

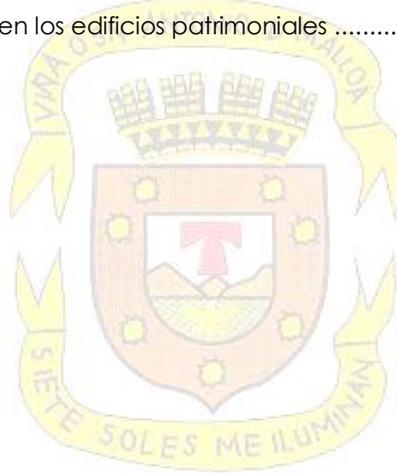
# PLAN REGULADOR COMUNAL DE MALLOA



**ORDENANZA  
MALLOA Y PELEQUEN**

## CONTENIDO

<b>CAPITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPITULO 2 LÍMITE URBANO DE PELEQUEN .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPITULO 3 DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES.....</b>	<b>6</b>
TITULO 1º: Normas Generales sobre Loteos y Urbanizaciones.....	6
TITULO 2º: Normas Generales sobre Edificación.....	8
TITULO 3º: Normas Generales sobre Uso del Suelo .....	9
TITULO 4º: Normas Generales sobre Estacionamientos.....	12
<b>CAPITULO 4 ZONIFICACION .....</b>	<b>14</b>
<b>CAPITULO 5 VIALIDAD .....</b>	<b>27</b>
<b>CAPITULO 6 ORDENANZA PATRIMONIAL .....</b>	<b>30</b>
TITULO 1º: Disposiciones Generales .....	33
TITULO 2º: Definiciones .....	33
TITULO 3º: Determinación de edificaciones con carácter patrimonial .....	34
TITULO 4º : Formas de intervención en los edificios patrimoniales .....	35



## CAPITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

### ARTICULO 1

La presente Ordenanza Local establece el límite urbano, zonificación y vialidad estructurante de las Localidades de Malloa y Pelequén, los cuales se muestran gráficamente en los planos PRC 1 - MALLOA y PRC 2 - PELEQUEN. Esta Ordenanza forma parte del Plan Regulador Comunal de Malloa, el cual está conformado además por la Memoria Explicativa , Estudio de Factibilidad Sanitaria y Planos, con los cuales conforma un solo cuerpo legal.

### ARTICULO 2

Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano, que no se encuentren normadas en esta Ordenanza, se entenderán regidas por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones – en adelante Ordenanza General u OGUC -, las Normas Técnicas y demás disposiciones relacionadas con la planificación urbana, urbanización y construcción.

Para la elaboración del presente Plan Regulador se han tenido presentes las disposiciones de la Ley General de Bases del Medio Ambiente, realizando una evaluación ambiental del Plan e incorporando en la normativa todas aquellas medidas tendientes a la protección de la calidad del medio ambiente comunal, en especial en las áreas urbanas sometidas a su jurisdicción. Por lo tanto es recomendable que todos los proyectos que se realicen en el ámbito territorial del Plan y que deban ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental se ajusten a las disposiciones de esta Ordenanza, las cuales han incorporado ya variables ambientales para la formulación de proyectos de urbanización.

### ARTICULO 3

La inobservancia de las normas de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo dispuesto por la Ley General de Urbanismo y Construcciones en su capítulo IV, artículos 20 al 25.

## CAPITULO 2 LÍMITES URBANOS DE MALLOA Y PELEQUEN

### ARTICULO 4 Límites urbanos

Los límites Urbanos de Malloa y Pelequén, se expresan en los polígonos que se describe en las Tablas indicadas a continuación y se grafican en los planos PRC 1-MALLOA Y PRC 2-PELEQUEN

#### LIMITE URBANO PELEQUEN

Punto	Definición del punto	Tramo	Descripción del tramo
1	Punto situado en la intersección de la paralela a 15 m al oriente del eje de Ruta 5 Sur con paralela a 230 m al Norte del eje de calle 7 Norte , coincidente con línea oficial sur de Paso Superior Pelequén Viejo.	1 - 2	Línea recta que une los puntos 1 y 2

Punto	Definición del punto	Tramo	Descripción del tramo
2	Punto situado en la intersección de la paralela a 15 m al oriente del eje de la Ruta 5 Sur , con la paralela a 150 m al norte del eje de la Ruta 66,carretera de La Fruta.	2-3	Línea recta que une los puntos 2 y 3
3	Punto situado en la intersección de paralela al camino de la Fruta 150 metros al norte de su eje, con paralela a Ruta 5 Sur trazada 442 metros al poniente de su eje.	3-4	Línea recta que une los puntos 3 y 4
4	Punto situado en la intersección del eje de Estero Rigolemu con paralela a la Ruta 5 Sur trazada 442 m al poniente de su eje.	4-5	Recorre a lo largo del eje del cauce hasta el punto 5
5	Punto situado en la intersección del eje de Estero Rigolemu con perpendicular a la Ruta 5 Sur, trazada 178 metros al sur del cruce del eje de Estero con eje de Ruta 5 Sur.	5-6	Línea recta que une los punto 5 y 6
6	Punto situado en la intersección de línea oficial oriente de franja de restricción del ferrocarril, con paralela a eje de Calle Los Maquis trazada 660 metros al sur de ésta.	6-7	Línea coincidente con límite urbano y línea oficial oriente de franja de restricción del ferrocarril entre los puntos 6 y 7
7	Punto situado en la intersección de línea oficial oriente de franja de restricción del ferrocarril, con proyección al oriente de línea oficial sur del Paso superior Pelequén Viejo	7 - 1	Línea recta que une los puntos 7 y 1

**LIMITE URBANO MALLOA**

Punto	Definición del punto	Tramo	Descripción del tramo
1	Punto situado en la intersección entre paralela a 630 m al nororiente de eje calle Daniel Bernales y una a 73 m al norpoiente del eje de Camino Panquehue Malloa.	1 - 2	Recorre en línea recta hasta el punto 2.
2	Punto situado en la intersección entre una paralela a 200 m al nororiente del eje calle Daniel Bernales y una a 70 m al norponiente del eje del Camino Panquehue Malloa.	2 - 3	Recorre en línea recta hasta el punto 3.
3	Punto situado en la intersección de una paralela a 342 m al norponiente del eje actual del camino Panquehue-Malloa y una paralela a 123 m al nororiente del eje del Camino Malloa Tunca por Corcolén.	3 - 4	Recorre en línea recta hasta el punto 4.
4	Punto situado en la intersección entre una paralela a 42 m al surponiente del eje del camino Malloa Tunca por Corcolén y la paralela a 40 m al norte del eje del camino acceso a Fundo la Rinconada	4 - 5	Recorre en línea recta hasta el punto 5.

Punto	Definición del punto		Descripción del tramo
5	Punto situado en la intersección de la paralela a 240 m al norponiente del eje del camino Panquehue-Malloa y el borde norte de la franja de protección del Estero El Molino.	5 - 6	Recorre paralelamente borde poniente del área de restricción del canal Valero.
6	Punto situado en la intersección del borde norte del área de restricción del estero El Molino con proyección de la perpendicular al eje de calle La Gloria situada a 40 m al surponiente de la intersección con calle El Peumo.	6 - 7	Línea recta desde el punto 6 al punto 7
7	Punto situado en la intersección del eje de calle la Gloria situado a 40 m al surponiente con el eje de Calle El Peumo.	7 - 8	Recorre en línea recta desde el punto 7 al punto 8.
8	Punto situado en la intersección de la paralela a 40 m al surponiente del eje calle El Peumo y la paralela a 136 m al suroriente del eje de calle La Gloria	8 - 9	Coincide con línea oficial poniente de calle tres poniente.
9	Punto situado en la intersección de la línea oficial poniente de la calle 3 poniente con una paralela a 250 m al surponiente del eje de calle Santo Domingo.	9 - 10	Recorre en línea recta hasta el punto 10.
10	Punto situado en la intersección de paralela a 15 m al oriente de eje actual del camino Estación-Malloa con una paralela a 300 m al sur del eje proyectado de calle Santo Domingo.	10 - 11	Recorre paralela a 15 m al oriente camino Estación-Malloa.
11	Punto situado intersección de paralela a 15 m al oriente de eje de ruta H-716 con la línea oficial norte camino Ruta H-66-G	11- 12	Recorre línea oficial norte de la Ruta H-66-G
12	Punto situado en la intersección entre línea oficial norte de la Ruta H-66-G y la línea paralela a 15 m al poniente del eje de ruta H-706	12 - 13	Recorre el eje de la paralela a 15 m al poniente H-706.
13	Punto situado en la intersección entre la línea paralela a 15 m de eje de la calle Bernardo O'Higgins y el eje del estero Huinico	13 - 14	Recorre borde sur área restricción Estero Huinico.
14	Punto situado en la intersección entre el eje del estero Huinico y la prolongación al sur de la paralela a 26 m al oriente del eje de calle Las Araucarias	14 - 15	Recorre en línea recta hasta punto 15.
15	Punto situado a 25 m al oriente de la intersección del eje de calle Las Araucarias y la paralela a 50 m al sur del eje de calle Los Alerces	15 - 16	Recorre en línea recta hasta punto 16.
16	Punto situado a 328 mt de la intersección del eje de calle Valdovinos con el eje de pasaje Valero, medido por el eje de calle Valdovinos hacia el Sauce	16 - 17	Recorre en línea recta hasta punto 17.
17	Punto situado en la intersección de la paralela a 170 m al norte de Calle Valdovinos y la prolongación de la perpendicular al mismo eje aplicada desde el punto 16	17 - 18	Recorre en línea recta hasta punto 18.

