

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAILLACO
LOCALIDAD PAILLACO**

ORDENANZA LOCAL

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1** Las disposiciones de la presente Ordenanza Local contienen las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, las que regirán dentro del Area Territorial del Plan, graficada en los Planos PRC-PAILL-01 y PRC-PAILL-02 a escala 1: 2.000, en adelante el Plano, y que complementan la información gráfica contenida en ellos.
- Artículo 2** El área de aplicación del Plan corresponde al área urbana comprendida en la línea poligonal cerrada 1-2-3-4-5-6-1 que la delimita y que constituye el límite urbano, cuyos puntos y tramos se describen en el artículo 6 de la presente Ordenanza Local.
- Artículo 3** Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encontraren normadas en la presente Ordenanza Local, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y de las demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.
- Artículo 4** De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la Dirección de Obras Municipales de Paillaco la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza Local y a la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la X Región, de Los Lagos, la supervisión de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.
- Artículo 5** La inobservancia de las normas de la presente Ordenanza Local será sancionada de acuerdo a lo previsto en los artículos 20 al 26 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO II
DESCRIPCION DEL LIMITE URBANO

Artículo 6 El Límite Urbano del área de aplicación del Plan enunciado en el artículo 2 de la presente Ordenanza Local, se define de conformidad a la siguiente descripción:

PUNTO	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
1	Intersección de la línea de expropiación del lado poniente de la Ruta 5, con la proyección de la línea equidistante a 515 m. del eje de la Calle Lautaro.		
2	Intersección de la línea de expropiación del lado poniente de la Ruta 5 con una línea equidistante trazada a 9.2 m al sur del eje del Estero El Zanjón.		
		1-2	Línea de expropiación que corre por el borde poniente de la Ruta 5, que une los puntos 1 y 2 descritos.
3	Intersección de la línea equidistante trazada a 9.2 m al sur del eje del Estero El Zanjón con proyección hacia el poniente de la línea de cierre oficial del lado sur de Calle Pérez Rosales.		
		2-3	Línea sinuosa equidistante que corre a 9.2 m del eje divisorio de las aguas del Estero El Zanjón y que une los puntos 2 y 3 descritos.
4	Intersección de la proyección hacia el poniente de la línea oficial de cierre del lado sur de Calle Pérez Rosales, con línea de propiedad oriente de la franja del trazado ferroviario.		
		3-4	Línea recta que une los puntos 3 y 4 descritos.
5	Intersección de línea de propiedad oriente de la franja del trazado ferroviario, con línea equidistante trazada a 55 m al nororiente del eje de la Ruta T-207.		

PUNTO	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
		4-5	Línea recta que une los puntos 4 y 5 descritos
6	Intersección de línea equidistante trazada a 55 m al nororiente del eje de la Ruta T-207, con línea equidistante trazada a 1.165 m al poniente del eje de la vía férrea Valdivia – Puerto Montt.		
		5-6	Línea de expropiación correspondiente al lado Nororiente de la Ruta T-207 y que une los puntos 5 y 6 descritos
		6-1	Línea recta imaginaria que une los puntos 6 y 1 descritos

CAPITULO III

DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

Artículo 7 Los siguientes términos tienen en la presente Ordenanza Local el significado que se expresa:

Antejardín:

Area entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el presente Plan Regulador Comunal.

Coefficiente de ocupación del suelo:

Número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso.

Coefficiente de constructibilidad:

Número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno

Edificación aislada:

Es aquella que se construye separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en el presente Plan regulador Comunal o, en su defecto, las que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992 y sus modificaciones.

Edificación pareada:

Es la que corresponde a dos edificaciones emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada

Edificación continúa:

Es la que se emplaza a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el presente Plan Regulador.

Altura de edificación:

Distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo.

Suelo natural:

Estado natural del terreno anterior a cualquier modificación artificial practicada en él.

Densidad máxima:

Número máximo de habitantes por unidad de superficie (hectáreas), medida ésta a ejes de vías incluidos los espacios de uso público y de equipamiento.

Densidad bruta:

Número de unidades por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el presente Plan Regulador Comunal, en una franja de un ancho máximo de 30 m.

Artículo 8 Rasantes, distanciamientos y sombras:

En lo que respecta a rasantes, distanciamientos y sombras, se estará a lo establecido en los artículos 2.6.3 y 2.6.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, DS N° 47 (V. y U.) de 1992, y sus modificaciones.

Artículo 9 Adosamientos.

En esta materia se estará a las normas establecidas en el artículo 2.6.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, DS N° 47 (V. y U.) de 1992. Los distanciamientos mínimos de los adosamientos a la línea de edificación, se establecen para cada zona en el artículo 28 de la presente Ordenanza Local.

Artículo 10 Cierros exteriores.

Los sitios eriazos deberán disponer de un cierro que no sea de carácter provisorio que evite se utilicen como botaderos de basura y escombros y cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales.

Cuando se consulten cierros en los sitios ya edificados o por edificarse, estos no podrán ser contrarios a su propósito de dar privacidad y protección, debiendo aprobar sus características la Dirección de Obras Municipales. La altura máxima de los cierros exteriores será de 1.80 m.

En las esquinas de las vías que conforman el presente Plan Regulador, los muros de fachada o cierros ubicados en la línea oficial formarán ochavos perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forma la línea oficial.

Para las vías de carácter estructurante definidas en el artículo 31 de la presente Ordenanza Local, los ochavos tendrán una longitud mínima de 6 m.

Sin perjuicio de lo anterior, la disposición de ochavos deberá atenerse a lo señalado en los artículos 2.5.5, 2.5.6 y 2.5.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, DS N° 47 (V. y U.) de 1992, y sus modificaciones.

Artículo 11 Antejardines.

Se exigirá antejardín en toda construcción, reconstrucción, alteración y ampliación que se emplace dentro de una cuadra donde el 50% o más de su longitud ya disponga de antejardines.

Respecto a la profundidad del antejardín se estará a lo dispuesto en el artículo 28 de la presente Ordenanza Local.

En los proyectos de loteos superiores a 1 ha. habrá libertad para establecer o no antejardines cuando estos no hayan sido establecidos en la presente Ordenanza Local.

En los predios esquinas, y cuando el destino sea vivienda unifamiliar se exigirá antejardín cuando corresponda solo en el frente en que se ubique el acceso a la vivienda, quedando el otro costado liberado de tal exigencia. No obstante lo anterior, cuando el predio enfrente 2 vías de carácter estructurante (definidas en el Artículo 31 de la presente Ordenanza Local), lo consignado precedentemente no será aplicable.

Artículo 12. Condiciones de seguridad contra incendio.

Las Condiciones de Seguridad contra Incendio se regirán por lo señalado en el Título 4 Capítulo 3 de la OGUC establecida en el D.S N° 47 de 1992 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y sus modificaciones posteriores.

Artículo 13 Estacionamientos.

Las edificaciones que se construyan, habiliten, cambien de destino o se regularicen, deberán cumplir en el mismo predio que genera la obligación, con las normas y estándares mínimos de estacionamiento que se señalan en el presente Artículo.

Cuando en un mismo proyecto se consulten dos o más usos, el número total de estacionamientos que se exijan será el que resulte de aplicar el promedio de los estándares correspondientes a cada uno de los usos.

