



## I. MUNICIPALIDAD DE CHILLAN

### PLAN REGULADOR COMUNAL

#### ORDENANZA LOCAL

#### CAPITULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

**ARTÍCULO 1º.** La presente Ordenanza establece las normas referentes a límite urbano, zonificación, uso del suelo, subdivisión predial, edificación, urbanización y vialidad, que deberán observarse dentro del área territorial del presente Plan Regulador Comunal de Chillán, graficada en el Plano PR CH-01, en adelante el Plano las cuales se complementan con la información contenida en dicho Plano.

**ARTÍCULO 2º.** El área territorial del presente Plan Regulador queda determinada por el límite urbano, constituido por la línea poligonal cerrada entre los puntos **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20** y 1 cuya descripción de puntos y tramos se incluye en el artículo 6º de esta Ordenanza.

**ARTÍCULO 3º.** Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encuentren reguladas por esta Ordenanza, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

**ARTÍCULO 4º.** De acuerdo a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, le corresponde a la Dirección de Obras Municipales de Chillan la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza; y a la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la VIII Región, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

**ARTÍCULO 5º.** Cualquier transgresión a las normas de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en los Artículos 20º al 26º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

## CAPITULO II

### DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO

**ARTÍCULO 6º.** El límite urbano enunciado en el artículo 2º de esta Ordenanza, queda definido por los puntos y tramos que se describen a continuación:

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
1	Intersección del eje del estero Las Toscas, con paralela trazada 200 m al norte del eje del camino a San Bernardo.		
2	Intersección de paralela trazada 200m al norte del eje del camino a San Bernardo, con paralela trazada 350 m. al oriente del eje de pasaje Uno.	<b>1-2</b>	Paralela trazada 200 m al norte del eje del camino a San Bernardo, entre los Puntos 1 y 2.
3	Intersección de paralela trazada 350 m al oriente de eje de Pasaje Uno, con paralela trazada 500m al sur del eje calle Los Alerces.	<b>2-3</b>	Paralela trazada a 350 m al oriente del eje del Pasaje Uno, entre los puntos 2 y 3.
4	Intersección de paralela trazada 500m al sur del eje de calle Los Alerces, con prolongación hacia el nor-oriente de paralela trazada 250 m. al sur-oriente del camino a Yungay .	<b>3-4</b>	Paralela trazada a 500m al Sur del eje de calle Los Alerces entre los puntos 3 y 4.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
5	Intersección de paralela trazada 250m al sur-orienté del eje del camino a Yungay con el eje del Canal A.	<b>4-5</b>	Paralela trazada a 250m al sur-orienté del eje de camino a Yungay, entre los puntos 4 y 5
6	Intersección del eje del Canal A, con el eje del Camino a Yungay	<b>5-6</b>	Eje del Canal A, entre los puntos 5 y 6.
7	Intersección de paralela trazada 100m al poniente del eje de calle M. Egaña, con paralela trazada 100m al sur del eje de calle San Bartolomé	<b>6-7</b>	Paralela trazada 100m, al poniente del eje de calle M. Egaña, entre los puntos 6 y 7.
8	Intersección de paralela trazada 100m al sur de calle San Bartolomé, con prolongación hacia el sur de paralela trazada 350m al poniente eje calle Luis Arellano.	<b>7-8</b>	Paralela trazada 100m al sur del eje de calle San Bartolomé, entre los puntos 7 y 8.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
9	Intersección de prolongación hacia el sur de paralela trazada 350 m. al poniente del eje de calle Luis Arellano, con paralela trazada 100 m. al sur de la línea oficial sur de la Carretera Longitudinal Sur.	<b>8-9</b>	Prolongación hacia el sur de paralela trazada 350m al poniente del eje de calle Luis Arellano, entre los puntos 8 y 9.
10	Intersección de paralela trazada 1,350m al poniente del estribo poniente del puente sobre el Estero Las Toscas, con paralela trazada 100m al sur de la línea oficial sur de la Carretera Longitudinal Sur.	<b>9-10</b>	Paralela trazada 100m al sur de la línea oficial sur de la Carretera Longitudinal Sur, entre los puntos 9 y 10.
11	Intersección de paralela trazada 1350 m al poniente del estribo poniente del puente sobre el Estero las Toscas, con paralela trazada 200m al nor-poniente de la línea oficial nor-poniente de la Carretera Longitudinal Sur.	<b>10-11</b>	Paralela trazada 1.350 m al poniente de estribo poniente del puente sobre el Estero las Toscas, entre los puntos 10 y 11.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
12	Intersección de paralela trazada 200m al nor-poniente de la línea oficial nor-poniente del By Pass Chillán, con eje de la vía férrea.		
		<b>11-12</b>	Paralela trazada 200m al nor-poniente de la línea oficial nor – poniente del bay-Pass Chillán, entre los puntos 11 y 12.
13	Intersección del eje de la vía férrea Con ribera sur del Río Ñuble.		
		<b>12-13</b>	Eje de la vía férrea, entre los puntos 12 y 13.
14	Intersección de la ribera sur del río Ñuble, con paralela trazada 200m al oriente de la línea oficial oriente de la Carretera Longitudinal Sur.		
		<b>13-14</b>	Ribera Sur del río Ñuble entre los puntos 13 y 14.
15	Intersección de paralela trazada 200m al oriente de la línea oficial oriente de la Carretera Longitudinal Sur, con paralela trazada 350m al norte del eje del camino Variante Quinta Agrícola.		
		<b>14-15</b>	Paralela trazada 200m al oriente de la línea oficial oriente de la Carretera Longitudinal sur, entre los puntos 14 y 15.
16	Intersección de paralela trazada 350m al norte del eje del camino Variante Quinta Agrícola, con paralela trazada 350m al nor-oriente del eje de calle Vicente Méndez.		

- |    |   |  |
|----|---|--|
|    |   | <b>15-16</b> Paralela trazada 350m al norte del eje del camino Variante Quinta Agrícola, entre los puntos 15 y 16. |
| 17 | Intersección de paralela trazada 350m al norte del eje de la calle Vicente Méndez, con la prolongación hacia el norte del eje de la Avenida Andrés Bello. |  |
|    |   | <b>16-17</b> Paralela trazada 350m al norte del eje de la Avenida Vicente Méndez, entre los puntos 16 y 17.        |
| 18 | Intersección de la prolongación hacia el norte del eje de la Avda. Andrés Bello, con el eje del Canal Ramero.   |  |
|    |   | <b>17-18</b> Prolongación hacia el norte del eje de la Avda. Andrés Bello, entre los puntos 17 y 18.               |
| 19 | Intersección de la prolongación hacia el oriente del eje del canal Ramero, con el eje del Camino Uno.   |  |
|    |   | <b>18-19</b> Eje del Canal Ramero y su prolongación hacia el oriente, entre los puntos 18 y 19.                    |

<b>PUNTO</b>	<b>DESCRIPCION DEL PUNTO</b>	<b>TRAMO</b>	<b>DESCRIPCION DEL TRAMO</b>
20	Intersección del eje del camino Antiguo a Coihueco, con pro_ prolongación hacia el norte del eje del Estero Las Toscas.	<b>19-20</b>	Línea recta imaginaria, entre los puntos 19 y 20.
		<b>20-1</b>	Eje del Estero Las Toscas, entre los puntos 20 y 1.

