# Resolución 11

APRUEBA PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAINE

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Fecha Publicación: 07-MAY-1993 | Fecha Promulgación: 15-FEB-1993

Tipo Versión: Única De : 07-MAY-1993

Url Corta: https://bcn.cl/2gdq5



APRUEBA PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAINE

Núm. 11.- Santiago, 15 de febrero de 1993.- Vistos:

- a) El Acuerdo adoptado por el Consejo de Desarrollo Comunal de la I. Municipalidad de Paine, en Sesión Extraordinaria de 4 de Septiembre de 1992, en el sentido de aprobar por la unanimidad de sus miembros el plan regulador de dicha comuna, como asimismo, la Memoria Explicativa, la Ordenanza Local, el Estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado y los Planos P.R.P. 92-01 y P.R.P. 92-02, que complementan al mencionado instrumento de planificación territorial;
- b) El Decreto Alcaldicio Nº 256, de 7 de Septiembre de 1992, mediante el cual fue sancionada la aprobación del referido Plan Regulador y los documentos que lo conforman;
- c) El Oficio N $^{\circ}$  2040, de 18 de Diciembre de 1992, del Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano, que informa favorablemente la aprobación del Plan Regulador en referencia;
- d) Que la documentación pertinente fue ingresada a esta Secretaría Ministerial para su estudio, revisión y aprobación, con anterioridad a la fecha de la vigencia del D.S. Nº 47 (V. y U.), de 1992, que reemplazó en su integridad el anterior texto de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, por lo cual el procedimiento que debió observarse en la tramitación del mencionado Plan Regulador Comunal, fue el establecido, entre otros, por el Artículo 550 de la citada Ordenanza General;
- e) Lo dispuesto en los Artículos 43, 45, 52 y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y
- f) Lo prescrito en la Ley N° 16.391, en el D.L. N° 1.305 y las facultades que me confiere el D.S. N° 397 (V. y U.) de 1976,

dicto la siguiente:

Resolución:

- 1º. Apruébase el Plan Regulador Comunal de Paine, en conformidad a lo indicado en la Memoria Explicativa, en la Ordenanza Local en el Estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado y en los Planos P.R.P. 92-01 y P.R.P. 92-02 a escala 1:5.000, confeccionado por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Paine, documentos que se acompañan y que por la presente Resolución se aprueban.
- 2°. El texto de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Paine, que por la presente Resolución se aprueba, es el siguiente:

CAPITULO I {ARTS. 1-5}

Disposiciones Generales

Artículo 1.- La presente Ordenanza, establece las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos de suelos, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad que regirán dentro del área territorial del Plan Regulador Comunal de Paine graficada en el plano PRP 92-01 y PRP 92-02 en adelante los Planos, y que complementan la información gráfica contenida en ellos.

Artículo 2.- El área de aplicación del Plan corresponde a las tres áreas urbanas determinadas por una línea poligonal cerrada, cuyos vértices son los puntos 1-2-3-4

-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-1, que constituye el límite urbano de la localidad de Paine; los puntos 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-1, que constituye el límite urbano de la localidad de Champa; y los puntos 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-1, que constituye el límite urbano de la localidad de Hospital, de acuerdo a la descripción de puntos y tramos contenida en el artículo 6 de esta Ordenanza.

Artículo 3.- Todas aquellas materias atingentes al desarrollo urbano que no se encuentran normadas por esta Ordenanza, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y 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 Paine 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 Metropolitana la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

Artículo 5.- la inobservancia de las normas de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en los artículos 20° al 26° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO II {ART. 6}

Descripción del Límite Urbano

Artículo 6.- Los límites urbanos del área de aplicación del Plan enunciado en el artículo 2 de esta Ordenanza y graficado en los Planos PRP 92-01 y PRP 92-02, quedan definidos por los puntos y tramos que se describen a continuación:

### I LOCALIDAD DE PAINE

Pto. Descripción Pto. Tramo Descripción Tramo

- 1. Punto de la línea oficial poniente de Avda. Gral.
  Baquedano, ubicado a 62,5 mts. al norte del eje de calle Gran Avenida.
- Intersección de la línea imaginaria paralela al eje de la calle Gran Avenida, trazada a 62,5 m. al norte, con línea imaginaria paralela al eje de prolongación norte de calle O'Higgins,
- 1-2 Línea imaginaria paralela al eje de calle Gran Avenida trazada a 62,5 mts al norte.

trazada a 110 mts. al oriente.

- 3. Intersección de la línea imaginaria paralela al eje de la prolongación norte de la calle O'Higgins, trazada a 110 mts. al oriente, con línea imaginaria paralela al eje de Avda. 18 de Septiembre trazada a 115 mts. al norte.
- 2-3 Línea imaginaria paralela al eje de la prolongación norte de calle O'Higgins trazada a 110 mts. al oriente
- 4. Intersección de la línea imaginaria paralela a la Avda.
  18 de Septiembre 115 mts. al norte, con línea imaginaria paralela al eje de calle Alegre, trazada a 110 mts. al poniente.
- 3-4 Línea imaginaria paralela al eje de Avda. 18 de Septiembre trazada a 115 mts. al norte.
- 5. Intersección de la línea imaginaria paralela al eje de calle Gran Avenida, trazada a 62,5 mts. al norte, con línea imaginaria paralela al eje de calle Alegre, trazada a 110 mts. al poniente.
- 4-5 Línea imaginaria paralela al eje de calle Alegre trazada a 110 mts. al poniente.

