

ORDENANZA LOCAL

PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL CARMEN

AUTORIDADES MUNICIPALES, SECTORIALES Y REGIONALES

JUAN DIAZ GONZALEZ

Alcalde de El Carmen

RAMIRO BONILLA SAN MARTÍN

Director de Obras

CARLOS ARZOLA B.

**Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo
VIII Región**

MIGUEL ÁNGEL HERNÁNDEZ AGUAYO

Jefe D.D.U.I. MINVU VIII Región

JAIME TOHÁ GONZÁLEZ

Intendente VIII Región del Biobío

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL CARMEN

INDICE

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES	4
ARTÍCULO 1 DEFINICIÓN	4
ARTÍCULO 2 MARCO REGULATORIO	4
ARTÍCULO 3 TERRITORIO DEL PLAN	4
ARTÍCULO 4 RESPONSABILIDADES	5
ARTÍCULO 5 SANCIONES	5
TÍTULO II DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO	6
ARTÍCULO 6 LÍMITE URBANO	6
TÍTULO III VIALIDAD ESTRUCTURANTE Y ESTACIONAMIENTOS	9
ARTÍCULO 7 VIALIDAD EXISTENTE	9
ARTÍCULO 8 DISEÑOS VIALES	9
ARTÍCULO 9 VIALIDAD ESTRUCTURANTE	10
ARTÍCULO 10 ESTACIONAMIENTOS	11
TÍTULO IV CONDICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS	11
CAPÍTULO I DE LA URBANIZACIÓN	11
ARTÍCULO 11 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	11
ARTÍCULO 12 CONDICIONES PARA AREAS VERDES	11
CAPITULO II DE LOS USOS DE SUELO	11
ARTÍCULO 13 DEFINICIONES	11
ARTÍCULO 14 RESIDENCIAL	12
ARTÍCULO 15 EQUIPAMIENTO	12
ARTÍCULO 16 ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	13
ARTÍCULO 17 INFRAESTRUCTURA	13
ARTÍCULO 18 ESPACIO PÚBLICO	13
ARTÍCULO 19 ÁREA VERDE	13
ARTÍCULO 20 USOS PERMITIDOS	14
ARTÍCULO 21 USOS PROHIBIDOS	14
CAPÍTULO III CONDICIONES ESPECÍFICAS	14
ARTÍCULO 22 CENTRO DE SERVICIO AUTOMOTORES	14
ARTÍCULO 23 ACTIVIDADES AGROPECUARIAS	15
ARTÍCULO 24 CUERPOS HÍDRICOS	15

CAPÍTULO IV	NORMAS SOBRE RIESGOS Y PROTECCIÓN	15
ARTÍCULO 25	EXIGENCIAS SOBRE PREVENCIÓN DE RIESGOS	15
ARTÍCULO 26	NORMA DE PROTECCIÓN ANTE INCENDIOS FORESTALES	16
TÍTULO V	NORMAS URBANÍSTICAS	18
CAPÍTULO I	DE LA EDIFICACIÓN	18
ARTICULO 27	ADOSAMIENTO	18
ARTICULO 28	RASANTES Y DISTANCIAMIENTOS	18
ARTICULO 29	ANTEJARDÍN	18
ARTICULO 30	CUERPOS SALIENTES Y MARQUESINAS	18
ARTICULO 31	OCHAVOS	18
ARTICULO 32	CIERROS	19
ARTICULO 33	EDIFICACIONES EN CONDICIONES ESPECIALES	19
CAPÍTULO II	DE LA ZONIFICACIÓN	19
ARTICULO 34	ZONAS	19
TÍTULO VI	ZONAS O INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	36
ARTICULO 35	ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PATRIMONIO URBANO	36
ARTICULO 36	NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	36
ARTICULO 37	NORMAS ESPECÍFICAS PARA LOS INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	36
TÍTULO VII	PLANTACIONES Y OBRAS DE ORNATO	38
ARTICULO 38	OBRAS DE ORNATO	38

PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL CARMEN

ORDENANZA LOCAL

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- DEFINICIÓN

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

Derógase el Límite Urbano de El Carmen del año 1987, promulgado según Decreto Alcaldicio N° 160 de 15-04-1987 de la Ilustre Municipalidad de El Carmen y aprobado por D.S . N° 96 de 2-07-1987, publicado en el Diario Oficial el 10 de Agosto de 1987.

Las materias no tratadas en la presente Ordenanza Local, se regirán por lo establecido al respecto, en la Ley General y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTÍCULO 2.- MARCO REGULATORIO

Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no estuvieren normadas por las disposiciones de la presente Ordenanza, deberán regirse por lo establecido en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades (Ley 18.695), la Ley de Bases del Medio Ambiente, la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

ARTÍCULO 3.- TERRITORIO DEL PLAN

Para efectos del ordenamiento territorial comunal en el territorio de la comuna de El Carmen, se distinguen dos tipos de áreas: Área urbana y Área rural. El área urbana distingue a su vez, tres macro zonas: macro-zona urbana consolidada, macro-zona de extensión urbana y macro-zona de protección y restricción, detalladas en el Art.34 de esta Ordenanza.

El área urbana reglamentada por el presente Plan Regulador Comunal está definida por el límite urbano del centro urbano de El Carmen, que corresponde a las líneas poligonales cerradas entre los puntos A al R y entre los puntos S al V, cuya descripción de puntos y tramos se señalan en el Artículo 6 de esta Ordenanza.

ARTÍCULO 4.- RESPONSABILIDADES.

De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la Dirección de Obras Municipales de El Carmen, la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

ARTÍCULO 5.- SANCIONES.

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

TÍTULO II

DESCRIPCION DEL LÍMITE URBANO

ARTICULO 6.- LIMITE URBANO. El límite urbano del área reglamentada por el presente Plan Regulador Comunal de El Carmen, enunciado en el Artículo 3 de esta Ordenanza, se define de conformidad con la descripción de puntos y tramos que se detalla a continuación:

Área 1

PUNTO	COORD.	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
A	5912802 N 763722 E	Es la intersección de la línea trazada al poniente a 603 metros paralela al eje de calle Isabel Riquelme con la línea trazada al norte a 252 metros paralela al eje de Calle General Baquedano.		
B	5912485 N 763663 E	Es la intersección de la línea paralela trazada a 670 metros al poniente del eje de calle Isabel Riquelme con línea paralela trazada a 70 metros al sur del eje de calle General Baquedano.	A-B	Línea imaginaria trazada entre los puntos A y B
C	5912153 N 763976 E	Es la intersección de la línea paralela trazada a 124 metros al sur de la prolongación del eje de calle Esmeralda, con línea paralela trazada a 365 metros al poniente del eje de calle Isabel Riquelme.	B-C	Línea imaginaria trazada entre los puntos B y C
D	5911919 N 763945 E	Es la intersección de la línea paralela trazada a 400 metros al poniente del eje de la calle Isabel Riquelme con la línea paralela trazada a 70 metros al sur de la prolongación del eje de calle San Martín.	C-D	Línea imaginaria trazada entre los puntos C y D.

