

PLAN REGULADOR COMUNAL DE RANQUIL

ORDENANZA LOCAL

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- La presente Ordenanza Local contiene las normas referentes al límite urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, que regirán dentro del área territorial urbana del Plan Regulador Comunal de Ránquil, de acuerdo a lo graficado en los Planos PRCÑ- 01 Ñipas, PRCNA-01 Nueva Aldea y PRCSIP-01 San Ignacio de Palomares, escala 1:5.000, en adelante el Plano, con cuya información gráfica es complementaria.

ARTICULO 2.- El área urbana reglamentada por el presente Plan Regulador está definida por el límite urbano de los centros urbanos de Ñipas, Nueva Aldea y San Ignacio de Palomares, que corresponde a las líneas poligonales cerradas entre los puntos 1 al 29 y 1, cuya descripción de puntos y tramos se describen en el Artículo 6 de esta Ordenanza.

ARTICULO 3.- Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no estuvieren normadas por las disposiciones de la presente Ordenanza, deberán regirse por lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General y demás disposiciones legales y reglamentarias sobre la materia.

ARTICULO 4.- De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la Dirección de Obras Municipales de Ránquil, la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Bío Bío, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

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

CAPITULO II

DESCRIPCION DEL LIMITE URBANO

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

CENTRO URBANO DE ÑIPAS

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
1	Intersección de la ribera del río Itata con perpendicular al eje de calle El Roble levantada a 380 m al sur del cruce con calle B. Luco		
2	Intersección de perpendicular al eje de calle El Roble levantada a 380 m al sur del cruce con calle B. Luco con paralela a 200 m al sur del eje de calle John Kennedy		
		1-2	Perpendicular al eje de calle El Roble levantada a 380 m al sur del cruce con calle B. Luco, entre los puntos 1 y 2
3	Intersección de paralela a 200 m al sur del eje de calle John Kennedy con eje de quebrada Sin Nombre 1		
		2-3	Paralela a 200 m al sur del eje de calle John Kennedy, entre los puntos 2 y 3
4	Intersección de eje de quebrada Sin Nombre 1 con paralela a 350 m al sur del eje de calle John Kennedy		
		3-4	Eje de quebrada Sin Nombre 1, entre los puntos 3 y 4
5	Intersección de paralela a 350 m al sur del eje de calle John Kennedy con paralela a 120 m al oriente del eje de Acceso Norte		
		4-5	Paralela a 350 m al sur del eje de calle John Kennedy, entre los puntos 4 y 5
6	Intersección de paralela a 120 m al oriente del eje del Acceso Norte con paralela a 140 m al sur del eje del camino a Pueblo Viejo		
		5-6	Paralela a 120 m al oriente del eje de Acceso Norte, entre los puntos 5 y 6
7	Intersección de paralela a 140 m al sur del eje del camino a Pueblo Viejo con eje de estero Pirihuin		
		6-7	Paralela a 140 m al sur y poniente del eje del camino a Pueblo Viejo, entre los puntos 6 y 7

8	Intersección del eje del estero Pirihuin con ribera del río Itata		
		7-8	Eje del estero Pirihuin, entre los puntos 7 y 8
		8-1	Ribera del río Itata, entre los puntos 8 y 9

CENTRO URBANO DE SAN IGNACIO DE PALOMARES

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
9	Intersección de perpendicular al eje del estero Palomares levantada a 400 m al sur del puente del camino a Tomé sobre el mismo estero con perpendicular al eje del camino a Tomé levantada a 400 m al poniente del puente sobre el estero Palomares		
10	Intersección perpendicular al eje del camino a Tomé levantada a 400 m al poniente del puente sobre el estero Palomares con paralela a 200 al norte del eje del camino a Tomé		
		9-10	Perpendicular al eje del camino a Tomé levantada a 400 m al poniente del puente sobre el estero Palomares, entre los puntos 9 y 10
11	Intersección de paralela a 200 al norte del eje del camino a Tomé con paralela a 180 m al poniente del eje de Estero Palomares		
		10-11	paralela a 200 al norte del eje del camino a Tomé, entre los puntos 10 y 11
12	Intersección de paralela a 180 m al poniente del eje de Estero Palomares con paralela a 180 m al poniente del eje de Canal Palomares		
		11-12	Paralela a 180 m al poniente del eje de Estero Palomares, entre los puntos 11 y 12
13	Intersección de paralela a 180 m al poniente del eje de Canal Palomares con perpendicular al camino a Coelemu levantada a 370 m al norte del puente con el estero Palomares		
		12-13	Paralela a 180 m al poniente del eje de Canal Palomares, entre los puntos 12 y 13
14	Intersección de perpendicular al camino a Coelemu levantada a 370 m al norte del puente con el estero Palomares con paralela trazada a 200 m al oriente del eje del camino a Coelemu		
		13-14	Perpendicular al camino a Coelemu levantada a 370 m al norte del puente con el estero Palomares, entre los puntos 13 y 14
15	Intersección de paralela a 200 m al oriente del		