### CAPITULO III

#### DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

**ARTÍCULO 7º** Los siguientes términos tienen en esta Ordenanza, el significado que se indica:

**Porcentaje de ocupación de suelo:** Es la relación porcentual entre la superficie edificada determinada en la forma que más adelante se expresa y la superficie total del predio, descontada de esta última las áreas declaradas de utilidad pública que pudiera afectarlo por disposiciones del presente Plan Regulador.

La Superficie edificada se determinará por la proyección del edificio sobre el terreno, descontando el 100% de la proyección de aleros, balcones y cubiertas en voladizo.

Las terrazas y pavimentos exteriores no se contabilizarán.

Tampoco se contabilizarán los cobertizos ni otras construcciones ligeras cubiertas y abiertas por dos o mas lados, siempre que no excedan del 10% de la superficie del terreno. El exceso sobre dicho porcentaje se contabilizarán en un 50%.

**Edificación aislada:** Es la que se construye separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que establece la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

**Edificaciones pareada:** Es la que corresponde a dos edificaciones que se construyen simultáneamente, o diferidas en el tiempo, emplazadas a partir de su deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo.

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

**Edificación Continua :** Es la que se constituye simultáneamente, o deferida en el tiempo, emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada y con la altura que establece el presente Plan Regulador.

**Densidad Predial :** Es la relación entre la cantidad de habitantes y la superficie predial que ocupan.

Para la aplicación de lo dispuesto sobre la materia en el artículo 23 de la presente Ordenanza, se entiende por cantidad de habitantes y el valor que resulta de multiplicar por cinco (5) el número total de sitios que contemple el proyecto de loteo o de construcción de viviendas. Se

entiende por superficie predial, la superficie neta del terreno en que se emplace el proyecto de loteo o de construcción de viviendas, expresada en hectáreas.

Para calcular el número máximo de sitios que permite el proyecto, se aplicará la siguiente fórmula.

$$\text{Nº máx. de sitios} = \frac{\text{Densidad predial máxima} \times \text{Superficie predial}}{5}$$

**ARTÍCULO 8º** Rasantes y distanciamientos : Para la aplicación de rasantes y distanciamiento se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

**ARTÍCULO 9º** Adosamiento: Los Adosamientos se ajustarán a las disposiciones contenidas en el Artículo 478 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

**ARTÍCULO 10º** Cierros Exteriores. Los sitios eriazos deberán disponer de cierros de carácter permanente que aseguren que dichos predios no se utilicen como botaderos de basuras y escombros y cuyas características aprobará la dirección de Obras Municipales.

Cuando se consulten cierros en los sitios ya edificados o por edificar no podrán superar la altura de 2.00 m, aceptándose cierro vivo.

En los sitios esquina los cierros deberán formar los ochavos previstos en los artículos 452, 453, 454 y 456 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

**ARTICULO 11º.** Estacionamientos: En los proyectos de obras nuevas las exigencias mínimas de estacionamiento que deberán cumplirse dentro del respectivo predio, son las siguientes:

---

**USO DEL SUELO**

**ESTANDAR**

---

**VIVIENDAS**

Viviendas colectivas :

De hasta 45m2 construido por unidad	1	cada 6 viviendas
Entre 45 m2 y 100m2 construidos por unidad	1	cada 3 viviendas
De más de 100m2 construidos por unidad	1	cada 2 viviendas

9

**VIVIENDA SOCIAL**

Sin exigencias de estacionamiento.

**EQUIPAMIENTO**

Supermercado _____	1 cada 50m <sup>2</sup> de superficie útil construida.
Centros Comerciales _____	1 cada 90m <sup>2</sup> de superficie útil construido.
Servicios Públicos _____	1 cada 80 m <sup>2</sup> de superficie útil construido.
Salud _____	1 cada 80 m <sup>2</sup> de superficie útil construida.
Hoteles con capacidad superior a 60 camas ____	1 cada 6 camas.
Deportes _____	1 cada 100 espectadores
<b>INDUSTRIA, ALMECENAMIENTO Y TALLERES _____</b>	<b>1 Cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida.</b>

Las industrias y recintos destinados exclusivamente al almacenamiento de mercaderías y materiales, deben tener al interior del predio, los espacios necesarios para la carga y descarga de camiones y vehículos de transporte.

En los edificios que consulten dos o más destinos diferentes, el estándar mínimo se aplicará a las partes del edificio correspondientes a cada destino, y el número de estacionamientos exigibles será la suma del número de estacionamientos que origen cada una de dichas partes.

Para los efectos de este artículo, se considerarán como superficie útil construida, la que resulte de descontar a la superficie total construida lo siguiente: un 10% por concepto de muros estructurales y periféricos, la superficie común destinada a circulación ( acceso, hall, pasillos, rampas, pasajes, escaleras, ascensores y montacargas): la ocupada por instalaciones tales como salas de máquinas, ductos, recintos de medidores, botadores y receptores de basuras, y las bodegas, en el caso de edificios colectivos de habitación.

La obligación consignada en el presente artículo no será exigible cuando el número de estacionamientos que origine la construcción sea igual o inferior a 4 unidades.

Será siempre obligatorio exigir un estudio de tránsito, como condición previa para cursar los permisos de edificación, cuando en un mismo predio se consulte el emplazamiento del 100 o más estacionamientos.

Cada estacionamiento deberá tener una superficie mínima de 13 m<sup>2</sup> y un ancho mínimo de 2,5 m sin incluir las áreas destinadas a circulación. Las circulaciones deberán tener un ancho mínimo de 6 metros.

---

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR DE CHILLAN

La demarcación y señalización de los estacionamientos ubicados en la vía pública, deberá hacerse de acuerdo a lo dispuesto en el Manual de Señalización de Tránsito aprobado por D.S. N° 121 del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones de 1982. El cumplimiento de este requisito debe ser revisado y aprobado por el Departamento de Tránsito de la Municipalidad.

Los accesos desde la calle a los recintos destinados a estacionamientos, tendrán un ancho máximo de 6 metros. Solo podrá exceder esta dimensión, incluyendo en el proyecto una solución de continuidad a la acera que dé preferencia y seguridad a la circulación de peatones. Esta solución debe ser previamente aprobada por la Dirección de Obras Municipales.

En el caso de estacionamientos y sobresaliendo 50 cm. de la línea oficial y a una altura mínima de 2,5 m. sobre el suelo, deberá colocarse una baliza luminosa cuyas características deberán aprobar el Departamento de Tránsito de la Municipalidad.

