PLAN REGULADOR COMUNAL DE LAJA

ORDENANZA LOCAL

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

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

Derogase el Plan Regulador Comunal de Laja vigente, sancionado por Decreto Alcaldicio Nº 677 de fecha 09/08/1989, aprobado por Resolución N° 41 de fecha 25/10/89 de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Bío Bío; el cual se publicó en Diario Oficial Nº 33.541 de fecha 07/12/1989.

ARTICULO 2.- MARCO REGULATORIO. Todas aquellas materias atingentes al desarrollo urbano que no estuvieren normadas por las disposiciones de la presente Ordenanza, deberán regirse por lo establecido en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades (Ley 18.695), la Ley de Bases del Medio Ambiente, la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

Las materias no tratadas en esta Ordenanza se regirán por lo establecido en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, LGUC, OGUC, respectivamente y por lo dispuesto en las leyes para las materias que no estén normadas en la presente Ordenanza.

Todas aquellas materias especialmente reguladas o normadas por un reglamento especial, prevalecerán sobre este Instrumento de Planificación territorial

ARTICULO 3.- TERRITORIO DEL PLAN. El área urbana del presente Plan Regulador Comunal, conforme a lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), su aplicación deberá cumplir obligatoriamente con las disposiciones de este último.

Para efectos del ordenamiento urbano en el territorio de la Comuna de Laja se distinguen tres tipos de áreas: Área urbana consolidada, Área de extensión urbana y Área No Edificable.

El área urbana reglamentada por el presente Plan Regulador Comunal esta definida por el limite urbano que corresponde a las líneas poligonales cerradas entre los puntos A al K para el centro urbano de Laja cuya descripción de puntos y tramos se describen en el Artículo 6 de esta Ordenanza.

En atención a la facultad que le otorga al Municipio la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, la aprobación definitiva de proyectos, corresponderá a la Municipalidad, sin perjuicio de las aprobaciones que le corresponda ejercer a otros órganos de la administración del Estado.

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

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

TITULO II

DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO

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

CENTRO URBANO DE LAJA

PUNTO	COORDENADAS UTM	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
A	E: 702.956,71 N: 5.869.308,28	Intersección de la ribera Oriente del río Bío-Bío con la perpendicular levantada hacia el poniente del eje del camino a Santa Fe (Ruta Q-34) en el km 1,88.		
B	E: 703.606,00 N: 5.869.324,00	Intersección de la perpendicular levantada hacia el oriente del eje del camino a Santa Fe (Ruta Q-34) en el km 1,88 con la paralela trazada a 500 mts. al oriente del eje del camino a Santa Fe (Ruta Q-34).	A-B	Perpendicular al eje del camino a Santa Fe (Ruta Q-34) que une los puntos Ay B.
C	E: 703.333,00 N: 5.870.550,00	Intersección de la paralela trazada a 500 mts. al oriente del eje del camino a Santa Fe (Ruta Q-34) con eje trazado de Ramal Gasoducto del Pacifico.	B-C	Paralela a 500 mts. al Oriente del eje del camino a Santa Fe (Ruta Q-34) que une los puntos B y C.
D	E: 704.812,63 N: 5.870.923,25	Intersección eje trazado Ramal Gasoducto del Pacifico con paralela trazada a 750 mts. al oriente del eje de pasaje Los Acacios.	C-D	Eje trazado Ramal Gasoducto del Pacifico entre los puntos C y D.
E	E: 704.728,82 N: 5.871.939,58	Intersección de la paralela trazada a 750 mts. Al oriente del eje de pasaje Los Acacios con paralela trazada a 300 mts. al oriente de la ribera de la Laguna La Señoraza.	D-E	Paralela a 750 mts. al oriente del eje de pasaje Los Acacios que une los puntos D y E.
F	E: 703.736,15 N: 5.872.532,02	Intersección de la paralela trazada a 300 mts. al norte de la ribera de la laguna La Señoraza con prolongación de la paralela trazada a 270 mts. al nororiente del eje de calle Los Guindos.	E-F	Paralela a 300 mts. de la ribera de la laguna La Señoraza entre los puntos E y F.
G	E: 703.574,92 N: 5.872.704,72	Intersección de la paralela trazada a 270 mts al nororiente del eje de calle Los Guindos, con paralela trazada a 600 mts. al sur-oriente del eje de Avda. Los Ríos.	F-G	Paralela a 270 mts. al nororiente del eje de calle Los Guindos entre los puntos F y G.

H	E: 704.290,55 N: 5.873.938,19	Intersección de la paralela trazada a 600 mts. al sur oriente del eje de Avda. Los Ríos con paralela trazada a 300 mts al sur del eje de Ruta Q-90 en tramo frente a Villa Laja.	G-H	Paralela a 600 mts. al Sur oriente del eje de Avda. Los Ríos entre los puntos G y H.
I	E: 705.901,88 N: 5.873.935,48	Intersección de la paralela trazada a 300 mts al sur del eje de Ruta Q-90 con línea oficial poniente de Ruta Q-218.	H-I	Paralela a 300 mts. al Sur del eje de Ruta Q-90 entre los puntos H e I.
J	E: 705.756,85 N: 5.874.228,44	Intersección línea oficial poniente Ruta Q-218 con eje Ruta Q-90.	I-J	línea oficial poniente Ruta Q-218.
K	E: 705.627,39 N: 5.874.564,17	Intersección eje canal existente con la ribera sur del río Laja.	J-K	Eje canal existente.
			K-A	Ribera sur del río Laja y ribera oriente del río Bío-Bío entre los puntos K y A.

Coordenadas UTM Huso 18 Datum SAD 69.

Nota: Las paralelas trazadas a la laguna La Señoraza, serán medidas desde máximo nivel de las aguas, en invierno.

TITULO III

VIALIDAD ESTRUCTURANTE Y ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 7.- VIALIDAD EXISTENTE. La vialidad se define en base a lo dispuesto en el art. 2.3.1 de la OGUC y a la clasificación y criterio indicados en los artículos 2.3.2 y 2.3.3 de la OGUC.

La vialidad existente se estructura en base a vías colectoras y de servicios, las que mantienen sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se determinen ensanches, prolongaciones o apertura de nuevas vías.

La fijación del criterio para determinar el ancho entre líneas oficiales en las vías donde no está señalado o es irregular será adoptando el ancho predominante en la cuadra que supere el 50% de su longitud.

ARTICULO 8. DISEÑOS VIALES. Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas y el diseño de sus empalmes, intersecciones, puentes y atraviesos, serán definidos en detalle en los respectivos proyectos de ingeniería o estudios de vialidad, según lo indicado en el art.2.3.1 de la OGUC.

ARTÍCULO 9.- VIALIDAD ESTRUCTURANTE. La vialidad estructurante graficada en el Plano PRCL-01; y sus anchos entre líneas oficiales, está constituida por las vías indicadas en los siguientes cuadros y sus respectivos Perfiles Viales.

Las vías locales y de servicio, a diferencia de las de mayor jerarquía, están afectas a declaratoria de utilidad pública en los términos señalados en el artículo Nº 33 de la Ley Nº 18.695 (Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades).

Se permitirán equipamientos de mayor escala en vías de menor jerarquía de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Capacidad Vial y a lo estipulado en el art. 2.1.36 de la OGUC.

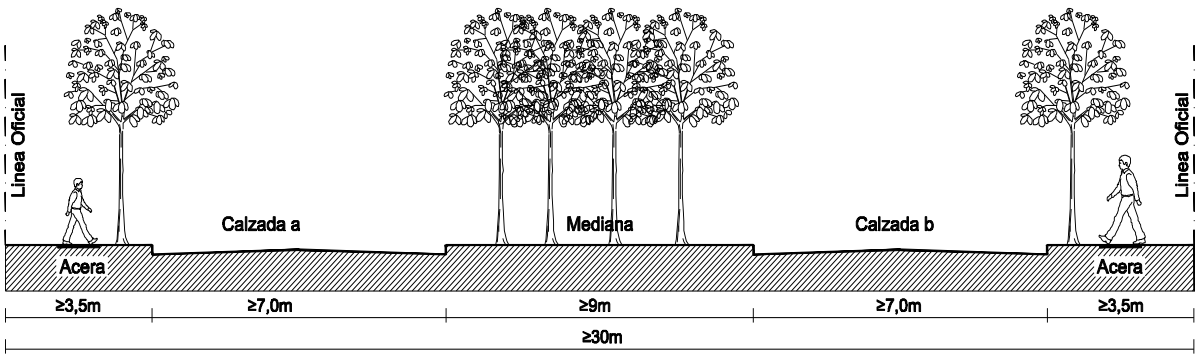
VÍAS TRONCALES					
NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		EXIST / PROY	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (m)	OBSERVACIONES
	Desde	Hasta			
Av. Los Ríos	Celulosa	Límite Urbano Tramo I-J	E-P	22,00	Incorporar Ciclovía.
Ruta Q-34	Alesssandri	Límite Urbano Tramo A-B	E	20,00	

VÍAS COLECTORAS					
NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		EXIST / PROY	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (m)	OBSERVACIONES
	Desde	Hasta			
Av. Los Ríos	Av. Balmaceda	Celulosa	E	19,50	
Av Balmaceda	Av. Los Ríos	Alessandri	E	22,50	
	Av. Los Ríos	Costanera Río Laja	E	24,00	
	Costanera Río Laja	Puente Ferroviario	P	24,00	Incorporar Ciclovía.
Arturo Prat	Alessandri	G. B. O´higgins	E-P	20,00	Regularización de su trazado.
	G. B. O´higgins	San Martín	E-P	20,00	
	San Martín	Av. Los Ríos	E-P	20,00	
Los Carrera	Avda. Alessandri	Final trazado Los Carrera (proyección calle O`Higgins)	E-P	20,00	Incorporar Ciclovía.
Costanera río Bío Bío	Final trazado Los Carrera (proyección calle O`Higgins)	Av. Balmaceda	P	20,00	Incorporar Ciclovía.
Costanera Río Laja	Av. Balmaceda	Celulosa	P	20,00	Incorporar Ciclovía.
Enlace puente proyectado	Celulosa	Puente Proyectado	P	20,00	Arborización especial

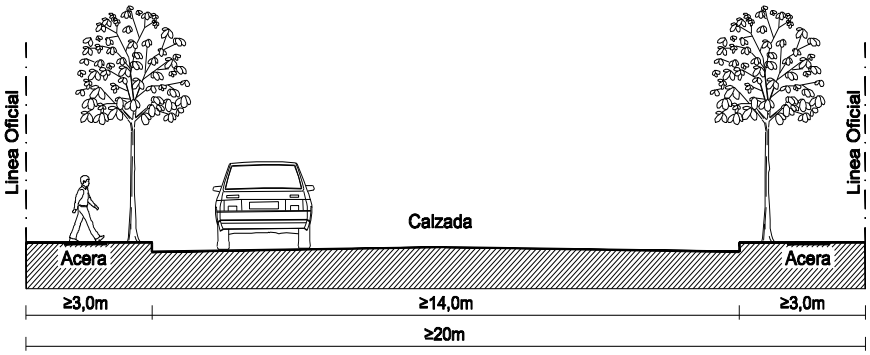
VÍAS DE SERVICIO					
NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		EXIST / PROY	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (m)	OBSERVACIONES
	Desde	Hasta			
Félix Eicher	Arturo Prat	M. Rodríguez	E-P	15,00	7,5 mts. a ambos lados del eje.
	M. Rodríguez	Límite Urbano Tramo D-E	E-P	15,00	Regularización de su trazado.
Costanera Norte	F. Eicher	Estero Curaco	E-P	18,00	Incorporar Ciclovía.
Costanera Sur	Costanera Norte	Estero Curaco	E-P	18,00	
Alessandri	Felix Eicher	Límite Urbano Tramo A-K	E-P	18,00	Incorporar Ciclovía.
Celulosa	Av. los Ríos	Enlace puente proyectado	E	20,00	Arborización especial
	Enlace puente proyectado	Av. los Ríos	E-P	15,00	
	Av. los Ríos	San Martín	E	15,00	
Manuel Rodríguez	F. Eicher	Los Tilos	E-P	15,00	
	Calle 15	Límite Urbano Tramo D-E	E-P	15,00	
General Bernardo O´ Higgins	Arturo Prat	Av. Balmaceda	E	13,50	
	Av. Balmaceda	Baquedano	E	14,60	
San Martín	Costanera Río Bio Bío	Arturo Prat	P	15,00	
	Arturo Prat	Chacabuco	E	12,80	
	Chacabuco	Calle 9	E-P	15,00	
El Piño	Costanera río Laja	Calle 10	E-P	15,00	Arborización especial
Los Guindos	El Piño	Pasaje los Guindos	E	15,00	Arborización especial
Las Golondrinas	Pasaje Los Guindos	Costanera Norte	E	15,00	Arborización especial
V. Antuco	F. Eicher	Límite Urbano tramo D-E	E-P	15,00	Regularizar su trazado
Calle 1	Prolongación Calle Celulosa	Costanera Río Bío Bío	P	15,00	
Chacabuco	Costanera Río Laja	Av. Los Ríos	E-P	15,00	Regularización de su trazado
	Av. Los Rios	San Martín	E-P	15,00	Arborización especial
Gabriela Mistral	San Martín	Costanera Norte	E-P	15,00	
Baquedano	F. Eicher	Prolongación Pedro Lagos	E-P	15,00	
Calle 6	Calle 11	San Martín	P	15,00	
Calle 9	San Martín	Av. De los Ríos	P	15,00	
Calle 10	El Piño	Límite Urbano tramo F-G	P	15,00	
Calle 11	Calle 6	Calle 9	P	15,00	
Calle 12	Ruta Q-90	Límite Urbano tramo H-I	E-P	15,00	Regularización de su trazado.
Las Guías	Luis Uribe	Límite Urbano tramo E-F	E-P	15,00	Regularización de su trazado
Los Tilos	Manuel Rodríguez	Fin tramo existente	E-P	15,00	
	Fin tramo existente	Límite Urbano tramo C-D	P	15,00	
Freire	Prat	Baquedano	E	12,60	
Ruta Q-218	San Martín	Límite Urbano tramo G-H	E	15,00	

