

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PENCO

ORDENANZA LOCAL

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.- Documentos que conforman el Plan Regulador Comunal

El Plan Regulador Comunal de Penco (PRCP) está conformado por los siguientes documentos: Memoria Explicativa, Estudio de Factibilidad, la presente Ordenanza Local y el Plano PRCP-01, documentos que son complementarios y que para los efectos de su aplicación, constituyen un solo cuerpo legal.

Artículo 1.2.- Deroga Instrumentos Anteriores

El presente PRCP reemplaza al Plan Regulador Comunal de Penco aprobado por D.S. N° 188 del MINVU de 2 de noviembre de 1982 y sus respectivas modificaciones y al Plan Seccional de Lirquén, aprobado por Resolución N° 3 del Gobierno Regional, de 20 de febrero de 1996 .

Artículo 1.3.- Campo de Acción del PRCP

Las disposiciones contenidas en esta Ordenanza Local se refieren a las siguientes materias: Límite Urbano; Zonificación; Usos de Suelo; Condiciones de Subdivisión; Urbanización y Edificación, y Vialidad Estructurante.

Las disposiciones de esta Ordenanza prevalecen sobre la información gráfica contenida en el plano PRCP – 01.

Artículo 1.4.- Jurisdicción del PRCP

El área territorial reglamentada por el 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.

El área territorial del PRCP está definida por el Límite Urbano, que corresponde a la línea poligonal cerrada entre los punto 1 al 9 del Plano PRCP – 01.

La descripción de los puntos y tramos del Límite Urbano, se señalan en el Titulo II de esta Ordenanza.

Artículo 1.5.- Preeminencias

Las disposiciones contenidas en leyes especiales y sus reglamentos, relativas a materias y/o actividades reguladas en la presente Ordenanza Local, primarán sobre ésta.

Artículo 1.6.- Reglamentación Complementaria

Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encontraren normadas por las disposiciones de la presente Ordenanza, se regirán por las disposiciones establecidas en el Plan Regulador Metropolitano de Concepción (PRMC) por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (L G.U.C.) y su Ordenanza General (O.G.U.C.), por la Ley 19.300 (Ley de Bases del Medio Ambiente), por la Ley 18.892 (Ley General de Pesca y Acuicultura) y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

Artículo 1.7.- Trámite de Proyectos con Informe Previo

Los proyectos de subdivisión predial, loteo, urbanización, edificación y demás obras de construcción que requieran informe de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, deberán presentarse en la Dirección de Obras Municipales de Penco, cumpliendo con los requisitos señalados en la presente Ordenanza, en el PRMC y/o en la O.G.U.C.

Artículo 1.8.- Aplicación, Supervigilancia e Interpretación del PRCP

De conformidad a los Artículos 4º y 5º de la L G.U. C. corresponde a la Dirección de Obras Municipales de Penco (D.O.M.), la aplicación de las normas de la presente Ordenanza Local y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío, la supervigilancia de su cumplimiento e interpretación.

Artículo 1.9.- Sanciones y Responsabilidades

Cualquier incumplimiento, inobservancia y/o transgresión a las normas contenidas en la presente Ordenanza Local, será sancionada de acuerdo a lo previsto en los artículos 20º al 25º de la L G.U.C.

TITULO II

AMBITO TERRITORIAL DEL PLAN

Artículo 2.1.- Descripción del Límite Urbano

El territorio reglamentado por el presente PRCP corresponde al área urbana de la comuna de Penco, definida por el límite urbano enunciado en el Art. 1.4 de esta Ordenanza y que se describe de conformidad con los puntos y tramos que se detallan a continuación:

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
1	Intersección de la Línea de Playa con el Límite Comunal Tomé- Penco		
2	Intersección del Límite Comunal Tomé-Penco con la paralela trazada a 500 m al oriente de la Línea de Alta Tensión	1-2	Límite Comunal Tomé- Penco, entre los puntos 1 y 2 (eje de la Quebrada Honda)
3	Intersección de la paralela trazada a 500 m al oriente de la Línea de Alta Tensión con curva de nivel 150 m.	2-3	Paralela trazada a 500 m al oriente de la Línea de Alta Tensión, entre los puntos 2 y 3
4	Intersección de la curva de nivel 150 m. con paralela trazada a 120 m al oriente de la Línea de Alta Tensión	3-4	Curva de nivel 150 m. entre los puntos 3 y 4
5	Intersección de la paralela trazada a 120 m al oriente de la Línea de Alta Tensión (y su continuación imaginaria hacia el sur-poniente) con línea paralela a Ruta del Itata (en curva) trazada a 120 m al lado sur del eje de la referida ruta.	4-5	Paralela trazada a 120 m al oriente de la Línea de Alta Tensión, (y su continuación imaginaria hacia el sur-poniente) entre los puntos 4 y 5
6	Intersección de la línea paralela a Ruta del Itata (en curva) trazada a 120 m al lado sur-oriente del eje de la referida ruta, con deslinde de propiedad del Fundo Landa.	5-6	Línea paralela a Ruta del Itata , siguiendo la curva de dicha ruta, trazada a 120 m al lado sur y oriente de su eje, entre los puntos 5 y 6
7	Intersección del deslinde oriente del Fundo Landa, con el deslinde norte del Fundo Cosmito	6-7	Deslinde oriente del Fundo Landa, entre los puntos 6 y 7
8	Intersección del deslinde nor-oriente del Fundo Cosmito con el Límite Comunal	7-8	Deslinde nor-oriente del Fundo Cosmito, entre los puntos 7 y 8
9	Intersección del Límite Comunal (eje río Andalién) con Línea de Playa	8-9	Límite Comunal, entre los puntos 8 y 9
		9-1	Línea de Playa, entre los puntos 9 y 1

TITULO III

DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

Artículo 3.1.- Conceptos Utilizados

El significado de los términos Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Constructibilidad, Densidad, Edificación Aislada, Pareada y Continua, Antejardín y otros términos técnicos, es el establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 3.2.- Disposiciones Generales

En materia de Rasantes, Distanciamientos, Adosamientos, Declaratoria de Utilidad Pública y Usos de Suelo, será aplicable lo dispuesto en la L G.U C y su Ordenanza General.

Artículo 3.3.- Bienes Nacionales de Uso Público

En los Bienes Nacionales de Uso Público, con excepción de las áreas verdes, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su destino específico, tales como : embarcaderos; fuentes de agua, juegos infantiles; servicios higiénicos y otras similares según corresponda.

En las áreas verdes de uso público se estará a lo dispuesto en el Art. 2.1.30 de la O.G.U.C. En ambos casos, el proyecto específico que se presente deberá ser aprobado por la D.O.M.

Asimismo, se permite las obras de infraestructura de defensa de riberas (fluviales y costeras) en todas aquellas zonas que colinden con cursos de agua o con el mar.

Artículo 3.4.- Usos de Suelo Prohibidos

Dentro del área urbana reglamentada por el presente Plan Regulador Comunal, quedan prohibidos los siguientes usos de suelo, además de los establecidos como tales en el Artículo 5.5 de esta Ordenanza y en el PRMC:

- Actividades Productivas Peligrosas, salvo las existentes y expresamente contempladas en el PRMC.
- Vertederos y Rellenos Sanitarios de Residuos Sólidos Domésticos e Industriales y Centros de transferencia, estos últimos excepto en las zonas ZEE-1, ZEE-3 y ZEE-4
- Extracción de Áridos y Fabricación de Ladrillos. Se exceptúa la extracción de áridos y/o pétreos de lechos de cursos de agua, autorizados por los Servicios competentes.
- Plantas de Tratamiento de Aguas Servidas que operen con lagunas abiertas y exposición de superficies al ambiente.

- Infraestructura peligrosa y/o altamente contaminante

Artículo 3.5.- Uso de suelo Condicionado

El uso de suelo condicionado se refiere a terrenos que, conforme a sus actuales características, no es posible autorizar edificaciones, (como por ejemplo terrenos inundables, anegables, etc.) salvo que se materialice su mejoramiento, basado en estudios técnicos elaborados por profesionales especialistas y aprobado por los servicios competentes.

La condición para poder ejecutar obras en dichos terrenos, se indicará expresamente en el Certificado de Línea e Informaciones Previas evacuado por la D.O.M.

Artículo 3.6.- Uso de Suelo de Equipamiento

Los usos de suelo con destino equipamiento se ceñirán a lo establecido en la O.G.U.C. Su tipología o clase será la que se permita o prohíba en cada una de las zonas descritas en el Art. 5.5 de la presente Ordenanza. Su escala será la que corresponda, según lo establecido en el Art. 2.1. 36 de la O. G. U.C.

Artículo 3.7.- Uso de Suelo de Actividades Productivas

Los usos de suelo con destino actividades productivas, son los establecidos en la O.G.U.C. y serán los que se permitan o prohíban en cada una de las zonas descritas en el Art. 5.5 de la presente Ordenanza. Para su calificación, se estará a lo dispuesto en los Artículos 4.14.1 y 4.14.2 de la O.G.U.C. Esta calificación efectuada por la Seremi de Salud deberá adjuntarse entre los antecedentes necesarios para obtener permisos de edificación.

Artículo 3.8.- Actividades Productivas con Impactos Mitigados

En aquellas zonas donde se permitan las actividades productivas de carácter industrial y de bodegaje inofensivas se podrán autorizar proyectos calificados como molestos siempre y cuando presenten sus impactos mitigados, en concordancia con lo señalado en el PRMC.

Se entenderá por “impactos mitigados” a las alteraciones del medio ambiente provocadas directa o indirectamente por un proyecto o actividad, que podrían causar daño a la salud y/o a la propiedad, cuyos niveles de contaminación cumplan con la normativa aplicable, de acuerdo a informes de los organismos competentes, efectuados sobre la base del análisis de riesgo y al cumplimiento de normas o Estándares recomendados.