Plan Regulador Comunal de El Carmen / Ordenanza Local

E	5911919 N 765046 E	Es la intersección de la línea paralela trazada a 70 metros al sur del eje de calle San Martín con la línea paralela trazada a 70 metros al poniente del eje de calle Manuel Rodríguez.	D-E	Línea paralela trazada a 70 metros al sur del eje de calle San Martín, entre los puntos D y E
F	5911611 N 765064 E	Es la intersección de la línea paralela trazada a 70 metros al poniente del eje de calle Manuel Rodríguez con el eje del cauce del Estero La Corontas.	E-F	Línea paralela trazada a 70 metros al poniente del eje de calle Manuel Rodríguez, entre los puntos E y F
G	5911505 N 765182 E	Es la intersección del eje del cauce del Estero Las Corontas con la línea paralela trazada a 70 metros al oriente de calle Manuel Rodríguez.	F-G	Eje del cauce del Estero Las Corontas entre los puntos F y G
H	5911915 N 765189 E	Es la intersección de la línea paralela trazada a 70 metros al oriente del eje de calle Manuel Rodríguez con la línea paralela trazada a 70 metros al sur del eje de calle San Martín.	G-H	Línea paralela trazada a 70 metros al oriente del eje de calle Manuel Rodríguez entre los puntos G y H.
I	5911915 N 766916 E	Es la intersección de la línea paralela trazada a 70 metros al sur del eje de calle San Martín con la línea paralela trazada a 50 metros al poniente del eje de calle 16 de Julio.	H-I	Línea paralela trazada a 70 metros al sur del eje de calle San Martín entre los puntos H e I
J	5911687 N 766945 E	Es la intersección de la línea paralela trazada a 50 metros al poniente del eje de la calle 16 de Julio con el eje del cauce del Estero Las Corontas.	I-J	Línea paralela trazada a 50 metros al poniente del eje de la calle 16 de Julio entre los puntos I y J
K	5912044 N 767582 E	Es la intersección del eje del cauce del Estero Las Corontas con la línea paralela trazada a 635 metros al oriente del eje de calle 16 de Julio.	J-K	Eje del cauce del Estero Las Corontas entre los puntos J y K
L	5912410 N 767494 E	Es la intersección de la línea paralela trazada a 635 metros al oriente del eje de calle 16 de Julio con la línea paralela trazada a 70 metros al norte del eje de calle Baquedano.	K-L	Línea paralela trazada a 635 metros al oriente del eje de calle 16 de Julio entre los puntos K y L.

Plan Regulador Comunal de El Carmen / Ordenanza Local

M	5912556 N 766848 E	Es la intersección de la línea paralela trazada a 70 metros al norte del eje de calle Baquedano con la línea paralela trazada a 50 metros al oriente de la prolongación del eje de calle 16 de Julio.	L-M	Línea paralela trazada a 70 metros al norte del eje de calle Baquedano entre los puntos L y M
N	5912803 N 766791 E	Es la intersección de la línea paralela trazada a 50 metros al oriente de la prolongación del eje de calle 16 de Julio con la línea trazada a 312 metros al norte del eje de calle General Baquedano medida perpendicularmente.	M-N	Línea paralela trazada a 50 metros al oriente del eje de la prolongación de calle 16 de Julio entre los puntos M y N
O	5912803 N 765172 E	Es la intersección de la línea paralela trazada a 250 metros al norte del eje de calle Andrés Bello con la línea paralela trazada a 50 metros al oriente del eje de calle Manuel Rodríguez.	N-O	Línea paralela trazada al norte del eje de calle Andrés Bello entre los puntos N y O
P	5913014 N 765172 E	Es la intersección de la línea paralela trazada a 50 metros al oriente del eje de calle Manuel Rodríguez con el eje del cauce del río Temuco.	O-P	Línea paralela trazada a 50 metros al oriente del eje de la calle Manuel Rodríguez entre los puntos O y P.
Q	5913189 N 764543 E	Es la intersección del eje del cauce del río Temuco con la línea paralela trazada a 210 metros al poniente del eje de la prolongación de calle Pedro Núñez.	P-Q	Eje del cauce del río Temuco entre los puntos P y Q.
R	5912752 N 764499 E	Es la intersección de la línea paralela trazada a 210 metros al poniente del eje de la prolongación de calle Pedro Núñez con la línea paralela trazada a 194 metros al norte de la prolongación del eje de calle Andrés Bello.	Q-R	Línea paralela trazada a 210 metros al poniente del eje de la prolongación de calle Pedro Núñez entre los puntos Q y R
			R-A	Línea recta entre los puntos R y A.

Área 2

PUNTO	COORD.	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
S	5912397 N 759516 E	Intersección de paralela trazada a 250 metros al norte del eje de la Ruta N-77 con Línea Oficial oriente del camino Chillán-Yungay (Ruta N-59)		
T	5911783 N 759841 E	Intersección de paralela trazada a 425 Metros al sur del eje de la Ruta N-77, con Línea Oficial oriente del camino Chillán-Yungay (Ruta N-59)	S-T	Línea trazada a lo largo de la Línea Oficial oriente del camino Chillán – Yungay (Ruta N -59) entre los puntos S y T.
U	5911832 N 760036 E	Intersección de paralela trazada a 215 metros al oriente del eje del camino Chillán-Yungay (Ruta N-59), con paralela trazada a 425 metros al sur del eje de la Ruta N-77.	T-U	Línea imaginaria entre los puntos T y U
V	5912451 N 759720 E	Intersección de la paralela trazada a 215 metros al oriente del eje del camino Chillán-Yungay (Ruta N-59), con paralela trazada a 250 metros al norte del eje de la Ruta N-77.	U-V	Línea trazada a 215 metros al oriente del eje del camino Chillán – Yungay (Ruta N-59) entre los puntos U y V
			V-S	Línea imaginaria entre los puntos V y S

TÍTULO III VIALIDAD ESTRUCTURANTE Y ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 7.- VIALIDAD EXISTENTE

Las avenidas, calles y pasajes y en general todas las vías públicas del Plan Regulador Comunal de El Carmen, 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. En los casos en que el ancho entre Líneas Oficiales no se encuentre expresamente señalado, el Director de Obras deberá estimar dicho ancho, tomando en consideración la distancia promedio existente en la cuadra requerida. En ningún caso, podrán establecerse anchos menores a los clasificados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTÍCULO 8.- DISEÑOS VIALES

Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, puentes y atravesos, etc., serán definidos en los respectivos proyectos de ingeniería o estudios de vialidad, según corresponda.

ARTÍCULO 9.- VIALIDAD ESTRUCTURANTE

La vialidad estructurante graficada en el Plano PRCEC-01 y sus anchos entre líneas oficiales, están constituidas por las vías indicadas en el cuadro de este artículo. Las vías locales y de servicio, a diferencia de las de mayor jerarquía, están afectas a declaratoria de utilidad pública en los términos señalados en el artículo N° 33 de la Ley N° 18.695. (Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades).

