

# **ORDENANZA LOCAL**

## **PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILLON**

### **CAPITULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

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

**ARTICULO 2.- AMBITO TERRITORIAL.** Para efectos del ordenamiento territorial comunal en el territorio de la comuna de Quillón, se distingue dos tipos de áreas: Área Urbana y Área Rural. El área urbana distingue a su vez, tres macro áreas: Área Urbana Consolidada, Área de Extensión Urbana y Área Especial de Restricción y Protección.

El Área Urbana reglamentada por el presente Plan Regulador Comunal está definida por el límite urbano del centro urbano de Quillón, que corresponde a la línea poligonal cerrada entre los puntos 1 al 11 y 1, cuya descripción de puntos y tramos se describen en el Artículo 6 de esta Ordenanza.

El presente plan regulador no regula el área rural de la comuna de Quillón, ya que está conformada por el resto del territorio comunal, no incluido en el límite urbano. Su regulación urbanística se regirá según lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General y demás disposiciones legales y reglamentarias atinentes a este territorio.

**ARTICULO 3.- MARCO GENERAL.** 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 General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General y demás disposiciones legales y reglamentarias sobre la materia.

**ARTICULO 4.- RESPONSABILIDADES.** De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la Dirección de Obras Municipales de Quillón, 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 Bío Bío, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

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

## CAPITULO II

### DESCRIPCION DEL LÍMITE URBANO

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

#### CENTRO URBANO DE QUILLON

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
1	Intersección de la perpendicular hacia el norte levantada en el eje del puente Coyanco a 700 m al norte del eje de la ruta N 148 con línea de pie de cerro		
2	Intersección de línea pie de cerro con paralela trazada a 150 m al norte del eje del estero Coyanco		
		1-2	Pie de cerro entre los puntos 1 y 2
3	Intersección de paralela trazada a 150 m al norte del eje del estero Coyanco con paralela trazada a 1300 m al norte del eje de Av. B. O'Higgins		
		2-3	Paralela trazada a 150 m al norte del eje del estero Coyanco entre los puntos 2 y 3
4	Intersección de paralela trazada a 1300 m al norte del eje de Av. B. O'Higgins con paralela trazada a 850 m al norte del eje de Avda. O'Higgins		
		3-4	Paralela trazada a 1300 m al norte del eje de Av. B. O'Higgins entre los puntos 3 y 4
5	Intersección de con paralela trazada a 850 m al norte del eje de Avda. O'Higgins con la ribera poniente del río Itata		
		4-5	Paralela trazada a 850 m al norte del eje de Avda. O'Higgins entre los puntos 4 y 5
6	Intersección de la ribera poniente del río Itata con paralela trazada a 400 m al sur y sur poniente del eje del camino Chillancito- Cunco		
		5-6	ribera poniente del río Itata entre los puntos 5 y 6

7	Intersección de paralela trazada a 400 m al sur y sur poniente del eje del camino Chillancito – Camino 1 con paralela trazada a 500 m al sur poniente del eje de Av. Jorge Alessandri		
		6-7	paralela trazada a 400 m al sur y sur poniente del eje del camino Chillancito-Camino 1 entre los puntos 6 y 7
8	Intersección de paralela trazada a 500 m al sur poniente del eje de Av. Jorge Alessandri con paralela trazada a 400 m al sur del eje de camino a balneario Huachipato		
		7-8	paralela trazada a 50 m al sur poniente del eje de Av. Jorge Alessandri, entre los puntos 7 y 8
9	Intersección de paralela trazada a 400 m al sur del eje de camino a balneario Huachipato con paralela trazada a 550 m al sur del eje de calle sin nombre 3		
		8-9	paralela trazada a 400 m al sur del eje de camino a balneario Huachipato, entre los puntos 8 y 9
10	Intersección de paralela trazada a 550 m al sur del eje de calle sin nombre 3 con paralela trazada a 200 m al poniente del eje de estero Quillón		
		9-10	paralela trazada a 550 m al sur del eje de calle sin nombre 3, entre los puntos 9 y 10
11	Intersección de paralela trazada a 200 m al poniente del eje de estero Quillón con paralela trazada a 100 m al sur poniente de prolongación calle Itata		
		10-11	paralela trazada a 200 m al poniente del eje de estero Quillón, entre los puntos 10 y 11
12	Intersección de paralela trazada a 100 m al sur poniente de prolongación calle Itata con paralela trazada a 650 m al sur del eje de ruta N-148		
		11-12	paralela trazada a 100 m al sur poniente de prolongación calle Itata, entre los puntos 11 y 12
13	Intersección de paralela trazada a 650 m al sur del eje de ruta N-148 con perpendicular a la ruta N-148 levantada hacia el sur en el eje del puente Coyanco		
		12-13	paralela trazada a 650 m al sur del eje de ruta N-148, entre los puntos 12 y 13
		13-1	perpendicular a la ruta N-148 levantada hacia el sur y norte en el eje del puente Coyanco entre los puntos 13 y 1

### CAPITULO III

#### NORMAS APLICABLES A TODO EL TERRITORIO URBANO

**ARTICULO 7.- DEFINICIONES.** El significado de los términos urbanísticos utilizados en la presente Ordenanza son los establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

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

**ARTICULO 9.- ADOSAMIENTO.** Las disposiciones sobre adosamientos serán las señaladas en el Artículo 2.6.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o en el que corresponda ante una eventual modificación de la Ordenanza General, con excepción de lo indicado en el artículo 33 de la presente Ordenanza.

**ARTICULO 10.- CIERROS.** Los cierros exteriores que se construyan en el área territorial normada por el presente Plan Regulador Comunal, deberán tener una altura máxima de 1,80 m. y un porcentaje mínimo de transparencia de un 50%, a excepción de la calle Juan Paulino Flores donde la transparencia deberá ser de 100%.

Los sitios eriazos deberán tener cierros levantados en su frente hacia espacios públicos, transparentes en toda su extensión y de una altura mínima de 1,8 m.