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

**ARTÍCULO 12º**      **Uso del Suelo con destino de Equipamiento:** La clasificación por tipos y escalas de los usos de suelo con destino de equipamiento que se permiten o prohíben en cada zona descritas en el artículo 23 es la siguiente:

TIPO	ESCALA REGIONAL E INTERURBANA	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
<b>Salud</b>	Hospitales Clínicas	Policlínicos Clínicas Postas	Policlínicos Dispensarios Consultorios
<b>Educación</b>	Locales de Educación Superior	Locales de Educación Media Locales de Educación Básica	Locales de Educación Básica y Prebásica
<b>Seguridad</b>	Bases Militares Cuarteles Cárceles	Comisarías Tenencias Bomberos	Retenes

<b>Culto</b>	Catedrales Templos Santuarios	Templos Parroquias	Capillas Templos
<b>Culturas</b>	Museos Bibliotecas Salas de Conciertos Teatros Auditórium Jardines Botánicos Pinacotecas	Museos Bibliotecas Sala de Concierto Auditórium Teatros Galerías de exposiciones Casa de Cultura.	Bibliotecas Auditórium
<b>Organización Comunitaria</b>		Juntas de Vecinos Centro Social	Centros Sociales Juntas de vecinos Centro de madres
<b>Áreas Verdes</b>	Parques Nacionales Santuarios de la Naturaleza	Parques Plazas	Plaza Jardines Juegos infantiles.
<b>Deportes</b>	Estadios Gimnasios Medialunas Coliseos	Estadios Canchas Piscinas Gimnasios Baños Públicos	Canchas Gimnasios Piscinas
<b>Esparcimientos y Turismos.</b>	Parques de entretenimientos Zonas de Camping Hoteles Moteles Juegos Electrónicos Clubes Sociales Discotecas, Cabaret Quinta de Recreo	Restoranes Hoteles Residenciales	Cines Fuentes de Soda Restoranes

---

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR DE CHILLAN

<b>Comercio Minorista</b>	Centros Comerciales Mercados Supermercados Terminales de Distribución	Centros Comerciales Mercados Supermercados Locales Comerciales	Centros Comerciales Supermercados Locales Comerciales
<b>Servicios Públicos</b>	Corte de Justicia Servicios de Utilidad Pública Servicios de la Administración Pública	Municipios Juzgados Servicios de la utilidad pública Servicios de la Administración Pública	Servicios de Utilidad Pública. Servicios de la Administración Pública
<b>Servicios Profesionales</b>	Oficinas en General Bancos Laboratorios	Oficinas en general Bancos Laboratorios	Oficinas en general Laboratorios
<b>Servicios Artesanales</b>		Talleres pequeños tales como: Lavanderías Amasanderías Peluquerías Reparadoras de calzado Gasfiterías Orfebrería y relojes Costura y modas Jardines de plantas etc...	Talleres pequeños tales como: Lavanderías Amasanderías Peluquerías Reparadoras de Calzado Gasfiterías Orfebrería y relojes Costura y modas Jardines de plantas etc.

Sin perjuicio de lo anterior, se establece además que las casas funerarias y velatorios solo podrán emplazarse en la zona ZU2, debiendo cumplir con las normas de subdivisión predial y edificación que se señalan en el Artículo 23 de la presente Ordenanza, para el Equipamiento de dicha zona.

Todo terreno y/o edificio destinado a equipamiento deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la legislación vigente y deberá respetar las disposiciones sobre uso del suelo que establece el presente Plan Regulador.

**ARTÍCULO 13º:** **Uso del suelo con destino Industrial, Almacenamiento y Talleres:** La clasificación en categorías de los usos de suelos con destino de Industria, almacenamiento y talleres es la siguiente, atendiendo a los efectos que se funcionamiento produce a terceras personas: sin perjuicio de las facultades que sobre las materia corresponden el Ministerio de Salud.

**CATEGORIAS**

**DEFINICIONES**

- **Inofensivos** : Los que no causan molestias o daños ni revisten peligro para las personas o al entorno.
- **Molestos** : Los que producen incomodidad o molestias al vecindario.
- **Insalubres** : Los que son dañinos a la salud como consecuencia de ruidos, emanaciones, trepidaciones etc.
- **Peligrosos** : Los que presentan un alto riesgo potencial permanente y aquellos cuyo grado de insalubridad sea inaceptable a juicio de la autoridad competente.

Los talleres destinados a garages de reparación y mantención de vehículos y todo los rubros que representan reparaciones y elaboración de productos se permitirán siempre que sean clasificados como inofensivos.

Las actividades que se permitan en las zonas con usos del suelo con destino industrias, almacenamiento y talleres deberán ser clasificadas como inofensivos por el Ministerio de Salud a lo menos por los Reglamentos que se señalan a continuación:

<b>Nivel máximo permisible de Presión sonora</b>	:	D.S N° 286 Ministerio de Salud 1984
<b>Contaminación atmosférica</b>	:	D.S N° 144 Ministerio de Salud 1961 Res. N° 1215 Ministerio de Salud de 1978
<b>Residuos</b>	:	Ley N° 3.133 de 1916 y su Reglamento el D.S. N° 2.491 de 1916 Resolución N° 1.215 M. de Salud 1978, Artículo 11º, 12º y 13º del D.L. N° 3.557 M. Agricultura, 1981
<b>Trepidaciones y olores</b>	:	Código Sanitario, Título IV Artículo 89º del M. de Salud y demás normas que establezca el Servicio de Salud correspondiente.

**ARTÍCULO 14º** **Uso del suelo con destino Vialidad y Transporte.** La vialidad es inherente al proceso de división de la tierra y a cualquier actividad que en ella se desarrolle; por lo tanto, se entenderá que es un uso del suelo siempre permitido.

Los terrenos o edificios en que se desarrollen actividades complementarias a la vialidad y el transporte tales como, estaciones de servicios automotriz, locales de venta o expendio de combustibles, terminales de buses, playas y locales de estacionamiento de vehículos, solo pueden localizarse en las zonas en que se **permitan dichos usos de suelos,** frente a la vialidad estructuralmente establecida en el artículo 26 y deberán cumplir con las siguientes normas, sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas para cada zona, en el artículo 23 de la presente Ordenanza:

**a) Estaciones de servicio automotriz, locales de venta o expendio de combustible y terminales de buses:**

- Podrán emplazarse en predios que enfrenten vías de ancho mínimo igual o superior a 20m.. En caso de emplazarse enfrentando vías de ancho menor, la superficie predial no podrá ser inferior a 1.000 m<sup>2</sup>, salvo en las zonas ZE3 y ZE4 que deberán cumplir las normas de Superficie y Frente Predial Mínimo establecidas, para dichas Zonas, en el artículo 23 de la presente Ordenanza.
- El ancho mínimo de los accesos y salidas de vehículos, desde el predio a la vía pública, será de 5 m. El ángulo máximo entre los ejes de acceso y salida y el de la vía pública será de 70º, inscrito entre el deslinde predial y el eje de la vía pública.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo : 40%
- Altura máxima de edificación: respetando rasantes.
- Sistema de agrupamiento: aislado
- Distancia mínima de cada acceso a la esquina más próxima. Será de 10 m., medido desde la intersección de ambas líneas de soleras y vértice teórico del acceso correspondiente.

**b) Playas y locales de estacionamiento de vehículos :**

- Solo podrán emplazarse en predios que enfrenten a vías de ancho igual o superior a 20 m.
- Superficie predial mínima :1.000 m<sup>2</sup>.
- Frente predial mínimo: 18m .
- Sistema de agrupamiento: aislado. Se permitirá adosamientos de construcciones abiertas y cubiertas que no excedan la altura de 2,50 m.
- Distancia mínima de los accesos a la esquina más próxima será de 15 m. medidos de la misma forma establecida para las estaciones de servicio automotriz.

