

Tipo Norma	:Resolución 24
Fecha Publicación	:18-12-1995
Fecha Promulgación	:30-11-1995
Organismo	:MUNICIPALIDAD DE QUINTA DE TILCOCO
Título	:APRUEBA PLAN REGULADOR COMUNAL
Tipo Version	:Unica De : 18-12-1995
Inicio Vigencia	:18-12-1995
URL	: http://www.leychile.cl/N?i=32271&f=1995-12-18&p=

APRUEBA PLAN REGULADOR COMUNAL

Núm. 24.- Rancagua, 30 de Noviembre de 1989.- Visto:

a) Lo dispuesto en los artículos 2° y 21, de la Ley 16.391 y 12° del D.L. N° 1.305; el D.S. N° 397 (V. y U.) de 1976; los artículos 41, 42, 43 y 44, del D.S. N° 458 (V. y U.) de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, modificada por la Ley N° 18.738; los artículos 447 y 550 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, ambas disposiciones legales modificadas por D.S. N° 224, publicado en el Diario Oficial del 14 de Enero de 1989; el Decreto Alcaldicio Exento N° 305, del 10 de Noviembre de 1989, de la Ilustre Municipalidad de Quinta de Tilcoco, que ratificó el Acuerdo mediante el cual el Consejo de Desarrollo Comunal -en Sesión N° 12 de fecha 8 de Noviembre de 1989- aprobó el Plan Regulador Comunal de Quinta de Tilcoco, localidades de Quinta de Tilcoco y Guacarhue, el Memorándum N° 160 de 17 de Noviembre de 1989, de la Unidad de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo VI Región, que adjunta el informe Técnico Favorable del Plan Regulador Comunal de Quinta de Tilcoco, localidades de Quinta de Tilcoco y Guacarhue; el Decreto Supremo N° 113 (V. y U.) de 1 de Agosto de 1983, que nombra Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en la VI Región del Libertador Bernardo O'Higgins, y los demás antecedentes que se acompañan, dicto la siguiente:

Resolución:

Artículo 1°. Apruébese el Plan Regulador Comunal de Quinta de Tilcoco, localidades de Quinta de Tilcoco y Guacarhue, en conformidad a lo indicado en la Memoria Explicativa, Estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, Ordenanza Local y Plano: QTT01, denominado "Plan Regulador Comunal de Quinta de Tilcoco, localidad de Quinta de Tilcoco" a escala 1:5000 y QTT02, denominado "Plan Regulador Comunal de Quinta de Tilcoco, localidad de Guacarhue" a escala 1:2500, ambos confeccionados por la Ilustre Municipalidad de Quinta de Tilcoco, documentos que se acompañan y que se aprueban por la presente Resolución.

Artículo 2°. El texto de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Quinta de Tilcoco, localidades de Quinta de Tilcoco y Guacarhue, que por la presente Resolución se aprueba, es el siguiente:

Artículo 3°. Archívese los Planos: QTT01, denominado "Plan Regulador Comunal de Quinta de Tilcoco, localidad de Quinta de Tilcoco" y QTT02, denominado "Plan Regulador Comunal de Quinta de Tilcoco, localidad de Guacarhue", en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Tómese razón, anótese, comuníquese y publíquese.- Alejandro Torres Díaz, Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Sexta Región.

ORDENANZA LOCAL DEL PLAN REGULADOR COMUNAL QUINTA DE TILCOCO LOCALIDADES DE QUINTA DE TILCOCO Y GUACARHUE
CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. La presente Ordenanza Local tiene por objeto establecer las normas referentes a límites urbanos, zonificación, disposiciones sobre uso del suelo, subdivisión predial, edificación, urbanización y vialidad, que deberán observarse dentro del área territorial del Plan Regulador Comunal de Quinta de Tilcoco, localidades de Quinta de Tilcoco y Guacarhue, graficadas en los planos QTT-01 y QTT-02, las cuales se complementan con la información gráfica contenida en dichos planos.