VÍAS LOCALES					
NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		EXIST / PROY	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (m)	OBSERVACIONES
	Desde	Hasta			
Calle 14	San Martín	Av. Los Ríos	P	12,00	Regularización de su trazado
	Av. Los Ríos	Costanera río Laja	E-P	12,00	
Pedro Lagos	El Piño	Gabriela Mistral	E	12,00	
	Gabriela Mistral	Prolongación Baquedano	P	15,00	
Lientur	Tarapacá	Colo Colo	E-P	12,00	Regularización de su trazado
Los Caracoles	F. Eicher	Colo Colo	E	12,00	
Los Manzanos	Tarapacá	Límite Urbano tramo D-E	E-P	12,00	
Colo Colo	Costanera Sur	V. Yelcho	E	12,00	
V. Yelcho	Colo Colo	V. Corcovado	E	12,00	
V. Corcovado	V. Yelcho	V. Antuco	E	12,00	
Héroes de La Concepción	Los Manzanos	F. Eicher	E	12,00	
Calle 3	Los Boldos	Calle 10	E-P	12,00	Regularización de su trazado.
Futaleufú	Las Guías	Costanera Norte	E- P	12,00	Regularización de su trazado
Calle 7	Calle 11	San Martín	E	12,00	
Calle 8	Calle 11	San Martín	E	12,00	
Tarapacá	M. Rodríguez	Caupolicán	E	12,00	
Luis Uribe	Las Guias	Pje. Tacna	E-P	12,00	Regularización de su trazado
Cale 16	Luis Uribe	Costanera Norte	P	12,00	
Calle 13	Balmaceda	Arturo Prat	P	11,00	
Calle 15	Costanera Sur	F. Eicher	P	12,00	
Las Viñas	Baquedano	Luis Uribe	E	12,60	
Blanco Encalada	Luis Cruz Martínez	Freire	E-P	11,00	Regularización de su trazado
Luis Cruz Martínez	Blanco Encalada	Av. Balmaceda	E-P	11,00	Regularización de su trazado
Río Laja	Ruta Q-90	Fin de tramo existente	E	12,00	
Río Bío Bío	Ruta Q-90	Lago Calafquén	E	12,00	

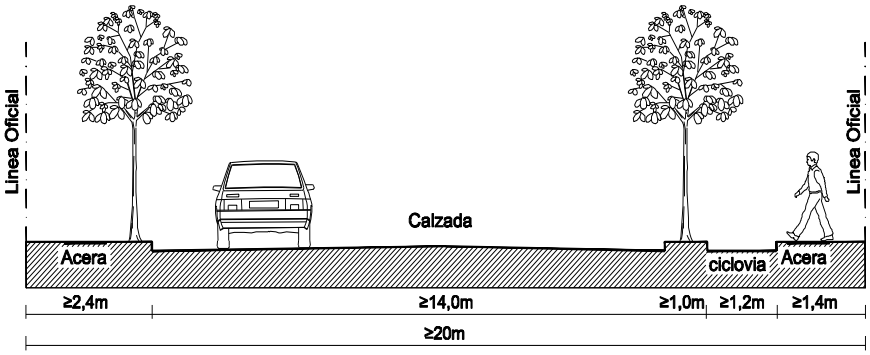
PERFILES VIALIDAD ESTRUCTURANTE.



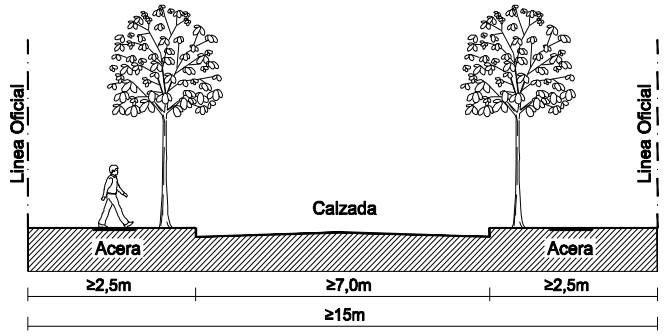
PERFIL TIPICO VIA TRONCAL



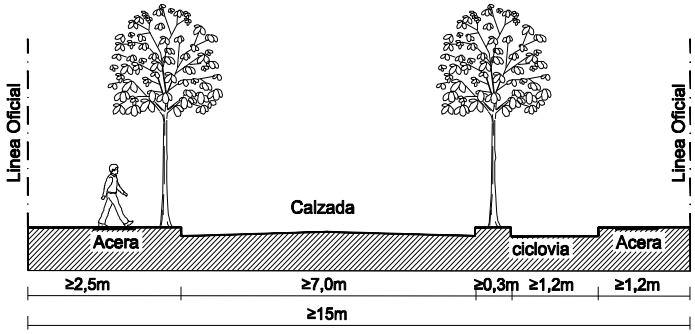
PERFIL TIPICO VIA COLECTORA



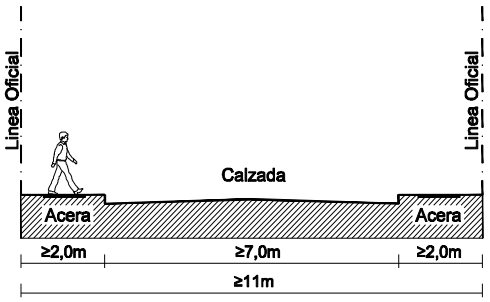
PERFIL TIPICO VIA COLECTORA CON CICLOVIA



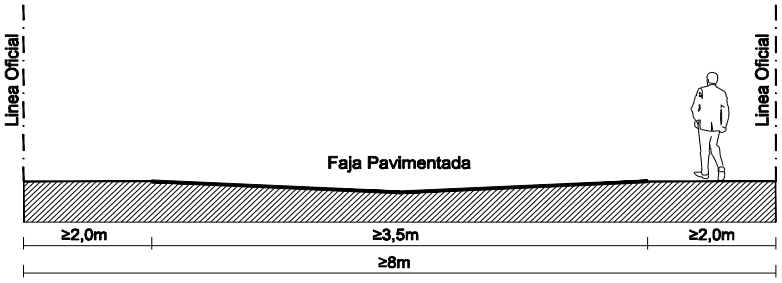
PERFIL TIPICO VIA DE SERVICIO



PERFIL TIPICO VIA DE SERVICIO CON CICLOVIA

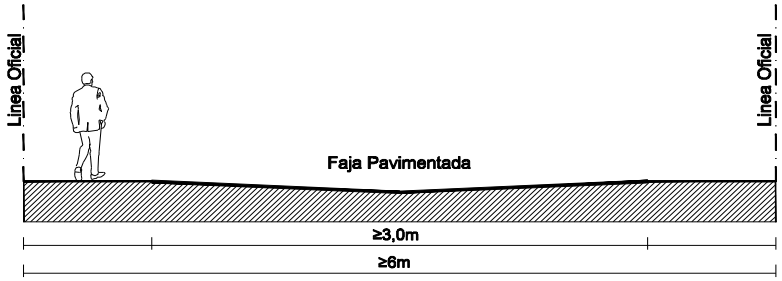


PERFIL TIPICO VIA LOCAL



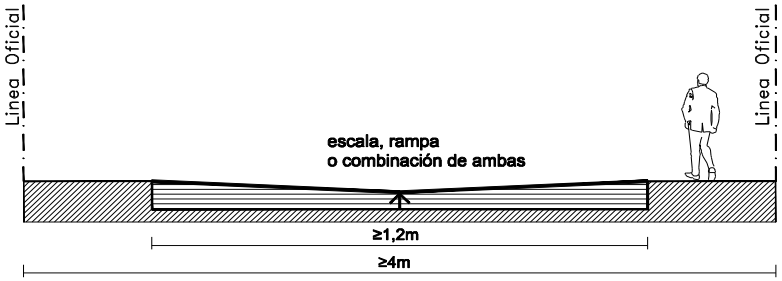
PERFIL TIPICO PASAJE

Pasajes de 50m o más



PERFIL TIPICO PASAJE

Pasajes de menos 50m



PERFIL TIPICO PASAJE

Pasajes en Pendiente Elevada

ARTÍCULO 10.- ESTACIONAMIENTOS. Todos los proyectos de urbanización y edificación deberán cumplir con los siguientes artículos: art. 2.4.1.-, Art. 2.4.2.- art. 2.5.8.- de la OGUC. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos correspondientes a los destinos señalados a continuación, deberán cumplir con los siguientes estándares mínimos de estacionamientos de vehículos motorizados:

TIPOS DE USOS DE SUELO		N° DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS	
RESIDENCIAL			
Social		1 por cada 6 unidades.	
Unifamiliar		1 por cada unidad.	
Condominio		1 por cada unidad + 1 cada 4 unidades	
Edificio Colectivo		1 por cada unidad + 1 cada 20 unidades	
EQUIPAMIENTO			
Científico	Establecimientos formación científica, desarrollo y transferencia tecnológica y a la innovación técnica.	1 cada 75 m² superficie útil.	
Comercio	Supermercado y Mercado.	1 cada 50 m² de superficie útil (*)	
	Gran Tienda y Centro Comercial.	1 cada 60 m² de superficie útil (*)	
	Restaurante, Bar, Pub, Casino de alimentación.	1 cada 40 m² de superficie útil.	
	Restaurante, Bar, Pub, Casino de alimentación.	1 cada 40 m² de superficie útil.	
	Discoteca, Sala de Baile	1 cada 25 m² de superficie útil	
	(*) Para cada uno de los destinos señalados se exige un mínimo de 2 estacionamientos para camiones.		
Culto y Cultura	Iglesia y Templo	1 cada 35 asientos	
	Biblioteca	1 cada 80 asientos.	
	Recinto de desarrollo cultural	1 cada 20 asientos.	
	Cine, Teatro	1 cada 20 asientos.	
	Museo	1 cada 150 m² construidos.	
Deporte	Estadio	1 cada 100m² de superficie de gradería.	
	Centro y Club deportivo	1 cada 300 m² de superficie útil. (*)	
	Gimnasio	1 cada 100 m² de superficie útil.	
	Piscina	1 cada 25 m² de superficie de piscina	
	Cancha deportiva	2 cada cancha	
	(*) Para cada uno de los destinos señalados se exige un mínimo de 4 estacionamientos.		
Educación		Pública	Privada
	Pre Básica	1 cada 3 a 4 aulas	1 cada 1 aula
	Básica	1 cada 3 a 4 aulas	1 cada 1 aula
	Diferencial	1 cada 2 a 3 aulas	1 cada 1 aula
	Media	1 cada 3 a 4 aulas	1 cada 1 aula
	Superior	1 cada 5 a 6 aulas	1 cada 3 a 4 aulas
	Superior Universitaria	2 a 4 cada 1 aula	5 a 7 cada 1 aula
Esparcimiento	Hotel y Apart Hotel	1 cada 2 habitaciones	

	Motel, Cabaña	1 por cada unidad	
	Casino de juegos	1 cada 40 m² de superficie útil.	
	Zona de Picnic y Camping	1 cada 200 m² del predio.	
	Parque de entretención	1 cada 200 m² del predio.	
	Espectáculos recreativos al aire libre	1 cada 200 m² del predio.	
	Zoológico	1 cada 100 m² del predio.	
Salud		Público	Privado
	Hospital y Clínica	1 cada 10 camas.	1 cada 5 camas.
	Policlínico, Consultorio y Posta	1 cada 90 a 100 m² superficie útil.	1 cada 30 a 40 m² superficie útil.
	Centro de Tratamiento	2 cada 40 m² construidos.	2 cada 30 m² construido.
	Cementerio	1 cada 300 m² del predio.	
Seguridad	Cuartel de Bomberos	1 cada 60 m² construidos.	
	Unidades Policiales	1 cada 60 m² construidos.	
Servicios	Servicio Profesional, Oficinas	1 cada 90 a 100 m² superficie útil.	
	Servicios Públicos	1 cada 150 a 200 m² superficie útil.	
Social	Club y sede social	1 cada 50 m² de superficie útil.	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS			
Industria	Automóviles	Hasta 500 m² superficie construida	1 cada 180 m² superficie construida
		Sobre 501 m² superficie construida	1 cada 200 m² superficie construida
	Camiones	Sobre 500 m² superficie construida	1 cada 350 m² superficie construida
Almacenamiento y bodegaje	Automóviles	Hasta 500 m² superficie construida	1 cada 220 m² superficie construida.
		Entre 501 y 1500 m² superficie construida	1 cada 280 m² superficie construida.
		Sobre 1501 m² superficie construida	1 cada 300 m² superficie construida
		1 cada 500 m² superficie del predio. Sobre los 2000 m²	
	Camiones	Sobre 500 m² superficie construida	1 cada 350 m² superficie construida
		1 cada 750 m² superficie del predio	
Taller	Automóviles	1 cada 120 m² superficie construida	
	Camiones	1 cada 250 m² superficie construida	
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE			

Terminal de Bus	3 cada 1 andén
Estación Ferroviaria	10 cada 1 andén
Terminal Transporte Portuario	1 cada 200 m² superficie construida. 1 cada 500 m² superficie del predio.
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES	
Plazas y Áreas Verdes Públicas (Bienes Nacionales de Uso Público)	1 cada 400m2 de superficie construida
Parques, Plazas y Áreas Verdes destinadas a Áreas Verdes	1 cada 300m2 de superficie construida

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. Adicionalmente, los establecimientos educacionales deberán considerar al interior de sus predios el espacio para la llegada y salida de vehículos de transporte escolar.