CUADRO VIALIDAD ESTRUCTURANTE					
Calle	Tramo	Ancho Líneas Oficiales (m)	Exist. o Proy.	Categoría Vía	Observaciones
General Baquedano	Límite Urbano Poniente - Cancha de Carrera	20.00	E	Colectora	Ensanche al sur. Banderón Central 2 m.
	Cancha de Carrera -18 de septiembre	20.00	E	Colectora	Ensanche al sur. Banderón Central 2 m.
	18 de septiembre-Ismael Tocornal	14.10	E	Local	
	Ismael Tocornal- Calle 4	20.00	E	Colectora	Ensanche al sur. Banderón Central 2 m.
	Calle 4 - 16 de Julio	20.00	E	Colectora	Ensanche ambos lados. Banderón Central 2 m.
	16 de Julio-Límite Urbano Oriente	20.00	E	Colectora	Ensanche ambos lados. Banderón Central 2 m.
Aníbal Pinto	O'Higgins-Ignacio Carrera Pinto	20.00	P	Colectora	Prolongación Banderón Central 2 m
	Ignacio Carrera Pinto- Independencia	20.00	E	Colectora	Ensanche en ambos lados Banderón Central 2 m
	Independencia-Baquedano	20.00	P	Colectora	Prolongación Banderón Central 2 m
Manuel Rodríguez	Estero Las Corontas-Estero Temuco	14.20	E	Colectora	
Esmeralda	Baquedano – Cancha de Carrera	20.00	P	Colectora	Prolongación Banderón Central 2 m
	Cancha de Carrera – Arturo Prat	20.00	E	Colectora	Ensanche ambos lados Banderón Central 2 m
Presbítero Juan Canudas	Arturo Prat – O'Higgins	20.00	E	Colectora	Ensanche al norte Banderón Central 2 m
Arturo Prat	Presbítero Juan Canudas- Esmeralda	20.00	E	Colectora	Ensanche Oriente Banderón Central 2 m
Andrés Bello	Calle 9 - Ignacio Carrera Pinto	14.00	P	Local	Prolongación
Calle 5	Baquedano – Aníbal Pinto	13.00	P	Servicio	Apertura
Calle 6	Baquedano – Aníbal Pinto	15.00	P	Servicio	Apertura
Calle 7	Baquedano – Calle 1	15.00	P	Servicio	Apertura
Calle 9	Baquedano – Calle 1	18.00	P	Servicio	Prolongación
Pedro Núñez	Andrés Bello-Calle Interior	14.00	P	Local	Prolongación
	Estadio Municipal al Frente	14.00	P	Local	Prolongación
Ignacio Carrera Pinto	Andrés Bello-Canal Monte Blanco	13.00	P	Local	Prolongación
Esmeralda	18 de Septiembre – Aníbal Pinto	13.00	P	Local	Prolongación
Juvenal Hernández	Andrés Bello-Calle 2	14.00	P	Local	Prolongación
Maipú	Andrés Bello – Calle 2	14.00	P	Local	Prolongación
18 de Septiembre	Aníbal Pinto-Esmeralda	13.00	P	Local	Prolongación
Ismael Tocornal	Aníbal Pinto-General Baquedano	20.00	P	Colectora	Prolongación
Arturo Prat	Baquedano – Calle 8	13.00	P	Local	Prolongación
Calle 4	General Baquedano-Camino Tierra	13.00	P	Servicio	Apertura
16 de julio	Calle 2-General Baquedano	15.00	P	Servicio	Prolongación
Calle 1	Calle 7 – Arturo Prat	15.00	P	Servicio	Apertura
Calle 2	Ignacio Carrera Pinto – 16 de Julio	15.00	P	Servicio	Apertura
Calle 3	Baquedano – Aníbal Pinto	13.00	P	Servicio	Apertura
Calle 8	Arturo Prat – Pedro Núñez	15.00	P	Servicio	Apertura
Calle Servicio	Ruta a Chillán- Límite Urbano	13.00	P	Local	Apertura

ARTÍCULO 10.- ESTACIONAMIENTOS

Todos los proyectos de urbanización y edificación, deberán cumplir con las normas de estacionamiento que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. No obstante, todos los predios destinados a actividades que signifiquen carga y descarga de mercaderías de volumen mayor, deberán disponer de espacios interiores donde realizar estas labores, de manera de evitar el estacionamiento de camiones en las vías públicas. Adicionalmente, los establecimientos educacionales deberán considerar al interior de sus predios el espacio para la llegada y salida de vehículos de transporte escolar.

TÍTULO IV

CONDICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS

CAPÍTULO I DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 11.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

La aprobación de proyectos de urbanización como asimismo la ejecución de las obras de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvia, de agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la Ley General y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y las Normas Técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización, de los Servicios respectivos.

ARTÍCULO 12.- CONDICIONES PARA ÁREAS VERDES

Cuando la cesión de terrenos destinados a áreas verdes en los nuevos loteos arroje una superficie inferior a 800 m², éstas deberán concentrarse en un solo paño. Si la superficie de cesión supera dicha dimensión, se mantiene la condición de conformar un paño unitario de 800m², distribuyendo la superficie restante en el número de paños que determine el urbanizador. En todo caso, el área verde de mayor tamaño, deberá enfrentar una vía de al menos 11 m de ancho entre líneas oficiales.

CAPÍTULO II DE LOS USOS DE SUELO

ARTICULO 13.- DEFINICIONES

Para los efectos de la aplicación del presente Plan Regulador Comunal, los destinos o usos de suelo y sus definiciones son los establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y se asignan a cada una de las zonas descritas en el Artículo 34 de la presente Ordenanza. Se clasifican en los seis tipos siguientes:

- Residencial
- Equipamiento
- Actividades productivas
- Infraestructura
- Espacio público
- Área verde

~~Sin perjuicio de lo anterior, los tipos de uso de suelo de Espacio Público, de Área Verde y los trazados de infraestructura, se entenderán siempre permitidos, por lo que no es necesario mencionarlos en cada una de las zonas.~~

Las antenas con sus soportes, elementos rígidos y elementos adicionales deberán cumplir estrictamente con lo dispuesto en los Artículos 2.1.24; 2.6.3. y 5.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, especialmente en lo que se refiere a distanciamiento mínimo respecto de su altura, entrega de antecedentes a la Dirección de Obras Municipales, autorizaciones de la respectiva Municipalidad, y regulaciones sectoriales que establezca el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones o la Subsecretaría respectiva, en virtud de la Ley N° 18.168, Ley General de Telecomunicaciones.

ARTÍCULO 14.- RESIDENCIAL

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

ARTÍCULO 15.- EQUIPAMIENTO

Su localización y emplazamiento se efectuará de conformidad a la tipología o clases permitidas o prohibidas en cada una de las zonas descritas en la presente Ordenanza y a la aplicación de la escala definida en el artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y sus modificaciones.

Sin perjuicio de lo anterior, se establece la siguiente tabla especial para los equipamientos de escala menor y básico:

- **Comercio; culto y cultura y educación:** Sólo se aceptará su ubicación en calles de ancho igual o superior a 11 m. En los casos de los centros de servicio automotores y venta o expendio minorista de combustibles líquidos, sólo se permitirá la construcción aislada. Aceptándose el adosamiento exclusivamente para las oficinas de ventas, administración y cobertizos para estacionamiento de vehículos.
- **Deportes, Esparcimiento, seguridad y salud:** Todas las categorías podrán instalarse en vías de ancho igual o superior a 15 m entre líneas oficiales, a excepción de los estadios, hospitales y cementerios, los que requieren instalarse en vías de ancho igual o superior a 20 m.
- **Los servicios artesanales y profesionales,** se entenderán siempre incluidos en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento. Asimismo, los demás servicios se entenderán también incluidos en cualquier tipo de equipamiento, salvo prohibición expresa de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 16.- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

En el área urbana de El Carmen no se permiten actividades productivas molestas o peligrosas. Para la aplicación de la presente Ordenanza la clasificación de las actividades productivas y sus definiciones son las que se señalan a continuación:

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

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

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

ARTÍCULO 17.- INFRAESTRUCTURA

El destino Infraestructura es el definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y se entenderá permitido en todas las zonas del presente Plan regulador Comunal. La infraestructura de transporte, sanitaria y energética se regirá por la reglamentación de los servicios respectivos. No obstante, las plantas de tratamiento de aguas servidas, estaciones generadoras de energía eléctrica y subestaciones eléctricas, que se emplacen en zonas con uso residencial, deberán respetar las siguientes condiciones:

- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,4
- Distanciamiento: 10 m.
- Condición mínima de accesibilidad: vía con mínimo 14 metros de ancho.
- Condición paisajística: Cerco vivo perenne por todos sus deslindes

Asimismo, los Terminales de Locomoción Colectiva Urbana, se regirán por lo establecido en el Capítulo 13, Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Para el caso de los Terminales de Locomoción Colectiva Rural e Intercomunal, sólo podrán emplazarse enfrentando vialidad estructurante, sin perjuicio de la normativa sectorial aplicable.

ARTÍCULO 18.- ESPACIO PÚBLICO

Los espacios públicos, lo constituyen el sistema vial, las plazas y áreas verdes públicas en su calidad de Bienes Nacionales de Uso Público, no podrán realizarse construcciones, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como kioscos, fuentes de agua, juegos infantiles y otras similares según corresponda. En las áreas verdes públicas, además se podrá autorizar la construcción de edificios de uso público, todo de acuerdo a lo señalado por el Artículo 2.1.30. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y sus modificaciones.