En toda construcción será obligatorio consultar dentro del predio que genera la obligación, el número de estacionamientos que establece el presente artículo. Sin embargo, en virtud de lo establecido en el artículo 2.4.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las exigencias de estacionamientos deberán cumplirse en el predio en que se emplaza el edificio que genera la obligación o en otros predios que consulten estacionamientos y que no hubieren sido destinados al cumplimiento de tales exigencias respecto de otro edificio. En este último caso, la distancia entre los accesos de uno y otro inmueble, medida a través de un recorrido peatonal por vías de tránsito público, no podrá superar los 300 m tratándose de edificios de vivienda y 600 m en caso de otros usos, debiendo el propietario acreditar, ante la Dirección de Obras Municipales, la compra, el arriendo o el título que le permite la ocupación de dichos estacionamientos. No obstante, las viviendas sociales estarán exentas de esta obligación.

Los estacionamientos deberán tener las dimensiones libres de 2,50 m de ancho y 5,20 m de largo, aceptándose un máximo de un 5% de pendiente. Los boxes de edificios de estacionamientos deberán cumplir además con las normas pertinentes establecidas en el título 4 capítulo 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Cada estacionamiento deberá tener libre acceso y salida a un espacio de uso público.

Las rampas de acceso y salida de estacionamientos situados a distintos nivel de la calzada deberán consultar, dentro del terreno particular a partir de la línea oficial, un tramo horizontal, al nivel de acera, de una profundidad no inferior a 2,5 m. Los accesos de los estacionamientos no podrán modificar las características peatonales de las aceras, ni disminuir su ancho.

Cuando en un predio se consulte el emplazamiento de 100 o más unidades de estacionamiento, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.4.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Los accesos de los estacionamientos no podrán modificar las características

peatonales de las aceras, ni disminuir su ancho debiendo contar con la autorización del SERVIU X Región para definir las características del proyecto.

Para la aplicación de la tabla de cálculo de la presente Ordenanza Local, se entenderá que las superficies indicadas corresponden a m² edificados. La cantidad mínima de estacionamientos exigibles se determinara aplicando las normas establecidas en la tabla de cálculo que se indica mas abajo.

Los estándares de estacionamiento serán los siguientes, por tipo de usos y las cifras intermedias resultantes se aproximarán al entero superior.

USOS:	Número de estacionamientos exigidos
A. Residencial	
a.1. Vivienda social.	No se exigen.
a.2. Edificios colectivos acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal.	1 por cada 2 viviendas.
a.3. En sistemas de agrupamiento continuo.	1 por cada 3 viviendas.
a.4.- Hoteles, Moteles, Hosterías, Residenciales	1 por cada 6 camas.

B. Equipamiento	
b.1. Salud: Clínicas, postas, consultorios.	1 por cada 50 m ² de superficie edificada.
b.2. Educación: Liceos, institutos, colegios.	1 por cada 100 m ² . de superficie edificada.
b.3. Deportes	
En áreas o edificaciones que cuenten con graderías.	1 por cada 50 espectadores.
Piscinas.	3 por cada 100 m ² de superficie de piscina.
b.4. Comercio	
Supermercado y centros comerciales de más de 500 m ² edificados.	1 por cada 100 m ² de superficie edificada.
Restaurantes, discotecas, Adicionalmente se consultarán estacionamientos para camiones, correspondiendo:	5 por cada 100 m ² de superficie edificada. 1 estacionamiento de 30 m ² por cada 500 m ² de superficie edificada.
b.5. Servicios públicos y profesionales	
Servicios públicos, municipales, profesionales, bancos y financieras, oficinas; en edificaciones de más de 500 m ² edificados	1 por cada 100 m ² de superficie edificada.

C. Actividades productivas y establecimientos de impacto similar.	
c.1. Talleres artesanales inofensivos	1 por cada 100 m ² de superficie edificada.
c.2. Talleres de reparaciones de vehículos, garajes, además del espacio de trabajo.	1 por cada 100 m ² de superficie cubierta.
c.3. Industrias	1 por cada 100 m ² de superficie edificada.
D. Vialidad y Transporte	
d.1. Terminal rodoviario.	1 por andén.

Artículo 14 Edificios de Equipamiento.

Todo espacio destinado a equipamiento deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la legislación vigente y deberá emplazarse de acuerdo a las disposiciones sobre actividad en el suelo urbano que establezca la presente Ordenanza Local.

Se deberá procurar que el emplazamiento de edificios con afluencia masiva de público no provoque impactos negativos, tanto en el tránsito vehicular de las vías que enfrentan, como en la calidad ambiental de la respectiva zona.

Artículo 15 Bienes nacionales de uso público, cursos de agua y yacimientos arqueológicos.

En las áreas de uso público, como son las vías, playas (definidas de conformidad al D.F.L. N° 340 de 1960) y áreas verdes, existentes o que se formen en el futuro, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como kioscos, embarcaderos, fuentes de agua, juegos infantiles y otras similares, según corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por el Director de Obras Municipales.

La I. Municipalidad de Paillaco a través de su Dirección de Obras, velará por la preservación de los cursos naturales de agua existentes y por mantener limpios y expeditos los canales de escurrimiento y drenaje de aguas lluvias en actual operación, cuyo fin es conducir las aguas superficiales desde las urbanizaciones existentes hacia puntos más bajos, dado las condiciones topográficas sin accidentes notables en que se emplaza la ciudad; procurándose encauzar las aguas lluvias hacia los pozos de áridos existentes al norte del centro urbano, colaborando con la formación de una masa de agua natural con fines de recreación para la población.

En otro aspecto, cuando se descubran yacimientos de carácter arqueológico de cualquier naturaleza, en cualquier punto del área urbana de Paillaco, se dará cumplimiento al artículo 26° de la Ley 17.280 y al artículo 2° de su Reglamento, en el sentido de que se deberá dar cuenta al Consejo Nacional de Monumentos Nacionales, para su conocimiento y resolución sobre la materia. Asimismo, se comunicará del hallazgo a la Dirección de Obras Municipales, la que podrá ordenar la paralización inmediata de las obras, si las circunstancias así lo ameritan.

Artículo 16 Urbanización.

La aprobación de proyectos de urbanización, como asimismo la ejecución y recepción 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 Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y, además, por las Normas Técnicas Oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización, y de los Servicios respectivos.

Artículo 17. Edificación en predios existentes:

Los proyectos de construcción, reconstrucción y ampliación, de uso comercio y vivienda exclusivamente, que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies mínimas establecidos en la presente Ordenanza Local, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

Artículo 18. Extracción de materiales:

Dentro del área urbana no se permitirá la extracción ni procesamiento de materiales áridos, tales como arena, ripio, rocas, etc., ni ninguna otra acción que produzca daño al medio ambiente, o modifique la topografía, salvo aquellos movimientos de tierra inherentes a la construcción de edificios y/o infraestructura autorizadas por la Dirección de Obras Municipales. Exigiéndose, para el caso de aquellos sectores intraurbanos en que se haya extraído material, su relleno, compactación y nivelación bajo la dirección de un ingeniero o profesional experto en estas materias, en forma previa a la obtención de un permiso de edificación.

Artículo 19. Actividades productivas peligrosas e insalubres:

Prohíbese dentro del radio urbano la instalación de actividades productivas peligrosas o insalubres, incluidas aquellas instalaciones que emitan malos olores, vibraciones y trepidaciones.

Artículo 20. Prohibiciones:

No se permitirá dentro del radio urbano, la instalación de plantas procesadoras y vertederos ó botaderos de basura, y nuevos cementerios.

Artículo 21.- Estaciones de Servicio Automotor y Bombas de Bencina**Definiciones:****Bombas de Bencina:**

Local destinado principalmente al expendio de bencinas, petróleo diesel, parafina y lubricantes.

Estación de Servicio Automotor :

Recinto destinado a la prestación de servicios para vehículos que no signifiquen labores de taller mecánico. Puede incluir Bomba de Bencina.