	eje del camino a Coelemu con paralela a 200 m al norte del eje de calle Estero Palomares Norte		
		14-15	Paralela a 200 m al oriente del eje del camino a Coelemu, entre los puntos 14 y 15
16	Intersección de paralela a 200 m al norte del eje de calle Estero Palomares Norte con paralela a 300 m al oriente del eje de calle La Patagua		
		15-16	Paralela a 200 m al norte del eje de calle Estero Palomares Norte, entre los puntos 15 y 16
17	Intersección de paralela a 300 m al oriente del eje de calle La Patagua con paralela a 300 m al sur del eje de calle Emilia Werner		
		16-17	Paralela a 300 m al oriente del eje de calle La Patagua, entre los puntos 16 y 17
18	Intersección de paralela a 300 m al sur del eje de calle Emilia Werner con paralela a 220 m al oriente del eje de Estero Palomares		
		17-18	Paralela a 300 m al sur del eje de calle Emilia Werner, entre los puntos 17 y 18
19	Intersección de paralela a 220 m al oriente del eje de Estero Palomares con perpendicular al eje del estero Palomares levantada a 400 m al sur del puente sobre el estero Palomares		
		18-19	Paralela a 220 m al oriente del eje de Estero Palomares, entre los puntos 18 y 19
		19-9	Perpendicular al eje del estero Palomares levantada a 400 m al sur del puente sobre el estero Palomares, entre los puntos 19 y 9

CENTRO URBANO DE NUEVA ALDEA

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
20	Intersección de ribera de río Itata con paralela a 500 m al sur del eje de Ruta del Itata		
21	Intersección de paralela a 500 m al sur del eje de Ruta del Itata con perpendicular al eje de Ruta del Itata levantada en el punto de empalme del enlace Quillón - Chillán		
		20-21	Paralela a 500 m al sur del eje de Ruta del Itata, entre los puntos 20 y 21
22	Intersección de perpendicular al eje de Ruta del Itata levantada en el punto de empalme del enlace Quillón - Chillán con paralela a 40 m al sur del nudo Nueva Aldea de la Ruta del Itata		
		21-22	Perpendicular al eje de Ruta del Itata levantada en el punto de empalme del enlace Quillón - Chillán, entre los puntos

			21 y 22
23	Intersección de paralela a 40 m al sur del nudo Nueva Aldea de la Ruta del Itata con paralela a 40 m al sur de la línea oficial sur de Ruta del Itata.		
		22-23	Paralela a a 40 m al sur del nudo Nueva Aldea de la Ruta del Itata, entre los puntos 22 y 23
24	Intersección de paralela a 40 m al sur de la línea oficial sur de Ruta del Itata con perpendicular al eje de Ruta del Itata levantada a 2.500 m al poniente del canal Nuevas Aldea		
		23-24	Paralela a 40 m al sur de la línea oficial sur de Ruta del Itata, entre los puntos 23 y 24
25	Intersección de perpendicular al eje de Ruta del Itata levantada a 2.500 m al poniente del canal Nuevas Aldea con paralela a 40 m al norte de la línea oficial norte del camino a Carrizales		
		24-25	Perpendicular al eje de Ruta del Itata levantada a 2.500 m al poniente del canal Nuevas Aldea, entre los puntos 24 y 25
26	Intersección de paralela a 40 m al norte de la línea oficial norte del camino a Carrizales con paralela a 40 m al poniente de línea oficial poniente de Variante Carrizales		
		25-26	Paralela a 40 m al norte de la línea oficial norte del camino a Carrizales, entre los puntos 25 y 26
27	Intersección de paralela a 40 m al poniente de línea oficial poniente de Variante Carrizales con paralela a 140 m al sur del eje del Camino a Ñipas		
		26-27	Paralela a 40 m al poniente de línea oficial poniente de Variante Carrizales, entre los puntos 26 y 27
28	Intersección de paralela a 140 m al sur del eje del Camino a Ñipas con paralela a 40 m al poniente de la ribera poniente del estero Porvenir		
		27-28	Paralela a 140 m al sur del eje del Camino a Ñipas, entre los puntos 27 y 28
29	Intersección de paralela a 40 m al poniente de la ribera poniente del estero Porvenir con ribera del río Itata		
		28-29	Paralela a 40 m al poniente de la ribera poniente del estero Porvenir, entre los puntos 28 y 29
		29-20	Ribera del río Itata, entre los puntos 29 y 20

CAPITULO III

DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

ARTICULO 7.- El significado de los términos “Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Constructibilidad, Densidad, Edificación Aislada, Pareada y Continua y Antejardín”, es el establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

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

ARTICULO 9.- Las disposiciones sobre adosamientos serán las señaladas en el Artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o en el que corresponda ante una eventual modificación de la Ordenanza General.