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

**ARTICULO 11.- ANTEJARDÍN.** Los antejardines son los establecidos para cada zona en el Artículo 33 de la presente Ordenanza y su profundidad no podrá ser inferior a 2,00 m. No obstante lo anterior no será obligatorio el antejardín en aquellos sectores consolidados, cuando el 60 % o más de la longitud de una misma cuadra, no disponga de ellos.

En los sitios esquina afectados por antejardines en dos de sus lados, el Director de Obras Municipales podrá reducir las exigencias que lo afecten hasta en un 25% en la calle o pasaje de menor jerarquía vial, siempre que la faja resultante no sea inferior a 2,00 m. En los nuevos loteos que consideren antejardines, los cierros laterales de esta faja deberán ser transparentes en un 100%.

**ARTICULO 12.- ESTACIONAMIENTOS.** No serán establecidos estándares de estacionamiento en la presente Ordenanza.

No obstante lo anterior, todos los predios o recintos destinados a actividades productivas y de comercio que deban efectuar labores de carga y descarga de mercaderías, materiales, madera, troncos, etc. deberán disponer de espacios interiores donde realizar estas labores, de manera de evitar el estacionamiento de camiones en las vías públicas. Adicionalmente, todo edificio de uso público deberá considerar una dotación mínima de estacionamientos de acuerdo a sus necesidades, los cuales deben contemplarse al interior del predio donde se emplaza dicha edificación, evitando con esto el estacionamiento en la calle y por ende la congestión en la vía pública.

**ARTICULO 13.- PREDIOS EXISTENTES.** 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.

**ARTICULO 14.- AREAS DE RIESGO.** Sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y de lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, 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 especialista, que defina condiciones de seguridad para urbanizar y/o construir en dichos predios. Sin este estudio no se podrá autorizar permisos de movimientos de tierra, loteos, urbanización o de construcción.

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

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

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

Cuando exista riesgo de deslizamientos y derrumbes el estudio de riesgo deberá contemplar, a lo menos, la mecánica de suelo, recomendaciones sobre tratamiento de taludes y determinar las obras de mitigación necesarias para garantizar la seguridad de los asentamientos y de las futuras obras.

Quedan expresamente prohibidas las construcciones de cualquier destino, en terrenos de pendientes de más de 60% y en quebradas de escurrimiento permanente o intermitente, las que deberán ser reforestadas y mantenidas con vegetación nativa, para asegurar el escurrimiento de las aguas, la estabilidad de los suelos y la vegetación del área circundante.

Para todo proyecto de edificación, urbanización o loteo colindante a las áreas de quebradas y drenajes, los límites detallados de estas áreas podrán ser definidos conjuntamente por el Director de

Obras Municipales y/o el Asesor Urbanista a partir de estudios topográficos que precisen el área de influencia de estas quebradas considerando a lo menos los criterios de continuidad vegetacional y de inflexión de las curvas de nivel.

Las obras de arte y viales, deberán adoptar todos los resguardos en su diseño para evitar afectar la continuidad del sistema natural de drenaje y evacuación de aguas lluvias, lo que deberá ser concordante con lo señalado en la Ley N° 19.525 (D.O. de 10.11.1997) que regula los sistemas de evacuación y drenaje de aguas lluvias. En caso de intervenciones de cauces naturales o artificiales se deberá cumplir con lo estipulado en los artículos 41 y 171 del Código de Aguas.

#### **ARTICULO 15.- NORMA PARA SECTORES CON RIESGO DE INCENDIO FORESTAL.**

Las normas sobre riesgo de incendios forestales se aplicarán en aquellos sectores de las zonas del plan regulador comunal que, por su condición de contacto entre las áreas habitadas y la vegetación, presenten un alto riesgo de incendio forestal. Para tal efecto, se definen las siguientes normas mínimas de construcción, urbanización, vialidad y prevención de incendios forestales:

Las construcciones colindantes con áreas de vegetación continua y permanente (pastizal, matorral, plantaciones forestales, etc.) deberán considerar en todos sus elementos constructivos exteriores y revestimiento una resistencia al fuego no menor a F-180. Las condiciones de emplazamiento de estas construcciones deberán presentar una adecuada accesibilidad, tal que permita tránsito en ambos sentidos y contar con suministro de agua en la forma de grifos y/o piscinas.

Los proyectos de loteo colindantes con áreas de vegetación continua y permanente deberán reservar una faja de a lo menos 25 metros de ancho, en la cual no se permitirán edificaciones. Dicha faja deberá considerar una accesibilidad adecuada y/o una vía de borde apta para el tránsito vehicular, según lo permitan las condiciones topográficas y una red hídrica que contemple grifos, piletas (públicas o privadas) emplazados a no más de 100 metros al interior del loteo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICULO 19.- ESTACIONES O CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTORES.** Sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en el Artículo 33 de la presente Ordenanza, de lo dispuesto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y las normas establecidas por los organismos competentes, las estaciones o centros de servicio automotores, constituyen destino de equipamiento de comercio y deberán cumplir con las siguientes normas, las que prevalecerán por sobre las estipuladas en las condiciones de subdivisión, urbanización y edificación de las zonas en que este destino se permite, según el Artículo 33 de la presente Ordenanza:

Superficie predial mínima: 500 m<sup>2</sup>.  
Sistema de Agrupamiento : Aislado.

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

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, líquidos y/o aceites sucios o contaminados, vapores, olores y gases, hacia los predios vecinos y hacia el espacio público.

Accesos :

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

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

**ARTICULO 20.- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.** El tipo de uso Actividades Productivas es el definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y esta referido a industrias, grandes depósitos (almacenamientos y bodegas industriales y talleres).

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

**ARTICULO 21.- INFRAESTRUCTURA.** Para los proyectos de plantas de tratamiento de aguas servidas, estaciones generadoras de energía eléctrica y subestaciones eléctricas, regirán las condiciones de emplazamiento establecidas en el presente artículo:

En todas las zonas con uso residencial, las condiciones para el emplazamiento son las siguientes:

- Coeficiente máximo de ocupación: **0,4**
- Distanciamiento mínimo: **10 m.**
- Condiciones mínimas de accesibilidad : **Vía Local.**
- Condición paisajística: **Cerco vivo perenne con 80% de opacidad y de 3 m. de altura mínima, por todos sus deslindes.**

**ARTICULO 22.- TERMINALES DE SERVICIO DE LOCOMOCION COLECTIVA URBANA.** Los terminales de servicio de locomoción colectiva urbana se regulan complementariamente por el Artículo 33 de esta Ordenanza y en las zonas en que no se definan condiciones específicas, sólo se podrán emplazar enfrentando vías expresas.