Punto	Definición del punto		Descripción del tramo
18	Punto situado en la intersección de la paralela a 60 m al oriente del eje actual de camino Panquehue-Malloa y la paralela a 277 m al norte de la intersección de los ejes de calle Bernales y Camino Panquehue-Malloa.	18 – 19	Recorre en línea recta hasta punto 19.
19	Punto situado en la intersección de la paralela a 60 m del eje actual camino Panquehue-Malloa y la paralela a 630 al norte del la intersección de los ejes de calle Bernales y Camino Panquehue-Malloa.	19 – 1	Recorre en línea recta hasta punto 1.

### CAPITULO 3 DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

#### TITULO 1º: Normas Generales sobre Loteos y Urbanizaciones

##### ARTICULO 5 Definiciones complementarias

- **Bomba de bencina:** Local destinado principalmente al expendio de bencina, petróleo diesel, parafina, lubricantes y otros productos de similar naturaleza para vehículos motorizados, que genera desplazamiento de vehículos en el interior del predio.
- **Uso condicionado:** Actividad o uso de suelo que es autorizado en una zona del Plan siempre y cuando cumpla con las condiciones expresamente establecidas en esta Ordenanza. De no cumplir dicha condiciones no puede ser autorizada.
- **Ciclovía:** En esta categoría se agrupan todos los diseños que consisten en vías exclusivas para ciclistas. Se denominan **ciclopistas** cuando están separadas físicamente del resto del tráfico mediante soleras, topones u otros elementos. Se denominan **ciclobandas** cuando son delimitadas con marcas impresas en el pavimento o con pavimentos distintos, pero sin mediar separación con el resto del tráfico vehicular o peatonal.

##### ARTICULO 6 Normas técnicas

La aprobación de proyectos de urbanización producto de los proyectos de loteo o densificación, como asimismo, la ejecución y recepción de obras de alcantarillado, de aguas servidas y aguas lluvias; de agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación; defensa; servicio al terreno; y telecomunicaciones, se regirán por las disposiciones de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; y, además, por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización, de los Servicios respectivos y de la presente Ordenanza.

##### ARTICULO 7 Antejardines

Los antejardines mínimos serán aquellos establecidos por esta Ordenanza en los artículos correspondientes a la descripción de las zonas del Plan. Los antejardines de las zonas industriales cumplen una función de mitigación de posibles impactos ambientales sobre los predios vecinos, por esta razón tienen dimensiones mayores a los de las viviendas.

Sin perjuicio de las exigencias de arborización contenidas en las normas de cada zona del Plan, se recomienda que todas las actividades industriales y de impacto similar al industrial, así como equipamientos con afluencia de público incorporen una franja arborizada en su perímetro y

asimismo arboricen sus antejardines en la máxima superficie posible, según las condiciones de la edificación.

#### **ARTICULO 8 Obras de urbanización obligatorias**

Todos los proyectos de subdivisión y loteo, incluyendo “loteos con construcción simultánea” y predios acogidos a la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria deben cumplir con lo establecido en los artículos 2.2.2 al 2.2.4 de la Ordenanza General, relativos a las obras de urbanización obligatorias.

#### **ARTICULO 9 Riesgos de inundación**

Debido a los riesgos de inundación que afectan algunos sectores del área urbana comunal, los proyectos de loteo y de urbanización localizados en estos sectores deben incluir aquellas obras destinadas a controlar y mitigar posibles inundaciones. Estas obras deben ser informadas favorablemente por un profesional competente y deben incluir colectores de aguas lluvias, superficies absorbentes, áreas verdes y otras que contribuyen a la absorción y evacuación de las aguas.

El Director de Obras deberá inspeccionar en terreno que las obras de mitigación estén realizadas y emitir un informe en el cual conste esta inspección. En aquellos casos en que el Director de Obras lo estime conveniente, puede solicitar informes a los servicios competentes respecto de la calidad y adecuación de las obras a los riesgos que afectan al predio.

#### **ARTICULO 10 Áreas verdes obligatorias**

Si como resultado de la división del suelo o de los proyectos de densificación, resultan áreas verdes públicas de superficie inferior a 1000 m<sup>2</sup>, éstas deberán concentrarse en un solo paño. Si superaren dicha dimensión, al menos el 70% deberá concentrarse en un paño de una superficie mínima de 1000 m<sup>2</sup>.

Las áreas verdes correspondientes a aquellas establecidas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones deben localizarse siempre adyacentes a una vía que sea bien nacional de uso público para facilitar su accesibilidad.

Atendiendo a las características climáticas de la Comuna las áreas verdes deben incluir siempre árboles que provean sombra. La superficie mínima arborizada debe corresponder al menos al 30% de la superficie del área verde.

#### **ARTICULO 11 Densidades**

La densidad máxima permitida en los distintos sectores del área urbana en nuevos desarrollos, debe aplicarse una sola vez sobre el área destinada al proyecto. En el caso que el proyecto no ocupe toda el área destinada al mismo, y se realice por etapas, en cada etapa se podrán construir las viviendas resultantes del cálculo de densidad sobre el predio total. El Director de Obras llevará un registro de los predios en los cuales se han aplicado las densidades correspondientes para evitar su duplicación.

Siempre que esta ordenanza se refiera a densidad máxima se debe entender densidad bruta máxima.

## TITULO 2º: Normas Generales sobre Edificación

### ARTICULO 12 Sitios eriazos

Los sitios eriazos deberán disponer de un cierro que no sea de carácter provisorio, con 70% de transparencia, que evite se utilicen como botaderos de basura y escombros, cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales.

Cuando se consulten cierros en los sitios ya edificados o por edificarse, éstos deberán ser de una altura máxima de 2,50 m. y transparentes en un mínimo de 70% del frente de las propiedades a la calle y a espacios de público, y en los medianeros en la parte del antejardín, salvo en las zonas en que el Plan establece otras condiciones. Sólo se admitirá en el porcentaje transparente, la colocación de rejas o cercos vivos, sin zócalos.

Los cierros, medianeros o divisorios opacos que se coloquen entre dos sitios serán de ladrillo u otro material similar. No podrán tener una altura superior a 2,5 m. Si hay acuerdo entre propietarios colindantes se admitirá la eliminación de todo tipo de cierro medianero, o bien la colocación de uno transparente.

Los cierros en esquina deben formar los ochavos que se exigen en los artículos 2.5.3 al 2.5.6 de la Ordenanza General.

### ARTICULO 13 Adosamientos

Los adosamientos deben cumplir con lo establecido en el artículo 2.6.2 de la Ordenanza General. Se prohíben los adosamientos en predios cuya superficie sea superior a 500 metros cuadrados. Los adosamientos que afecten a edificaciones patrimoniales deben cumplir con las condiciones establecidas en el Capítulo 6 de la presente Ordenanza.

### ARTICULO 14 Rasantes y distanciamientos

Para la aplicación de normas sobre superficie de rasantes y distanciamientos, regirá lo dispuesto en la Ordenanza General, sin perjuicio de lo establecido sobre esta materia en el Capítulo 4 de la presente Ordenanza.

Cuando dos predios contiguos pertenezcan a zonas diferentes, en las fachadas que enfrenten el deslinde común se aplicará, en ambos predios, las normas más restrictivas en lo referente a la altura de la edificación continua y aplicación de rasantes. La altura de las fachadas de las edificaciones se medirá desde el nivel de solera, en el punto medio del frente predial.

### ARTICULO 15 Inmuebles de valor patrimonial

Cualquier intervención en los inmuebles de Conservación Histórica, Monumentos Nacionales, Zonas Típicas o Zonas de Interés Patrimonial, (delimitadas en planos PRC 1 – MALLOA Y PRC 2 - PELEQUEN ) deberá asegurar la conservación y cuidado de todas las características que fundamentan el interés patrimonial de las edificaciones y en ningún caso deben afectar a los inmuebles declarados en esta calidad. Ello incluye obras menores, restauración, rehabilitación y remodelación.

Los Monumentos Históricos y Zonas Típicas son los declarados como tales de acuerdo a la Ley Nº 17.288 de Monumentos Nacionales, debiendo por lo tanto aplicarse en ellos las normas de protección establecidas por dicha Ley, además de lo establecido en la presente Ordenanza.

Las nuevas edificaciones que se realicen en predios en los cuales hay edificios de valor patrimonial, Inmuebles de Conservación Histórica o Monumentos Nacionales deben cumplir con las normas de edificación de la zona en la cual se emplazan, pero en ningún caso deben afectar o modificar los inmuebles patrimoniales.

Todas las obras que se realicen en inmuebles o zonas patrimoniales deben cumplir con lo establecido en el Capítulo 6 de la presente Ordenanza.