**ARTÍCULO 15º**      **Bienes Nacionales de Uso Público** : En las áreas de uso público, como son las vías y áreas verdes existentes o que se formen en el futuro, no podrán ejecutarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como kioscos, fuentes de agua, juegos infantiles y otras similares, según corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por el Director de Obras Municipales.

**ARTÍCULO 16º**      **Fajas de Restricción** : Son espacios no edificables destinados al tendido de líneas de alta tensión, trazados de vías férreas, aislación de carreteras, etc.

- **Línea de Alta Tensión** : Las fajas de restricción de las líneas de alta tensión que atraviesan el Área Urbana quedan reguladas por el Manual ML-A 3.1 de Endesa.
- **Vías Férreas** : Las fajas de protección de las vías férreas que cruzan el Área Urbana quedan reguladas por el Decreto Supremo 1.157 de 1931, del Ministerio de Fomento, Ley de Ferrocarriles.

**Cementerios**: Las fajas de restricción de los cementerios ubicados dentro del Área Urbana, quedan reguladas por el Decreto Supremo 357, M. de Salud, de 1970.

**ARTÍCULO 17º.**      **Urbanización**: La aprobación de proyectos de urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado, aguas servidas y aguas lluvias; agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la ley General de Urbanismo y Construcciones y de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y, además, por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización y de los Servicios respectivos.

En los Planos de loteo o subdivisión se dejará constancia de los ejes de pareo, cuando proceda.

**ARTÍCULO 18º**      **Usos de Suelo Prohibidos**: Quedan prohibidos, dentro del límite urbano, además de los establecimientos como tales en el artículo 23 de la presente Ordenanza, los siguientes usos de suelo:

- **Planta de tratamiento de aguas servidas.**
- **Planta y botadero de basuras.**
- **Industrias, almacenamiento y talleres, insalubres o peligrosos.**

**ARTÍCULO 19º**     **Edificación en predios existentes** : Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplen con las superficies y frentes prediales mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán debiendo darse cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

**ARTÍCULO 20º**     **Estudios geotécnicos**. En el otorgamiento de permisos de edificación, la Dirección de Obras Municipales de Chillan exigirá informe de mecánica de suelo para todas las construcciones de clase A, B, C y D, establecidas en el artículo 287 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, cuando éstas sean de cuatro o más pisos, no importando la zona en que se ubiquen.

**ARTÍCULO 21º**     **Antejardines**: Serán optativos en toda el área urbana. Cuando se opte por ellos su profundidad no podrá ser inferior a 2,50 m. Sin perjuicio de lo anterior, será exigible antejardín, cuando exista en más del 60% de la longitud del mismo costado de la cuadra. En estos casos su profundidad será de 2,50 m. como mínimo.

## **CAPITULO IV**

### **MACRO- AREAS, ZONIFICACION, USO DEL SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS**

**ARTICULO 22º.** El presente Plan Regulador contempla las siguientes macro-áreas:

**Áreas Consolidadas:** Son las áreas urbanas que cuenten efectivamente con urbanización completa, entendiéndose por tal la que habilita al suelo para ser dividido y para recibir edificación, debidamente conectada a las redes de los Servicios de Utilidad Pública o que cuenten con otros sistemas autorizados por la reglamentación vigente.

**Áreas de Extensión Urbana :** Son las áreas planificadas externas a las áreas consolidadas, aptas para recibir el crecimiento en extensión previsto para el Centro Urbano en los 30 años siguientes a la aprobación del presente Plan Regulador.

**Áreas Especiales :** Son las áreas planificadas ubicadas tanto dentro de las Áreas Consolidadas como en las Áreas de Extensión Urbana que, en razón de su especial destino o naturaleza, están sujetas a restricciones de diverso grado en cuanto a urbanización y edificación.

**ARTICULO 23º :** Las macro-áreas mencionadas en el artículo 22 se dividen en las zonas que se describen a continuación, de acuerdo a las características del uso del suelo y demás normas urbanísticas determinadas para cada una de ellas. Los tipos y escalas del equipamiento corresponden a la tipología descrita en el artículo 12 de la presente Ordenanza.

Los usos de suelo permitidos o prohibidos en cada zona, las condiciones de subdivisión de predios y las normas de edificación que le son aplicables, son las siguientes:

#### **AREA CONSOLIDADA**

##### **ZONA ZU1**

- **Uso de suelo permitidos** : Vivienda  
Equipamiento de todo tipo, de escala regional, comunal y vecinal; talleres y almacenamiento inofensivos.  
Actividades complementarias a la vialidad y el transporte. Las normas específicas

---

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR DE CHILLAN

aplicables a este último uso de suelo se establecen en el artículo 14 de la presente Ordenanza.

- **Usos de suelo prohibidos** : Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 18º de la presente Ordenanza.
- **Superficie predial mínima** : 300 m2
- **Frente predial mínimo** : 10m.
- **Porcentaje máximo de ocupación de suelo** : 100%
- **Sistemas de agrupamiento** : Aislado y continuo
- **Altura máxima de edificación** : Aislado, respetando rasantes. Continuo, 14 m. sobre la altura máxima de la edificación continua se permite construcción aislada respetando rasantes.
- **Profundidad máxima del cuerpo Paralelo a la calle en edificación continua** : 100 % del deslinde com ún.

**ZONA ZU2**

<b>Usos de suelo permitidos</b>	:	Vivienda, Equipamiento de todo tipo de escala comunal y vecinal; Industria y almacenamiento inofensivos; talleres inofensivos y molestos. Actividades complementarias a la vialidad y el transporte. Las normas específicas aplicables a este último uso de suelo se establecen en el artículo 14º de la presente Ordenanza.
<b>Usos de suelo prohibidos</b>	:	Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 18º de la presente Ordenanza.
<b>Superficie predial mínima</b>	:	Vivienda y equipamiento, 300 m <sup>2</sup> Industria, almacenamiento y talleres, 500m <sup>2</sup> . Transporte, 700m <sup>2</sup> .
<b>Frente predial mínimo</b>	:	Industria, almacenamiento y talleres, 15 m. Vivienda, equipamiento, 12m. Transporte, 20 m.
<b>Porcentaje máximo de ocupación de suelo</b>	:	80 %
<b>Sistema de agrupamiento</b>	:	Vivienda y equipamiento, aislado, pareado y Continuo. Industria, almacenamiento y talleres, aislado.
<b>Altura máxima de edificación</b>	:	Aislado y pareado, respetando rasantes. Continuo, 14m. Sobre la altura máxima de la edificación continua se permite construcción aislada respetando rasantes.
<b>Profundidad máxima del cuerpo paralelo a la calle en edificación continua</b>	:	60 % del deslinde común.