Normas Especiales:

Sin perjuicio de cumplir con todas las normas específicas establecidas para la zona en que se permita la ubicación de estos establecimientos, y con las normas de seguridad emanadas de los servicios competentes, las bombas de bencina y centros de servicio automotor deberán cumplir con las siguientes normas especiales:

- a). - No se permitirá la localización de bombas de bencina o centros de servicio automotor en Bienes Nacionales de Uso Público; ni en terrenos particulares ubicados a una distancia inferior a 80 m de equipamientos existentes de salud, culto, educación y seguridad, medidos entre los cercos de propiedad más cercanos entre una y otra actividad cuando estos se encuentran por el mismo línea de propiedad, o en diagonal si se encuentran en lados opuestos.
- b).- Las pistas de circulación interna de las bombas de bencina o centros de servicio automotor no podrán conectarse a las vías públicas a menos de 8 m de distancia de cualquier intersección de dichas vías. Asimismo, los ejes de las citadas pistas deberán formar ángulos no inferiores a 45 ° ni mayores a 70°, con los ejes de las vías públicas a las que se conecten.
- c). - Las construcciones y espacios destinados a la circulación, atención y estacionamiento de vehículos deberán cumplir con una distancia mínima de 5 m a los deslindes de las propiedades vecinas. No obstante, las construcciones destinadas a salón de ventas y oficinas, podrán adosarse de acuerdo a las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992 y lo dispuesto en el Artículo 28 de la presente Ordenanza Local.

Artículo 22 Normas especiales sobre marquesinas y portales.

Establécese en forma obligatoria la implementación de portales y marquesinas en el sector céntrico de Paillaco en las vías y tramos que se señalan más adelante, teniéndose presente las siguientes definiciones:

Marquesina : Se define como una estructura cubierta longitudinal, abierta por un lado y autoportante, suspendida sobre las aceras de una vía sancionada como bien nacional de uso público a una altura equidistante del nivel de suelo; cuya finalidad es proteger a los peatones de las inclemencias de la lluvia, asoleamiento y viento, facilitando las actividades que éste realiza en un área céntrica de comercio y servicios.

Portales: Se define como portal un pasaje cubierto longitudinal construido sobre las aceras de una vía sancionada como bien nacional de uso público a una altura equidistante del nivel de suelo, abierto por un lado y formado por una arcada o columnatas; destinado a la circulación peatonal, cuyos apoyos se encuentran fuera de la línea oficial, y cuya principal función es proteger a los peatones de las inclemencias de la lluvia, viento, asoleamiento, etc, facilitando las actividades que éste realiza en un área céntrica de comercio y servicios.

Características y exigencias de construcción.

Este tipo de estructura - portal y/o marquesina - será exigida exclusivamente en los tramos de las vías que se individualizan más adelante, insertas en la Zona ZU-1 contemplada en el artículo 28 de la presente Ordenanza Local, cuyos proyectos autorizará expresamente la Dirección de Obras .

Para todos los efectos los portales se entenderán como soportantes y solidarios con la edificación adyacente impidiéndose todo uso o actividad de cualquier índole sobre y bajo su cubierta, que ponga en peligro su estabilidad.

Asimismo, queda prohibido el uso de los pórticos o columnatas para exhibir propaganda de cualquier tipo o apoyar o colgar mercadería. No obstante esto, con la autorización expresa del Municipio se podrá emplear parte del espacio cubierto, sin que entorpezca la libre circulación, con la colocación de mesas, sillas u otros elementos similares de carácter transitorio y/o esporádico para la atención de público, en el caso de heladerías, gelaterías, fuentes de soda, restaurantes y similares.

Las exigencias técnicas en las cuales se deben enmarcar los proyectos de portales, tanto en zonas en que es obligatoria su inclusión, como en aquellos casos en que sea solicitada voluntariamente por un particular, serán las siguientes:

a) Cubierta:	-Plancha de fierro galvanizado (preferentemente prepintada con colores opacos) -Otra expresamente autorizada por la Dirección de Obras Municipales.
b) Estructura de cubierta:	- Madera. - Pilar de madera de sección no inferior a 6" x 6"
d) Elementos de antetecho:	- De madera.
e) Revestimiento de piso:	- Cerámica y/o baldosas de color - Radier afinado a color - Hormigón gravillado. - Adoquines de piedra, u hormigón
f) Iluminación artificial:	- Focos simples directos - Luz tipo fluorescente. - Luces especiales de fantasía. - Otras soluciones.

g) Color	- El color de todas las estructuras será aquel que permita destacar el aspecto natural de las maderas, permitiéndose a lo más matices opacos de tonos cafés claros y oscuros.
-----------------	---

La altura piso-cielo raso mínima y máxima en que se situarán éstas estructuras serán 2,8 m y 3,5 m respectivamente, debiendo darse una pendiente mínima de 35 % a la cubierta. El empalme entre un tramo y otro de portal debe ser adecuado en el desfase vertical que se produzca entre una estructura y otra, de tal manera que se mantenga la armonía, el aspecto estético y una estabilidad asegurada.

La profundidad o ancho máximo de la marquesina y /o portal no podrá ser superior al 70% del ancho de la acera respectiva, debiendo cautelarse que la postación eléctrica y señales del tránsito en general, queden convenientemente emplazadas, seguras y visibles. No obstante ello, en el caso de edificios en altura de diseños irregulares, se deberá considerar con extremo cuidado que la instalación de la marquesina y /o portal no entorpezca en forma grave el accionar de bomberos en el caso de un siniestro.

Se dará especial solución al escurrimiento de aguas lluvias, las que deberán ser canalizadas desde la cubierta hasta una altura no superior a 10 cm de la superficie de la acera correspondiente a lo largo de una columna o pilar, desde donde podrá vaciar hacia la calzada a través de una pileta; o en su defecto, revertir las aguas hacia el plano de fachada canalizándolas desde ahí hasta el nivel de acera haciéndolas escurrir bajo éstas, hasta la calzada, mediante elementos de PVC, metálicos u otro diseñado para tal fin.

Las presentes normas se aplicarán en las vías y tramos que se individualizan en la siguiente lista:

CALLE	TRAMO	TIPO
Vicuña Mackenna	Entre 18 de Octubre y calle Fco Bilbao	Portal
Bernardo O'Higgins	Entre calles 18 de Octubre y calle Fco. Bilbao	Portal
18 de Octubre Diego Portales Balmaceda Arturo Prat Barros Arana Fco. Bilbao	Entre calles Vicuña Mackenna y Bernardo O'Higgins	Portal

Marquesinas

En el resto de las calles pertenecientes a la Zona ZU-1, sólo se exigirán marquesinas cuando los usos urbanos se enmarquen en cualquier tipo de actividad comercial, económica y de servicios de cualquier naturaleza, cuyas características se ceñirán a las condiciones que se establecen más adelante, debiendo ser aprobados los proyectos en forma previa por la Dirección de Obras Municipales, cuyas exigencias son las que siguen:

Establécese las marquesinas como elemento arquitectónico obligatorio en las nuevas construcciones que se efectúen en la zona ZU-1.

Las características de este elemento serán las siguientes:

1. Altura mínima: 2.8 m.
4. Cuando la marquesina estuviese sostenida por ménsulas o estructuras análogas, la altura entre el nivel de piso y la parte inferior de éstas serán al menos de 2,75 m.
5. Ancho: 1,5 m. mínimo, hasta un ancho máximo de 70 % del ancho total de la vereda.
6. Desde el punto de vista del diseño, las marquesinas formarán parte integral del edificio mantendrán continuidad con los portales o las marquesinas vecinas y tendrán un carácter permanente.
7. No se aceptarán pilares de apoyo.
8. En los casos en que opte por una cubierta de material traslúcido, éste será resistente y no astillable, para evitar situaciones de riesgo.
9. Las marquesinas no soportarán cargas de ningún tipo adicionales a los elementos que las conforman.
10. No podrá apoyarse ni colgar ningún tipo de propaganda en las marquesinas.
11. En aquellos puntos de la zona ZU-1 calificados por el Director de Obras que básicamente no obstruyan el tránsito peatonal, se podrá autorizar igualmente la instalación de mesas y sillas removibles para la atención de los usuarios de Fuentes de Soda, Heladerías, Cafeterías, y Restaurantes.