Así mismo, la instalación de publicidad en la vía pública o que pueda ser vista u oída desde la vía pública, deberá cumplir con las condiciones mínimas que determina el Artículo 2.7.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y sus modificaciones.

ARTÍCULO 19.- ÁREA VERDE

Se entenderá como área verde pública, la superficie de terreno destinada preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios, todos los cuales constituyen Bienes Nacionales de Uso Público. Las áreas verdes se dividen en parques urbanos, plazas, áreas verdes cedidas de loteos y áreas verdes asociadas a la vialidad.

ARTÍCULO 20.- USOS PERMITIDOS.

Los usos de suelo Espacio Público, Área Verde y las redes de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios y en general los trazados de infraestructura se entenderán siempre admitidos y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes.

ARTÍCULO 21.- USOS PROHIBIDOS

Quedan prohibidos dentro del área urbana reglamentada por el presente Plan Regulador Comunal, los siguientes usos de suelo:

- Actividades Productivas molestas, de carácter peligroso, insalubre o contaminante y aquellas instalaciones de impacto similar. Para los efectos de establecer si las industrias o instalaciones cumplen con el destino de la zona respectiva, al renovar su patente, el municipio deberá solicitar al Autoridad Sanitaria, la calificación o recalificación correspondiente. No obstante, estas instalaciones deben cumplir con las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y demás normas de los servicios respectivos.
- Equipamiento de seguridad en establecimientos destinados a unidad militar y centro de detención.
- Infraestructura Sanitaria relacionada con vertederos de basura. Su instalación y/o operación.

CAPÍTULO III CONDICIONES ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 22.- CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTORES

Sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en el Artículo 34 de la presente Ordenanza y de lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, especialmente en su Artículo 2.1.33., los centros de servicio automotor y venta o expendio minorista de combustibles líquidos, constituyen destino de equipamiento de comercio y deberán cumplir con las siguientes normas, las que prevalecerán por sobre las estipuladas en las condiciones de subdivisión, urbanización y edificación de las zonas en que este destino se permite, según el Artículo 34 de la presente Ordenanza:

- **Superficie predial mínima:**
 - Para establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos : 500 m².
 - Para estaciones de servicio automotor : 800 m².
 - Sistema de Agrupamiento : Aislado.

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

- **Distanciamientos :**

El distanciamiento mínimo entre los deslindes de las propiedades vecinas y las instalaciones o edificaciones, se regirá de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 4.11.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y deberá ser de mínimo 3,00 metros, sin perjuicio de cumplir con las superficies de rasantes previstas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

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

- **Accesos :**

Sólo podrán localizarse en predios que tengan acceso directo a vías estructurantes y su diseño se ajustará a lo indicado por el Manual de Vialidad Urbana vigente.

ARTÍCULO 23.- ACTIVIDADES AGROPECUARIAS.

Las actividades agropecuarias que se desarrollan en el área urbana y de extensión urbana del presente Plan Regulador Comunal, en especial la tenencia de animales, se permitirán sólo hasta que no se produzcan incompatibilidades con otros usos permitidos en las nuevas urbanizaciones, es decir, mientras no constituya riesgo sanitario (molestia o daño) para la salud de las personas y su medio ambiente. La actividad pecuaria será regulada por una ordenanza especial municipal.

ARTICULO 24.- CUERPOS HIDRICOS.

Todo proyecto u obra a realizarse en el álveo de cualquier cauce y/o cuerpo hídrico superficial, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 171 en relación con el Art. 41 del Código de Aguas. Es decir, previo a la ejecución de éstas se deberá remitir a la Dirección General de Aguas (DGA) para su autorización, todos los antecedentes técnicos respectivos para así dar cumplimiento a lo establecido en dichos articulados.

CAPÍTULO IV NORMAS SOBRE RIESGOS Y PROTECCIÓN

ARTÍCULO 25.- EXIGENCIAS SOBRE PREVENCIÓN DE RIESGOS

Sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y de lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones especialmente en su Artículo 2.1.17., en todas las obras que se emplacen en aquellas zonas de restricción o terrenos que se vean afectados por algún riesgo natural o antrópico, será exigible un estudio de riesgos, suscrito por un profesional competente en la materia,

que defina condiciones de seguridad para urbanizar y/o construir en dichos predios. Sin este estudio, no se podrá autorizar permisos de movimientos de tierra, loteos, urbanización o de construcción.

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.

En todo caso, ninguna medida de mitigación podrá afectar ni provocar nuevos riesgos a los predios aledaños.

ARTÍCULO 26.- NORMA DE PROTECCIÓN ANTE INCENDIOS FORESTALES

Las normas sobre riesgo de incendios forestales se aplicarán en aquellos sectores de las zonas del Plan Regulador Comunal que, por su condición de contacto entre las áreas habitadas y la vegetación continua, sea ésta bosque nativo, matorrales, pastizales o plantaciones forestales, presenten un alto riesgo de incendio forestal. Para tal efecto, se definen las siguientes normas mínimas de prevención para construcciones, urbanizaciones y para incluir en ordenanzas municipales especiales de protección local.

Los proyectos de loteo colindantes con áreas de vegetación continua deberán reservar una franja de ancho variable de acuerdo a la siguiente tabla, en la cual no se permitirán edificaciones:

Tipo de Vegetación	Pendiente (%)	Franja de Protección (1)	Franja de Protección (2)
Plantaciones de eucalipto o coníferas	0-30	25	25
	30>60	40	25
	>60	50	25
Bosque Nativo, matorrales y/o pastizales	0-30	15	15
	30>60	20	15
	>60	30	15

- (1) Cuando el loteo se emplaza pendiente arriba o a barlovento del viento predominante en periodo de verano, respecto de la vegetación continua.
- (2) Cuando el loteo se emplaza pendiente abajo o a sotavento del viento predominante en periodo de verano respecto de la vegetación continua.

Dicha franja de protección deberá considerar una accesibilidad adecuada y/o una vía de borde apta para el tránsito vehicular en ambos sentidos, según lo permitan las condiciones topográficas y una red hídrica que contemple grifos, piscinas u otro sistema de almacenamiento de agua, emplazados a no más de 100 metros al interior del loteo.

Las construcciones aisladas colindantes con áreas de vegetación continua deberán considerar en todos sus elementos constructivos exteriores y revestimiento una resistencia al fuego no menor a F-180. Las condiciones de emplazamiento de estas construcciones aisladas deberán presentar una adecuada accesibilidad, tal que permita

transito en ambos sentidos y contar con suministro de agua en la forma de grifos, piscinas u otro sistema de almacenamiento.

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

- Reducción de combustible seco en áreas exteriores.
- Mantener cercos y techos de las casas colindantes limpios de vegetación y basuras.
- Eliminación de posibles fuentes generadoras de incendios forestales.
- Implementación de planes vecinales de emergencia.
- Prohibición del uso del fuego para la eliminación de residuos vegetales provenientes de cualquier actividad, entre los meses de noviembre y abril.
- Franja de a lo menos 3 metros de ancho, sin vegetación, en las calles o vías colindantes con vegetación continua.
- Franja cortafuego de a lo menos 6 metros de ancho, libre de bosques y matorrales, en las calles o vías colindantes con vegetación continua.
- Franja de a lo menos 5 metros de ancho de bosque podado y libre de residuos, en las calles o vías colindantes con vegetación continua.

TÍTULO V

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 27.- ADOSAMIENTO

Los adosamientos respetarán la altura y extensión señaladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y se aplicaran en aquellas zonas en que se acepten expresamente. Se prohíbe el adosamiento en terrenos cuya superficie sea superior a 500 m².

ARTÍCULO 28.- RASANTES Y DISTANCIAMIENTOS

Las rasantes y distanciamientos serán los señalados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, salvo cuando el Artículo 34 de la presente Ordenanza, exija mayores distancias.

