cada 100 m ²
	ZU-I	1 cada 100 m ²
	ZU-2	1 cada 80 m ²
	ZU-5	1 cada 80 m ²
	ZEx-2	1 cada 40 m ²
Almacenamiento	ZU-I	1 cada 180 m ²
	ZU-2	1 cada 80 m ²
	ZU-5	1 cada 100 m ²
	ZEx-2	1 cada 40 m ²
Establecimiento de Impacto similar	ZU-I	1 cada 120 m ²
	ZU-1	1 cada 120 m ²
	ZU-2	1 cada 120 m ²
	ZU-5	1 cada 120 m ²
	ZU-6	1 cada 120 m ²
	ZEx-2	1 cada 60 m ²
Servicios Artesanales	ZU-I	Sin exigencias
	ZU-1	Sin exigencias
	ZU-2	Sin exigencias

- Artículo 14** Edificios de equipamiento: Todo espacio destinado a equipamiento deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la legislación vigente y deberá emplazarse de acuerdo a las disposiciones sobre actividad en el suelo urbano que establece la presente Ordenanza Local. Se deberá procurar que el emplazamiento de edificios con afluencia masiva de público no provoque impactos negativos, tanto en el tránsito vehicular de las vías que enfrentan, como en la calidad ambiental de la respectiva zona.
- Artículo 15** Bienes nacionales de uso público: En las áreas de uso público, como son las vías y áreas verdes, existentes o que se formen en el futuro, sólo podrán realizarse las construcciones indicadas en el Art. 2.1.30, del D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992, y 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 el Director de Obras Municipales.
- Artículo 16** Urbanización: La aprobación de proyectos de urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, de agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; y, además, por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización y de los servicios respectivos.
- Los conjuntos de viviendas con construcción simultánea que se proyecten en terrenos de 2.500 m² o más, podrán alterar las normas específicas de la presente Ordenanza Local para las Zonas ZU-2, ZU-4, ZEx-1 y ZEx-2, en lo relativo a tamaños prediales, tipo de agrupamiento, antejardines, alturas de edificación, coeficiente de constructibilidad y ocupación del suelo, rasantes y distanciamientos; todo de acuerdo a lo que señale el autor del proyecto.
- Estos proyectos, en lo general, deberán cumplir con todas las otras exigencias contempladas en el D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Artículo 17** Edificación en predios existentes: Los proyectos de construcción, reconstrucción y ampliación de uso comercio y vivienda exclusivamente, que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies y frentes mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

Artículo 18 Extracción de materiales: Dentro del área urbana no se permitirá la extracción de materiales áridos, tales como arena, ripio, rocas, etc.; ni ninguna otra acción que produzca daño al medio ambiente, o modifique la topografía, salvo aquellos movimientos de tierra inherentes a la construcción de edificios y/o infraestructura autorizadas por la Dirección de Obras Municipales.

Artículo 19 Bombas de Bencina y Centro de Servicio Automotor:

Definiciones:

" Bombas de Bencina" : Local destinado principalmente al expendio de bencinas, petróleo diesel, parafina y lubricantes.

" Centro de Servicio Automotor" : Local destinado principalmente al expendio de bencinas, petróleo diesel, parafina y lubricantes, y que presta servicios tales como: lavado, lubricación, cambios de aceite, revisión de niveles, vulcanización, cambio de ruedas, balanceo y alineación, cambio de baterías, control de carga eléctrica y encerado de pinturas; o local que sólo presta los servicios descritos.

Sin perjuicio de cumplir con todas las normas específicas establecidas para la zona en que se permita la ubicación de estos establecimientos, y con las normas de seguridad emanadas de los servicios competentes, las bombas de bencina y centro de servicio automotor deberán cumplir con las siguientes normas especiales:

- No se permitirá la localización de bombas de bencina o centros de servicio automotor en Bienes Nacionales de Uso Público, ni en terrenos particulares ubicados a una distancia inferior a 80 mts. de equipamientos existentes de salud, culto, educación y seguridad.

- Las pistas de circulación interna de las bombas de bencina o centros de atención automotor no podrán conectarse a las vías públicas a menos de 8 mts. de distancia de cualquier intersección de dichas vías. Asimismo, los ejes de las citadas pistas deberán formar ángulos no inferiores a 45° ni mayores a 70°, con los ejes de las vías públicas a las que se conecten.

- Las construcciones y espacios destinados a la circulación, atención y estacionamiento de vehículos deberán cumplir con una distancia mínima de 5 mts. a los deslindes de las propiedades vecinas. No obstante, las construcciones destinadas a salón de venta y oficinas, podrán adosarse de acuerdo a las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992, y lo dispuesto en el Artículo 27, de la presente Ordenanza Local.

Artículo 20 Actividades productivas peligrosas e insalubres : Prohíbese dentro del radio urbano la instalación de actividades productivas peligrosas o insalubres,

incluidas aquellas instalaciones que emitan malos olores, vibraciones y trepidaciones.

Artículo 21 No se permitirá dentro del radio urbano, la instalación de plantas y botaderos de basura y nuevos cementerios.