ARTICULO 10.- Todo predio emplazado dentro del área urbana regulada por el presente plan regulador comunal deberá disponer de cierros de carácter definitivo. Los cierros exteriores deberán tener una altura máxima de 1,80 m. y un porcentaje mínimo de transparencia de un 50 %.

En los sitios esquina se respetará lo dispuesto en los Artículo 2.5.3. al 2.5.8 y en los sitios eriazos se cumplirá con lo establecido en el Artículo 2.5.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o en los que corresponda ante una eventual modificación de la Ordenanza General. En estos casos, los cierros deberán tener el carácter de definitivos, transparencia mínima de un 50 % y una altura máxima de 1,80 m.

ARTICULO 11.- Los antejardines son los establecidos para cada zona en el Artículo 29 de la presente Ordenanza y su profundidad no podrá ser inferior a 2,00 m en predios con frente a vías no estructurantes y 3,00 m frente a vías estructurantes. No obstante lo anterior no será obligatorio el antejardín en aquellos sectores consolidados, cuando el 60 % o más de la longitud de una misma cuadra, no disponga de ellos.

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

ARTICULO 12.- No serán establecidos estándares de estacionamiento en la presente Ordenanza. No obstante lo anterior, todos los predios o recintos destinados a actividades que signifiquen carga y descarga de mercaderías, materiales, madera y troncos, etc. deberán disponer de espacios interiores donde realizar estas labores, de manera de evitar el estacionamiento de camiones en las vías públicas.

ARTICULO 13.- Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación, que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies prediales mínimas establecidas en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

ARTICULO 14.- Sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y de lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en todas las obras que se emplacen en aquellos terrenos que se vean afectados por algún riesgo natural o antropico, será exigible un estudio de riesgos suscrito por un profesional especialista, que defina condiciones de seguridad para urbanizar y/o construir en dichos predios. Sin este estudio no se podrá autorizar permisos de movimientos de tierra, loteos, urbanización o de construcción.

ARTICULO 15.- Para los efectos de la aplicación del presente plan regulador comunal los destinos o usos de suelo y sus definiciones son los establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y se asignan a cada una de las zonas descritas en el artículo 29 de la presente Ordenanza. Se clasifican en los seis tipos siguientes:

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

Sin perjuicio de lo anterior, los tipos de uso de suelo de Espacios Públicos y de Áreas Verdes se entenderán siempre permitidos, por lo que no es necesario mencionarlos, salvo prohibición expresa en cada una de las zonas descritas en el Artículo 29 de la presente Ordenanza.

ARTICULO 16.- El destino Residencial es el definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Las viviendas podrán consultar el funcionamiento de pequeño comercio, industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, en tanto su principal destino subsista como habitacional y no supere el 50% de su superficie. Con todo, cuando estas actividades complementarias a la vivienda sobrepasen la mitad de la superficie edificada de la misma, dichas actividades deberán cumplir con los usos de suelo permitidos para la zona donde se emplazan.

ARTICULO 17.- El destino Equipamiento se ceñirá a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Su localización y emplazamiento se efectuará de conformidad a la tipología o clases permitidas o prohibidas en cada una de las zonas descritas en el Artículo 29 de la presente Ordenanza y a la aplicación de la escala definida en el artículo 2.1.36 de la citada Ordenanza General, o en el que corresponda ante una eventual modificación de éste.

Los servicios artesanales y profesionales, se entenderán siempre incluidos en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento. Asimismo, los demás servicios se entenderán también incluidos en cualquier tipo de equipamiento, salvo prohibición expresa en cada zona descrita en el Artículo 29 de la presente Ordenanza. .

Sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en el Artículo 29 de la presente Ordenanza y de lo dispuesto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los centros de servicio automotores y venta o expendio minorista de combustibles líquidos, constituyen destino de equipamiento de comercio y deberán cumplir con las siguientes normas, las que prevalecerán por sobre las estipuladas en las condiciones de subdivisión, urbanización y edificación de las zonas en que este destino se permite, según el artículo 29 de la presente Ordenanza:

Superficie predial mínima:

Para Establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos : 500 m².
Para Estaciones de servicio automotor : 800 m².

Sistema de Agrupamiento: : Aislado.

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

Distanciamientos :

El distanciamiento mínimo entre los deslindes de las propiedades vecinas y las instalaciones o edificaciones deberá ser de 3,00 m, sin perjuicio de cumplir con las superficies de rasantes previstas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

La faja resultante de este distanciamiento deberá mantenerse con vegetación arbórea o arbustiva.

Sin perjuicio de lo anterior, las instalaciones y edificaciones que contemplen recintos de lavado y lubricación, deberán disponer además, de los elementos y dispositivos de aislamiento y protección que sean necesarios para evitar la propagación de chorros de agua líquidas y/o aceites sucios o

contaminados, vapores, olores y gases, hacia los predios vecinos y hacia el espacio público.

Accesos :

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

ARTICULO 18.- El destino Actividades Productivas es el definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para la aplicación de la presente Ordenanza la clasificación de las actividades productivas y sus definiciones, son las que se señalan a continuación:

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

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

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

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

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.