- 6. Intersección de la línea imaginaria paralela al eje de calle Gran Avenida, trazada a 62,5 mts. al norte, con línea imaginaria paralela a eje de calle Las Posesiones, trazada a 110 mts. al oriente.
- 5-6 Línea imaginaria paralela al eje de calle Gran Avenida trazada a 62,5 mts. al norte.
- 7. Intersección de la línea imaginaria paralela al eje de calle Las Posesiones, trazada a 110 mts. al oriente, con línea imaginaria paralela
- 6-7 Línea imaginaria paralela al eje de calle Las Posesiones trazada a 110 mts. al oriente

- al eje de calle Avda. 18 de Septiembre, trazada a 115 mts. al sur.
- 8. Punto de la línea imaginaria paralela al eje de la Avda. 18 de Septiembre, trazada a 115 mts. al sur, ubicado a 220 mts. al oriente del eje de la calle del Villar.
- 7-8 Línea imaginaria paralela al eje de Avda. 18 de Septiembre, trazada a 115 mts. al sur.
- 9. Punto de la línea imaginaria paralela al eje de la Avda. del Villar, trazada a 215 mts. al oriente, ubicado a 155 mts. del punto 8
- 8-9 Línea imaginaria paralela al eje de la Avda. del Villar, trazada a 215 mts. al oriente.
- 10. Punto de la línea imaginaria paralela al eje de la Avda. del Villar, trazada a 215 mts. al oriente, ubicado a 150 mts. al eje de calle San Sebastián.
- 9-10 Línea imaginaria paralela al eje de la calle San Sebastián trazada a 150 mts. al sur.
- 11. Punto de la línea imaginaria paralela al eje de la calle San Sebastián trazada a 265 mts. al sur, ubicado a 110 mts. al oriente del eje de Avda. del Villar
- 10-11 Línea imaginaria paralela al eje de la Avda. del Villar, trazada a 110 mts. al oriente.
- 12. Intersección de la línea imaginaria paralela al eje de la calle San Sebastián, trazada a 265 mts. al sur, con línea imaginaria paralela al eje de calle del Villar, trazada a 65 mts. al oriente.
- 11-12 Línea imaginaria paralela al eje de calle San Sebastián trazada a 265 mts. al sur
- 13. Intersección de línea imaginaria paralela al eje de la calle del Villar,
- 12-13 Línea imaginaria paralela al eje de calle del Villar, trazada a

trazada a 65 mts. al oriente con línea imaginaria paralela al eje de la prolongación oriente de calle Pdte.
Prieto, trazada a 65 mts. al sur.

65 mts. al oriente.

- 14. Intersección de línea imaginaria paralela al eje de la prolongación oriente de calle Pdte.
  Prieto, trazada a 65 mts. al sur, con línea imaginaria paralela al eje de la prolongación sur de Avda. Los Héroes, trazada a 57,5 mts. al oriente.
- 13-14 Línea imaginaria paralela al eje de la prolongación oriente de la calle Pdte.
  Prieto, trazada a 65 mts. al sur.
- 15. Intersección de línea imaginaria paralela al eje de la prolongación sur de Avda. Los Héroes, trazada a 57,5 mts. al oriente con línea imaginaria paralela al eje de la prolongación oriente de la calle Padre Mateo, trazada a 110 mts. al sur.
- 14-15 Línea imaginaria paralela al eje de la prolongación sur de la Avda.
  Los Héroes, trazada a 57,5 mts. al oriente.
- 16. Intersección de línea imaginaria paralela al eje de calle Padre Mateo, trazada a 110 mts. al sur, con línea imaginaria paralela al eje de Avda. Gral. Baquedano, trazada a 65 mts. al oriente.
- 15-16 Línea imaginaria paralela al eje de calle Padre Mateo, trazada a 110 mts. al sur.
- 17. Intersección de la línea imaginaria paralela al eje de Avda. Gral.
  Baquedano trazada a 65 mts. al oriente con eje existente del camino al fundo Amalia.
- 16-17 Línea imaginaria paralela al eje de Avda. Gral.
  Baquedano, trazada a 65 mts. al oriente.
- 18. Intersección del eje 17-18 Línea recta sobre



existente del camino al fundo Amalia con línea oficial oriente de Avda. Gral. Baquedano.

eje existente del camino al fundo Amalia.

- Intersección de la 19. línea oficial oriente de calle Gral. Baquedano con la proyección imaginaria del deslinde sur poniente de la parcela Nº 280, Hijuela Larga.
- 18-19 Línea oficial oriente de calle Gral. Baquedano.

19-20

- 20. Intersección de la proyección imaginaria del deslinde surponiente de la parcela N° 280, Hijuela Larga, con la línea oficial poniente de calle Gilda Díaz y su proyección sur.
- Deslinde sur poniente y sus proyecciones de la parcela N° 280, Hijuela Larga.

- 21. Intersección de la línea oficial poniente de la calle Gilda Díaz y eje existente de la calle 10 Oriente.
- 20-21 Línea oficial poniente de calle Gilda Díaz y su proyección sur.
- 22. Intersección del eje 21-22 Eje existente existente de calle 10 Oriente con línea imaginaria paralela al eje de la Ruta 5 Sur, trazada a 50 metros al oriente.
- calle 10 Oriente.
- 23. Intersección de la línea imaginaria paralela al eje de la Ruta 5 Sur trazada a 50 mts. al oriente con línea del ferrocarril a Talagante.
- 22-23 Línea imaginaria paralela al eje de la Ruta 5 Sur, trazada a 50 mts. al oriente.
- 24. Intersección de línea de ferrocarril a Talagante con línea imaginaria oficial paralela a línea poniente de Av. General
- 23-24 Línea del ferrocarril a Talagante.

Baquedano, trazada a 245 mts. al poniente.

- 25. Intersección de línea imaginaria paralela a línea oficial poniente de Av. General Baquedano, trazada a 245 mts. al poniente con eje actual de calle 8 Oriente
- 24-25 Línea imaginaria paralela a línea oficial poniente de Av. General Baquedano trazada a 245 mts. al poniente.
- 26. Intersección del eje 25-26 existente de calle 8 Oriente con línea oficial poniente de Av. General Baquedano.
  - Eje existente calle 8 Oriente.

26-1 Línea oficial poniente de Av. General Baquedano.

### II LOCALIDAD DE CHAMPA

Pto. Descripción Pto. Tramo Descripción Tramo

- 1. Intersección de la proyección de la línea imaginaria paralela al eje de la calle Nueva Dos trazada a 57,5 mts. al norte con línea imaginaria paralela al eje de la calle Las Camelias, trazada a 110 mts. al poniente.
- 2. Intersección de la proyección de la línea imaginaria al al paralela eje calle Nueva Dos, trazada a 57,5 mts. al norte, con línea imaginaria paralela al eje de la prolongación norte de la calle Nueva 3, trazada a 110 mts. al oriente.
- 1-2 Línea imaginaria paralela al eje de la calle Nueva Dos, trasada a 57,5 mts. al norte.