Cuando en una edificación se contemplen distintas actividades establecidas en las tablas anteriores del presente Artículo, se sumará la exigencia de estacionamientos que se genere por cada actividad en forma copulativa.

TITULO IV

CONDICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS

CAPITULO I DE LA URBANIZACIÓN.

ARTICULO 11.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. La aprobación de proyectos de urbanización como asimismo la ejecución de las obras de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, de agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la LGUC, las Normas Técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización y de los servicios respectivos, y lo establecido en el documento Técnicas Alternativas para soluciones de aguas lluvias en sectores urbanos, guía de diseño, Minvu, 1996.

ARTICULO 12.- CONDICIONES PARA ÁREAS VERDES. El destino Área Verde se define en el art. 2.1.31 de la OGUC y las condiciones serán las establecidas en el art. 2.2.5 de la OGUC.

Cuando la cesión de terrenos destinados a áreas verdes en los nuevos loteos arroje una superficie inferior a 1000m^2, éstas deberán concentrarse en un sólo paño. Si la superficie de cesión supera dicha dimensión, éstas podrán distribuirse de modo tal que al menos un 70% de las áreas queden concentradas en paños de una superficie igual o superior a 1000m^2. No se permiten áreas verdes conformando polígonos triangulares de superficie inferior a 1000m^2, salvo por razones fundadas de riesgo, para complementar un área verde existente o cuando el Director de Obras Municipales excepcionalmente lo autorice.

Para todo terreno colindante a un área verde, se prohibe el adosamiento y el pareo hacia éste, debiéndose adoptar un antejardín mínimo de 1,5 m

Los cierros en terrenos que enfrenten un área verde, deberán considerar un 80% de transparencia mínima.

Toda área verde pública o privada de acceso público deberá contar con iluminación artificial y basureros.

ARTICULO 13.- OCUPACIÓN DE LAS ÁREAS DE EXTENSIÓN. La ocupación de las áreas de extensión estará sujeta a los siguientes estudios, los cuales serán exigidos por el Director de Obras:

a.- Estudio de mecánica de suelo (en caso de nuevos loteos y proyectos de edificación en altura).

b.- Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado.
c.- Estudio de riesgos según corresponda.

Para todos los casos en que se proponga la alteración de la topografía, taludes, intervención de quebradas, cursos de agua u otros similares, se exigirá un proyecto de paisajismo que permita la recuperación del área intervenida por la obra, en el cual se deberá considerar a lo menos la recuperación de las superficies afectadas mediante tratamientos de cubiertas vegetales u otras que eviten el deterioro o erosión del suelo.

La D.O.M. podrá exigir previo a la recepción de las obras, una boleta de garantía cuyo plazo de validez asegure el tiempo necesario de prendimiento de las obras de paisajismo realizadas. El monto de la boleta de garantía no podrá ser inferior al 20 % del monto total de las obras de paisajismo a realizar, para lo cual, el urbanizador deberá presentar un presupuesto actualizado del valor de las obras de paisajismo a realizar.

ARTICULO 14.- OCUPACIÓN Y TRATAMIENTO DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN. En toda la zona de Protección de Drenaje se prohíbe toda intervención que afecte su condición, permitiéndose sólo el desarrollo de áreas verdes, vialidad y obras de arte, debiendo mantener y resguardar la riqueza ecológica y natural existente.

Las áreas de quebradas y pendientes mayores a 60%, deberán ser reforestadas con especies nativas, y mantenidas con vegetación, no se aceptará vegetación de especies introducidas, entre ellas pino y eucalipto. Lo anterior como forma de recuperar la biomasa del entorno urbano, y para asegurar el escurrimiento de las aguas, junto a la estabilidad de los suelos y taludes.

Las obras de infraestructura que se contemplen en estas zonas, deberán adoptar todos los resguardos en su diseño para evitar afectar la continuidad del sistema de drenaje y evacuación de aguas lluvias. En caso de intervenciones de cauces naturales o artificiales se deberá cumplir con lo estipulado en los artículos 41 y 171 del Código de Aguas.

CAPITULO II DE LOS USOS DE SUELO.

ARTICULO 15.- DEFINICIONES Para los efectos de la aplicación del presente plan regulador comunal los destinos o usos de suelo y sus definiciones son los establecidos en la OGUC, y se asignan a cada una de las zonas descritas en los artículos 16 al 21 de la presente Ordenanza y se clasifican en los seis tipos siguientes:

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

ARTICULO 16.- RESIDENCIAL. El destino Residencial es el definido en el art. 2.1.25 de la OGUC, las cuales podrán consultar funcionamientos de pequeños comercios según lo indicado en el art. 2.1.26 de la OGUC. La localización del uso de suelo residencial se efectuará según lo indicado en el presente Plan Regulador Comunal de Laja.

ARTICULO 17.- EQUIPAMIENTO. La definición del destino Equipamiento será el establecido en el art. 2.1.27 de la OGUC. Su localización y emplazamiento se efectuará de conformidad a la tipología y escala definidas en los artículos: art. 2.1.32, art. 2.1.33 y art. 2.1.36. de la OGUC; y lo establecido para cada una de las zonas descritas en el Artículo 39 de la presente Ordenanza.

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 39 de la presente Ordenanza.

ARTICULO 18.- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS. Para la aplicación de la presente Ordenanza la clasificación de las actividades productivas y sus definiciones, son las que se señalan en el art. 2.1.28 de la OGUC:

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, y deberá efectuarla la Secretaría Regional Ministerial de Salud. 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 actividad industrial inofensiva, se podrán autorizar proyectos industriales calificados como molestos, condicionados 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 las normas y estándares recomendados.

ARTICULO 19.- INFRAESTRUCTURA. El destino Infraestructura es el definido en el art- 2.1.29 de la OGUC. Las redes de infraestructura se encuentran siempre permitidas en el área territorial definida por el presente Plan Regulador Comunal de Laja.

No se podrán instalar en el área urbana instalaciones de infraestructura peligrosas.
Estas instalaciones deberán cumplir con todas las recomendaciones y medidas de mitigación que determinan los organismos competentes y la evaluación ambiental en caso que corresponda. Las restricciones y/o franjas de terrenos destinadas a su protección, serán determinadas por los servicios competentes.
Para nuevos trazados de infraestructura eléctrica, se deberán utilizar las vialidades existentes y/o proyectadas.

Las franjas de protección de los tendidos eléctricos no podrán quedar incorporados a los espacios de antejardín.

Las obras de infraestructura que atraviesen las distintas zonas del presente Plan Regulador Comunal de Laja, deberán considerar el diseño necesario para permitir el normal escurrimiento de las aguas de sus sistemas hídricos.

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 de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 20.- ESPACIO PÚBLICO. El destino Espacio Público es el definido en el artículo 2.1.30 de la OGUC y se entenderá siempre permitido, por lo que no es necesario mencionarlos, salvo prohibición expresa en cada una de las zonas descritas en el Artículo 39 de la presente Ordenanza.

ARTICULO 21.- ÁREA VERDE. El destino Área Verde se define en el art. 2.1.31 de la OGUC y las condiciones serán las establecidas en el articulo 12 de la presente ordenanza.

Sin perjuicio de lo anterior, el destino Área Verde se entenderá siempre permitido, por lo que no es necesario mencionarlo en forma expresa en la zonificación.

ARTICULO 22.- USOS PERMITIDOS. Los usos de suelo permitidos en la Comuna de Laja son los indicados en el artículo 39 de la presente Ordenanza. Las edificaciones destinadas a los distintos usos señalados, deberán respetar, además, las disposiciones de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

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

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

ARTICULO 23.- USOS PROHIBIDOS. Quedan prohibidos dentro del área urbana reglamentada por el presente Plan Regulador Comunal, los siguientes usos de suelo:

- Infraestructura Sanitaria de vertederos y/o rellenos sanitarios.
- Infraestructura Sanitaria de plantas de transferencia de residuos domésticos e industriales
- Infraestructura Energética de centrales de generación o distribución de energía, y similares, con excepción de subestaciones eléctricas.
- Actividades Productivas Peligrosas, excepto las existentes.
- Equipamiento de Seguridad correspondiente a cárceles o centros de detención.

CAPITULO III CONDICIONES ESPECÍFICAS.

ARTICULO 24.- CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTOR Y VENTA DE COMBUSTIBLE. Los centros o estaciones de servicio automotor constituyen destino de equipamiento de comercio y deberán regirse por lo establecido en el artículo 2.1.36 y en lo dispuesto en el Capitulo 11 del Titulo 4 de la OGUC.

Sin perjuicio de lo anterior deberán cumplir con las siguientes condiciones, las cuales prevalecerán sobre las estipuladas en las condiciones de subdivisión, urbanización y edificación de las zonas en que este destino se permite, según el artículo 37 y 39 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 líquida y/o aceites sucios o contaminados, vapores, olores y gases, hacia los predios vecinos y hacia el espacio público.

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

El diseño geométrico de los accesos y su emplazamiento se ajustará al Manual de Vialidad Urbana, Volumen 3 "REDEVU", aprobado por D.S. Nº 12 (V. y U.) de 1984, publicado en el Diario Oficial de fecha 3 de Marzo de 1984, o el que lo reemplace.

ARTICULO 25.- TERMINALES DE LOCOMOCIÓN COLECTIVA. Los terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, corresponden a instalaciones de infraestructura de transporte, se podrán localizar en las zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial lo permita; debiendo dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Capítulo 13 del Titulo 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en la legislación sectorial respectiva.

ARTICULO 26.- ACTIVIDADES AGROPECUARIAS. Las actividades agropecuarias que se desarrollan en el área urbana y de extensión urbana normada por el presente plan regulador, en especial la tenencia de animales, se permitirán sólo hasta que no se produzcan incompatibilidades con otros usos permitidos en las nuevas urbanizaciones, es decir, mientras no constituya riesgo sanitario (molestia o daño) para la salud de las personas y su medio ambiente.

La actividad pecuaria será regulada por la ordenanza local sobre medio ambiente Nº 02 de fecha 10-11-2005.

ARTICULO 27.- CUERPOS HÍDRICOS. Todo proyecto u obra a realizarse en el álveo de cualquier quebrada, cauce y/o cuerpo hídrico superficial, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 171 en relación con el Art. 41 del Código de Aguas. Es decir, previo a la ejecución de éstas se deberá remitir a la Dirección General de Aguas (DGA) para su autorización, todos los antecedentes técnicos respectivos para así dar cumplimiento a lo establecido en dichos articulados. Estas obras deberán también dar cumplimiento a la Ley 19.300 y al D.S. N° 95/01 del MINSEGPRES, si corresponde.

En el caso que los proyectos individuales de loteo se ubiquen en las riberas de los cuerpos hídricos, la Dirección de Obras exigirá un Estudio de Riesgo según lo estipulado para cada área definida en el artículo 39 de la presente Ordenanza. Cuando el proyecto de loteo, subdivisión o urbanización contemple la modificación de los cauces naturales o artificiales de agua, deberá regirse por lo estipulado por la DOH del MOP, respecto a los cauces y cuerpos de agua, y deberá contar con el informe previo favorable de la Dirección General de Aguas y del Departamento de Obras Fluviales, de acuerdo a las disposiciones del Código de Aguas y del D.S. N°294 (M.O.P.), de 1984, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°15.840 y del D.F.L. N°206 (M.O.P.) 1960.

ARTÍCULO 28.- EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS. Para efectos de la aplicación de la presente Ordenanza; las instalaciones, infraestructuras, edificaciones y similares, calificadas como inofensivas y/o molestas por la Seremi de Salud correspondiente, relacionadas con la actividad de Extracción de Áridos, podrán asimilarse al uso de suelo Actividades Productivas, debiendo además cumplir con la normativa sectorial y medioambiental correspondiente.

ARTÍCULO 29.- MODIFICACIÓN DE LA TOPOGRAFÍA Los proyectos de loteo o edificación ubicados en terrenos en pendiente, podrán ejecutar los desmontes que sean necesarios para producir escalonamientos, los que no podrán superar los 5 mt. de altura medidos respecto al terreno natural, con descansos de ancho no inferior a 1mt en el plano horizontal, antes de producir un nuevo escalonamiento. Esta exigencia podrá ser mayor si las condiciones topográficas del lugar lo requieren. Sin perjuicio de lo anterior, para los casos de rellenos de terrenos, se deberá garantizar la estabilidad de los mismos en los deslindes; debiendo incorporar, en los antecedentes del permiso de edificación una memoria explicativa de las obras de modificación topográfica y las obras de contención, debidamente firmada por un profesional competente.

CAPITULO IV NORMAS SOBRE RIESGOS Y PROTECCIÓN.

ARTICULO 30.- EXIGENCIAS SOBRE PREVENCIÓN DE RIESGOS. Según lo establecido en el artículo 60 de la LGUC se establecerán terrenos no aptos para la edificación, cuyas condiciones son las establecidas en el artículo 2.1.17 de la OGUC.

Sin perjuicio de lo anterior, se deberá considerar en todas las obras que se emplacen en terrenos que se vean afectados por algún riesgo natural o antrópico, un estudio de riesgo 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 y edificación.