Artículo 2. El área territorial del Plan Regulador Comunal de Quinta de Tilcoco, localidades de Quinta de Tilcoco y Guacarhue, queda determinada por el límite urbano, constituido por dos líneas poligonales cerradas la primera, entre los puntos 1 al 41 ambos incluidos, corresponde al área urbana de la localidad de Quinta de Tilcoco; la segunda, entre los puntos 42 al 50 ambos incluidos, corresponde al área urbana de la localidad de Guacarhue, cuyas descripciones de puntos y tramos se incluyen en los artículos 6 y 7 de esta Ordenanza.

Artículo 3. Todas las materias atinentes al desarrollo urbano que no se encuentran reguladas por esta Ordenanza, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

Artículo 4. De acuerdo a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la Dirección de Obras Municipales de Quinta de Tilcoco la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza y a la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la VI Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, 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

Descripción del Límite Urbano

Artículo 6. El límite de la localidad de Quinta de Tilcoco enunciado en el Artículo 2 de la presente Ordenanza queda definido por los puntos y tramos que se describen a continuación:

NOTA: VER DIARIO OFICIAL N° 35.344 DEL DIA LUNES 18 DE DICIEMBRE DE 1995, PAGINAS 12-15
--

CAPITULO III

Definiciones y Normas Generales

Artículo 8. Los siguientes términos tienen en esta Ordenanza, el significado que se indica:

Coeficiente de Ocupación de Suelo: Es el coeficiente entre la superficie edificada determinada en la forma que más adelante se expresa y la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por disposiciones del presente 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 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 de 10 por ciento de la superficie del terreno. El exceso de dicho porcentaje se contabilizará en un 50 por ciento.

Edificación Aislada: Es la que se construye separada de los deslindes, emplazadas por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rrasantes y distanciamientos que se determinan en la presente Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Edificación Pareada: Es la que corresponde a dos edificaciones que se construyen simultáneamente, o diferidas en el tiempo, emplazada a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura de longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas 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 y profundidad que establece el presente Plan Regulador.

Artículo 9. Altura de Edificación: Las alturas de edificaciones estarán reguladas por las normas que, sobre rasantes y distanciamiento establece el Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 23 de la presente Ordenanza.

Artículo 10. Rasantes y Distanciamiento: Para la aplicación de rasantes y distanciamientos se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 11. Adosamientos: Los adosamientos se ajustarán a las disposiciones contenidas en el Artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin perjuicio de las normas contenidas en el Artículo 23 de la presente Ordenanza.

Artículo 12. Cierros exteriores: Los sitios eriazos deberán disponer de cierros de carácter permanente que aseguren que dichos predios no se utilicen como botadero de basura y escombros y cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales.

Cuando se consulten cierros en los sitios ya edificados o por edificar no deberán superar la altura de 1,80 m. aceptándose cierro vivo.

En los sitios esquinas los cierros deberán formar los ochavos previstos en los Artículos 2.5.3 al 2.5.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 13. Antejardines: En toda el área urbana serán optativos. En caso de optarse no podrán ser inferiores a 3 m.

Artículo 14. Estacionamientos: En los proyectos de obras nuevas y en los cambios de destino de edificaciones existentes, las exigencias mínimas de estacionamiento que deberán cumplirse del respectivo previo, son las siguientes:

- A. VIVIENDA:
 - A.1. En viviendas sociales no se exigirá.
 - A.2. En sistema de agrupamiento continuo, se consultará un mínimo de 1 estacionamiento por 3 viviendas.
 - A.3. En edificios colectivos acogidos o no acogidos a la Ley 6.071, se consultará 1 mínimo de 0,5 estacionamiento por vivienda.
- B. COMERCIO:
 - B.1. Se consultará un estacionamiento por cada 100 m². construidos en Supermercados y Servicentros (si ofrece servicios diferentes a la venta de combustibles).
 - B.2. En oficinas se consultará un mínimo de 1 estacionamiento por cada 100 m². construidos.
- C. SOCIO-CULTURAL:
 - C.1. En sedes sociales se consultará un estacionamiento por cada 100 m². construidos.
 - C.2. Otras edificaciones de este destino, consultarán 1 estacionamiento por cada 100 m². construidos.
- D. DEPORTES:
 - En aquellas áreas o edificaciones que cuenten con graderías se consultará 1