3. Intersección de la 2-3 Línea imaginaria



línea imaginaria paralela al eje de la calle Nueva 3, trazada a 110 mts. al oriente, con línea imaginaria paralela al eje de la calle Darío Pavez, trazada a 115 mts. al Oriente. paralela al eje de la calle Nueva Tres trazada a 110 mts. al oriente.

- 4. Intersección de la línea imaginaria paralela al eje de la calle Darío Pavez, trazada a 115 mts. al norte, con línea imaginaria paralela al eje de la calle La Torre trazada a 170 mts. al norte.
- 3-4 Línea imaginaria paralela al eje de la calle Darío Pavez, trazada a 115 mts. al norte.
- 5. Intersección de la línea imaginaria paralela al eje de la calle La Torre, paralela a 170 mts. al oriente, con la línea imaginaria paralela al eje de la calle Darío Pavez, trazada a 115 mts. al sur.
- 4-5 Línea imaginaria paralela al eje de la calle La Torre, trazada a 170 mts. al oriente.
- 6. Punto de la línea paralela al eje de la calle Darío Pavez, trazada a 115 mts. al sur, ubicado a 590 mts. al poniente del eje de la calle La Torre.
- 5-6 Línea imaginaria paralela al eje de la calle Darío Pavez, trazada a 115 mts. al sur.
- 7. Intersección de la línea imaginaria paralela al eje de la calle Darío Pavez, trazada a 115 mts. al sur, con el eje del río Angostura:
- 6-7 Línea imaginaria paralela al eje de la calle Darío Pavez, trazada a 115 mts. al sur.
- 8. Intersección del eje del río Angostura con proyección del eje del camino La Turbina.
- 7-8 Eje del río
  Angostura que une
  los puntos 7 y 8.
- 9. Punto de la
- 8-9 Proyección del



# Ley Chile

proyección del eje del camino La Turbina, ubicado a 90 mts. al oriente del eje del río Angostura. eje del camino La Turbina que une los puntos 8 y 9.

- 10. Punto de la línea imaginaria paralela al eje del camino La Turbina, trazada a 90 mts. al norte, ubicado a 125 mts. al oriente del eje del río Angostura.
- 9-10 Linea recta que une el punto 9 y 10.
- 11. Punto de la línea imaginaria paralela al eje del camino La Turbina, trazada a 90 mts. al norte, ubicado a 110 mts. al poniente del eje de calle Las Camelias.
- 10-11 Línea imaginaria paralela al eje del camino La Turbina, trazada a 90 mts. al norte.
- 11-1 Línea imaginaria paralela al eje de calle Las Camelias, trazada a 110 mts. al poniente.

## III LOCALIDAD DE HOSPITAL

Pto. Descripción Pto. Tramo Descripción Tramo

- 1. Punto de la línea oficial poniente de calle La Torre, ubicado a 550 mts. al sur del eje de calle Darío Pavez
- 2. Intersección de la línea imaginaria paralela al eje de la calle Darío Pavez, trazada a 550 mts. al sur, con la línea oficial oriente de calle Diego Portales.
- 1-2 Línea imaginaria paralela al eje de calle Darío Pavez, trazada a 550 mts. al sur.
- 3. Intersección de la línea oficial oriente de calle Diego Portales con
- 2-3 Línea oficial oriente de la calle Diego Portales.

la línea oficial de la calle Nueva Uno.

- 4. Intersección de la línea oficial norte de la calle Nueva Uno, con la línea oficial oriente de la calle del ferrocarril.
- 3-4 Linea oficial norte de la calle Nueva Uno.
- 5. Punto de la línea oficial oriente de la calle del ferrocarril, ubicado a 220 mts. al sur del eje de la calle Nueva Uno.
- 4-5 Linea oficial oriente de la calle del ferrocarril.
- 6. Punto de la línea imaginaria paralela al eje de la calle Las Bodegas trazada a 110 mts. al norte, ubicado a 90 mts. al oriente del eje calle Las Bodegas.
- 5-6 Línea imaginaria paralela al eje de la Ruta 5 Sur trazada a 190 mts. al poniente.
- 7. Intersección de la línea imaginaria paralela al eje de la calle Las Bodegas, trazada a 110 mts. al norte, con la proyección de la línea imaginaria paralela al eje de la calle Las Mulas, trazada a 55 mts. al oriente.
- 6-7 Línea imaginaria paralela al eje de la calle Las Bodegas trazada a 110 mts. al norte.

- 8. Punto de línea imaginaria paralela al eje de la calle Las Mulas, trazada a 55 mts. al oriente, ubicado a 300 mts. al sur del eje de la calle Las Bodegas.
- 7-8 Línea imaginaria paralela al eje de la calle Las Mulas, trazada a 55 mts. al oriente.
- 9. Punto de la línea de deslinde poniente de la línea del ferrocarril, ubicado a 130 mts. al norte del eje de la calle Diego Portales.
- 8-9 Linea recta imaginaria que une los puntos 8 y 9.
- 10. Intersección de la
- 9-10 Línea de deslinde

línea de deslinde poniente de la línea del ferrocarril, con el eje del río Angostura. poniente de la línea del ferrocarril que une los puntos 9 y 10.

10-1 Eje del río
Angostura que une
los puntos 10 y
1.

CAPITULO III {ARTS. 7-17} Definiciones y Normas Generales

Artículo 7.- Los siguiente términos tinen en esta Ordenanza, el significado que se expresa:

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

La superficie edificada se determinará por la proyección del edificio sobre el terreno, descontando el 100% de la proyección de aleros, balcones y cubiertas en voladizo. Las terrazas y y pavimentos exteriores no se contabilizarán.