**ZONA ZU3**

<b>Usos de suelo permitidos</b>	:	Vivienda, Equipamiento de todo tipo, de escala comunal y vecinal; Talleres inofensivos, siempre que los predios en que se emplacen enfrenten calles de la vialidad estructurante establecidas en el artículo 26 de la presente Ordenanza.
<b>Usos de suelo prohibidos</b>	:	Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en artículo 18 de la presente Ordenanza.
<b>Superficie predial mínima</b>	:	Vivienda, 300 m <sup>2</sup> Equipamiento, 500 m <sup>2</sup> Talleres, 600 m <sup>2</sup> .
<b>Frente predial mínimo</b>	:	Vivienda , 10 m. Equipamiento y talleres, 15 m.
<b>Porcentaje máximo de ocupación de suelos</b>	:	60 %
<b>Sistemas de agrupamiento</b>	:	Viviendas y equipamiento, aislado, pareado y Continuo; Talleres, aislado.
<b>Altura máxima de edificación</b>	:	Aislado y pareado, respetando rasantes. Continuo, 14 m.. Sobre la altura máxima De la edificación continua se permite construcción aislada respetando rasantes.
<b>Profundidad máxima del cuerpo paralelo a la calle en edificación continua.</b>	:	50% del deslinde común

**ZONA ZU4**

<b>Usos de suelo permitidos</b>	:	Viviendas Equipamiento de todo tipo, de escala vecinal y comunal; Talleres inofensivos. Actividades complementarias a la vialidad y el transporte. Las normas específicas aplicables a este último uso de suelo se establecen en el artículo 14 de La presente Ordenanza.
<b>Usos de suelo prohibidos:</b>		Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 18 de la presente Ordenanza.
<b>Superficie predial mínima</b>	:	Vivienda, 160 m <sup>2</sup> Equipamiento, 300 m <sup>2</sup> Talleres, 400 m <sup>2</sup> Transporte, 700 m <sup>2</sup> .
<b>Frente Predial mínimo</b>	:	Vivienda, 8 m. Equipamiento y talleres, 12 m. Transporte, 20 m.
<b>Porcentaje máximo de ocupación de suelos</b>	:	70 %
<b>Sistemas de agrupamiento</b>	:	Vivienda y equipamiento, aislado y pareado, talleres, aislado.
<b>Altura máxima de edificación</b>	:	Respetando rasantes.

**ZONA ZU5**

<b>Usos de suelo permitidos</b>	:	Vivienda. Equipamiento de todo tipo de escala vecinal. Industria inofensiva, almacenamiento y talleres inofensivos y molestos. Actividades complementarias a la vialidad y el transporte. Las normas específicas aplicables a este último uso de suelo se establecen en el artículo 14 de la presente Ordenanza.
<b>Usos de suelo prohibidos</b>	:	Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 18 de la presente Ordenanza.
<b>Superficie predial mínima</b>	:	Vivienda, 160 m <sup>2</sup> Equipamiento, 300 m <sup>2</sup> Industria, almacenamiento y talleres, 500m <sup>2</sup> Transporte, 700 m <sup>2</sup>
<b>Frente predial mínimo</b>	:	Vivienda, 8 m. Equipamiento, 12 m. Industria, almacenamiento y talleres, 15 m. Transporte, 20 m.
<b>Porcentaje máximo de ocupación de suelo</b>	:	70%
<b>Sistemas de agrupamiento</b>	:	Vivienda y equipamiento, aislado, pareado y continuo. Industria, almacenamiento y talleres, aislado.
<b>Altura máxima de edificación</b>	:	Aislado y pareado, respetando rasantes, continuo, 7 m. Sobre la altura máxima de la edificación continua se permite construcción aislada respetando rasantes.
<b>Profundidad máxima del cuerpo paralelo a la calle en edificación continua</b>	:	50 % del deslinde común.

**ZONA ZU6**

<b>Usos de suelo permitidos</b>	: Viviendas, Equipamiento de educación, seguridad, deportes y recreación y áreas verdes, de escala regional, comunal y vecinal.
<b>Usos de suelo prohibidos</b>	: Todos los usos de suelos no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 18 de la presente Ordenanza.
<b>Superficie predial mínima</b>	: Vivienda, 300 m <sup>2</sup> Equipamiento, 2.500 m <sup>2</sup>
<b>Frente predial mínimo</b>	: Vivienda, 12 m. Equipamiento, 25 m.
<b>Porcentaje máximo de ocupación de suelo</b>	: 50 %
<b>Sistema de agrupamiento</b>	: Aislado y pareado
<b>Altura máxima de edificación</b>	: Respetando rasantes

**ZONA ZU7**

<b>Usos de suelo permitidos</b>	: Viviendas, Equipamiento de cultura, educación, culto, seguridad, esparcimiento y turismo y servicios artesanales, de escala regional, comunal y vecinal.
<b>Usos de suelo prohibidos</b>	: Todos los usos de suelos no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 18 de la presente Ordenanza.
<b>Superficie predial mínima</b>	: Vivienda, 300 m <sup>2</sup> Equipamiento, 500 m <sup>2</sup> Expendio de combustible 1.000 m <sup>2</sup>
<b>Frente predial mínimo</b>	: Vivienda, 10 m. Equipamiento, 12 m. Expendio de combustible 20 m.
<b>Porcentaje máximo de ocupación de suelo</b>	: 50 %
<b>Sistema de agrupamiento</b>	: Aislado y continuo
<b>Altura máxima de edificación</b>	: Aislado, respetando rasantes. Continuo, 14m. Sobre la altura máxima de la edificación continua se permite construcción aislada respetando rasantes.
<b>Profundidad máxima del cuerpo Paralelo a la calle e edificación Contínua.</b>	: 50 % del deslinde común.

**AREA DE EXTENSIÓN URBANA**

**ZONA ZE1:**

<b>Usos de suelos permitidos</b>	: Viviendas, Equipamiento de todo tipo, de escala comunal y vecinal. Talleres inofensivos. Actividades complementarias a la vialidad y el transporte. Las normas específicas aplicables a este último uso de suelo se establecen en artículo 14º de la presente Ordenanza.
<b>Usos de suelo prohibidos</b>	: Todos lo usos de suelos no mencionados precedentemente y los señalados en artículo 18º de la presente Ordenanza.
<b>Superficies predial mínima</b>	: Vivienda, 160 m2. Equipamiento y talleres 300 m2 Transporte, 700 m2
<b>Frente predial mínimo</b>	: Vivienda, 8 m. Equipamiento y talleres, 12 m. Transporte, 20 m.
<b>Porcentaje máximo de ocupación de suelo</b>	: 60%
<b>Sistemas de agrupamiento</b>	: Vivienda y equipamiento, aislado y pareado. Talleres aislado.
<b>Altura máxima de edificación</b>	: Respetando rasantes

**ZONA ZE2**

<b>Usos de suelo permitidos</b>	: Vivienda. Equipamiento de todo tipo, de escala comunal y vecinal.
<b>Usos de suelo de prohibidos</b>	: Todos los usos de suelos no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 18 de la presente Ordenanza.
<b>Superficie predial mínima</b>	: Vivienda, 300 m <sup>2</sup> Equipamiento, 500 m <sup>2</sup>
<b>Frente predial mínima</b>	: Vivienda, 10 m. Equipamiento, 15 m.
<b>Porcentaje máximo de ocupación de suelo</b>	: 50%
<b>Densidad predial máxima</b>	: 165 hab/ha
<b>Sistemas de agrupamiento</b>	: Aislado y pareado
<b>Altura Máxima de edificación</b>	: Respetando rasantes.