Aguas Lluvias:

Las aguas lluvias deberán recogerse en canaletas y bajadas que lleven el agua a la calzada mediante desagües al nivel de zarpa o al interior de la propiedad.

Artículo 23. Establécese la obligatoriedad de techos acusados en las edificaciones nuevas dentro de las zonas ZU-1, ZU-2. Se entenderá por techo acusado, a la cubierta a la vista con pendientes no menores de 30 grados ni mayores a 75 grados.

Queda establecido que el interior de estos techos podrá albergar espacios habitables (Mansardas), permitiéndose fenestraciones en las cubiertas, ya sean éstas ventanas, lucernas, claraboyas o similares.

CAPITULO IV

DEFINICION DE MACRO-AREAS, ZONIFICACION, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS.

Párrafo 1. Macro-áreas.

Artículo 24. El presente Plan Regulador Comunal de Paillaco, comprende las siguientes áreas, atendiendo a su grado de consolidación:

- **Áreas Consolidadas.**
- **Áreas de Extensión Urbana.**
- **Áreas Equipamientos Especiales.**
- **Áreas de Restricción.**

Los límites de estas áreas se grafican en los Planos definidos en el Artículo 1 de la presente Ordenanza Local, y sus respectivos contenidos se atenderán a las siguientes definiciones:

Áreas Consolidadas:

Son las áreas urbanas que cuentan efectivamente con urbanización completa, entendiéndose por tal la que ha capacitado al suelo para ser dividido y para recibir edificación, debidamente conectada a las redes de los servicios de utilidad pública, o que cuenten con otro sistema autorizado por la legislación vigente.

Los límites exteriores de estas áreas se denominan "Límites de Consolidación".

Áreas de Extensión Urbana:

Son las áreas planificadas externas a las áreas consolidadas, capaces de recibir el crecimiento en extensión previsto para el centro poblado en los próximos 30 años siguientes a la aprobación del Plan Regulador. En estas áreas, se aplican las normas que corresponden a las Zonas Urbanas en las cuales se emplazan, a medida que vayan siendo ocupadas por el centro poblado.

Áreas de Equipamiento Especiales:

Estas son aquellas áreas, predios, terrenos planificados o edificaciones que, en razón de su especial destino o naturaleza, es preciso identificar y mantener su condición de uso, en que su destrucción o cambio de uso de suelo importan una pérdida para la comunidad, tales como parques urbanos, zonas de protección ecológica, grandes equipamientos, salud, deportes, rodoviaros, santuarios de la naturaleza, etc., de tal manera que su alteración o eliminación mediante un cambio de uso de suelo, importan una pérdida del patrimonio de la ciudad y por ende, de la comunidad.

Áreas de Restricción:

Son las áreas planificadas que, en razón de su especial destino o naturaleza, están sujetas a restricciones de diverso grado en cuanto a su urbanización y edificación, tales como bordes de ríos, esteros, lagunas, quebradas, áreas de rodados, áreas inundables, pozos de extracción de áridos, fuertes pendientes, líneas eléctricas de alta tensión, líneas férreas, etc., y que importan grave riesgo para los asentamientos humanos.

La existencia en los tipos de áreas antes definidas de predios con urbanización incompleta, cuyos propietarios cuenten con título de dominio al amparo de la Ley 16741 (de loteos irregulares), de la Ley 16282 (de Sismos y Catástrofes) y del DL 2695 de 1979 (de regularización de la Pequeña Propiedad Raíz), no alterará el carácter de las áreas en que estén localizados.

Párrafo 2. Zonificación.

Artículo 25. El área urbana está conformada por las siguientes zonas, graficadas en los planos PRC-PAILL-01-2004 Y PRC-PAILL-02-2004.

AREAS	ZONAS	NOMBRE
Consolidada	Z U-1	
	Z U-2	
	Z U-3	
	Z U-4	
	Z U-I	
Extensión Urbana	Z Ex-1	De primera prioridad
	Z Ex-2	De segunda Prioridad
	Z Ex-3	De tercera Prioridad
Especiales	Z E-1	Zona Especial de Plazas, Parques y Areas Verdes
	Z E-1a	Zona Especial de Lago Artificial Propuesto
	Z E-2	Zona Especial de Equipamiento Deportivo.
	Z E-3	Zona Especial de Equipamiento Hospitalario.
	Z E-4	Zona Especial de Equipamiento Educacional
	ZE-5	Zona de Equipamiento Especial de cementerio.
	ZE-5a	Zona de Faja perimetral de protección de Equipamiento Especial de Cementerio.
Restricción	Z R-1	Zona de Restricción de pozo de extracción de áridos
	Z R-2	Zona de Restricción de trazados ferroviarios
	Z R-3	Zona de Restricción de Estero el Zanjón y Estero Sin Nombre
	Z R-4	Zona de Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión
	ZR-5	Zona de Protección emisario alcantarillado de aguas servidas e instalaciones de Empresa Sanitaria.

Párrafo 3. Usos de suelo y normas específicas.

Artículo 26 Tipologías de usos de suelo.

Para efectos de la presente Ordenanza Local, se reconoce la siguiente tipología básica de usos de suelo:

- a) Residencial.
- b) Equipamiento.
- c) Actividades Productivas.
- d) Infraestructura.
- e) Espacio Público.
- f) Área Verde.

EQUIPAMIENTO

Constituye equipamiento los terrenos y edificios destinados a:

- Comercio
- Culto y Cultura.
- Deporte
- Educación
- Esparcimiento
- Salud
- Seguridad.
- Servicios
- Social

Las actividades que se incluyen en cada uno de estos rubros son las siguientes.

Comercio, en establecimientos destinados principalmente a las actividades de compraventa de mercaderías diversas, tales como: centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas, y similares. Igualmente se clasificarán en esta actividad las bombas de bencina y estaciones de servicio automotor, entendiéndose por este último aquel local destinado al expendio de bencina, petróleo Diesel, parafina, lubricantes y otros productos de similar naturaleza para vehículos motorizados y que preste servicios de lavado, lubricación, revisión o mantención de vehículos, o bien que sólo preste estos últimos servicios descritos.

Culto y Cultura, en establecimientos destinados principalmente a actividades de desarrollo espiritual, religioso o cultural, tales como: catedrales, templos, santuarios, sinagogas, mezquitas; centros culturales, museos, bibliotecas, salas de concierto o espectáculos, cines, teatros, galerías de arte, auditorios, centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie; y medios de comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita.

Deporte, en establecimientos destinados principalmente a actividades de práctica o enseñanza de cultura física, tales como: estadios, centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas; piscinas, saunas, baños turcos; recintos destinados al deporte o actividad física en general, cuente o no con áreas verdes.

Educación, en establecimientos destinados principalmente a la formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica, a centros de investigación científica o tecnológica, y a centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.

Esparcimiento, en establecimientos o recintos destinados principalmente a actividades recreativas, tales como: parques de entretenimientos, parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares.

Salud, en establecimientos destinados principalmente a la prevención, tratamiento y recuperación de la salud, tales como: hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación, cementerios, y crematorios.