ARTÍCULO 29.- ANTEJARDÍN

Los antejardines son los establecidos para cada zona en el Artículo 34 de la presente Ordenanza y su profundidad no podrá ser inferior a 3,00 metros en predios con frente a vías estructurantes. En el caso de pasajes, se acepta una profundidad de 2,00 metros. No obstante lo anterior, no será obligatorio el antejardín en la Zona Urbana Consolidada, cuando el 60 % o más de la longitud de una misma cuadra, no disponga de ellos.

En los sitios esquina afectados por antejardines en dos de sus lados, el Director de Obras Municipales podrá reducir las exigencias que lo afecten hasta en un 25% en la calle o pasaje de menor jerarquía vial, siempre que la faja resultante no sea inferior a 2,00 metros.

Los antejardines se medirán a partir de la línea oficial. En la faja de antejardín queda prohibida toda edificación, permitiéndose sólo cuerpos salientes y subterráneos. De manera excepcional, se permitirán cobertizos de estructura ligera y transparente, kioscos, casetas, pérgolas u otras, de acuerdo a lo establecido por el Artículo 2.5.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y sus modificaciones. En predios que no consideren antejardín, la línea de edificación deberá coincidir con la línea oficial.

ARTÍCULO 30.- CUERPOS SALIENTES Y MARQUESINAS

Sólo se aceptan cuerpos salientes y marquesinas sobre el espacio público, en las zonas ZE-1; ZE-2 y ZE-4 del presente Plan Regulador. Tanto marquesinas como cuerpos salientes no podrán sobrepasar el 50% del ancho de la acera y la distancia libre medida en forma vertical, no podrá ser menor a 3.0 metros en cualquiera de sus puntos.

ARTÍCULO 31.- OCHAVOS

Los ochavos serán los señalados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y tendrán una extensión mínima de 4.0 m, salvo en la intersección de calles de ancho sobre 20 metros, en cuyos casos, el ochavo mínimo alcanzará a 7.0 metros.

ARTÍCULO 32.- CIERROS

En los sitios eriazos y abandonados se cumplirá con lo establecido en el Artículo 2.5.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones debiendo disponer de cierros de carácter definitivo que deberán tener una altura de 2,00 m con un porcentaje mínimo de transparencia de un 60%.

En los sitios esquina se respetará lo dispuesto en el Artículo 31 de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 33.- EDIFICACIONES EN CONDICIONES ESPECIALES

Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación, 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.

CAPÍTULO II DE LA ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 34.- ZONAS

El presente Plan Regulador Comunal comprende las siguientes macro-zonas atendiendo a su grado de consolidación:

- **Macro-zona Urbana Consolidada:** Son las zonas urbanas que se encuentran total o parcialmente ocupadas por el crecimiento físico del centro urbano, y por lo tanto, presentan un paisaje urbano característico.
- **Macro-zona de Extensión Urbana:** Son las zonas urbanas planificadas externas a las áreas consolidadas, que presentan aptitudes para recibir el crecimiento urbano en extensión y se emplazan dentro del límite urbano propuesto.
- **Macro-zona de Restricción y Protección:** Son las áreas planificadas que en razón de su especial naturaleza, pueden presentar diversos grados de ocupación, y están destinadas a usos de suelo específicos como protección y/o restricción. Se incluyen además, en estas áreas las zonas de conservación histórica.

Estas macro-zonas se subdividen en las zonas graficadas en el Plano PRCEC-01, que se describen a continuación, atendiendo a las características de uso de suelo, normas urbanísticas de subdivisión, urbanización y construcción, que se determinan para cada una de ellas.

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

ZONA URBANA CONSOLIDADA

ZONA RESIDENCIAL

ZR

USOS DE SUELO ZONA ZR		
TIPO DE USO		Permitidos – Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL		Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria Bodegaje y Talleres	Molesta	Prohibido
	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
CIENTÍFICO		Permitido
COMERCIO		Permitido, excepto estaciones o centros de servicio automotor, talleres mecánicos, mercados y discotecas
CULTO Y CULTURA		Permitido
DEPORTE		Permitido, excepto estadios y canchas
EDUCACIÓN		Permitido
ESPARCIMIENTO		Permitido, excepto zoológico y parques de entretención.
SALUD		Permitido, excepto cementerios y crematorios
SEGURIDAD		Permitido, excepto cárceles y centros de detención
SERVICIOS		Permitido
SOCIAL		Permitido

EDIFICACIÓN PARA LA ZONA

ZR

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZR		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	300 m ²	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6	
COEF. MÁX. DE CONSTRUCTIBILIDAD	2,0	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	7,0 m	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	10,50 m	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	30%	
ADOSAMIENTO	Permitido	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES ANTEJARDÍN MÍNIMO	Según Art. 2.6.3. Ord. Gral. de U y C Obligatorio 3 m, sin perjuicio de lo señalado en Art. 29 de esta Ord. Local	
CONDICIONES ESPECIALES	No se consulta	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda Unifamiliar	160 hab/há
	Conjunto de viviendas	300 hab/há
	Edificación Colectiva	450 hab/há

ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIO**ZE-1**

USOS DE SUELO ZONA ZE-1		
TIPO DE USO	Permitidos – Condicionados - Prohibidos	
RESIDENCIAL	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria Bodegaje y Talleres	Molesta	Prohibido
	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
CIENTÍFICO	Permitido	
COMERCIO	Permitido, excepto estaciones o centros de servicio automotor, talleres mecánicos, grandes tiendas, supermercados, mercados y discotecas	
CULTO Y CULTURA	Permitido	
DEPORTE	Permitido, excepto estadios y canchas	
EDUCACIÓN	Permitido	
ESPARCIMIENTO	Permitido, excepto zoológico y parques de entretenimiento.	
SALUD	Permitido, excepto cementerios y crematorios	
SEGURIDAD	Permitido, excepto cárceles y centros de detención	
SERVICIOS	Permitido	
SOCIAL	Permitido	

EDIFICACIÓN PARA LA ZONA**ZE-1**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZE -1		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	200 m ²	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,8	
COEF. MÁX. DE CONSTRUCTIBILIDAD	5,0	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	21 m	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	21 m	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	60%	
ADOSAMIENTO	Permitido	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES ANTEJARDÍN MÍNIMO	Según Art. 2.6.3. Ord. Gral. de U y C No se consulta, sin perjuicio de lo señalado en Art. 29 de esta Ord. Local	
CONDICIONES ESPECIALES	No se consulta	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda Unifamiliar	200 hab/há
	Conjunto de viviendas	300 hab/há
	Edificación Colectiva	600 hab/há

ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIO Y SERVICIOS**ZE-2**

USOS DE SUELO ZONA ZE-2		
TIPO DE USO		Permitidos – Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL		Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria Bodegaje y Talleres	Molesta	Prohibido
	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
CIENTÍFICO		Permitido
COMERCIO		Permitido, excepto discotecas
CULTO Y CULTURA		Permitido
DEPORTE		Permitido, excepto estadios y canchas
EDUCACIÓN		Permitido
ESPARCIMIENTO		Permitido, excepto zoológico y parques de entretención.
SALUD		Permitido, excepto cementerios y crematorios
SEGURIDAD		Permitido, excepto cárceles y centros de detención
SERVICIOS		Permitido
SOCIAL		Permitido

EDIFICACIÓN PARA LA ZONA**ZE-2**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZE -2		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	200 m ²	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,8	
COEF. MÁX. DE CONSTRUCTIBILIDAD	5,0	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	21,0 m	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	21,0 m	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	100%	
ADOSAMIENTO	Permitido	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según Art. 2.6.3. Ord. Gral. de U y C	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	No se consulta, sin perjuicio de lo señalado en Art. 29 de esta Ord. Local	
CONDICIONES ESPECIALES	Corredor Urbano / Tipología de Mobiliario Urbano y aceras estipuladas por la DOM	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda Unifamiliar	200 hab/há
	Conjunto de viviendas	300 hab/há
	Edificación Colectiva	600 hab/há