#### **ARTICULO 16 Vestigios arqueológicos**

Si como resultado de excavaciones y/o movimientos de tierra para proyectos de edificación, viales u obras de cualquier naturaleza, se encontrasen vestigios arqueológicos en cualquiera de las zonas indicadas dentro del límite urbano del Plan, el propietario o constructor de las obras deberá dar aviso inmediato a la Dirección de Obras Municipales y esta última al Consejo de Monumentos Nacionales, ordenando la paralización transitoria de las obras, si corresponde, hasta que se resuelva sobre la materia, según lo estipulado en la legislación respectiva.

#### **ARTICULO 17 Edificaciones en espacios públicos**

En las áreas de uso público, como son las vías y áreas verdes, existentes o que se formen en el futuro, sólo podrán realizarse construcciones complementarias a su uso específico. Estas edificaciones incluyen mobiliario urbano como kioscos, fuentes de agua, juegos infantiles y otros equipamientos de uso público, 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. En todos los casos se buscará conservar una porción importante de las áreas verdes sin edificaciones, para no alterar su naturaleza y funcionalidad dentro del sistema de áreas verdes de la Comuna.

#### **ARTICULO 18 Beneficio de incremento densidad**

De acuerdo a lo establecido en el Art. 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones la fusión de dos o más terrenos en uno solo permitirá obtener un beneficio de densidad a través del incremento del 30% del coeficiente de constructibilidad

#### **ARTICULO 19 Protección de árboles nativos**

Los árboles existentes en los bandejones y en el interior de los predios que sean catalogadas como flora nativa o especies protegidas por la Corporación Nacional Forestal CONAF, no pueden ser removidos o cortados para realizar nuevas edificaciones. La Dirección de Obras podrá exigir con el anteproyecto un catastro de los árboles existentes en el interior del predio, en las aceras y/o en los bandejones que pueden verse afectados por nuevas edificaciones. Con base en este Catastro el Director de Obras Municipales podrá exigir las modificaciones pertinentes al proyecto a fin de cumplir el objetivo de protección.

### **TITULO 3º: Normas Generales sobre Uso del Suelo**

#### **ARTICULO 20 Tipos de usos del suelo**

Para clasificar las actividades que corresponden a cada zona del Plan, se debe consultar la tipología básica que define la Ordenanza General en su artículo 2.1.24 y siguientes.

Para los efectos el otorgamiento de patentes municipales, se deberá tener presente el informe previo de la Dirección de Obras Municipales, quién verificará que la patente solicitada se ajuste al uso de suelo permitido, de acuerdo con el Artículo 58 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

#### **ARTICULO 21 Equipamientos**

Todo espacio destinado a equipamiento deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad que señala la legislación vigente y deberá emplazarse de acuerdo a las disposiciones sobre actividad en el suelo urbano que se establezca en el presente Plan. El emplazamiento de edificios de

equipamiento que provoque una afluencia masiva de público como supermercados, mercados, ferias, iglesias, colegios, etc., se permitirá solo si cuentan con Estudio de Impacto Vial, que permitan corregir dichos efectos negativos sobre el entorno. Dicho Estudio de Impacto Vial deberá contar con el Informe Favorable de las instituciones competentes.

Las actividades que corresponden a equipamientos, permitidas en el presente plan, se clasifican en escalas según el Artículo 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para la clasificación en estas categorías se deben tener presentes las siguientes normas:

1. Aquellos talleres que no resulten clasificados como equipamiento menor deberán ajustarse a la normativa que regula las actividades productivas industriales.
2. Para ser clasificados como supermercados los establecimientos comerciales deberán contar con una superficie de sala de ventas superior a 200 metros cuadrados.
3. En cualquier caso los establecimientos con patente de alcohol serán considerados de escala mediana o mayor. En ningún caso podrán localizarse en zonas residenciales.
4. El objetivo de clasificar según escalas a las actividades es que estén tengan una óptima localización en función de sus potenciales clientes y trabajadores, así como para construir una armonía en la distribución de las actividades urbanas.

## **ARTICULO 22 Clasificación de actividades productivas**

La clasificación de actividad productiva comprende todo tipo de industrias e instalaciones de impacto similar como depósitos, bodegas, chancadoras, centros de acopios de materiales de construcción, productos agrícolas, depósitos de chatarras. Los establecimientos industriales y de bodegaje se clasifican según su rubro o giro de actividad para aspectos de la respectiva patente. Esta clasificación debe ajustarse al Código CIIU, utilizado por el Instituto Nacional de Estadísticas.

Todo espacio destinado a industria, actividades de impacto similar al industrial, almacenamiento y bodegaje, deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la legislación vigente y deberá emplazarse de acuerdo a las disposiciones sobre usos de suelo urbano que establezca este Plan. Para autorizar estas actividades el Director de Obras deberá solicitar un informe previo favorable de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, Región de O'Higgins, de la Seremi de Salud , Región de O'Higgins y de los organismos competentes según el rubro del establecimiento, conforme a los Artículos 4.14.3 y 4.14.4 de la Ordenanza General.

## **ARTICULO 23 Actividades prohibidas**

Las actividades industriales y de servicio de impacto similar al industrial están obligadas a obtener la calificación del Servicio de Salud del Ambiente en conformidad al 4.14.2 de la Ordenanza General

Se prohíbe la instalación de industrias, de almacenamientos de carácter peligroso e insalubre o contaminante dentro del límite urbano del Plan Regulador. No podrán localizarse al interior de las zonas urbanas las siguientes actividades:

- Ningún tipo de instalación destinada a la disposición final de residuos sólidos domésticos, industriales u hospitalarios (rellenos sanitarios, vertederos, etc.)
- Plantas de transferencia o disposición transitoria de residuos
- Plantas de tratamiento de aguas servidas.
- Industrias, almacenamiento, bodegas y talleres insalubres, peligrosos y contaminantes.
- Extracción de áridos
- Cementerios (excluyendo los existentes)
- Cárceles
- Aeródromos
- Ferias de animales

- Zoológicos
- Hipódromos
- Centrales de generación de energía

#### **ARTICULO 24 Anchos de calles y usos del suelo**

El ancho de las calles que se fija como condición para autorizar diversos usos de suelo, debe cumplirse en todo el largo de la cuadra en que se emplace el predio.

#### **ARTICULO 25 Bombas de bencina y centros de reparación automotor**

Los edificios o locales que se construyan o destinen a bombas de bencina y/o centros de reparación o estacionamiento de servicio automotor deben ceñirse a las normas contenidas el Título 4, Capítulo 11 de la Ordenanza General y las disposiciones que a continuación se señalan:

1. No se permitirá la localización de este tipo de establecimientos en predios con acceso a calles con ancho menor a 15 m. medidos entre líneas oficiales, ni en predios que estén incluidos en la Zona de Conservación Histórica.
2. Los espacios destinados a las actividades propias de las bombas de bencina y centros de servicio automotor, así como los espacios requeridos para la evolución de vehículos que permita salir y entrar del predio marcha adelante, no podrán ocupar antejardín determinado por la línea oficial de edificación, el cual deberá ser ocupado exclusivamente con jardines, exceptuándose las pasadas de vehículos.
3. Superficie predial mínima de Bombas de bencina y ventas de combustibles, 1.000 m<sup>2</sup>; Estaciones y centros de servicio automotor, 2.500 m<sup>2</sup>
4. Sistema de agrupamiento aislado, con distanciamiento mínimo a los medianeros de 5 metros. La faja resultante de este distanciamiento deberá mantenerse con vegetación arbórea o arbustiva en un 70%.
5. Para entrar o salir del recinto predial de las bombas de bencina y centros de servicio automotor, los vehículos podrán cruzar la acera de la vía pública solamente a través de las pasadas o atravesos establecidos. El diseño se atenderá al Manual de Vialidad Urbana del MINVU.

#### **ARTICULO 26 Esparcimiento y turismo**

Las actividades clasificadas como discotecas, bar, cabaret, boites, quintas de recreo, restaurantes y todas aquellas de esparcimiento y turismo, deberán ajustarse a las siguientes normas generales, aplicables en todas las zonas del Plan Regulador en las cuales estos usos de suelo se permiten:

1. Superficie predial mínima: 600 m<sup>2</sup>.
2. Coeficiente máximo de ocupación máxima de suelo: 0,7 incluida la superficie destinada a estacionamientos.
3. Sistema de agrupamiento: aislado
4. Alturas: 7 metros
5. Distancia mínima a medianeros: 5 metros, los cuales incluyen la franja destinada a arborización

#### **ARTICULO 27 Supermercados, grandes almacenes y distribuidoras**

Los proyectos de definir supermercados, grandes almacenes y distribuidoras deberán cumplir con lo estipulado en los artículos 4.10.12, 4.10.13 y 4.10.14 de la Ordenanza General, además de lo establecido para cada zona del Plan. No se permitirá la localización de este tipo de

establecimientos en predios con acceso a calles con ancho menor a 15 m. medidos entre líneas oficiales. En todos los casos deben ajustarse a las siguientes condiciones especiales:

1. Superficie predial mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.
2. Coeficiente máximo de ocupación máxima de suelo: 0,7 incluyendo superficie destinada a estacionamientos.
3. Sistema de agrupamiento: aislado
4. Distancia mínima a medianeros: 5 metros
5. Estacionamientos: Según el Título 2 Capítulo 4 de la Ordenanza General

#### **ARTICULO 28 Terminales de transporte público**

Los Terminales de locomoción Colectiva Urbana y Rural, sólo podrán localizarse en las áreas que contemplen dicho destino según lo especificado en el Capítulo 4 de la presente Ordenanza. Además, deberán acogerse a las normas establecidas por la Ordenanza General en su Capítulo 13 y en la Ley No. 19.300 de Bases del Medio Ambiente. Deben cumplir, además de lo establecido para cada zona, con las siguientes condiciones especiales:

1. Superficie predial mínima: según artículo 4.13.6 de la OGUC
2. Coeficiente de ocupación máxima del suelo: 0,5 incluyendo estacionamientos y zonas para reparaciones y mantenimiento de los vehículos
3. Sistema de agrupamiento: aislado
4. Distancia mínima a los medianeros: 5 metros, que incluyen una franja mínima de 3 metros de ancho destinada a arborización en todo el perímetro del predio.
5. No se permitirá la localización de este tipo de establecimientos en predios con acceso a calles con ancho menor a 15 m. medidos entre líneas oficiales.