Artículo 3.9.- Usos de Suelo de Centros de Servicios y Expendios de Combustibles

Además de las disposiciones establecidas en el Artículo 5.5 de la presente Ordenanza y de lo dispuesto en la O.G.U.C., el equipamiento de comercio de Centros de Servicio Automotores y/o establecimientos de venta o expendio de

combustibles líquidos, sólo se podrán instalar en predios particulares que enfrenten vías de ancho igual o superior a 15,0 m, o en vías de hasta 12,0 m si el frente de la propiedad es también de 12,0 m. como mínimo.

Artículo 3.10.- Uso de Suelo de Cementerios

Los nuevos cementerios que se instalen en el Area Urbana de Penco deberán tener las características de “Cementerios Parque”, entendiéndose por tales, los que no tienen nichos ni tumbas sobre la superficie del terreno. Se regirán por las disposiciones contenidas en el Reglamento General de Cementerios del Código Sanitario y en toda otra legislación vigente sobre la materia, sin perjuicio de lo establecido en el PRMC.

Artículo 3.11.- Exigencia de un Estudio de Riesgo

Sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en la presente Ordenanza, de lo dispuesto en el PRMC, y de lo establecido en la O.G.U.C, a todas las obras que se emplacen en aquellos terrenos que se vean afectados por algún tipo de riesgo, les será exigible un Estudio de Riesgo, que defina condiciones de seguridad para urbanizar y/o construir en dichos predios. Sin este informe no se podrá autorizar movimientos de tierra, loteos, urbanizaciones o construcciones. Asimismo, en todas aquellas zonas condicionadas, 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.

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.

Artículo 3.12.- Normas sobre Riesgo de Incendios Forestales

Las normas sobre incendios forestales que regirán el área urbana del presente Plan Regulador Comunal, serán las establecidas en el Capítulo VIII.3 del PRMC.

Artículo 3.13.- Restricciones por Botaderos de Basura y Canteras

En los terrenos en los cuales se han localizado botaderos de basura, se aplicará el uso de suelo urbano que dispone el Capítulo VIII.2 del PRMC.

En los terrenos en los se hayan localizado canteras, se aplicará lo establecido en el capítulo VIII.9 del PRMC.

Artículo 3.14.- Construcciones en Áreas de Protección

Para los casos de construcciones emplazadas en las áreas de protección definidas por la presente Ordenanza, no podrán afectarse las condiciones naturales de la topografía, cubierta vegetal, cursos de agua y arborización, a excepción de aquellas que contribuyan a mejorar las condiciones ambientales existentes o a renaturalizar su sistema ecológico.

Artículo 3.15.- Protección de redes de Infraestructura

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. Las redes ferroviarias y sus estaciones, las líneas de alta tensión, los ductos subterráneos, canales de drenaje y demás infraestructura de importancia metropolitana, se protegerán, conforme a las disposiciones contenidas en el Art. VII.2 del PRMC.

Artículo 3.16.- Protección de instalaciones de Infraestructura

No se podrán emplazar en el área urbana del presente plan regulador instalaciones de infraestructura peligrosas ni las señaladas en el Artículo 3.4 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 plantas de tratamiento de Aguas Servidas, así como la evacuación de efluentes contaminantes y efluentes químicos, deberán respetar las disposiciones contenidas en el Art. VIII. 12 del PRMC.

Artículo 3.17.- Estándares de Estacionamiento

Sin perjuicio de lo establecido en los Artículos 2.4.1. al 2.4.4. de la O.G.U.C., la exigencia mínima de estacionamientos que se deberá cumplir dentro del respectivo predio, según destino, será la siguiente:

DESTINO	Nº DE ESTACIONAMIENTOS
Comercio	1 por cada 30 m ² de superficie útil
Educación	1 por cada 80 alumnos
Salud	1 por cada 20 m ² de superficie útil
Hotel	1 por cada 6 camas
Servicios	1 por cada 30 m ² de superficie útil
Residencial (Sólo para conjuntos habitacionales)	1 por cada unidad sobre 60 m ²
Actividad Productiva	1 por cada 150 m ² de superficie útil
Estadios y Complejos Deportivos	1 por cada 150 espectadores

Por cada 10 estacionamientos se destinará 1 a minusválidos.

Sin perjuicio de lo anterior, todos los predios o recintos destinados a actividades que signifiquen carga y descarga de mercaderías, materiales, madera y troncos, etc. deberán disponer de espacios interiores donde realizar estas labores, de manera de evitar el estacionamiento de camiones en las vías públicas y los riesgos asociados a sus maniobras.

Para todos los efectos, la dimensión mínima de un estacionamiento, será de 2,5 x 5,0 m. Además, la altura mínima será de 2,0 m medidos hasta la viga.

Artículo 3.18.- Playas de Estacionamiento

Para el diseño de los estacionamientos, además de lo exigido en la O. G. U. C., se establece lo siguiente:

- Para todo proyecto que contemple una playa de estacionamientos desarrollada al aire libre y a nivel de terreno, que tenga una capacidad superior a 20 unidades de estacionamientos, se deberá

presentar un proyecto de paisajismo y arborización que permita mitigar los efectos negativos.

- Los anchos mínimos establecidos para los pasillos de circulación de los vehículos serán de 5,0 m. El ancho mínimo de un acceso a la playa de estacionamiento será de 3,0 m.
- Al menos el 60% de la superficie útil, deberá tener pavimento duro (hormigón, adocreto, etc.)

Artículo 3.19.- Terminales de Transporte.

Los terminales de transporte de personas, de acuerdo a lo establecido en la legislación sectorial respectiva, sólo se podrán autorizar en la medida que den cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Capítulo 13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 3.20.- Cierros de sitios eriazos

Los cierros de sitios eriazos serán obligatorios, opacos y con una altura máxima de 2,5 m.

Los cierros medianeros (cierros entre propiedades vecinas), tanto en áreas urbanas consolidadas, como en áreas de Extensión urbana, tendrán una altura máxima de 2,5 m , excepto los de las zonas con actividades productivas, en donde éstos podrán tener hasta 3,0 m de altura.

Artículo 3.21.- Cierros Exteriores en el Área Urbana Consolidada.

Los cierros exteriores que se construyan en el área urbana consolidada, deberán tener una altura máxima de 2,0 m. y un porcentaje mínimo de transparencia señalado en la tabla siguiente:

Zona	% transparencia
ZR - 1	70 %
Todas las zonas restantes	30%

Se exceptúa la Zona Residencial Central de Penco (ZR-3) y la Zona Residencial de Conservación Histórica (ZR-4) en cuyos casos se señalan condiciones específicas.

En los sitios esquina se respetará lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo referente a ochavos de 4,0 m. mínimo.

Los cierros medianeros del antejardín deberán contar con las mismas características de los cierros exteriores, en lo que a altura, materialidad y nivel de

transparencia respecta.

Artículo 3.22.- Cierros Exteriores en el Área de Extensión Urbana

Los cierros exteriores en el área de Extensión Urbana, deberán considerar un porcentaje de transparencia y una altura máxima, los cuales dependerán del ancho de la vía que enfrenten, conforme a la tabla siguiente:

Frente a una vía de ancho \geq a 25,0 m	2.00 m altura máxima 60 % transparencia mínima
Frente a una vía de ancho \geq a 15,0 m	1.80 m altura máxima 80 % transparencia mínima
Frente a una vía de ancho $<$ a 15,0 m	1.80 altura máxima 100 % transparencia

Para el caso de los cierros que enfrenten las zonas de Protección de Paisaje (ZP-3), las Zonas de Protección de Cauces Naturales (ZP-5), las Zonas de Protección de Áreas de Valor Natural (ZP-6) y las Zonas de Protección de Áreas Verdes y Separación (ZP-7), se exigirá un 60% de transparencia mínima.

Artículo 3.23.- Antejardines en el Área Urbana Consolidada

Los antejardines del área urbana consolidada son los establecidos para cada zona en el Artículo 5.5. No obstante lo anterior, será obligatorio el antejardín en aquellos sectores consolidados, cuando el 50% o más de la longitud (medida en metros) de una misma cuadra, disponga de ellos. Su ancho será el predominante en la cuadra.

Los antejardines se medirán a partir de la línea oficial y en éstos queda prohibida toda edificación, excepto cobertizos de estructura ligera y transparente y kioscos.

Artículo 3.24.- Antejardines en el Área de Extensión Urbana

Los antejardines del área de Extensión Urbana son los establecidos para cada zona en el Art. 5.5 de esta Ordenanza. Cuando no se establezca una dimensión específica de antejardín, deberán observarse las siguientes normas:

- Para el caso de predios que enfrenten una vía de ancho \geq a 60,0 m., el antejardín mínimo será de 6,0 m

- Para el caso de predios que enfrenten una vía de ancho \geq a 25,0 m., el antejardín mínimo será de 4,0 m.
- Para el caso de predios que enfrenten una vía de ancho $<$ a 25,0 m., el antejardín mínimo será de 3,0 m.

Con todo, se prohíbe la construcción en el antejardín, a excepción de cobertizos ligeros y transparentes y kioscos.

Artículo 3.25.- Proyectos en Predios Existentes

Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demás obras de edificación que se emplacen en predios existentes 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.

Artículo 3.26.- Disposiciones sobre antenas

Las antenas de telecomunicaciones en el área urbana del PRCP se estarán a lo establecido en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

TITULO IV

PLANTACIONES Y OBRAS DE ORNATO

Artículo 4.1.- Tipos de Áreas Verdes

Para los efectos de la presente Ordenanza, las áreas verdes públicas se dividen en parques urbanos, plazas, áreas verdes cedidas de loteos y áreas verdes asociadas a la vialidad.