### ZONA ZE3

- Usos de suelo permitidos** : Equipamiento de comercio, esparcimiento y turismo, deportes, áreas verdes, seguridad y servicios artesanales, de escala regional y comunal; Industria, almacenamiento y talleres, inofensivos y molestos. Actividades complementarias a la vialidad y el transporte. Las normas específicas aplicables a este último uso de suelo se establecen en el artículo 14º de la presente Ordenanza.
- Usos de suelo prohibidos** : Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 18º de la presente Ordenanza.
- Superficie predial mínima** : 2.500 m<sup>2</sup>
- Frente predial mínimo** : 25 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo** : 40%
- Sistema de agrupamiento** : Aislado
- Altura máxima de edificación** : Respetando rasantes.

## ZONA ZE4

<b>Usos de suelo permitidos</b>	: Equipamiento de deportes, esparcimiento turismo y áreas verdes, de escala regional y comunal. Industria y almacenamiento inofensivo. Actividades complementarias a la vialidad y el transporte. Las normas específicas aplicables a este último uso de suelo se establecen en el artículo 14 de la presente Ordenanza.
<b>Usos de suelos prohibidos</b>	: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y lo señalados en el artículo 18 de la presente Ordenanza.
<b>Superficie predial mínima</b>	: 5.000 m <sup>2</sup>
<b>Frente predial mínimo</b>	: 50 m.
<b>Porcentaje máximo de ocupación de suelo</b>	: 20%
<b>Sistema de agrupamiento</b>	: Aislado
<b>Altura máxima de edificación</b>	: Respetando rasantes.

**ZONA ZE5**

Usos de suelo permitidos	: Vivienda, Equipamiento de áreas verdes.
Usos de suelo prohibidos	: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 18 de la presente Ordenanza.
Superficie predial mínima	: 1.250 m <sup>2</sup> .
Frente predial mínimo	: 16 m.
Porcentaje máximo de ocupación de suelo	: 40%
Densidad predial máximo	: 80 hab/há.
Sistema de agrupamiento	: Aislado
Altura máxima de edificación	: Respetando rasantes.

## **AREAS ESPECIALES**

### **ZONA ZR1 FAJAS DE RESTRICCIÓN:**

Para los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza constituyen Zonas de Restricción, las fajas de protección de los tendidos eléctricos de alta tensión, las antenas de telecomunicaciones y las aducciones de agua potable.

La determinación de estas fajas y sus normas específicas son las que determinan los organismos competentes.

Constituyen igualmente Zonas de restricción, las fajas de protección de bordes de ríos, esteros, canales, encauzamientos, entubamientos y en general cualquier obra que modifique o altere cauces naturales de agua. Estas zonas están sujetas a las disposiciones previstas en el Código de Aguas.

En las zonas de restricción no se permiten edificaciones, con excepción de aquellas obras propias del respectivo servicio.

Las zonas de restricción no se grafican en el Plano.

### **ZONA ZR2 Fajas de protección de Instalaciones Ferroviarias**

Corresponde a la zona ocupada por las instalaciones y vías férreas del ferrocarril sur y en ella se permitirá la construcción de instalaciones edificios autorizados por el servicio respectivo.

### **ZONA ZR3 ZONA INUNDABLE**

**Usos de suelo permitidos** : Equipamiento de deportes y áreas verdes, de escala regional y Comunal.

**Usos de suelo prohibidos** : Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y lo señalado en el artículo 18 de la presente Ordenanza.

**Superficie predial mínima** : 10.000 m<sup>2</sup>

**Frente predial mínimo** : 80 m.

**Porcentaje máximo de ocupación de suelo** : 5%

**Sistema de agrupamiento** : Aislado

**Altura máxima de edificación**: Respetando rasantes.

**ZONA ZR4 Faja de Protección de Carretera Longitudinal Sur y Bys Pass Chillán**

Corresponde a la zona no edificable de 35 m. medida a cada costado de los tramos de la Carretera Longitudinal Sur del Bys Pass Chillán, que se grafican en el plano. En ella sólo se permitirá el uso de suelo área verde.

**CAPITULO V**

**VIALIDAD**

**ARTÍCULO 24º.** Las avenidas, calles, pasajes y en general, todas las vías públicas del Plan Regulador Comunal de Chillan son las actualmente existentes, manteniendo sus anchos entre línea oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se dispone el ensanche o apertura de nuevas vías.

**ARTÍCULO 25º.** Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas y el diseño de sus empalmes, serán definidos en los respectivos proyectos de loteo, en seccionales o en estudios o proyectos de vialidad, según corresponda.

**ARTÍCULO 26º.** La vialidad estructurante, identificada en el Plano está constituida por las vías indicadas en el siguiente Cuadro:

Nombre de la Vía	Tramo E = Existentes P = Projectado	Ancho entre Líneas Oficiales		Observaciones
		E = Existentes P = Projectado Dimension (m)		
<b>By Pass Chillán</b>	Desde empalme Norte hasta empalme Sur de la carretera Longitudinal Sur P	40	P	<b>Apertura</b>
<b>Carretera Longitudinal Sur</b>	Desde Limite Urbano Norte, tramo 13-14 hasta Avda. Ecuador	40	E	
<b>Avda. B. O'higgins</b>	Desde Avda. Ecuador hasta calle Arturo Prat E	28	E	
	Desde calle Arturo Prat hasta Avda. Collín E	22	E	
	Desde Avda. Collín hasta calle Baquedano E	43	E	

---

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR DE CHILLAN

	Desde calle Baquedano hasta Luis Araneda E	20	E	
<b>Carretera Longitudinal sur</b>	Desde calle Luis Arellano hasta Límite Urbano Sur, tramo 10-11 E	26	E	
<b>Nueva Poniente</b>	Desde Carretera Longitudinal Sur hasta Avda. Sepúlveda Bustos P	20	P	<b>Apertura</b>
<b>Nueva tres</b>	Desde carretera Nueva Poniente hasta Avda. Sepúlveda Bustos P	20	P	<b>Apertura</b>
<b>Colchagua</b>	Desde Avda. Sepúlveda Bustos hasta línea férrea E	16	E	
<b>Luis Arellano</b>	Desde línea férrea hasta calle Velásquez P	20	P	<b>Apertura</b>
	Desde Calle Velásquez hasta calle Conde del Maule P	20	E	
<b>Nueva Dos</b>	Desde Camino Parque Lantaño hasta Sepúlveda Bustos P	20	P	<b>Apertura</b>
<b>Camino a las Rozas</b>	Desde camino Vecinal hasta camino parque Lantaño E	20	E	
<b>Avda. Mariscal Ruíz de Gamboa</b>	Desde camino parque Lantaño hasta calle Nueva Uno P	20	P	<b>Apertura</b>
	Desde calle nueva uno hasta Avda. Sepúlveda Bustos E	20	P	<b>Ensanches constado poniente</b>