ARTICULO 19.- El destino Infraestructura es el definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Este destino se encuentra siempre permitido en el área territorial normada por el presente plan regulador comunal, a excepción de aquellos señalados en el artículo 23 y de los expresamente prohibidos en el artículo 29, ambos de la presente Ordenanza.

Las antenas de telecomunicaciones requerirán un distanciamiento de 1/3 de su altura total y deberán ser autorizadas por la Dirección de Obras Municipales, de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o en el que corresponda ante una eventual modificación de la Ordenanza General.

Las restricciones que afecten a las franjas de terrenos destinadas a la protección de líneas de alta tensión, ductos subterráneos, trazados ferroviarios y cauces naturales de agua, serán las que determinen los servicios competentes.

ARTICULO 20.- Los terminales de transportes de personas, sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en el Artículo 29 de esta Ordenanza, y de lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sólo se podrán instalar en predios que cumplan con los requisitos mínimos de infraestructura física que se señalan en las tablas 1 y 2 del Artículo 4.13.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y que enfrenten vías estructurantes de ancho igual o superior a 15 m.

ARTICULO 21.- El destino Espacio público es el definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En las avenidas, calles y pasajes, y riberas de ríos, que constituyen bien nacional de uso público, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como kioscos, embarcaderos, 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 la Dirección de Obras Municipales, en atención a lo señalado en el Artículo 2.1.30. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o en el que corresponda ante una eventual modificación de la Ordenanza General.

ARTICULO 22.- El destino Área Verde es el definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

La Municipalidad podrá autorizar construcciones en las áreas verdes de uso público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.1.30 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o en el que corresponda ante una eventual modificación de éste.

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

ARTICULO 23.- Quedan prohibido dentro del área urbana reglamentada por el presente Plan Regulador, además de los establecidos como tales en el Artículo 29 de esta Ordenanza, los siguientes usos de suelo:

- Actividades productivas (Industrias, almacenamientos y talleres) peligrosas
- Obras de Infraestructura de mayor envergadura como: Vertederos y/o rellenos sanitarios y plantas de transferencia de residuos domésticos e industriales; centrales de generación o distribución de energía, y similares
- Instalaciones mineras
- Plantaciones forestales con fines comerciales

ARTICULO 24.- La aprobación de proyectos de urbanización como asimismo la ejecución de las obras de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvia, de agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la Ley General y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y las Normas Técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización y de los Servicios respectivos.

ARTICULO 25.- En las áreas verdes de uso público se deberá considerar la plantación de césped con mezcla municipal, complementada con vegetación baja y con especies arbóreas de hojas perenne y caducas propia de la zona. Todas las calles y avenidas deberán contemplar arborización. El mobiliario de ornato será el que determine la Dirección de Aseo y Ornato de la Municipalidad.

ARTICULO 26.- En todas aquellas áreas que por su condición de contacto entre las áreas habitadas y el bosque, presenten un alto riesgo de incendio forestal se aplicarán las siguientes normas sobre riesgo de incendios forestales. Para tal efecto, se definen las siguientes normas mínimas de construcción, urbanización, vialidad y prevención de incendios forestales:

Las construcciones colindantes con áreas de bosques artificiales productivos emplazadas en la zona ZR1 deberán distanciarse de éste a lo menos en 25 metros. Las fajas resultantes del distanciamiento descrito anteriormente (15 m) podrán optar por el uso de suelo y normativa de la zona contigua, con un coeficiente de ocupación de suelo un 20% inferior al de dicha zona. Además deberán presentar una adecuada accesibilidad, estar libres de obstáculos, residuos y/o elementos combustibles y contar con suministro de agua. Estas fajas podrán además, incorporar especies vegetales irrigadas.

Las urbanizaciones colindantes con áreas de bosques 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 apta para el tránsito vehicular, según lo permitan las condiciones topográficas y una red hídrica que contemple grifos emplazados a no más de 100 metros de esta faja.

Para el área urbana de contacto, y para el área silvícola de interfase se establece las siguiente normas:

En las áreas urbanas de contacto se deberá considerar una faja de 100 metros de ancho que contemple la reducción de combustible seco en áreas exteriores, la eliminación de fuentes generadoras de incendios forestales, y la implementación de planes vecinales de emergencia.

En el área silvícola de interfase, que corresponde 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, definida por CONAF.

Los costados de las calzadas de las vías estructurantes, colindantes con áreas de bosques, 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.

CAPITULO IV

ZONIFICACION, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS

ARTICULO 27.- El presente Plan Regulador comprende las siguientes áreas atendiendo a su grado de consolidación:

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

Areas de Extensión Urbana: Son las áreas urbanas planificadas externas a las áreas consolidadas, que presentan aptitudes para recibir el crecimiento urbano en extensión y se emplazan dentro del límite urbano propuesto.