Para su aprobación por la Dirección de Obras Municipales estos proyectos deben acompañarse de un Estudio de Impacto Vial aprobado por los organismos competentes y una Resolución Ambiental Favorable de CONAMA Región de O'Higgins

### **TITULO 4º: Normas Generales sobre Estacionamientos**

#### **ARTICULO 29 Accesos y salidas de estacionamientos**

Los estacionamientos se regirán, en general, por lo dispuesto en el Título 2 Capítulo 4 de la Ordenanza General y deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Los accesos y salidas de los estacionamientos deberán consultar un tramo horizontal dentro del predio de un largo no inferior a 5 metros y no podrán modificar las características peatonales de la acera, interrumpir su continuidad, disminuir su ancho, bajar su nivel o colocar pavimentos distintos de los aprobados por la Dirección de Obras Municipales. Igualmente no podrán eliminarse los árboles existentes en la acera, sin la autorización del municipio.
2. Cuando en un mismo proyecto se consulten dos o más destinos de uso de suelo, el número total de estacionamientos que se exija será el que resulte de aplicar los estándares correspondientes a cada uno de los destinos y sumarlos.
3. Tratándose de construcciones destinadas a uso industrial, bodegas, usos de impacto similar al industrial y/o equipamiento, deberán incluir, dentro de los predios, los espacios necesarios para efectuar las labores propias de los usos antes mencionados, como asimismo, los estacionamientos que deban ocupar los usuarios. Para tal objeto estos

estándares serán determinados, conforme a disposiciones del Artículo 30 de esta Ordenanza.

### ARTICULO 30 Estándares de estacionamiento

Dentro del predio en que se emplaza el proyecto deberá contemplarse, cuando corresponda, los espacios necesarios para el traslado de pasajeros, carga, descarga, evolución y detención de vehículos de mayor tamaño, tales como buses, camiones u otros similares, como también para el acceso y salida desde y hacia la vía pública, marcha adelante. Se exigirá la dotación de estacionamientos conforme a las disposiciones de la siguiente tabla:

Tipos de actividades	Número de Estacionamientos
Residencial	
<b>Comercio</b>	
Supermercados, Mercados, Grandes Tiendas, Distribuidoras, Centros comerciales	1 estacionamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie útil con un mínimo de 3 estacionamientos
<b>Culto y Cultura</b>	
Establecimientos religiosos y culturales con más de 150 metros cuadrados edificados	1 estacionamiento por cada 100 m <sup>2</sup> edificados con un mínimo de 3 estacionamientos
<b>Deporte</b>	
Gimnasios, Piscinas, Centros Deportivos	1 estacionamiento por cada 150 m <sup>2</sup> edificados
Canchas de Tenis y deportes individuales	1 estacionamientos por cancha.
Canchas de Fútbol, Béisquetbol y deportes de equipo	5 estacionamientos por cancha.
<b>Esparcimiento y Turismo</b>	
Cines, Teatros y Auditorios.	1 estacionamiento por cada 25 espectadores.
Hoteles, Hostales, Moteles, Residenciales, Pensiones, Casas de Hospedaje	1 estacionamiento por 12 camas, con un mínimo de 3 estacionamientos
Restaurantes, Discotecas, Clubes Sociales y otros establecimientos destinados al expendio y consumo de comidas y bebidas.	1 estacionamiento por cada 20 m <sup>2</sup> de superficie construida, con un mínimo de 5 estacionamientos
Entretenimientos al aire libre.	1 estacionamiento por cada 300 m <sup>2</sup> de recinto
Salud	
Consultas, Centros Médicos, Clínicas, Maternidades y otros centros de prestación de atención médica	1 estacionamiento por cada 100 metros cuadrados edificados con un mínimo de dos estacionamientos
Servicio Públicos y Profesionales	
Oficinas o agrupaciones de oficinas de más de 200 metros cuadrados edificados; Bancos, Financieras.	1 estacionamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.
Servicios Artesanales	

<b>Tipos de actividades</b>	<b>Número de Estacionamientos</b>
Residencial	
Talleres Artesanales de más de 200 metros cuadrados edificados.	1 estacionamiento por cada 100 m2 de superficie construida con un mínimo de 3 estacionamientos.
Industria y Almacenamiento	
Edificaciones con este destino de más de 200 m2	1 estacionamiento por cada 200 m2 de superficie edificada, con un mínimo de 3 estacionamientos.
Vialidad y Transporte	
Terminal Rodoviario	3 estacionamientos por andén

## **CAPITULO 4 ZONIFICACION**

### **TITULO 1º NORMAS GENERALES ZONIFICACION**

#### **ARTICULO 31**

Para los efectos de la Aplicación de la presente Ordenanza, el área urbana de Pelequén y Malloa se divide en las siguientes zonas:

#### **Zona Central**

ZC Zona Central

#### **Zonas Residenciales**

ZH1 Zona Residencial Céntrica

ZH3 Zona Residencial Densidad Media Baja

ZH4 Zona Residencial Densidad Baja

#### **Zona de Actividades Productivas**

ZI Zona Industrial

ZEQ Zona de Equipamiento Comercio Artesanal

#### **Zonas de Conservación Histórica**

ZCH Zona de Conservación Histórica

#### **Zonas de Equipamiento**

ZE Zona de Equipamiento

#### **Zonas Areas Verdes**

ZAV Zona de Areas Verdes, Parques y Plazas

#### **Zonas de Restricción**

ZR1 Zona de Restricción por borde de ríos, esteros y canales

ZR2 Zona de Restricción por Trazado Ferroviario

ZR4 Zona de Restricción por Instalaciones Sanitarias

### **MALLOA**

#### **Zona Central**

ZC Zona Central

#### **Zonas Residenciales**

ZH1 Zona Residencial Céntrica

ZH2 Zona Residencial Densidad Media

ZH3 Zona Residencial Densidad Media Baja

<b>Zona de Actividades Productivas</b>	ZH4 Zona Residencial Densidad Baja
<b>Zonas de Conservación Histórica</b>	ZI Zona Industrial
<b>Zonas de Equipamiento</b>	ZCH Zona de Conservación Histórica
<b>Zonas Áreas Verdes</b>	ZE Zona de Equipamiento
	ZAV Zona de Parques, Plazas y Áreas Verdes
	ZPE Zona de Protección Ecológica
<b>Zonas de Restricción</b>	ZR1 Zona de Restricción por borde de río, estero o canal
	ZR3 Zona de Restricción por Oleoductos
	ZR4 Zona de Restricción por Instalación Sanitaria

## ARTICULO 32

Los usos de suelo permitidos, condicionados y prohibidos en los predios y edificaciones que se sitúan en las diferentes Zonas en las cuales se divide el área urbana de Pelequén y Malloa, son los que se indican a continuación.

Para cada una de estas zonas, se señalan los usos de suelo permitidos, condicionados y prohibidos. Los usos de suelo no incluidos como permitidos y los condicionados que no cumplan con las condiciones establecidas para su localización se entenderán siempre prohibidos.

Los proyectos de loteo, subdivisión predial y de edificación situados en las diferentes Zonas en que se divide el área de este Plan, tendrán que cumplir, con todas las normas específicas que se indican para cada una ellas.

El Director de Obras podrá consultar a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en todos aquellos casos en los que surjan dudas respecto a la interpretación o aplicación de estas normas. Las aclaraciones que surjan de estas consultas deberán ser adjuntadas al Plan, como anexos, para facilitar su posterior aplicación.

## TITULO 2º ZONIFICACIÓN LOCALIDAD PELEQUEN

### ARTÍCULO 33: ZC Zona Central

Corresponde a la zona que concentra mayor cantidad de establecimientos comerciales y servicios. Se extiende a lo largo de Avenida Santa Rosa entre Avenida Estación y Ramal Las Cabras.

#### 1. Condiciones de uso del suelo

##### Usos permitidos

Residencial; Equipamiento; Espacio Público y Área verde.

##### Usos condicionados

Los usos de suelo correspondientes a equipamientos de esparcimiento y servicios sólo se autorizan en recintos cerrados.