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

- Coeficiente de Constructibilidad: Es la relación entre la cantidad total de metros cuadrados que se permite edificar en un predio, sobre el nivel del suelo natural, y la superficie de éste, descontando las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por disposiciones del Plan Regulador.
- Densidad: Es relación entre cantidad de habitantes o viviendas y la superficie predial que ocupan (hab.

/há. o viv./há.).

- Edificación Aislada: Es la que se construye separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Edificación Pareada: Es la que corresponde a dos edificaciones que se construyan simultáneamente, o diferidas en el tiempo, 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 prevista para la edificación aislada.
- Edificación Continua: Es la que se construye simultáneamente, o diferida en el tiempo, emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante, y con la altura que establece el presente Plan Regulador.
- Superficie Util: Es la que resulte de descontar a la superficie total contruida un 10% por concepto de muros estructurales y periféricos. En los casos de edificios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal se descontará previamente la superficie común destinada a circulaciones (accesos, halls, pasillos, rampas, escaleras,



ascensores, montacargas), la ocupada por instalaciones (salas de máquinas, ductos, recintos de medidores, botaderos y receptores de basura) y la superficie de las bodegas correspondientes a las viviendas, cuando las hubiere.

Artículo 8.- Rasantes y Distanciamientos: Para la aplicación de rasantes y distanciamientos se estará a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sin perjuicio de las limitaciones de altura que se establecen en la presente Ordenanza.

Artículo 9.- Adosamientos: Los adosamientos se estarán a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En todo caso, su distancia mínima respecto de la línea de edificación deberá ser de 3.00 metros.

Artículo 10.- Cierros Exteriores: Los sitios eriazos deberán disponer de cierros de carácter permanente que aseguren que dichos predios no se utilicen como botaderos de basuras y escombros.- Los cierros exteriores en los sitios ya edificados o por edificar no podrán superar la altura de 2 metros medidos desde el nivel natural del terreno. En los sitios esquina, los cierros deberán formar ochavos previstos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las características de estos cierros deberán ser aprobadas por la Dirección de Obras Municipales.

Cierros Medianeros: Su altura máxima permitida será de 2 metros medidos desde el nivel natural del terreno.

Artículo 11.- Antejardines: En todas las calles se exigirá antejardín, cuya profundidad mínima será de 3.00 metros. Lo anterior, sin perjuicio de lo indicado en el artículo 25 de esta Ordenanza.

Artículo 12.- Frente predial: Corresponde al deslinde con el espacio público, cuya longitud mínima en cada zona se establece en el artículo 21 de la presente Ordenanza. Sin perjuicio de lo anterior, cuando se trate de accesos a predios interiores, su longitud mínima será de 3 metros, no edificables.

Artículo 13.- Estacionamientos: En los proyectos de obras nuevas y/o cambio de destino de edificaciones existentes las exigencias mínimas de estacionamientos que deberán cumplirse dentro del respectivo predio, son las siguientes:

# a. Vivienda

a.1 Toda vivienda unifamiliar deberá contemplar dentro de su predio el espacio para un estacionamiento.

Se exceptuará de esta norma a las viviendas sociales.

a.2 Tratándose de conjuntos acogidos a la Ley N° 6.071 o edificios multifamiliares se deberá disponer de un espacio de estacionamiento por cada dos unidades de viviendas.

# b. Equipamiento

- b.1 Salud: uno cada 100 m2 de superficie útil construida.
- b.2 Educación: uno cada 50 alumnos.
- b.3 Deportes: en locales con graderías uno cada 25 espectadores.
- b.4 Culto, cultura, esparcimiento, turismo: cines, teatros, auditorios y otros similares uno cada 75 espectadores.

En hoteles, moteles, residenciales, etc. uno cada 12 camas.



En clubes sociales, restaurantes, discotecas, etc. uno cada 100 m2 de superficie útil.

En instalaciones al aire libre como zonas de picnic o similares uno cada  $500\,$  m2 de recinto.

- b.5 Comercio minorista: uno cada 100 m2 superficie útil.
- b.6 Servicios públicos, profesionales, artesanales: uno cada 100 m2 de superficie útil.
- c. Actividades productivas de carácter industrial
- c.1 Industrias y almacenamiento: uno cada 100 m2 de superficie útil.
- c.2 Talleres y establecimientos de impacto similar al industrial: uno cada 50 m2, excepto Terminales de Buses Interurbanos, los cuales deberán consultar tres por cada andén de aparcamiento de buses y/o microbuses.

Todos los usos de suelo que impliquen faenas de carga y descarga deberán contemplar, además de los estacionamientos indicados en los párrafos anteriores, el espacio necesario dentro del predio para las maniobras y evolución de vehículos que dichas faenas impliquen, consultándose 1 hasta 1.000 m2 de superficie útil. Sobre dicha superficie se deberá consultar 1 hasta 2.000 m2 adicionales de superficie útil y así sucesivamente.

En todos los casos anteriores no se exigirán estacionamientos cuando el número de unidades exigibles sea igual o inferior a 3 vehículos livianos.

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

Artículo 14.- Predios y edificios de equipamiento: Todo espacio destinado a equipamiento deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la legislación vigente y su emplazamiento se estará a lo dispuesto en el presente Plan. Deberá cumplirse las normas sobre niveles máximos de ruido que señale el M. de Salud, cuando proceda.

No se permitirá el emplazamiento de equipamiento cuyo acceso enfrente pasajes, excepto comercio minorista en el rubro locales comerciales, servicios profesionales y servicios artesanales a escala vecinal.

Los centros de servicio automotriz y los establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos; las playas y edificios de estacionamientos y los terminales de transporte rodoviario deberán cumplir con las siguientes normas:

- a. Localización
- a.1 Los centros de servicio automotriz y establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos no podrán emplazarse en predios ubicados a una distancia iferior a 100 metros de equipamientos existentes de salud, educación y seguridad, y que se encuentren servidos por la misma vía.

La distancia exigida se medirá por el eje de la vía entre los ejes de los accesos más cercanos de los predios respectivos.

La instalación de nuevos equipamientos de igual naturaleza estarán igualmente condicionados al cumplimiento de la distancia exigida entre ellos y los establecimientos normados en el presente párrafo.