Areas de Protección y Restricción: Son las áreas planificadas que en razón de su especial naturaleza, pueden presentar diversos grados de ocupación, y están destinadas a usos de suelo específicos como protección y/o restricción. Se incluyen además, en estas áreas las zonas de ocupación condicionada. y zonas patrimoniales.

ARTICULO 28.- Los usos de suelo de Espacios Públicos, de Areas Verdes públicas, fiscales, municipales o privadas, y de Infraestructura de Vialidad, Aguas lluvias, Agua potable y Aguas servidas, se entenderán siempre permitidos en todas las zonas, por lo que no es necesario mencionarlos en cada una de ellas, salvo que expresamente se señalen como prohibidos.

Asimismo, todos los destinos no indicados como permitidos se entenderán prohibidos.

ARTICULO 29.- Las áreas señaladas en el artículo 27 se subdividen en las zonas graficadas en los Planos PRCÑ-01 Ñipas, PRCNA-01 Nueva Aldea y PRCSIP-01 San Ignacio de Palomares, que se describen a continuación, atendiendo a las características de uso de suelo, normas de subdivisión, urbanización y construcción, que se determinan para cada una de ellas.

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

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

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

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

ZONAS DEL AREA CONSOLIDADA

ZONA HABITACIONAL MIXTA ZHM

Los usos de suelo permitidos y prohibidos y las condiciones de subdivisión, urbanización y construcción son:

Usos permitidos: Residencial; Equipamiento de todo tipo, excepto cárcel, cementerio y crematorio; Actividades productivas sólo talleres inofensivos.

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente y los señalados en el Artículo 23 de la presente Ordenanza.

Subdivisión predial mínima: 200 m², cuando se cuenta con red de Agua Potable y Aguas Servidas
300 m², cuando solo se cuenta con red de Agua Potable

Coefficiente de Ocupación máximo de suelo: 0,8

Coefficiente máximo de Constructibilidad: 2,5

Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado y/o continuo

Altura máxima de edificación: 18 m

Densidad habitacional bruta máxima: 160 hab / ha.

Antejardín mínimo: 3 m.

ZONA HABITACIONAL MIXTA COMERCIAL ZHMC

Los usos de suelo permitidos y prohibidos y las condiciones de subdivisión, urbanización y construcción son:

Usos permitidos: Residencial; Equipamiento de todo tipo, excepto cárcel, cementerio y crematorio; Actividades productivas de almacenamiento y talleres, inofensivas y molestas.

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente y los señalados en el Artículo 23 de la presente Ordenanza.

Subdivisión predial mínima: 200 m², cuando se cuenta con red de Agua Potable y Aguas Servidas
300 m², cuando solo se cuenta con red de Agua Potable

Coefficiente de Ocupación máximo de suelo: 1,0

Coefficiente máximo de Constructibilidad: 3,0

Sistema de agrupamiento: Pareado y/o continuo

Altura máxima de edificación: libre

Densidad habitacional bruta máxima: 250 hab / ha.
Para vivienda en altura 400 hab/ha

Antejardín mínimo: No se exige

ZONA HABITACIONAL MIXTA PRODUCTIVA ZHMP

Los usos de suelo permitidos y prohibidos y las condiciones de subdivisión, urbanización y

construcción son:

Usos permitidos: Residencial; Equipamiento de todo tipo, excepto cárcel, cementerio y crematorio; Actividades productivas de industria, almacenamiento y talleres inofensivos.

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente y los señalados en el Artículo 23 de la presente Ordenanza.

Subdivisión predial mínima: 300 m²

Coefficiente de Ocupación máximo de suelo: 0,6

Coefficiente máximo de Constructibilidad: 1,2

Sistema de agrupamiento: Aislado y/o pareado

Altura máxima de edificación: 12 m

Densidad habitacional bruta máxima: 100 hab / ha.

Antejardín mínimo: 3 m.; y 10 m frente a camino a Ñipas (Nueva Aldea)

ZONA DE EQUIPAMIENTO ZE

Los usos de suelo permitidos y prohibidos y las condiciones de subdivisión, urbanización y construcción son:

Usos permitidos: Equipamiento de todo tipo, excepto cárcel, cementerio y crematorio.

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente, expresamente el residencial y los señalados en el Artículo 23 de la presente Ordenanza.

Subdivisión predial mínima: 500 m²

Coefficiente de Ocupación máximo de suelo: 0,5

Coefficiente máximo de Constructibilidad: 1,5

Sistema de agrupamiento: Aislado

Altura máxima de edificación: libre

Antejardín mínimo: 3 m. y 10m frente a camino a Ñipas

ZONA DE EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL ZE1

Los usos de suelo permitidos y prohibidos y las condiciones de subdivisión, urbanización y construcción son:

Usos permitidos: Equipamiento Educacional

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente, expresamente el residencial y los señalados en el Artículo 23 de la presente Ordenanza.