Seguridad, en establecimientos destinados principalmente a unidades o cuarteles de instituciones encargadas de la seguridad pública, tales como unidades policiales y cuarteles de bomberos, o destinados a cárceles y centros de detención, entre otros.

Servicios, en establecimientos destinados principalmente a aquellas actividades que involucren la prestación de servicios profesionales, públicos o privados, tales como oficinas, centros médicos o dentales, notarías, instituciones de salud previsual, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, correos, telégrafos, centros de pago; y servicios artesanales, tales como reparación de objetos diversos.

Social, en establecimientos destinados principalmente a actividades comunitarias, tales como: sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios.

Los servicios artesanales y los 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 del presente Plan Regulador Comunal.

En consideración a los servicios de carretera que podría desarrollar la localidad de Paillaco respecto de la necesidad de descanso y pernoctación de pasajeros y automovilistas, al encontrarse en un punto intermedio respecto de Temuco y Osorno, se entenderá para los efectos de la presente Ordenanza Local como **Actividad de Turismo**, la combinación de los siguientes usos de suelo: **Residencial**, edificaciones y locales destinados a hospedaje, tales como hoteles, moteles, hosterías, hospederías, residenciales, albergues, camping; los que pueden complementarse con los **Equipamientos de comercio y esparcimiento**: restaurantes, fuentes de soda, bares, casinos de juego, juegos electrónicos, centros de convenciones, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos, y otros usos similares.

Según el ámbito de acción del equipamiento, este se clasifica en:

Equipamiento Mayor: No existiendo dentro del Plan Regulador Comunal de Paillaco vías que pudieran clasificarse de expresas, no se consulta esta escala de equipamiento

Equipamiento Mediano: El que contempla una carga de ocupación de hasta 4.000 personas y no requiere más de 800 estacionamientos; en este caso, se podrá ubicar en predios que enfrenten vías troncales o expresas. También el que contemple una carga de ocupación de hasta 3.000 personas y no requiera más de 500 estacionamientos; en este caso, se podrá ubicar en predios que enfrenten vías colectoras, troncales o expresas.

Equipamiento Menor: El que contempla una carga de ocupación de hasta 1.000 personas y no requiere más de 250 estacionamientos; en este caso, se podrá ubicar en predios que enfrenten vías de servicio, colectoras, troncales o expresas.

Equipamiento Básico: El que contempla una carga de ocupación de hasta 250 personas y no requiere más de 50 estacionamientos; en este caso, se podrá ubicar en predios que enfrenten vías locales, de servicio, colectoras, troncales o expresas.

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Se considerarán Actividades Productivas las que se definen a continuación:

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

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

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

-Establecimientos de impacto similar: predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se realizan actividades de venta de maquinarias, de materiales de construcción, de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.

Las actividades productivas se clasificarán, para efectos del presente Plan Regulador en:

-Inofensivas: Aquellas que no producen daños ni molestias a la comunidad (personas y/o entorno).

-Molestas: Aquellas cuyo proceso de extracción, tratamiento de insumos, fabricación o almacenamiento de materias primas o productos finales puede ocasionalmente causar daños a la salud o la propiedad y que normalmente quedan circunscritos al predio de la propia instalación o bien, aquellas que pueden atraer moscas o roedores, producir ruidos o vibraciones, provocar excesivas concentraciones de tránsito o estacionamiento en las vías de uso público, causando con ello molestias que se prolonguen a cualquier período del día o de la noche.

-Insalubres o contaminantes: Aquellas que por su destinación o por las operaciones o procesos que en ellas se practican dan lugar a desprendimiento, emanaciones, trepidaciones, etc., que pueden llegar a alterar el equilibrio del medio ambiente por el uso desmedido de la naturaleza o por la incorporación a la biosfera de sustancias extrañas, que perjudiquen directa o indirectamente la salud humana u ocasionen daños a los recursos agrícolas, forestales, pecuarios, piscícolas, etc.

-Peligrosas: Aquellas que por la índole eminentemente peligrosa, explosivas o nocivas de sus procesos, materias primas, productos intermedios o finales, pueden llegar a causar daños de carácter catastrófico a la salud o a la propiedad, en un radio que excede considerablemente los límites del propio predio.

La clasificación de las actividades productivas en inofensivas, molestas, insalubres o peligrosas, será efectuada por la autoridad sanitaria pertinente, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 83 del Código Sanitario, D.F.L. N° 725 de 1968, del Ministerio de Salud Pública, modificado por la Ley 18.796 publicada en el Diario Oficial de 24 de Mayo de 1989.

Los criterios técnicos para el emplazamiento de las actividades productivas serán los siguientes:

- a) Las calificadas como inofensivas podrán emplazarse en zonas mixtas con vivienda u otras actividades urbanas, según lo determina el Artículo 28 de la presente Ordenanza Local.
- b) Los servicios artesanales siempre deberán ser inofensivos para ser considerados como tales. De lo contrario serán considerados como talleres.
- c) Las actividades productivas calificadas como molestas generarán zonas exclusivas para su emplazamiento, las cuales deberán ubicarse solo en la zona de extensión urbana ZEx-3.
- d) No se permitirá, en las áreas urbanas, el emplazamiento de actividades productivas calificadas como peligrosas o insalubres. Por consiguiente, su localización será en el Area Rural y su autorización se ceñirá a lo dispuesto en el Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, debiendo contar con el cambio de uso de suelo respectivo autorizado por el Servicio Agrícola y Ganadero X Región, y con el informe previo favorable de la Secretaría Regional Ministerial del Minvu X Región.
- e) De igual forma, no se admitirán dentro del límite urbano, plantas de tratamiento de aguas servidas sobre la base de lagunas o zanjas de oxidación, permitiéndose sólo aquellos sistemas aprobados por el SNS pertinente y aprobados por la COREMA X Región, pudiendo emplazarse sólo en aquellas zonas de extensión urbana de segunda y tercera prioridad, debiendo existir, respecto de los predios o construcciones vecinas existentes, un distanciamiento no inferior a 50 m en todo el perímetro circundante a la estructura de la planta, distancia que se medirá en el interior de los propios terrenos de la planta sin afectar a suelos de privados. Para estos efectos, la Empresa Sanitaria que ejecute una obra de este tipo, deberá tener plenamente presente esta disposición en el momento de adquirir los terrenos correspondientes, los cuales deberán además, separarse visualmente de las actividades circundantes mediante una cortina vegetal, cuyas especies estarán en concordancia con aquellas que se aprueben en el estudio o declaración de impacto ambiental.

INFRAESTRUCTURA

Corresponde a las edificaciones o instalaciones y a las redes o trazados destinados a infraestructura de transporte, sanitaria y energética, cuyos usos se detallará cuando corresponda en las distintas zonas que se indican en el artículo 28 de la presente Ordenanza Local.

ESPACIOS PUBLICOS Y ÁREAS VERDES

Espacio Público corresponde a un bien nacional de uso público, destinado a circulación y esparcimiento entre otros. Y áreas verdes corresponde a la superficie de terreno destinada preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios.

Artículo 27 Límites de Zonas

Los límites de zonas, en sus tramos compartidos con los límites de otras zonas, trazados por el interior de las manzanas, se interpretarán como coincidentes con los ejes de los deslindes prediales actualmente existentes, debidamente inscritos en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, no obstante haberse trazado en el plano, como líneas paralelas a los ejes de las vías.

Cuando un predio enfrenta dos calles y dos zonas distintas, la edificación que autorice el Director de Obras, deberá presentar su fachada y su acceso vehicular y peatonal sólo por la calle que se encuentra dentro de una de las dos zonas respectivas, en donde se aplicarán las normas propias de dicha zona.

Artículo 28 Usos de suelo y normas específicas.

