

# ORDENANZA PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL CHILLAN-CHILLAN VIEJO

## TITULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.1.1. El Plan Regulador Intercomunal de Chillán-Chillán Viejo, en adelante el PRICH, está conformado por la presente **Ordenanza**; por la **Memoria Explicativa** y por los **Planos PRICH-1** Zonificación General del Area Intercomunal, y **PRICH-2** Vialidad Estructurante del Area Intercomunal, ambos a escala 1:35.000.

Todos los documentos mencionados constituyen un solo cuerpo legal para los efectos de su aplicación.

Artículo 1.1.2. Las disposiciones contenidas en esta Ordenanza se refieren a las siguientes materias: límite de extensión urbana; zonificación general; condiciones y densidades de ocupación del suelo; equipamientos de carácter intercomunal; actividades productivas e instalaciones de alto impacto; vialidad estructurante; y otras normas especiales de aplicación general para el área que regula. Las disposiciones de esta Ordenanza prevalecen sobre la información gráfica contenida en los planos.

Artículo 1.1.3. Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano y territorial del Area de Planificación Intercomunal de las comunas de Chillán y Chillán Viejo que no se encontraren normadas por las disposiciones de la presente Ordenanza, se regirán por lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el o los planes reguladores comunales y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

Artículo 1.1.4. Las disposiciones contenidas en leyes especiales y sus reglamentos, que se refieran a materias y/o actividades reguladas en la presente Ordenanza, primarán sobre ésta.

Artículo 1.1.5. Las disposiciones de los planes reguladores comunales y seccionales se mantendrán plenamente vigentes, en tanto no contravengan las del presente PRICH. En caso contrario, las normas de este último, se entenderán automáticamente incorporadas a las de dichos instrumentos de planificación, como modificaciones.

Artículo 1.1.6. Los territorios del Área de Planificación Intercomunal de Chillán-Chillán Viejo que no dispongan de instrumentos de planificación urbana comunal serán regulados en forma supletoria por lo establecido en este PRICH. Una vez elaborados y aprobados los instrumentos locales que definan normas específicas para dichas áreas, sus normas reemplazarán automáticamente a aquellas definidas en el presente PRICH.

Artículo 1.1.7. Los planes reguladores comunales y seccionales podrán precisar y/o complementar lo dispuesto en este PRICH, en el sentido de detallar su zonificación y sus normas generales, estableciendo las exigencias de urbanización y construcción propias de su ámbito; pero en ningún caso podrán contravenir las disposiciones señaladas en este PRICH, con excepción de aquellas que expresamente se señala que son aplicables sólo cuando no exista instrumento de planificación de nivel comunal.

Artículo 1.1.8. Atendida la escala de los documentos planimétricos del PRICH señalados en el artículo 1.1.1 de esta Ordenanza, los límites de las áreas y zonas que en ellos se establecen son referenciales y no representan, necesariamente, la forma y superficie real que comprenden. En caso de dudas deberá aplicarse lo indicado en el artículo 1.1.10, siguiente.

Artículo 1.1.9. De conformidad a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a las Direcciones de Obras de las Municipalidades que integran el Área de Planificación Intercomunal de Chillán-Chillán Viejo, definida en el artículo 2.1.1 de esta Ordenanza, aplicar en sus respectivos territorios las normas y disposiciones establecidas en el presente PRICH.

Artículo 1.1.10. Cualquier duda en la aplicación del presente PRICH y su incidencia en los planes reguladores comunales y seccionales, será interpretada por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Bío Bío, sin perjuicio de las facultades y competencias que la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la Contraloría General de la República tienen sobre la materia.

Artículo 1.1.11. Las modificaciones que se efectúen al presente PRICH se regirán por lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su respectiva Ordenanza.

Artículo 1.1.12. Cualquier incumplimiento, inobservancia y/o trasgresión a las normas contenidas en la presente Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en el Capítulo IV de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en el Título 1, Capítulo 3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



## TITULO II

### AMBITO TERRITORIAL DEL PLAN Y DEFINICIONES

#### CAPITULO 1. AMBITO TERRITORIAL Y DEFINICIONES.

Artículo 2.1.1. El Plan Regulador Intercomunal de Chillán-Chillán Viejo se aplicará en el Area de Planificación Intercomunal, que comprende todo el territorio de las comunas de Chillán y Chillán Viejo, las que forman parte de la Provincia de Ñuble, VIII Región del Bío-Bío.

Los instrumentos de planificación local, planos reguladores y/o seccionales, al interior de esta Area de Planificación Intercomunal, deberán cumplir obligatoriamente las disposiciones del presente PRICH, según lo señalado en los artículos 1.1.5., 1.1.6. y 1.1.7. de esta Ordenanza.

Artículo 2.1.2. Para los efectos de regular el desarrollo físico y orientar el proceso de desarrollo urbano, el Area de Planificación Intercomunal se dividirá en las siguientes macro-áreas, graficadas en el Plano **PRICH-1**, en Area Urbana Intercomunal, Area Rural Intercomunal y Áreas Especiales, de Protección y de Riesgo, Intercomunales.

Artículo 2.1.3. Se entenderá por **Area Urbana Intercomunal** a los territorios comprendidos al interior de los **Límites de Extensión Urbana Intercomunal**. Esta macro-área se divide a su vez en Area Urbana Consolidada y en Area de Extensión Urbana Intercomunal.

Artículo 2.1.4. Se entenderá por **Area Urbana Consolidada** a aquella que cuenta con instrumento de planificación de nivel comunal, es decir, la que se emplaza al interior del limite urbano del plan regulador comunal.

Artículo 2.1.5. Se entenderá por **Area de Extensión Urbana Intercomunal** aquella que por sus condiciones naturales y antrópicas está destinada a acoger el crecimiento futuro del Area Urbana Consolidada y se emplaza entre el límite urbano del plan regulador comunal y el límite de extensión urbana intercomunal.

Artículo 2.1.6. Se entenderá por **Area Rural Intercomunal** aquella ubicada entre el Límite de Extensión Urbana Intercomunal y el Límite del Area de Planificación Intercomunal del PRICH (límite comunal) y corresponde el territorio rural de las comunas que integran el Área de Planificación Intercomunal, que en razón de sus condiciones naturales y antrópicas, está destinada preferentemente al desarrollo de actividades agrícolas, ganaderas, forestales y mineras.

Artículo 2.1.7. Se entenderá por **Áreas Especiales, de Protección y de Riesgo** aquellas áreas ubicadas indistintamente tanto en el Area Urbana Intercomunal como en el Area Rural Intercomunal, que en razón de sus especiales condiciones naturales y/o antrópicas, y/o de riesgo para el asentamiento humano, requieren de normas especiales de protección y/o resguardo para ser ocupadas.

Artículo 2.1.8. Para los efectos de la aplicación del presente PRICH se entenderá por **usos del suelo** a los destinos que pueden ser desarrollados en predios, recintos, instalaciones, construcciones o edificios, y que se agrupan en las categorías tipificadas en el artículo 2.1.24 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Se entenderán siempre permitidos los usos de suelo de espacios públicos, de áreas verdes y las redes de infraestructura sanitaria, de aguas lluvias, energética, y de transporte, en todas las zonas del presente PRICH, por lo que no es necesario mencionarlos cada vez, salvo que expresamente se prohíban.

Artículo 2.1.9. Para los efectos de la aplicación del presente PRICH en el Area Rural Intercomunal se agregan los destinos o actividades siguientes:

- **Agropecuario** : Desarrollo de actividades productivas propias de la agricultura y ganadería. Se permite edificaciones e instalaciones para el desarrollo de la actividad.
- **Silvícola** : Desarrollo de actividades forestales productivas, conformadas por plantaciones, labores de manejo y explotación de bosques con fines comerciales y sus actividades complementarias. Se permite edificaciones e instalaciones para el desarrollo de la actividad.

Los destinos preferentes son aquellos recomendados o mayormente aconsejables para ser desarrolladas en predios, recintos, instalaciones, construcciones o edificios del área rural, pero no son excluyentes respecto a otros destinos.

Artículo 2.1.10. La referencia a un determinado destino, en forma genérica, se entenderá hecha a todas las actividades comprendidas en su definición, salvo que se señalen o exceptúen expresamente algunas de ellas.

Artículo 2.1.11. El **Sistema Intercomunal de Áreas Verdes** estará conformado por el conjunto de zonas del Area de Planificación Intercomunal, que a través de sus características geomorfológicas, asociadas a otros componentes naturales e hitos de referencia sociocultural, refuerzan la estructuración y ordenamiento del territorio, constituyéndose en la reserva de recursos naturales esenciales para la vida urbana.

Son integrantes de este sistema las siguientes zonas: Zonas de Áreas Verdes y Parques de Interés Intercomunal ZAV y Zonas de Protección de Drenajes ZPD.

## TITULO III

### ZONIFICACION GENERAL DEL AREA URBANA CONSOLIDADA

#### CAPITULO 1. ZONIFICACION GENERAL.

Artículo 3.1.1. El **Area Urbana Consolidada**, definida en el Título II, capítulo 1. artículo 2.1.4. de la presente Ordenanza, forma parte del Area Urbana Intercomunal y se divide en las siguientes zonas:

##### ZONA HABITACIONAL.

- **ZHM: Zona Habitacional Mixta.**

##### ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

- **ZI: Zona Industrial.**
- **ZBA: Zona de Bodegaje y Acopio.**

##### ZONAS DE EQUIPAMIENTO INTERCOMUNAL.

- **ZEC: Zona de Equipamiento Cívico.**
- **ZEI: Zona de Equipamiento de Interés Intercomunal.**
- **ZAV: Zona de Áreas Verdes y Parques.**

##### ZONAS DE INFRAESTRUCTURA INTERCOMUNAL.

- **ZIT: Zona de Infraestructura de Transporte.**
- **ZIS: Zona de Infraestructura Sanitaria.**

Artículo 3.1.2. Sin perjuicio de las normas definidas para cada zona, señaladas en el presente Titulo, el Area Urbana Consolidada se complementa, además, con las disposiciones establecidas en el Titulo VIII Normas de Aplicación General, de la presenta Ordenanza.

Artículo 3.1.3. La zonificación en detalle de los usos de suelo y las condiciones específica de urbanización y construcción de las zonas que integran el Area Urbana Consolidada, será establecida en los respectivos planes reguladores comunales y/o seccionales, no pudiendo contravenir las disposiciones referenciales mínimas señaladas en este PRICH.



## **CAPITULO 2. ZONA HABITACIONAL.**

Artículo 3.2.1. Se entenderá por **Zona Habitacional** aquella que permita los usos de suelo definidos en el artículo 2.1.24 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, preferentemente residenciales y equipamiento variado.