Para cada uno de los riesgos se deberá realizar un estudio a fin, según lo indicado en el siguiente cuadro:

RIESGO	ESTUDIO A REALIZAR
Riesgo de Inundación	Estudio de niveles de crecidas del curso de aguas, cota máxima del área de inundación y superficie afectada.
	Estudio de obras de protección y tratamiento de riberas.
	Estudio de las cotas de relleno y especificaciones técnicas de dichos rellenos.
	Otros estudios exigidos por la Dirección General de Aguas en función del Artículo 27 de esta Ordenanza Local.
Riesgo de Anegamiento	Estudio de la magnitud de los eventos de anegamiento.
	Estudio de los niveles freáticos y duración del fenómeno.
	Estudio de obras civiles de protección y resguardo frente al riesgo.
Riesgo de Deslizamiento y Derrumbes	Estudio de Geomorfología.
	Estudio del subsuelo y recomendaciones de obras de contención.
	Estudio de obras de mitigación.

Asimismo, en todas aquellas zonas que se identifiquen en el plano como zona condicionada, se deberá presentar junto con la solicitud de permiso de edificación u obras de urbanización, un estudio de riesgo que determine las características naturales del área y los riesgos que la afectan, debiendo definirse en dicho estudio, las medidas de mitigación necesarias para garantizar la seguridad de la población.

En todo proyecto de edificación, urbanización o loteo colindante con las zonas ZRi-1 de riesgo por Remoción en Masa y presencia de quebradas, zonas ZRi-2 de riesgo por inundación y en terrenos con pendientes sobre 30%; los límites detallados de éstas podrán ser precisados conjuntamente por el Director de Obras Municipales y el Asesor Urbanista en base a los estudios topográficos que precisen el área de influencia de las quebradas, considerando a lo menos los criterios de cambios de pendiente del terreno y de continuidad vegetacional.

Las áreas de quebradas y pendientes mayores a 60% reconocidas como ZRi-1, deberán ser reforestadas y mantenidas con vegetación, de preferencia con especies nativas. Lo anterior como forma de recuperar la biomasa del entorno urbano, y para asegurar el escurrimiento de las aguas, junto a la estabilidad de los suelos y taludes.

ARTICULO 31.- NORMA DE PROTECCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES. Las normas sobre riesgo de incendios forestales se aplicarán en aquellos sectores de las zonas del plan regulador comunal que, por su condición de contacto entre las áreas habitadas y la vegetación continua, sea ésta bosque nativo, matorrales, pastizales o plantaciones forestales, presenten un alto riesgo de incendio forestal. Para tal efecto, se definen las siguientes normas mínimas de prevención para construcciones, urbanizaciones, y para incluir en ordenanzas municipales especiales de protección local.

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

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

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

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

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

Las construcciones aisladas colindantes con áreas de vegetación continua deberán considerar en todos sus elementos constructivos exteriores y revestimiento una resistencia al fuego no menor a F-180. Las condiciones de emplazamiento de estas construcciones aisladas deberán presentar una adecuada accesibilidad, tal que permita transito en ambos sentidos y contar con suministro de agua en la forma de grifos, piscinas u otro sistema de almacenamiento.

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

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

TITULO V

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPITULO I DE LA EDIFICACIÓN.

ARTICULO 32.- ADOSAMIENTO. Las disposiciones sobre adosamientos serán las señaladas en el Artículo 2.6.2. de la OGUC.

Cuando se permita el adosamiento en locales destinados a actividades productivas, sólo podrán hacerlo aquellos recintos destinados a oficinas, servicios higiénicos, estacionamientos y otros que no provoquen impactos en el predio contiguo.

Los hospitales deberán construirse siempre aislados, respetando el distanciamiento mínimo exigido para el sector, pudiendo adosarse sólo los recintos de funciones anexas, tales como oficinas, administración, personal y otros.

ARTICULO 33.- RASANTES Y DISTANCIAMIENTOS. Las disposiciones sobre rasantes y distanciamientos serán las señaladas en el Artículo 2.6.3. de la OGUC.

Sin perjuicio de lo anterior se prohíben los planos inclinados de techumbre y fachada en un ángulo superior a 45^{o} en edificios colectivos, permitiéndose sólo en el caso de mansardas de 1 piso o tres escalonamientos del volumen, medidos a partir del punto de encuentro de la rasante con el plano de fachada respectivo.

Cuando se permita la edificación continua, las rasantes dentro de las cuales deberá inscribirse la edificación, se aplicarán a partir de la altura máxima fijada para la continuidad.

ARTICULO 34.- ANTEJARDÍN. Los antejardines serán obligatorios según lo establecido para cada zona en el artículo 38 de la presente Ordenanza y su profundidad no podrá ser inferior a 2 mts. en predios con frente a vías no estructurantes y 3 mts. frente a vías estructurantes.

No obstante lo anterior no será obligatorio el antejardín en aquellos sectores consolidados, cuando el 50 % o más de la longitud de una misma cuadra, no disponga de ellos.

En los sitios esquina afectados por antejardines en dos de sus lados, el Director de Obras Municipales podrá reducir las exigencias que lo afecten hasta en un 25% en la calle o pasaje de menor jerarquía vial, siempre que la faja resultante no sea inferior a 2,00 m. En los nuevos loteos que consideren antejardines, los cierros laterales de esta faja deberán ser transparentes en un 100%. Por último se deberá considerar lo indicado en el artículo 2.5.8. de la OGUC.

ARTICULO 35.- CUERPOS SALIENTES Y MARQUESINAS. Los cuerpos salientes deberán respetar las normas contenidas en los artículos 2.7.1 al 2.7.11 de la O.G.U.C., y se permitirán cuando no se indique lo contrario.

La saliente no podrá ser superior a 1,00 m. desde la línea oficial. Su longitud no podrá ser superior a 2/3 del largo del plano de fachada en que se emplaza y se desarrollarán a partir de 3,00m de altura, medidos desde el nivel de acera o de antejardín si hubiere. Los cuerpos salientes deberán mantener un distanciamiento mínimo de 2,00m respecto al medianero, debiendo respetar la rasante.

Los “bow-windows” o ventanas salientes, se permitirán a nivel de 1° piso sobre el antejardín, cuando no superen los 0,80 m. de saliente respecto a la edificación, con una longitud máxima de 2/3 del largo total del plano de fachada en que se emplaza, no podrán situarse a menos de 0,50 m. del deslinde ni a menos de 0,50 m. respecto del nivel natural de antejardín.

Para el caso de los balcones, estos podrán superar la longitud máxima de los cuerpos salientes, respetando el distanciamiento a los deslindes, debiendo ser sus paramentos verticales transparentes.

Las marquesinas serán optativas en el sector ZCC, de material translúcido o transparente. Las marquesinas podrán tener una saliente máxima de 2,00 m. y mantener un distanciamiento mínimo de 1,00 m medidos de la proyección vertical de la línea de solera.

Se exigirá que las marquesinas se mantengan en buen estado y que la calidad de los materiales que las configuran sea óptima en términos de garantizar su duración en el tiempo.

En caso que la marquesina proyectada pudiera afectar la arborización u otra instalación dispuesta en el bien nacional de uso público, o en caso de portales de ingreso a galerías o edificios de afluencia importante de público, el Director de Obras podrá establecer condiciones especiales.

ARTICULO 36.- OCHAVOS. Según lo dispuesto en el art. 2.5.3 de la OGUC, se establece para la zona ZCC la obligatoriedad de formar ochavos perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forme la línea oficial.

A su vez, según lo establecido en el art. 2.5.4 de la OGUC, se exigirá que la longitud del ancho de los ochavos en los predios esquina, no sea inferior a 4,00 m, lo que deberá respetarse en todo el plano vertical de la fachada.

ARTICULO 37.- CIERROS. Los cierros medianeros tendrán una altura máxima de 2,50 m, excepto en las zonas de Actividades Productivas, donde podrán ser de hasta 3,00 m.

Los cierros medianeros del antejardín deberán ser de características similares a los cierros hacia el espacio público, en lo que a altura, materialidad y nivel de transparencia respecta.

Los cierros exteriores se atendrán a lo dispuesto en la OGUC, debiendo formar ochavos de 4,00 m para intersecciones en que ambas calles tengan un ancho mínimo de 8,00 m y de 2,00 m para intersecciones de vías en que al menos una de ellas tenga un ancho inferior a 8,00 m.

Los cierros de sitios eriazos se regirán según lo establecido en el artículo 2.5.1 de la OGUC, serán obligatorios, debiendo contar con un 60% de transparencia como mínimo y con la altura que corresponda según el presente artículo.

Los cierros de los terminales de vehículos y depósitos de vehículos de locomoción colectiva urbana se regirán por lo indicado en el artículo 4.13.7 de la OGUC.

Toda vez que la presente Ordenanza no lo señale expresamente para el sector, la altura máxima de los cierros se regulará según el ancho de la vía que enfrenta el predio:

Ancho de la vía	Altura máxima de los cierros
Igual o superior a 20,00 m	2,00 m
Inferior a 20,00 m	1,80 m

Los cierros vivos se considerarán siempre como 100% transparentes. El porcentaje mínimo de transparencia se fijará según el ancho mínimo de antejardín exigido, según señala a continuación:

Antejardín	Porcentaje mínimo de transparencia de los cierros
≤ 2,50 m	100 %
> 2,50 m ≤ 3,50 m	80 %
> 3,50 m ≤ 4,50 m	70 %
> 4,50 m	50 %

ARTICULO 38.- EDIFICACIONES EN CONDICIONES ESPECIALES. Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación, que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies prediales mínimas establecidas en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

CAPITULO II DE LA ZONIFICACIÓN

ARTICULO 39.- ZONIFICACIÓN.

MACRO AREAS. Atendiendo a su grado de consolidación, el presente Plan Regulador Comunal comprende las siguientes macro áreas:

- **Área Urbana Consolidada**: 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.

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

- **Áreas No edificables**: Son las áreas planificadas que en razón de su especial naturaleza, no presentan ocupación de edificaciones, y están destinadas a usos de suelo específicos como protección y riesgo y/o restricción, ya sea por factores naturales o antrópicos.

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

ZONAS DEL ÁREA URBANA CONSOLIDADA

• **Zona Centro Cívico**	ZCC.
• **Zona Residencial**	ZR-1, ZR-2, ZR-3
• **Zona Residencial Mixta**	ZRM-1
• **Zona Equipamiento Cementerio**	ZC
• **Zona Equipamiento Deportivo**	ZED
• **Zona Turística – Esparcimiento La Señoraza**	ZTES
• **Zona Equipamiento Esparcimiento**	ZEE, ZEC-1, ZEC-2
• **Zona Mixta**	ZM-1
• **Zona Infraestructura Sanitaria Condicionada**	ZISC
• **Zona Actividades Productivas**	ZAP-1, ZAP-2
• **Zona Actividades Productivas condicionadas**	ZAPC-1

ZONAS DEL ÁREA DE EXTENSIÓN URBANA

• **Zona Extensión Residencial**	ZexR-1, ZexR-2
• **Zona Extensión Parcela**	ZexP-1, ZexP-2
• **Zona Extensión Actividades Productivas**	ZexAP-1
• **Zona Extensión Áreas Verdes**	ZexAV

ZONAS NO EDIFICABLES

• **Zona de Riesgo por Remoción en Masa**	ZRi-1
• **Zona de Riesgo por Inundación**	ZRi-2
• **Zona de Riesgo por Gasoducto**	ZRi-3
• **Zona de Riesgo por Infraestructura Ferroviaria**	ZRi-4
• **Zona de Riesgo por Infraestructura Eléctrica**	ZRi-5
• **Zona de Protección de Drenajes**	ZPdr
• **Zona de Amortiguación Ambiental**	ZAM

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.

Los usos de suelo permitido y prohibido en cada zona, las condiciones urbanísticas de subdivisión, urbanización y construcción, que le son aplicables, son las siguientes:

ZONAS DEL AREA URBANA CONSOLIDADA

ZONA CENTRO CÍVICO, ZCC

(Centro administrativo y comercial de Laja, incorporando Av. Balmaceda desde Av. de los Ríos hasta estero La Señoraza)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados – Prohibidos**
Residencial	Permitido: vivienda en extensión, vivienda en altura. Se permitirá el pequeño comercio e industrias artesanales asociadas a la vivienda, hasta en un 50% de la superficie construida con uso residencial; según Art. 2.1.26 de la OGUC.
Equipamiento	
Científico	Permitido.
Comercio	Permitido, todo excepto discotecas.
Culto y Cultura	Permitido.
Deporte	Permitido.
Educación	Permitido, todo excepto centros de orientación o rehabilitación conductual.
Esparcimiento	Permitido, todo excepto parque zoológico y parques de entretención.
Salud	Permitido, todo excepto cementerios y crematorios.
Seguridad	Permitido, todo excepto cárceles.
Servicios	Permitido.
Social	Permitido.
Actividades Productivas	Prohibido.
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	Residencial: 300 m². Otros usos: 600 m².
Coeficiente máximo de ocupación*	0,8 0,6 para edificio colectivo.
Coeficiente máximo de constructibilidad	No se exige.
Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado – Pareado – Continuo. Aislado para edificio colectivo.
Adosamiento	Permitido
Profundidad mínima de adosamiento	5,00 m desde línea oficial.
Distancia mínima a medianeros	4,00 m para edificio colectivo, resto según O.G.U.C.
Antejardín mínimo	No se exige.
Densidad Máxima	No se exige.

* Condiciones de edificación, subdivisión y urbanización con incentivo según tabla.