Artículo 22 Discotecas, Boites y Cabarets: Este tipo de equipamiento sólo podrá funcionar en aquellas zonas que lo permiten, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 27, de la presente Ordenanza Local, y en predios que enfrenten vías estructurantes o de ancho igual o superior a 14 mts., en edificios que resuelvan perfectamente los problemas de contaminación acústica, no permitiéndose que los ruidos sean percibidos desde el exterior del predio.

Igualmente, estos recintos serán totalmente cerrados en todo su perímetro con muros cortafuegos estructurales de una altura no inferior a 2,50 mts.. En el evento que la edificación sea superior a esta altura, el muro deberá sobrepasarla en 0,50 mts. por sobre el nivel de la cubierta.

Sin perjuicio de cumplir con todas las normas de reducción y absorción acústica fijadas en los reglamentos vigentes y las normas específicas establecidas para las zonas en que se permitan, sumadas aquellas de seguridad emanadas de los servicios competentes, las discotecas, boites, quintas de recreo y similares deberán cumplir, además, con lo siguiente:

No se permitirá la alteración ni transformación de edificios, ni la localización de discotecas, boites, quintas de recreo o similares en terrenos que no cumplan con la siguiente normas especiales mínimas:

Superficie predial mínima :	600 m ²
Frente predial mínimo :	20 mts.
Coefficiente de ocupación del suelo :	0,5
Sistema de agrupamiento :	Aislado
Rasantes :	Según Art. 2.6.3, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Distanciamiento mínimo a los medianeros : 5 mts. medidos en la forma prevista en el punto 2.6.3, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, conformándose cierros medianeros opacos en un 100%, de 2,5 mts. de altura mínima, construidos en albañilería reforzada.

Las construcciones destinadas a oficinas y sus servicios podrán adosarse de acuerdo a las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO IV

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

PARRAFO 1 MACRO - AREAS.

Artículo 23 El Plan Regulador comprende las siguientes áreas, atendiendo a su grado de consolidación:

- 1.- Areas consolidadas.
- 2.- Areas de extensión urbana.
- 3.- Areas especiales.
- 4.- Areas de restricción.

Los límites de estas áreas y sub-áreas se grafican en el Plano y sus respectivos contenidos se atenderán a las siguientes definiciones:

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

Los límites exteriores de estas áreas se denominan "límites de consolidación".

2.- Areas de extensión urbana: Son las áreas planificadas externas a las áreas consolidadas, capaces de recibir el crecimiento en extensión previsto para el centro poblado en los próximos 30 años siguientes a la aprobación del Plan Regulador.

3.- Areas especiales : Son las áreas planificadas que, en razón de su especial destino o naturaleza, están sujetas a condiciones especiales en cuanto al uso de suelo, urbanización y edificación.

4.- Areas de restricción : Son las áreas que por sus condiciones topográficas, de seguridad, o uso de suelo actual, no son aptas para el desarrollo urbano.

PARRAFO 2 ZONIFICACION

Artículo 24 : El área urbana esta conformada por las siguientes zonas, graficadas en el plano:

1.- Zonas urbanas.

ZU - 1
ZU - 2
ZU - 3
ZU - 4
ZU - 5
ZU - 6
ZU - I

2.- Zonas especiales.

ZE - 1 Parque Municipal.
ZE - 2 Area equipamiento deportivo.

3.- Zonas de restricción.

ZR - 1 Protección de trazados ferroviarios.
ZR - 2 Protección de vertientes y cauces naturales de agua.
ZR - 3 Protección de instalaciones de Agua Potable.
ZR - 4 Restricción de cementerios.
ZR - 5 Protección de instalaciones de STS (Ex - Endesa).
ZR - 6 Restricción por fuertes pendientes.
ZR - 7 Restricción por peligro de derrumbes.
ZR - 8 Restricción por tendidos de Líneas de Alta Tensión.

4.- Zonas de extensión urbana.

ZEx - 1
ZEx - 2

PARRAFO 3 USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS.

Artículo 25 Tipologías de usos de suelo .

Para efectos de la presente Ordenanza Local se reconoce la siguiente tipología básica de usos de suelo:

- a) Vivienda.
- b) Equipamiento.
- c) Actividades productivas.
- d) Vialidad y transporte.

EQUIPAMIENTO

Constituyen equipamiento los terrenos y edificios destinados a :

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

Según el ámbito de acción del equipamiento, este se clasifica en:

- Equipamiento de escala regional e interurbana.
- Equipamiento de escala comunal.
- Equipamiento de escala vecinal.

Conforme a los conceptos anteriormente expresados, los diversos elementos de equipamiento se clasifican de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	ESCALA REGIONAL E INTERURBANA	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
Salud	Hospitales Clínicas	Clínicas Postas	Dispensarios Consultorios
Educación	Universidades	Liceos Academias Institutos Colegios	Escuelas básicas Jardines Infantiles Parvularios
Seguridad	Bases militares Cuarteles Cárceles	Comisarías Tenencias Bomberos	Retenes
Cultura	Museos Bibliotecas Salas de Concierto Teatros Auditoriums Zoológicos Jardines botánicos	Bibliotecas Salas de Concierto Auditoriums Teatros Casas de Cultura	Bibliotecas

Organización Comunitaria	Junta de vecinos	Juntas de vecinos Centros de madres Centros sociales
--------------------------	------------------	--