Artículo 3.2.2. La de Zona Habitacional definida en el PRICH ES la siguiente:

- **ZHM Zona Habitacional Mixta.**

Artículo 3.2.3. Las **Zonas Habitacionales Mixtas, ZHM**, corresponden a aquellas zonas urbanas consolidadas cuyo destino preferente es el residencial mixto, es decir, vivienda con equipamiento complementario, además de otros usos de suelo como el industrial de carácter inofensivo, que coexisten con el uso habitacional predominante.

Artículo 3.2.4. Los destinos genéricos permitidos en la **ZHM** son los siguientes:

- **Residencial.**
- **Equipamiento.**
- **Actividades Productivas:** Industria, talleres, bodegaje y almacenamiento inofensivo, calificados por la autoridad competente.
- **Infraestructura** inofensiva

Artículo 3.2.5. En las **ZHM** se permitirán excepcionalmente las actividades de industria, almacenamiento y talleres, calificadas como molestas, ya existentes en estas zonas, siempre y cuando sean informadas favorablemente por el Servicio de Salud Ñuble, es decir, que sus impactos y/o riesgos estén mitigados y controlados, de acuerdo con lo señalado en el Título VIII, Capítulo 3 de la presente Ordenanza. Sin perjuicio de lo anterior, dichas actividades deberán optimizar sus procesos productivos con el fin de mejorar su calificación ambiental.

Artículo 3.2.6. El detalle de la zonificación, la precisión de los usos de suelo y las condiciones de subdivisión predial y de edificación de las zonas ZHM son las establecidas en el plan regulador comunal.

## **CAPITULO 3. ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.**

Artículo 3.3.1. Se entenderá por **Zonas de Actividades Productivas**, aquellas que permita los usos de suelo para actividades productivas definidos en el artículo 2.1.24 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, de acuerdo a las normas que se indican a continuación.

Artículo 3.3.2. Las categorías de Zonas de Actividades Productivas definidas en este PRICH son las siguientes:

- **ZI:** **Zona Industrial.**
- **ZBA:** **Zona de Bodegaje y Acopio.**

Los destinos permitidos en estas zonas podrán ser precisados en los planes reguladores comunales y seccionales, pudiendo detallar, distribuir o localizar estos destinos al interior de la zona.

Artículo 3.3.3. La **Zona Industrial, ZI**, corresponde a aquellas zonas urbanas consolidadas y/o reconocidas por los planes reguladores comunales vigentes, cuyo destino preferente es el industrial y/o de actividades de impacto similar. Corresponden a las establecidas y graficadas en el Plano **PRICH-1** Zonificación General del Area Intercomunal, escala 1:35.000, que forman parte de este PRICH.

Artículo 3.3.4. Los destinos permitidos en la ZI son los siguientes:

- **Actividades Productivas:** Industria, almacenamiento, acopio, bodegaje y talleres, calificados como inofensivos y molestos, informado favorablemente por el Servicio de Salud Ñuble, es decir, con sus impactos mitigados o riesgos controlados.
- **Equipamiento** asociado a la actividad industrial.
- **Residencial:** sólo vivienda unifamiliar necesaria para el funcionamiento de la actividad industrial.
- **Infraestructura** inofensiva y molesta

Artículo 3.3.5. En los sectores de la ZI que no disponen de planes reguladores o seccionales, y mientras éstos no existan, las condiciones de subdivisión predial y de edificación, serán las siguientes:

- Destino actividades productivas e infraestructuras:
  - Subdivisión predial mínima 2.000 m<sup>2</sup>
  - Coeficiente máximo de ocupación de suelo 0,7
- Destino talleres, equipamiento y vivienda complementarios:
  - Subdivisión predial mínima 300 m<sup>2</sup>
  - Coeficiente máximo de ocupación de suelo 0,8

Artículo 3.3.6. Las **Zonas de Bodegaje, Almacenamiento y Acopio, ZBA**, corresponden a aquellas áreas destinadas a concentrar las instalaciones de apoyo a la actividad productiva de nivel intercomunal. Corresponden a las establecidas y graficadas en el Plano **PRICH-1** Zonificación General del Area Intercomunal, escala 1:35.000, que forman parte de este PRICH.

Artículo 3.3.7. Los destinos permitidos en la ZBA son los siguientes:

- **Actividades Productivas:** sólo bodegaje, almacenamiento y acopio calificado como inofensivo y/o molesto, informado favorablemente por el Servicio de Salud Ñuble, es decir, con sus impactos mitigados o riesgos controlados.
- **Equipamiento:** asociado a la actividad referida.
- **Residencial:** sólo vivienda unifamiliar necesaria para el funcionamiento de la actividad principal.



- **Infraestructura** inofensiva y molesta.

Artículo 3.3.8. En los sectores de las ZBA que no disponen de planes reguladores o seccionales, y mientras éstos no existan, las condiciones de subdivisión predial y de edificación, serán las siguientes:

- Destino bodegaje, almacenamiento e infraestructuras:
  - Subdivisión predial mínima 2.000 m<sup>2</sup>
  - Coeficiente máximo de ocupación de suelo 0,7
- Destino equipamiento y vivienda complementarios:
  - Subdivisión predial mínima 300 m<sup>2</sup>
  - Coeficiente máximo de ocupación de suelo 0,8

Artículo 3.3.9. Las Actividades Productivas que se emplacen en las zonas ZI y ZBA calificadas como molestas y que colinden con zonas residenciales deberán cumplir con lo establecido en el artículo 8.3.4 de la presente Ordenanza.

Artículo 3.3.10. Todas las actividades productivas del Area Intercomunal Chillán-Chillán Viejo, deberán cumplir para aprobar su funcionamiento, con las normas establecidas en el Capítulo 14 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

#### **CAPITULO 4. ZONAS DE EQUIPAMIENTO INTERCOMUNAL.**

Artículo 3.4.1. Las **Zonas de Equipamiento Intercomunal**, están constituidas por sectores o predios donde se emplazan instalaciones, construcciones o edificios, cuyo uso exclusivo corresponde a equipamientos de nivel intercomunal, es decir, aquellos cuyo ámbito de acción o área de influencia involucra a dos o más comunas, y que es de interés mantener. En las Zonas de Equipamiento de Interés Intercomunal sólo se autorizarán construcciones complementarias a su uso.

Artículo 3.4.2. Las categorías de Zonas de Equipamiento intercomunal definidas en este PRICH son las siguientes:

- **ZEC: Zona de Equipamiento Cívico.**
- **ZEI: Zona de Equipamiento de Interés Intercomunal.**
- **ZAV: Zona de Áreas Verdes y Parques.**

Los destinos permitidos en estas zonas podrán ser precisados en los planes reguladores comunales y seccionales, pudiendo detallar, distribuir o localizar estos destinos al interior de la zona.

Artículo 3.4.3. Las condiciones de localización, emplazamiento y urbanización de nuevos equipamientos de nivel intercomunal en el Area de Planificación Intercomunal, serán definidas mediante un proyecto específico que contendrá planos, memoria explicativa, estudios técnicos de especialidades, de impacto urbano y/o de riesgos cuando corresponda.



Artículo 3.4.4. Las **Zonas de Equipamiento Cívico, ZEC**, son aquellos sectores urbanos destinados a concentrar las actividades administrativas, comerciales, financieras y de servicios, que constituyen los centros principales y secundarios de las comunas que integran el Area de Planificación Intercomunal.

Artículo 3.4.5. Las ZEC corresponden a las establecidas y graficadas en el Plano **PRICH-1** Zonificación General del Area Intercomunal, escala 1:35.000, que forman parte de este PRICH.

Artículo 3.4.6. Los destinos permitidos en las ZEC son los siguientes:

- **Residencial.**
- **Equipamiento:** Todas las categorías de equipamiento, de preferencia los equipamientos asociados a las actividades señaladas en el Artículo 3.4.4. de la presente Ordenanza. Se exceptúan estadios, zoológicos, parques de entretenimientos, cementerios, centros de reclusión, y regimientos.
- **Actividades Productivas:** sólo talleres inofensivos asociados a la actividad comercial.

Artículo 3.4.7. En los sectores de la ZEC que no disponen de planes reguladores o seccionales, y mientras éstos no existan, las condiciones de subdivisión predial y de edificación, serán las siguientes:

- Para destino habitacional.
  - Subdivisión predial mínima: 160 m<sup>2</sup>
  - Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,5
  - Coeficiente máximo de constructibilidad: 1,0
- Para destino equipamiento y actividades productivas:
  - Subdivisión predial mínima: 500 m<sup>2</sup>
  - Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,6
  - Coeficiente máximo de constructibilidad: 1,5

Artículo 3.4.8. Las **Zonas de Equipamiento de Interés Intercomunal, ZEI**, corresponden a equipamientos deportivos, educacionales y de salud, de carácter intercomunal, y cuya presencia urbana se quiere reforzar; en estas zonas sólo se autorizará la construcción de edificios que complementen dichos usos.

Artículo 3.4.9. Las ZEI corresponden a las establecidas y graficadas en el Plano **PRICH-1** Zonificación General del Area Intercomunal, escala 1:35.000, que forman parte de este PRICH, y son las siguientes:

- **Equipamiento Deportivo Intercomunal**
  - ZEI-1 Estadio Municipal de Chillán Comuna de Chillán
  - ZEI-2 Estadio Municipal de Chillán Viejo Comuna de Chillán Viejo
  - ZEI-3 Estadio ANFA Comuna de Chillán
  - ZEI-4 Estadio Intercomunal de Chillán Comuna de Chillán Viejo
- **Equipamiento Educacional Intercomunal**

- ZEI-5 Campus Universidad de Concepción Comuna de Chillán
- ZEI-6 Campus Universidad del Bío-Bío Comuna de Chillán
- ZEI-7 Campus Universidad Adventista Comuna de Chillán
- **Equipamiento de Salud Intercomunal**
  - ZEI-8 Hospital Herminda Martin Comuna de Chillán
  - ZEI-9 Cementerio Municipal de Chillán Comuna de Chillán
  - ZEI-10 Cementerio Parque Los Héroes Comuna de Chillán
  - ZEI-11 Cementerio Parque Las Flores Comuna de Chillán

Artículo 3.4.10. Los proyectos de equipamiento deportivo y sus instalaciones se regirán por las disposiciones establecidas por la Subsecretaría de Deportes, y demás legislación vigente sobre la materia, debiendo cumplir, además, con lo señalado en el artículo 3.4.3 de la presente Ordenanza.

Artículo 3.4.11. Las Zonas de Cementerio ZEI-9, ZEI-10 y ZEI-11, serán destinadas exclusivamente a ese uso, y en ellas sólo se autorizará la construcción de edificios que los complementen. Excepcionalmente se autorizará la ampliación de estos recintos a predios colindantes, siempre que las condiciones hidrológicas e hidrogeológicas del terreno lo permitan.