A las zonas individualizadas en el artículo 28 de la presente Ordenanza Local, se les asigna los usos de suelo permitido y prohibido y normas específica de subdivisión predial y edificación que a continuación se indican:

Zona ZU-1**A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1.- Residencial.

2.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) **Escala Mediana:** De todo tipo definido en el artículo 26 de la presente Ordenanza Local, a excepción de:

- Deportes: estadios, canchas.
- Comercio: ferias libres, las que se permitirán solo en aquellos sectores de la ciudad definidos por municipio, previo informe del Director de Obras respecto del uso mas adecuado de los bienes nacionales de uso público.
- Salud: Cementerios y crematorios

b) **Escala Menor y Básica:** De todo tipo definido en el artículo 26 de la presente Ordenanza Local, a excepción de:

- Deportes: estadios, canchas.
- Comercio: ferias libres, discotecas, quintas de recreo, boites, cabaret y similares.
- Salud: Cementerios y crematorios

3.- Área verde.

4.- Espacio Público.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

C1.-	Superficie predial mínima	200 m ²
C2.-	Coefficiente de ocupación de suelo	0,80
C3.-	Coefficiente de constructibilidad	3
C4.-	Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo Profundidad máxima de la faja continua 80 %
C5.-	Altura máxima de edificación	10,5 m. ó 3 pisos permitiendo mansarda habitable; altura mínima 2 pisos o 7 m
C6.-	Adosamiento:	Sólo ubicado en la línea de edificación.
C7.-	Antejardín mínimo:	No se consulta

Zona ZU-2**A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1.- Residencial.

2.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) **Escala Mediana:** De todo tipo definido en el artículo 26 de la presente Ordenanza Local, a excepción de:

- Comercio: discotecas, quintas de recreo, boites, cabaret y similares.
- Salud: Cementerios y crematorios

b) **Escala Menor y Básica:** De todo tipo definido en el artículo 26 de la presente Ordenanza Local, a excepción de:

- Comercio: discotecas, quintas de recreo, boites, cabaret y similares
- Salud: Cementerios y crematorios

3.- Actividades Productivas:

- a) Establecimientos de impacto similar.
- b) Almacenamientos: de carácter inofensivo

4.- Espacio Público.

5.- Área verde:

6.- Infraestructura Terminales de buses solo enfrentando vías estructurantes.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

C1.-	Superficie predial mínima	300 m ²
C2.-	Coficiente de ocupación de suelo	0,70
C3.-	Coficiente de constructibilidad	1,4
C4.-	Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y, continuo. Profundidad máxima de la faja continua 70 %
C5.-	Altura máxima de edificación -para la edificación aislada y pareada -para la edificación continua	10,5 m o 3 pisos 7 m, o 2 pisos Se permitirá edificación aislada sobre la placa continua, la cual se regirá por lo establecido sobre rasantes, distanciamientos y sombras en los Arts. 2.6.3. y 2.6.11. del D.S. N° 47 de V y U de 1992.
C6.-	Adosamiento:	Retirado a 5 m de la línea oficial de edificación.
C7.-	Antejardín mínimo:	Solo se exigirá en aquellos casos en que más del 50% de la longitud de la cuadra disponga de antejardín, en cuyo caso estos tendrán una profundidad mínima de 2 m

Zona ZU-3**A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1.- Residencial.

2.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

- a) **Escala Mediana:** De todo tipo definido en el artículo 26 de la presente Ordenanza Local, a excepción de:
- Comercio: discotecas, quintas de recreo, boites, cabaret y similares.
 - Salud: Cementerios y crematorios Este uso de suelo será permitido solamente en el área circunscrita entre el actual cementerio Municipal, el tramo 1-2 del Límite Urbano, la zona de restricción del estero El Zanjón, y el Camino Vecinal.

b) **Escala Menor y Básica:** De todo tipo definido en el artículo 26 de la presente Ordenanza Local a excepción de:

- Comercio: discotecas, quintas de recreo, boites, cabaret y similares.
- Salud: Cementerios y crematorios. Este uso de suelo será permitido solamente en el área circunscrita entre el actual cementerio Municipal, el tramo 1-2 del Límite Urbano, la zona de restricción del estero El Zanjón, y el Camino Vecinal.

3.- Actividades Productivas:

- a) Establecimientos de impacto similar.
- b) Talleres inofensivos
- c) Almacenamientos: del tipo inofensivo y molesto.

4.- Infraestructura:

- a) Terminales rodoviarios.
- b) Terminales agropecuarios

5.- Área verde:

6.- Espacio Público.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

C1.-	Superficie predial mínima	150 m ²
C2.-	Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
C3.-	Coefficiente de constructibilidad	1,4
C4.-	Sistema de agrupamiento	Aislado y pareado
C5.-	Altura máxima de edificación	7 m o 2 pisos, más mansarda
C6.-	Adosamiento:	Retirado a 3 m de la línea oficial de edificación.
C7.-	Antejardín mínimo	2 m

Zona ZU-4**A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1.- Residencial.

- Vivienda: sólo las del propietario y aquellas correspondientes las personas que por la naturaleza de la actividad que se realiza, sea preciso su presencia permanente, privilegiando la instalación de equipamientos.
- Locales destinados al hospedaje: hoteles, moteles, hosterías, hospederías, residenciales, albergues, camping.

2.- Equipamientos a Escala Menor y Básica, solo de los siguientes tipos :

- Comercio: estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas, boites, cabarets, quintas de recreo y similares.
- Cultura: centros de convenciones y exposiciones.
- Deportes: gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos.
- Esparcimiento: parques de entretenimientos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares.

3.- Actividades Productivas:

- a) Establecimientos de impacto similar.
- b) Talleres inofensivos
- c) Almacenamientos: del tipo inofensivo y molesto.

4.- Infraestructura:

- a) Terminales rodoviaros.
- b) Terminales agropecuarios
- c) Energética

5.- Área verde:

6.- Espacio Público.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

C1.-	Superficie predial mínima	2000 m ²
C2.-	Coficiente de ocupación de suelo	0,5

C3.-	Coefficiente de constructibilidad	1,0
C4.-	Sistema de agrupamiento	Aislado Se regirá por lo establecido sobre rasantes, distanciamientos y sombras en los Artículos 2.6.3. y 2.6.11.del D.S. N° 47 de V. y U. de 1992.
C5.-	Altura máxima de edificación	7 m o 2 pisos, más mansarda.
C6.-	Adosamiento:	Retirado a 5 m de la línea oficial de edificación.
C7.-	Antejardín mínimo	5 m.

Zona ZU - I

A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:

1.- Residencial: Se podrán emplazar en esta zona sólo las viviendas del propietario y aquellas correspondientes las personas que por la naturaleza de la actividad industrial que se realiza, sea preciso su presencia permanente, privilegiando las instalaciones de tipo industrial y artesanal inofensivas

2.- Equipamientos: solamente lo de los siguientes tipos y escalas:

- a) Escala Mediana: Deportes, servicios artesanales inofensivos y molestos.
- c) Escala Menor y Básica: Deportes, servicios artesanales inofensivos y molestos.

3.- Actividades Productivas:

- a) Industrias inofensivas y molestas
- b) Establecimientos de impacto similar.
- c) Servicios artesanales inofensivos y molestos
- d) Talleres inofensivos y molestos
- e) Almacenamientos

4.- Infraestructura:

- a) Terminales rodoviarios.
- b) Terminales agropecuarios

5.- Área verde:

6.- Espacio Público.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

C1.-	Superficie predial mínima	1.000 m ²
C2.-	Coeficiente de ocupación de suelo	0,60
C3.-	Coeficiente de constructibilidad	1,0
C4.-	Sistema de agrupamiento	Aislado
C5.-	Altura máxima de edificación:	Se regirá por lo establecido sobre rasantes, distanciamientos y sombras en los Artículos 2.6.3. y 2.6.11.del D.S. N° 47 de V. y U. de 1992.
C6.-	Adosamiento:	Retirado a 10 m de la línea oficial de edificación.
C7.-	Antejardín mínimo:	5 m

Zona ZEx-1 Zona de Extensión Urbana de Primera Prioridad**A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1.- Residencial.