Artículo 4.2.- Exigencias de Plantaciones y Obras de Ornato

Las exigencias mínimas de plantaciones y obras de ornato para cada una de las áreas identificadas en el artículo anterior, son las siguientes:

a.- Parques urbanos y plazas:

Dispondrán de arborización de especies de hoja perennes y caducas, propias de la zona.

b.- Áreas verdes resultantes de loteos y áreas verdes asociadas a la vialidad

Consulta vegetación de hoja perenne de baja altura, dejando al menos un 50% de transparencia hacia la calzada.

En todas las áreas verdes se considera césped tipo mezcla municipal o similar y sistema de riego tecnificado.

Artículo 4.3.- Protección de Cauces y Flora Nativa

En las fajas de terrenos colindantes a cauces naturales de aguas, manantiales y quebradas, sólo se permitirán obras de renaturalización de los mismos y de su entorno. Asimismo, se protegerán sectores con presencia de vegetación nativa en donde se prohíbe totalmente la tala o alteración de sus condiciones naturales.

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.

Artículo 4.4.- Las Vías y su Arborización

Todas las vías de ancho igual o superior a 15,0 m entre líneas oficiales, dispondrán de árboles de hoja perenne a una distancia no mayor de 8,0 m, ubicados a ambos costados de la calle, cuidando de no interferir la accesibilidad vehicular y peatonal a los diferentes predios.

Artículo 4.5.- Accesos Vehiculares

Sin perjuicio de lo señalado en el Art. 4.4 de esta Ordenanza, los proyectos de edificación de obra nueva, deberán ubicar los eventuales accesos vehiculares respetando la posición de los árboles existentes. Deberá disponerse la protección de los mismos, durante la ejecución de las faenas.

TITULO V

ZONIFICACION, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 5.1.- Macro Áreas.

Para los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza Local, el área territorial del PRCP se divide en 50 zonas graficadas en el plano PRCP-01 a escala 1:6.500.-

Artículo 5.2.- Usos de Suelo

Para los efectos de la aplicación del presente Plan Regulador Comunal, se entenderá por usos de suelo o destinos, a las actividades definidas en el Art. 2.1.24 de la O.G.U.C.

Los usos de suelo de Area Verde, Espacio Público y redes de infraestructura son inherentes a cualquier proceso de ocupación y urbanización del suelo, de acuerdo a lo señalado en la O.G.U.C. y se entenderán permitidos en todas las zonas definidas en el presente PRCP, salvo que expresamente se señale lo contrario.

Artículo 5.3.- Construcciones en terrenos de Alta Pendiente

En terrenos con pendiente mayor al 35%, la D.O.M. podrá exigir obras adicionales, como muros de contención, y otras instalaciones tendientes a asegurar la estabilidad del terreno.

En todo caso, en predios que posean una pendiente superior al 60%, en cualquiera de sus direcciones, se prohíbe toda construcción.

Artículo 5.4.- Loteos Colindantes con Rutas Concesionadas

Todo nuevo loteo que se desarrolle frente a una vía expresa y troncal, deberá generar una calle de servicio y un enlace direccional, que permita un acceso expedito a dicha ruta. Lo anterior se deberá realizar con la aprobación del Departamento de Concesiones del Ministerio de Obras Públicas.

Artículo 5.5.- Zonificación

El área urbana de Penco, se divide en las 50 zonas graficadas en el plano PRCP-01, agrupadas en Área Urbana Consolidada ; Área de Extensión Urbana y Áreas de Protección y de Restricción.

Las diferentes zonas, atendiendo a sus características de usos de suelo permitidos y prohibidos, condiciones de subdivisión predial, de intensidad de ocupación del suelo y de urbanización y edificación, se describen a continuación:

AREA URBANA CONSOLIDADA

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA ZR - 1

Usos permitidos: **Residencial**

Equipamiento de todo tipo excepto Cementerios, Crematorios, Cárceles, Estadios y Zoológicos

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	200 m ²
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	0.8
Coeficiente máximo de constructibilidad	4,0
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Altura máxima de la edificación	21,0 m
Antejardín mínimo	No es obligatorio, sin perjuicio de lo señalado en el Art. 3.23
Densidad habitacional bruta máxima	720 hab/há

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA ZR - 2

Usos permitidos: **Residencial**

Equipamiento de todo tipo excepto Cementerios, Crematorios y Cárceles

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	200 m ²
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	0.8
Coeficiente máximo de constructibilidad	1.6
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Altura máxima de la edificación	Pareado y continuo 10,5 m. Aislado, según rasante y distanciamiento
Antejardín mínimo:	No es obligatorio, sin perjuicio de lo señalado en el Art. 3.23
Densidad habitacional bruta máxima	480 hab/há

ZONA RESIDENCIAL CENTRAL DE PENCO ZR - 3

Usos permitidos: **Residencial**

Equipamiento de todo tipo excepto Cementerios, Crematorios, Cárceles, Estadios, Canchas y Multicanchas, Zoológicos, Estaciones de Servicio Automotor y Garages

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	200 m ²
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	0.8
Coeficiente máximo de constructibilidad	2,0
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Altura máxima de la edificación	17,5 m
Antejardín mínimo	No es obligatorio, sin perjuicio de lo señalado en el Art. 3.23
Densidad habitacional bruta máxima	1.200 hab/há

Condiciones especiales

En la zona ZR - 3, se considera todas las aceras pavimentadas en todo su ancho con baldosa de tipo colonial fijado por la D.O.M., con faja de loza de 0,2 m de ancho ubicada a 0,3 m de la solera, pagodas estilo colonial y luces tipo alógeno iluminando la fachada de los edificios institucionales.

La señalética de calles, letreros comerciales, basureros, casetas de teléfono y demás elementos del mobiliario urbano en esta zona será tipo colonial, utilizando de preferencia fierro forjado. No se permitirán letreros luminosos. Se utilizará tonos pasteles en las fachadas.

Los cierros exteriores en esta zona tendrán un porcentaje de transparencia libre, conforme al diseño específico que se plantee, el cual deberá mantener el estilo colonial.

ZONA RESIDENCIAL DE CONSERVACIÓN HISTORICA ZR - 4

Usos permitidos: **Residencial**

Equipamiento de todo tipo excepto Cementerios, Crematorios, Cárceles, Recintos Militares, Estadios, Canchas, Centros Comerciales, Grandes Tiendas, Supermercados, Zoológicos, Estaciones de Servicio Automotor y Garages

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	200 m ²
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	0.6
Coeficiente máximo de constructibilidad	1.0
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Altura máxima de la edificación	7,0 m
Antejardín mínimo	Se exige según tipología existente. No se admitirá cierro en el frente ni costados, debiendo quedar el espacio abierto, con césped al cuidado de su propietario.
Densidad habitacional bruta máxima	320 hab/há

Condiciones especiales

En esta zona se permiten reconstrucciones, obras nuevas y ampliaciones, manteniendo la fachada original de la construcción y respetando la forma y color de las construcciones contiguas, con el objeto de salvaguardar el estilo y carácter del barrio. Para ello, se presentarán planos de fachada, como anteproyecto, los que serán revisados previamente por la D.O.M.

En esta zona se considera todas las aceras pavimentadas en todo su ancho con pastelón de hormigón y setos de ligustrina de 1,0 m de alto dispuestos a todo el largo de las calles de esta zona. Se cuidará en dejar masetas para árboles, a una distancia máxima de 8,0 m entre sí.

La señalética de calles, basureros, casetas de teléfono y demás elementos del mobiliario urbano en esta zona será tipo colonial. No se permitirán letreros luminosos. Los letreros comerciales no podrán ir anclados a las fachadas de las edificaciones. Se utilizará tonos pasteles en las fachadas, de preferencia blanco.

En esta zona no se permiten rejas, debiendo mantenerse el césped libre de cerramientos exteriores.

ZONA RESIDENCIAL CENTRAL DE LIRQUEN

ZR - 5

Usos permitidos: **Residencial**

Equipamiento excepto Cementerios, Crematorios, Cárceles, Recintos Militares, Estadios, Canchas, Centros Comerciales, Grandes Tiendas y Zoológicos

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	120 m ²
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	1,0
Coeficiente máximo de constructibilidad	3.0
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Altura máxima de la edificación	Pareado y continuo 10,5 m Aislado, según rasante y distanciamiento
Antejardín mínimo	No es obligatorio, sin perjuicio de lo señalado en el Art. 3.23
Densidad habitacional bruta máxima	600 hab/há

Condiciones especiales:

Las fachadas de las edificaciones, deberán considerar colores fuertes y contrastantes con las edificaciones contiguas.

ZONA RESIDENCIAL CALETA DE PESCADORES

ZR - 6

Usos permitidos:

Residencial

Equipamiento de todo tipo, excepto Cementerios, Crematorios, Cárceles, Recintos Militares, Estadios, Grandes Tiendas y Zoológicos

Actividades Productivas, bodegaje, almacenamiento y talleres asociados a la Pesca Artesanal

Usos prohibidos:

Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

En esta zona se debe mantener el carácter de caleta pesquera artesanal, prohibiéndose las actividades industriales.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	100 m ²
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	1,0
Coeficiente máximo de constructibilidad	2,0
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Altura máxima de la edificación	7,0 m
Antejardín mínimo	No es obligatorio, sin perjuicio de lo señalado en el Art. 3.23
Densidad habitacional bruta máxima	600 hab/há

ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL PREFERENTE ZE - 1

Usos permitidos: **Residencial**

Equipamiento de todo tipo, excepto Cementerios, Crematorios, Cárceles, Recintos Militares, Estadios y Zoológicos

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	150 m2
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	1,0
Coeficiente máximo de constructibilidad	4,0
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Altura máxima de la edificación	14,0 m sobre esta altura se aplica rasante
Antejardín mínimo	No es obligatorio, sin perjuicio de lo señalado en el Art. 3.23
Densidad habitacional bruta máxima	960 hab/há

ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO ZE - 2

Usos permitidos: **Equipamiento de Deportes**

Construcciones complementarias, tales como la vivienda del cuidador, camarines, baños, pequeños locales de venta, graderías y otros similares calificados por la D.O.M.