TIPO	ESCALA REGIONAL E INTERURBANA	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
Areas verdes	Parques nacionales Santuarios de la naturaleza Grandes parques	Parques Plazas	Plazas Jardines Juegos infantiles
Deportes	Grandes estadios Canchas Centros deportivos Medialunas Coliseos	Estadios Canchas Piscinas Centros deportivos Gimnasios	Canchas
Esparcimiento y turismo	Hipódromos Circos Clubes sociales Parques de entretenimiento Zona de picnic Hoteles, moteles Casinos	Teatros Cines Clubes sociales Discotecas Restaurantes Quintas de recreo Hosterías, Moteles Hospederías Residenciales Cabarets Boites	Cines Juegos electrónicos Bares Fuentes de soda
Comercio minorista	Centro comerciales Supermercados Grandes Tiendas Terminales de distribución	Centro comerciales Mercados Supermercados Ferias libres Locales Comerciales Playas y edificios de estacionamiento.	Locales comerciales Ferias libres Playas de estacionamiento.
Servicio Públicos	Servicios de utilidad pública Servicios de la Administración Pública	Municipios Juzgados Correos Telégrafos Servicios de utilidad	Correos

Servicios
profesionales

Oficinas en general
Bancos

Oficinas en general
Bancos

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Se consideran **Actividades Productivas** las que se definen 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.

- 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, salvo panaderías o similares.

- Almacenamiento :

Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se hace acopio o bodegaje de cualquier tipo de productos.

-Establecimientos de impacto similar :

Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se realizan actividades de venta de maquinarias; de materiales de construcción; de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos; terminales de distribución y las bombas de bencina y "Centros de servicio automotor", entendiéndose por este último aquel local destinado al expendio de bencina, petróleo Diesel, parafina, lubricantes y otros productos de similar naturaleza para vehículos motorizados y que preste servicios de lavado, lubricación, revisión o mantención de vehículos, o bien que sólo preste estos últimos servicios descritos.

- Servicios artesanales :

Establecimientos donde se desarrollan artesanías u oficios menores sin perjuicio del uso residencial tales como peluquerías, sastrerías, gasfiterías, reparadoras de calzado, pastelerías u otra actividad declarada como inofensiva.

Las actividades productivas se clasificarán, para efectos del presente Plan Regulador en :

- Inofensivas :

Aquellas que no producen daños ni molestias a la comunidad (personas y/o entorno).

-Molestas :

Aquellas cuyo proceso de extracción, tratamiento de insumos, fabricación o almacenamiento de materias primas o productos finales, puede ocasionalmente causar daños a la salud o la propiedad y que normalmente quedan circunscritos al predio de la propia instalación o bien, aquellas que pueden atraer moscas o roedores, producir ruidos o vibraciones, provocar excesivas concentraciones de tránsito o estacionamiento en las vías de uso público, causando con ello molestias que se prolonguen a cualquier período del día o de la noche.

-Insalubres :

Aquellas que por su destinación o por las operaciones o procesos que en ellas se practican dan lugar a desprendimientos, emanaciones, trepidaciones, etc., que pueden llegar a alterar el equilibrio del medio ambiente por el uso desmedido de la naturaleza o por la incorporación a la atmósfera de sustancias extrañas, que perjudiquen directa o indirectamente la salud humana u ocasionen daños a los recursos agrícolas, forestales, pecuarios, piscícolas, etc.

Peligrosas :

Aquellas que por la índole eminentemente peligrosa, explosiva o nociva de sus procesos, materias primas, productos intermedios o finales, pueden llegar a causar daños de carácter catastrófico a la salud o a la propiedad, en un radio que excede considerablemente los límites del propio predio.

La clasificación de las actividades productivas en inofensivas, molestas, insalubres o peligrosas, será efectuada por las autoridad sanitaria pertinente, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 83 del Código Sanitario, D.F.L. N° 725 de 1968, del Ministerio de Salud Pública, modificado por la Ley 18.796, publicada en el Diario Oficial del 24 de mayo de 1989.

La Municipalidad no podrá otorgar patentes definitivas para la instalación, ampliación o traslado de industrias, sin el informe previo favorable de la autoridad sanitaria.

Los criterios técnicos para el emplazamiento de las actividades productivas serán los siguientes:

a) Las Clasificadas como inofensivas podrán emplazarse en zonas mixtas con vivienda u otras actividades urbanas, según lo determina el Artículo 27 de la presente Ordenanza.

Los servicios artesanales siempre deberán ser inofensivos para ser considerados como tales. De lo contrario serán considerados como talleres.

b) Las actividades productivas calificadas como molestas no podrán emplazarse a menos de 100 mts. de viviendas existentes.

c) No se permitirá, en las áreas urbanas, el emplazamiento de actividades productivas calificadas como peligrosas o insalubres. Por consiguiente, su localización será en el area rural y su autorización se ceñirá a lo dispuesto en el Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

VIALIDAD Y TRANSPORTE

Respecto a la Vialidad y Transporte, éstos se entienden como un uso de suelo siempre permitido.

No obstante, los "espacios destinados a actividades complementarias a la vialidad y el transporte", tales como : terminales ferroviarios, rodoviarios, marítimos, agropecuarios, pesqueros, etc.; depósitos de buses, camiones, vehículos, etc., se detallarán cuando corresponda en las distintas zonas que se indican en el Artículo 27 de la presente Ordenanza Local, cuando estos usos sean permitidos expresamente.