Artículo 3.4.12. Los proyectos de cementerios y sus instalaciones se regirán por las disposiciones establecidas en el Código Sanitario y en toda otra legislación vigente sobre la materia. Los nuevos proyectos deberán cumplir, además, con lo señalado en el artículo 3.4.3 de la presente Ordenanza.

Artículo 3.4.13. Las normas de ocupación de suelo y construcción de la ZEI serán definidas en los respectivos planes reguladores comunales o seccionales; mientras estos planes no existan, los proyectos deberán cumplir con lo señalado en el artículo 3.4.3 precedente.

Artículo 3.4.14. Las **Zona de Areas Verdes y Parques, ZAV**, corresponde a las plazas, parques y áreas libres destinadas a área verde, sean éstas públicas, fiscales, municipales o de dominio privado, que por su jerarquía, localización y uso de esparcimiento y recreación, prestan un servicio que trasciende el nivel local.

Artículo 3.4.15. Las ZAV corresponden a las establecidas y graficadas en el Plano **PRICH-1** Zonificación General del Area Intercomunal, escala 1:35.000, que forman parte de este PRICH, y son las siguientes:

- ZAV-1 Plaza de Armas de Chillán Comuna de Chillán
- ZAV-2 Plaza Héroes de Iquique Comuna de Chillán
- ZAV-3 Plaza General Lagos Comuna de Chillán
- ZAV-4 Plaza Victoria Comuna de Chillán
- ZAV-5 Plaza Isabel Riquelme Comuna de Chillán Viejo
- ZAV 6 Parque Estero Las Toscas Ambas comunas
- ZAV-7 Parque O'Higgins Comuna de Chillán Viejo



- ZAV-8 Parque San Juan de Dios Comuna de Chillán
- ZAV-9 Parque Universitario Comuna de Chillán

Artículo 3.4.16. Los destinos permitidos en las ZAV son:

- **Equipamiento:** comercio, culto y cultura, deportes (excepto estadios), esparcimiento y servicios afines con la función de parque intercomunal, manteniendo su carácter de parque.

Artículo 3.4.17. Las normas de ocupación de suelo y construcción de las ZAV serán definidas en los respectivos planes reguladores comunales o seccionales, no pudiendo contravenir lo indicado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; asimismo, se deberá incorporar lo señalado en el artículo 8.2.2 de la presente Ordenanza; mientras estos planes no existan, los proyectos deberán cumplir con lo señalado en el artículo 3.4.3 precedente.

Artículo 3.4.18. En los espacios de uso público, como son las vías de circulación, riberas de río, y plazas, existentes o que se formen en el futuro, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como kioscos, embarcaderos, juegos infantiles u otras similares, según corresponda. Las condiciones de edificación para estas edificaciones deberán cumplir con lo señalado en el artículo 3.4.3 precedente.

Artículo 3.4.19. En las Zona de Áreas Verdes y Parques de Interés Intercomunal, ZAV, se prohíbe la instalación de postación eléctrica de alta tensión, antenas de telecomunicaciones y estructuras publicitarias de cualquier tipo; sólo se permitirá publicidad en carteleras expresamente diseñadas para el efecto como parte del mobiliario urbano de estas zonas.

## **CAPITULO 5. ZONAS DE INFRAESTRUCTURA INTERCOMUNAL.**

Artículo 3.5.1. Las **Zonas de Infraestructura Intercomunal**, están constituidas por recintos, sectores o predios donde se emplazan instalaciones, construcciones o edificios, cuyo uso exclusivo corresponde a infraestructura de transporte y sanitaria de nivel intercomunal, es decir, aquellas cuyo ámbito de acción o área de influencia involucra a dos o más comunas. En las Zonas de Infraestructura Intercomunal sólo se autorizarán construcciones complementarias a su uso.

Artículo 3.5.2. Las categorías de Zonas de Infraestructuras de carácter intercomunal definidas en el PRICH son las siguientes:

- **ZIT:** **Zona de Infraestructura de Transporte.**
- **ZIS:** **Zona de Infraestructura Sanitaria.**

Artículo 3.5.3. Las **Zonas de Infraestructura de Transporte**, ZIT, corresponden a las áreas, instalaciones y terminales destinados al transporte



ferroviario y aéreo, de nivel intercomunal, regional y nacional, cuya función principal es la transferencia y almacenamiento de carga y pasajeros, y que por el impacto urbano que producen, deben ser reconocidas como zona específica.

Artículo 3.5.4. Las ZIT corresponden a las establecidas y graficadas en el Plano **PRICH-1** Zonificación General del Area Intercomunal, escala 1:35.000, que forman parte de este PRICH, y son las siguientes :

- ZIT-1 Estación de Ferrocarriles de Chillán Comuna de Chillán
- ZIT-2 Aeródromo Bernardo O'Higgins Comuna de Chillán
- ZIT-3 Estación de Ferrocarriles de Rucapequén Comuna de Chillán Viejo

Artículo 3.5.5. Los destinos permitidos en las zonas ZIT son los siguientes:

- **Infraestructura:** terminales e instalaciones para la transferencia de pasajeros y carga.
- **Equipamiento:** asociado a las actividades de transferencia y/o almacenaje.
- **Actividades Productivas:** sólo almacenamiento inofensivo o molesto.
- **Residencial:** Vivienda necesaria para el funcionamiento de la actividad.

Artículo 3.5.6. Las normas y áreas de restricción del Aeródromo Bernardo O'Higgins son las establecidas en el D.S. 41 de 12.01.1996, Plano de Protección N° PP-95-02, escala 1:10.000, elaborado por la Dirección General de Aeronáutica Civil, que fija zonas de protección y restricciones de altura y aprueba el Plano confeccionado por la Dirección de Aeronáutica Civil.

Artículo 3.5.7. Los terminales de transporte carretero de pasajeros y/o carga, urbanos o interurbanos deberán localizarse sólo en las zonas permitidas para este uso en el presente PRICH, y que corresponden a las zonas ZHM, ZHPE y ZHME localizadas en la comuna de Chillán, y las zonas ZI, ZBA, ZIE y ZBAE localizadas en toda el Area de Planificación Intercomunal, y sólo se podrán autorizar en la medida que den cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y a la legislación sectorial respectiva.

Artículo 3.5.8. Las **Zonas de Infraestructura Sanitaria**, ZIS, corresponden a las plantas de captación, tratamiento o distribución de agua potable y tratamiento de aguas servidas.

Artículo 3.5.9. Las ZIS corresponden a las establecidas y graficadas en el Plano **PRICH-1** Zonificación General del Area Intercomunal, escala 1:35.000, que forman parte de este PRICH, y son las siguientes:

- ZIS-1 Captación y Tratamiento Agua Potable Las Mariposas, Comuna de Chillán.
- ZIS-2 Planta de Tratamiento de Aguas Servidas, Comuna de Chillán Viejo.

Artículo 3.5.10. Los destinos permitidos en las zonas ZIS son los siguientes:

- **Infraestructura:** instalaciones y edificios destinados a la infraestructura sanitaria descrita en el artículo 3.5.8 de la presente Ordenanza.
- **Equipamiento:** asociado a las actividades propias del destino principal
- **Residencial:** vivienda necesaria para el funcionamiento de la actividad.

Artículo 3.5.11. La incorporación de nuevas instalaciones de infraestructura, de transporte, sanitaria y energética en el Área de Planificación Intercomunal, se ajustará a lo señalado en el artículo 3.4.3. de la presente Ordenanza. Aquella calificada como **infraestructura peligrosa** no se podrá emplazar en el Área Urbana Intercomunal del presente PRICH y aquella que no lo sea, salvo que esté expresamente prohibida, deberá cumplir con todas las recomendaciones y medidas de mitigación que determinan los servicios competentes y la evaluación ambiental en caso que corresponda.



## TITULO IV

### ZONIFICACION GENERAL DEL AREA DE EXTENSION URBANA INTERCOMUNAL.

#### CAPITULO 1. ZONIFICACION GENERAL.

Artículo 4.1.1 El **Area de Extensión Urbana Intercomunal** definida en el Título II, capítulo 1. artículo 2.1.5. de la presente Ordenanza, forma parte del Area Urbana Intercomunal y se divide en las siguientes zonas de nivel intercomunal:

##### ZONAS RESIDENCIALES DE EXTENSION INTERCOMUNAL.

- **ZHPE:** **Zona Habitacional Preferente de Extensión Intercomunal.**
- **ZHME:** **Zona Habitacional Mixta de Extensión Intercomunal.**

##### ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS DE EXTENSION INTERCOMUNAL.

- **ZIE:** **Zona Industrial de Extensión Intercomunal.**
- **ZBAE:** **Zona de Bodegaje y Acopio de Extensión Intercomunal.**

Artículo 4.1.2. La consolidación del Area de Extensión Urbana Intercomunal se producirá en la medida que ésta se incorpore al Area Urbana Consolidada, a través de la confección o ampliación de los instrumentos de planificación territorial de nivel local, que establezca la zonificación detallada de los usos de suelo, su normativa específica de urbanización y construcción y demás condiciones acordes con las características del terreno. La aplicación de estas exigencias debe ser concordante con las normas establecidas en la presente Ordenanza y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en conjunto con la Municipalidad respectiva, definirán el territorio que se deberá incorporar al Area Urbana Consolidada a través de los instrumentos de planificación aludidos en el inciso anterior.

Artículo 4.1.3. Sin perjuicio de lo señalado en el inciso primero del artículo anterior, y mientras no se hayan elaborado los referidos instrumentos de planificación, las Direcciones de Obras Municipales otorgarán los permisos y/o aprobaciones, dando cumplimiento a las normas establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en las del presente PRICH.

Artículo 4.1.4. La zonificación en detalle de los usos de suelo y la normativa específica de urbanización y construcción de las zonas que integran el Area de Extensión Urbana Intercomunal, será establecida en los respectivos planes



reguladores comunales y/o seccionales, no pudiendo contravenir las disposiciones señaladas en este PRICH, de acuerdo con lo indicado en el artículo 4.1.2 precedente.

Artículo 4.1.5. Los anteproyectos y proyectos de loteo y/o urbanizaciones, de todo tipo, que se localicen en el Área de Extensión Urbana Intercomunal deberán contemplar las obras de infraestructura, de habilitación y servicio del terreno, necesarias para su adecuada integración y saneamiento, en relación con la zona donde se emplacen. Estos proyectos deberán presentarse acompañados de planos, memoria explicativa, estudios técnicos de especialidades, de impacto urbano y/o de riesgo cuando corresponda, necesarios para definir dichas obras, no debiendo contravenir lo estipulado en los artículos 73 y 74 del Código de Aguas.