ZONA DE EQUIPAMIENTO ESPARCIMIENTO**ZE-3**

USOS DE SUELO ZONA ZE- 3		
TIPO DE USO	Permitidos – Condicionados - Prohibidos	
RESIDENCIAL	Prohibido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria Bodegaje y Talleres	Molesta	Prohibido
	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
CIENTÍFICO	Prohibido	
COMERCIO	Permitido, excepto estaciones o centros de servicio automotor, talleres mecánicos, grandes tiendas, supermercados y mercados	
CULTO Y CULTURA	Permitido	
DEPORTE	Permitido	
EDUCACIÓN	Prohibido	
ESPARCIMIENTO	Permitido, excepto zoológico y parques de entretenimiento.	
SALUD	Prohibido	
SEGURIDAD	Prohibido	
SERVICIOS	Prohibido	
SOCIAL	Permitido	

EDIFICACIÓN PARA LA ZONA**ZE-3**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZE - 3		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	1.500 m ²	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,2	
COEF. MÁX. DE CONSTRUCTIBILIDAD	2,0	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	14,0 m	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se consulta	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se consulta	
ADOSAMIENTO	Permitido	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES ANTEJARDÍN MÍNIMO	Según Art. 2.6.3. Ord. Gral. de U y C No se consulta, sin perjuicio de lo señalado en Art. 29 de esta Ord. Local	
CONDICIONES ESPECIALES	No se consulta	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda Unifamiliar	No se estipula
	Conjunto de viviendas	No se estipula
	Edificación Colectiva	No se estipula

ZONA DE EQUIPAMIENTO DE SALUD/ HOSPITAL**ZES-1**

USOS DE SUELO ZONA ZES-1		
TIPO DE USO		Permitidos – Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL		Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria Bodegaje y Talleres	Molesta	Prohibido
	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
CIENTÍFICO		Permitido
COMERCIO		Prohibido, excepto quioscos
CULTO Y CULTURA		Prohibido
DEPORTE		Prohibido
EDUCACIÓN		Prohibido
ESPARCIMIENTO		Prohibido
SALUD		Permitido, excepto cementerios y crematorios
SEGURIDAD		Prohibido
SERVICIOS		Prohibido
SOCIAL		Permitido

EDIFICACIÓN PARA LA ZONA**ZES-1**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZES-1		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	2000 m ²	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,8	
COEF. MÁX. DE CONSTRUCTIBILIDAD	5,0	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	28,0 m	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se consulta	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se consulta	
ADOSAMIENTO	Permitido	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según Art. 2.6.3. Ord. Gral. de U y C	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	No se consulta, sin perjuicio de lo señalado en Art. 29 de esta Ord. Local	
CONDICIONES ESPECIALES	Debe considerar estacionamientos para vehículos de emergencia y personal además de lo estipulado por el Art. 2.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda Unifamiliar	No se estipula
	Conjunto de viviendas	No se estipula
	Edificación Colectiva	No se estipula

ZONA DE EQUIPAMIENTO DE SALUD / CEMENTERIO**ZES-2**

USOS DE SUELO ZONA ZES-2		
TIPO DE USO		Permitidos – Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL		Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria Bodegaje y Talleres	Molesta	Prohibido
	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
CIENTÍFICO		Prohibido
COMERCIO		Prohibido
CULTO Y CULTURA		Permitido, excepto cultura.
DEPORTE		Prohibido
EDUCACIÓN		Prohibido
ESPARCIMIENTO		Prohibido
SALUD		Permitido, sólo cementerio y crematorio
SEGURIDAD		Prohibido
SERVICIOS		Prohibido
SOCIAL		Prohibido

EDIFICACIÓN PARA LA ZONA**ZES-2**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZES-2		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	10.000 m ²	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,1	
COEF. MÁX. DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,0	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Libre según rasante y distanciamiento	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se consulta	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se consulta	
ADOSAMIENTO	Prohibido	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES ANTEJARDÍN MÍNIMO	Según Art. 2.6.3. Ord. Gral. de U y C Obligatorio 10 m, sin perjuicio de lo señalado en Art. 29 de esta Ord. Local	
CONDICIONES ESPECIALES	Los nuevos cementerios deberán cumplir la normativa ambiental y las exigencias de la SEREMI de SALUD	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda Unifamiliar	No se estipula
	Conjunto de viviendas	No se estipula
	Edificación Colectiva	No se estipula

ZONA DE EXTENSIÓN URBANA

ZONA DE EXTENSIÓN RESIDENCIAL

ZER

USOS DE SUELO ZONA ZER		
TIPO DE USO		Permitidos – Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL		Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria Bodegaje y Talleres	Molesta	Prohibido
	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
CIENTÍFICO		Permitido
COMERCIO		Permitido, excepto discotecas
CULTO Y CULTURA		Permitido
DEPORTE		Permitido
EDUCACIÓN		Permitido
ESPARCIMIENTO		Permitido, excepto zoológico y parques de entretenimiento.
SALUD		Permitido, excepto cementerios y crematorios
SEGURIDAD		Permitido, excepto cárceles y centros de detención
SERVICIOS		Permitido
SOCIAL		Permitido

EDIFICACIÓN PARA LA ZONA

ZER

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZER		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	300 m ²	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6	
COEF. MÁX. DE CONSTRUCTIBILIDAD	2,0	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	7,0 m	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	10,50 m	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	30%	
ADOSAMIENTO	Permitido	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según Art. 2.6.3. Ord. Gral. de U y C	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	Obligatorio 3 m, sin perjuicio de lo señalado en Art. 29 de esta Ord. Local	
CONDICIONES ESPECIALES	No se consulta	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda Unifamiliar	300 hab/há
	Conjunto de viviendas	400 hab/há
	Edificación Colectiva	450 hab/há

ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIO Y SERVICIOS**ZE- 4**

USOS DE SUELO ZONA ZE- 4		
TIPO DE USO	Permitidos – Condicionados - Prohibidos	
RESIDENCIAL	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria Bodegaje y Talleres	Molesta	Prohibido
	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
CIENTÍFICO	Permitido	
COMERCIO	Permitido, excepto discotecas	
CULTO Y CULTURA	Permitido	
DEPORTE	Permitido, excepto estadios y canchas.	
EDUCACIÓN	Permitido	
ESPARCIMIENTO	Permitido, excepto zoológico y parques de entretención.	
SALUD	Permitido, excepto cementerios y crematorios	
SEGURIDAD	Permitido, excepto cárceles y centros de detención	
SERVICIOS	Permitido	
SOCIAL	Permitido	

EDIFICACIÓN PARA LA ZONA**ZE- 4**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZE - 4		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	200 m ²	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,8	
COEF. MÁX. DE CONSTRUCTIBILIDAD	5,0	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	21,0 m	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	21,0 m	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	100%	
ADOSAMIENTO	Permitido	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según Art. 2.6.3. Ord. Gral. de U y C	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	No se consulta, sin perjuicio de lo señalado en Art. 29 de esta Ord. Local	
CONDICIONES ESPECIALES	Corredor Urbano / Tipología de Mobiliario Urbano y aceras estipuladas por la DOM	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda Unifamiliar	200 hab/há
	Conjunto de viviendas	300 hab/há
	Edificación Colectiva	600 hab/há

ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTE**ZE- 5**

USOS DE SUELO ZONA ZE- 5		
TIPO DE USO		Permitidos – Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL		Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria Bodegaje y Talleres	Molesta	Prohibido
	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
CIENTÍFICO		Prohibido
COMERCIO		Permitido, sólo restaurantes, quioscos y afines
CULTO Y CULTURA		Prohibido
DEPORTE		Permitido
EDUCACIÓN		Prohibido
ESPARCIMIENTO		Permitido
SALUD		Prohibido
SEGURIDAD		Permitido, excepto cárceles y centros de detención
SERVICIOS		Prohibido
SOCIAL		Permitido