- a.2 Las playas y edificios de estacionamientos, y los terminales de transporte rodoviario sólo podrán emplazarse en vías de un ancho mínimo de 20 metros entre líneas oficiales.
- b. Superficie predial minima.
- b.1 Centros de servicio automotriz y recintos de venta minorista de combustibles líquidos : 500 m2



b.2 Playas y edificios de estacionamientos, y
 terminales de transporte rodoviario : 1.000 m2

c. Frente predial mínimo : 20 m.

d. Sistema de agrupamiento : Aislado.

Sólo se permitirá el adosamiento de baños, oficinas y/o similares.

### e. Accesos:

La distancia mínima entre una intersección de dos vías y el acceso más cercano a esta intersección será de 12 metros y el diseño geométrico de los accesos deberá atenerse a lo dispuesto en el Manual de Vialidad Urbana, Volumen 3 REDEVU, aprobado por D.S. Nº 12 (V. y U.), de 1984, publicado en el D.O. de fecha 03.03.84.

En la ejecución de los accesos, no podrán interrumpirse las soleras, las que deberán rebajarse para mantener su continuidad, debiendo colocarse las señalizaciones y demarcaciones que al efecto indique la Dirección de Tránsito.

Sólo se permitirá como máximo dos accesos por cada frente del establecimiento, los que sólo podrán desarrollarse comprendidos totalmente en el espacio correspondiente al o a los frentes del respectivo predio.

Las rampas de acceso de los respectivos recintos, situados a distinto nivel de la calzada, deberán consultar dentro del mismo recinto particular y a partir de la línea oficial, un tramo horizontal a nivel de acera, de una profundidad no inferior a 5.00 metros.

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

Artículo 16.- Urbanización: La aprobación de proyectos de urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de las obras correspondientes se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, 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, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies y frentes prediales mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

CAPITULO IV {ARTS. 18-22}

Definición de Macro-Areas, Zonificación, Uso de Suelo y Normas Específicas

Párrafo 1º. Macro-Areas {ART. 18}

Artículo 18.- El Area Urbana de aplicación del Plan Regulador Comunal de Paine, que comprende a las localidades de Paine, Champa y Hospital, cuyos límites se definen en el artículo 6º de esta Ordenanza, incluye áreas consolidadas, áreas de



extensión urbana y áreas especiales de restricción según se definen a continuación:

- a. Areas 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 reglamentación vigente.
- b. Areas de Extensión Urbana: Son las áreas planificadas externas a las áreas consolidadas, capaces de recibir el crecimiento en extensión previsto para los centros poblados en los 30 años siguientes a la aprobación del presente Plan Regulador.
- c. Areas Especiales: Son las áreas planificadas que, en razón de su especial destino o naturaleza, están sujetas a restricciones de diverso grado en cuanto a su uso, urbanización y edificación. En los centros poblados normados por la presente Ordenanza, éstas comprenden:

-Los terrenos correspondientes a los trazados ferroviarios de las localidades de Paine y Hospital, y las franjas de terrenos situados a ambos lados de éstos, destinados a proteger el normal funcionamiento de la vías e instalaciones, impedir obstáculos que los interfieran y evitar riesgos a la población. Lo anterior en conformidad a lo establecido en los artículos 34 y siguientes del D.S. Nº 1.157, de 1931, del Ministerio de Fomento, publicado en el D.O. del 16.09.31 -Ley General de Ferrocarriles-.

-La franja ribereña situada al nororiente del Estero Angostura en las localidades de Champa y Hospital, destinadas a la preservación del medio ambiente natural.

-El predio que actualmente ocupa el Cementerio de la localidad de Paine.

-La franja de restricción correspondiente a la línea de alta tensión que cruza el área urbana de Champa.

Párrafo 2°. Zonificación {ART. 19}

Artículo 19.- En función de las características de uso del suelo y demás normas urbanísticas, las áreas señaladas en el artículo anterior se han dividido en las siguientes zonas: Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, ZR1, ZR2, ZR3 y ZR4, graficadas en los planos PRP 92-01 y PRP 92-02.

Párrafo 3°. Uso del Suelo y Normas Específicas  $\{ARTS.\ 20-22\}$ 

Artículo 20.- Tipología de Uso del Suelo: los usos permitidos o prohibidos en esta Ordenanza se agrupan en los siguientes tipos:

a. Vivienda

Se entenderá por tal, genéricamente, al uso que se da al suelo que se destina a la habitación unifamiliar o colectiva.

b. Equipamiento

El equipamiento según su ámbito de acción se clasificará en equipamiento de escala regional, comunal y vecinal.

Para los efectos de la presente Ordenanza la tipología del equipamiento será la que se expresa en el cuadro siguiente:

Tipo	Escala	Escala	Escala
	Regional	Comunal	Vecinal
Salud	Hospitales Clínicas	Clínicas Postas Consultorios	Dispensarios Consultorios Postas.

Educación Universidades Enzeñanza Enzeñanza Media y Enseñanza Básica y Prebásica Superior Básica Institutos Academias Seguridad Comisarías Retenes Tenencias Bomberos Culto Templos Capillas Parroquias Cultura Bibliotecas Bibliotecas Museos Bibliotecas Salas de Salas de conciertos conciertos Auditóriums Teatros Teatros Auditóriums Casas de la Cultura Organizaciones Junta de Ve- Junta de Comunitarias cinos Vecinos Centros de Madres Centros sociales Areas Verdes Parques Plazas Plazas Jardines Juegos Infantiles. Deportes Estadios Canchas Canchas Piscinas Piscinas Centros deportivos Gimnasios Esparcimiento Clubes Teatros Cine-videos y Turismo sociales Cines Juegos Hoteles Clubes soelectróni-Moteles ciales cos Discotecas Fuentes de Salas de es-Soda pectáculos Restauranes Hosterías Quintas de Recreo Moteles Hospederías Residenciales Bares. Comercio Centros co-Centros Co-Locales cominorista merciales merciales merciales Supermercados Mercados Ferias



Grandes

Tiendas

Supermercados Libres Ferias libres Playas de Loc. comer- estacionaciales miento Playas de Expendio de combustibles estacionamiento líquidos y Centros de gas licuado servicio automotriz Establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos y gas licuado

Servicios Servicios de Municipios Públicos utilidad pública Servicio de la Administración

pública

Juzgados Correos Telégrafos Servicios de utilidad pública.