INCENTIVOS		
Se autorizara el aumento de las condiciones de edificación, subdivisión y urbanización en los siguientes casos:		
CONDICION	**a y b**	**a, b y c**
Coeficiente máximo de ocupación*	0,9 0,7 edificio colectivo	1,0 0,8 edificio colectivo
a : Si construye dentro los primeros 3 años, desde la fecha del Permiso de Edificación.		
b : Si mejora el espacio publico en cuanto a arborización, pavimento (calzadas y veredas), mobiliario urbano, iluminación de fachadas u otro mejoramiento.		
c : Si contempla una altura mínima de 12 metros de la edificación.		

ZONA RESIDENCIAL, ZR - 1

(Villa Laja)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Permitido, solo Vivienda en extensión
Equipamiento	

Científico	Permitido.
Comercio	Permitido, solo locales comerciales.
Culto y Cultura	Permitido.
Deporte	Permitido.
Educación	Permitido.
Esparcimiento	Permitido.
Salud	Permitido, solo postas y consultorios.
Seguridad	Permitido, solo Unidades policiales y cuarteles de bomberos.
Servicios	Permitido.
Social	Permitido.
Actividades Productivas	Prohibido.
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	250 m²
Coeficiente máximo de ocupación	0,4.
Coeficiente máximo de constructibilidad	1
Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado – Pareado.
Adosamiento	Permitido.
Profundidad mínima de adosamiento	Según O.G.U.C.
Distancia mínima a medianeros	Según O.G.U.C.
Antejardín mínimo	3,00 m
Densidad Máxima	230 hab/ha

ZONA RESIDENCIAL, ZR - 2

(Altos del Laja, Villa Concepción, Quinta Cipriana, Nuevo Amanecer, Villa Los Jardines, Villa Capponi, Villa Los Castaños y Loteo Los Pinos)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Permitido. Vivienda en extensión y vivienda en altura.
Equipamiento	
Científico	Permitido.
Comercio	Permitido, solo locales comerciales.
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido.
Educación	Permitido.
Esparcimiento	Permitido.
Salud	Permitido, solo postas y consultorios.
Seguridad	Permitido, solo unidades policiales y cuarteles de bomberos.
Servicios	Permitido.
Social	Permitido.
Actividades Productivas	Prohibido.
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	200 m² 600 m² edificio colectivo.
Coeficiente máximo de ocupación	0,6 0,4 para edificio colectivo.
Coeficiente máximo de constructibilidad	2,5 5 para edificio colectivo.
Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado – Pareado. Aislado para edificio colectivo.
Adosamiento	Permitido
Profundidad mínima de adosamiento	Según O.G.U.C.
Distancia mínima a medianeros	4,00 m para edificio colectivo, resto según O.G.U.C.
Antejardín mínimo	2,00 m y 3,00 m frente a vialidad estructurante.
Densidad Máxima	No se exige.

ZONA RESIDENCIAL, ZR - 3

(Sector de Waldemar Schutz, Poblaciones Nueva Esperanza, Luis Uribe, Los Olivos, Barrio norte, Sector Pueblo Nuevo, Pobl. Nivequetén, Polcura, 11 de Septiembre, Sector La Virgen, Sector residencial al interior de recinto CMPC)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados – Prohibidos**
Residencial	Permitido, sólo Vivienda en extensión.
Equipamiento	
Científico	Permitido.
Comercio	Permitido, sólo locales comerciales.
Culto y Cultura	Permitido.
Deporte	Permitido, excepto estadios.
Educación	Permitido.
Esparcimiento	Permitido.
Salud	Permitido.
Seguridad	Permitido, sólo unidades policiales y cuarteles de bomberos.
Servicios	Permitido, sólo centros médicos, centro de pago y servicios artesanales.
Social	Permitido.
Actividades Productivas	Permitido, sólo actividades productivas inofensivas.
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	Residencial: 300 m² Otros usos: 500 m²
Coeficiente máximo de ocupación	0,6
Coeficiente máximo de constructibilidad	2,5
Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado – Pareado.
Adosamiento	Permitido
Profundidad mínima de adosamiento	4,00 m
Distancia mínima a medianeros	Según O.G.U.C.
Antejardín mínimo	2,00 m 3,00 m frente a vialidad estructurante.
Densidad Máxima	No se exige.

ZONA RESIDENCIAL MIXTA, ZRM - 1

(Población Teniente Merino, Pobl. Pablo Neruda, Pobl. Esperanza, Pobl. Los Ríos y Pobl. Medina)

USOS DE SUELO (1*)	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Permitido.
Equipamiento	
Científico	Permitido.
Comercio	Permitido, excepto discotecas
Culto y Cultura	Permitido.
Deporte	Permitido.
Educación	Permitido.
Esparcimiento	Permitido.
Salud	Permitido, todo excepto, cementerios y crematorios.
Seguridad	Permitido, todo excepto cárceles y centros de detención.
Servicios	Permitido.
Social	Permitido.
Actividades Productivas	Permitido, solo actividades productivas inofensivas y actividades productivas molestas existentes.
(1*).- Las zonas achuradas en el plano PRCL-01 deberán contar con los estudios específicos, definidos en Artículo 30 de la presente Ordenanza, para dicho riesgo.	
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	Residencial: 300 m² Otros usos :500 m²

Coeficiente máximo de ocupación	0,6
Coeficiente máximo de constructibilidad	2,5
Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado – Pareado.
Adosamiento	Permitido.
Profundidad mínima de adosamiento	4,00 m
Distancia mínima a medianeros	Según O.G.U.C.
Antejardín mínimo	No se exige.
Densidad Máxima	No se exige.

ZONA EQUIPAMIENTO DE CEMENTERIO, ZC

(Corresponde a los terrenos del Cementerio de Laja, sus edificaciones deberán ceñirse a las disposiciones del Reglamento General de Cementerios y a las Normas complementarias que sobre la materia define el Ministerio de Salud).

USOS DE SUELO (2*)	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados – Prohibidos**
Residencial	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Prohibido.
Comercio	Prohibido.
Culto y Cultura	Permitido. (1*)
Deporte	Prohibido.
Educación	Prohibido.
Esparcimiento	Prohibido.
Salud	Permitido, sólo Cementerios y crematorios. (3*)
Seguridad	Prohibido.
Servicios	Prohibido.
Social	Prohibido.
Actividades Productivas	Prohibido.

(1*).- Sólo relacionado al rol principal otorgado a la zona, como uso complementario de este último.

(2*).- La aprobación de proyectos de Urbanización y Edificación, estarán condicionadas al estudio de mecánica de suelos y/o riesgos según corresponda.

(3*).- Se deberá proveer de una barrera arbórea en todo el perímetro del predio de 3 mts de ancho.

CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	2.500 m²
Coeficiente máximo de ocupación	0,2
Coeficiente máximo de constructibilidad	0,2
Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	No se permite.
Profundidad mínima de adosamiento	No se permite.
Distancia mínima a medianeros	5,00 m
Antejardín mínimo	5,00 m
Densidad Máxima	No se exige

ZONA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, ZED

(Ex aeródromo, estadio recinto CPMC y sector aledaño a Costanera Sur La Señoraza).

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Prohibido.
Equipamiento	
Científico	Prohibido.
Comercio	Prohibido.

Culto y Cultura	Prohibido.
Deporte	Permitido.
Educación	Permitido, todo excepto centro de orientación o rehabilitación conductual.
Esparcimiento	Permitido.
Salud	Prohibido.
Seguridad	Prohibido.
Servicios	Prohibido.
Social	Prohibido.
Actividades Productivas	Prohibido.
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	2.500 m²
Coeficiente máximo de ocupación*	0,3
Coeficiente máximo de constructibilidad	0,6
Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado.
Adosamiento	No se permite.
Profundidad mínima de adosamiento	No se permite.
Distancia mínima a medianeros	Según O.G.U.C.
Antejardín mínimo	3,00 m 5,00 frente a Av. de los Ríos.
Densidad Máxima.	No se exige.

* Condiciones de edificación, subdivisión y urbanización con incentivo según tabla.

INCENTIVOS			
Se autorizara el aumento de las condiciones de edificación, subdivisión y urbanización en los siguientes casos:			
CONDICION	**a**	**b**	**a y b**
Coeficiente máximo de ocupación*	0,4	0,4	0,5
a : Si construye dentro los primeros 3 años, desde la fecha del Permiso de Edificación.			
b : Si mejora el espacio publico en cuanto a arborización, pavimento (calzadas y veredas), mobiliario urbano, iluminación de fachadas u otro mejoramiento.			

ZONA TURISTICA – ESPARCIMIENTO LA SEÑORAZA, ZTES

(Borde Laguna La señoraza, borde estero La Señoraza y cerro Centinela)

USOS DE SUELO (1*)	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados– Prohibidos**
Residencial	Permitido. Vivienda en extensión, hotel, residenciales, cabañas y locales destinados a hospedaje.
Equipamiento	
Científico	Permitido.
Comercio	Permitido, sólo restaurante, bares y locales comerciales
Culto y Cultura	Permitido, sólo Centros culturales, museos, bibliotecas, salas de conciertos o espectáculos, cines, teatros, galerías de arte, auditorios, centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie.
Deporte	Permitido, excepto estadios
Educación	Permitido, sólo Centros de capacitación.
Esparcimiento	Permitido, sólo Parques de entretención y parques zoológicos.
Salud	Prohibido.
Seguridad	Prohibido.
Servicios	Prohibido.
Social	Prohibido.
Actividades Productivas	Prohibido.
(1*).- La aprobación de proyectos de Urbanización y Edificación, estarán condicionadas al estudio de mecánica de suelos y/o riesgos según corresponda; aguas lluvias y alcantarillado; y habilitación de vías de acceso.	
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	1.000 m²
Coeficiente máximo de ocupación*	0,2
Coeficiente máximo de constructibilidad	0,6

Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	No se permite
Profundidad mínima de adosamiento	No se permite
Distancia mínima a medianeros	5,00 m
Antejardín mínimo	4,00 m
Densidad Máxima*	No se exige.

* Condiciones de edificación, subdivisión y urbanización con incentivo según tabla.

INCENTIVOS			
Se autorizara el aumento de las condiciones de edificación, subdivisión y urbanización en los siguientes casos:			
CONDICION	**a**	**b**	**a y b**
Coeficiente máximo de ocupación*	0,3	0,3	0,4
a : Si construye dentro los primeros 3 años, desde la fecha del Permiso de Edificación.			
b : Si mejora el espacio publico en cuanto a arborización, pavimento (calzadas y veredas), mobiliario urbano, iluminación de fachadas u otro mejoramiento.			

ZONA EQUIPAMIENTO - ESPARCIMIENTO, ZEE

(Terrenos al costado norte y sur de Laguna La Señoraza).

USOS DE SUELO (1*)	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados – Prohibidos**
Residencial	Permitido, solo locales destinados a hospedaje
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Permitido.
Culto y Cultura	Permitido.
Deporte	Permitido.
Educación	Permitido, todo excepto centro de orientación o rehabilitación conductual.
Esparcimiento	Permitido.
Salud	Permitido, sólo Postas y consultorios.
Seguridad	Permitido, sólo Unidades policiales y cuarteles de bomberos.
Servicios	Permitido.
Social	Permitido.
Actividades Productivas	Prohibido.
(1*).- La aprobación de proyectos de Urbanización y Edificación, estarán condicionadas al estudio de mecánica de suelos y/o riesgos según corresponda; aguas lluvias y alcantarillado.	
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	1.000 m²
Coeficiente máximo de ocupación*	0,3
Coeficiente máximo de constructibilidad	0,6
Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	No se permite
Profundidad mínima de adosamiento	No se permite
Distancia mínima a medianeros	4,00 m
Antejardín mínimo	3,00 m
Densidad Máxima*	No se exige.

* Condiciones de edificación, subdivisión y urbanización con incentivo según tabla.

INCENTIVOS			
Se autorizara el aumento de las condiciones de edificación, subdivisión y urbanización en los siguientes casos:			
CONDICION	**a**	**b**	**a y b**

Coeficiente máximo de ocupación*	0,4	0,4	0,5
a : Si construye dentro los primeros 3 años, desde la fecha del Permiso de Edificación.			
b : Si mejora el espacio publico en cuanto a arborización, pavimento (calzadas y veredas), mobiliario urbano, iluminación de fachadas u otro mejoramiento.			

ZONA EQUIPAMIENTO – ESPARCIMIENTO CONDICIONADO 1, ZEC-1

(Ribera ríos Bio-Bío y Laja)

USOS DE SUELO (1*), (2*), (3*)	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados – Prohibidos**
Residencial	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Prohibido.
Comercio	Condicionado, sólo Restoranes, fuentes de soda y bares
Culto y Cultura	Prohibido.
Deporte	Condicionado
Educación	Prohibidos
Esparcimiento	Condicionado.
Salud	Prohibido.
Seguridad	Prohibido.
Servicios	Prohibido.
Social	Prohibido.
Actividades Productivas	Prohibido.

(1*).- Los usos de suelo estarán condicionados a las restricciones por anegamiento definidos para cuerpos hídricos en el art. 27.

(2*).- La aprobación de proyectos de Urbanización y Edificación, estará condicionada al cumplimiento del art. 2.1.17 de la OGUC y a:

a.- A los estudios de Mecánica de Suelo y mejoramiento del terreno cuando corresponda.

b.- A las obras Hidráulicas y de evacuación de Aguas Lluvias.

(3*).- Las zonas achuradas en el plano PRCL-01 deberán contar con los estudios específicos, definidos en Artículo 30 de la presente Ordenanza, para dicho riesgo.

CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN (*)2 (*)3	
Superficie predial mínima	1.000 m²
Coeficiente máximo de ocupación *	0,2
Coeficiente máximo de constructibilidad	0,5
Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	No se permite
Profundidad mínima de adosamiento	No se permite
Distancia mínima a medianeros	5,00 m
Antejardín mínimo	4,00 m
Densidad Máxima	No se exige

***** Condiciones de edificación, subdivisión y urbanización con incentivo según tabla.

INCENTIVOS			
Se autorizara el aumento de las condiciones de edificación, subdivisión y urbanización en los siguientes casos:			
CONDICION	**a**	**b**	**a y b**
Coeficiente máximo de ocupación*	0,3	0,3	0,4
a : Si construye dentro los primeros 3 años, desde la fecha del Permiso de Edificación.			
b : Si mejora el espacio publico en cuanto a arborización, pavimento (calzadas y veredas), mobiliario urbano, iluminación de fachadas u otro mejoramiento.			

ZONA EQUIPAMIENTO – ESPARCIMIENTO CONDICIONADO 2, ZEC-2

(Ribera río Bio-Bío frente calle Los Carrera, entre Alessandri y O"higgins)

USOS DE SUELO (1*), (2*), (3*)	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados – Prohibidos**
Residencial	Condicionado, sólo vivienda en extensión.

Equipamiento	
Científico	Prohibido.
Comercio	Condicionado, para Restoranes, fuentes de soda, bares y locales comerciales
Culto y Cultura	Prohibido.
Deporte	Prohibido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Prohibido.
Seguridad	Prohibido.
Servicios	Prohibido.
Social	Prohibido.
Actividades Productivas	Prohibido.

(1*).- Los usos de suelo estarán condicionados a las restricciones por anegamiento definidos para cuerpos hídricos en el art. 27.

(2*).- La aprobación de proyectos de Urbanización y Edificación, estará condicionada al cumplimiento del art. 2.1.17 de la OGUC y a:

a.- A los estudios de Mecánica de Suelo y mejoramiento del terreno cuando corresponda.

b.- A las obras Hidráulicas y de evacuación de Aguas Lluvias.

(3*).- Las zonas achuradas en el plano PRCL-01 deberán contar con los estudios específicos, definidos en Artículo 30 de la presente Ordenanza, para dicho riesgo.

CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN (2*), (3*)	
Superficie predial mínima	250 m²
Coeficiente máximo de ocupación	0,4.
Coeficiente máximo de constructibilidad	1
Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Permitido.
Profundidad mínima de adosamiento	Según O.G.U.C.
Distancia mínima a medianeros	Según O.G.U.C.
Antejardín mínimo	3,00 m
Densidad Máxima	120 hab/ha

ZONA MIXTA, ZM-1:

(Borde Ex – Aeródromo y Borde zona industrial CMPC)

USOS DE SUELO (3*)	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados – Prohibidos**
Residencial	Permitido, solo viviendas existentes
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, excepto discotecas
Culto y Cultura	Prohibido.
Deporte	Prohibido
Educación	Prohibido.
Esparcimiento	Prohibido.
Salud	Permitido.
Seguridad	Permitido, todo excepto cárceles y centros de detención.
Servicios	Permitido
Social	Prohibido.
Actividades Productivas	Permitido, Industria, almacenamiento y bodegaje inofensivo y molesto, con impactos mitigados (1*), (2*)
(1*).- Uso permitido con informe favorable de Impacto ambiental del proyecto.	
(2*).- Se deberá considerar pantalla arbórea de 3,00 m. de ancho, en deslindes.	
(3*).- Las zonas achuradas en el plano PRCL-01 deberán contar con los estudios específicos, definidos en Artículo 30 de la presente Ordenanza, para dicho riesgo.	
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	1.000 m²

Coeficiente máximo de ocupación	0,4
Coeficiente máximo de constructibilidad	0,7
Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado (4*)
Adosamiento	No se permite
Profundidad mínima de adosamiento	No se permite
Distancia mínima a medianeros	4,00 m para actividades productivas; resto según O.G.U.C.
Antejardín mínimo	5,00 m
Densidad Máxima	No se exige

(4*).- Distancia mínima primer y siguientes pisos, fachadas con y sin vano: 4,0 mts.; franja que se deberá destinar a áreas verdes, caseta de cuidador y estacionamiento.

ZONA INFRAESTRUCTURA SANITARIA CONDICIONADA: ZISC

(Planta de tratamiento aguas servidas existente)

USOS DE SUELO (1*), (2*), (3*)	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados – Prohibidos**
Residencial	Condicionado, solo vivienda en extensión asociada a la infraestructura
Equipamiento	
Científico	Condicionado
Comercio	Prohibido.
Culto y Cultura	Prohibido.
Deporte	Prohibido
Educación	Prohibido.
Esparcimiento	Prohibido.
Salud	Prohibido.
Seguridad	Prohibido.
Servicios	Prohibido.
Social	Prohibido.
Actividades Productivas	Prohibido

(1*).- Los usos de suelo estarán condicionados a las restricciones por anegamiento definidos para cuerpos hídricos en el art. 27.

(2*).- La aprobación de proyectos de Urbanización y Edificación, estará condicionada al cumplimiento del art. 2.1.17 de la OGUC y a:

a.- A los estudios de Mecánica de Suelo y mejoramiento del terreno cuando corresponda.

b.- A las obras Hidráulicas y de evacuación de Aguas Lluvias.

(3*).- Las zonas achuradas en el plano PRCL-01 deberán contar con los estudios específicos, definidos en Artículo 30 de la presente Ordenanza, para dicho riesgo.

CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	500 m²
Coeficiente máximo de ocupación	0,3
Coeficiente máximo de constructibilidad	1
Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	No se permite
Profundidad mínima de adosamiento	No se permite
Distancia mínima a medianeros	----
Antejardín mínimo	-----
Densidad Máxima	No se exige

ZONA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS 1, ZAP - 1

(Sector Norte Planta CMPC Laja)

USOS DE SUELO (5*)	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados – Prohibidos**

Residencial	Prohibido.
Equipamiento	
Científico	Prohibido.
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Prohibido.
Deporte	Prohibido
Educación	Prohibido.
Esparcimiento	Prohibido.
Salud	Permitido, sólo policlínicos (1*).
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido.
Social	Prohibido.
Actividades Productivas	Permitido, Industrias, depósitos, talleres o bodegas industriales; inofensivas y molestas. (2*), (3*), (4*).
(1*).- Usos sólo relacionados al rol principal otorgado al sector, como uso complementario de este último.	
(2*).- Uso permitido con informe favorable de Impacto ambiental e impacto vial del proyecto.	
(3*).- Se deberá considerar pantalla arbórea de 3,00 m. de ancho, frente a la Ruta Q-34 y deslindes.	
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN (5*)	
Superficie predial mínima	2.000 m²
Coeficiente máximo de ocupación	0,4
Coeficiente máximo de constructibilidad	0,7
Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado (4*)
Adosamiento	No se permite
Profundidad mínima de adosamiento	No se permite
Distancia mínima a medianeros	4,00 m
Antejardín mínimo	Actividades productivas 10,00 m Otras 5,00 m
Densidad Máxima	No se exige

(4*).- Distancia mínima primer y siguientes pisos, fachadas con y sin vano: 4,0 mts.; franja que se deberá destinar a áreas verdes, caseta de cuidador y estacionamiento.

(5*).- Las zonas achuradas en el plano PRCL-01 deberán contar con los estudios específicos, definidos en Artículo 30 de la presente Ordenanza, para dicho riesgo.

ZONA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS 2, ZAP - 2

(Planta CMPC Laja)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Prohibido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Permitido, sólo policlínicos (1*).
Seguridad	Permitido, todo excepto cárceles y centros de detención.
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido
Actividades Productivas	Permitido; Industrias, depósitos, talleres o bodegas industriales; inofensivas, molestas y peligrosas; con impactos mitigados. (2*), (3*).
(1*).- Usos sólo relacionados al rol principal otorgado al sector, como uso complementario de este último	
(2*).- Uso permitido con informe favorable de Impacto ambiental e impacto vial del proyecto.	
(3*).- Se deberá considerar pantalla arbórea de 3,00 m. de ancho, frente a la Ruta Q-34 y deslindes.	
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	

Superficie predial mínima	2.500 m²
Coeficiente máximo de ocupación	0,6
Coeficiente máximo de constructibilidad	0,8
Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado (4*)
Adosamiento	No se permite
Profundidad mínima de adosamiento	No se permite
Distancia mínima a medianeros	5,00 m
Antejardín mínimo	Actividades productivas 10,00 m Otros Usos 5,00 m
Densidad Máxima	No se exige

(4*).- Distancia mínima primer y siguientes pisos, fachadas con y sin vano: 5,0 mts.; franja que se deberá destinar a áreas verdes, caseta de cuidador y estacionamiento.

ZONA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS CONDICIONADAS 1, ZAPC - 1

(Planta CMPC Laja, entre Ruta Q-34 y río Bio-Bío)

USOS DE SUELO (1*), (2*), (3*), (4*), (5*)	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados – Prohibidos**
Residencial	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Prohibido.
Culto y Cultura	Prohibido.
Deporte	Prohibido.
Educación	Prohibido.
Esparcimiento	Prohibido.
Salud	Prohibido.
Seguridad	Prohibido.
Servicios	Prohibido.
Social	Prohibido.
Actividades Productivas	Condicionado; Sólo sub-unidades de procesos productivos de industrias inofensivas, molestas y peligrosas, correspondientes a plantas de captación de agua y plantas de tratamiento primario, secundario y terciario de residuos industriales líquidos; con impactos mitigados.

(1*).- Usos sólo relacionados al rol principal otorgado al sector, como uso complementario de este último

(2*).- Uso permitido con informe favorable de Impacto ambiental e impacto vial del proyecto.

(3*).- Se deberá considerar pantalla arbórea de 3,00 m. de ancho, frente a la Ruta Q-34 y deslindes.

(4*).- Se deberá contemplar franja de protección respecto a cuerpos acuáticos y defensas fluviales, según estudio técnico.

(5*).- Las zonas achuradas en el plano PRCL-01 deberán contar con los estudios específicos, definidos en Artículo 30 de la presente Ordenanza, para dicho riesgo.

CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN (2*) (3*) (4*) (5*) (6*)	
Superficie predial mínima	2.500 m²
Coeficiente máximo de ocupación	0,3
Coeficiente máximo de constructibilidad	0,7
Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado (6*)
Adosamiento	No se permite.
Profundidad mínima de adosamiento	No se permite.
Distancia mínima a medianeros	5,00 m
Antejardín mínimo	10,00 m
Densidad Máxima	No se exige.

(6*).- Distancia mínima primer y siguientes pisos, fachadas con y sin vano: 5,0 mts.; franja que se deberá destinar a áreas verdes, caseta de cuidador y estacionamiento.

ZONAS DEL AREA DE EXTENSION URBANA

ZONA EXTENSIÓN RESIDENCIAL 1, ZexR - 1

(Terrenos aledaños a Villa Laja)

USOS DE SUELO (1*)	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados – Prohibidos**
Residencial	Permitido, sólo vivienda en extensión.
Equipamiento	
Científico	Prohibido.
Comercio	Permitido, sólo locales comerciales
Culto y Cultura	Permitido, sólo Capillas.
Deporte	Permitido.
Educación	Permitido.
Esparcimiento	Permitido.
Salud	Permitido, sólo Postas y consultorios.
Seguridad	Permitido, sólo Unidades policiales y cuartes de bomberos.
Servicios	Permitido.
Social	Permitido.
Actividades Productivas	Prohibidos.
(1*).- La aprobación de proyectos de Urbanización, Subdivisión y Edificación, estarán condicionadas al estudio de aguas lluvias y alcantarillado; y habilitación de vías de acceso.	
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	250 m²
Coeficiente máximo de ocupación	0,4.
Coeficiente máximo de constructibilidad	1
Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado - Pareado
Adosamiento	Permitido
Profundidad mínima de adosamiento	Según O.G.U.C.
Distancia mínima a medianeros	Según O.G.U.C.
Antejardín mínimo	3,00 m
Densidad Máxima	No se exige.

ZONA EXTENSIÓN RESIDENCIAL 2, ZexR - 2

(Terrenos aledaños a sector Altos del Laja y a ramal Gasoducto del Pacífico)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Permitido, vivienda en extensión y vivienda en altura. (1*)
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, excepto discotecas.
Culto y Cultura	Permitido, sólo Capillas.
Deporte	Permitido.
Educación	Permitido, todo excepto centro de orientación o rehabilitación conductual.
Esparcimiento	Permitido.
Salud	Permitido, excepto cementerios y crematorios.
Seguridad	Permitido, sólo Unidades policiales y cuarteles de bomberos.
Servicios	Permitido.
Social	Permitido.
Actividades Productivas	Permitido, actividades productivas inofensivas
(1*).- La aprobación de proyectos de Urbanización, Subdivisión y Edificación, estarán condicionadas al estudio de mecánica de suelos y/o riesgos según corresponda; aguas lluvias y alcantarillado; y habilitación de vías de acceso.	
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	200 m² 500 m² edificio colectivo.

Coeficiente máximo de ocupación	0,6 0,4 para edificio colectivo.
Coeficiente máximo de constructibilidad	2,5 5 para edificio colectivo.
Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado – Pareado. Aislado para edificio colectivo.
Adosamiento	Permitido.
Profundidad mínima de adosamiento	3,00 m
Distancia mínima a medianeros	4,00 m para edificio colectivo, resto según O.G.U.C.
Antejardín mínimo	2,00 m y 3,00 m frente a vialidad estructurante.
Densidad Máxima	No se exige.