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza y expresamente el uso residencial.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	2.500 m ²
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	0,2
Coeficiente máximo de constructibilidad	0,3
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación	Libre, según rasante y distanciamiento
Antejardín mínimo	5,0 m
Densidad habitacional bruta máxima	No se consulta

Condiciones especiales:

Cumplir la normativa del Plan Regulador Metropolitano de Concepción, en sus artículos 3.4.7 y 3.4.13

ZONA DE EQUIPAMIENTO PREFERENCIAL

ZE - 3

Usos permitidos: **Deporte y Residencial**

Equipamiento de todo tipo excepto Cementerios, Crematorios, Cárceles, Recintos Militares y Zoológicos

Actividades Productivas sólo de almacenamiento y talleres, inofensivos o molestos, autorizados por el Servicio de Salud respectivo.

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Superficie predial mínima	500 m ²
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	0.8
Coeficiente máximo de constructibilidad	1.6
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación	Libre, según rasante y distanciamiento
Antejardín mínimo	5,0 m
Densidad habitacional bruta máxima	80 hab/há

ZONA DE EQUIPAMIENTO DE SALUD

ZE - 4

Usos permitidos: **Equipamiento de Salud** y sus actividades complementarias

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza y expresamente el uso residencial.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	2.500 m ²
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	0.8
Coeficiente máximo de constructibilidad	2.4
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación	Libre, según rasante y distanciamiento
Antejardín mínimo	5,0 m
Densidad habitacional bruta máxima	No se consulta

ZONA DE EQUIPAMIENTO DE CEMENTERIO

ZE – 5

Usos permitidos: **Cementerio y Equipamiento de Salud**

Edificaciones complementarias, tales como vivienda del cuidador, crematorio, capilla y otras edificaciones afines, calificadas por la D.O.M.

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza y expresamente el uso de suelo residencial.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	20.000 m ²
Coefficiente de ocupación máximo de suelo	0,1
Coefficiente máximo de constructibilidad	0,1
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación	Libre, según rasante y distanciamiento
Antejardín mínimo	10,0 m
Densidad habitacional bruta máxima	No se consulta

Condiciones especiales:

Los nuevos Cementerios deberán cumplir la normativa ambiental y las exigencias del Servicio de Salud y del Plan Regulador Metropolitano de Concepción.

ZONA EQUIPAMIENTO DE PARQUE

ZE - 6

Usos permitidos:

Area Verde y usos complementarios señalados para los tipos de uso Area Verde en la O.G.U.C. y la vivienda para el funcionamiento de la actividad.

Equipamiento, de comercio, excepto servicentros, grandes tiendas y supermercados.

Deporte, equipamiento de culto y cultura

Usos prohibidos:

Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza y se prohíbe expresamente el uso de suelo residencial.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	10.000 m ²
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	0,2
Coeficiente máximo de constructibilidad	0,2
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación	7,0 m.
Antejardín mínimo	No se consulta
Densidad habitacional bruta máxima	No se consulta

ZONA DE EQUIPAMIENTO TURISTICO

ZE – 7

Usos permitidos:

Equipamiento de Esparcimiento

Comercio excepto Centros Comerciales, Grandes Tiendas, Supermercados, Mercados y Estaciones de Servicio Automotor

Deportes, esparcimiento, culto y cultura

Usos prohibidos:

Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza y expresamente el uso de suelo residencial.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	2.500 m ²
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	0.4
Coeficiente máximo de constructibilidad	1.2
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación	Libre, según rasante y distanciamiento
Antejardín mínimo	5,0 m
Densidad habitacional bruta máxima	No se consulta

Condiciones especiales:

Se deben elaborar Estudios de Riesgo por proximidad a acantilados.

ZONA DE EQUIPAMIENTO RECREACIONAL ZE - 8

Usos permitidos:

Area verde y usos de suelo complementarios

Equipamiento comercial, excepto Servicentros, Grandes Tiendas, Supermercados

Deportes, Esparcimiento y Turismo

Usos prohibidos:

Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza. Se prohíbe expresamente el destino residencial.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	2.500 m ²
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	0,2
Coeficiente máximo de constructibilidad	0,2
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación	7,0 m.
Antejardín mínimo	No se consulta
Densidad habitacional bruta máxima	No se consulta

ZONA DE EQUIPAMIENTO DE CONSERVACION HISTORICA ZE - 9

Usos permitidos: **Equipamiento de culto** (Corresponde a la Ermita del Boldo)

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza. Se prohíbe expresamente el destino residencial.

Condiciones especiales: Los predios inmediatamente colindantes a la Ermita del Boldo, deberán mantener un antejardín de 3,0 m, enfrentando a este inmueble.

ZONA DE INFRAESTRUCTURA DE TERMINAL DE BUSES ZE - 10

Usos permitidos: **Terminal de buses, urbanos y/o interurbanos**

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	500 m ²
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	1
Coeficiente máximo de constructibilidad	3
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado o contínuo
Altura máxima de la edificación	12,0 m.
Antejardín mínimo	No se consulta
Densidad habitacional bruta máxima	No se consulta

ZONA DE ACTIVIDAD PRODUCTIVA PORTUARIA

ZAP - 1

Usos permitidos: **Equipamiento** de Comercio, Salud, Seguridad, Servicios, excepto Cementerios y Crematorios

Actividades Productivas de tipo portuaria

Residencial, sólo vivienda unifamiliar necesaria para el funcionamiento de la actividad.

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza. Se prohíbe expresamente el uso de suelo Residencial.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	2.500 m ²
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	0.8
Coeficiente máximo de constructibilidad	1.6
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación	Libre, según rasante y distanciamiento
Antejardín mínimo	No se consulta
Densidad habitacional bruta máxima	No se consulta

Condiciones especiales:

En esta zona se debe establecer una faja de separación o protección con los predios vecinos. En dicha faja se acepta una ocupación máxima de suelo de hasta un 30% de su superficie, destinada a circulación interior, estacionamiento, vivienda del cuidador, caseta de vigilancia, oficina y/o local de venta. El ancho de esta faja corresponde a la señalada en plano PRCP-01

En caso de existir vías o áreas verdes que separen el predio industrial del habitacional, las fajas de separación se podrán reducir en la misma cantidad de metros del ancho de tales espacios públicos.

ZONA DE ACTIVIDAD PRODUCTIVA DE ALMACENAMIENTO ZAP - 2

Usos permitidos: **Equipamiento** de Comercio, Salud y Servicios, excepto cementerios y Crematorios.

Actividades Productivas sólo de almacenamiento, acopio y talleres inofensivos y/o molestos autorizados por el Servicio de Salud respectivo.

Residencial, Excepcionalmente, se permite la construcción de viviendas y conjuntos habitacionales en esta zona, siempre que no se sobrepase el 20% de la superficie del predio y se respete una distancia al menos de 50 metros a las actividades productivas identificadas más arriba .

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	1.000 m ² (Residencial: 200 m)
Coefficiente de ocupación máximo de suelo	0.8
Coefficiente máximo de constructibilidad	3.2
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación	Libre, según rasante y distanciamiento
Antejardín mínimo	No se consulta
Densidad habitacional bruta máxima	No se consulta

Condiciones especiales :

En esta zona se debe establecer una faja de separación o protección con los predios vecinos. En dicha faja se acepta una ocupación máxima de suelo de hasta un 30% de su superficie, destinada a circulación interior, estacionamiento, vivienda del cuidador, caseta de vigilancia, oficina y/o local de venta. El ancho de esta faja está definida en la tabla correspondiente a la zona ZP7-F.

En caso de existir vías o áreas verdes que separen el predio industrial del habitacional, las fajas de separación se podrán reducir en la misma cantidad de metros del ancho de tales espacios públicos.

ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVA INDUSTRIAL

ZAP - 3

Usos permitidos:

Actividades Productivas, industria, almacenamiento y talleres, inofensivos y/o molestos, informados favorablemente por el Servicio de Salud respectivo

Equipamiento de Comercio, Salud, Seguridad, Servicios, excepto Cementerios y Crematorios.

Residencial, sólo vivienda unifamiliar necesaria para el funcionamiento de la actividad.

Usos prohibidos:

Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza. Se prohíbe expresamente el uso de suelo Residencial.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	1.000 m ²
Coefficiente de ocupación máximo de suelo	0.8
Coefficiente máximo de constructibilidad	3.2
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación	Libre, según rasante y distanciamiento
Antejardín mínimo	5,0 m.
Densidad habitacional bruta máxima	No se consulta

Condiciones especiales:

En esta zona se debe establecer una faja de separación o protección con los predios vecinos. En dicha faja se acepta una ocupación máxima de suelo de hasta un 30% de su superficie, destinada a circulación interior, estacionamiento, vivienda del cuidador, caseta de vigilancia, oficina y/o local de venta. El ancho de esta faja corresponde a la señalada para cada caso en plano PRCP-01.

En caso de existir vías o áreas verdes que separen el predio industrial del habitacional, las fajas de separación se podrán reducir en la misma cantidad de metros del ancho de tales espacios públicos.

ZONA DE ACTIVIDAD PRODUCTIVA MIXTA

ZAP - 4

Usos permitidos:

Equipamiento de Comercio, Salud, Seguridad, Servicios, excepto Cementerios y Crematorios.