2.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) Escala Mediana:

- Seguridad: exclusivamente bomberos y policía.
- Culto y cultura,
- Social
- Deportes
- Esparcimiento
- Comercio minorista: exclusivamente centros comerciales, mercados, supermercados, ferias libres, locales comerciales
- Servicios
-

b) Escala Menor y Básica:

- Salud, excepto cementerios y crematorios
- Educación.
- Seguridad : exclusivamente bomberos y policía.
- Culto y cultura.
- Social.
- Deportes.
- Esparcimiento
- Comercio minorista: exclusivamente locales comerciales y ferias libres
- Servicios.

- 3.- Actividades Productivas:
- a) Establecimientos de impacto similar.
 - b) Talleres inofensivos.
 - c) Almacenamientos.

4.- Área verde

5.- Espacio Público.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

C1.-	Superficie predial mínima	500 m ²
C2.-	Coefficiente de ocupación de suelo	0,2
C3.-	Coefficiente de constructibilidad	0,5
C4.-	Sistema de agrupamiento	Aislado y pareado
C5.-	Altura máxima de edificación	10.5m más mansarda
C6.-	Adosamiento:	Retirado a 5 m de la línea oficial de edificación.
C7.-	Antejardín mínimo:	3 m

Zona ZEx - 2 Zona de Extensión Urbana de Segunda Prioridad

A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:

1.- Residencial: Se podrán emplazar en esta zona sólo las viviendas del propietario y aquellas correspondientes las personas que por la naturaleza de la actividad industrial que se realiza, sea preciso su presencia permanente, privilegiando las instalaciones de tipo industrial y artesanal inofensivas. No obstante lo anterior, en forma excepcional se podrá aprobar conjuntos de viviendas amparadas en las normas del DFL N° 2, de preferencia de tipo social, las cuales deberán mantenerse a una distancia adecuada de las instalaciones industriales, según lo determine el arquitecto proyectista.

2.- Equipamientos: solamente de los siguientes tipos y escalas:

a) **Escala Mediana:** Deportes, servicios artesanales.

b) **Escala Menor y Básica:** Deportes (canchas, campos deportivos), servicios artesanales inofensivos

3.- Actividades Productivas:

- a) Industrias inofensivas
- b) Establecimientos de impacto similar.
- c) Talleres inofensivos
- d) Almacenamientos inofensivos

4.- Infraestructura:

- a) Terminales rodoviarios de todo tipo.
- b) Terminales agropecuarios
- c) Puertos secos

5.- Área verde:

6.- Espacio Público

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

C1.- Superficie predial mínima	2500 m ² 180 m ² para sitios individuales de conjuntos de viviendas sociales.
C2.- Coeficiente de ocupación de suelo	0,60
C3.- Coeficiente de constructibilidad	1,2
C4.- Sistema de agrupamiento	Aislado
C5.- Altura máxima de edificación:	Se regirá por lo establecido sobre rasantes, distanciamientos y sombras en los Artículos 2.6.3. y 2.6.11.del D.S. N° 47 de V. y U. de 1992.
C6.- Adosamiento:	Retirado a 10 m de la línea oficial de edificación.
C7.- Antejardín mínimo:	10 m.

Zona ZEx - 3 Zona de Extensión Urbana de Tercera Prioridad

A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:

1.- Residencial: Se podrán emplazar en esta zona sólo las viviendas del propietario y aquellas correspondientes las personas que por la naturaleza de la actividad industrial que se realiza, sea preciso su presencia permanente, privilegiando las instalaciones de tipo industrial y artesanal inofensivas

2.- Equipamientos: solamente lo de los siguientes tipos y escalas:

a) **Escala Mediana:** Deportes (canchas, campos deportivos)

c) **Escala Menor y Básica:** Deportes (canchas, campos deportivos)

3.- Actividades Productivas:

- a) Industrias inofensivas y molestas
- b) Establecimientos de impacto similar.
- c) Talleres inofensivos y molestos
- d) Almacenamiento inofensivo

4.- Infraestructura:

- a) Terminales rodoviarios de todo tipo.
- b) Terminales agropecuarios
- c) Puertos secos

5.- Área verde.

6.- Espacio Público.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

C1.-	Superficie predial mínima	5000 m ²
C2.-	Coeficiente de ocupación de suelo	0,50
C3.-	Coeficiente de constructibilidad	1,5
C4.-	Sistema de agrupamiento	Aislado

C5.-	Altura máxima de edificación:	Se regirá por lo establecido sobre rasantes, distanciamientos y sombras en los Artículos 2.6.3. y 2.6.11.del D.S. N° 47 de V. y U. de 1992.
C6.-	Adosamiento:	Retirado a 15 m de la línea oficial de edificación.
C7.-	Antejardín mínimo:	15 m

ZE-1.- Zona Equipamiento Especial de Parques y Areas Verdes.

Esta zona comprende los terrenos correspondientes a las plazas públicas existentes y proyectadas, áreas verdes aledaños a las rutas camineras de importancia comunal, regional y nacional.

Corresponde especialmente a los terrenos intervenidos con extracción de áridos abandonados y que requieren ser recuperados para actividades urbanas, los que deben ser protegidos mediante la formación de parques urbanos, áreas de recreación, de estacionamientos, de camping, pic-nic, campos deportivos, viveros forestales, forestación y formación de áreas verdes en general.

En esta zona también se admitirán edificaciones relacionadas con actividades docentes e investigación acorde al espíritu de la zona, además de vivienda para cuidadores y docentes.

A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:

1- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

- a) **Escala Mediana:** Científico: Centros de investigación científica y tecnológica, viveros, invernaderos.
 Esparcimiento: Solo establecimientos o recintos destinados a actividades recreativas, como: parques de entretenimientos, parques zoológicos, juegos electrónicos o mecánicos.

2- Área verde.

3.- Espacio Público

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

C.- NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

C1.- Superficie predial mínima	Indivisible
C2.- Sistema de agrupamiento	Aislado
C3.- Altura máxima de edificación	7 m, más mansarda
C4.- Antejardín mínimo:	10 m

ZE-1a.- Zona Equipamiento Especial de Lago Artificial Propuesto.

Esta zona comprende los terrenos correspondientes a los terrenos intervenidos con extracción de áridos abandonados e inundados en forma permanente y ocasional por aguas lluvias, esteros aledaños y drenaje natural de la ciudad y que requieren ser recuperados para actividades urbanas, sobre el cual se propone la formación de un lago artificial para actividades náuticas de remo, natación y recreación en general; sujeta a un plan maestro de paisajismo e intervención urbana, el que debe ser protegido perimetralmente para evitar derrumbes, y aumentar su valor urbano mediante la formación de senderos, caminos, miradores, puentes, áreas de estacionamientos, ciclo vías, jardines, áreas de recreación, campos deportivos, forestación y formación de áreas verdes en general.

En esta zona se admitirán edificaciones relacionadas con actividades propias del espíritu de la zona, tales como baños públicos, bodegas para guardar artículos deportivos, vivienda para cuidador.