---

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR DE CHILLAN

	Desde Avda. Sepúlveda Bustos hasta Avda. Ruíz de Gamboa E	16	E	
	Desde Avda. Cuatro Fundaciones hasta pasaje sin nombre E	32	E	
	Desde pasaje sin nombre hasta Luis Arellano P	20	P	<b>Apertura</b>
<b>Avda Nuble Rupanco</b>	Desde Carretera Longitudinal Sur hasta Avda. Brasil E-P	20	P	<b>Rectificación Trazado</b>
<b>Avda. Brasil</b>	Desde Avda. Ecuador hasta Avda. Collín E	42	E	
<b>Calle Merced</b>	Desde Avda. Collín hasta los Jesuitas P	20	P	<b>Apertura</b>
	Desde calle los Jesuitas hasta calle Cardenal caro E	16	E	
	Desde calle Cardenal Caro hasta la Avda. O'higgins P	20	P	<b>Apertura</b>
<b>Francia</b>	Desde Carretera Longitudinal sur hasta la Avda Ecuador E	20	E	
<b>Avda. Manuel Baquedano</b>	Desde Avda. O'higgins hasta puente río Viejo E	20	E	
<b>Camino a Yungay</b>	Desde puente Río Viejo hasta Límite Urbano sur, tramo 5-6 E	20	E	
<b>San Martín Padre A. Hurtado</b>	Desde variante Quinta Agrícola hasta calle Francia E	20	E	

---

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR DE CHILLAN

<b>Pedro Aguirre Cerda</b>	Desde Avda Collín hasta calle Lastarria E	20	E	
	Desde calle Lastarria hasta calle Esgrima P	20	P	<b>Apertura</b>
	Desde calle Esgrima hasta avda. Alonso de Ercilla E	20	P	<b>Ensanche costado poniente</b>
<b>5 de Abril</b>	Desde Avda. Ecuador hasta Collín E	20	E	
<b>Huambalí</b>	Desde Avda. Collín hasta Calle Rosauro Acuña E	24	E	<b>Ensanche costado poniente</b>
	Desde calle Rosauro Acuña hasta Avda. Alonso de Ercilla E	30	P	
	Desde Avda. Alonso de Ercilla hasta calle Los Alerces E	30	E	
	Desde Calle Los Alerces hasta calle Nueva Sur P	30	P	<b>Apertura</b>
<b>Flores Millán</b>	Desde Variante Quinta Agrícola hasta calle Manuel Rodríguez E	20	E	
	Desde calle Manuel Rodríguez hasta calle Aurora de Chile E	20	E	<b>Variante con mínimo de 20m.</b>
	Desde Calle Aurora de Chile hasta Avda. Ecuador E	20	E	
<b>Camino a Coihueco</b>	Desde Límite Urbano Oriente, tramo 19-20 hasta Avda Andrés Bello E	20	E	

---

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR DE CHILLAN

<b>Avda Vicente Méndez</b>				
	Desde Avda. Andrés Bello hasta Avda. Ecuador P	30	P	<b>Ensanche ambos lados mínimo 30 m.</b>
<b>Avda. Argentina</b>	Desde Avda. Ecuador hasta la Avda. Collín E	40	E	
<b>Barros Arana</b>	Desde Avda. Collín hasta calle Río Viejo E	20	E	<b>Variable con mínimo 20 m</b>
<b>Avda. Andrés Bello</b>	Desde Avda. Vicente Méndez hasta calle Chacabuco E	20	E	
<b>Avda. Coihueco</b>	Desde calle Chacabuco hasta Avda. Francisco Ramírez E	24	E	<b>Variable con mínimo 24 m</b>
<b>Avda Los Puelches</b>	Desde Avda. Libertad Oriente hasta calle Pehuenches E	20	E	
	Desde calle Pehuenches hasta calle Picunches E	30	P	Apertura
	Desde calle Picunches hasta Avda. alonso de Ercilla E	32	E	
<b>Nueva Oriente</b>	Desde Avda. Libertad Oriente hasta Camino a los Guindos P	20	P	
<b>Variante Quinta Agrícola</b>	Desde Carretera Longitudinal Sur hasta Avda. Vicente Méndez E	20	E	

---

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR DE CHILLAN

	Desde Avda. Vicente Méndez hasta Avda. Andrés Bello P	30	P	<b>Apertura</b>
<b>Camino Vecinal</b>	Desde By Pass Chillan hasta Camino a las Rosas E	20	E	
<b>Avda. Diego de Almagro</b>	Desde Carretera Longitudinal Sur hasta calle Francia E	15	E	
	Desde calle Francia hasta calle San Martín E	20	E	
	Desde calle San Martín hasta Avda. Vicente Méndez E	30	E	
<b>Avda Chacabuco</b>	Desde Avda. Vicente Méndez hasta Avda. Andrés Bello E	18	E	
<b>Camino a San Bernardo</b>	Desde Avda. Andrés Bello hasta Límite Urbano Oriente, tramo 2-3 E	20	E	
<b>Camino Parque Antaño</b>	Desde Límite Urbano Poniente, tramo 11-12 hasta Avda. Brasil E	20	E	
<b>Avda. Ecuador</b>	Desde Avda. Brasil hasta avda. Argentina E	40	E	
<b>Nueva Uno</b>	Desde calle Nueva Poniente hasta calle Nueva Dos E	20	P	<b>Ensanche ambos costados</b>
	Desde calle Nueva Dos hasta Avda. Mariscal Ruíz de Gamboa E	20	E	
<b>Vecinal Poniente</b>	Desde calle Nueva Tres hasta calle Nueva Dos E	20	E	<b>Ensanche ambos costados</b>

---

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR DE CHILLAN

<b>Avda. Libertad</b>	Desde Av. Brasil hasta Av. Argentina E	28	E	
<b>Avda. Francisco Ramírez</b>	Desde Av. Argentina hasta Estero las Toscas E	24	E	
<b>Av. Libertad Oriente</b>	Desde Estero Las Toscas hasta calle San Pablo E	18	E	
	Desde calle San Pablo hasta calle Nueva Oriente E	20	E	
<b>Av. Sepúlveda Bustos</b>	Desde Límite Urbano Poniente, tramo 11-12 hasta Av. Mariscal Ruíz de Gamboa E	25	E	
<b>Av. Uruguay</b>	Desde Av. Sepúlveda Bustos hasta Av. Brasil E	20	E	
<b>Maipón</b>	Desde Av. Brasil hasta Av. Argentina E	20	E	
<b>Av. España</b>	Desde Avda. Argentina hasta calle Chiquillanes E	20	E	
<b>Chiquillanes</b>	Desde Avda España hasta Avda. Inglaterra E	18	E	
<b>Avda. Inglaterra</b>	Desde calle Chiquillanes hasta Avda. Los Puelches E	24	E	
<b>Avda. La Castilla</b>	Desde Avda. Mariscal Ruíz de Gamboa hasta Avda. Brasil E	28	E	
<b>Avda. Collin</b>	Desde Avda. Brasil hasta Avda. Argentina E	42	E	
<b>Calle C</b>	Desde calle Barros Arana hasta calle Patricio Lynch P	20	P	<b>Apertura</b>

---

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR DE CHILLAN

<b>Latorre</b>	Desde calle Patricio Linch hasta calle Vicuña Mackenna E	20	P	<b>Ensanche costado norte</b>
	Desde calle Vicuña Mackenna hasta empalmar con calle Diagonal las Termas P	30	P	<b>Apertura</b>
<b>Diagonal las Termas</b>	Desde empalme con calle Latorre hasta calle La Rotonda E	32	E	
<b>Camino Nuevo</b>	Desde Av. Alonso de Ercilla hasta calle río Viejo ( camino a Pinto) P	30 Apertura	P	
<b>Av. Alonso de Ercilla</b>	Desde Av. O'higgins hasta calle Gacitúa E	24	E	
	Desde calle Gacitúa hasta calle Tegalda P	30	P	<b>Apertura</b>
	Desde calle Tegalda hasta límite Urbano Oriente, tramo 2-3 E	24	E	
<b>Gacitua</b>	Desde A. Alonso de Ercilla hasta calle Las Canoas E	18	E	
	Desde calle Las Canoas hasta calle Nueva Sur P	18	P	<b>Apertura</b>
<b>Conde del Maule</b>	Desde calle Luis Arellano hasta calle Las Canoas E	18	E	
<b>Nueva Sur</b>	Desde calle Las Canoas hasta calle Huambalí P	20	P	<b>Apertura</b>