Subdivisión predial mínima: 500 m²

Coefficiente de Ocupación máximo de suelo: 0,5

Coefficiente máximo de Constructibilidad: 1,5

Sistema de agrupamiento: Aislado

Altura máxima de edificación: libre

Antejardín mínimo: 3 m.

ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y ESPARCIMIENTO ZE2

Los usos de suelo permitidos y prohibidos y las condiciones de subdivisión, urbanización y construcción son:

Usos permitidos: Equipamiento de Deportes, Esparcimiento y Turismo

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente, expresamente el residencial y los señalados en el Artículo 23 de la presente Ordenanza.

Subdivisión predial mínima: 500 m²

Coefficiente de Ocupación máximo de suelo: 0,3

Coefficiente máximo de Constructibilidad: 0,6

Sistema de agrupamiento: Aislado

Altura máxima de edificación: libre

Antejardín mínimo: 3 m.; y 10 m. frente a Camino a Ñipas

ZONA DE EQUIPAMIENTO DE ESPARCIMIENTO Y TURISMO Y DEPORTES ZE3

Los usos de suelo permitidos y prohibidos y las condiciones de subdivisión, urbanización y construcción son:

Usos permitidos: Equipamiento de deporte, esparcimiento y turismo y servicios

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente, expresamente el residencial y los señalados en el Artículo 23 de la presente Ordenanza.

Subdivisión predial mínima: 500 m²

Coefficiente de Ocupación máximo de suelo: 0,3

Coefficiente máximo de Constructibilidad: 0,6

Sistema de agrupamiento: Aislado

Altura máxima de edificación: libre

Antejardín mínimo: 3 m.; y 10 m frente a Camino de Acceso a Puente Nuevo (Ñipas)

ZONA PRODUCTIVA INDUSTRIAL INOFENSIVA ZPI 1

Los usos de suelo permitidos y prohibidos y las condiciones de subdivisión, urbanización y construcción son:

Usos permitidos: Equipamiento de todo tipo y Actividades productivas inofensivas de todo tipo

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente, expresamente el residencial y los señalados en el Artículo 23 de la presente Ordenanza.

Subdivisión predial mínima: 1000 m²

Coefficiente de Ocupación máximo de suelo: 0,8

Coefficiente máximo de Constructibilidad: 2,0

Sistema de agrupamiento: Aislado

Altura máxima de edificación: libre

Antejardín mínimo: 5 m.

ZONA PRODUCTIVA INDUSTRIAL MOLESTA ZPI 2

Los usos de suelo permitidos y prohibidos y las condiciones de subdivisión, urbanización y construcción son:

Usos permitidos: : Equipamiento de todo tipo y Actividades productivas inofensivas y molestas de todo tipo

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente, expresamente el residencial y los señalados en el Artículo 23 de la presente Ordenanza.

Subdivisión predial mínima: 1000 m²

Coefficiente de Ocupación máximo de suelo: 0,6

Coefficiente máximo de Constructibilidad: 1,0

Sistema de agrupamiento: Aislado

Altura máxima de edificación: libre

Antejardín mínimo: 5 m, y 10 m frente a camino a Nueva Aldea.

ZONA PRODUCTIVA INDUSTRIAL PELIGROSA ZPI 3

Los usos de suelo permitidos y prohibidos y las condiciones de subdivisión, urbanización y construcción son:

Usos permitidos: : Equipamiento de todo tipo y Actividades productivas inofensivas, molestas y peligrosas de todo tipo

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente, expresamente el residencial y los señalados en el Artículo 23 de la presente Ordenanza.

Subdivisión predial mínima: 2.500 m²

Coefficiente de Ocupación máximo de suelo: 0,6

Coeficiente máximo de Constructibilidad: 2,0

Sistema de agrupamiento: Aislado

Altura máxima de edificación: libre

Antejardín mínimo: 5 m. y 10 frente a camino a Carrizales.

ZONA PRODUCTIVA AGRÍCOLA ZPA

Los usos de suelo permitidos y prohibidos y las condiciones de subdivisión, urbanización y construcción son:

Usos permitidos: Residencial; Equipamiento de todo tipo; Actividades productivas de industria, almacenamiento y talleres inofensivos.

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente y los señalados en el Artículo 23 de la presente Ordenanza.

Subdivisión predial mínima: 1.000 m²

Coeficiente de Ocupación máximo de suelo: 0,3

Coeficiente máximo de Constructibilidad: 0,6

Sistema de agrupamiento: Aislado y/o pareado

Altura máxima de edificación: 12 m

Densidad habitacional bruta máxima: 60 hab /ha

Antejardín mínimo: 5 m.

ZONAS DEL AREA DE EXTENSION URBANA

ZONA DE EXTENSIÓN HABITACIONAL ZEXH

Los usos de suelo permitidos y prohibidos y las condiciones de subdivisión, urbanización y construcción son:

Usos permitidos: Residencial; Equipamiento de todo tipo, excepto cárcel, cementerio y crematorio; Actividades productivas sólo almacenamiento y talleres inofensivos.