Artículo 4.1.6. Mientras no se hayan elaborado los instrumentos de planificación señalados en el artículo 4.1.4. precedente, que regulen y normen las distintas zonas de expansión urbana, todos los anteproyectos y proyectos de loteo y/o urbanizaciones de más de 5 hectáreas, de todo tipo, a desarrollarse en el Área de Extensión Urbana Intercomunal, deberán presentar además de lo exigido en el artículo anterior, un **Estudio de Prefactibilidad Urbana**, que defina los aspectos físicos del área donde se emplaza, sus conexiones viales y accesibilidad, sus dotaciones de infraestructura, las compatibilidades de uso de suelo y los efectos territoriales, referido a su inserción en la zona de expansión urbana en que se emplacen.

Artículo 4.1.7. Para los proyectos de equipamiento de nivel intercomunal se estará a lo establecido en el artículo 3.4.3 de la presente Ordenanza. Lo anterior es sin perjuicio de las condiciones establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 4.1.8. Sin perjuicio de las normas definidas para cada zona, señaladas en el presente Título, el Área de Extensión Urbana Intercomunal se complementa, además, con las disposiciones establecidas en el Título VIII Normas de Aplicación General, de la presente Ordenanza.

## **CAPITULO 2. ZONAS RESIDENCIALES DE EXTENSION INTERCOMUNAL.**

Artículo 4.2.1. Se entenderá por **Zonas Residenciales de Extensión Intercomunal**, aquellas que permita los usos de suelo definidos en el artículo 2.1.24. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, preferentemente residenciales y equipamiento variado.

Artículo 4.2.2. Las categorías de Zonas Residenciales de Extensión Intercomunal definidas en el PRICH son las siguientes:

- **ZHPE: Zona Habitacional Preferente de Extensión Intercomunal.**

- **ZHME: Zona Habitacional Mixta de Extensión Intercomunal.**

Artículo 4.2.3. Para efectos de definir la intensidad de ocupación del suelo de las Zonas Residenciales de Extensión Intercomunal, tanto las preferentes ZHPE, como las mixtas ZHME, se definen tres tipos de densidad habitacional bruta, a saber:

- Densidad Alta: 120 hab/ha. mínima
- Densidad Media: 60 hab/ha. Mínima - 140 hab/ha. máxima
- Densidad Baja: 80 hab/ha. máxima

Estas densidades se aplicarán a proyectos de loteo y/o conjuntos habitacionales, mientras no existan los instrumentos de planificación de nivel local.

Artículo 4.2.4. Las Zonas Habitacionales Preferentes de Extensión Intercomunal ZHPE, corresponden a aquellas zonas urbanas de extensión intercomunal destinadas a absorber el crecimiento demográfico, y cuyo destino preferente es el residencial, es decir, vivienda con equipamiento complementario.

Artículo 4.2.5. Las ZHPE corresponden a las establecidas y graficadas en el Plano **PRICH-1** Zonificación General del Area Intercomunal, escala 1:35.000, que forman parte de este PRICH, y son las siguientes, según densidades:

- **ZHPE-1** Densidad Alta
- **ZHPE-2** Densidad Media
- **ZHPE-3** Densidad Baja

Artículo 4.2.6. Los destinos permitidos en las ZHPE son los siguientes:

- **Residencial:** Excepto moteles
- **Equipamiento:** Excepto discotecas y similares, estadios, zoológicos, parques de entretenimientos, cementerios, centros de reclusión y regimientos.
- **Actividades Productivas:** Sólo servicios artesanales y talleres inofensivos calificados como tales por la autoridad competente.
- **Infraestructura** inofensiva.

Estos destinos permitidos podrán ser precisados en los planes reguladores comunales y seccionales, pudiendo detallarse, distribuirse o localizarse al interior de la zona.

Artículo 4.2.7. Mientras no existan los instrumentos de planificación de nivel local, las condiciones de ocupación de suelo para las zonas ZHPE, son las siguientes:

- Para destino habitacional.
  - Subdivisión predial mínima: según la resultante de la aplicación de la densidad permitida
  - Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,5
  - Coeficiente máximo de constructibilidad: 1,0
- Para otros destinos:
  - Subdivisión predial mínima: 1.000 m<sup>2</sup>
  - Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,5

- Coeficiente máximo de constructibilidad: 1,0

Artículo 4.2.8. Las **Zonas Habitacionales Mixtas de Extensión Intercomunal**, ZHME, corresponden a aquellas áreas destinadas a absorber el crecimiento demográfico, cuyo destino es el habitacional mixto, es decir, predominantemente vivienda pero coexistiendo con otros usos de suelo como el equipamiento complementario y las actividades productivas como industrias y bodegaje de carácter inofensivo.

Artículo 4.2.9. Las ZHME corresponden a las establecidas y graficadas en el Plano **PRICH-1** Zonificación General del Area Intercomunal, escala 1:35.000, que forman parte de este PRICH, y son las siguientes, según densidades:

- **ZHME-1** Densidad Alta
- **ZHME-2** Densidad Media
- **ZHME-3** Densidad Baja

Artículo 4.2.10. Los destinos permitidos en las zonas ZHME son los siguientes:

- **Residencial.**
- **Equipamiento:** Excepto zoológicos, cementerios, centros de reclusión y regimientos.
- **Actividades Productivas:** Sólo actividades productivas inofensivas.
- **Infraestructura** inofensiva

Estos destinos permitidos podrán ser precisados en los planes reguladores comunales y seccionales, pudiendo detallarse, distribuirse o localizarse al interior de la zona.

Artículo 4.2.11. Mientras no existan los instrumentos de planificación de nivel local, las condiciones de ocupación de suelo para las zonas ZHME son las siguientes:

- Destino habitacional.
  - Subdivisión predial mínima: según la resultante de la aplicación de la densidad permitida
  - Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,8
  - Coeficiente máximo de constructibilidad: 1,2
- Actividades Productivas:
  - Subdivisión predial mínima: 500 m<sup>2</sup>
  - Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,6
  - Coeficiente máximo de constructibilidad: 1
- Equipamiento:
  - Subdivisión predial mínima: 250 m<sup>2</sup>
  - Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,8
  - Coeficiente máximo de constructibilidad: 1,2



### CAPITULO 3. ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS DE EXTENSION INTERCOMUNAL.

Artículo 4.3.1. Se entenderá por **Zonas de Actividades Productivas de Extensión Intercomunal**, aquellas que permita los usos de suelo destinados a estas actividades definidas en el artículo 2.1.24. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 4.3.2. Las categorías de Zonas de Actividades Productivas de Extensión Intercomunal definidas en el PRICH son las siguientes:

- **ZIE: Zona Industrial de Extensión Intercomunal.**
- **ZBAE: Zona de Bodegaje y Acopio de Extensión Intercomunal.**

Los destinos permitidos en estas zonas podrán ser precisados en los planes reguladores comunales y seccionales, pudiendo detallar, distribuir o localizar estos destinos al interior de la zona.

Artículo 4.3.3. La **Zona Industrial de Extensión Intercomunal**, ZIE, corresponde a las áreas destinadas a absorber preferentemente el crecimiento de las actividades con destino industrial y/o de actividades con impacto similar, definidas en el artículo 2.1.24. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Corresponden a las establecidas y graficadas en el Plano **PRICH-1** Zonificación General del Area Intercomunal, escala 1:35.000, que forman parte de este PRICH.

Artículo 4.3.4. Los destinos permitidos en la ZIE son los siguientes:

- **Actividades Productivas:** Todo tipo de actividad industrial y de impacto similar, almacenamiento, acopio, bodegaje y talleres, inofensivos y molestos, informado favorablemente por el Servicio de Salud Ñuble, es decir, con sus impactos mitigados o riesgos controlados.
- **Infraestructura** inofensiva y molesta
- **Equipamiento.**
- **Residencial:** sólo vivienda unifamiliar necesaria para el funcionamiento de la actividad industrial y moteles.

Artículo 4.3.5. En la Zona de Actividades Productivas de Extensión Intercomunal ZIE emplazada en el sector de Ruta 5 frente a Rucapequén se podrá instalar actividades industriales y/o de bodegaje y almacenamiento, calificadas como peligrosas, previo cumplimiento de las exigencias establecidas en la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, e informada favorablemente por el Servicio de Salud Ñuble, es decir, con sus impactos mitigados y riesgos controlados.

Artículo 4.3.6. En las ZIE, y mientras no existan los instrumentos de planificación correspondientes, las condiciones de subdivisión predial y de edificación, serán las siguientes:

- Destino actividades productivas e infraestructuras:
  - Subdivisión predial mínima 2.000 m<sup>2</sup>

- Coeficiente máximo de ocupación de suelo 0,7
- Destino talleres y equipamiento:
  - Subdivisión predial mínima 500 m<sup>2</sup>
  - Coeficiente máximo de ocupación de suelo 0,8

Artículo 4.3.7. Las **Zonas de Bodegaje y Acopio de Extensión Intercomunal** ZBAE, corresponden a aquellas áreas destinadas a absorber el crecimiento de la infraestructura de Bodegaje, Almacenamiento y Acopio de apoyo a la actividad productiva de nivel intercomunal. Corresponden a las establecidas y graficadas en el Plano **PRICH-1** Zonificación General del Area Intercomunal, escala 1:35.000, que forman parte de este PRICH.

Artículo 4.3.8. Los destinos permitidos en la ZBAE son los siguientes:

- **Actividades Productivas:** Todo tipo de almacenamiento, bodegaje y acopio, inofensivo y molesto, informado favorablemente por el Servicio de Salud Ñuble, es decir, con sus impactos mitigados o riesgos controlados.
- **Infraestructura** inofensiva y molesta
- **Equipamiento:** asociado a la actividad referida.
- **Residencial.**

Artículo 4.3.9. En las ZBAE, y mientras no existan los instrumentos de planificación comunal, las condiciones de subdivisión predial y de edificación, serán las siguientes:

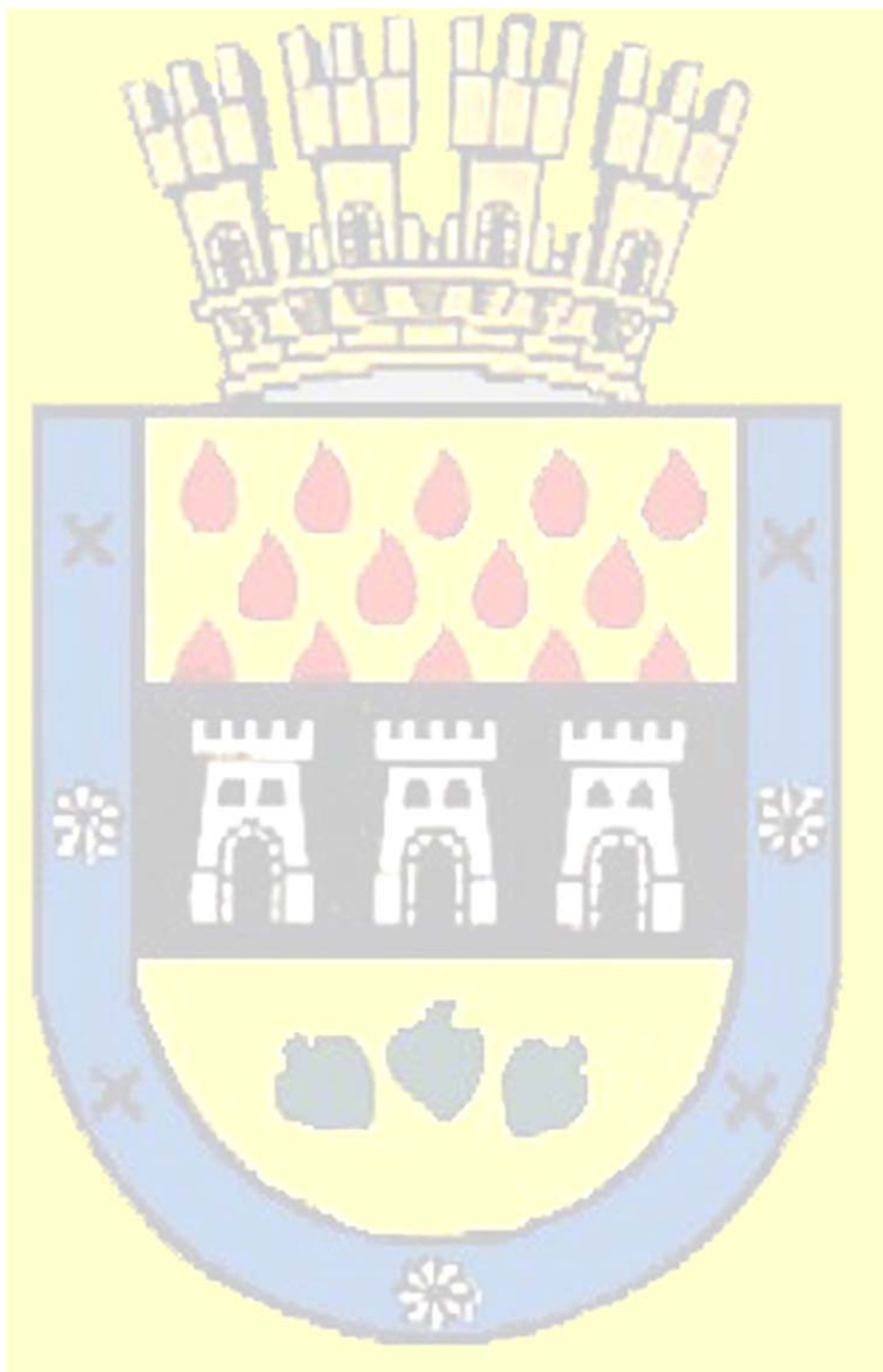
- Destino bodegaje, almacenamiento e infraestructuras:
  - Subdivisión predial mínima 2.000 m<sup>2</sup>
  - Coeficiente máximo de ocupación de suelo 0,7
- Destino equipamiento:
  - Subdivisión predial mínima 300 m<sup>2</sup>
  - Coeficiente máximo de ocupación de suelo 0,8

Artículo 4.3.10. Las actividades productivas que se emplacen en las zonas ZIE y ZBAE calificadas como molestas y/o peligrosas, que colinden con zonas de destino residencial ZHM, ZHPE Y ZHME deberán cumplir con lo establecido en el artículo 8.3.4 de la presente Ordenanza.

Artículo 4.3.11. La incorporación de nuevas Zonas de Actividades Productivas de Extensión Intercomunal en el Area Urbana de Extensión Intercomunal, se efectuará mediante un estudio de modificación del presente PRICH, confeccionado de acuerdo con la legislación vigente sobre la materia, conforme a lo señalado en el artículo 1.1.11. de la presente Ordenanza.

Artículo 4.3.12. En las ZIE y ZBAE se permitirá además, en forma excepcional las instalaciones existentes de industria y almacenamiento calificadas como peligroso, e informadas favorablemente por el Servicio de Salud Ñuble, es decir, con sus impactos mitigados o riesgos controlados. Dichas instalaciones podrán continuar

desarrollándose sin aumentar su superficie predial con actividades peligrosas, y deberán optimizar sus procesos productivos con el fin de mejorar su calificación ambiental.





## TITULO V

### ZONIFICACION GENERAL DEL AREA RURAL INTERCOMUNAL

#### CAPITULO 1. ZONIFICACION.

Artículo 5.1.1. El **Area Rural Intercomunal**, está definida en el Título II, capítulo 1. artículo 2.1.6. de la presente Ordenanza; es aquella destinada fundamentalmente a la producción de bienes primarios agropecuarios y silvícola; se distinguen, para efecto de esta Ordenanza, las siguientes zonas:

- **ZAP:** **Zona Agrícola Preferente.**
- **ZSA:** **Zona Silvoagropecuaria.**
- **ZSP:** **Zona Silvícola Preferente.**

Artículo 5.1.2. Las **Zonas Agrícola Preferente, ZAP**, son aquellas zonas de alto valor agrícola reservada para la producción agropecuaria. Corresponden a las establecidas y graficadas en el Plano **PRICH-1** Zonificación General del Area Intercomunal, escala 1:35.000, que forman parte de este PRICH.

Artículo 5.1.3. Los destinos permitidos en la Zona Agrícola Preferente ZAP son los que se indican a continuación::

- **Agropecuario.**
- **Silvícola** (se permite pero no es recomendado)
- **Residencial:** complementario al desarrollo de la actividad y conjuntos de vivienda con subsidio estatal emplazados colindantes a zonas urbanas. No se permiten conjuntos de vivienda en suelos clase I, II y III colindantes a las áreas urbanas de Quinchamalí y Confluencia.
- **Equipamiento**
- **Infraestructura** excepto plantas de tratamiento de residuos sólidos o rellenos sanitarios
- **Actividades productivas:** de todo tipo asociadas a la actividad agropecuaria.

Artículo 5.1.4. Las condiciones de subdivisión predial y de edificación de la ZAP, serán las siguientes:

- Subdivisión predial mínima: 

Para equipamiento	300 m2
Para Infraestructura	3.000 m2
Para Actividades productivas	3.000 m2

Artículo 5.1.5. Las **Zona Silvoagropecuaria, ZSA**, son zonas con suelos de aptitud silvoagropecuaria destinadas indistintamente a actividades productivas propias de la agricultura, ganadería y silvicultura. Corresponden a las establecidas y

graficadas en el Plano **PRICH-1** Zonificación General del Area Intercomunal, escala 1:35.000, que forman parte de este PRICH.

Artículo 5.1.6. Los destinos permitidos en la Zona Silvoagropecuaria ZSA son los que se indican a continuación:

- **Agropecuario**
- **Silvícola**
- **Residencial:** complementario al desarrollo de la actividad y conjuntos de vivienda con subsidio estatal emplazados colindantes a zonas urbanas
- **Equipamiento**
- **Infraestructura** excepto plantas de tratamiento de residuos sólidos o rellenos sanitarios
- **Actividades productivas**

Artículo 5.1.7. Las condiciones de subdivisión predial y de edificación de la ZSA, serán las siguientes:

- Subdivisión predial mínima: 

Para equipamiento	300 m <sup>2</sup>
Para Infraestructura	3.000 m <sup>2</sup>
Para Actividades productivas	3.000 m <sup>2</sup>

Artículo 5.1.8. Las **Zonas Silvícola Preferente, ZSP**, corresponden a las zonas en que es posible el desarrollo de actividades forestales productivas, conformado por plantaciones, labores de manejo y explotación de bosques con fines comerciales y sus actividades complementarias. Corresponden a las establecidas y graficadas en el Plano **PRICH-1** Zonificación General del Area Intercomunal, escala 1:35.000, que forman parte de este PRICH.

Artículo 5.1.9. Los destinos permitidos en la Zona Silvícola Preferente ZSP son los que se indican a continuación:

- **Agropecuario**
- **Silvícola**
- **Residencial:** complementario al desarrollo de la actividad y conjuntos de vivienda con subsidio estatal emplazados colindantes a caminos públicos y a una distancia mínima de 100 m de bosques.
- **Equipamiento:** emplazados colindantes a caminos públicos y a una distancia mínima de 100 m de bosques
- **Infraestructura**
- **Actividades productivas:** de todo tipo asociadas a la actividad silvoagropecuaria





## TITULO VI

### ZONIFICACION GENERAL DE AREAS ESPECIALES, DE PROTECCION Y DE RIESGO

#### CAPITULO 1. ZONAS DEL AREA ESPECIAL, DE PROTECCION Y DE RIESGO.

Artículo 6.1.1. Las **Áreas Especiales, de Protección y de Riesgo** definidas en el Título II, capítulo 1. artículo 2.1.7. de la presente Ordenanza, se clasifican en las siguientes zonas de nivel intercomunal:

##### ZONAS ESPECIALES DE INTERES INTERCOMUNAL.

- **ZRP: Zona Residencial de Parcelas.**
- **ZIP: Zona de Interés Patrimonial.**

##### ZONAS DE PROTECCION Y DE RIESGO:

- **ZPD: Zona de Protección de Drenajes.**
- **ZAD: Zonas Agrícolas con Degradación de Suelo.**
- **ZFD: Zonas Forestales con Degradación de Suelo.**

Artículo 6.1.2. La ocupación de las Áreas Especiales, de Protección y de Riesgo se hará de acuerdo con las características y grado de riesgo de cada una de sus zonas, respectivamente, lo que se justificará mediante estudios técnicos específicos.

Artículo 6.1.3. Sin perjuicio de las normas definidas para cada zona, señaladas en el presente Título, las Áreas Especiales, de Protección y de Riesgo se complementan, además, con las disposiciones establecidas en el Título VIII Normas Especiales de Aplicación General de la presente Ordenanza.

En lo referente a permisos para subdivisiones, loteos, urbanizaciones y construcciones; zonificación en detalle de los usos de suelo y la normativa específica de urbanización y construcción y otros temas relativos al desarrollo de estas zonas, deberá considerarse lo establecido en los artículos 4.1.3 al 4.1.7 de esta Ordenanza, y en forma definitiva será establecida en los respectivos planes reguladores comunales y/o seccionales, no pudiendo contravenir las disposiciones señaladas en este PRICH.

## CAPITULO 2 ZONAS ESPECIALES DE INTERES INTERCOMUNAL.

Artículo 6.2.1. Se entenderá por Zonas Especiales de Interés Intercomunal aquellas que por sus particulares características, ya sea de uso, riesgos o condiciones relevantes, deban ser tratadas en forma diferenciada dentro del territorio intercomunal y que están tipificadas en el artículo 2.1.7. de esta Ordenanza.