ZONA EXTENSIÓN EN PARCELA 1, ZexP-1

(Sector entre ribera río Laja y ruta Q-90)

USOS DE SUELO (1*)	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Permitido, vivienda en extensión.
Equipamiento	
Científico	Permitido.
Comercio	Permitido.
Culto y Cultura	Permitido.
Deporte	Permitido.
Educación	Permitido, todo excepto centro de orientación o rehabilitación conductual.
Esparcimiento	Permitido.
Salud	Permitido, excepto cementerios y crematorios.
Seguridad	Permitido, sólo Unidades policiales y cuarteles de bomberos.
Servicios	Permitido.
Social	Permitido.
Actividades Productivas	Permitido, sólo uso agrícola de pequeña escala.
(1*).- Las zonas achuradas en el plano PRCL-01 deberán contar con los estudios específicos, definidos en Artículo 30 de la presente Ordenanza, para dicho riesgo.	
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN (*)1	
Superficie predial mínima	2000 m²
Coeficiente máximo de ocupación	0,3
Coeficiente máximo de constructibilidad	1
Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	No se permite
Profundidad mínima de adosamiento	No se permite
Distancia mínima a medianeros	Según O.G.U.C.
Antejardín mínimo	3,00 m y 5,00 m frente a Av. Los Ríos y ruta Q-90.
Densidad Máxima	No se exige.

ZONA EXTENSIÓN EN PARCELA 2, ZexP-2

(Sector La Cantera)

USOS DE SUELO (1*), (2*)	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados – Prohibidos**
Residencial	Permitido, vivienda en extensión
Equipamiento	
Científico	Permitido.
Comercio	Permitido.
Culto y Cultura	Permitido.
Deporte	Permitido.

Educación	Permitido, todo excepto centro de orientación o rehabilitación conductual.
Esparcimiento	Permitido.
Salud	Permitido, solo cementerios. (3*)
Seguridad	Prohibido.
Servicios	Prohibido.
Social	Prohibido.
Actividades Productivas	Prohibido.

(1*).- Los proyectos de urbanización, edificación y/o destinados al acondicionamiento y explotación de los terrenos colindantes a las áreas de riesgos remoción en masa, deberán presentar un informe de riegos, elaborado por profesionales competentes, en el cual se determine en detalle los límites del área de riegos que afectan a su predio, como así mismo, las obras que deberán realizarse para proteger y mitigar los efectos ocasionados por el riesgo. Dichos proyectos deberán contar con un informe favorable previo de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región del Bío Bío.

(2*).- Los proyectos de urbanización y edificación, deberán presentar un plan de abandono y aseguramiento de explotación de la Cantera, elaborado por profesionales competentes, en el cual se determine en detalle la medidas para urbanizar dicho predio, no siendo compatibles los usos de explotación de cantera con los establecidos en la presente Ordenanza para esta zona. Dichos proyectos deberán contar con un informe favorable previo de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región del Bío Bío.

(3*).- Sus edificaciones deberán ceñirse a las disposiciones del Reglamento General de Cementerios y a las Normas complementarias que sobre la materia define el Ministerio de Salud.

CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	1000 m²
Coeficiente máximo de ocupación	0,4
Coeficiente máximo de constructibilidad	0,6
Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	No se permite.
Profundidad mínima de adosamiento	No se permite.
Distancia mínima a medianeros	Según O.G.U.C.
Antejardín mínimo	3,00 m y 5,00 m frente a Av. Los Ríos y ruta Q-90.
Densidad Máxima	No se exige.

ZONA EXTENSION ACTIVIDADES PRODUCTIVAS 1, ZexAP-1

(Terrenos al sur de actual planta CMPC)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados – Prohibidos**
Residencial	Prohibido.
Equipamiento	
Científico	Prohibido.
Comercio	Permitido, sólo Estaciones o centros de servicio automotor y restaurantes.
Culto y Cultura	Prohibido.
Deporte	Permitido, excepto estadios (1*)
Educación	Prohibido.
Esparcimiento	Prohibido.
Salud	Permitido, sólo Policlínicos. (1*)
Seguridad	Permitido, todo excepto cárceles y centros de detención.
Servicios	Prohibido.
Social	Prohibido.
Actividades Productivas	Permitido, Industrias, depósitos, talleres o bodegas industriales; inofensivas y molestas, con impactos mitigados. (2*), (3*)

(1*).- Usos sólo relacionados al rol principal otorgado al sector, como uso complementario de este último

(2*).- Uso permitido con informe favorable de Impacto ambiental e impacto vial del proyecto.

(3*).- Se deberá considerar pantalla arbórea de 3,00 m. de ancho, frente a la Ruta Q-34 y deslindes.

CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	2.000 m²
Coeficiente máximo de ocupación	0,4
Coeficiente máximo de constructibilidad	0,7

Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado (4*)
Adosamiento	No se permite
Profundidad mínima de adosamiento	No se permite
Distancia mínima a medianeros	4,00 m
Antejardín mínimo	Actividades productivas 10,00 m Otras 5,00 m
Densidad Máxima	No se exige

(4*).- Distancia mínima primer y siguientes pisos, fachadas con y sin vano: 4,0 mts.; franja que se deberá destinar a áreas verdes, caseta de cuidador y estacionamiento.

ZONA EXTENSION AREAS VERDES; ZexAV

(Quebradas al sur de Laguna La señoraza).

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Prohibido.
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Permitido, solo cultura.
Deporte	Permitido.
Educación	Prohibido.
Esparcimiento	Permitido.
Salud	Prohibido.
Seguridad	Prohibido.
Servicios	Prohibido.
Social	Prohibido.
Actividades Productivas	Prohibido.
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	1.000 m²
Coeficiente máximo de ocupación*	0,2
Coeficiente máximo de constructibilidad	0,6
Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	No se permite
Profundidad mínima de adosamiento	No se permite
Distancia mínima a medianeros	Según O.G.U.C.
Antejardín mínimo	3,00 m
Densidad Máxima	No se permite

* Condiciones de edificación, subdivisión y urbanización con incentivo según tabla.

INCENTIVOS			
Se autorizara el aumento de las condiciones de edificación, subdivisión y urbanización en los siguientes casos:			
CONDICION	**a**	**b**	**a y b**
Coeficiente máximo de ocupación*	0,3	0,3	0,4
a : Si construye dentro los primeros 5 años, desde la fecha del Permiso de Edificación.			
b : Si mejora el espacio publico en cuanto a arborización, pavimento (calzadas y veredas), mobiliario urbano, iluminación de fachadas u otro mejoramiento.			

ZONAS NO EDIFICABLES

ZONA DE RIESGO POR REMOCIÓN EN MASA ZRi-1

(zonas de pendientes superiores al 30% al interior del área urbana).

USOS DE SUELO (1*), (2*)

TIPO DE USO	Permitidos – Condicionados - Prohibidos
Residencial	Prohibido.
Equipamiento	
Científico	Prohibido.
Comercio	Prohibido.
Culto y Cultura	Prohibido.
Deporte	Prohibido.
Educación	Prohibido.
Esparcimiento	Prohibido.
Salud	Prohibido.
Seguridad	Prohibido.
Servicios	Prohibido.
Social	Prohibido.
Actividades Productivas	Prohibido.

(1*).- Los proyectos de urbanización, edificación y/o destinados al acondicionamiento y explotación de los terrenos colindantes a las áreas de riesgos por remoción en masa, deberán presentar un informe de riegos, elaborado por profesionales competentes, en el cual se determine en detalle los límites del área de riegos que afectan a su predio, como así mismo, las obras que deberán realizarse para proteger y mitigar los efectos ocasionados por el riesgo. Dichos proyectos deberán contar con un informe favorable previo de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región del Bío Bío.

(2*).- Se entenderá siempre como uso permitido las Áreas Verdes ya sean públicas o privadas definidas en el artículo 21.

ZONA DE RIESGO POR INUNDACIÓN, ZRi-2

(Sectores de ribera río Bío Bio y Laja)

USOS DE SUELO (1*), (2*)	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Prohibido.
Equipamiento	
Científico	Prohibido.
Comercio	Prohibido.
Culto y Cultura	Prohibido.
Deporte	Prohibido.
Educación	Prohibido.
Esparcimiento	Prohibido.
Salud	Prohibido.
Seguridad	Prohibido.
Servicios	Prohibido.
Social	Prohibido.
Actividades Productivas	Prohibido.

(1*).- Los proyectos de urbanización, edificación y/o destinados al acondicionamiento y explotación de los terrenos colindantes a las áreas de riesgos por inundación, deberán presentar un informe de riegos, elaborado por profesionales competentes, en el cual se determine en detalle los límites del área de riegos que afectan a su predio, como así mismo, las obras que deberán realizarse para proteger y mitigar los efectos ocasionados por el riesgo. Dichos proyectos deberán contar con un informe favorable previo de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región del Bío Bío.

(2*).- Se entenderá siempre como uso permitido las Áreas Verdes ya sean públicas o privadas definidas en el artículo 21 y las infraestructuras fluviales.

ZONA DE RIESGO POR GASODUCTO, ZRi - 3

(Trazado ramal gasoducto del Pacífico)

USOS DE SUELO (1*), (2*), (3*)	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Prohibido.
Equipamiento	
Científico	Prohibido.
Comercio	Prohibido.
Culto y Cultura	Prohibido.
Deporte	Prohibido.
Educación	Prohibido.
Esparcimiento	Prohibido.
Salud	Prohibido.

Seguridad	Prohibido.
Servicios	Prohibido.
Social	Prohibido.
Actividades Productivas	Prohibido.

(1*).- El trazado de los gasoductos considera una faja de protección destinada a cautelar su seguridad y funcionamiento. Esta franja sólo podrá utilizarse para realizar la inspección y mantenimiento del ducto. Se prohíbe desarrollar en ella cualquier otra actividad que impida mantener libre la faja de obstáculos o el libre acceso de la misma.

(2*).- Esta zona deberá cumplir con las normas de seguridad establecidas por la Superintendencia de Seguridad y Combustibles, las que deberán cumplirse y ser resueltas dentro del propio predio de la instalación, no pudiendo afectar a propiedades vecinas. Con el objeto de prevenir cualquier tipo de riesgo a la población, como también por su propia seguridad, se prohíbe expresamente la plantación de cualquier especie arbórea, y disminución de cubierta vegetal, la zona deberá mantenerse libre de vegetación y construcciones.

(3*).- Se entenderá siempre como uso permitido las Áreas Verdes ya sean públicas o privadas definidas en el artículo 21.

ZONA DE RIESGO POR INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA, ZRi-4

(Infraestructuras ferroviarias emplazadas entre calles Prat y Los Carrera; y costado ruta Q-34).

USOS DE SUELO (1*), (2*)	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Prohibido.
Equipamiento	
Científico	Prohibido.
Comercio	Prohibido.
Culto y Cultura	Prohibido.
Deporte	Prohibido.
Educación	Prohibido.
Esparcimiento	Prohibido.
Salud	Prohibido.
Seguridad	Prohibido.
Servicios	Prohibido.
Social	Prohibido.
Actividades Productivas	Permitido, solo talleres asociados al rol principal.

(1*).- Las disposiciones para determinar las fajas de seguridad de las trazados de ferrocarriles y demás condiciones de emplazamiento, se estará a lo dispuesto en D. S. 1157 (texto refundido de Ley General de Ferrocarriles).

(2*).- Se entenderá siempre como uso permitido las Áreas Verdes ya sean públicas o privadas definidas en el artículo 21.

ZONA DE RIESGO POR INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA, ZRi-5

(subestaciones eléctricas emplazadas al interior del área urbana).

USOS DE SUELO (1*), (2*)	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Prohibido.
Equipamiento	
Científico	Prohibido.
Comercio	Prohibido.
Culto y Cultura	Prohibido.
Deporte	Prohibido.
Educación	Prohibido.
Esparcimiento	Prohibido.
Salud	Prohibido.
Seguridad	Prohibido.
Servicios	Prohibido.
Social	Prohibido.
Actividades Productivas	Prohibido.

(1*).- Las disposiciones para determinar las fajas de seguridad de las líneas de alta tensión, como así mismo, las condiciones y restricciones de las construcciones que se emplacen en las proximidades de las líneas de alta tensión y subestaciones, se regirán por lo establecido en el artículo 56 del DFL Nº 1 de 1982, del Ministerio de Minería, publicado en el Diario Oficial el 13 de septiembre de 1982, y en los artículos 108 al 111 del Reglamento SEC.NSEG SE.EN.71,"Instalaciones de corrientes Fuertes".

(2*).- Se entenderá siempre como uso permitido las Áreas Verdes ya sean públicas o privadas definidas en el artículo 21.

ZONA DE PROTECCION DE DRENAJES, ZPdr

(Borde estero Curaco, lagunas urbanas y drenajes de quebradas)

USOS DE SUELO (1*), (2*)	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Prohibido.
Equipamiento	
Científico	Prohibido.
Comercio	Prohibido.
Culto y Cultura	Prohibido.
Deporte	Prohibido.
Educación	Prohibido.
Esparcimiento	Prohibido.
Salud	Prohibido.
Seguridad	Prohibido.
Servicios	Prohibido.
Social	Prohibido.
Actividades Productivas	Prohibido.

(1*).- Esta franja de resguardo tendrá un ancho mínimo de 40 mts., o en su defecto el que se defina conjuntamente por el Director de Obras Municipales a partir de estudios topográficos que precisen el área de influencia de estas quebradas.