Artículo 26 Límite de Zonas

Los límites de zonas, en sus tramos compartidos con los límites de otras zonas, trazados por el interior de las manzanas, coincidirán con los ejes de los deslindes prediales actuales existentes, debidamente inscritos en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

Cuando un predio enfrenta dos calles y se opte por el uso de suelo menos restrictivo que le permite la calle, la edificación deberá presentar todos sus accesos vehiculares y peatonales principales sólo por la calle que le permite esos usos.

Artículo 27 Usos de suelo y normas específicas.

A las zonas individualizadas en el artículo 24 de la presente Ordenanza, se les asigna los usos y normas específicas de subdivisión predial y edificación que a continuación se indican:

ZONA ZU-1

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS :

- Vivienda.
- Equipamiento de los siguientes tipos y escalas :

- a) **Escala regional :** Educación; culto; cultura; esparcimiento y turismo: exclusivamente hoteles, casinos y clubes sociales; comercio minorista, salvo terminales de distribución; servicios públicos; servicios profesionales.
- b) **Escala comunal:** Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organizaciones comunitarias; áreas verdes; deportes : exclusivamente gimnasios y centros deportivos; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales.
- c) **Escala vecinal :** Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organizaciones comunitarias; áreas verdes; esparcimiento y turismo.

- Actividades productivas :

- a) **Establecimientos de impacto similar :** Sólo venta de maquinarias, bombas de bencina y centros de servicio automotor, ubicadas sólo en vías estructurantes.
- b) **Servicios artesanales :** Sólo inofensivos .

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS :

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

Superficie predial mínima :	250 m ²
Frente predial mínimo : Vivienda	12 mts.
Coefficiente de ocupación del suelo:	0,8
Coefficiente de constructibilidad:	8,0
Sistema desagrupamiento:	Aislado Pareado Continuo

Profundidades máxima de la faja continua:

80 %

Altura mínima de edificación : 02 pisos con un mínimo 7 mts., por lo menos en el 70% de la construcción, a partir de la línea oficial de edificación.
En las calles que enfrentan la Plaza de Armas la altura mínima de la edificación será de 10,5 mts.

Altura máxima de edificación :

a) Edificación aislada y pareada :

Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.

b) Edificación continua :

La altura máxima de la edificación continua será de 3 pisos equivalente a 10,5 mts. Se permitirá edificación aislada sobre la faja continua, la cual se regirá conforme a la establecido sobre rasantes y distanciamientos en el Art. 2.6.3, del D.S. N° 47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Adosamientos: A partir de la línea de edificación.

Antejardín: No se exige.

Cuerpos salientes : De acuerdo a los dispuesto en el Art. 2.6.3, del D.S. N° 47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se permitirán a partir de la altura de los 3 mts. la existencia de cuerpos salientes de la línea oficial, hasta un ancho de 1,8 mts; lo que podrá ampliarse hasta 2,5 mts. para las marquesinas y toldos.

Marquesinas : En el sector definido por las calles Serrano, Comercio, A. Prat y Angamos, por ambos costados de estas vías, las construcciones de carácter comercial contemplarán obligatoriamente marquesinas en todo su frente, de 2,00 mts. de ancho como mínimo y de 2,50 mts. como máximo.

ZONA ZU-2

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS :

- Vivienda
- Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

a) Escala regional : Salud; educación; seguridad; culto; cultura; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales.

b) Escala comunal : Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organizaciones comunitarias; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales.

c) Escala vecinal : Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organizaciones comunitarias; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos.

Actividades productivas :

a) Establecimientos de impacto similar : Sólo venta de maquinarias, bombas de bencina y centro de servicio automotor, ubicados sólo en vías estructurantes.

b) Talleres : Sólo inofensivos.

c) Almacenamientos : Sólo inofensivos.

-Transporte :

Terminales de locomoción colectiva urbana : Enfrentando vías estructurantes, y sólo desde calle Los Copihues hacia el sur y desde calle Fernando Ojeda del Río hacia el norte.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS :

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

Superficie predial mínima :

- Vivienda y equipamiento	200 m ²
- Almacenamiento	500 m ²
- Otros usos	300 m ²

Frente predial mínimo :

- Vivienda y equipamiento	10 mts.
- Almacenamiento	15 mts.
- Otros usos	12 mts.

Coefficiente de ocupación del suelo : 0,7

Coefficiente de constructibilidad : 1,6

Sistema de agrupamiento: Aislado
Pareado

Altura máxima de edificación :

Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.

Adosamientos : Distancia mínima a la línea de edificación : 3 mts.

Antejardín mínimo :

- Vivienda y equipamiento:

Sólo se exigirá en aquellos casos en que más del 50% de la longitud de la cuadra disponga de antejardín, en cuyo caso estos tendrán una profundidad mínima de 2 mts.

- Actividad productivas 4 mts.

ZONA ZU-3

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS :

- Vivienda.

- Equipamiento de los siguientes tipos y escala :

a) **Escala comunal** : Educación; culto; cultura, áreas verdes, deportes; seguridad.

b) **Escala vecinal** : Educación; culto; cultura; áreas verdes, deportes; comercio minorista, salvo ferias libres y playas de estacionamiento.