Artículo 6.2.2. Las categorías de Zonas Especiales de interés Intercomunal definidas en este PRICH son las siguientes:

- **ZRP:** **Zona Residencial de Parcelas.**
- **ZIP:** **Zona de Interés Patrimonial.**

Los destinos permitidos en estas zonas podrán ser precisados en los planes reguladores comunales y seccionales, pudiendo detallar, distribuir o localizar estos destinos al interior de la zona, según corresponda.

Artículo 6.2.3. Las **Zonas Residenciales de Parcelas**, ZRP, corresponden a aquellas zonas del Area Especial Intercomunal que sirven de interfase o transición entre las áreas urbanas y las áreas rurales intercomunales, y cuyo destino preferente es el habitacional, y equipamiento complementario. Son las establecidas y graficadas en el Plano **PRICH-1** Zonificación General del Area Intercomunal, escala 1:35.000, que forman parte de este PRICH

Artículo 6.2.4. Los destinos permitidos en la ZRP son los siguientes:

- **Agropecuario**
- **Residencial:** No se permiten condominios ni viviendas colectivas.
- **Equipamiento:** excepto Seguridad.

Artículo 6.2.5. Las condiciones de subdivisión predial y de edificación en las ZRP serán las siguientes:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| ○ Subdivisión predial mínima               | 2.500 m <sup>2</sup> |
| ○ Coeficiente máximo de ocupación de suelo | 0,1                  |
| ○ Coeficiente máximo de constructibilidad  | 0,2                  |
| ○ Densidad                                 | 16 hab/há.           |

Artículo 6.2.6. Las **Zonas de Interés Patrimonial**, ZIP, corresponden a aquellas zonas que en razón de sus características de valor histórico, cultural, científico o arquitectónico deben ser tratadas con especial preocupación, a objeto de mantener y conservar sus condiciones de valor patrimonial. Son las establecidas y graficadas en el Plano **PRICH-1** Zonificación General del Area Intercomunal, escala 1:35.000, que forman parte de este PRICH, y son las siguientes:

- ZIP-1 Zona Típica de Quinchamáli.

Se incluye además como elementos de interés patrimonial en su categoría de Monumentos Históricos los Murales de David Alfaro Siqueiros y de Xavier Guerrero, el Monumento Nacional Capilla San Juan de Dios, y el inmueble Mercado de Chillán.

Artículo 6.2.7. Los destinos permitidos en la ZIP serán aquellos que no alteren el carácter de la zona, y permitan su realce y valoración.

En la zona ZIP-1 se permite además el destino residencial y equipamiento y actividades productivas ligadas a la agricultura y artesanía local.

Artículo 6.2.8. La delimitación, zonificación detallada, normas de ocupación de suelo y construcción de la ZIP serán definidas en los respectivos planes reguladores comunales o seccionales, incorporando lo señalado en el artículo 8.2.2 de la presente Ordenanza, y mientras estos planes no existan, los proyectos deberán cumplir con lo señalado en el artículo 4.1.3 precedente y con la autorización del Consejo de Monumentos Nacionales, cuando corresponda.

### **CAPITULO 3 ZONAS DE PROTECCION Y DE RIESGO.**

Artículo 6.3.1. Se entenderá por Zonas de Protección y de Riesgo aquellas zonas ubicadas indistintamente en el Area Urbana Intercomunal o en el Area Rural Intercomunal, que en razón de sus especiales condiciones de valor natural y/o antrópicas, y/o de riesgo para el asentamiento humano, requieren de normas especiales de protección y/o resguardo para ser ocupadas.

Artículo 6.3.2. Las categorías de Zonas de Protección y Riesgo definidas en el PRICH son las siguientes:

- **ZPD:** **Zona de Protección de Drenajes.**
- **ZAD:** **Zona Agrícola con Degradación de Suelo.**
- **ZFD:** **Zona Forestal con Degradación de Suelo.**

Artículo 6.3.3. La ocupación de las Zonas de Protección y de Riesgo se hará de acuerdo con el valor ambiental y grado de riesgo de cada una de sus zonas, respectivamente, lo que se justificará mediante estudios técnicos específicos.

Artículo 6.3.4. La zonificación en detalle de los usos de suelo y las normas de ocupación de suelo y construcción de las Zonas de Protección y de Riesgo serán definidas en los respectivos planes reguladores comunales o seccionales, no pudiendo contravenir las disposiciones señaladas en este PRICH; mientras estos instrumentos no existan, los proyectos que en ella se emplacen, se regirán por las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza, en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y en toda otra legislación vigente sobre la materia, debiendo cumplir, además, con las exigencias señaladas en los artículos 4.1.3 y 8.2.2 de la presente Ordenanza.



Los destinos permitidos en estas zonas podrán ser precisados en los planes reguladores comunales y seccionales, pudiendo detallar, distribuir o localizar estos destinos al interior de la zona, cuando corresponda.

Artículo 6.3.5. Sin perjuicio de las normas definidas para cada zona, señaladas en el presente Título, las Zonas de Protección y de Riesgo se complementan, además, con las disposiciones establecidas en el Título VIII Normas de Aplicación General de la presente Ordenanza.

Artículo 6.3.6. Las **Zonas de Protección de Drenajes**, ZPD, forman parte del Sistema Intercomunal de Áreas Verdes; corresponden principalmente a corredores fluviales destinados a proteger el normal escurrimiento de las aguas superficiales, lechos de ríos, esteros, fondos y laderas inferiores de quebradas. Las ZPD son las establecidas y graficadas en el Plano **PRICH-1** Zonificación General del Area Intercomunal, escala 1:35.000, que forman parte de este PRICH.

Artículo 6.3.7. Los destinos permitidos en la ZPD son los siguientes:

- **Silvícola:** sólo de protección de riberas
- **Residencial:** complementario al funcionamiento y mantenimiento del recurso, sin afectar el cauce del curso de agua.
- **Equipamiento:** Sólo de Deporte y Esparcimiento, sin afectar el cauce del curso de agua

Artículo 6.3.8. Las condiciones de subdivisión predial y de edificación de la ZPD, mientras no existan los instrumentos de planificación local, serán las siguientes:

- Subdivisión predial mínima 5.000 m<sup>2</sup>
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo 0,1

Artículo 6.3.9. Las propiedades que colinden con ríos y/o esteros que correspondan a zonas de protección de drenajes, podrán alterar las condiciones naturales de morfología, vegetación y fauna de dichas zonas protegidas, previa presentación a los servicios competentes y de estudios de riesgo que garanticen la viabilidad ambiental de sus intervenciones y que no producirán daños a terceros. Los proyectos que se localicen en estas áreas deberán cumplir con lo establecido en el artículo 8.7.6 de la presente Ordenanza.

Artículo 6.3.10. En el caso de los acuíferos o fuentes de agua (cursos y cuerpos de agua) que forman parte de esta zona y que estén destinados al abastecimiento de agua potable, se permitirán sólo instalaciones complementarias a dicho recurso, debiendo cumplir con las siguientes restricciones a su ocupación, aguas arriba de sus captaciones:

- Sus riberas no podrán ser intervenidas, ocupadas o explotadas sin previa autorización del servicio correspondiente.
- Queda prohibido verter residuos sólidos y/o líquidos de cualquier naturaleza a dichos cursos de agua.

- No se podrá realizar faenas o actividades que puedan causar un impacto negativo en la escorrentía superficial de las franjas, que puedan afectar negativamente la calidad del agua para el consumo humano.
- Cualquier faena o proyecto cuyos objetivos sean mejorar las características hidromorfológicas del curso de agua o del suelo de dichas franjas, como por ejemplo, la plantación de especies arbóreas para la estabilización de riberas, etc., deberá contar con la autorización previa de los servicios correspondientes.

Artículo 6.3.11. Las zonas de protección y de riesgo que estén o fueren declaradas y/o reconocidas por la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales, deberán atenerse a lo establecido en dicha Ley, además de cumplir con las disposiciones de la presente Ordenanza.

Artículo 6.3.12. La **Zona Agrícola con Degradación de Suelo**, ZAD, corresponde a las graficadas en el Plano **PRICH-1** Zonificación General del Area Intercomunal, escala 1:35.000, que forman parte de este PRICH.

Los destinos permitidos en las **ZAD** son los que se indican a continuación:

- **Agropecuario**
- **Silvícola**
- **Residencial:** complementario al desarrollo de la actividad y conjuntos de vivienda con subsidio estatal emplazados colindantes a caminos públicos
- **Equipamiento**
- **Infraestructura** excepto rellenos sanitarios
- **Actividades productivas:** asociadas a la actividad agropecuaria

Artículo 5.3.13. Las condiciones de subdivisión predial y de edificación en la ZAD, serán las siguientes:

- Subdivisión predial mínima: Para equipamiento 300 m<sup>2</sup>  
Para Actividades productivas 5.000 m<sup>2</sup>  
Para infraestructura 3.000 m<sup>2</sup>

Artículo 6.3.14. La **Zona Forestal con Degradación de Suelo**, ZFD corresponde a las graficadas en el Plano **PRICH-1** Zonificación General del Area Intercomunal, escala 1:35.000, que forman parte de este PRICH.

Los destinos permitidos en las **ZFD** son los que se indican a continuación:

- **Agropecuario**
- **Silvícola**
- **Residencial:** complementario al desarrollo de las actividades

- **Infraestructura** excepto rellenos sanitarios
- **Actividades productivas:** asociadas a la actividad silvoagropecuaria

Artículo 5.3.15. Las condiciones de subdivisión predial y de edificación en la ZFD, serán las siguientes:

- Subdivisión predial mínima: Para Actividades productivas 5.000 m<sup>2</sup>  
Para infraestructura 3.000 m<sup>2</sup>





## TITULO VII

### RED INTERCOMUNAL DE TRANSPORTE

#### CAPITULO 1. DEFINICION GENERAL.

Artículo 7.1.1. Para los efectos de aplicación del presente PRICH, se entenderá por Redes de Transporte Intercomunal a la red de transporte, constituida por la Vialidad Estructurante del Area Intercomunal, y a las vías férreas del Ferrocarril Central y del Ramal Rucapequén-Tomé, y el aeródromo B. O`Higgins.

#### CAPITULO 2. VIALIDAD ESTRUCTURANTE INTERCOMUNAL

Artículo 7.2.1. La vialidad estructurante del presente Plan Regulador Intercomunal corresponde a la red de vías intercomunales expresas y troncales; y son las establecidas y graficadas en el Plano **PRICH-2** Vialidad Estructurante del Area Intercomunal, escala 1:35.000, que forman parte de este PRICH.

Artículo 7.2.2. Los perfiles geométricos de las vías estructurantes intercomunales, sus anchos de calzadas, empalmes, así como las áreas y diseño geométrico necesario para el desarrollo de intersecciones y enlaces de la red vial definida en este Plan, serán definidos en los respectivos proyectos o estudios de vialidad, considerando las indicaciones contenidas en el Volumen 3 “Recomendaciones para el Diseño de Elementos de Infraestructura Vial Urbana”, del Manual de Vialidad Urbana, aprobado por D.S. N°12, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1984.