**ARTICULO 23.- ESPACIO PUBLICO.** El tipo de uso Espacio público es el definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y corresponde a avenidas, calles y pasajes, plazas áreas verdes públicas y playas, que constituyen bien nacional de uso público.

Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por la Dirección de Obras Municipales, en atención a lo señalado en el Artículo 2.1.30. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o en el que corresponda ante una eventual modificación de la Ordenanza General.

**ARTICULO 24.- ÁREA VERDE.** El tipo de uso Área Verde es el definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y se refiere a parques, plazas y áreas libres destinada a área verde, que no son bienes nacionales de uso público.

La Municipalidad podrá autorizar construcciones en las áreas verdes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o en el que corresponda ante una eventual modificación de éste.

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

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

- Actividades productivas (Industrias, almacenamientos y talleres) peligrosas, insalubres y contaminantes
- Instalaciones mineras y extracción de áridos y fabricación de ladrillos
- Plantaciones forestales con fines comerciales

**ARTICULO 26.- 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 y de los Servicios respectivos.

**ARTICULO 27.- ACTIVIDADES AGROPECUARIAS.** Las actividades agropecuarias que se desarrollan en el área normada por el presente plan regulador se permitirán solo hasta que no se produzcan incompatibilidades con las nuevas urbanizaciones en otros usos permitidos, es decir,

mientras no constituya riesgo sanitario (molestia o daño) para la salud de las personas y su medio ambiente. La actividad pecuaria será regulada por una ordenanza especial municipal.

**ARTICULO 28.- CUERPOS HIDRICOS.** Todo proyecto u obra a realizarse en el alvéolo de cualquier cauce y/o cuerpo hídrico superficial, deberá dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 41 y 171 del Código de Aguas, es decir, previo a la ejecución de éstas se deberá remitir a la DGA para su autorización, todos los antecedentes técnicos respectivos para así dar cumplimiento a lo establecido en dichos articulados. Estas obras deberán también dar cumplimiento a la Ley 19.300 y al D.S. N° 95/01 del MINSEGPRES, si corresponde.

#### **ARTICULO 29.- LOCALIZACION DE LOCALES RUIDOSO**

Los locales considerados como ruidosos deberán atenerse a lo establecido en el Artículo 4.1.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Aquellos locales de funcionamiento nocturno ubicados en zonas mixtas con vivienda, no podrán producir molestias, ruidos o efectos luminosos que alteren la habitabilidad del barrio, para lo cual el Director de Obra Municipales podrá exigir que se anulen tales efectos, en orden a prevenir posible deterioro ambiental.

### **CAPITULO IV**

#### **PLANTACIONES Y OBRAS DE ORNATO**

**ARTICULO 30.- OBRAS DE ORNATO.** En las áreas afectas a declaración de utilidad pública del presente plan regulador comunal se deberá considerar lo siguiente:

- En espacios correspondientes a franjas no pavimentadas de aceras y bandejones, como también en jardines de plazas, se deberá contemplar plantación de césped con mezcla municipal, complementada con vegetación baja de tipo arbustiva y flores.
- La arborización de las vías declaradas de utilidad pública deberá contemplar especies arbóreas de hojas perenne o caducas propia de la zona.

Todas las calles y avenidas existentes deberán contemplar arborización de las mismas características anteriores.

El mobiliario de ornato será el que determine la Dirección de Aseo y Ornato de la Municipalidad.

### **CAPITULO V**

## **ZONAS O INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA, ZONAS TÍPICAS Y MONUMENTOS NACIONALES**

**ARTICULO 31.- PATRIMONIOS.** De acuerdo con lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones solo se clasificó como inmuebles de conservación histórica la Iglesia de la Congregación Salesiana, ubicada frente a la Plaza de Armas de Quillón. Además existe el monumento histórico correspondiente al sitio de la Batalla El Roble, protegido por Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales.

### **CAPITULO VI**

#### **ZONIFICACION**

**ARTICULO 32.- MACRO AREAS.** El presente Plan Regulador Comunal comprende las siguientes áreas atendiendo a su grado de consolidación:

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

**Áreas de Extensión Urbana:** Son las áreas urbanas planificadas externas a las áreas consolidadas, que presentan aptitudes para recibir el crecimiento urbano en extensión y se emplazan dentro del límite urbano propuesto. Se incluyen además, en estas áreas las zonas extensión de ocupación condicionada.

**Áreas Especiales, de Restricción y Protección de recursos de valor natural:** 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.

**ARTICULO 33.- ZONIFICACION.** Las áreas señaladas en el artículo 31 se subdividen en las zonas graficadas en el Plano PRCQ-01, que se describen a continuación:

#### **ZONAS DEL AREA CONSOLIDADA**

ZONA HABITACIONAL MIXTA COMERCIAL ZHMC

ZONA HABITACIONAL ZH-1

ZONA HABITACIONAL ZH-2

ZONA HABITACIONAL ZH-3

ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO ZED

ZONA DE EQUIPAMIENTO DE SALUD DE CEMENTERIO ZES

ZONA DE PARCELAS URBANAS ZPU

## **ZONAS DEL AREA DE EXTENSION URBANA**

ZONA DE INFRAESTRUCTURA SANITARIA ZIS

ZONA DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS ZE

ZONA DE EQUIPAMIENTO DE ESPARCIMIENTO Y TURISMO ZET

ZONA DE EXTENSIÓN HABITACIONAL ZEXH-1

ZONA DE EXTENSIÓN HABITACIONAL ZEXH-2

ZONA DE EXTENSIÓN HABITACIONAL ZEXH-3

## **ZONAS DEL AREA ESPECIAL DE RESTRICCIÓN Y PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL**

ZONA DE PROTECCIÓN DE DRENAJE ZPD

ZONA DE VALOR PAISAJISTICO ZVP

Aquellas zonas identificadas en el plano PRCQ-01 como condicionadas estarán sujetas a su factibilidad sanitaria y a estudios de riesgos para su ocupación, según artículo 14 de la presente Ordenanza.