- **Transporte:** Terminales de buses, sólo enfrentando vías estructurantes.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS :

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION :

Superficie predial mínima : 300 m²

Frente predial mínimo: 16 mts.

Coefficiente de ocupación del suelo: 0,5

Coefficiente de constructibilidad: 1,5

Sistema de agrupamiento: Aislado.

Altura máxima de edificación: 2 pisos, con un máximo de 7 mts.

Adosamientos : Prohibidos.

Antejardín mínimo: 5 mts.

ZONA ZU - 4

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS :

- Vivienda.
- Equipamiento de los siguientes tipos y escalas :

a) **Escala regional** : Salud, educación; culto; cultura; esparcimiento y turismo; servicios profesionales.

b) **Escala comunal** : Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organizaciones comunitarias; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo, salvo discotecas, cabarets y boites; comercio minorista, salvo ferias libres, playas y edificios de estacionamiento; servicios públicos; servicios profesionales.

c) **Escala vecinal** : Salud; educación, seguridad, culto; cultura; organizaciones comunitarias; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista, salvo ferias libres y playas de estacionamiento; servicios públicos.

Actividades productivas:

a) **Establecimientos de impacto similar** : Sólo venta de maquinarias, bombas de bencina y centro de servicio automotor, ubicados sólo en vías estructurantes.

-**Transporte** : Terminales de buses y terminales de locomoción colectiva: sólo enfrentado vías estructurantes.

b) **Talleres:** Sólo inofensivos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS :

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION :

Superficie predial mínima : 400 m²

Frente predial mínimo : 15 mts.

Coefficiente de ocupación del suelo : 0,7

Coefficiente de constructibilidad: 2,8

Sistema de agrupamiento: Aislado
Pareado

Altura máxima de edificación :
Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.

Adosamientos : Distancia mínima a la línea de edificación : 3 mts.

Antejardín mínimo : 3 mts.

Pudiendo adoptar las características que presente el 50% de la cuadra.

Densidad máxima : 20 viv/há.

ZONA ZU - 5

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS :

- Vivienda.
- Equipamiento de todo tipo y escalas.

- Actividades productivas:

a) **Establecimiento de impacto similar :** Sólo venta de maquinarias, bombas de bencina y centros de servicio automotor, ubicadas sólo en vías estructurantes.

b) **Talleres :** Sólo inofensivos .

c) **Almacenamiento :** Sólo inofensivos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION :

Superficie predial mínima :

- Vivienda y equipamiento 140 m²
- Otros usos 300 m²

Frente predial mínimo :

- Vivienda y equipamiento 8 mts.
- Otros usos 12 mts.

Coefficiente de ocupación del suelo: 0,6

Coefficiente de constructibilidad: 1,4

Sistema de agrupamiento: Aislado
Pareado

Altura máxima de edificación :

Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.

Adosamientos : Distancia mínima a la línea de edificación : 3 mts.

Antejardín mínimo : Optativo; en caso de optarse por él, deberá considerarse una profundidad mínima de 2 mts.

ZONA ZU - 6

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS :

- Vivienda
- Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

a) **Escala comunal:** Educación; culto; cultura; áreas verdes; deportes.

b) **Escala vecinal :** Educación; culto; cultura; áreas verdes; deportes; comercio minorista, salvo ferias libres y playas de estacionamiento.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS

Todos aquellos no señalados como permitidos :

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACIÓN:

Superficie predial mínima :	1.000 m ²
Frente predial mínimo:	20 mts.
Coefficiente de ocupación del suelo:	0,4
Coefficiente de constructibilidad:	0,8
Sistema de agrupamiento:	Aislado
Altura máxima de edificación :	2 pisos con un máximo de 7 mts.
Adosamientos :	Prohibidos
Antejardín mínimo:	5 mts.
Densidad máxima:	9 viv/há.

ZONA ZU-I

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS :

- Vivienda: Sólo podrán emplazarse a una distancia no inferior a 100 mts. de las instalaciones de la industria clasificada como molesta, permitiéndose

ubicar exclusivamente la vivienda del propietario y del cuidador, al interior de éste.

- Equipamiento en los siguientes tipos y escalas:

a) **Escala comunal** : Areas verdes; comercio minorista.

- **Actividades productivas:**

b) **Establecimientos de impacto similar:** De todo tipo.

c) **Industrias** : Molestas e inofensivas.

d) **Talleres** : Molestos e inofensivos.

e) **Servicios artesanales** : Molestos e inofensivos.

f) **Almacenamiento** : Molestos e inofensivos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION :

Superficie predial mínima :	1.000 m ²
Frente predial mínimo :	20 mts.
Coefficiente de ocupación del suelo:	
- Para industrias, talleres y almacenamiento	0,7
- Para vivienda y servicios artesanales	0,5
Coefficiente de constructibilidad:	1,0
Sistema de agrupamiento:	Aislado. Pareado.
Altura máxima de edificación :	
Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.	
Adosamiento : Distancia mínima a la línea de edificación	10 mts.
Antejardín mínimo :	3 mts.

ZONA ZE – 1 Area Parque Municipal

Esta zona está constituida por los recintos del actual parque municipal, extendiéndose hacia el sur y poniente por terrenos adyacentes a la ribera

del río Llollelhue; es una zona especialmente destinada a un paseo peatonal ribereño, incorporando el río al paisaje urbano y uso recreacional.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS :

- Equipamiento : Areas verdes, de todo tipo y escalas.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS :

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

No se consultan.