Actividades Productivas, industria inofensiva, almacenamiento y talleres, inofensivos y/o molestos, autorizados por el Servicio de Salud respectivo.

Residencial, sólo vivienda unifamiliar necesaria para el funcionamiento de la actividad.

Usos prohibidos:

Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza. Se prohíbe expresamente el uso de suelo residencial.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	500 m ²
Coefficiente de ocupación máximo de suelo	0.6
Coefficiente máximo de constructibilidad	1.2
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación	11,0 m
Antejardín mínimo	5,0 m
Densidad habitacional bruta máxima	No se consulta

Condiciones especiales:

En esta zona se debe establecer una faja de separación o protección con los predios vecinos. En dicha faja se acepta una ocupación máxima de suelo de hasta un 30% de su superficie, destinada a circulación interior, estacionamiento, vivienda del cuidador, caseta de vigilancia, oficina y/o local de venta. El ancho de esta faja corresponde a la zona ZP-7-H.

Además, las edificaciones al interior de esta zona deberán considerar una distancia mínima de 3,0 m hacia los deslindes.

AREA DE EXTENSION URBANA

ZONA DE EXTENSION RESIDENCIAL 1

ZER-1

Usos permitidos : **Residencial**

Equipamiento de todo tipo excepto Cárcel , Recintos Militares, Cementerios, Crematorios, Estadios, Zoológicos, Estaciones de Servicio Automotor y Garages.

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	200 m ²
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	0.8
Coeficiente máximo de constructibilidad	2.8
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Altura máxima de la edificación	Libre, según rasante y distanciamiento
Antejardín mínimo	3,0 m
Densidad habitacional bruta máxima	700 hab/há

Condiciones especiales:

En quebradas y taludes se deberá mantener la vegetación existente. Para ello, los loteos que se propongan en esta área, deberán acompañar un estudio de riesgo, que permita determinar con precisión las áreas de protección natural y zonas sensibles a riesgos.

ZONA DE EXTENSION RESIDENCIAL 2

ZER-2

Usos permitidos: **Residencial**

Equipamiento de todo tipo excepto Cárcel , Recintos Militares, Estadios, Zoológicos, Estaciones de Servicio Automotor y Garages .

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	200 m2
Coefficiente de ocupación máximo de suelo	0.8
Coefficiente máximo de constructibilidad	2,4
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Altura máxima de la edificación	Libre, según rasante y distanciamiento
Antejardín mínimo	3,0 m
Densidad habitacional bruta máxima	400 hab/há

ZONA DE EXTENSION RESIDENCIAL 3

ZER-3

Usos permitidos: **Residencial**

Equipamiento de todo tipo, (incluido equipamiento científico y comercio) excepto Cárcel, Recintos Militares, Cementerios, Crematorios, Estadios, Zoológicos, Estaciones de Servicio Automotor y Garajes.

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Condiciones de Subdivisión y edificación

	(a)	(b)	(c)	(d)
QUEBRADAS Y PENDIENTES MAYORES A 60,1%	5.000	(1)	(1)	(1)
LADERAS DE CERRO (PENDIENTES ENTRE 45,1% Y 60%)	3.000	0,2	1,0	AISLADO
LADERAS DE CERRO (PENDIENTE ENTRE 35,1 Y 45%)	1.000	0,4	1,4	AISLADO
AREAS AMESETADAS (INFERIOR A 35% DE PENDIENTE)	500	0,5	2,0	AISLADO

- a) Subdivisión predial mínima en m2
- b) Coeficiente máximo de ocupación de suelo
- c) Coeficiente máximo de constructibilidad
- d) Sistema de agrupamiento
- 1) No se permiten construcciones

Condiciones especiales:

Vivienda en pendiente, deberá efectuar las obras de estabilización necesarias. Se debe además, mantener las condiciones naturales del lugar.

Los loteos que se propongan en esta área, deberán acompañar un estudio que permita determinar con precisión las áreas de protección paisajística, en donde se propicie la arborización con especies ornamentales y / o nativas.

Se prohíbe en esta zona, el movimiento de tierra que altere significativamente las características propias del lugar.

ZONA DE EXTENSION RESIDENCIAL 4

ZER- 4

Usos permitidos

Residencial

Equipamiento de comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social.

Usos prohibidos:

Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima para predios en pendiente menor a 27%	Vivienda unifamiliar: 200 m ² Condominio : 350 m ² Edificio colectivo 450 m ²
Superficie predial mínima para predios en pendiente mayor o igual a 27%	Vivienda unifamiliar: 350 m ² Condominio : 500 m ² Edificio colectivo 800 m ²
Coefficiente de ocupación máximo de suelo	Vivienda unifamiliar: 0,7 Condominio : 0,6 Edificio colectivo 0,5
Coefficiente máximo de constructibilidad	Vivienda unifamiliar: 1,5 Condominio : 1,5 Edificio colectivo 4,0
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Longitud máxima de pareo	50%
Altura máxima de pareo	7 m
Altura máxima de la edificación	28 m
Antejardín mínimo	Vivienda unifamiliar: según art. 3.24 Condominio : según art. 3.24 Edificio colectivo 4,0 m
Densidad habitacional bruta máxima	Vivienda unifamiliar 120 hab/há Condominio 128 hab/há Edif. Colectivo 192 hab/ há

ZONA DE EXTENSION RESIDENCIAL 5

ZER- 5

Usos permitidos

Residencial

Equipamiento de comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social.

Usos prohibidos:

Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima para predios en pendiente menor a 27%	Vivienda unifamiliar: 200 m ² Condominio : 350 m ²
Superficie predial mínima para predios en pendiente mayor o igual a 27%	Vivienda unifamiliar: 350 m ² Condominio : 500 m ²
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	Vivienda unifamiliar: 0,7 Condominio : 0,6
Coeficiente máximo de constructibilidad	Vivienda unifamiliar: 1,5 Condominio : 1,5
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Longitud máxima de pareo	50%
Altura máxima de pareo	7,0 m
Altura máxima de la edificación	7,0 m
Antejardín mínimo	Vivienda unifamiliar: según art. 3.24 Condominio : según art. 3.24
Densidad habitacional bruta máxima	Vivienda unifamiliar 120 hab/há Condominio 128 hab/há

ZONA DE EXTENSION RESIDENCIAL 6

ZER- 6

Usos permitidos

Residencial

Equipamiento de comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social.

Usos prohibidos:

Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima para predios en pendiente menor a 27%	Vivienda unifamiliar: 200 m ² Condominio : 350 m ² Edificio colectivo 450 m ²
Superficie predial mínima para predios en pendiente mayor o igual a 27%	Vivienda unifamiliar: 350 m ² Condominio : 500 m ² Edificio colectivo 800 m ²
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	Vivienda unifamiliar: 0,75 Condominio : 0,65 Edificio colectivo 0,5
Coeficiente máximo de constructibilidad	Vivienda unifamiliar: 1,5 Condominio : 1,5 Edificio colectivo 5,0
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Longitud máxima de pareo	50%
Altura máxima de pareo	10,5 m
Altura máxima de la edificación	24,5 m
Antejardín mínimo	Vivienda unifamiliar: según art. 3.24 Condominio : según art. 3.24 Edificio colectivo 4,0 m
Densidad habitacional bruta máxima	Vivienda unifamiliar 112 hab/há Condominio 128 hab/há Edif. Colectivo 256 hab/ há

ZONA DE EXTENSION RESIDENCIAL 7

ZER- 7

Usos permitidos

Residencial

Equipamiento de comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social.

Usos prohibidos:

Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima para predios en pendiente menor a 27%	Vivienda unifamiliar: 200 m ² Condominio : 350 m ² Edificio colectivo 450 m ²
Superficie predial mínima para predios en pendiente mayor o igual a 27%	Vivienda unifamiliar: 350 m ² Condominio : 500 m ² Edificio colectivo 800 m ²
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	Vivienda unifamiliar: 0,7 Condominio : 0,7 Edificio colectivo 0,6
Coeficiente máximo de constructibilidad	Vivienda unifamiliar: 1,5 Condominio : 1,5 Edificio colectivo 2,5
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Longitud máxima de pareo	50%
Altura máxima de pareo	14,0 m
Altura máxima de la edificación	14,0 m
Antejardín mínimo	Vivienda unifamiliar: según art. 3.24 Condominio : según art. 3.24 Edificio colectivo 4,0 m
Densidad habitacional bruta máxima	Vivienda unifamiliar 120 hab/há Condominio 128 hab/há Edif. Colectivo 256 hab/ há

ZONA DE EXTENSION RESIDENCIAL 8

ZER- 8

Usos permitidos

Residencial

Equipamiento de comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social.

Usos prohibidos:

Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima para predios en pendiente menor a 27%	Vivienda unifamiliar: 200 m ² Condominio : 350 m ² Edificio colectivo 450 m ²
Superficie predial mínima para predios en pendiente mayor o igual a 27%	Vivienda unifamiliar: 350 m ² Condominio : 500 m ² Edificio colectivo 800 m ²
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	Vivienda unifamiliar: 0,7 Condominio : 0,7 Edificio colectivo 0,6
Coeficiente máximo de constructibilidad	Vivienda unifamiliar: 1,7 Condominio : 1,7 Edificio colectivo 2,5
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Longitud máxima de pareo	50%
Altura máxima de pareo	14,0 m
Altura máxima de la edificación	14,0 m
Antejardín mínimo	Vivienda unifamiliar: según art. 3.24 Condominio : según art. 3.24 Edificio colectivo 4,0 m
Densidad habitacional bruta máxima	Vivienda unifamiliar 112 hab/há Condominio 128 hab/há Edif. Colectivo 256 hab/ há

ZONA DE EXTENSION RESIDENCIAL 9

ZER- 9

Usos permitidos

Residencial

Equipamiento de comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social.