Franja de separación o mitigación corresponde a un distanciamiento o parte de éste, de 5 m. de ancho mínimo, medidos desde el deslinde hacia el interior del predio, y que contemple arborización u otros elementos de absorción acústica y visual.

Los usos de suelo de Espacios Públicos, de Áreas Verdes públicas, fiscales, municipales o privadas, y redes de infraestructura sanitaria, de aguas lluvias, energética, y de transporte, se entenderán siempre permitidos en todas las zonas, por lo que no es necesario mencionarlos en cada una de ellas, salvo que expresamente se señalen como prohibidos.

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.

La zonificación y normas urbanísticas específicas de subdivisión, urbanización y construcción, que se determinan para cada zona se indican a continuación:

## **NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZHMC**

## (ZONA HABITACIONAL MIXTA COMERCIAL)

USOS DE SUELO ZONA ZHMC		
TIPO DE USO		Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL		Permitido excepto moteles
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Permitido, con *4
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO		Permitido con *1
COMERCIO		Permitido excepto discotecas, para estaciones o centro de servicio automotor con *1 y *6
CULTO Y CULTURA		Permitido
DEPORTE		Permitido excepto estadio
EDUCACION		Permitido, con *6 excepto de orientación o rehabilitación conductual
ESPARCIMIENTO		Permitido excepto zoológicos
SALUD		Permitido excepto hospitales, cementerios y crematorios
SEGURIDAD		Permitido excepto cárcel y centros de detención
SERVICIOS		Permitido
SOCIAL		Permitido

## EDIFICACION PARA LA ZONA ZHMC

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZHMC	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	200 m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	1
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	6
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Libre según rasante
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado y Continuo
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	14 m
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	100 %
ADOSAMIENTO	Permitido
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC
ANTEJARDÍN MÍNIMO	Según Art. 11 / Obligatorio 5 m. frente a Av. J P. Flores y a Ruta 148
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No contempla

\*1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes

\*4 Sólo asociando su actividad a comercio

\*6 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta

## NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZH-1 (ZONA HABITACIONAL)

USOS DE SUELO ZONA ZH-1		
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos	
<b>RESIDENCIAL</b>	Permitido excepto moteles	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
<b>Industria</b>	<b>Molesta</b>	Prohibido
<b>Bodegaje y Talleres</b>	<b>Inofensiva</b>	Permitido
<b>INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE</b>	Permitido, terminales de buses sólo enfrentando a Ruta N-148 y con *5, terminales de automóviles con *1	
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
<b>CIENTIFICO</b>	Permitido	
<b>COMERCIO</b>	Permitido excepto discotecas, para estaciones o centro de servicio automotor con *1 y *6	
<b>CULTO Y CULTURA</b>	Permitido con *1- *6	
<b>DEPORTE</b>	Permitido excepto Estadio	
<b>EDUCACION</b>	Permitido con *6, excepto de orientación o rehabilitación conductual	
<b>ESPARCIMIENTO</b>	Permitido excepto zoológico	
<b>SALUD</b>	Permitido excepto hospitales, cementerios y crematorios	
<b>SEGURIDAD</b>	Permitido excepto cárcel y centros de detención	
<b>SERVICIOS</b>	Permitido	
<b>SOCIAL</b>	Permitido	

### EDIFICACION PARA LA ZONA ZH-1

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZH-1		
<b>SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA</b>	200 m2 con *3	
<b>COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN</b>	0,6 y 0,8 para equipamiento	
<b>COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD</b>	3 y 4 para equipamiento	
<b>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	17,5 m.	
<b>SISTEMA DE AGRUPAMIENTO</b>	Aislado, Pareado, continuo	
<b>ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	7 m. y 10,5 para equipamiento	
<b>LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	60% para vivienda y 80% para equipamiento	
<b>ADOSAMIENTO</b>	Se permite	
<b>DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES</b>	Según OGUC	
<b>ANTEJARDÍN MÍNIMO</b>	Según Art. 11/ Obligatorio 5 m frente a Av. J P Flores y a Ruta 148	
<b>CONDICIONES ESPECIALES</b>	No contempla	
<b>DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA</b>	Vivienda Unifamiliar	200 hab/ha
	Conjunto de viviendas	240 hab/ha
	Edificación Colectiva	600hab/ha

\*1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes

\*5 Sólo incorporando franja de separación o mitigación

\*6 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta

\*3 Para las zonas que no cuenten con red de alcantarillado de aguas servidas la superficie predial mínima podrá ser aumentada por la autoridad competente

## NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZH-2 (ZONA HABITACIONAL)

USOS DE SUELO ZONA ZH-2		
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos	
RESIDENCIAL	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Prohibido
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
CIENTIFICO	Prohibido	
COMERCIO	Permitido excepto para discotecas, para estaciones o centro de servicio automotor, con * 1 - *6	
CULTO Y CULTURA	Permitido con *1 y *6	
DEPORTE	Permitido excepto estadio	
EDUCACION	Permitido, sólo relacionados con el área turismo con *6	
ESPARCIAMIENTO	Permitido excepto zoológico	
SALUD	Permitido excepto cementerio y crematorio	
SEGURIDAD	Permitido excepto cárcel y centros de detención	
SERVICIOS	Permitido sólo relacionados con el área turismo	
SOCIAL	Permitido	

### EDIFICACION PARA LA ZONA ZH-2

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZH-2		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	300 m <sup>2</sup> ., con *3	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,5	
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	2	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Libre según rasante	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se permite	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se permite	
ADOSAMIENTO	No se permite	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	Obligatorio 5 m.	
CONDICIONES ESPECIALES ( C )	En la zona ZH-2 ( C ) se permitirán subdivisiones mínima de 300 m <sup>2</sup> con *3	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda Unifamiliar	60 hab/ha y 100 hab/ha en zona (C)
	Conjuntos de viviendas	No se permite
	Edificación Colectiva	440 hab/ha

\*1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes

\*6 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta

\*3 Para las zonas que no cuenten con red de alcantarillado de aguas servidas la superficie predial mínima podrá ser aumentada por la autoridad competente.

## NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZH-3 (ZONA HABITACIONAL)

USOS DE SUELO ZONA ZH-3		
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos	
RESIDENCIAL	Permitido excepto moteles	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Prohibido
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
CIENTIFICO	Prohibido	
COMERCIO	Permitido sólo restaurantes	
CULTO Y CULTURA	Prohibido	
DEPORTE	Permitido excepto estadio y gimnasio	
EDUCACION	Prohibido	
ESPARCIMIENTO	Permitido excepto parque zoológico	
SALUD	Prohibido	
SEGURIDAD	Prohibido	
SERVICIOS	Prohibido	
SOCIAL	Permitido	

### EDIFICACION PARA LA ZONA ZH-3

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZH-3		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	2.500 m <sup>2</sup> .	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,4	
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,8	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	7 m.	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	-----	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	-----	
ADOSAMIENTO	-----	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	5 m	
CONDICIONES ESPECIALES (C)	Las ZH-3 identificadas en el plano con el símbolo (C) corresponden a zonas condicionadas sujetas a factibilidad sanitaria y estudio de riesgo para su ocupación.	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda Unifamiliar	30 hab/ha
	Conjuntos de viviendas	No se contempla
	Edificación Colectiva	No se contempla

**NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZED  
(ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO)**

<b>USOS DE SUELO ZONA ZED</b>		
<b>TIPO DE USO</b>	<b>Permitidos - Condicionados - Prohibidos</b>	
<b>RESIDENCIAL</b>	Prohibido, excepto vivienda complementario a la actividad	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
<b>Industria</b>	<b>Molesta</b>	Prohibido
<b>Bodegaje y Talleres</b>	<b>Inofensiva</b>	Prohibido
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
<b>CIENTIFICO</b>	Prohibido	
<b>COMERCIO</b>	Prohibido	
<b>CULTO Y CULTURA</b>	Prohibido	
<b>DEPORTE</b>	Permitido	
<b>EDUCACION</b>	Prohibido	
<b>ESPARCIMIENTO</b>	Permitido	
<b>SALUD</b>	Prohibido	
<b>SEGURIDAD</b>	Prohibido	
<b>SERVICIOS</b>	Prohibido	
<b>SOCIAL</b>	Prohibido	

**EDIFICACION PARA LA ZONA ZED**

<b>CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZED</b>		
<b>SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA</b>	1.000 m <sup>2</sup>	
<b>COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN</b>	0,4	
<b>COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD</b>	0,8	
<b>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	Libre según rasante	
<b>SISTEMA DE AGRUPAMIENTO</b>	Aislado	
<b>ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	No se permite	
<b>LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	No se permite	
<b>ADOSAMIENTO</b>	No se permite	
<b>DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES</b>	3 m.	
<b>ANTEJARDÍN MÍNIMO</b>	No se exige	
<b>CONDICIONES ESPECIALES</b>	No contempla	
<b>DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA</b>	No contempla	

**NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZES  
(ZONA DE EQUIPAMIENTO DE SALUD DE CEMENTERIO )**

<b>USOS DE SUELO ZONA ZES</b>		
<b>TIPO DE USO</b>	<b>Permitidos - Condicionados - Prohibidos</b>	
<b>RESIDENCIAL</b>	Prohibido , excepto vivienda complementaria a la actividad	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
<b>Industria</b>	<b>Molesta</b>	Prohibido
<b>Bodegaje y Talleres</b>	<b>Inofensiva</b>	Prohibido
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
<b>CIENTIFICO</b>	Prohibido	
<b>COMERCIO</b>	Prohibido	
<b>CULTO Y CULTURA</b>	Permitido solo actividades de desarrollo espiritual y religioso	
<b>DEPORTE</b>	Prohibido	
<b>EDUCACION</b>	Prohibido	
<b>ESPARCIMIENTO</b>	Prohibido	
<b>SALUD</b>	Permitido sólo cementerios y crematorios	
<b>SEGURIDAD</b>	Prohibido	
<b>SERVICIOS</b>	Prohibido	
<b>SOCIAL</b>	Prohibido	

**EDIFICACION PARA LA ZONA ZES**

<b>CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZES</b>		
<b>SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA</b>	5.000 m2	
<b>COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN</b>	No se exige	
<b>COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD</b>	No se exige	
<b>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	No se exige	
<b>SISTEMA DE AGRUPAMIENTO</b>	Aislado	
<b>ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	No se permite	
<b>LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	No se permite	
<b>ADOSAMIENTO</b>	No se permite	
<b>DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES</b>	Según Código Sanitario	
<b>ANTEJARDÍN MÍNIMO</b>	Según Código Sanitario	
<b>CONDICIONES ESPECIALES</b>	Según Código Sanitario	
<b>DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA</b>	No contempla	

**NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZPU  
(ZONA DE PARCELAS URBANAS )**

<b>USOS DE SUELO ZONA ZPU</b>		
<b>TIPO DE USO</b>	<b>Permitidos - Condicionados - Prohibidos</b>	
<b>RESIDENCIAL</b>	Permitido	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
<b>Industria Bodegaje y Talleres</b>	<b>Molesta</b>	Prohibido
	<b>Inofensiva</b>	Permitida sólo industria, bodega y talleres inofensivos para actividades productivas agrícolas
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
<b>CIENTIFICO</b>	Permitido sólo asociado a actividad agrícola	
<b>COMERCIO</b>	Permitido sólo asociado a actividad agrícola	
<b>CULTO Y CULTURA</b>	Permitido	
<b>DEPORTE</b>	Permitido excepto estadio	
<b>EDUCACION</b>	Permitido sólo asociado a actividad agrícola	
<b>ESPARCIMIENTO</b>	Permitido sólo asociado a actividad agrícola	
<b>SALUD</b>	Permitido excepto cementerio, crematorio y hospitales	
<b>SEGURIDAD</b>	Permitido excepto cárceles y centros de detención	
<b>SERVICIOS</b>	Prohibido	
<b>SOCIAL</b>	Permitido	