ZONA ZE -2 Area equipamiento deportivo

Esta zona está constituida por los recintos de los actuales estadios Iansa y Carlos Vogel.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda: exclusivamente la del cuidador de la respectiva actividad.
- Equipamiento: Deportes, de todo tipo y escalas.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS :

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

No se consultan.

ZONA ZR-1 Protección de trazados ferroviarios.

Esta zona comprende las franjas de terrenos situados a ambos lados de los trazados ferroviarios, destinadas a proteger el normal funcionamiento de las vías, impedir obstáculos que las interfieran y evitar riesgos a personas, de conformidad a lo establecido en los artículos 34 y siguientes del D.S. N° 1.157 de 1931, del Ministerio de Fomento, publicado en el Diario Oficial del 16 de Septiembre de 1931 (Ley General de Ferrocarriles).

ZONA ZR-2 Protección de vertientes y cauces naturales de agua.

Estas zonas están constituidas por los terrenos colindantes con los cauces de los ríos, vertientes y esteros cuya delimitación se encuentra sujeta a las normas previstas en el D.S. N° 609 de 1978, del Ministerio de Tierras y Colonización, y en el Código de Aguas.

a) Usos permitidos: Equipamiento de áreas verdes a escala comunal. Deportes a escala vecinal.

Se podrá permitir vivienda exclusivamente del propietario, y/o equipamiento de comercio minorista, en aquellos puntos que no presenten riesgos de inundación y/o sean habilitados mediante obras de mejoramiento,

las cuales deben ser proyectadas por un profesional componente, y autorizadas por el Director de Obras Municipales.

b) **Usos prohibidos:** Todo otro uso no indicado como permitido.

ZONA ZR-3 Protección de Instalaciones de agua potable.

Esta zona está constituida por los terrenos ocupados por la Planta de Agua Potable y sus instalaciones anexas, en orden de asegurar su buen funcionamiento y protección de la salud de los habitantes.

a) **Usos permitidos.-** Los atingentes a la planta y sus instalaciones y vivienda del cuidador.

b) **Usos prohibidos .-** Todo otro uso no indicado como permitido

c) **Normas específicas.-** Las establecidas por el Servicio competente.

ZONA ZR-4 Restricción de cementerios.

Esta zona está constituida por los Cementerios Católico y Alemán, actualmente existentes y sus diversas instalaciones.

En ellas regirán las normas específicas que determine el servicio competente, impidiéndose cualquier edificación a menos de 20 mts. de sus deslindes.

ZONA ZR-5 Protección de instalaciones de STS.

Esta zona esta constituida por el recinto de la Planta de Electricidad y la franja de protección generada por la línea de alta tensión, de acuerdo a lo dispuesto por la SEC.

a) **Usos permitidos:** Los atingentes a la planta y sus instalaciones y vivienda del cuidador.

b) **Usos prohibidos:** Todo otro uso no indicado como permitido.

ZONA ZR-6 Restricción por fuertes pendientes.

En esta zona se prohíbe todo tipo de construcción y subdivisión, permitiéndose exclusivamente el uso de áreas verdes a escala comunal.

Sólo se permitirá la subdivisión en aquellos predios que formen parte de terrenos en la zona ZU-2.

ZONA ZR-7 Restricción por peligro de derrumbes

Corresponde a los terrenos de borde del costado poniente de calle Esmeralda, entre calles Jaramillo y Lautaro, zona en la que se han producido derrumbes y existe el peligro de nueva situaciones de este tipo, por la mala consistencia del suelo y por presentar pendientes más pronunciadas que el talud natural.

Los usos de suelo y normas específicas de subdivisión predial y edificación se asimilarán a los de la zona ZU – 2.

Las construcciones, a ejecutarse en esta zona, deberán contar con un estudio de mecánica de suelos y con las obras necesarias para su habilitación, suscritas por un profesional competente.

ZONA ZR-8 Restricción por tendidos de Líneas de Alta Tensión.

Franjas de terrenos destinados a proteger los tendidos de las redes eléctricas de Alta Tensión, en orden a asegurar su funcionamiento, impedir obstáculos que los interfieran y evitar riesgo a las personas, de acuerdo a lo previsto por la Superintendencia de Servicios Eléctricos y de Combustibles.

- a) **Usos permitidos:** Sólo se permitirá el uso de vialidad y áreas verdes.
- b) **Usos prohibidos:** Todo otro uso no indicado como permitido.

ZONAS DE EXTENSION URBANA

ZONA ZEx-1

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.
- Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

- a) **Escala comunal :** Educación; culto; cultura; áreas verdes; deportes.
- b) **Escala vecinal :** Educación; culto; cultura; áreas verdes; deportes; comercio minorista, salvo ferias libres y playas de estacionamiento.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

Superficie predial mínima :	1.000 m ²
Frente predial mínimo:	25 mts.
Coefficiente de ocupación del suelo:	0,5
Coefficiente de constructibilidad:	0,6
Sistema de agrupamiento:	Aislado.

Altura máxima de edificación :	3 pisos con un máximo de 10,5 mts.
Adosamientos :	Prohibidos.
Antejardín mínimo:	7 mts.