Correos Servicios de utilidad pública.

Servicios profesionales

Oficinas en general Bancos

Estudios profefesionales

Talleres

Servicios artesanales Talleres artesanales

pequeños como: peluquerías, costurerías y modas, gasfiterías, reparadoras de calzado,

Tipo

Escala Regional Escala Comunal Escala Vecinal

pastelerías, talabarterías, técnico de mantención y rep. de artefactos eléctricos, a gas, máquinas de escribir, talleres fotográficos, fotocopiadoras, teje-



durías, lavanderías, etc.

Las áreas verdes de escala vecinal serán determinadas en los respectivos proyectos de urbanización, los que deberán considerar la aplicación de los estándares respectivos, en forma concentrada e identificable como tal. No se permitirá disgregar las áreas verdes en pequeñas porciones prediales anexas a la vialidad, o en remanentes de terreno producto de la subdivisión de lotes.

Se entenderá por "Establecimiento de ventas minorista de combustibles líquidos" el local destinado principalmente al expendio de bencinas, petróleo diesel, parafina, lubricantes y otros productos de similar naturaleza y que generan desplazamiento de vehículos.

Se entenderá por "Centro de servicio automotriz" el local destinado al expendio de bencinas, petróleo diesel, parafinas, lubricantes y otros productos de similar naturaleza y que, además, preste servicios de lavado, lubricación y diagnóstico automotriz o local que preste sólo estos útimos servicios.

Por "Servicio artesanal" se entenderá el establecimiento donde se desarrollan artesanías u oficios menores sin perjuicio del uso residencial tales como: peluquerías, sastrerías, gasfiterías, reparadoras de calzados, pastelerías, etc.

c. Actividades productivas de carácter industrial:

Se consideran actividades productivas de carácter industrial 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.

-Agroindustrias: Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se realizan actividades de cultivo, crianza, producción, procesamiento, transformación y empaque de materias primas, productos intermedios o finales, provenientes de la actividad agropecuaria.

-Talleres: predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se desarrollan las actividades antes señaladas para las industrias, o parte de ellas como montaje y/o reparaciones, etc., ocupando para ello no más de 10 personas, salvo panaderías y similares que podrán ocupar hasta 20 personas.

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

-Establecimientos de impacto similar al industrial: predios, recintos, construcciones y/o edificios donde se realizan actividades de venta de maquinarias, de materiales de construcción, de combustibles sólidos; depósitos de vehículos; terminales de transportes y de distribución de todo tipo.

Las actividades productivas de carácter industrial se calificarán, para efectos de esta ordenanza, en:

-Inofensivas: Aquellas que no producen daños ni molestias a la comunidad, personas y/o entorno, o que controlan y neutralizan siempre dentro del propio predio e instalaciones todos los efectos del proceso productivo, resultando éste inocuo.

-Incómodas o molestas: Aquellas cuyo proceso de extracción, tratamiento de insumos, fabricación o almacenamiento de materias primas o productos finales, puede atraer insectos o roedores, producir ruidos y vibraciones, provocar excesivas concentraciones de tránsito o estacionamientos 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 vertidos, desprendimientos, emanaciones o trepidaciones, ruidos, etc., que pueden llegar a alterar el equilibrio del medio ambiente, perjudicar directa o indirectamente la salud humana u ocasionar daños a los recursos naturales.

-Peligrosas: Aquellas que por el alto riesgo potencial permanente y por la índole eminentemente peligrosa, explosiva o nociva de sus procesos, materias primas,

productos intermedios o finales, pueden llegar a causar daños de carácter catastrófico a la salud humana o a la propiedad, en un radio que exceda los límites del propio predio.

Esta calificación será efectuada por la autoridad competente. No se podrá otorgar permiso de edificación ni patentes definitivas para la instalación, ampliación o traslados de actividades productivas, sin el informe previo favorable de la autoridad sanitaria, evacuado en consideración a que se cumpla lo indicado en el presente Plan Regulador Comunal y que se dé adecuadamente solución a los riesgos que el funcionamiento pueda causar a sus trabajadores y/o a la calidad ambiental.

d. Vialidad y Transporte:

La vialidad es inherente al proceso de división de la tierra y a cualquier actividad que en ella se desarrolle, por lo tanto, se entenderá que es un uso de suelo siempre permitido.

Artículo 21.- En las zonas establicidas en el artículo 19º de la presente ordenanza, se aplicarán las normas de uso de suelo, subdivisión de predios y de edificación que se definen a continuación:

ZONA Z1 - CIVICO COMERCIAL.

- 1. Usos de suelo:
- 1.1. Permitidos:
- a. Vivienda
- b. Equipamiento
- b.1. De escala regional, comunal y vecinal:
  - -Educación.
  - -Cultura.
  - -Esparcimiento y turismo.
  - -Comercio minorista: Excepto ferias libres.
  - -Servicios públicos.
- b.2 De escala comunal y vecinal:
  - -Salud.
  - -Culto.
  - -Areas verdes.
  - -Organizaciones comunitarias.
  - -Deportes: Excepto canchas.
  - -Servicios profesionales.
  - -Servicios artesanales.
- 1.2. Prohibidos:

Todos los no indicados como permitidos.