(2*).- Se entenderá siempre como uso permitido los Espacios Públicos y las Áreas Verdes definidas en los artículos 20 y 21.

ZONA DE AMORTIGUACIÓN AMBIENTAL, ZAM

(Franja ubicada en límite oriente planta CMPC)

USOS DE SUELO (1*), (2*)	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Prohibido.
Equipamiento	
Científico	Prohibido.
Comercio	Prohibido.
Culto y Cultura	Prohibido.
Deporte	Prohibido.
Educación	Prohibido.
Esparcimiento	Prohibido.
Salud	Prohibido.
Seguridad	Prohibido.
Servicios	Prohibido.
Social	Prohibido.
Actividades Productivas	Prohibido.

(1*).- Se restringe el uso de cualquier actividad en esta zona, correspondiente a una franja de 100 mts. de ancho, de resguardo ante potenciales impactos generados por actividades productivas.

(2*).- Se entenderá siempre como uso permitido los Espacios Públicos y las Áreas Verdes definidas en los artículos 20 y 21.

TITULO VI

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

ARTÍCULO 40.- ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PATRIMONIO URBANO. El patrimonio urbano de la comuna de Laja está compuesto, además de los Monumentos Nacionales declarados o por declarar, por los Sitios Históricos, e Inmuebles de Conservación Histórica, que se señalan en la presente Ordenanza, cuya ubicación está graficada en el Plano PRCL-01.

La fundamentación técnica de los valores de estos bienes está contenida en las correspondientes fichas de evaluación, anexos de la presente Ordenanza.

Especial atención tendrá el hallazgo de cualquier resto arqueológico, se encuentre este en bajo o sobre la superficie, ya que por el sólo ministerio de la ley son Monumentos Nacionales en categoría Monumento Arqueológico, y propiedad del Estado. Frente a un hallazgo arqueológico, definido o potencial, la Dirección de Obras deberá paralizar inmediatamente cualquier tipo de obra, e informar directamente al Consejo de Monumentos Nacionales, según el artículo 26 de la Ley Nº 17.288.

Los Inmuebles de Conservación Histórica de la comuna de Laja se grafican en Plano PRCL-01, y se señalan en el cuadro siguiente:

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA DE LAJA

CÓDIGO	IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE	LOCALIZACIÓN	ZONA PRC	CATEGORÍA DE CONSERVACIÓN
ICH-1	Puente Ferroviario sobre El Laja.	Río Laja.	--------	TOTAL
ICH-2	Casona Patronal - Club Social	Waldemar Schutz Nº 2.	ZRM-2	TOTAL
ICH-3	Estación de Laja	Arturo Prat entre O"Higgins y Freire.	ZRi-4	TOTAL
ICH-4	Bodega Ferroviaria	Arturo Prat esquina Freire.	ZRi-4	TOTAL
ICH-5	Mausoleos del Cementerio.	Avda. de Los Ríos frente ex-Aeródromo.	ZC	TOTAL

ARTÍCULO 41.- AUTORIZACIONES DE INTERVENCIÓN La declaración de Zona de Conservación Histórica e Inmuebles de Conservación Histórica, se efectúa en conformidad a lo prescrito en el segundo inciso del Artículo 60 de la LGUC, y de acuerdo con esta norma, los permisos que se otorguen para estos inmuebles y espacio público, sólo podrán ser otorgadas por la Dirección de Obras Municipales con la autorización previa de la Secretaria Ministerial de Vivienda y Urbanismo. Lo anterior, siempre que las condiciones urbanísticas y constructivas de excepción a aplicar en ellos sean las establecidas en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 42.- CRITERIOS DE INTERVENCIÓN GENERALES Para autorizar una obra de intervención de un Monumento Nacional, Sitio Histórico, se considerarán los criterios definidos por las Cartas Internacionales de Patrimonio; Carta de Atenas (1931), Carta de Venecia (1964) y Carta de Cracovia (2000). Copias de ellas deberán ser entregadas por la Dirección de Obras como anexo al Certificado de Informaciones Previas.

En todos los casos la protección será total, es decir se deberá mantener la integridad y autenticidad del bien patrimonial, como condiciones de volumetría, fachada, materialidad original y patrimonio mueble que contengan.

Su conservación será condicionada a actuaciones de restauración científica, quedando prohibido todo reciclaje, remodelación o alteración de elementos originales, reconstrucción y/o falso histórico. Lo anterior no es restrictivo de actuaciones de ampliación, las cuales se podrán realizar siempre y cuando mantengan la altura del edificio original, y podrán ocupar el suelo sin construcción dentro de la propiedad. El diseño de las ampliaciones deberá diferenciarse del original sin ser discordante del inmueble y del conjunto. También se permitirán en el interior las nuevas estructuras y divisiones, siempre que conserven las originales.

El propietario al momento de solicitar el Permiso de Obra, entregará un Informe Especial de Conservación Patrimonial, con información planimétrica de situación actual y situación propuesta, complementada con fotografías, memoria técnica, y documentación histórica del bien. El informe deberá dar cuenta de cómo se cumplen al menos los siguientes criterios:

1. Conservación Integral de lo Original del Inmueble.
2. Conservación específica de colores y materialidad original.

3. Intervención nueva diferenciada del original, (si la hubiere).
4. Intervención sin reconstrucciones y/o imitaciones de estilo o época.
5. Conservación del patrimonio mueble que contenga el bien.

ARTÍCULO 43.- PÉRDIDA DE INMUEBLES Si por alguna razón cualquier tipo de un inmueble declarado como Monumento Nacional o Inmueble de Conservación Histórica fuese demolido, quemado, destruido o afectado gravemente, ya sea en forma intencionada, fortuita o por eventos naturales, sin perjuicio de las responsabilidades legales que correspondan, en él o los sitios ocupados por dicho inmueble, la nueva edificación que se proyecte conservará la misma altura y volumetría que el inmueble precedente, cualquiera sean las alturas mínimas o máximas establecidas para la respectiva zona o sector.

En casos de perdida de algún volumen o elemento parcial del Inmueble, la nueva intervención mantendrá el emplazamiento, altura y volumetría del edificio original.

ARTÍCULO 44.- PROHIBICIONES ESPECIALES DE MATERIALIDAD En ICH se prohíben los muros cortina, vidrios espejo, revestimientos reflectantes, martelinas y azulejos, tanto en intervenciones de la edificación existente, como en los proyectos de obra nueva y, la clausura de vanos tanto de puertas como ventanas. Se prohíbe la pintura en los vidrios de puertas y ventanas de todos los inmuebles.

ARTÍCULO 45.- SEÑALÉTICA PUBLICITARIA En ICH los avisos u otras formas publicitarias deberán guardar armonía con el estilo arquitectónico de las obras a las cuales se adosen, sin afectar sus condiciones estructurales, funcionales y estéticas. Del mismo modo no podrán comprometer la seguridad de las personas, ni sobrepasar la altura de las fachadas.

ARTÍCULO 46.- ANTENAS En ICH está expresamente prohibida la colocación de antenas con sus soportes y elementos rígidos y sus elementos adicionales a la vista desde el espacio público. Así mismo no se podrán instalar antenas, parábolas y torres, ya sea para el servicio de radio, televisión satelital y/o telefonía celular.

ARTÍCULO 47.- NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO En ICH deberá cumplirse según su destino, con las normas mínimas en seguridad contra incendios, contenidas en el Capítulo 3, del Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y demás disposiciones sobre la materia contenidas en ella. Se exceptúan de lo anterior, los proyectos de rehabilitación de inmuebles que cuenten con un estudio de seguridad elaborado por una entidad competente.

Todo ICH deberá contar con un extintor cada 150 m2 de superficie construida, ubicado en lugar visible y con certificación vigente. Sin perjuicio de lo anterior toda cocina deberá contar con extintor.

ARTÍCULO 48.- ESTADOS DE PELIGRO ESTRUCTURAL La Dirección de Obras Municipales no podrá otorgar un permiso de demolición para un ICH bajo ninguna causa, correspondiendo el alzaprimado y apeo de cualquier estructura en mal estado de conservación o con daño estructural. Esta actuación deberá detener los daños para proceder posteriormente a su restauración.

ARTÍCULO 49.- MANTENIMIENTO. De acuerdo con lo señalado en la OGUC, todos los ICH estarán obligados a revocar, limpiar y pintar sus fachadas. Será extendible esta indicación a las cubiertas. Ello deberá ser manteniendo los materiales y terminaciones originales, y volviendo a los colores originales, en el caso que esté recubierto por otros. Se permitirá su limpieza superficial, pero no el retiro de la pátina (capa superficial de envejecimiento natural de los materiales), con el fin de asegurar la conservación de su valor histórico.

En éstos no se podrán llevar a cabo ninguna acción que implique la intervención de sus elementos de fachada sin contar con la autorización del Director de Obras Municipales.

Respecto de la seguridad y mantenimiento de los ICH, la Dirección de Obras Municipales deberá exigir que sean restaurados aquellos que por su mal estado de conservación hicieren desmerecer el aspecto general del espacio público, o impliquen daños a terceros, conforme al Art. 158, Capítulo I, Párrafo 8° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y Arts. 2.7.3., 2.7.4., 2.7.5., 2.7.6. del Titulo II, Capítulo 7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTÍCULO 50.- PROTECCIÓN PARA INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

En todos los casos la protección será **total**, es decir se deberá mantener la integridad y autenticidad del bien patrimonial, como condiciones de volumetría, fachada, materialidad original y patrimonio mueble que contengan.

Los espacios públicos que enfrenten los ICH, deberán permitir la lectura de las fachadas, iluminar artificialmente éstas y poseer una señalética que de cuenta de los valores del bien y sea de diseño común a todos, sin carácter invasivo. Será de responsabilidad municipal la adecuada mantención de dicha señalética.

La colocación de aquellos elementos visibles desde la vía pública detallados en el Artículo 2.7.10. de la OGUC en las fachadas, cubiertas, terrazas, medianeros o antejardines, de los edificios correspondientes a los predios denominados ICH, estará condicionada a la aprobación previa del diseño. Dicho diseño formará parte del proyecto cuyo permiso será otorgado por la Dirección de Obras Municipales, con la autorización previa de la Secretaria Ministerial de Vivienda y Urbanismo, como esta dispuesto en el segundo inciso del Artículo 60 de la LGUC.

En aquellos casos en que el ICH esté conformado por varias propiedades, todas las intervenciones que se efectúen en cada uno de las propiedades deberán mantener las características del inmueble. No se permite la subdivisión de los ICH.

En los predios contiguos a ICH no se permitirá el adosamiento, en el medianero en que colinde con el Inmueble, salvo que este exista previamente o en casos especiales que serán calificados por la SEREMI MINVU de la Región del Bío Bío.

Para los inmuebles que formen parte de un conjunto, la conservación de las fachadas y colocación de letreros u otras señalizaciones que puedan adosarse a ellos también deberán contar con la autorización del Director de Obras Municipales, con el fin de asegurar la unidad de tratamiento del conjunto.

Para el caso de solicitudes de cambio de destino de los ICH, deberá contemplar usos compatibles con la conservación y capacidad de carga del Inmueble. No se permitirán los destinos de uso Actividad Productiva excepto en categoría Inofensiva.

En aquellos ICH cuyas edificaciones no cumplan con lo establecido en esta Ordenanza, en lo relativo a altura, línea oficial, línea de edificación, sistema de agrupamiento, etc. podrán mantener sus características en lo que al inmueble mismo respecta.

TITULO VII

PLANTACIONES Y OBRAS DE ORNATO

(EN ÁREAS AFECTAS A DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA)

ARTICULO 51.- OBRAS DE ORNATO. De acuerdo con lo indicado en el artículo 2.1.10 de la OGUC.; se deberá proponer un proyecto de paisajismo elaborado por un profesional competente.

En toda la vialidad estructurante se deberá contemplar arborización, lo cual será considerado al momento de urbanizar el proyecto. El tipo y cantidad de especies arbóreas será el definido según se detalla en el siguiente cuadro.

Sin perjuicio de lo anterior en todas las áreas verdes y espacios públicos definidos en los artículos 20 y 21 de la presente ordenanza se deberá considerar como mínimo, lo que se especifica a continuación:

ÁREA VERDE O ESPACIO PÚBLICO		ESPECIE ARBÓREA
Área Verde Quebradas		Especie Arbórea de altura media y baja, correspondiente a vegetación nativa típica de la zona
Bordes de Río		Césped (mezcla de 5 semillas) y cubresuelos. Especies arbóreas endémicas de borde río.
Vialidad Estructurante	Expresa, Colectora y Troncal	Especies nativas u ornamentales de hoja perenne de gran altura.
	Servicio y Local	Especies ornamentales y/o frutales de flor, de altura baja y raíz poco profunda.
Predios Industriales		Barrera Arbórea con especies nativas de la zona y ornamentales. Con prohibición de Pino Insigne o Radiata y Eucaliptos.
Áreas Verdes y Espacios Públicos		Césped Municipal, especies nativas, exóticas y ornamentales.

ARTICULO 52.- **MOBILIARIO DE ORNATO**. Todo proyecto que contemple frente hacia una vía pública deberá contemplar la ejecución y/o reposición de las aceras, así como la colocación del mobiliario de ornato que determinará la Dirección de Obras de la Municipalidad, el cual incluirá: escaños, iluminación, arborización y basureros, según sea el caso.

El diseño del espacio público en la zona centro cívico, contemplará la colocación de hitos y de barreras peatonales, los cuales deberán ejecutarse según diseño proporcionado por la Dirección de Obras de la Municipalidad.