---

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR DE CHILLAN

<b>Río Viejo</b>	Desde Barros Arana hasta Límite Urbano Oriente, tramo 2-3 E	20	E	
<b>Schleyer</b>	Desde Av. General B. O'higgins hasta Pedro Aguirre Cerda E	18	E	
	Desde calle Pedro Aguirre cerda hasta calle D P	18	P	Apertura
	Desde calle D hasta calle E E	18	E	Apertura
	Desde calle E hasta calle Cochrane P	18	P	Apertura
	Desde Cochrane hasta 100m al Oriente de calle Primay	18	P	Ensanche hacia el sur en parte del tramo
	Desde Cochrane hasta 100m al Oriente de calle Primay hasta calle B	18	P	Apertura
<b>El Peumo</b>	Desde calle B hasta calle Barros Arana E	18	P	Apertura
<b>O'Brien</b>	Desde Av. Inglaterra hasta Diagonal las Termas E	16	P	<b>Ensanche costado Poniente</b>
<b>Esmeralda</b>	Desde O'brien hasta Pasaje 16 P	15	P	<b>Apertura</b>

---

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR DE CHILLAN

	Desde Pasaje 16 hasta Av. Los puelches E	15	E	
<b>La Castilla</b>	Desde Schleyer hasta Calle Ernesto Arrau E	12	E	
	Desde Ernesto Arrau hasta Calle Florindo Lagos P	12	P	<b>Apertura</b>
<b>Campana del 79</b>	Desde Avda. General Bdo. O'higgins hacia Avda. Francia en 17 m. E	12	E	<b>Apertura</b>
	Desde Avda. Francia hasta Avda. General Bdo. O'higgins en 17 mts. P	12	P	

**ZONA ZE5**

Uso de suelo permitidos	:	Vivienda, Equipamiento de áreas verdes
Usos de suelos prohibidos	:	Todos los usos de suelos no mencionados Precedentemente y los señalados en el artículo 18 de la presente Ordenanza.
Superficie predial mínima	:	2.500 m <sup>2</sup>
Frente predial mínima	:	30m
Porcentaje máximo de ocupación De suelo	:	20%
Densidad predial máxima	:	20 Habitantes por hectárea
Sistema de agrupamiento	:	Aislado
Altura máxima de edificación	:	respetando resantes

## **AREAS ESPECIALES**

### **ZONA ZR 1 Baja de restricción**

Para los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza constituyen Zonas de Restricción, las bajas de protección de los tendidos eléctricos de alta tensión, las antenas Telecomunicación y las adecuaciones de agua potable.

La determinación de estas fajas y sus normas específicas son las que determinen los Organismos competentes.

Constituyes igualmente Zonas de restricción, las fajas de protección de bordes de río, esteros, canales, encauzamientos, entubamientos y, en general, cualquier obra que modifique o altere cauces naturales de agua. Estas zonas están sujetas a las disposiciones previas en el código de aguas.

En las Zonas de restricción no se permiten edificaciones, como excepción de aquellas obras propias del respectivo Servicio.

Las Zonas de restricción no se grafican en el Plano.

### **ZONA ZR2 Faja de protección de instalaciones Ferroviarias**

Corresponde a la zona ocupada por las instalaciones y vías férreas del Ferrocarril del Sur y en ella se permitirán las Construcciones de instalaciones y edificios autorizados por el Servicio respectivo.

### **ZONA ZR3 Inundables.**

Usos de suelos permitidos : Equipamientos de deportes y áreas verdes de Escala regional y comunal.

**I. MUNICIPALIDAD DE CHILLAN  
ALCALDIA**

**DECRETO N° 1663 \_\_\_\_/**

**APRUEBA MODIFICACIÓN DEL PLAN  
REGULADOR COMUNAL ZONAS ZU-5 Y ZE-5.-**

**CHILLAN, 24 DE NOVIEMBRE DE 1997.-**

**VISTOS** : Las facultades que me confiere la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades,

**CONSIDERANDO:**

- a) El Derecho con Fuerza de Ley N° 458 de 1975 ó Ley General de Urbanismo Construcciones.
- b) La resolución N° 8 de fecha 20 de Abril de 1989 del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, que aprueba el Plan Regulador Comunal Vigente a la fecha.
- c) El Ordinario DOM. N° 1614 del 03.11.97 y documento anexo titulado “ Modificación al Plan Regulador de la Ciudad de Chillan, y ampliación de la Zona ZU-5 y Modificación a la Ordenanza Local de la Zona ZE-5”, en que solicita el Honorable Concejo Municipal la aprobación de dicha modificación.
- d) El acuerdo N° 246/97 del Honorable Concejo Municipal, por el cual acordó por cinco votos a favor y dos abstenciones aprobar la Modificación al Plan Regulador, correspondiente a las zonas ZU-5 y ZE-5.

**DECRETO**

**APRUEBASE**, la Modificación del Plan Regulador Comunal de Chillan, aprobado por Resolución N° 8 de 20.04.89 de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Bio- Bio, publicado en el Diario Oficial de fecha 27.06.89; en el siguiente sentido:

1.- **MODIFICASE**, el Plano Regulador Comunal de Chillán PRCH-01 en el sentido de ampliar la zona ZU-5 ubicado al Nor-Poniente de

---

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR DE CHILLAN

la ciudad, abarcando parte de las zonas ZE-4 y ZU-3 actuales, de conformidad a lo graficado en el Plano MPRCCH-02, denominado **MODIFICACION PLANO REGULADOR COMUNAL DE CHILLAN ZONAS ZU-5**, confeccionado a la escala 1 :10.000 por la Dirección de Obras Municipales de Chillan.

2.- **SUSTITUYASE** para la zona ZE-5 del Artículo 23 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, lo que respecta a:

Superficie Predial Mínimo : 2.500 mts2.  
Frente Predial Mínimo : 30 mts.  
Porcentaje Máximo de ocupación de suelo : 20 %  
Densidad Predial Máxima : 20 Habitantes por Há.

por lo siguiente:

Superficie Predial Mínima : 1.250 mts2.  
Frente Predial Mínimo : 16 mts.  
Porcentaje Máximo de ocupación de Suelo : 40%  
Densidad Predial Máxima : 80 habitantes por Há.

**ANOTESE, COMUNIQUESE, ARCHIVASE y envíese a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para continuar trámite.**

**ALDO BERNUCCI DIAZ.  
ABOGADO  
ALCALDE DE CHILLAN**

**VASCO SEPULVEDA LANDEROS  
TEC. EN ADM. PUBLICA  
SECRETARIO MUNICIPAL**

ABD/VSL/EAT/PSR/crh.