Artículo 7.2.3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, las vías estructurantes troncales tendrán el carácter de corredores verdes en aquellos tramos que se encuentren al interior del Límite de Extensión Urbano Intercomunal, debiendo considerar en el diseño de sus perfiles una faja destinadas a áreas verdes y ciclo pistas. Sus perfiles, diseños y anchos definitivos, serán definidos en los planes reguladores comunales y seccionales, previendo la continuidad funcional de sus trazados.

Artículo 7.2.4 Las características de trazado, anchos mínimos entre líneas oficiales y demás condiciones, serán las señaladas en el siguiente cuadro:

## TITULO VIII

### NORMAS ESPECIALES DE APLICACIÓN GENERAL

#### CAPITULO 1. DEFINICION GENERAL.

Artículo 8.1.1. Las disposiciones contenidas en el presente Título se refieren a normas mínimas que permitan regular y mitigar impactos producidos por la localización, uso del suelo y funcionamiento de algunos proyectos, instalaciones y/o actividades que se desarrollan en el área de planificación intercomunal, que puedan generar impactos territoriales en su área de influencia directa. Asimismo, se establecen normas mínimas de aplicación general sobre riesgo de incendios forestales y riesgos naturales.

Artículo 8.1.2. Las normas especiales contenidas en el Titulo VIII de la presente Ordenanza, serán de aplicación general, cualquiera sea la zona en que se emplacen los predios, instalaciones y/o proyectos a que ellas se refieren, salvo que expresamente se señale lo contrario.

#### CAPITULO 2. NORMAS SOBRE EL SISTEMA INTERCOMUNAL DE AREAS VERDES, SIAV.

Artículo 8.2.1. Forman parte del Sistema Intercomunal de Áreas Verdes definido en el artículo 2.1.11. del Título II de esta Ordenanza, las siguientes zonas:

- **ZAV:** Zona de Áreas Verdes y Parques de Interés Intercomunal.
- **ZPD:** Zona de Protección de Drenajes.

Artículo 8.2.2. Las municipalidades deberán definir los límites precisos de las zonas que forman parte del SIAV, ubicadas en el Area Urbana Intercomunal, y establecer su normativa específica. Para ello se deberá considerar su área de influencia recíproca tendiente a lograr una efectiva valoración e integración del recurso involucrado; el diseño de los espacios públicos de vinculación con el entorno y definirlos en caso que no los hubiere; considerar aspectos de diseño que realcen de manera especial los valores naturales, urbanos y/o patrimoniales que posea la zona, e incluir propuestas de gestión para la mantención de los espacios públicos asociados.

### **CAPITULO 3. NORMAS SOBRE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS**

Artículo 8.3.1. Toda actividad industrial existente, que no cumpla con el destino permitido en la zona donde se emplaza, deberá trasladarse a aquella zona que permita dicha actividad, debiendo aplicarse lo señalado en el artículo 62 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Mientras no se trasladen, las actividades industriales se entenderán congeladas.

En los casos en que la actividad industrial no cumpla con la calificación permitida para la zona donde se emplaza, se podrá incorporar la tecnología apropiada, a objeto de obtener la recalificación que permita la compatibilidad con el uso establecido en dicha zona, de lo contrario se le aplicará lo dispuesto en el inciso anterior.

Sin perjuicio de lo anterior, en aquellas zonas donde se permita la actividad industrial inofensiva, se podrán autorizar proyectos industriales calificados como molestos, condicionado a la mitigación de sus impactos.

Se entenderá por impactos mitigados a las alteraciones del medio ambiente provocadas directa o indirectamente por un proyecto o actividad, que pudiendo causar daños a la salud y a la propiedad, sus niveles de contaminación cumplan con la normativa aplicable. Esto, previo informe de los organismos competentes, efectuado sobre una base de análisis de riesgo y al cumplimiento de prácticas, normas o estándares recomendados.

Artículo 8.3.2. Para los efectos de establecer si las industrias cumplen con el destino de la zona donde se emplazan, al momento de renovar su patente, las Municipalidades deberán solicitar al Servicio de Salud respectivo, la calificación o recalificación, en su caso, de todas las actividades industriales y de almacenamiento y bodegaje ubicadas dentro de su territorio.

La Municipalidad correspondiente deberá fijar los plazos para el traslado de las industrias mal emplazadas, que causen molestias o daños al vecindario, conforme a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 8.3.3. Las instalaciones industriales calificadas como peligrosas no podrán emplazarse en el Area Urbana Intercomunal, con las excepciones señaladas en el artículo 4.3.5. de la presente Ordenanza, debiendo ubicarse en las zonas cuyo uso lo permite.

Artículo 8.3.4. Los predios industriales cuyas instalaciones sean calificadas como molestas, colindantes a zonas con destino habitacional, deberán contemplar en su borde de contacto, una faja de separación o protección de 40 m. de ancho mínimo, tendiente a mitigar sus impactos. En estas fajas serán arborizadas y sólo se aceptará una ocupación máxima de suelo de hasta un 30% de su superficie,



destinada a circulación interior, estacionamientos, vivienda cuidador, caseta para vigilante, oficina y/o local de venta. Para las instalaciones peligrosas esta faja de protección será de un mínimo de 70 m. En casos fundados el plan regulador comunal o seccional podrá disminuir o aumentar el ancho de las fajas de separación.

En caso de existir vías, cursos de agua o áreas verdes que separen el predio industrial del habitacional, las fajas de separación o protección señaladas en el inciso anterior se podrán reducir en la misma cantidad de metros de ancho entre líneas oficiales, que tengan aquellas. Para los cursos de agua es sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 8.7.6 de la presente Ordenanza.

Las fajas referidas en este artículo también deberán contemplarse en los proyectos de loteo y urbanización habitacionales cuando éstos se emplacen colindantes con instalaciones industriales ya existentes, que no la contemplen, en los mismos términos indicados en los incisos anteriores, pudiendo concentrar las áreas verdes y los equipamientos en dicha faja. En estos casos se requerirá en forma previa a la obtención del permiso, un pronunciamiento del Servicio de Salud Ñuble.

Artículo 8.3.5. Las Municipalidades respectivas deberán establecer en los planes reguladores comunales y/o seccionales, zonas de transición o amortiguación entre zonas de uso industrial molesto y habitacional, a objeto de mitigar posibles impactos ambientales negativos en sectores habitacionales.

Artículo 8.3.6. Las actividades agropecuarias que se desarrollan en el área urbana y de extensión urbana normada por el presente plan regulador intercomunal se permitirán solo hasta que no se produzcan incompatibilidades con otros usos permitidos en las nuevas urbanizaciones, es decir, mientras no constituya riesgo sanitario (molestia o daño) para la salud de las personas y su medio ambiente. La actividad pecuaria será regulada por una ordenanza especial municipal.

#### **CAPITULO 4. NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS**

Artículo 8.4.1. Los planes reguladores comunales y seccionales deberán establecer normas sobre estacionamientos de vehículos motorizados para los siguientes destinos: Vivienda; Equipamientos de Salud, Educación, Deporte, Esparcimiento y Turismo, Comercio, Servicios Públicos y Profesionales, Culto y Cultura; Industria y Almacenamiento; Terminales de Transporte; Áreas Verdes; y Miradores Naturales.

Artículo 8.4.2. A falta de la normativa indicada en el artículo anterior, los proyectos de nivel intercomunal correspondientes a los destinos señalados a continuación, deberán cumplir supletoriamente con los siguientes estándares mínimos de estacionamientos de vehículos motorizados:

- Unidades de Hospitalización 1 cada 10 camas
- Educación Técnica y Superior 1 cada 30 alumnos

- Estadios y Complejos Deportivos 1 cada 150 espectadores
- Supermercados, Centros Comerciales, Grandes Tiendas 1 cada 50 m<sup>2</sup>
- Terminales Ferroviarios 10 por cada andén
- Terminales de Locomoción Colectiva 3 por cada andén

Artículo 8.4.3. El número total de estacionamientos que se exija a los proyectos que consulten dos o más destinos, será el que resulte de aplicar los estándares indicados para cada destino.

Artículo 8.4.4. Los proyectos que involucren traslado de pasajeros, carga y descarga, mantenimiento, detención de vehículos como buses, camiones u otros similares, deberán contemplar, dentro del predio en que se emplacen, los espacios necesarios para desarrollar dichas labores, de manera de evitar el estacionamiento en las vías públicas.

## **CAPITULO 5. NORMAS SOBRE RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES.**

Artículo 8.5.1. Las normas sobre riesgo de incendios forestales se aplicarán a la parte del área de planificación intercomunal que, por su condición de contacto entre las áreas habitadas y las áreas cubiertas por combustible vegetal continuo, presenta un alto riesgo de incendios forestales. Para tal efecto se definen las siguientes normas mínimas de construcción, urbanización, vialidad intercomunal y prevención de incendios forestales.

Artículo 8.5.2. Las construcciones colindantes con áreas cubiertas por combustible vegetal continuo deberán distanciarse de éste a lo menos en 25 metros. En la zona ZSP silvícola preferente el distanciamiento será de 100 m.

Las fajas resultantes del distanciamiento descrito anteriormente deberán presentar una adecuada accesibilidad, estar libres de obstáculos, residuos y/o elementos combustibles y contar con suministro de agua. Estas fajas deberán además, incorporar especies vegetales irrigadas.

Artículo 8.5.3. Las urbanizaciones colindantes con áreas cubiertas por combustible vegetal continuo deberán distanciarse de éstos a lo menos 25 metros de ancho, conformando una faja de terreno, en la cual no se permitirán edificaciones. Dicha faja deberá considerar una accesibilidad adecuada y/o una vía de borde aptas para el tránsito vehicular, según lo permita las condiciones topográficas, y una red hídrica que contemple grifos emplazados a no más de 100 m. de esta faja.

Artículo 8.5.4. Los costados de las calzadas de las vías estructurantes de nivel intercomunal, colindantes con áreas cubiertas por combustible vegetal continuo, 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 5 metros de ancho, libre de bosque.



- Faja de a lo menos 5 metros de ancho, de bosque podado y libre de residuos.

Artículo 8.5.5. Las Municipalidades, dentro del ámbito de sus atribuciones, establecerán normas de prevención de incendios forestales, a través de ordenanzas municipales. Mientras éstas no se dicten, se aplicarán las siguientes normas mínimas para el área urbana de contacto y para el área silvícola de interfase:

- En las áreas urbanas de contacto se deberá considerar una faja de 100 m. de ancho que contemple la reducción del combustible seco en áreas exteriores, la eliminación de fuentes generadoras de incendios forestales, y la implementación de planes vecinales de emergencia.
- En las áreas silvícola de interfase, que corresponden a los primeros 4.000 metros de terreno medidos desde el límite con el área urbana, se deberán formular planes de protección predial contra incendios forestales, prohibir el uso de fuego para la eliminación de desechos agrícolas y forestales, implementar cortafuegos perimetrales y poda de vegetación circundante en todos los caminos y senderos comprendidos en esta área y formular planes especiales de protección de incendios forestales para aquellas áreas de mayor riesgo, definidas por CONAF.