**EDIFICACION PARA LA ZONA ZPU**

<b>CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZPU</b>		
<b>SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA</b>	2.500 m2	
<b>COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN</b>	0,2	
<b>COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD</b>	0,4	
<b>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	7 m para vivienda y libre según rasante para otros usos	
<b>SISTEMA DE AGRUPAMIENTO</b>	Aislado	
<b>ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	No se permite	
<b>LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	No se permite	
<b>ADOSAMIENTO</b>	No se permite	
<b>DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES</b>	3 m.	
<b>ANTEJARDÍN MÍNIMO</b>	5 m	
<b>CONDICIONES ESPECIALES</b>	No contempla	
<b>DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA</b>	Vivienda Unifamiliar	30 hab/ha
	Conjunto de viviendas	No se contempla
	Edificación Colectiva	No se contempla

**NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZIS  
(ZONA DE INFRAESTRUCTURA SANITARIA)**

<b>USOS DE SUELO ZONA ZIS</b>		
<b>TIPO DE USO</b>		<b>Permitidos - Condicionados - Prohibidos</b>
<b>RESIDENCIAL</b>		Prohibido excepto vivienda complementaria a la actividad
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
<b>Industria</b>	<b>Molesta</b>	Prohibido
<b>Bodegaje y Talleres</b>	<b>Inofensiva</b>	Prohibido
<b>INFRAESTRUCTURA SANITARIA</b>		Permitido
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
<b>CIENTIFICO</b>		Prohibido
<b>COMERCIO</b>		Prohibido
<b>CULTO Y CULTURA</b>		Prohibido
<b>DEPORTE</b>		Prohibido
<b>EDUCACION</b>		Prohibido
<b>ESPARCIMIENTO</b>		Prohibido
<b>SALUD</b>		Prohibido
<b>SEGURIDAD</b>		Prohibido
<b>SERVICIOS</b>		Prohibido
<b>SOCIAL</b>		Prohibido

**EDIFICACION PARA LA ZONA ZIS**

<b>CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZIS</b>		
<b>SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA</b>	5.000 m2	
<b>COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN</b>	0.3	
<b>COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD</b>	No se contempla	
<b>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	Libre según rasante	
<b>SISTEMA DE AGRUPAMIENTO</b>	Aislado	
<b>ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	No se contempla	
<b>LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	No se contempla	
<b>ADOSAMIENTO</b>	No se contempla	
<b>DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES</b>	5 m	
<b>ANTEJARDÍN MÍNIMO</b>	Obligatorio 5 m	
<b>CONDICIONES ESPECIALES</b>	Según código sanitario	
<b>DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA</b>	No contempla	

## NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZE (ZONA DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS)

USOS DE SUELO ZONA ZE		
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos	
RESIDENCIAL	Permitido, solo locales de hospedaje o similares	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Permitido
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Permitido, terminales de buses solo con *1, *5 y *6, terminales de automóviles con *6	
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO	Permitido	
COMERCIO	Permitido, para discotecas sólo con *5 con *6	
CULTO Y CULTURA	Permitido	
DEPORTE	Permitido	
EDUCACION	Prohibido	
ESPARCIMIENTO	Permitido con *6	
SALUD	Permitido con *6, excepto cementerios y crematorios,	
SEGURIDAD	Permitido con *6	
SERVICIOS	Permitido	
SOCIAL	Permitido	

## EDIFICACION PARA LA ZONA ZE

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZE		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	1.000 m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6	
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	2,0	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Libre según rasante	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se permite	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se permite	
ADOSAMIENTO	No se permite	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	Obligatorio 5 m.	
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No contempla	

\*1 Sólo enfrentando Vías estructurantes

\*5 Sólo con franja de separación o mitigación

\*6 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta.

**NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZET  
(ZONA DE EQUIPAMIENTO DE ESPARCIMIENTO Y TURISMO)**

<b>USOS DE SUELO ZONA ZET</b>		
<b>TIPO DE USO</b>		<b>Permitidos - Condicionados - Prohibidos</b>
<b>RESIDENCIAL</b>		Prohibido, excepto vivienda complementaria a la actividad predominante, con *2
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
<b>Industria</b>	<b>Molesta</b>	Prohibido
<b>Bodegaje y Talleres</b>	<b>Inofensiva</b>	Prohibido
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
<b>CIENTIFICO</b>		Prohibido
<b>COMERCIO</b>		Permitido con *2, excepto discotecas
<b>CULTO Y CULTURA</b>		Prohibido
<b>DEPORTE</b>		Permitido solo para deportes náuticos
<b>EDUCACION</b>		Prohibido
<b>ESPARCIMIENTO</b>		Permitido excepto zoológico
<b>SALUD</b>		Prohibido
<b>SEGURIDAD</b>		Prohibido
<b>SERVICIOS</b>		Prohibido
<b>SOCIAL</b>		Prohibido

**EDIFICACION PARA LA ZONA ZET**

<b>CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZET</b>		
<b>SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA</b>	1.500 m <sup>2</sup>	
<b>COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN</b>	0,2	
<b>COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD</b>	0,4	
<b>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	7 m	
<b>SISTEMA DE AGRUPAMIENTO</b>	Aislado	
<b>ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	No se permite	
<b>LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	No se permite	
<b>ADOSAMIENTO</b>	No se permite	
<b>DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES</b>	Según OGUC	
<b>ANTEJARDÍN MÍNIMO</b>	3 m ; 5 m. enfrentando a vías estructurante.	
<b>CONDICIONES ESPECIALES (C)</b>	Las ZET identificadas en el plano con el símbolo (C) corresponden a zonas condicionadas sujetas a factibilidad sanitaria y estudio de riesgo para su ocupación	
<b>DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA</b>	No contempla	

\*2 solo ligado al rol principal otorgado al sector, como complemento de este último.

**NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZEXH-1  
(ZONA DE EXTENSIÓN HABITACIONAL )**

<b>USOS DE SUELO ZONA ZEXH-1</b>		
<b>TIPO DE USO</b>		<b>Permitidos - Condicionados - Prohibidos</b>
<b>RESIDENCIAL</b>		Permitido excepto moteles
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
<b>Industria</b>	<b>Molesta</b>	Prohibido
<b>Bodegaje y Talleres</b>	<b>Inofensiva</b>	Permitido sólo talleres inofensivos
<b>INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE</b>		Permitido, terminales de buses solo con *1, *5 y *6, terminales de automóviles con *6
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
<b>CIENTIFICO</b>		Prohibido
<b>COMERCIO</b>		Permitido excepto discotecas
<b>CULTO Y CULTURA</b>		Permitido sólo con *1
<b>DEPORTE</b>		Permitido, excepto estadios
<b>EDUCACION</b>		Permitido sólo con *6
<b>ESPARCIMIENTO</b>		Permitido excepto zoológico
<b>SALUD</b>		Permitido excepto cementerios y crematorios
<b>SEGURIDAD</b>		Permitido excepto cárceles y centros de detención
<b>SERVICIOS</b>		Permitido
<b>SOCIAL</b>		Permitido

**EDIFICACION PARA LA ZONA ZEXH-1**

<b>CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZEXH-1</b>		
<b>SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA</b>	300 m2. con *3	
<b>COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN</b>	0,5	
<b>COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD</b>	2	
<b>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	14 m	
<b>SISTEMA DE AGRUPAMIENTO</b>	Aislado y pareado	
<b>ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	No se permite	
<b>LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	No se permite	
<b>ADOSAMIENTO</b>	Permitido según OGUC	
<b>DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES</b>	Según OGUC	
<b>ANTEJARDÍN MÍNIMO</b>	3 m.	
<b>CONDICIONES ESPECIALES</b>		
<b>DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA</b>	Vivienda Unifamiliar	140 hab/ha
	Conjunto de viviendas	240 hab/ha
	Edificación Colectiva	600 hab/ha

\*1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes

\*5 solo con franja de separación o mitigación

\*6 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta

\*3 Para las zonas que no cuenten con red de alcantarillado de aguas servidas la superficie predial mínima podrá ser aumentada por la autoridad competente

**NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZEXH-2  
(ZONA DE EXTENSIÓN HABITACIONAL)**

<b>USOS DE SUELO ZONA ZEXH-2</b>		
<b>TIPO DE USO</b>		<b>Permitidos - Condicionados - Prohibidos</b>
<b>RESIDENCIAL</b>		Permitido excepto moteles
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
<b>Industria</b>	<b>Molesta</b>	Prohibido
<b>Bodegaje y Talleres</b>	<b>Inofensiva</b>	Prohibido
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
<b>CIENTIFICO</b>		Prohibido
<b>COMERCIO</b>		Permitido excepto discotecas
<b>CULTO Y CULTURA</b>		Prohibido
<b>DEPORTE</b>		Permitido excepto estadios
<b>EDUCACION</b>		Prohibido
<b>ESPARCIMIENTO</b>		Permitido excepto zoológico
<b>SALUD</b>		Prohibido
<b>SEGURIDAD</b>		Prohibido
<b>SERVICIOS</b>		Prohibido
<b>SOCIAL</b>		Permitido

**EDIFICACION PARA LA ZONA ZEXH-2**

**CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZEXH-2**

<b>SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA</b>	2.500 m2.	
<b>COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN</b>	0,2	
<b>COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD</b>	0,4	
<b>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	7 m	
<b>SISTEMA DE AGRUPAMIENTO</b>	Aislado	
<b>ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	No se permite	
<b>LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	No se permite	
<b>ADOSAMIENTO</b>	No se permite	
<b>DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES</b>	3 m.	
<b>ANTEJARDÍN MÍNIMO</b>	5 m	
<b>CONDICIONES ESPECIALES</b>	No contempla	
<b>DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA</b>	Vivienda Unifamiliar	20 hab/ha

**NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZEXH-3  
(ZONA DE EXTENSIÓN HABITACIONAL)**

USOS DE SUELO ZONA ZEXH-3		
TIPO DE USO		Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL		Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria Bodegaje y Talleres	Molesta	Prohibido
	Inofensiva	Permitido sólo industria, almacenamiento y talleres inofensivos
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Permitido, terminales de buses solo con *1, *5 y *6, terminales de automóviles con *6
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO		Permitido
COMERCIO		Permitido, excepto discotecas
CULTO Y CULTURA		Prohibido
DEPORTE		Permitido excepto estadios y gimnasios
EDUCACION		Permitido
ESPARCIMIENTO		Permitido excepto zoológico
SALUD		Permitido excepto, cementerios y crematorios
SEGURIDAD		Permitido excepto cárceles y centros de detención
SERVICIOS		Prohibido
SOCIAL		Permitido

**EDIFICACION PARA LA ZONA ZEXH-3**

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZEXH-3		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	2.500 m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,3	
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,6	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	7 m residencial y 10,5 m para los otros usos permitidos	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se permite	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se permite	
ADOSAMIENTO	No se permite	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	3 m.	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	5 m.	
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda Unifamiliar	20 hab/ha
	Conjunto de viviendas	40 hab/ha
	Edificación Colectiva	No se permite

\*1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes

\*5 solo con franja de separación o mitigación

\*6 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta

**NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZVP  
(ZONA DE VALOR PAISAJISTICO)**

<b>USOS DE SUELO ZONA ZVP</b>		
<b>TIPO DE USO</b>		<b>Permitidos - Condicionados - Prohibidos</b>
<b>RESIDENCIAL</b>		Permitido, sólo locales de hospedaje o similares y vivienda asociada al uso predominante
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
<b>Industria</b>	<b>Molesta</b>	Prohibido
<b>Bodegaje y Talleres</b>	<b>Inofensiva</b>	Prohibido
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
<b>CIENTIFICO</b>		Permitido
<b>COMERCIO</b>		Permitido solo asociado al rol principal de la zona
<b>CULTO Y CULTURA</b>		Permitido
<b>DEPORTE</b>		Permitido excepto estadios
<b>EDUCACION</b>		Prohibido
<b>ESPARCIMIENTO</b>		Permitido
<b>SALUD</b>		Prohibido
<b>SEGURIDAD</b>		Prohibido
<b>SERVICIOS</b>		Prohibido
<b>SOCIAL</b>		Prohibido