ZONA ZEx-2

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS :

- Vivienda.
- Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

- a) Escala regional :** Salud; educación; seguridad; culto; cultura; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales.
- b) Escala comunal :** Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organizaciones comunitarias; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales.
- c) Escala vecinal :** Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organizaciones comunitarias; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos.

-Actividades productivas :

- a) Establecimientos de impacto similar:** sólo venta de maquinarias, bombas de bencina y centros de servicio automotor, ubicados sólo en vías estructurantes.
- b) Talleres :** Sólo inofensivos.
- c) Almacenamiento :** Sólo inofensivos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS :

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

Superficie predial mínima :

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| - Vivienda y equipamiento | 300 m ² |
| - Almacenamiento | 800 m ² |
| - Otros usos | 500 m ² |

Frente predial mínimo :

- | | |
|---------------------------|---------|
| - Vivienda y equipamiento | 15 mts. |
|---------------------------|---------|

- Almacenamiento	20 mts.
- Otros usos	18 mts.
Coefficiente de ocupación del suelo :	0,6
Coefficiente de constructibilidad :	0,6
Sistema de agrupamiento:	Aislado. Pareado.
Altura máxima de edificación :	
Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.	
Adosamientos : Distancia mínima a la línea de edificación:	6 mts.
Antejardín mínimo :	
- Vivienda y equipamiento	3 mts.
- Actividades Productivas	5 mts.
Artículo 28	No se permitirá dentro del radio urbano la instalación de plantas y botaderos de basura; industrias peligrosas e insalubres y nuevos cementerios.

CAPITULO V

VIALIDAD

Artículo 29 Las avenidas, calles, pasajes, y en general, todas las vías públicas del Plan Regulador Comunal de La Unión son las actualmente existentes, manteniendo los anchos entre líneas oficiales, salvo en aquellos casos en que expresamente se dispongan ensanches o aperturas de nuevas vías.

Artículo 30 Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, cruces a nivel y demás elementos viales, serán definidos en los respectivos proyectos de loteos, en seccionales o en estudios o proyectos de vialidad, según corresponda.

Artículo 31 Con el objeto de facilitar el desplazamiento de personas discapacitadas en espacios de uso público, existentes en la zona ZU-1, dichos espacios deberán cumplir, a lo menos, con las siguientes disposiciones mínimas:

1.- En las esquinas e intersecciones de vías en donde se consulte especialmente cruce peatonal, el desnivel de las aceras con las calzadas deberán ser salvado mediante rampas antideslizantes, las cuales no podrán exceder el 12 % de pendiente, con un desarrollo máximo de 2 mts. y un ancho de 0,90 mts.

2.- En el espacio público se ubicará el mobiliario urbano adecuado a las necesidades de los discapacitados, tales como teléfonos, señalizaciones, protecciones.

Artículo 32 Las vialidad estructurante del presente Plan Regulador, y sus características, es la contenida en el siguiente cuadro:

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (MTS)		OBSERVACIONES
	(E) EXISTENTE (P) PROYECTADO		(E) EXISTENTE (P) PROYECTADO		
RICARDO BOETTCHER	E	DE LIMITE URBANO ORIENTE A FCO. HOCH.	30	E	
RICARDO BOETTCHER	E	DE FCO. HOCH A CAUPOLICAN.	20	E	

CAUPOLICAN	EP	DE RICARDO BOETTCHER A COMERCIO.	20	EP	APERTURA EN ESQUINA CON RICARDO BOETTCHER Y REGULARIZACION ANCHO EN SECTORES PUNTUALES AREA CONSOLIDADA.
CAMINO A LA GREDA	E	DE LIMITE URBANO ORIENTE A CAUPOLICAN.	20	E	
CARLOS MARTEL	E	DE RICARDO BOETTCHER A CAUPOLICAN.	10	E	
PADRE A. HURTADO	E	DE RICARDO BOETTCHER A CAUPOLICAN.	15	E	
AVDA. ORIENTE	P	DE CAUPOLICAN A LIMITE URBANO NORTE.	20	P	APERTURA
TEOFILO GROB	E	DE LAS ORQUIDEAS A CAUPOLICAN.	14	P	ENSANCHE AMBOS COSTADOS Y APERTURA EMPALME CAUPOLICAN.
TEOFILO GROB	E	DE CAUPOLICAN A PLANTA S.T.S.	16	E	
TEOFILO GROB	P	DE PLATA S.T.S A LIMITE URBANO NORTE.	16	P	APERTURA.
FRANCISCO HOCH	E	DE LAS ORQUIDEAS A RICARDO BOETTCHER.	14	P	ENSANCHE AMBOS COSTADOS.
MAESTRANZA	E	DE TEOFILO GROB A RICARDO SIEGLE.	20	E	
RICARDO SIGLE	E	DE MAESTRANZA A CAMINO A COCULE.	16	E	
CAMINO A COCULE	E	DE RICARDO BOETTCHER A LIMITE URBANO SUR.	14	E	
LOS LAURELES	P	DE CAUPOLICAN A RICARDO BOETTCHER.	18	P	PRIMER TRAMO COINCIDE CON MANUEL OSSA APERTURA INCLUYE PASO SOBRE RICARDO BOETTCHER.
LOS LAURELES	E	DE RICARDO BOETTCHER A LOS TILOS.	18	P	ENSANCHE EN AMBOS COSTADOS.
LOS TILOS	EP	DE LOS LAURELES A ARTURO PRAT.	15	EP	TRAMO ORIENTE EXISTENTE, RESTO ENSANCHE Y APERTURAS.
LOS COPIHUES	E	DE ARTURO PRAT A ELVIRA WERNER.	15	P	ENSANCHE COSTADO HACIA RÍO LLOLLELHUE.
ELVIRA WERNER	E	DE AV. INDUSTRIAL A LOS TILOS.	13,10 A 13,60	E	
LOS PELLINES	E	DE LOS PEUMOS A LOS LAURELES.	13	E	
LOS PEUMOS	E	DE LOS PELLINES A LOS COPIHUES.	11,40	E	
AV. INDUSTRIAL	E	DE ELVIRA WERNER A RICARDO BOETTCHER.	12,30	E	
AV. INDUSTRIAL	E	DE RICARDO BOETTCHER A LIMITE URBANO NORTE.	20	E	
BILBAO	E	DE AVDA INDUSTRIAL A COMERCIO.	13	E	
BILBAO 2	E	DE AVDA. INDUSTRIAL A BILBAO.	15	E	
COMERCIO	E	DE CAUPOLICAN A ESTERO RADIMADI.	18	P	ENSANCHES EN AMBOS COSTADOS.
COMERCIO	E	DE ESTERO RADIMADI A LIMITE URBANO PONIENTE.	18	E	
21 DE MAYO	E	DE AVDA. INDUSTRIAL A RIO LLOLLELHUE.	20	E	
21 DE MAYO	E	DE RIO LLOLLELHUE A RAMÍREZ.	20	P	ENSANCHE AMBOS COSTADOS.
RIQUELME	E	DE C. HENRIQUEZ A RIO LLOLLELHUE.	15	E	REGULARIZACION EN ESQUINA DE ANGAMOS.