EDIFICACIÓN PARA LA ZONA**ZE- 5**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZE - 5		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	2.000 m ²	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,3	
COEF. MÁX. DE CONSTRUCTIBILIDAD	2,0	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Libre, según rasante y distanciamiento	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se consulta	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se consulta	
ADOSAMIENTO	Prohibido	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según Art. 2.6.3. Ord. Gral. de U y C	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	Obligatorio 5,0 m, sin perjuicio de lo señalado en Art. 29 de esta Ord. Local	
CONDICIONES ESPECIALES	No se consulta	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda Unifamiliar	No se estipula
	Conjunto de viviendas	No se estipula
	Edificación Colectiva	No se estipula

ZONA DE EQUIPAMIENTO ESPARCIMIENTO**ZE- 6**

USOS DE SUELO ZONA ZE- 6		
TIPO DE USO	Permitidos – Condicionados - Prohibidos	
RESIDENCIAL	Prohibido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria Bodegaje y Talleres	Molesta	Prohibido
	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
CIENTÍFICO	Prohibido	
COMERCIO	Permitido, excepto estaciones o centros de servicio automotor, talleres mecánicos, grandes tiendas, supermercados y mercados	
CULTO Y CULTURA	Permitido	
DEPORTE	Permitido	
EDUCACIÓN	Prohibido	
ESPARCIMIENTO	Permitido	
SALUD	Prohibido	
SEGURIDAD	Prohibido	
SERVICIOS	Prohibido	
SOCIAL	Permitido	

EDIFICACIÓN PARA LA ZONA**ZE- 6**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZE - 6		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	2.000 m ²	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,3	
COEF. MÁX. DE CONSTRUCTIBILIDAD	2,0	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	14,0 m	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	Libre, según rasante y distanciamiento	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	N o se consulta	
ADOSAMIENTO	Prohibido	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según Art. 2.6.3. Ord. Gral. de U y C	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	Obligatorio 5 m, sin perjuicio de lo señalado en Art. 29 de esta Ord. Local	
CONDICIONES ESPECIALES	No se consulta	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda Unifamiliar	No se estipula
	Conjunto de viviendas	No se estipula
	Edificación Colectiva	No se estipula

ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIO**ZE- 7**

USOS DE SUELO ZONA ZE- 7		
TIPO DE USO	Permitidos – Condicionados - Prohibidos	
RESIDENCIAL	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria Bodegaje y Talleres	Molesta	Prohibido
	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
CIENTÍFICO	Prohibido	
COMERCIO	Permitido, excepto servicentros, estaciones o centros de servicio automotor y grandes tiendas	
CULTO Y CULTURA	Prohibido	
DEPORTE	Prohibido	
EDUCACIÓN	Prohibido	
ESPARCIMIENTO	Prohibido	
SALUD	Prohibido	
SEGURIDAD	Permitido, excepto cárceles y centros de detención	
SERVICIOS	Permitido	
SOCIAL	Prohibido	

EDIFICACIÓN PARA LA ZONA**ZE- 7**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZE - 7		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	Residencial	1000 m ²
	Equipamiento	500 m ²
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	1	
COEF. MÁX. DE CONSTRUCTIBILIDAD	3	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	12,0 m	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	12,0 m	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	50%	
ADOSAMIENTO	Permitido	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según Art. 2.6.3. Ord. Gral. de U y C	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	No se consulta, sin perjuicio de lo señalado en Art. 29 de esta Ord. Local	
CONDICIONES ESPECIALES	No se consulta	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda Unifamiliar	50 hab/há
	Conjunto de viviendas	No se permite
	Edificación Colectiva	No se permite

ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTE Y ESPARCIMIENTO ZE- 8

USOS DE SUELO ZONA ZE- 8		
TIPO DE USO		Permitidos – Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL		Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria Bodegaje y Talleres	Molesta	Prohibido
	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
CIENTÍFICO		Prohibido
COMERCIO		Permitido, excepto estaciones o centros de servicio automotor, talleres mecánicos, grandes tiendas, supermercados y mercados
CULTO Y CULTURA		Permitido
DEPORTE		Permitido
EDUCACIÓN		Prohibido
ESPARCIMIENTO		Permitido
SALUD		Permitido, excepto cementerio y crematorio
SEGURIDAD		Prohibido
SERVICIOS		Prohibido
SOCIAL		Prohibido

EDIFICACIÓN PARA LA ZONA**ZE- 8**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZE - 8		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	1.500 m ²	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,2	
COEF. MÁX. DE CONSTRUCTIBILIDAD	2,0	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	10,5 m	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se consulta	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se consulta	
ADOSAMIENTO	Prohibido	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según Art. 2.6.3. Ord. Gral. de U y C	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	No se consulta, sin perjuicio de lo señalado en Art. 29 de esta Ord. Local	
CONDICIONES ESPECIALES	No se consulta	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda Unifamiliar	No se estipula
	Conjunto de viviendas	No se estipula
	Edificación Colectiva	No se estipula

ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIO E INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

ZE- 9

USOS DE SUELO ZONA ZE- 9		
TIPO DE USO		Permitidos – Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL		Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria Bodegaje y Talleres	Molesta	Prohibido
	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
CIENTÍFICO		Prohibido
COMERCIO		Permitido
CULTO Y CULTURA		Prohibido
DEPORTE		Prohibido
EDUCACIÓN		Prohibido
ESPARCIMIENTO		Prohibido
SALUD		Prohibido
SEGURIDAD		Prohibido
SERVICIOS		Permitido
SOCIAL		Permitido

EDIFICACIÓN PARA LA ZONA

ZE- 9

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZE - 9		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	1.500 m ²	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	1	
COEF. MÁX. DE CONSTRUCTIBILIDAD	3,0	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	12,0 m	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	12,0 m	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	50%	
ADOSAMIENTO	Permitido	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES ANTEJARDÍN MÍNIMO	Según Art. 2.6.3. Ord. Gral. de U y C No se consulta, sin perjuicio de lo señalado en Art. 29 de esta Ord. Local	
CONDICIONES ESPECIALES	No se consulta	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda Unifamiliar	20 hab/há
	Conjunto de viviendas	No se permite
	Edificación Colectiva	No se permite

ZONA MIXTA**ZM**

USOS DE SUELO ZONA ZM		
TIPO DE USO		Permitidos – Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL		Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria Bodegaje y Talleres	Molesta	Prohibido
	Inofensiva	Permitido
EQUIPAMIENTO		
CIENTÍFICO		Prohibido
COMERCIO		Permitido
CULTO Y CULTURA		Prohibido
DEPORTE		Prohibido
EDUCACIÓN		Prohibido
ESPARCIMIENTO		Prohibido
SALUD		Prohibido
SEGURIDAD		Permitido
SERVICIOS		Permitido
SOCIAL		Prohibido

EDIFICACIÓN PARA LA ZONA**ZM**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZM		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	Vivienda	1.000 m ²
	Otros Usos	2.500 m ²
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,8	
COEF. MÁX. DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,6	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Libre, según rasante y distanciamiento	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se consulta	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	N o se consulta	
ADOSAMIENTO	Prohibido	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según Art. 2.6.3. Ord. Gral. de U y C	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	No se consulta, sin perjuicio de lo señalado en Art. 29 de esta Ord. Local	
CONDICIONES ESPECIALES	<p>En esta zona se debe establecer una faja de separación o protección de 10 m, con los predios vecinos en caso de uso de actividad productiva. 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.</p> <p>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.</p>	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda Unifamiliar	20 hab/há
	Conjunto de viviendas	No se permite
	Edificación Colectiva	No se permite

ZONAS CONDICIONADAS

ZONA DE ESPACIO PÚBLICO

ZEP

En esta Zona, sólo se permite el uso de espacio público sin construcciones y se rige por lo señalado en los artículos 18 y 19 de la presente Ordenanza.