##### Usos prohibidos

En uso residencial, se prohíben expresamente los moteles; En uso equipamiento se prohíben expresamente, estadios, medialunas, pistas de carreras, centros destinados a deportes automovilísticos, canchas, parques de recreaciones, casinos, discotecas y similares, cementerios y crematorios, cárceles además de los condicionados que no cumplan con las condiciones establecidas en este artículo; En uso actividades productivas se prohíben expresamente, industrias, grandes depósitos y bodegas industriales; En uso infraestructura se prohíben expresamente los terminales de transporte, centrales de generación de energía, centrales de distribución de gas y centrales de telecomunicaciones.

## 2. Condiciones de edificación:

**Superficie predial mínima:** Vivienda 240m<sup>2</sup>; Otros 400m<sup>2</sup>.

**Coefficiente máximo de constructibilidad:** 0,7

**Coefficiente máximo de ocupación de suelo:** 0,7

**Sistema de Agrupamiento:** Pareado o continuo, en la línea oficial de edificación.

**Altura máxima:** 7 metros

**Antejardín:** Sin antejardín.

**Densidad máxima:** 200 habitantes / hectárea.

## ARTICULO 34: ZH1 Zona Residencial Céntrica

Corresponde al sector con cierto grado de consolidación ubicado al oriente de la Av. Santa Rosa. En esta zona se encuentran algunos conjuntos de viviendas sociales, equipamientos públicos, pero la trama vial es incompleta.

### 1. Condiciones de usos del suelo

#### Usos de suelo permitidos

Residencial; Equipamiento; Espacio público y Área Verde.

#### Usos de suelo condicionados

**Actividades productivas,** se autorizarán del tipo inofensivas sólo en predios de superficie superior a 400 m<sup>2</sup>.

#### Usos de suelo prohibidos

En uso residencial, se prohíben expresamente los moteles; En uso equipamiento se prohíben expresamente, estadios, medialunas, pistas de carreras, centros destinados a deportes automovilísticos, canchas, parques de recreaciones, casinos, discotecas y similares, cementerios, crematorios y cárceles; En uso actividades productivas se prohíben expresamente, industrias, grandes depósitos, bodegas industriales y las condicionadas que no cumplan con las condiciones establecidas en este artículo; En uso infraestructura se prohíben expresamente los terminales de transporte, centrales de distribución de gas y centrales de telecomunicaciones.

### 2. Condiciones de edificación:

**Superficie predial mínima:** Vivienda, comercio y servicios: 160 m<sup>2</sup>; Otras actividades: 400m<sup>2</sup>

**Sistema de Agrupamiento:** Aislado o pareado

**Coefficiente máximo de constructibilidad:** 1,2

**Coefficiente máximo de ocupación de suelo:** 0,6

**Alturas:** Según rasantes

**Antejardín:** 3 metros

**Densidad máxima:** 200 habitantes / hectárea

### **ARTICULO 35: ZH3 Zona Residencial Densidad media Baja**

Corresponde al área ubicada adyacente de Av. Santa Rosa en el sector Centro y sur de la Localidad . Este sector tiene un bajo grado de consolidación.

1. Condiciones de uso del suelo

#### **Usos de suelo permitidos**

Residencial; Equipamiento; Espacio público y Área Verde.

#### **Usos de suelo prohibidos**

En uso residencial, se prohíben expresamente los moteles; En uso equipamiento se prohíben expresamente, estadios, medialunas, pistas de carreras, centros destinados a deportes automovilísticos, parques de entretenciones, casinos, discotecas y similares, cementerios, crematorios y cárceles; En uso actividades productivas se prohíben expresamente, industrias, grandes depósitos y bodegas industriales.; En uso infraestructura se prohíben expresamente, centrales de distribución de gas y centrales de telecomunicaciones.

Condiciones de edificación:

**Superficie predial mínima:** 300 m<sup>2</sup>

**Sistema de Agrupamiento:** Aislado o pareado

**Coefficiente máximo de constructibilidad:** 1,0

**Coefficiente máximo de ocupación de suelo:** 0,5

**Alturas:** Según rasantes

**Antejardín:** 3 m

**Densidad máxima:** 115 habitantes / hectárea

### **ARTICULO 36: ZH4 Zona Residencial Densidad Baja**

Corresponde a áreas urbana ubicada en el centro y norte de la localidad. Estas áreas constituyen los paños de reserva para futuros desarrollos habitacionales. Esta zona es de baja densidad, apoyando la ocupación de las zonas más centrales.

1. Condiciones de uso del suelo

#### **Usos de suelo permitidos**

Residencial; Equipamiento; Espacio público y Área Verde.

#### **Usos de suelo prohibidos**

En uso residencial, se prohíben expresamente los moteles; En uso equipamiento se prohíben expresamente, estadios, medialunas, pistas de carreras, centros destinados a deportes automovilísticos, parques de entretenciones, casinos, discotecas y similares, bares, cementerios, crematorios y cárceles; En uso actividades productivas se prohíben expresamente, industrias, grandes depósitos y bodegas industriales; En uso infraestructura se prohíben expresamente, centrales de distribución de gas y centrales de telecomunicaciones.

2. Condiciones de edificación:

**Superficie predial mínima:** 500 m<sup>2</sup>

**Sistema de Agrupamiento:** Aislado

**Coefficiente máximo de constructibilidad:** 0,5

**Coefficiente máximo de ocupación de suelo:** 0,5

**Alturas:** 7 metros

**Antejardín:** 5 metros

**Densidad máxima:** 68 habitantes / hectárea

### **ARTICULO 37: ZI Zona Industrial**

Corresponde al sector productivo de la localidad ubicado al poniente de la Ruta 5 Sur. Por su ubicación aledaña a esta ruta en cuanto a su accesibilidad, se puede prever un desarrollo importante, teniendo en cuenta que actualmente hay una industria.

1. Condiciones de uso del suelo

#### **Usos de suelo permitidos:**

Equipamiento; Actividades Productivas, Infraestructura, Espacio público y Área Verde.

#### **Usos de suelo prohibidos :**

Se prohíbe expresamente el uso residencial, con excepción de la vivienda complementaria a la actividad; En uso equipamiento, se prohíben expresamente los equipamientos de salud y educación; En uso actividades productivas, se prohíben expresamente las actividades insalubres, contaminantes o peligrosas; En uso infraestructura se prohíben expresamente, centrales de distribución de gas y centrales de telecomunicaciones.

2. Condiciones de edificación:

**Superficie predial mínima:** 2000 m<sup>2</sup> ; Talleres 500 m<sup>2</sup>

**Coefficiente máximo de constructibilidad:** 0,5

**Coefficiente máximo de ocupación de suelo:** 0,5

**Sistema de Agrupamiento:** Aislado

**Alturas:** Según rasantes

**Antejardín mínimo:** 10 metros; talleres 5 metros

**Cierros:** 50% de transparencia

### **ARTÍCULO 38: ZEQ Zona de Equipamiento Comercio Artesanal**

Corresponde a predios adyacentes a la Ruta 5 sur, los cuales son destinados a la localización de sala de ventas de muebles y artesanía.

1. Condiciones de uso del suelo

#### **Usos de suelo permitidos:**

Espacio Público; Equipamiento en el cual se incluyen sólo **locales de venta de muebles, artesanía, frutas y verduras.**

#### **Usos de suelo prohibidos:**

Residencial; Actividades Productivas; Infraestructura; Área Verde y En uso Equipamiento se prohíben expresamente del tipo, **científico, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios, social** y en **comercio** los centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas y ferias.

2. Condiciones de edificación:

**Superficie predial mínima:** 300 m<sup>2</sup>

**Coefficiente máximo de constructibilidad:** 1

**Coefficiente máximo de ocupación de suelo:** 1

**Sistema de Agrupamiento:** Continuo

**Alturas máxima:** 3.5 metros

**Adosamientos:** Se permiten hasta el 100% de la longitud total del deslinde común con el vecino

**Distanciamiento a línea de edificación :** 1m

**Otras condiciones:** Estos proyectos estarán sujetos a la autorizaciones, cuando corresponda, de la Dirección de Vialidad, además deberán consultar en su frente corredor no menor a 2.3 metros de ancho y una altura máxima de 5.5 metros

### **ARTÍCULO 39: ZCH Zona de Conservación Histórica**

Corresponden a edificaciones y/o predios que representan parte de la historia e identidad de la localidad, por lo que deben tener un tratamiento especial. Es por ello que para estas zonas se ha elaborado una Ordenanza Especial Patrimonial que permita potenciar su desarrollo a la vez que conserve su condición. En el caso de la localidad de Pelequén está constituida por la Iglesia Santa Rosa de Lima.

En estas edificaciones de debe cumplir las condiciones establecidas en el Capítulo 6º de esta Ordenanza.

Condiciones de uso del suelo

**Usos de suelo permitidos:**

Residencial, Equipamiento, Espacio Público y Área Verde

**Usos de suelo prohibidos:**

En uso residencial, se prohíben expresamente los moteles; En uso equipamiento se prohíben expresamente, medialunas, pistas de carreras, centros destinados a deportes automovilísticos, parques de entreteniones, casinos, discotecas y similares, restaurantes, bares, expendido de bebidas y cárceles; Se prohíben expresamente el uso actividades productivas e infraestructura.

### **ARTÍCULO 40: ZE Zona de Equipamiento**

Corresponde a predios que en la actualidad están destinados a equipamientos y los servicios básicos para la población comunal. Se establece que estos predios deben mantener su uso actual, y en caso de cambiarlo sólo puede ser destinado a otro tipo de equipamiento.