Artículo 8.5.6. Además de las normas mínimas establecidas precedentemente, las Municipalidades, en conjunto con la CONAF, deberán establecer exigencias adicionales de construcción, urbanización y de cumplimiento de las disposiciones de manejo y resguardo de las áreas de mayor riesgo de incendio forestal. Estas normas deberán explicitarse en las ordenanzas locales aludidas en el inciso primero del artículo anterior.

## **CAPITULO 6. NORMAS SOBRE RIESGOS NATURALES**

Artículo 8.6.1. Las áreas de riesgo natural corresponden a los territorios del área de planificación intercomunal en los que se inhibe en forma parcial o total la instalación de asentamientos humanos, debido a diversas causas naturales. Estas son las siguientes:

- Riesgo por inundación y anegamiento: Se consideran en esta categoría las áreas ribereñas de ríos, lagos, lagunas, esteros, y quebradas, que son ocupadas periódicamente por aguas, cuando ocurren fenómenos de aluvión, avenidas o crecidas fuertes. De igual modo, esta categoría incluye los terrenos afectados por el afloramiento de aguas subterráneas o napas freáticas.
- Riesgo por mala calidad del suelo y subsuelo : Se incluyen en esta categoría las áreas que presentan fallas geológicas y/o inestabilidad a los sismos; las de inadecuada constitución del terreno para la fundación de estructuras constructivas; las de deslizamientos de materiales o sedimentos; y en general, las áreas afectadas por cualquier otro riesgo natural potencial de tipo geológico y/o geomorfológico.
- Riesgo por deslizamiento de laderas: Se incluyen en esta categoría las áreas propensas a derrumbe, deslizamiento y corrientes de barro, y en general, las áreas afectadas por cualquier otro riesgo natural potencial de tipo geomorfológico, climático e hidrológico.



- Riesgos por erosión: Se incluye en esta categoría los riesgos por pérdida de suelo agrícola productivo por malas técnicas de cultivo.

Artículo 8.6.2. Corresponde a los planes reguladores comunales reconocer estas áreas, fundándose en estudios de riesgo, estudios técnicos y proyectos específicos de obras, que contemplen condiciones para mitigar los riesgos naturales, y para que la provisión de espacios urbanizables se genere con los debidos resguardos respecto de las áreas de riesgo natural.

Artículo 8.6.3. Las normas generales sobre riesgos naturales aplicables en las áreas de riesgo definidas en el artículo 8.6.1. precedente, son las siguientes:

- En aquellas áreas afectas a riesgo natural y cuya mitigación no garantice la seguridad de las personas, se permitirá solo instalaciones mínimas, prohibiéndose expresamente todo tipo de edificaciones y construcciones que impliquen la presencia permanente de personas, o la concentración de ellas sin posibilidad de evacuación expedita.
- Los proyectos de urbanización o loteo emplazados en áreas de riesgo o colindantes a zonas de riesgo natural, deberán contar con informe de riesgo, elaborado por profesionales especialistas, en el cual, se determine en detalle los límites del área de riesgo que afecte a su predio, como asimismo, las obras que deben realizarse para protegerlo y mitigar los efectos ocasionados por el riesgo.
- Cuando exista riesgo de inundación el estudio de riesgo deberá contemplar a lo menos, los niveles de crecidas del curso de agua con periodo de retorno de 100 años, 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.
- Los proyectos de urbanización que se emplacen en estas áreas propensas a riesgo de inundación y/o anegamiento, deberán disponer las medidas de mitigación que permitan asegurar el control de sus posibles efectos, fundadas y establecidas en el respectivo informe de riesgo, elaborado por profesionales especialistas.
- 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.
- Los proyectos de urbanización y edificación emplazados en terrenos de pendientes superiores a 35% deberán disponer las medidas de mitigación tendientes a evitar la erosión, derrumbes y deslizamientos en laderas y taludes naturales y artificiales, fundadas y establecidas en los respectivos informes de riesgo, elaborados por profesionales especialistas.

- Sin perjuicio de las condiciones de subdivisión y edificación definida para cada zona, las construcciones que se realicen en laderas y pendientes superiores a 35% deberán ajustarse a las siguientes restricciones, debiendo cumplir las demás disposiciones relativas a la zona en que se emplacen:

PENDIENTE	35% - 45%	45,1% - 60%	Sobre 60%
SUBDIVISION PREDIAL MINIMA	1.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE OCUPACION SUELO	0,4	0,2	No se permiten construcciones

## CAPITULO 7. REDES E INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 8.7.1 Las redes e instalaciones de infraestructura están permitidas en el Área de Planificación Intercomunal y se refieren a infraestructura de transporte terrestre (vial y ferroviaria) y aéreo; energética como líneas de alta tensión y ductos subterráneos; sanitaria, y demás infraestructura de importancia intercomunal, las que deberán ser consideradas conforme a la normativa específica y ambiental que las regula.

Sin perjuicio de lo anterior, no se podrán emplazar en el área urbana del presente plan regulador intercomunal instalaciones de infraestructura peligrosas ni aquellas prohibidas expresamente en esta Ordenanza. Aquellas que no lo sean, deberán cumplir con todas las recomendaciones y medidas de mitigación que determinen los organismos competentes y la evaluación ambiental en caso que corresponda.

Artículo 8.7.2 La red ferroviaria consulta sólo las vías principales existentes graficadas en el plano PRICH-02.

Las áreas de restricción de trazados ferroviarios son aquellas franjas de terrenos situadas a ambos lados de los trazados ferroviarios, destinadas a proteger el normal funcionamiento de las vías férreas, impedir obstáculos que las interfieran y evitar riesgos a la población. Su ubicación, trazados, delimitación, ancho y usos permitidos serán los establecidos en las disposiciones legales y reglamentarias emanadas del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones y demás organismos competentes en la materia.

Artículo 8.7.3 Las disposiciones que regulan las dimensiones de las fajas de protección y seguridad de las líneas de alta tensión, como asimismo las condiciones y restricciones respecto de las construcciones que se emplacen en las proximidades de las líneas eléctricas aéreas, están contenidas en el Artículo 56 del DFL N°1 de



1982 del Ministerio de Minería, y en los Artículos 108 al 111 del Reglamento S.E.C. NSEG 5E.n.71, Instalaciones de Corrientes Fuertes.

Las fajas de protección de los tendidos eléctricos no podrán quedar incorporadas a los espacios de antejardín, y en ellas no se permitirá construcción alguna; asimismo, las subestaciones eléctricas que se instalen en el Área de Planificación Intercomunal, deberán cumplir con las normas eléctricas y ambientales vigentes.

Artículo 8.7.4. La delimitación precisa de las fajas de protección de ductos subterráneos, gasoductos, oleoductos y/o poliductos, será determinada por los servicios competentes en la materia, en las condiciones que se detallan en el D.S. N° 278 de 1983 del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, publicado en el D.O. del 9.2.1983.

Artículo 8.7.5. Los husos de telecomunicaciones no podrán ser interferidos por obstáculos físicos que interfieran con su normal funcionamiento. Su localización, trazado, delimitación, ancho y usos permitidos en ellas se regirán por las normas específicas emanadas del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones y organismos competentes en la materia.

Los permisos de construcción que se otorguen en predios próximos a instalaciones de este tipo deberán contar con un informe previo favorable del organismo competente.

Artículo 8.7.6. En las zonas de protección de canales de drenaje, cauces naturales y/o artificiales de escurrimiento superficial de las aguas lluvias y excedentes de áreas con insuficiente drenaje, destinadas a permitir el normal y libre escurrimiento e impedir obstáculos que los interfieran, no se permitirá ningún tipo de construcciones, salvo aquellas destinadas a facilitar su mantenimiento y normal escurrimiento. Las características de diseño, perfiles y anchos, serán definidos en los planes maestros de evacuación y drenaje de aguas lluvias y/o en los respectivos proyectos de ingeniería y serán aprobados de acuerdo con la legislación vigente sobre la materia.

Todo proyecto u obra a realizarse en el álveo de cualquier cauce y/o cuerpo hídrico superficial, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 171 en relación con el Art. 41 del Código de Aguas, es decir, previo a la ejecución de éstas se deberá remitir a la 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.

Artículo 8.7.7. Las instalaciones de almacenamiento y sistemas de tratamiento de agua potable, de aguas servidas y de aguas lluvias, se podrán localizar en el Área de Planificación Intercomunal, siempre y cuando las medidas de mitigación que determine la evaluación de impacto ambiental, cuando corresponda, garanticen que



no se producirán efectos o impactos ambientales negativos, y deberán cumplir con la legislación sectorial correspondiente.

## **CAPITULO 8. NORMAS SOBRE RELLENOS SANITARIOS.**

Artículo 8.8.1. Los predios o recintos de vertederos, depósitos de residuos sólidos domiciliarios o rellenos sanitarios, serán destinados exclusivamente a este uso, y en ellos sólo se autorizará la construcción de edificios e instalaciones que lo complementen.

Artículo 8.8.2. Estas instalaciones sólo se podrán emplazar en aquellas zonas del área rural donde el destino se permite y deberán dar cumplimiento a las medidas de mitigación que determine la evaluación de impacto ambiental, en el sentido de garantizar que no se producirán efectos o impactos ambientales negativos.

Artículo 8.8.3. Aquellas instalaciones que no cumplan con el destino y condiciones de la zona en que se emplazan, quedarán congelados, prohibiéndose su ampliación, y debiendo los servicios competentes, determinar el plazo máximo de vida útil, de acuerdo a un estudio técnico fundado.

Artículo 8.8.4. Las instalaciones para vertederos, o depósito de residuos sólidos y/o rellenos sanitarios y su funcionamiento, se regirán por las disposiciones establecidas por la normativa ambiental aplicable y por toda otra legislación vigente sobre la materia.

## **CAPITULO 9. NORMAS SOBRE SISTEMAS DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS LIQUIDOS DE TIPO INDUSTRIAL.**

Artículo 8.9.1. Los sistemas de tratamiento de residuos líquidos de tipo industrial, sólo se podrán localizar al interior de las zonas industriales y en el Area Rural Intercomunal, y deberán contemplar medidas de mitigación de sus efectos, las que serán establecidas y dimensionadas por los organismos competentes, en concordancia con los estudios técnicos de riesgo y de evaluación de impacto ambiental, que les sean exigibles.