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente y los señalados en el Artículo 23 de la presente Ordenanza.

Subdivisión predial mínima: 300 m²

Coefficiente de Ocupación máximo de suelo: 0,5

Coefficiente máximo de Constructibilidad: 1,5

Sistema de agrupamiento: Aislado y/o pareado

Altura máxima de edificación: 12 m

Densidad habitacional bruta máxima: 100 hab/ha

Loteos vivienda social Serviu 160 hab/ha

Antejardín mínimo: 3 m.; 10 m frente Camino de Acceso a Puente Nuevo (Ñipas); y 5 m frente a Nueva Avda. Costanera río Itata (Nueva Aldea)

ZONA DE EXTENSION HABITACIONAL MIXTA PRODUCTIVA ZEXHMP

Los usos de suelo permitidos y prohibidos y las condiciones de subdivisión, urbanización y construcción son:

Usos permitidos: Residencial; Equipamiento de todo tipo, excepto cárcel, cementerio y crematorio; Actividades productivas de industria, almacenamiento y talleres inofensivos.

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente y los señalados en el Artículo 23 de la presente Ordenanza.

Subdivisión predial mínima: 500 m²

Coefficiente de Ocupación máximo de suelo: 0,5

Coefficiente máximo de Constructibilidad: 1,0

Sistema de agrupamiento: Aislado y/o pareado

Altura máxima de edificación: 12 m

Densidad habitacional bruta máxima: 100 hab / ha.

Antejardín mínimo: 3 m.; y 10 m frente a camino a Ñipas (Nueva Aldea)

ZONA DE PARCELAS URBANAS ZPU

Los usos de suelo permitidos y prohibidos y las condiciones de subdivisión, urbanización y construcción son:

Usos permitidos: Residencial; Equipamiento de todo tipo, excepto cárcel; Actividades productivas sólo almacenamiento y talleres inofensivos.

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente y los señalados en el Artículo 23 de la presente Ordenanza.

Subdivisión predial mínima: 2.500 m²

Coefficiente de Ocupación máximo de suelo: 0,2

Coefficiente máximo de Constructibilidad: 0,3

Sistema de agrupamiento: Aislado

Altura máxima de edificación: libre

Densidad habitacional bruta máxima: 40 hab / ha.

Antejardín mínimo: 5 m.

ZONAS DEL AREA DE PROTECCIÓN Y RESTRICCIÓN

ZONA DE PROTECCIÓN DE DRENAJES ZP

Los usos de suelo permitidos y prohibidos y las condiciones de subdivisión, urbanización y construcción son:

Usos permitidos: Equipamiento de esparcimiento sin construcciones. Los anchos de esta zona serán definidos en función de la línea de crecidas máximas del curso de agua.

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente, expresamente el residencial y los señalados en el Artículo 23 de la presente Ordenanza.

ZONA DE RESTRICCIÓN ZR

Los usos de suelo permitidos y prohibidos y las condiciones de subdivisión, urbanización y construcción son:

Franja de amortiguación de 30 m. de ancho entre el uso industrial y el uso residencial

Usos permitidos: Area verde, estacionamientos, casetas de vigilancia, salas de venta, oficinas y otros equipamientos propios de la actividad industrial.

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente, expresamente el residencial y los señalados en el Artículo 23 de la presente Ordenanza.

ZONA DE RESTRICCIÓN POR INCENDIOS FORESTALES ZR1

Los usos de suelo permitidos y prohibidos y las condiciones de subdivisión, urbanización y construcción son:

Los usos de suelo y condiciones de subdivisión, urbanización y edificación de esta zona son los de la zona contigua, según artículo 26 de la presente Ordenanza.

ZONA DE RESTRICCIÓN POR VIALIDAD Y LINEA FERREA ZR2

Los usos de suelo permitidos y prohibidos y las condiciones de subdivisión, urbanización y construcción son:

Usos permitidos: franja de protección de infraestructura. de 20 m de ancho arborizada. No se permiten construcciones.

Usos prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente, expresamente el residencial y los señalados en el Artículo 23 de la presente Ordenanza.

CAPITULO V

VIALIDAD

ARTICULO 30.- Las avenidas, calles y pasajes y en general todas las vías públicas del Plan Regulador Comunal de Ránquil, son las existentes, las que mantienen sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se determinen ensanches, prolongaciones o apertura de nuevas vías.

ARTICULO 31.- Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, puentes y atravesos, etc., serán definidos en los respectivos proyectos de ingeniería o estudios de vialidad, según corresponda.