A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:

1- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) **Escala Mediana:** Actividades de deportes y Esparcimiento

2- Área verde.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

C1.- Superficie predial mínima	Indivisible
C2.- Sistema de agrupamiento	Aislado
C3.- Altura máxima de edificación	De acuerdo a proyecto específico
C4.- Antejardín mínimo:	10 m

ZE-2 Zona Equipamiento especial de equipamiento deportivo

Esta Zona está constituida básicamente por los recintos del actual Estadio, medialuna y área destinada a uso deportivo y terrenos eriazos aledaños, donde se podrán ampliar las instalaciones deportivas.

A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:

1.- Residencial: Sólo vivienda de cuidador.

2.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

- a) Escala Mediana:** Equipamiento Deportivo; y en general actividades relacionadas con el rodeo, además de estructuras complementarias que formen parte de un proyecto específico integral aprobado por el Director de Obras Municipales; otros equipamientos de deportes definido en el artículo 26 de la presente Ordenanza Local.

3.- Área verde:

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

ZE-3 Zona Equipamiento Especial de equipamiento Hospitalario

Esta zona está constituida por el área que ocupa el actual Hospital de Paillaco.

D) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Equipamiento Menor y Básico: Salud: Las instalaciones propias para el funcionamiento del Hospital.

E) USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

A) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION

Los indicadores se regularán según proyecto desarrollado por el Servicio Nacional de Salud o de la Municipalidad, aprobado por la Dirección de Obras Municipales de Paillaco y de acuerdo a las normas de Ley General y su Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ZE-4 Zona Equipamiento Especial de Equipamiento Educativo

Esta Zona corresponde a los terrenos y edificaciones del actual Liceo C 13 y a sus instalaciones complementarias, que es necesario mantener y preservar. Respecto de otros establecimientos educacionales existentes o proyectados en la localidad, se regirán por el uso de suelo de la zona en que se encuentran insertos

A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Equipamiento Menor y Básico: Educación: Las instalaciones propias para el funcionamiento del establecimiento educacional.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

C.- NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

Los indicadores se regularán según proyecto desarrollado por el Ministerio de Educación o de la Municipalidad, aprobado por la Dirección de Obras Municipales de Paillaco y de acuerdo a las normas de Ley General y su Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Zona ZE-5 de Equipamiento Especial de cementerio.

Esta Zona está constituida por el Cementerio Municipal existente y sus diversas instalaciones y ampliaciones. En ella regirán las normas específicas que determine el servicio competente, como asimismo la construcción de edificaciones propias de esta actividad tales como velatorios, oratorios, etc.

A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Equipamiento de Salud: Solo Cementerio y las instalaciones propias para su funcionamiento.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

C.- NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

Los indicadores se regularán según proyectos específicos aprobados por el Ministerio de Salud o de la Municipalidad, aprobado por la Dirección de Obras Municipales de Paillaco y de acuerdo a las normas de Ley General y su Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Zona ZE-5a Faja perimetral de protección de Equipamiento Especial de Cementerio.

Esta Zona está constituida por una faja de terreno perimetral en torno a las instalaciones de cementerios existentes o por construirse de 25 m de ancho, la cual sólo podrá emplearse para circulación de tipo vehicular o peatonal, no aceptándose obras de ningún tipo.

La función principal de esta faja es aislar el campo santo de cualquier otra actividad urbana adyacente y se deberá aplicar de preferencia dentro de los terrenos propios del cementerio a fin de evitar restricciones a los vecinos circundantes, quienes a su vez no podrán tener edificaciones de uso permanente a menos de 25 m de los deslindes de dicha actividad.

A.- USOS DE SUELO PERMITIDOS:

1.- Solo vialidad perimetral.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

C.- NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

No se consultan.

Zona ZR-1 Zona restricción de pozo de extracción de áridos.

Estas zonas están constituidas por los terrenos correspondientes a los pozos de extracción de áridos ubicados dentro del límite urbano en etapa de abandono, los que hoy se encuentran parcialmente sujetos a acumulación de aguas lluvias.

Esta actividad extractiva queda prohibida dentro del área urbana, y en torno a estos pozos se dispondrá de fajas de restricción de 10 m medidos desde su borde superior, ó en su defecto, será aquella dimensión expresada en el plano del Plan Regulador. Dentro de la cual queda prohibido todo tipo de estructuras y edificaciones a excepción de aquellas obras propias de protección y/o encauzamiento de las aguas. De igual forma, queda prohibido depositar escombros, substancias y/o basuras contaminantes o materiales de desechos de cualquier naturaleza, debiendo propenderse al relleno de estos pozos que implican riesgos para la población, caso en el cual estos se deberán emplear para ser reforestados de preferencia con especies nativas.

A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:

1.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) **Escala Menor y Básica:** Equipamiento deportivo de canchas de fútbol, multicanchas y deportes al aire libre en general.

2.- Área verde: reforestación y reconstitución de carpeta vegetal.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

- | | | |
|------|--|-------------|
| C1.- | Superficie predial mínima | Indivisible |
| C2.- | Normas especiales de protección: Las instalaciones de áreas verdes o equipamiento deportivo deberán consultar elementos de protección en los bordes superiores de los pozos de áridos, que impidan el acercamiento y eventual caída de personas. | |

Asimismo, se exigirá un estudio de mecánica de suelo realizado un organismo inscrito en los registros respectivos del MINVU, y un informe elaborado por un ingeniero civil, que acrediten la estabilidad de los cortes del terreno, o de las obras que se requiera ejecutar para lograr dicha estabilidad, a fin de evitar cualquier riesgo de derrumbe que pudiera poner en riesgo la vida o la integridad de las personas.

Zona ZR-2. Zona restricción de trazados ferroviarios.

Son las zonas que comprenden las actuales instalaciones de Estación de pasajeros, bodegas, viviendas existentes de personal entre otros, además de las franjas de terrenos situados a ambos lados del actual trazado ferroviario que cruza la ciudad de Paillaco, destinadas a proteger el normal funcionamiento de las vías, impedir obstáculos que las interfieran y evitar riesgos a las personas, de conformidad a lo establecido en los artículos 34 y siguientes del D.S. N° 1.157, de 1931, del Ministerio de Fomento, publicado en el Diario Oficial del 16 de Septiembre de 1931 (Ley General de Ferrocarriles).

Zona ZR- 3 Restricción del Estero El Zanjón y Estero Sin Nombre

Esta zona está constituida por franjas de terreno, teniendo la correspondiente al estero El Zanjón un ancho total de 5 m (2,5 m a cada lado de su eje), y la correspondiente al estero Sin Nombre un ancho de 10 m (5 m a cada lado de su eje). Ambas corren por las riberas de los respectivos esteros. de acuerdo al plano del Plan Regulador Comunal.

D) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Escala menor y básica: Solo cursos de agua; Areas verdes.

E) USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

F) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN:

Estas se regularán según proyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales de Paillaco y de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Zona ZR-4 Zona de Protección de líneas eléctricas de alta tensión

Esta zona está constituida por el área de Protección de 40 m de ancho que corre 20 m a cada lado del eje de la línea de torres que atraviesa el área urbana, cuya potencia certificada por el SEC es de 154.000 V.

D) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Las instalaciones propias para el funcionamiento de las empresas eléctricas.

E) USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

F) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN:

No se consultan.

Zona ZR-5 Zona Protección de emisario de alcantarillado de aguas servidas e instalaciones de Empresa Sanitaria.

Esta zona está constituida por el área de Protección comprendida por la franja de 10 m de ancho que corre 5 m a cada lado del eje del emisario de alcantarillado, y por los terrenos de ESSAL en donde se ubican la copa de agua y los pozos de extracción de agua.

D) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Las instalaciones propias de las empresas sanitarias.

E) USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

F) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN:

No se consultan.