SERRANO	E	DE COMERCIO A ALVAREZ.	15	E	
ESMERALDA	E	DE COMERCIO A PLAZUELA A. PRAT.	15	E	REGULARIZACION EN ESQUINA DE COMERCIO.
ESMERALDA	P	DE PLAZUELA A. PRAT A CALLE A. PRAT.	15	P	APERTURA.
ARTURO PRAT	E	DEL PUENTE PRAT A 21 DE MAYO.	15	E	
ARTURO PRAT	E	DE 21 DE MAYO A LIMITE URBANO NORTE.	20	E	
RAMÍREZ	E	DE C. HENRIQUEZ A SELIN VERA.	15	E	
RAMIREZ	EP	DE SELIN VERA A LIMITE URBANO NORTE.	15	P	
C. HENRIQUEZ	E	DE RIQUELME A ESTERO RADIMADI.	14	E	
CAYETANO LETELIER	E	DE RADIMADI A RAMÍREZ.	14	E	
MANUEL MONTT	E	DE RIQUELME A RAMÍREZ.	15	E	
BARROS ARANA	E	DE RIQUELME A ARTURO PRAT.	32,20A 33,40	E	
JARAMILLO	E	DE RIQUELME A RAMÍREZ.	14	E	REGULARIZACION ENTRE ARTURO PRAT Y ESMERALDA.
ALVAREZ	E	DE RAMIREZ A ESMERALDA.	14	E	
ALVAREZ	P	DE ESMERALDA A RIO LLOLLEHUE.	14	P	APERTURA. INCLUYE PUENTE SOBRE RIO LLOLLEHUE.
ALVAREZ	P	DE RIO LLOLLEHUE A AVDA. ORIENTE.	20	P	APERTURA.
FDO. OJEDA DEL RIO	E	DE ARTURO PRAT A RAMIREZ	18	E	
AVDA. BORDE NORTE	P	DE ARTURO PRAT A ARTURO PRAT.	18	P	APERTURA.
CENTRO NORTE	P	DE ARTURO PRAT A AVDA. BORDE NORTE.	15	P	APERTURA.
COSTANERA	P	DE ALVAREZ A AVDA. INDUSTRIAL.	20	P	APERTURA.
COSTANERA NORTE	P	DE ALVAREZ A AVDA. INDUSTRIAL.	20	P	APERTURA. INCLUYE PUENTE SOBRE RIO LLOLLEHUE.

Artículo 33 : La vialidad secundaria propuesta es la siguiente:

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (MTS)		OBSERVACIONES
	(E) EXISTENTE (P) PROYECTADO		(E) EXISTENTE (P) PROYECTADO		
LAGO RANCO	P	DE RAFAEL AZOCAR A LIMITE URBANO NORTE.	10	P	PROLONGACIÓN HACIA EL NORTE DE CALLE EXISTENTE.
KURT BAUER	P	DE 60 MTS. AL SUR DE AV. BORDE NORTE A CALLE CENTRO NORTE	10	P	PROLONGACIÓN HACIA EL NORTE DE CALLE EXISTENTE.
ESMERALDA	P	DE SARGENTO ALDEA A LOS CARRERA.	15	P	
CHACABUCO	P	DE ARTURO PRAT A SERRANO.	10	P	
SERRANO	P	DE SARGENTO ALDEA A LOS CARRERAS.	15	P	