2. Condiciones de subdivisión predial y edificación.

a.- Superficie predial mínimab.- Frente predial mínimo300 m212 mts.

c.- Porcentaje máximo de ocupación

del suelo : 80%

d.- Coeficiente máximo de

constructibilidad : 1.6

e.- Densidad máxima permitidaf.- Sistemas de agrupamientoi. No se exigei. Aislado,pareado y



Continuo.

g.- Profundidad máx. faja edificada en sistema de agrupamiento pareado

y continuo : 60% de cada

deslinde común.

h.- Altura máxima de edificación : 12.0 mts. en sistema de agrupamiento pareado y continuo. Por sobre esta altura sólo se permitirá edificación aislada con aplicación de rasantes y distanciamientos según se establece en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

# ZONA Z2 - MIXTA ALTA DENSIDAD.

- 1. Usos de suelo:
- 1.1. Permitidos:
- a. Vivienda
- b. Equipamiento
- b.1. De escala regional, comunal y vecinal
  - -Salud.
  - -Educación.
- b.2. De escala comunal y vecinal
  - -Seguridad.
  - -Culto.
  - -Cultura.
  - -Organizaciones comunitarias.
  - -Areas verdes.
  - -Deportes: Excepto canchas.
  - -Esparcimiento y turismo.
  - -Comercio minorista: excepto ferias libres.
  - -Servicios públicos.
  - -Servicios profesionales.
  - -Servicios artesanales.
- c. Actividades productivas de carácter industrial inofensivas.
- 1.2. Prohibidos:

Todos los no indicados como permitidos.

2. Condiciones de subdivisión predial y de edificación.

a.- Superficie predial mínimab.- Frente predial mínimoi 300 m2i 12 mts.

c.- Porcentaje máximo de ocupación

del suelo : 60%

d.- Coeficiente máximo de

constructibilidad : 1.2

e.- Densidad mínima permitida : 100 Hab/há f.- Densidad máxima permitida : 300 Hab/há g.- Sistemas de agrupamiento : Aislado, pareado y continuo, salvo las actividades

productivas de carácter industrial que se estarán



a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

h.- Profundidad máx. faja edificada en sistema de agrupamiento pareado

y continuo : 60% de cada deslinde

común.

i.- Altura máxima de edificación : 7 mts. en sistema de agrupamiento pareado y continuo. Por sobre esta altura sólo se permitirá edificación aislada con aplicación de rasantes y distanciamientos según se establece en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

### ZONA Z3 - RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD.

- 1. Usos de suelo:
- 1.1. Permitidos:
- a. Vivienda
- b. Equipamiento
- b.1. De escala comunal y vecinal
  - -Seguridad.
  - -Deportes: Excepto estadios
- b.2. De escala vecinal.
  - -Salud.
  - -Educación.
  - -Culto.
  - -Cultura.
  - -Organizaciones comunitarias.
  - -Areas verdes.
  - -Esparcimiento y turismo: excepto juegos electrónicos.
  - -Comercio minorista
  - -Servicios públicos.
  - -Servicios profesionales.
  - -Servicios artesanales.

### 1.2. Prohibidos:

Todos los no indicados como permitidos.

2. Condiciones de subdivisión predial y de edificación.

a.- Superficie predial mínimab.- Frente predial mínimo9 mts.

c.- Porcentaje máximo de ocupación

del suelo : 70%

d.- Coeficiente máximo de

constructibilidad : 1.4

e.- Densidad mínima permitida : 150 Hab/há. f.- Densidad máxima permitida : 450 Hab/há. g.- Sistemas de agrupamiento : Aislado,

pareado y continuo.

h.- Profundidad máxima del sistema de agrupamiento pareado y continuo

: 60% de cada deslinde común.

i.- Altura máxima de edificación : 7 mts. en sistema de agrupamiento pareado y continuo. Por sobre esta altura sólo se permitirá edificación aislada con aplicación de rasantes y distanciamientos según se establece en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

# ZONA Z4 - RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA.

- 1. Usos de suelo:
- 1.1. Permitidos:
- a. Vivienda
- b. Equipamiento
- b.1. De escala comunal y vecinal
  - -Seguridad.
  - -Deportes: Excepto estadios y gimnasios
- b.2. De escala vecinal.
  - -Salud.
  - -Educación.
  - -Culto.
  - -Cultura.
  - -Organizaciones comunitarias.
  - -Areas verdes.
  - -Comercio minorista: Excepto ferias libres.
  - -Servicios públicos.
  - -Servicios profesionales.
  - -Servicios artesanales.

# 1.2. Prohibidos:

Todos los no indicados como permitidos.

2. Condiciones de subdivisión predial y de edificación.

a.- Superficie predial mínimab.- Frente predial mínimo300 m212 mts.

c.- Porcentaje máximo de ocupación

del suelo : 60%

d.- Coeficiente máximo de

constructibilidad : 1.2

e.- Densidad mínima permitida : 150 Hab/há f.- Densidad máxima permitida : 300 Hab/há g.- Sistemas de agrupamiento : Pareado, Aislado

h.- Profundidad máxima del sistema de

agrupamiento pareado : 60% de cada deslinde

común.

i.- Altura máxima de edificación : 7 mts. en sistema de agrupamiento pareado. Por sobre esta altura sólo se permitirá edificación aislada con aplicación de rasantes y distanciamientos según se establece en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

### ZONA Z5 - MIXTA BAJA DENSIDAD.

- 1. Usos de suelo:
- 1.1. Permitidos:
- a. Vivienda
- b. Equipamiento
- b.1. De escala vecinal
  - -Salud.
  - -Culto.
  - -Cultura.
  - -Organizaciones comunitarias.
  - -Areas verdes.
  - -Deportes
  - -Esparcimiento y turismo: Excepto juegos electrónicos.
  - -Comercio minorista.
  - -Servicios profesionales.
  - -Servicios artesanales.
- c. Actividades productivas de carácter industrial inofensivas.
- 1.2. Prohibidos:

Todos los no indicados como permitidos.

2. Condiciones de subdivisión predial y de edificación.

a.- Superficie predial mínima : 500 m2

b.- Frente predial mínimo : 15 mts.

c.- Porcentaje máximo de ocupación

del suelo : 60%

d.- Coeficiente máximo de

constructibilidad : 1.0

e.- Densidad máxima permitida : 100 Hab/há

f.- Sistemas de agrupamiento : Aislado. Las actividades productivas de carácter industrial se estarán a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

g.- Altura máxima de edificación : La que



resulte de la aplicación de rasantes y distanciamientos según se establece en la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

ZONA Z6 - EQUIPAMIENTO GENERAL.