Condiciones de uso del suelo

**Usos de suelo permitidos:**

Equipamiento, Espacio Público y Áreas Verdes

**Usos de suelo prohibidos:**

Residencial a excepción de la vivienda complementaria a la actividad; Actividades productivas e Infraestructura.

#### **ARTÍCULO 41: ZAV Zona de Áreas Verdes, Parques y Plazas**

Corresponde a predios tanto privados como públicos destinados a áreas verdes, en diferentes grados de consolidación. En ellos se permite exclusivamente el destino de área verde y la construcción de instalaciones propias de estas áreas siempre que no excedan el 5% de la superficie total del predio.

En aquellos terrenos destinados a áreas verdes que hoy permanecen eriazos es posible construir sedes comunitarias, siempre y cuando simultáneamente se construyan las áreas verdes faltantes en el resto del predio, y la organización o comunidad beneficiada con este equipamiento se haga responsable de su mantención. La Municipalidad se esforzará por conseguir el compromiso de la comunidad para incrementar y mantener estas áreas que benefician principalmente a los niños y ancianos y además constituyen un elemento de atracción turística de la ciudad.

##### 1. Condiciones de uso del suelo

###### **Usos de suelo permitidos:**

Espacio Público y Área Verde

###### **Usos de suelo prohibidos:**

Residencial; Equipamiento; Actividades Productivas e Infraestructura.

2. Condiciones de edificación: Las construcciones que se proyecten en estas áreas deben ajustarse a las normas establecidas por la Ordenanza General en su artículo 2.1.30

#### **ARTÍCULO 42: ZR1 Zona de Restricción por bordes de ríos, esteros y canales**

Corresponde a las franjas de protección del estero más importante de la localidad, que es el Estero Rigolemu. Se considera una faja de 20 m con edificación restringida asociada al borde del estero por constituir éste un peligro potencial para el desarrollo de los asentamientos humanos. Asimismo esta zona permite controlar de alguna manera la potencial acción contaminante de los asentamientos humanos sobre los cursos de agua.

En el Estero Huinico la Zona de Restricción tiene un ancho de 6 metros ya que el curso de agua es de menor y básica intensidad y reviste menos riesgos para la población vecina.

Sólo se permiten Áreas Verdes, Canchas, Multicanchas y otras actividades deportivas o recreativas que en ningún caso impliquen el establecimiento de construcciones permanentes.

#### **ARTÍCULO 43: ZR2 Zona de Restricción por Trazado Ferroviario**

Corresponde a la franja de protección de 10 m a ambos lados del trazado ferroviario ubicado como límite oriente de la localidad. Esta está destinada a proteger el normal funcionamiento de las vías, impedir obstáculos que las interfieran y evitar riesgos a los habitantes que residen en las zonas colindantes. Es de uso exclusivo de ferrocarriles.

#### **ARTÍCULO 44 : ZR4 Zona de Restricción por Instalaciones Sanitarias**

Corresponde a la zona de uso restringido destinada a proteger el área donde se localizan plantas de agua potable, asegurando el adecuado funcionamiento de los mismos y protegiendo la seguridad de los habitantes que residen en las zonas colindantes y a la comunidad en general. En esta localidad se ubican al sur de Av. Santa Rosa y al norte cercano al estero Huinico.

## TITULO 3º ZONIFICACIÓN LOCALIDAD DE MALLOA

### ARTÍCULO 45: ZC Zona Central

Corresponde a la zona fundacional de Malloa. Conformar la imagen característica de la localidad debido a la presencia de numerosas edificaciones de fachada continua en buen estado de conservación, de las cuales muchas tienen valor patrimonial.

#### 1. Condiciones de uso del suelo

##### Usos permitidos

Residencial; Equipamiento; Espacio Público y Área verde.

##### Usos condicionados

Equipamiento deportivo y de esparcimiento: se autoriza en recintos cerrados. Comercio minorista se permite sólo en recintos cerrados y con locales de un mínimo de 50m<sup>2</sup>.

##### Usos prohibidos

En uso residencial, se prohíben expresamente los moteles; En uso equipamiento se prohíben expresamente, estadios, medialunas, pistas de carreras, centros destinados a deportes automovilísticos, canchas, parques de recreación, casinos, discotecas y similares, cementerios y crematorios, cárceles además de los condicionados que no cumplan con las condiciones establecidas en este artículo; En uso actividades productivas se prohíben expresamente, industrias, grandes depósitos bodegas industriales, y las actividades molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas; En uso infraestructura se prohíben expresamente, terminales de transporte, centrales de generación de energía, centrales de distribución de gas y centrales de telecomunicaciones.

#### 2. Condiciones de Edificación:

**Superficie predial mínima:** Vivienda 240m<sup>2</sup>; Otros 400m<sup>2</sup>.

**Coefficiente máximo de constructibilidad:** 0,7

**Coefficiente máximo de ocupación de suelo:** 0,7

**Sistema de Agrupamiento:** Pareado o continuo, en la línea oficial de edificación.

**Altura máxima:** 9 metros.

**Antejardín:** Sin antejardín.

**Densidad máxima:** 200 habitantes / hectárea.

**Cierros:** opacos o vegetales

### ARTÍCULO 46: ZH1 Zona Residencial Céntrica

Corresponde al sector con cierto grado de consolidación ubicado entre la Av. Bernardo O'Higgins y la Ruta H-630. En el se han desarrollado proyectos de vivienda social subsidiados con edificación pareada principalmente.

#### 1. Condiciones de usos del suelo

##### Usos de suelo permitidos

Residencial; Equipamiento; Espacio público y Área Verde.

##### Usos de suelo condicionados

Actividades productivas inofensivas y talleres inofensivos se permiten sólo en predios de superficie superior a 400 m<sup>2</sup>.

##### Usos de suelo prohibidos

En uso residencial, se prohíben expresamente los moteles; En uso equipamiento se prohíben expresamente, estadios, medialunas, pistas de carreras, centros destinados a deportes

automovilísticos, parques de entretenciones, casinos, discotecas y similares, restaurantes, bares, expendido de bebidas y comidas, cementerios, crematorios y cárceles; En uso actividades productivas se prohíben expresamente, industrias, grandes depósitos bodegas industriales, además de las condicionadas que no cumplan con las condiciones establecidas en este artículo; En uso infraestructura se prohíben expresamente, terminales de transporte, centrales de generación de energía, centrales de distribución de gas y centrales de telecomunicaciones.

2. Condiciones de edificación:

**Superficie predial mínima:** Vivienda, comercio y servicios: 160 m<sup>2</sup>; Otras actividades: 400m<sup>2</sup>

**Coefficiente máximo de constructibilidad:** 1,2

**Coefficiente máximo de ocupación de suelo:** 0,6

**Sistema de Agrupamiento:** Aislado o pareado

**Altura máxima:** Según art. 2.6.3 OGUC, aisladas. 7 m, pareada

**Antejardín:** 3 metros

**Densidad máxima:** 200 habitantes / hectárea

#### **ARTÍCULO 47 ZH2 Zona Residencial Densidad Media**

Esta zona corresponde a un área no consolidada pero propuesta para desarrollos residenciales y usos mixtos. Incorpora nuevos predios ubicados lo más cercanamente a los servicios e infraestructura básica y permite el desarrollo de nuevos paños para un futuro crecimiento de la localidad.

1. Condiciones de uso del suelo

##### **Usos de suelo permitidos**

Residencial; Equipamiento; Espacio público y Área Verde.

##### **Usos de suelo condicionados**

Equipamiento de educación, salud, seguridad, culto y cultura, deportes y recreación, sólo se autorizan en predios de superficie mayor a 400 m<sup>2</sup>; Actividades productivas inofensivas se permiten sólo en predios de superficie mayor a 400 m<sup>2</sup>.

##### **Usos de suelo prohibidos**

En uso residencial, se prohíben expresamente los moteles; En uso equipamiento se prohíben expresamente, estadios, medialunas, pistas de carreras, centros destinados a deportes automovilísticos, canchas, parques de entretenciones, casinos, discotecas y similares, restaurantes, bares, expendido de bebidas y comidas, cementerios y crematorios, cárceles, además de los condicionados que no cumplan con las condiciones establecidas en este artículo; En uso actividades productivas se prohíben expresamente, industrias, grandes depósitos, bodegas industriales, además de las condicionadas que no cumplan con las condiciones establecidas en este artículo; En uso infraestructura se prohíben expresamente, terminales de transporte, centrales de distribución de gas y centrales de telecomunicaciones.

2. Condiciones de edificación:

**Superficie predial mínima:** Viviendas y equipamientos permitidos: 160 m<sup>2</sup>; Usos condicionados: 400 m<sup>2</sup>

**Sistema de Agrupamiento:** Aislado o pareado

**Coefficiente máximo de constructibilidad:** Usos permitidos: 1,2; Usos condicionados: 1,0

**Coefficiente máximo de ocupación de suelo:** Usos permitidos: 0,6; Usos condicionados: 0,5

**Altura máxima:** 7 m

**Antejardín:** 3 m

**Densidad máxima:** 175 habitantes / hectárea

#### **ARTÍCULO 48: ZH3 Zona Residencial Densidad Media Baja**

Corresponde al área ubicada al poniente del Pasaje Valero, a lo largo de la calle Valdovinos. Este sector no está consolidado pero tiene una ubicación cercana a la zona de comercio, servicios e infraestructura básica. Es una zona preferentemente residencial de baja densidad y permite la localización de viviendas en predios de mayor tamaño.