**EDIFICACION PARA LA ZONA ZVP**

<b>CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZVP</b>	
<b>SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA</b>	2.500 m2.
<b>COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN</b>	0,1
<b>COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD</b>	0,3
<b>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	10,5 m.
<b>SISTEMA DE AGRUPAMIENTO</b>	aislado
<b>ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	No se permite
<b>LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	No se permite
<b>ADOSAMIENTO</b>	No se permite
<b>DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES</b>	5 m.
<b>ANTEJARDÍN MÍNIMO</b>	5 m..
<b>CONDICIONES ESPECIALES</b>	La ocupación de esta zona considera previamente cumplir con lo señalado en el artículo 14 de la presente Ordenanza
<b>DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA</b>	No contempla

**NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZPD  
(ZONA DE PROTECCIÓN DE DRENAJE)**

En esta zona sólo se permite equipamiento de esparcimiento sin construcciones y se rige por lo señalado en el artículo 30 de la presente Ordenanza.

## CAPITULO VII

### VIALIDAD

**ARTICULO 34.- VIALIDAD EXISTENTE.** Las avenidas, calles y pasajes y en general todas las vías públicas del Plan Regulador Comunal de Quillón 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.

**ARTICULO 35.- 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.

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

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO (Desde – Hasta)	EXISTENTE (E) PROYECTADA (P)	JERARQUIA EXPRESA (E) TRONCAL (T) COLECTORA (C) DE SERVICIO (S) LOCAL (L)	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)
Calle sin nombre 1	Desde Ruta N 148 a Gabriela Mistral ( camino Nueva Aldea-Quillón)	E-P	Colectora	20 m
Calle sin nombre 2	Desde Colo-Colo a Gabriela Mistral ( camino Nueva Aldea Quillón)	P	Local	15 m
Avda. O'Higgins ( Ruta 148)	Desde limite urbano oriente a poniente	E	Troncal	30 m.
Avda Cayumanqui	Desde Ruta N 148 oriente a ruta N 148 poniente	E-P	Servicio	20 m.
Avda Avendaño	Desde Diego Portales a ribera Laguna Avendaño	E-P	Servicio	15 m.

Juan Paulino Flores	Desde Costanera estero Quillón a ribera Laguna Avendaño	E	Servicio	20 m.
Santa Margarita	Desde Costanera Estero Quillón a ribera Laguna Avendaño	E-P	Servicio	20 m.
Calle sin nombre 3	Desde Camino Cerro Negro a Gabriela Mistral	E-P	Servicio	15 m.
Camino a Balneario Huachipato	Desde G. Mistral hasta ribera Laguna Avendaño	E-P	Servicio	15 m.
Calle sin nombre 4	Desde Camino a Cerro Negro a G. Mistral	P	Servicio	30 m.
Camino 1	Desde Gabriela Mistral hasta Calle Mañío	E-P	Local	15 m
Camino Estero Coyanco	Desde Límite urbano poniente a Límite urbano norte	E	Colectora	20 m.
Costanera Estero Quillón	Desde Dieciocho de Septiembre a Dieciocho de Septiembre	P	Local	11 m.
Prolongación Calle Itata	Desde Camino Estero Coyanco a Dieciocho de Septiembre	E-P	Servicio	15 m.
Dieciocho de Septiembre	Desde Avda. Bernardo O'Higgins a Costanera Estero Quillón	E	Servicio	15 m.
Camino Cerro Negro	Desde Costanera estero Quillón a Límite urbano sur	E	Troncal	30 m
Colo Colo	Desde Avda. Bernardo O'Higgins a Calle sin nombre 1	E-P	Local	11 m.
Galvarino	Desde Avda. Bernardo O'Higgins a Camino sin nombre 1	E-P	Local	11 m.
Gabriela Mistral	Desde Límite Urbano norte a Calle sin nombre 4	E-P	Troncal	30 m.

Avda Jorge Alessandri	Desde Avenida B. O'Higgins a Camino 1	E-P	Local	15m
Caupolicán	Desde Avda Cayumanqui a Límite urbano sur	E- P	Local	15 m.
Diego Portales	Desde Avda Cayumanqui a Caupolicán	E	Local	11 m
Costanera Poniente	Desde Avda. B. O'Higgins a Camino 1	E- P	Local	15 m.
Mañío	Desde Camino 1 a Cunco	E	Local	15 m.
Cunco	Desde Mañío a Costanera Oriente	E	Local	15 m.
Costanera Oriente	Desde Camino Chillancito a Ruta N-148	E-P	Local	15 m.
Camino a Chillancito	Desde Ruta N-148 a Límite urbano sur	E	Servicio	20 m.
Calle sin nombre 5	Desde Costanera Oriente a Ruta N-148	E-P	Local	15 m.
Calle sin nombre 9	Desde Costanera Oriente a ribera Laguna Avendaño	E	Local	15 m
Costanera Río Itata	Desde Ruta N-148 a Límite urbano norte	E-P	Local	15 m.
Prolongación Costanera Oriente	Desde Ruta N-148 a Costanera Río Itata	P	Local	15 m.
Calle Tres	Desde Ruta N-148 a Limite Urbano Norte	E- P	Troncal	30 m.
Calle sin nombre 6	Desde Ruta N-148 a Costanera Río Itata	E	Local	11 m.
Calle sin nombre 7	Desde Ruta N-148 a Costanera Río Itata	E-P	Local	15 m
Calle sin nombre 8	Desde Costanera Oriente a Ruta N-148	E-P	Local	15 m.
Calle sin nombre 10	Desde calle sin nombre 8 a Ruta N-148	E-P	Local	15 m