ARTICULO 32.- La vialidad estructurante graficada en los Planos PRCR-01 Ñipas, PRCR-02 Nueva Aldea y PRCR-03 San Ignacio de Plaomares y sus anchos entre líneas oficiales, está constituida por las vías indicadas en el siguiente cuadro:

CENTRO URBANO DE ÑIPAS

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO (Desde – Hasta)	EXISTENTE (E) PROYECTADA (P)	JERARQUIA EXPRESA (E) TRONCAL (T) COLECTORA (C) DE SERVICIO (S) LOCAL (L)	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)
Acceso Pte. Nuevo	Limite Urbano – Futuro Puente Nuevo	E-P	T	50
Camino Pueblo Viejo	Acceso Puente Nuevo- Acceso Puente Nuevo	E-P	S	15
John Kennedy	Acceso Puente Nuevo – Limite Urbano Sur	E	S	15
El Roble	Nicolás León – limite urbano Sur	E	S	15
Nicolás León	Prolongación O'Higgins – El Roble	E	S	15
Calle 3	Calle Nueva – Calle 4	E-P	L	11
Barros Luco	Prolongación O'Higgins – A. Prat	E-P	L	11
Nicasio Alarcón	A. Prat – Acceso Puente Nuevo	E-P	S	15
Ramón León Luco	Costanera – O'Higgins	E	L	11
Calle Costanera	Limite urbano Sur – Acceso Puente Nuevo	E-P	S	15
A. Prat	Nicasio Alarcón - Calle 3	E-P	S	15
M. Matta	John Kennedy – B. Luco	E	S	15
Castellón	Nicolás León – Ramón León Luco	E-P	L	12
Membrillar	Ramón León Luco - Costanera	E	L	12
P. Aguirre Cerda	Costanera – Limite Urbano	E-P	S	15
O'Higgins	Nicasio Alarcón – Pte. Río Itata	E	L	11
Prolongación O'Higgins	Nicasio Alarcón – Barros Luco	P	S	15
	Barros Luco – Calle 2	E	L	11
Calle 2	Calle 3 – Calle 4	E-P	L	11
Calle 4	John Kennedy- Calle 1	E-P	L	11
Calle 1	Calle 2- Nicasio Alarcón	E-P	L	11
Itata	O'Higgins - Costanera	E	L	11

Ignacio Pinto	Carrera	John Kennedy - Rotonda	E-P	L	11
Calle Nueva		J. Kennedy – El Roble	P	L	15

CENTRO URBANO DE NUEVA ALDEA

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO (Desde – Hasta)	EXISTENTE (E) PROYECTADA (P)	JERARQUIA EXPRESA (E) TRONCAL (T) COLECTORA (C) DE SERVICIO (S) LOCAL (L)	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)
Ruta del Itata	Limite urbano poniente – limite urbano oriente	E	E	60
Camino a Ñipas	Limite urbano poniente - Rotonda La Concepción	E	T	30
	Rotonda – Nudo Vial	E	T	50
Camino Itata Sur	Acceso Sur Nueva Aldea- limite urbano sur	E-P	S	15
Camino a Carrizales (Nuevo)	Rotonda La Concepción - limite urbano poniente	P	C	30
Costanera	Calle Sur – limite urbano poniente	P	C	20
Calle Sur	Costanera – Camino Itata Sur	E-P	C	20
Bifurcación Camino a Ñipas	Camino a Ñipas – Costanera	P	S	15
E. Trabuco	Costanera- Costanera	E-P	S	15
Martínez de Rosas	Camino a Ñipas - Costanera	E-P	L	11
Lisandro Martínez	Martínez de Rosas – C. Garcia	E	S	15
M. García	E. Trabuco - Costanera	E	S	15
Acceso puente Nuevo	Camino Itata Sur- Futuro Puente	P	S	15
Calle Atraveso	Costanera – Rotonda La Concepción	E-P	S	15
Variante Carrizales	Nuevo Camino Carrizales – Costanera	P	S	15

CENTRO URBANO DE SAN IGNACIO DE PALOMARES

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO (Desde – Hasta)	EXISTENTE (E) PROYECTADA (P)	JERARQUIA EXPRESA (E) TRONCAL (T) COLECTORA (C) DE SERVICIO (S) LOCAL (L)	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)
Emilia Werner	Limite urbano Poniente-Estero Palomares Oriente	E	T	30
	Estero Palomares Oriente- Limite Urbano Oriente	E	C	20

General Baquedano	Calle estero Palomares Norte - limite urbano Sur	E-P	L	11
Ejército	Limite urbano Norte - Emilia Werner	E	C	20
San Ignacio	Calle Oriente – estero Palomares Poniente	E-P	L	11
Estero Palomares Sur	Calle Ejercito– Calle Oriente	P	L	11
Estero Palomares Norte	Calle Oriente - Ejército	E-P	L	11
Estero Palomares Poniente	Limite urbano – Emilia Werner	P	L	11
Estero Palomares Oriente	Limite urbano Sur– Ejercito	P	L	11
La Marina	G. Baquedano – Estero Palomares Sur	E-P	L	11
La Patagua	Estero Palomares Sur – E. Werner	E	L	11
Calle Oriente	Estero Palomares Norte- E. Werner	E-P	L	11