- estacionamiento por cada 50 espectadores.
- E. TRANSPORTES: En terminales de buses y taxis colectivos se consultará un mínimo de 1 estacionamiento por andén.
- F. CULTO: Los templos consultarán un mínimo de 1 estacionamiento por cada 100 m². de superficie construida.
- G. TURISMO Y RECREACION:
- G.1. En restaurantes, hoteles y residenciales se consultará 1 estacionamiento por cada 100 m². edificados.
 - G.2. En cines y teatros se consultará un estacionamiento por cada 30 espectadores como mínimo.
- H. EDUCACION: En educación pre-escolar, básica y media se consultará un estacionamiento por cada 100 m². de superficie edificada.
- I. SALUD: En clínicas y casas de reposo, policlínicos, postas y hospitales se consulta 1 estacionamiento por cada 100 m². construidos.

J. INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO: Se consultará 1 estacionamiento por cada 100 m². construidos.

La superficie mínima por estacionamiento será de 13 m². equivalentes a 2,5 x 5,2 m., sin incluir áreas destinadas a circulación. En las edificaciones que consulten dos o más destinos diferentes, el estándar mínimo se aplicará a la superficie construida por cada destino.

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

En el caso de los templos y colegios se deberá consultar espacios de detención de vehículos, en el frente del acceso principal, en una extensión igual al frente del predio con un máximo de 30 m. dicho espacio de detención podrá obtenerse por ensanche de la calzada o por señalización autorizada por la Municipalidad.

Artículo 15. Industria y Almacenamiento: La industria y almacenamiento se clasificarán de acuerdo a las siguientes categorías:

Inofensivos: Los que no causan molestias o daños a las personas o daños a las personas o al entorno, ni revisten peligro.

Molestos: Los que producen incomodidad o molestias al vecindario.

Insalubres: Los que son dañinos a la salud como consecuencia de ruidos, emanaciones, trepidaciones, etc.

Peligrosos: Los que presentan un alto riesgo potencial permanente y aquellos cuyo grado de salubridad sea inaceptable a juicio de la autoridad competente.

Las industrias y almacenamiento de carácter peligroso, no podrán instalarse en el área urbana de las Localidades de Quinta de Tilcoco y Guacarhue.

Artículo 16. Equipamiento: Para los efectos de la presente Ordenanza, constituyen "Equipamiento" los terrenos y edificios urbanos destinados a complementar las funciones básicas de habitar, producir, intercambiar y circular. En consecuencia, forman parte del "Equipamiento" los terrenos y edificios destinados a:

NOTA: VER DIARIO OFICIAL N° 35.344 DEL DIA LUNES
18 DE DICIEMBRE DE 1995, PAGINA 16

Todo espacio destinado a equipamiento deberá cumplir con todas las condiciones de habitabilidad que señala la Legislación vigente y deberá respetar las disposiciones sobre uso del suelo que establece el presente Plan Regulador.

Artículo 17. Los servicentros y/o locales de venta o expendio de combustibles deberán cumplir con las siguientes normas sin perjuicio de las disposiciones establecidas por cada zona:

A. Servicentros o locales de venta o expendio de combustibles:

- Podrán emplazarse en predios que enfrenten vías de ancho mínimo igual o superior a 15 m. en caso de emplazarse enfrentando vías de ancho menor, la superficie predial no podrá ser inferior a 1.500 m².

- El ancho mínimo de los accesos y salidas de vehículos desde el predio a la vía pública, será de 5 m. en ángulo máximo entre los ejes de acceso y salida y el eje de la vía pública será de 70 grados, inscrito entre el deslinde predial y el eje de la vía pública.

- El sistema de agrupamiento será aislado.