Usos prohibidos:

Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima para predios en pendiente menor a 27%	Vivienda unifamiliar: 200 m2 Condominio : 350 m2 Edificio colectivo 450 m2
Superficie predial mínima para predios en pendiente mayor o igual a 27%	Vivienda unifamiliar: 350 m2 Condominio : 500 m2 Edificio colectivo 800 m2
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	Vivienda unifamiliar: 0,75 Condominio : 0,65 Edificio colectivo 0,55
Coeficiente máximo de constructibilidad	Vivienda unifamiliar: 1,6 Condominio : 1,6 Edificio colectivo 5,0
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Longitud máxima de pareo	50%
Altura máxima de pareo	17,5 m
Altura máxima de la edificación	24,5 m
Antejardín mínimo	Vivienda unifamiliar: según art. 3.24 Condominio : según art. 3.24 Edificio colectivo 4,0 m
Densidad habitacional bruta máxima	Vivienda unifamiliar 120 hab/há Condominio 128 hab/há Edif. Colectivo 256 hab/ há

ZONA DE EXTENSION RESIDENCIAL 10

ZER- 10

Usos permitidos

Residencial

Equipamiento de comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social.

Usos prohibidos:

Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima para predios en pendiente menor a 27%	Vivienda unifamiliar: 200 m2 Condominio : 350 m2 Edificio colectivo 450 m2
Superficie predial mínima para predios en pendiente mayor o igual a 27%	Vivienda unifamiliar: 350 m2 Condominio : 500 m2 Edificio colectivo 800 m2
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	Vivienda unifamiliar: 0,8 Condominio : 0,7 Edificio colectivo 0,65
Coeficiente máximo de constructibilidad	Vivienda unifamiliar: 1,2 Condominio : 1,7 Edificio colectivo 2,6
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Longitud máxima de pareo	50%
Altura máxima de pareo	10,5 m
Altura máxima de la edificación	14,0 m
Antejardín mínimo	Vivienda unifamiliar: según art. 3.24 Condominio : según art. 3.24 Edificio colectivo 4,0 m
Densidad habitacional bruta máxima	Vivienda unifamiliar 140 hab/há Condominio 224 hab/há Edif. Colectivo 400 hab/ há

ZONA DE EXTENSION RESIDENCIAL 11

ZER- 11

Usos permitidos

Residencial

Equipamiento de comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social.

Usos prohibidos:

Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima para predios en pendiente menor a 27%	Vivienda unifamiliar: 160 m2 Condominio : 350 m2 Edificio colectivo 450 m2
Superficie predial mínima para predios en pendiente mayor o igual a 27%	Vivienda unifamiliar: 300 m2 Condominio : 450 m2 Edificio colectivo 600 m2
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	Vivienda unifamiliar: 0,8 Condominio : 0,8 Edificio colectivo 0,7
Coeficiente máximo de constructibilidad	Vivienda unifamiliar: 1,2 Condominio : 1,5 Edificio colectivo 2,8
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Longitud máxima de pareo	50%
Altura máxima de pareo	7,0 m
Altura máxima de la edificación	14,0 m
Antejardín mínimo	Vivienda unifamiliar: según art. 3.24 Condominio : según art. 3.24 Edificio colectivo 4,0 m
Densidad habitacional bruta máxima	Vivienda unifamiliar 140 hab/há Condominio 224 hab/há Edif. Colectivo 400 hab/ há

ZONA DE EXTENSION DE EQUIPAMIENTO Y RESIDENCIA ZEE - 1

Usos permitidos **Residencial y Equipamiento** de comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	Vivienda: 300 m ² Equipamiento : 1.000 m ²
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	Vivienda : 0,6 Equipamiento : 0,5
Coeficiente máximo de constructibilidad	Vivienda : 3,0 Equipamiento : 2,0
Sistema de agrupamiento	Aislado y pareado
Longitud máxima de pareo	Vivienda : 40% Equipamiento : No
Altura máxima de pareo	7,0 m
Altura máxima de la edificación	Libre, según rasante y distanciamiento
Antejardín mínimo	3,0 m
Densidad habitacional bruta máxima	Vivienda unifamiliar 112 hab/há Condominio 128 hab/há Edif. Colectivo 1.200 hab/ há

ZONA DE EXTENSION DE EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS 1 ZEE - 2

Usos permitidos

Equipamiento de comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social.

Usos prohibidos:

Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	1.000 m ²
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	0,4
Coeficiente máximo de constructibilidad	2,0
Sistema de agrupamiento	Aislado y pareado
Longitud máxima de pareo	40%
Altura máxima de pareo	14,0 m
Altura máxima de la edificación	Libre, según rasante y distanciamiento
Antejardín mínimo	4,0 m
Densidad habitacional bruta máxima	No se consulta

ZONA DE EXTENSION DE EQUIPAMIENTO Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS 1

ZEE - 3

Usos permitidos

Actividades productivas inofensivas

Equipamiento de comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social.

Usos prohibidos:

Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	1.000 m ²
Coefficiente de ocupación máximo de suelo	0,5
Coefficiente máximo de constructibilidad	2,0
Sistema de agrupamiento	Aislado
Longitud máxima de pareo	30%
Altura máxima de pareo	7,0 m
Altura máxima de la edificación	Libre, según rasante y distanciamiento
Antejardín mínimo	5,0 m
Densidad habitacional bruta máxima	No se consulta

ZONA DE EXTENSION DE EQUIPAMIENTO Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS 2

ZEE- 4

Usos permitidos

Residencia

Almacenamiento, acopio, bodegaje y talleres

Industria molesta con impactos mitigados.

Equipamiento de comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social.

Usos prohibidos:

Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	Equipamiento y act. Prod. = 1.000 m ² Vivienda = 300 m ²
Coefficiente de ocupación máximo de suelo	Equipamiento y act. Prod. = 0,4 Vivienda = 0,7
Coefficiente máximo de constructibilidad	Equipamiento y act. Prod. = 2 Vivienda = 3
Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado y contínuo
Longitud máxima de pareo	Equipamiento y act. Prod. = 40% Vivienda = 40%
Altura máxima de pareo	Equipamiento y act. Prod. = 7m Vivienda = 7m
Altura máxima de la edificación	Libre, según rasante y distanciamiento
Antejardín mínimo	Equipamiento y act. Prod. = 5m Vivienda = 3m
Densidad habitacional bruta máxima	No se consulta

ZONA DE EXTENSION DE EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS 2 ZEE - 5

Usos permitidos

Equipamiento de comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social.

Usos prohibidos:

Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	1.000 m ²
Coeficiente de ocupación máximo de suelo	0,6
Coeficiente máximo de constructibilidad	2,5
Sistema de agrupamiento	Aislado
Longitud máxima de pareo	-----
Altura máxima de pareo	-----
Altura máxima de la edificación	Libre, según rasante y distanciamiento
Antejardín mínimo	5,0 m
Densidad habitacional bruta máxima	No se consulta

ZONA RESIDENCIAL CONDICIONADA POR ANEGAMIENTO ZEC - 1

Los usos de suelo y las normas urbanísticas para esta zona serán las mismas de la Zona **ZR-1**, con excepción del antejardín, el cual se regirá por el Art. 3.24. Asimismo, su densidad será de 400 Hab/há para esta zona.

Condiciones especiales:

- a. Se deberán efectuar en forma previa a su ocupación, los rellenos y las obras de evacuación de aguas lluvias, requeridas para esta zona.
- b. Se deberán efectuar las obras de ingeniería sanitaria necesarias para evitar la contaminación del suelo y del agua.
- c. Deberá estarse a lo dispuesto en el Art. 3.5 de esta Ordenanza Local.

ZONA DE EQUIPAMIENTO CONDICIONADA POR ANEGAMIENTO E INUNDACION ZEC - 2

Los usos de suelo y las normas urbanísticas para esta zona serán en general las mismas de la Zona **ZE- 1**, con excepción de su densidad, la cual será de 400 Hab/há para esta zona, manteniendo una altura libre, según rasante y distanciamiento. El agrupamiento será sólo aislado y se considera antejardín de 5m.

Condiciones especiales:

- a. Se deberán efectuar en forma previa a su ocupación, los rellenos y las obras de evacuación de aguas lluvias, requeridas para esta zona.
- b. Se deberán efectuar las obras de ingeniería sanitaria necesarias para evitar la contaminación del suelo y del agua.
- c. Deberá estarse a lo dispuesto en el Art. 3.5 de esta Ordenanza Local.

ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS CONDICIONADAS POR INUNDACIONES

ZEC - 3

Los usos de suelo y las normas urbanísticas para esta zona serán las mismas de la Zona **ZAP-3**, excepto las actividades productivas molestas que se prohíben en esta zona

Condiciones especiales:

- a. Se deberán efectuar en forma previa a su ocupación, los rellenos correspondientes, las obras de evacuación de aguas lluvias y las obras de defensas fluviales del río Andalién requeridas para esta zona.
- b. Se deberán efectuar las obras de ingeniería sanitaria necesarias para evitar la contaminación del suelo y del agua.
- c. Deberá estarse a lo dispuesto en el Art. 3.5 de esta Ordenanza Local.