1. Condiciones de uso del suelo

##### **Usos de suelo permitidos**

Residencial; Equipamiento; Espacio público y Área Verde.

##### **Usos de suelo prohibidos**

En uso residencial, se prohíben expresamente los moteles; En uso equipamiento se prohíben expresamente, estadios, medialunas, pistas de carreras, centros destinados a deportes automovilísticos, parques de entretenciones, casinos, discotecas y similares, bares, cementerios, crematorios y cárceles; En uso actividades productivas se prohíben expresamente, industrias, grandes depósitos, bodegas industriales y talleres molestos, insalubres, contaminantes o peligrosos; En uso infraestructura se prohíben expresamente, terminales de transporte, centrales de distribución de gas y centrales de telecomunicaciones.

2. Condiciones de edificación:

**Superficie predial mínima:** 300 m<sup>2</sup>

**Sistema de Agrupamiento:** Aislado o pareado

**Coefficiente máximo de constructibilidad:** 1,0

**Coefficiente máximo de ocupación de suelo:** 0,5

**Altura máxima:** Según art. 2.6.3 OGUC, aisladas. 7 m, pareada

**Antejardín:** 3 m

**Densidad máxima:** 115 habitantes / hectárea

#### **ARTÍCULO 49: ZH4 Zona Residencial Densidad Baja**

Corresponde a las áreas urbanas ubicadas al norte, poniente y sur del área central. Estas constituyen los paños de reserva para futuros desarrollos habitacionales.

1. Condiciones de uso del suelo

##### **Usos de suelo permitidos**

Residencial; Equipamiento; Espacio público y Área Verde.

##### **Usos de suelo prohibidos**

En uso equipamiento se prohíben expresamente, medialunas, pistas de carreras, centros destinados a deportes automovilísticos, parques de entretenciones, discotecas y similares, expendido de bebidas, cementerios, crematorios y cárceles; En uso actividades productivas se prohíben expresamente, industrias, grandes depósitos, bodegas industriales y talleres molestos, insalubres, contaminantes o peligrosos; En uso infraestructura se prohíben expresamente, centrales de distribución de gas y centrales de telecomunicaciones.

2. Condiciones de edificación:

**Superficie predial mínima:** 500 m<sup>2</sup>

**Sistema de Agrupamiento:** Aislado

**Coefficiente máximo de constructibilidad:** 0,5

**Coefficiente máximo de ocupación de suelo:** 0,5

**Alturas:** 7 metros

**Antejardín:** 5 metros

**Densidad máxima:** 68 habitantes / hectárea

#### **ARTÍCULO 50: ZI Zona Industrial**

Corresponde al sector productivo de la localidad ubicado al sur del estero Huinico y hasta llegar a la Ruta de la Fruta. Por su ubicación aledaña a esta ruta en cuanto a su accesibilidad se puede prever un desarrollo importante, teniendo en cuenta que actualmente se encuentra la Industria Malloa. Además corresponde al sector poniente de la Ruta H-630 con agroindustria existente.

1. Condiciones de uso del suelo

##### **Usos de suelo permitidos:**

Equipamiento; Actividades Productivas; Infraestructura; Espacio Público y Área verde.

##### **Usos de suelo prohibidos:**

Se prohíbe expresamente el uso residencial, con excepción de la vivienda complementaria a la actividad; En uso equipamiento, se prohíben expresamente los equipamientos de salud y educación; En uso actividades productivas, se prohíben expresamente las actividades insalubres, contaminantes o peligrosas; En uso infraestructura se prohíben expresamente, centrales de generación de energía, centrales de distribución de gas y centrales de telecomunicaciones.

2. Condiciones de edificación

**Superficie predial mínima:** 2000 m<sup>2</sup>; Talleres 500 m<sup>2</sup>

**Coefficiente máximo de constructibilidad:** 0,5

**Coefficiente máximo de ocupación de suelo:** 0,5

**Sistema de Agrupamiento:** Aislado

**Alturas:** Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

**Antejardín mínimo:** 10 metros; Talleres 5 metros

**Cierros:** 50% de transparencia

#### **ARTÍCULO 51: ZCH Zona de Conservación Histórica**

Corresponden a edificaciones y/o predios que representan parte de la historia e identidad de la localidad, por lo que deben tener un tratamiento especial. Es por ello que para estas zonas se ha elaborado una Ordenanza Especial Patrimonial que permita potenciar su desarrollo a la vez que conserve su condición. En el caso de la localidad de Malloa, se ubican a lo largo de la Av. Bernardo O'Higgins y están constituidas en su mayoría por casas patronales y por la Iglesia principal de la localidad.

Los predios que están incluidos en esta zona pueden ser destinados a los usos permitidos y condicionados, pero ello en ningún caso puede significar el deterioro o destrucción de la edificación patrimonial que contienen. Los predios pertenecientes a esta zona que no contienen edificación patrimonial, se han incluido con el fin de consolidar la imagen tradicional de Malloa y

deben cumplir con las condiciones de edificación y uso del suelo que se establecen en este artículo.

En caso de subdivisión de los predios pertenecientes a zonas patrimoniales, la porción que conserva la edificación patrimonial conserva esta condición, mientras que las porciones resultantes que no tienen edificación patrimonial se asimilan a la zona residencial más próxima (ZH2 o ZH3).

Los predios de la zona patrimonial están sujetos a las siguientes condiciones:

1. Condiciones de usos del suelo

**Usos de suelo permitidos:**

Residencial y Equipamiento

**Usos de suelo condicionados:**

Hoteles, moteles, hosterías y otros usos residenciales excepto viviendas: estas actividades se pueden desarrollar siempre que mantengan la edificación patrimonial y las ampliaciones necesarias se realicen conservando sus características constructivas. Los estacionamientos deben localizarse en el interior del predio, y en ningún caso hacia la calle.

Equipamientos de educación y salud: deben mantener las características edificatorias señaladas en la Ordenanza Especial Patrimonial en el frente de los predios, con una altura máxima de 9 metros, y una profundidad mínima de la edificación que da a la línea oficial de 6 metros. En el interior del predio es posible realizar edificaciones hasta 12 metros de altura, aisladas. Los estacionamientos deben estar localizados en el interior del predio.

**Usos de suelo prohibidos:**

En uso residencial, se prohíben expresamente los condicionados que no cumplan con las condiciones establecidas en este artículo; En uso equipamiento, se prohíben expresamente, discotecas, bombas de bencina, centros de reparación automotor y los condicionados que no cumplan con las condiciones establecidas en este artículo; Se prohíbe expresamente el uso actividades productivas y Se prohíbe expresamente el uso infraestructura.

2. Condiciones de edificación:

**Subdivisión predial mínima:** 300 m<sup>2</sup>

**Coefficiente de constructibilidad:** 0,7

**Coefficiente de ocupación de suelo:** 0,7

**Sistema de Agrupamiento:** Pareado o continuo, en la línea oficial de edificación.

**Altura máxima:** 7 metros; en retranqueos retirados al menos a 6 metros del plomo de la fachada se permiten 9 metros de altura máxima.

**Antejardín:** Sólo si la edificación patrimonial tiene antejardín se autoriza uno de las mismas dimensiones. Si no lo tiene no se autoriza antejardín.

**Densidad máxima:** 100 habitantes / hectárea.

**Cierros:** 70% de transparencia

**Artículo 52: ZE Zona de Equipamiento**

Corresponde a predios que en la actualidad están destinados a equipamientos y los servicios para la población comunal. Se establece que estos predios deben mantener su uso actual, y en caso de cambiarlo sólo puede ser destinado a otro tipo de equipamiento. Ello con el fin de mantener el estándar de dotación actual de la comuna, y en ningún caso disminuirlo.

1. Condiciones de usos de suelo

**Usos de suelo permitidos:**

Equipamiento

**Usos de suelo prohibidos:**

Residencial a excepción de la vivienda complementaria a la actividad; Actividades productivas e Infraestructura.

2. Condiciones de edificación:

**Subdivisión predial mínima:** 500 m<sup>2</sup>

**Coefficiente de ocupación de suelo:** 0,4

**Coefficiente de constructibilidad:** 0,8

**Condiciones especiales:** El Director de Obras puede autorizar un incremento en la ocupación de suelo, siempre y cuando el predio mantenga el destino de equipamiento. Este incremento debe ser con aprobación de la Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de O'Higgins.

**ARTÍCULO 53: ZR1 Zona de Restricción por borde de río, estero o canal**

Corresponde a franjas de restricción asociadas al Estero Huinico. Esta franja se extiende 20 metros a cada lado del eje del estero, y en ella están restringidas todas las edificaciones, por constituir peligro potencial para el desarrollo de los asentamientos humanos. En torno al Canal Valero y Chequén la franja de restricción mide 10 metros a cada lado del eje del canal, y está sujeta a las mismas restricciones definidas para los esteros.

Sólo se permiten Áreas Verdes, Canchas, Multicanchas y otras actividades deportivas o recreativas que en ningún caso impliquen el establecimiento de construcciones permanentes.