B. Garajes y Talleres Mecánicos:

- Superficie predial mínima : 500 m².
- Frente predial mínimo : 15 mts.
- Sistema de agrupamiento : Aislado.

Artículo 18. Bienes Nacionales de Uso Público: En las áreas de uso público, como son las vías y áreas verdes, existentes o que se formen en futuro, no podrán ejecutarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como, kioscos, 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.

Artículo 19. Urbanización: La aprobación de proyectos de urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado, aguas servidas y aguas lluvias; agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, además, por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización y de los Servicios respectivos.

Artículo 20. Edificación en predios existentes: Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplan con la superficie y frentes prediales mínimos establecidos en el artículo 23 de esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

Artículo 21. Quedan prohibidos, dentro del límite urbano, los siguientes uso de suelos:

- Planta de tratamiento de aguas servidas.
- Planta y botaderos de basuras.
- Industrias peligrosas e insalubres.
- Cementerios.

CAPITULO IV

Definición de macro-áreas, zonificación, uso de suelo y normas específicas

Artículo 22. De acuerdo a su grado de consolidación, el Plan Regulador contempla las siguientes macro-áreas:

Area Consolidada: Es el área que cuenta efectivamente con urbanización completa entendiéndose por tal la que habilita el suelo para ser dividido y para recibir edificación, debidamente conectada a las

redes de los servicios de utilidad pública, o que cuenten con otros sistemas autorizados por la reglamentación vigente.

El límite exterior de esta área se denomina "Límite de Consolidación" y se señala en los planos QTT-01 y QTT-02.

Area de Extensión Urbana: Son las áreas planificadas, externas a las áreas consolidadas, aptas para recibir el crecimiento en extensión previsto para el centro poblado en los 30 años siguientes a la aprobación del Plan Regulador, de acuerdo a las prioridades fijadas.

Areas especiales: Son las áreas planificadas que, en razón de su destino o naturaleza, están sujetas a restricciones de diverso grado en cuanto a su urbanización y edificación tales como, instalaciones de almacenamiento de combustible y otras materias altamente peligrosas, márgenes de esteros y canales, parques, zonas de protección ecológicas, etc.

Los límites de dichas áreas se señalan en los planos QTT-01 y QTT-02.

Artículo 23. Las áreas descritas en el artículo 22 se dividen en las zonas que señalan a continuación, de acuerdo a las características del uso del suelo y demás normas urbanísticas determinadas para cada una de ellas, las cuales se grafican y acotan en los planos QTT-01 y QTT-02. El área consolidada se divide en las zonas ZU-1, ZU-2, ZU-3, ZU-4, ZU-5, ZTE-1, ZTE-2 y ZR.

El área de extensión urbana se divide en las zonas ZE-1, ZE-2, ZE-3 y ZE-4.

Los usos de suelos permitidos o prohibidos en cada zona, las condiciones de subdivisión de predios y las normas de edificación que les son aplicables son las siguientes:

<p>NOTA: VER DIARIO OFICIAL N° 35.344 DEL DIA LUNES 18 DE DICIEMBRE DE 1995, PAGINAS 17-18</p>
--

CAPITULO V
Vialidad

Artículo 24. Las avenidas, calles y pasajes en general, todas las vías públicas del Plan Regulador Comunal de Quinta de Tilcoco, son las actualmente existentes, las cuales mantienen sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se disponga aperturas de nuevas vías.

Artículo 25. Los perfiles geométricos de las nuevas vías, así como el ancho de calzadas y el diseño de sus empalmes, serán definidos en los respectivos proyectos de loteos, en seccionales o en estudio o proyectos de vialidad, según corresponda.

Artículo 26. La vialidad estructurante identificada en los planos QTT-01 y QTT-02 está constituida por las vías indicadas en el cuadro que se indica a continuación:

<p>NOTA: VER DIARIO OFICIAL N° 35.344 DEL DIA LUNES 18 DE DICIEMBRE DE 1995, PAGINA 18</p>
--