ZONA PORTUARIA CONDICIONADA POR INUNDACIONES

ZEC- 4

Los usos de suelo y las normas urbanísticas para esta zona serán las mismas de la Zona **ZAP-1**

Condiciones especiales:

- a. Se deberán efectuar en forma previa a su ocupación, las defensas fluviales del río Andalién, los rellenos y las obras de evacuación de aguas lluvias, requeridas para esta zona.
- b. Se deberán efectuar las obras de ingeniería sanitaria necesarias para evitar la contaminación del suelo y del agua.
- c. Deberá estarse a lo dispuesto en el Art. 3.5 de esta Ordenanza

ZONA RESIDENCIAL CONDICIONADA POR PENDIENTES ZEC - 5

Los usos de suelo y las normas urbanísticas para esta zona serán las mismas de la Zona **ZR-1**, con excepción del antejardín, el cual se regirá por el Art. 3.24. Además, la densidad se disminuye a 400Hab/há en esta zona.

Condiciones especiales:

- a. Se deberán efectuar obras de accesibilidad adecuadas
- b. Se deberán efectuar obras de protección y contención de laderas y taludes.
- c. Se deberán efectuar las obras de ingeniería de evacuación de aguas lluvias y drenaje.
- d. Se deberá contemplar la arborización con especies nativas irrigadas ornamentales de todas las áreas no edificadas.
- e. Se prohíbe los movimientos de tierra que alteren las características topográficas del terreno, excepto para las obras de urbanización
- f. Deberá estarse a lo dispuesto en el Art. 3.5 de esta Ordenanza

ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO CONDICIONADA POR INUNDACIONES ZEC - 6

Los usos de suelo y las normas urbanísticas para esta zona serán las mismas de la Zona **ZE-2**

Condiciones especiales:

- a. Se deberán efectuar en forma previa a su ocupación, los rellenos y las obras de evacuación de aguas lluvias, requeridas para esta zona.
- b. Se deberán efectuar las obras de ingeniería sanitaria necesarias para evitar la contaminación del suelo y del agua.
- c. Deberá estarse a lo dispuesto en el Art. 3.5 de esta Ordenanza

AREAS DE PROTECCIÓN Y DE RESTRICCIÓN

ZONA DE PROTECCIÓN DE PLAYA

ZP - 1

Usos permitidos: Terreno de Uso Público, sólo se permite lo indicado en el Artículo 3.3 de esta Ordenanza. Excepcionalmente se permite la infraestructura de apoyo a la pesca artesanal, calificadas por la Dirección de Obras.

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza y expresamente el destino residencial.

Condiciones especiales: Deberá atenderse a lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley G.U.C.

ZONA DE PROTECCIÓN DE INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURA

ZP - 2

Identificación de la Zona: Se refiere a las áreas de emplazamiento de Subestaciones Eléctricas y los trazados de Ductos Subterráneos, como Gasoductos y Oleoductos.

Usos permitidos: Según lo señalado en el Artículo 3.15 de esta Ordenanza No se permiten construcciones, salvo aquellas necesarias para el funcionamiento en caso de las Subestaciones Eléctricas, calificadas por la D.O.M.

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza y expresamente el destino residencial.

ZONA DE PROTECCION DEL PAISAJE

ZP - 3

Usos permitidos: **Áreas verdes**, parques, miradores, circuitos de paseo.
Equipamiento, de culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad y servicios.

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza. Se prohíbe expresamente el uso residencial.

Condiciones de Subdivisión y edificación

Superficie predial mínima	2.500 m ²
Coefficiente de ocupación máximo de suelo	0.2
Coefficiente máximo de constructibilidad	0.6
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación	Libre, según rasante y distanciamiento
Antejardín mínimo	5,0 m
Densidad habitacional bruta máxima	No se consulta

ZONA DE PROTECCION POR PENDIENTES Y QUEBRADAS ZP - 4

Usos permitidos: **Acciones de Protección** de laderas y quebradas.

Forestación preferentemente con especies nativas

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza. Se prohíbe expresamente el uso de suelo residencial.

Condiciones especiales: Se debe evitar la erosión y los procesos de remoción en masa, por medio del mantenimiento adecuado de la vegetación.

ZONA DE PROTECCION DE CAUCES NATURALES

ZP - 5

Identificación de la zona:

Se refiere a los cursos de agua, correspondientes al Estero Penco, Estero Lirquén, Estero Landa, Quebrada Honda y río Andalién.

Usos permitidos:

Actividades Silvícolas de protección de cursos de agua y quebradas, según lo señalado en el Art. 3.14 de esta Ordenanza. No se permiten construcciones.

Extracción de Aridos de lechos de cursos de agua, autorizados por los Servicios competentes.

Usos prohibidos:

Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza. Se prohíbe expresamente el uso de suelo residencial.

Condiciones especiales:

Esta zona está destinada a proteger el normal escurrimiento de las aguas lluvias. Su ancho será de 10,0 m a ambos lados de los cauces, medidos desde la ribera, con excepción del río Andalién, el cual considera un ancho de 20 m. Lo anterior, salvo que la Dirección de Obras y la Dirección General de Aguas del Ministerio de Obras Públicas disminuya dicha dimensión, atendiendo la existencia de edificaciones anteriores. En dicha faja se permitirá la construcción de áreas verdes y paseos.

ZONA DE PROTECCION DE AREAS DE VALOR NATURAL ZP – 6

Identificación de la Zona:

Se refiere a la terraza baja del Río Andalién y a las zonas de interés natural ubicadas en el sector “Landa” que representan las quebradas y cursos de agua, donde se constata, además, la presencia de bosque nativo.

Zona no edificable, por constituir una Zona de Valor Natural.

Usos permitidos:

Área verde sin construcciones. En el sector “Landa” se permiten excepcionalmente miradores, circuitos ecológicos, glorietas y pasarelas en puntos que no afecten al ecosistema.

Usos prohibidos:

Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza. Se prohíbe expresamente el uso de suelo residencial.

ZONA DE PROTECCIÓN DE AREAS VERDES Y SEPARACIÓN ZP - 7

Usos permitidos: **Áreas Verdes**

Estacionamientos, área de separación con vegetación, vivienda cuidador, caseta de vigilancia, oficina y/o local de venta.

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza. Se prohíbe expresamente el uso de suelo residencial.

Condiciones especiales:

Franja de separación arbolada, medida a partir de la respectiva Línea Oficial . El ancho es el que se indica en la tabla siguiente:

Ancho de faja	
ZP7- A	120 m
ZP7- B	70 m
ZP7-C	50 m
ZP7- D	40 m
ZP7- E	20 m
ZP7- F	15 m
ZP7- G	10 m
ZP7-H	5m

En los casos de franjas de separación colindantes a rutas, ésta se aplicará sólo cuando los terrenos adyacentes se encuentren a nivel, o hasta con 1,5 metros de diferencia respecto a la vía.

Los terrenos con viviendas existentes podrán ampliar y subdividir con superficies prediales mínimas similares a la zona ZAP – 2.

ZONA DE AREA VERDE PÚBLICA

Usos permitidos: **Áreas Verdes,** mobiliario urbano, edificaciones asociadas al uso de suelo Área Verde

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados expresamente como usos permitidos y los indicados en el Artículo 3.4 de esta Ordenanza.

TITULO VI

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

Artículo 6.1.- Vialidad Urbana

Las avenidas, calles y pasajes y en general todas las vías públicas del Plan Regulador Comunal de Penco, 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.

Artículo 6.2.- Diseños Viales

Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, enlaces y/o cruces, serán definidos en los respectivos proyectos o estudios de vialidad, según corresponda.

Artículo 6.3.- Anchos entre Líneas Oficiales

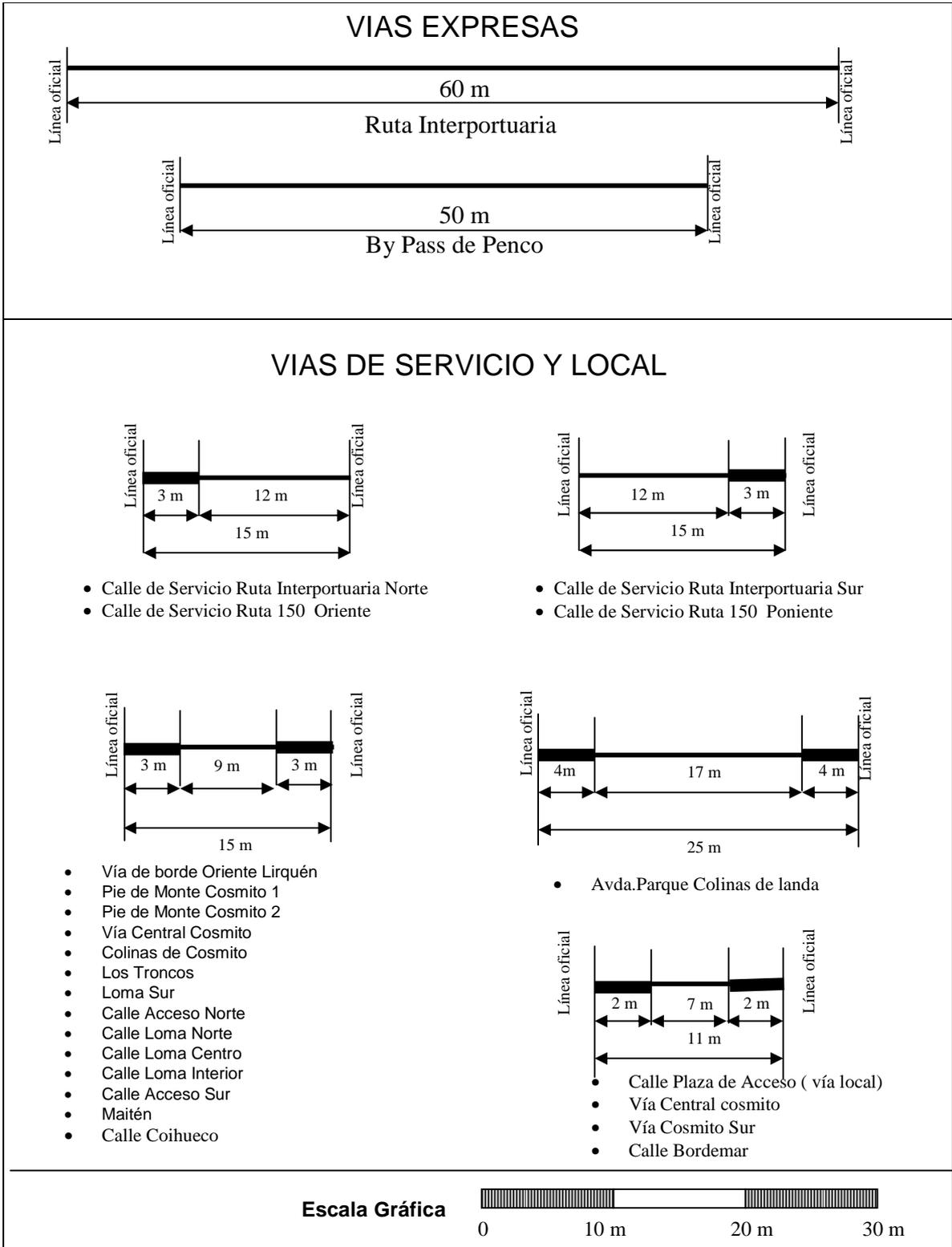
La vialidad estructurante graficada en el Plano PRCP-01 y sus tramos y anchos entre líneas oficiales, está constituida por las vías indicadas en el siguiente cuadro:

CUADRO DE VIAS				
NOMBRE DE LA VIA	TRAMO (desde – hasta) E= Existente P= Proyectado		ANCHO entre líneas oficiales	OBSERVACIONES A= Apertura E= Ensanche
Ruta del Itata	Límite Urbano – Trébol Itata	E	90 m	Vía Expresa
Ruta Interportuaria	Trébol Itata – eje Río Andalién	E	60 m	Vía Expresa
Ruta 150 (Conc.-Penco)	Límite Comunal – Trébol Itata	E	60 m	Vía Expresa
By Pass de Penco	Ruta del Itata - Ruta 150	P	50 m	Vía Expresa
Ruta 150 (Penco-Tomé)	By Pass - Límite Comunal	E	50 m	Vía Expresa (E)
Ruta 442 Chaimávida	Ruta Itata – Cruce Chaimávida	P	60m	Vía Expresa
Buena Vista (Ruta 150)	Freire – Ruta 150	E	40 m	Vía Expresa
Costanera Andalién Oriente	Costanera de Penco – Límite Urbano	E/P	30 m	Vía Troncal (A)
Acceso Sur a Penco	Trébol Itata – O'Higgins	E	21 m	Vía Troncal (E)
Antiguo camino a Tomé	Ruta 150 – Límite Urbano	E	40 m	Vía Colectora
Acceso Sur Puerto	René Mendoza – Costanera de Penco	E	40 m	Vía Colectora (E)
	Ruta 150 - René Mendoza	E	20 m	Vía Colectora
San Vicente	O'Higgins - Costanera de Penco	E/P	21 m	Vía Colectora (E)
Costanera de Penco ¹	Costanera Andalién Oriente – Acceso Sur Puerto	E/P	21 m	Vía Colectora (E)
Alcalde René Mendoza F.	Domingo Santa María – Acceso Norte Puerto Lirquén	E	21 m	Vía Colectora (E)
Camino a Florida	Ruta 150 – Límite Comunal	E	20 m	Vía Colectora
Acceso Miramar	Calle de Servicio Ruta 150 poniente – Pie de Monte Cosmito 1	P	20 m	Vía Colectora
Los Olivos	Costanera de Penco – Camino antiguo a Lirquén	E	21 m	Vía Colectora (E)
Camino antiguo a Lirquén	Los Olivos - Acceso Sur Puerto	E	21 m	Vía Colectora (E)
Avenida Parque Colinas de Landa	Loma Sur - Calle de Servicio Ruta 150 Oriente	P	25 m	Vía Colectora (A)
Vía de borde Oriente Lirquén	Ruta 150 (altura de Villa Italia) – Ruta 150 (Límite Comunal con Tomé)	P	15 m	Vía de Servicio (A)
Pie de Monte Cosmito 1	Calle de Servicio Ruta 150 Poniente – Calle de Servicio Ruta Interportuaria Sur	P	15 m	Vía de Servicio (A)
Pie de Monte Cosmito 2	Calle de Servicio Ruta Interportuaria Norte – Costanera Andalién Oriente	P	15 m	Vía de Servicio (A)
Calle de Servicio Ruta Interportuaria Norte	Costanera Andalién Oriente – Costanera Andalién Oriente	P	15 m	Vía de Servicio (A)
Calle de Servicio Ruta Interportuaria Sur	Calle de Servicio Ruta 150 Poniente – Costanera Andalién Oriente	P	15 m	Vía de Servicio (A)
Vía Central Cosmito	Colinas de Cosmito – Calle Servicio Ruta Interportuaria Norte	P	15 m	Vía de Servicio (A)
Colinas de Cosmito	Costanera Andalién Oriente– Costanera Andalién Oriente (Sector Ruta Interportuaria)	E/P	15 m	Vía de Servicio (A)
Calle de Servicio Ruta 150 Oriente	Límite comunal – Calle Acceso Norte	P	15 m	Vía de Servicio (A)
Calle de Servicio Ruta 150 Poniente	Acceso Cosmito – Calle de Servicio Ruta Interportuaria Sur.	P	15 m	Vía de Servicio (A)
Los Troncos	Calle de Servicio Ruta 150 Oriente – Loma Sur	P	15 m	Vía de Servicio (A)

¹ La vía “ Costanera de Penco” incluye la prolongación de Cochrane y Calle Central.

Loma Sur	Calle de Servicio Ruta 150 Oriente – Avda. Parque Colinas de Landa	P	15 m	Vía de Servicio (A)
Calle Acceso Norte	Avenida Parque Colinas de Landa - Calle de Servicio Ruta 150 Oriente	P	15 m	Vía de Servicio (A)
Calle Loma Norte	Calle Acceso Norte - Rotonda interior	P	15 m	Vía de Servicio (A)
Calle Loma Centro	Calle Acceso Norte - Calle Acceso Norte	P	15 m	Vía de Servicio (A)
Calle Loma Interior	Avenida Parque Colinas de Landa - Rotonda interior	P	15 m	Vía de Servicio (A)
Calle Acceso Sur	Calle de Servicio Ruta 150 Oriente – Calle Loma Sur	P	15 m	Vía de Servicio (A)
Maitén	Acceso Sur a Penco – Maipú	E	15 m	Vía de Servicio
Maipú	Maitén – Costanera de Penco	E	13 m	Vía Local
Amanecer	Maitén – J. Ross	P	13 m	Vía Local
Las Heras	San Vicente - Infante	E	13 m	Vía Local
Freire	San Vicente - Infante	E	13 m	Vía Local
Cochrane	Costanera de Penco – Ruta 150	E	14 m	Vía Local
Infante	Las Heras – Costanera de Penco	E	13 m	Vía Local
Domingo Santa María	Ruta 150 – A. René Mendoza	E	15 m	Vía Local
Balmaceda	Ruta 150 – Acceso Norte Puerto Lirquén	E	12 m	Vía Local
Patria Nueva	Ruta 150 – Vía de Borde Oriente Lirquén	E	12 m	Vía Local
Río Biobío	Ruta 150 – Río Laja	E	15 m	Vía Local
Río Laja	Río Biobío – Río Ñuble	E	15 m	Vía Local
Río Ñuble	Río Laja – Río Biobío	E	15 m	Vía Local
Coihueco	Calle Amanecer-Límite Urbano	P	15 m	Vía Local
Calle Plaza de Acceso	Avenida Parque Colinas de Landa - Avenida Parque Colinas de Landa	P	11 m	Vía Local
Acceso Cosmito	Calle de Servicio Ruta 150 Poniente – Costanera Andalién Oriente	E/P	11 m	Vía Local
Vía Cosmito Sur	Acceso Cosmito – Acceso Cosmito	P	11 m	Vía Local
Calle Bordemar	Línea férrea – Costanera Andalién Oriente	E/P	11 m	Vía Local

PERFILES DE VIAS PROYECTADAS



TITULO VII

ARTICULOS TRANSITORIOS

Artículo 7.1.- Desafectación de Bien Nacional de Uso Público

Desaféctase de su calidad de Bien Nacional de Uso Público, al pasaje N° 12 del loteo Cerro Verde Bajo, recepcionado por la D.O.M. el 6 de enero de 1997, sólo en un tramo de 20 metros, medidos desde el extremo oriente. El tramo individualizado deberá quedar inscrito a nombre de la Ilustre Municipalidad de Penco, con destino Residencial.

Artículo 7.2.- Declaratoria de Utilidad Pública

Declárese de Utilidad Pública a todas las calles y pasajes del loteo de Bienes Nacionales, ubicado en calle San Vicente y el denominado "Loteo Mejoreros", regularizados según resolución del Ministerio de Bienes Nacionales.

Sin perjuicio de lo anterior, declárese de Utilidad Pública a todas las calles, pasajes y áreas verdes de los loteos regularizados ante el Ministerio de Bienes Nacionales y presentados ante la Dirección de Obras Municipales de Penco, con fecha anterior a la promulgación del presente Plan Regulador Comunal.

Asimismo, en este mismo loteo, se considerará el "Pasaje La Cancha", como "Calle La Cancha", atendiendo a que cumple con los estándares mínimos para ser considerada como tal.

I. MUNICIPALIDAD DE PENCO



**PLAN REGULADOR COMUNAL
DE
PENCO**

ORDENANZA LOCAL



2007



UTZ

Planificación y Arquitectura Ltda.