- 1. Usos de suelo:
- 1.1. Permitidos:
- a. Equipamiento
- a.1. De escala regional comunal y vecinal:
  - -Educación.
  - -Cultura.
  - -Comercio minorista: Excepto ferias libres.
  - -Servicios públicos.
  - -Servicios profesionales.
- a.2. De escala comunal y vecinal:
  - -Salud.
  - -Seguridad.
  - -Culto.
  - -Organizaciones comunitarias.
  - -Areas verdes.
  - -Deportes.
  - -Servicios artesanales.

### 1.2. Prohibidos:

Todos los no indicados como permitidos, excepto vivienda del propietario y/o cuidador.

2. Condiciones de subdivisión predial y de edificación.

a.- Superficie predial mínimab.- Frente predial mínimo: 1.000 m2: 20 mts.

c.- Porcentaje máximo de ocupación

del suelo : 70%

d.- Coeficiente máximo de constructibilidad : 1.4

e.- Densidad máxima permitida : No se exige. f.- Sistemas de agrupamiento : Aislado y pareado.

g.- Profundidad máxima en sistema

de agrupamiento pareado : 60% de cada deslinde

común.

h.- Altura máxima de edificación : 7 mts. en sistema de agrupamiento pareado. Por sobre esta altura sólo se permitirá edificación aislada con aplicación de rasantes y distanciamientos según se establece en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

ZONA Z7 - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

1. Usos de suelo:



- 1.1. Permitidos:
- a. Equipamiento
- a.1. De escala comunal y vecinal:
  - -Areas verdes.
  - -Deportes.
- 1.2. Prohibidos:

Todos los no indicados como permitidos.

2. Condiciones de subdivisión predial y de edificación.

a.- Superficie predial mínimab.- Frente predial mínimo2.000 m240 mts.

c.- Porcentaje máximo de ocupación

del suelo : 5%

d.- Coeficiente máximo de

constructibilidad : 0.05

e.- Densidad máxima permitida : No se exige.
f.- Sistemas de agrupamiento : Aislado
g.- Altura máxima de edificación : La que
resulte de la aplicación de las rasantes y
distanciamientos según se establece en la
Ordenanza General de Urbanismo y
construcciones la Ley General de Urbanismo y
Construcciones.

ZONA ZR1 - LINEA FERREA.

Se regirá por lo dispuesto en el D.S. Nº 1.157., de 1931, del Ministerio de Fomento.

Se establece una franja no edificable de 7 metros a cada costado de la línea férrea, medidos desde el riel del lado correspondiente, en todo su paso por el área urbana de Paine y Hopital.

ZONA ZR2 - RIO ANGOSTURA.

- 1. Usos de suelo:
- 1.1. Permitidos:
- a. Equipamiento
- a.2. De escala vecinal: -Deportes.
- 1.2. Prohibidos:

Todos los no indicados como permitidos, excepto vivienda del propietario y/o las de sus trabajadores y las instalaciones complementarias al uso agrícola y/o forestal.

- 2. Condiciones de subdivisión predial y de edificación.
- a.- Superficie predial mínima : 5.000 m2



b.- Frente predial mínimo : 50 mts.

c.- Porcentaje máximo de ocupación

del suelo : 5%

d.- Coeficiente máximo de

constructibilidad : 0.05

e.- Densidad máxima permitida : No se exige. f.- Sistemas de agrupamiento : Aislado g.- Altura máxima de edificación : 5 mts.

En todo caso, en forma previa al permiso municipal, los proyectos deberán contar con el visto bueno del Ministerio de Obras Públicas, en cuanto al emplazamiento respecto del cauce.

ZONA ZR3 - CEMENTERIOS.

Se regirá por lo dispuesto en el D.S. Nº 357, de 1970, del Ministerio de Salud Pública.

Se establece una franja de restricción para la edificación de construcciones destinadas a vivienda de 25 metros de ancho medida desde el límite predial actual del cementerio existente en la Localidad de Paine.

ZONA ZR4 - LINEA DE ALTA TENSION.

Se establece una franja de restricción a ambos costados de la línea de alta tensión que cruza la Localidad de Champa, de 20 metros de ancho medidos desde el eje de la línea, para las edificaciones de construcciones destinadas a cualquier uso.

Artículo 22.- Dentro de los límites del presente Plan Regulador no se permitira los siguientes usos de suelo:

- -Industrias peligrosas y/o contaminantes.
- -Plantas de tratamiento de aguas servidas.
- -Rellenos sanitarios o vertederos de basuras.

CAPITULO V {ARTS. 23-25}

Vialidad

Artículo 23.- Las avenidas, calles, pasajes y, en general, todas las vías públicas del Plan Regulador son las actualmente existentes, manteniendo sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se dispone el ensanche o apertura de nuevas vías.

En las intersecciones de las vías estructurantes a nivel comunal, se consideran áreas sujetas a modificaciones según estudio vial las inscritas en la superficie definida por un radio de 75 metros desde la intersección de los ejes de las vías.

Los proyectos a ejecutarse en los predios incluidos en las áreas indicadas deberán contar, previamente a la autorización municipal, con el V°B° de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

En la intersección de la vía Presidente Prieto con la Ruta 5 Sur el citado radio es de 125 metros.

Artículo 24.- Los perfiles geométricos viales, así como el diseño de sus empalmes, serán definidos en los respectivos proyectos de loteos, en planes seccionales o en estudios o proyectos de vialidad, según corresponda.

Artículo 25.- La vialidad estructurante indentificada en los Planos está constituida por las vías indicadas en los siguientes cuadros:



NOTA: VER DIARIO OFICIAL Nº 34.559, DE FECHA 7 DE MAYO DE 1993, DESDE PAGINA 10 A LA 11

3°. La I. Municipalidad de Paine publicará en forma íntegra la presente Resolución en el Diario Oficial, y un extracto de la misma en un diario de los de mayor circulación en la comuna, asimismo, deberá archivar los planos antes individualizados en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Tómese razón, anótese, comuníquese y publíquese. - Cristina Silva Toledo, Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo Subrogante.