Condiciones especiales:

Se protege especialmente la arborización existente y el mobiliario urbano

ZONA DE PROTECCIÓN DRENAJE

ZPD

En esta zona sólo se permite el uso de espacio público sin construcciones y se rige por lo señalado en los artículos 24 de la presente Ordenanza Local.

ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA**ZCH**

USOS DE SUELO ZONA ZCH		
TIPO DE USO		Permitidos – Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL		Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria Bodegaje y Talleres	Molesta	Prohibido
	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
CIENTÍFICO		Permitido
COMERCIO		Permitido, excepto estaciones o centros de servicio automotor, supermercados, mercados, grandes tiendas y discotecas
CULTO Y CULTURA		Permitido
DEPORTE		Prohibido
EDUCACIÓN		Permitido
ESPARCIMIENTO		Permitido, excepto zoológico y parques de entretención.
SALUD		Permitido, excepto cementerios y crematorios
SEGURIDAD		Permitido, excepto cárceles y centros de detención
SERVICIOS		Permitido
SOCIAL		Permitido

EDIFICACIÓN PARA LA ZONA**ZCH**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZCH		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	300 m ²	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6	
COEF. MÁX. DE CONSTRUCTIBILIDAD	2,0	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	7,0 m	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	7,0 m	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	50%	
ADOSAMIENTO	Permitido	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según Art. 2.6.3. Ord. Gral. de U y C	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	No se consulta, sin perjuicio de lo señalado en Art. 29 de esta Ord. Local	
CONDICIONES ESPECIALES	Esta zona está destinada a proteger los inmuebles construidos en su área, los cuales deberán mantener intactos los valores que le otorgan la calidad de patrimonio arquitectónico, tales como su materialidad, su tipología arquitectónica, su relación con el espacio urbano que enfrentan y su morfología general.	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda Unifamiliar	160 hab/há
	Conjunto de viviendas	No se estipula
	Edificación Colectiva	No se estipula

TÍTULO VI

ZONAS O INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

ARTÍCULO 35.- ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PATRIMONIO URBANO

En El Carmen, el patrimonio urbano, lo conforman 6 inmuebles de Conservación Histórica y una Zona de Conservación Histórica, los que están graficados en el plano PRCEC-01. Su fundamentación técnica se encuentra en el anexo 4 de la Memoria de este Plan Regulador. En estas zonas o edificios, se permitirán acciones de diseño urbano, que respeten las características originales del área y tiendan a poner en valor los rasgos o características que identifican el área o edificación. La intervención a las edificaciones que existan en su interior, se regirán por las disposiciones contenidas en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 36.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

La declaración de Inmueble de Conservación Histórica se efectúa de conformidad a lo prescrito en el segundo inciso del Artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de acuerdo con esta norma, los permisos que se otorguen para estos inmuebles, sea para su rehabilitación, reconstrucción, demolición o modificación de cualquier índole, sólo podrán ser otorgadas por la Dirección de Obras Municipales con la autorización previa de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. Lo anterior, siempre que las condiciones urbanísticas y constructivas de excepción a aplicar en ellos sean las establecidas en la presente Ordenanza. En el Carmen, se define una zona de Conservación Histórica, denominada ZCH y se detallan sus condicionantes urbanísticas en el Artículo 34 de esta Ordenanza. La Zona de Conservación Histórica corresponde al espacio urbano y sus conformantes ubicado en calle Baquedano entre las calles 18 de Septiembre e Ismael Tocornal.

ARTICULO 37.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LOS INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Los inmuebles de Conservación Histórica de la comuna de El Carmen son los siguientes:

Localidad	Nombre	Dirección	Grado de protección
El Carmen	PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN	Balmaceda entra Generala Baquedano y Esmeralda	ICH 3
El Carmen	CASONA NUERNBERG	Costado Sur Plaza Principal por calle Esmeralda	ICH 3
El Carmen	CASONA MIÉRES	Baquedano Esquina Manuel Rodríguez	ICH 3
El Carmen	CASONA MARTÍNEZ	Manuel Rodríguez esquina Esmeralda	ICH 2
El Carmen	CASONA MARTÍNEZ RUBILAR	Manuel Rodríguez esquina San Martín	ICH 1
El Carmen	CONJUNTO VIVIENDAS	Baquedano entre 18 de Septiembre e Ismael Tocornal	ICH 2

En función del grado de intervención posible, los Inmuebles de Conservación Histórica, se clasifican en ICH -1; ICH -2; ICH - 3, y las disposiciones que les rigen son las siguientes:

- ICH 1: En estos inmuebles sólo se permitirá la ejecución de obras de restauración, de manera que no se modifiquen las características morfológicas del inmueble y en especial, no se afecte elementos significativos identificados como tales en la respectiva ficha de evaluación.
- ICH 2: La intervención no podrá alterar lo esencial del valor patrimonial del inmueble. En ellos se podrá realizar intervenciones que modifiquen aspectos parciales de sus características morfológicas, asegurándose la conservación de los valores y atributos patrimoniales identificados en la respectiva ficha de evaluación contenida en la Memoria, en particular su valor arquitectónico descrito en ésta.
- ICH 3: Su intervención podrá ser con mayor amplitud a través de modificaciones, ampliaciones y/o demoliciones parciales de sus características morfológicas, siempre que tales cambios no alteren negativamente los valores y atributos patrimoniales identificados en la respectiva ficha de evaluación, en particular el valor urbanístico indicado, lo que servirá de orientación al diseño de tales intervenciones.

Sin perjuicio de lo anterior, en los predios contiguos a los Inmuebles de Conservación Histórica identificados anteriormente, las edificaciones nuevas no podrán superar, en la línea de edificación, la altura del volumen principal del Inmueble de Conservación Histórica, pudiendo alcanzar la altura máxima permitida para la zona, sólo mediante el retranqueo.

En los predios denominados Inmuebles de Conservación Histórica, está expresamente prohibida la colocación de antenas con sus soportes y elementos rígidos y sus elementos adicionales a la vista.

La colocación de aquellos elementos visibles desde la vía pública detallados en el Artículo 2.7.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en las fachadas, cubiertas y terrazas, medianeros o antejardines de los edificios correspondientes a los predios denominados Inmuebles de Conservación Histórica estará condicionada a la aprobación previa del diseño. Dicho diseño, acorde a las características del inmueble detalladas en ficha de evaluación del Inmueble respectiva, formará parte del proyecto cuyo permiso será otorgado por la Dirección de Obras Municipales con la autorización previa de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo, como está dispuesto en el Artículo 36 de la presente Ordenanza.

En aquellos casos en que el inmueble de Conservación Histórica esté conformado por varios roles, las intervenciones deberán:

- Mantener las características del Inmueble
- En caso de demoliciones fortuitas se condicionará el emplazamiento, la altura y volumetría a la del edificio original, según lo consignado en la ficha respectiva.

TÍTULO VII

PLANTACIONES U OBRAS DE ORNATO (EN ÁREAS AFECTAS A DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA)

ARTÍCULO 38.- OBRAS DE ORNATO.

En las áreas verdes de uso público que se generen con la construcción de nuevas urbanizaciones, se deberá considerar la plantación de césped, complementada con vegetación baja y con especies arbóreas de hojas perenne y caducas propia de la zona, a determinar por la Dirección de Aseo y Ornato del Municipio. Todas las calles y avenidas de ancho mayor a 14.0 metros deberán contemplar arborización. El mobiliario de ornato será el que determine la Dirección de Aseo y Ornato de la Municipalidad. Lo anterior, sin perjuicio de que el Municipio genere posteriormente una Ordenanza Municipal específica para áreas verdes y obras de ornato a aplicarse en el área urbana de El Carmen.

Los proyectos de edificación de obra nueva, deberán ubicar los eventuales accesos vehiculares respetando la posición de los árboles existentes. Además, deberá disponerse la protección de los mismos, durante la ejecución de las faenas.

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.