**ARTÍCULO 54: ZR3 Zona de Restricción por Oleoductos**

Corresponde a la franja de restricción del oleoducto que recorre a lo largo de la Ruta H-630 por el costado poniente. Se considera una faja de 10 metros con el objetivo de permitir el buen funcionamiento y revisión periódica de esta infraestructura. En esta franja se prohíbe plantar árboles, emplazar construcciones, realizar movimientos de tierra o disminuir la cubierta de tierra. Se recomienda mantener cobertura de césped o plantas herbáceas que contribuyen a mejorar la imagen urbana de Malloa.

**ARTÍCULO 55: ZR4 Zona de Restricción por Instalación Sanitaria**

Corresponde a la zona de uso restringido destinada a proteger el área donde se localiza la planta de agua potable, asegurando el adecuado funcionamiento del mismo y protegiendo la seguridad de los habitantes que residen en las zonas colindantes y a la comunidad en general.

**ARTÍCULO 56: ZAV Zona de Parques, Plazas y Áreas Verdes.**

Corresponde a predios destinados a áreas verdes. En ellos se permite exclusivamente la construcción de parques, jardines, arborización y la construcción de instalaciones propias de estas áreas siempre que no excedan el 5% de la superficie total del predio.

**ARTÍCULO 57: ZPE Zona de Protección Ecológica**

En la localidad de Malloa están dadas por los cerros islas que constituyen el elemento geográfico más importante de la ciudad. En estas zonas se promueve la preservación de la vegetación

silvestre y se restringe la intervención humana para asegurar la permanencia de la flora y las aves nativas.

Estas áreas coinciden con zonas de riesgo leve producto de la pendiente y las precipitaciones, que originan el descenso rápido de las aguas, por eso se promueve la cobertura vegetal que es la única forma de mitigar ese riesgo.

Los usos del suelo permitidos son forestación con especies nativas, canales, senderos y miradores. Estos últimos deben tener el mínimo de ocupación del suelo, para asegurar la conservación del suelo natural.

Todas las obras, construcciones y/o excavaciones que se realicen en el Cerro Sol Pintado, que no requieran ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo a la Ley de Bases del Medio Ambiente N° 19.300 deberán presentar un informe favorable de un profesional competente donde se asegure que el proyecto no alterará de ninguna forma los elementos de valor arqueológico existentes.

## CAPITULO 5 VIALIDAD

### ARTICULO 58

La vialidad estructurante del área urbana está constituida por las vías que se grafican como tales en los planos PRC 1-MALLOA Y PRC 2-PELEQUEN. Los anchos entre líneas oficiales y demás características se señalan en los siguientes cuadros:

#### LOCALIDAD DE PELEQUEN.

Ruta 5 Sur Tramo: desde límite urbano sur – límite urbano norte;  
Ancho entre líneas oficiales: 50 metros  
Observaciones: Ruta concesionada, Vialidad Expresa

Nombre	Tramo	Ancho (metros)	Observaciones
Santa Rosa	1 Sur – Límite urbano norte	20 - 26	Existente; ancho variable
Santa Rosa	1 Sur – deslinde sur de planta de agua potable	20	Ensanche al oriente
Santa Rosa	deslinde sur de planta de agua potable – 2 Sur	20	Existente
Prolongación Santa Rosa	2 Sur - limite urbano Sur	20	Apertura
Ramal Las Cabras	87 m. al oriente del eje de la Ruta 5 Sur – Santa Rosa	15	Apertura.
Ramal Las Cabras	Santa Rosa – Faja de protección línea férrea	15	Ensanche al Norte
Ruta de la Fruta - H-66-G	Límite urbano poniente – Ruta 5 Sur	30	Ensanche ambos lados
Camino a Ruta de la	Conexión camino de la Fruta- Ramal	15	Ensanche ambos lados

Fruta	Las Cabras		
-------	------------	--	--

Nombre	Tramo	Ancho	Observaciones
4 Norte	Santa Rosa – 2 Oriente	15	Apertura
7 Norte	Ruta 5 Sur - Límite urbano poniente	16	Existente
1 Oriente	5 Norte – 6 Norte	15	Apertura
2 Oriente	Ramal Las Cabras – 6 Norte	15	Apertura
3 Oriente	2 Norte – Ramal Las Cabras	15	Apertura
3 Oriente	Ramal Las Cabras – Límite Sur Pob. Raúl Venegas.	20	Existente
3 Oriente	Límite Sur Pob. Raúl Venegas – 2 Sur	20	Apertura
4 Oriente	Ramal Las Cabras – Los Maquis	20	Ensanche al sur poniente; calle curva
4 Oriente	Los Maquis - Límite sur Pob. Raúl Venegas	20	Existente
4 Oriente	Límite sur Pob. Raúl Venegas 2 – 3 Sur	20	Apertura
Gallegos	Ruta 5 Sur – Santa Rosa	20	Existente
Prolongación Gallegos	Santa Rosa – Ramal Las Cabras	20	Apertura
Avenida Estación	Santa Rosa – 2 Oriente	22	Existente
2 Sur	Ruta 5 Sur – Santa Rosa	20	Apertura
2 Sur	Santa Rosa – 4 Oriente	15	Apertura
3 Sur	Prolongación Santa Rosa – 4 Oriente	20	Apertura

Nombre	Tramo	Ancho	Observaciones
6 Norte	Santa Rosa – 2 Oriente	11	Apertura
5 Norte	Santa Rosa – 2 Oriente	11	Apertura
Prolongación Ayuntamiento	Prolongación El Cardal – Santa Rosa	11	Apertura
El Cardal	Calle La Plaza al norte tramo existente	11	Ensanche al oriente
El Cardal	Tramo existente – Prolongación Ayuntamiento	11	Apertura
Consistorial	Santa Rosa al oriente tramo existente	10 - 8	Existente ancho variable
Consistorial	Tramo existente – 2 Oriente	11	Apertura

Pjee Alcalde F. García	Santa Rosa al oriente tramo existente 2 Oriente	8	Existente
Pje. Alcalde F. García	tramo existente - 2 Oriente	11	Apertura
Pasaje Bombero Arratia C.	Santa Rosa al oriente tramo existente	8	Existente
Pje. Bombero Arratia C.	Tramo existete . - 2 Oriente	11	Apertura
Luis Alberto . Marmolejo	Santa Rosa – Los Pajaritos	16-17	Existente ancho variable
Luis A. Marmolejo	El Cardal – Santa Rosa	10-11	Existente ancho variable
Pajaritos	Luis A. Marmolejo – Avenida Estación	13	Existente
Calle Plaza	Ruta 5 Sur – Santa Rosa	30 - 50	Existente; Avenida con bandejón central.
Jovino Novoa	3 Norte – Elías Azócar	12	Existente
Jovino Novoa	Elías Azócar – Avenida Estación	11	Apertura
Azócar	Santa Rosa – Jovino Novoa	11	Ensanche al norte
3 Norte	Jovino Novoa – 2 Oriente	11	Apertura
12 de Octubre	1 Poniente – Santa Rosa	13	Existente
1 Norte	1 Poniente – Santa Rosa	11	Apertura
2 Norte	3 Oriente – 2 Oriente	11	Apertura
Roberto Campaña	Santa Rosa – 3 Oriente	11- 15	Existente; ancho variable
Roberto Campaña	3 Oriente – 2 Oriente	11	Ensanche al norte
Callejón Cáceres	Ruta 5 Sur – Santa Rosa	11	Ensanche ambos lados
Los Jazmines	Calle en U con accesos a Santa Rosa,	13	Existente
Los Maquis	Santa Rosa – 4 Oriente	13-15	Existente ; ancho variable
Carrera Pinto	Los Maquis al sur tramo existente	8	Existente
Carrera Pinto	Tramo exisnte – 1 Sur	11	Apertura
A. Pérez Cantos	Santa Rosa –Carrera Pinto	8	Existente
1 Sur	Ruta 5 Sur – 4 Oriente	11	Apertura
1 Poniente	1 Norte – Calle Plaza	11	Apertura

**LOCALIDAD DE MALLOA.**

Nombre vía	Tramo	Ancho	Observaciones
Camino Estación Malloa – Malloa	Estero Huinico - Calle El Peumo	35	Ensanche al oriente
Camino Estación Malloa – Malloa	Calle el Peumo - Límite Norte población Siete Soles.	35	Existente
Camino Estación Malloa – Malloa	Límite Norte población Siete Soles. – Calle La Gloria	35	Ensanche al oriente
Camino Panquehue - Malloa	Calle La Gloria– Límite Norte Villa Juan Cuadra	35	Ensanche al poniente
Camino Panquehue - Malloa	Límite Norte Villa Juan Cuadra – Canal El Chequén	35	Ensanche ambos costados
Camino Panquehue - Malloa	Canal Chequén – 300 m. al Norte de la línea oficial Norte de calle Daniel Bernales	35	Ensanche al poniente
Camino Panquehue - Malloa	300 m. al Norte de la línea oficial Norte de calle Daniel Bernales – 72 m. al Norte de éste	35	Ensanche ambos costados
Camino Panquehue - Malloa	372 m al norte de la línea oficial norte de calle Daniel Bernales – Límite urbano Norte	35	Ensanche al oriente

Nombre vía	Tramo	Ancho	Observaciones
Bernardo O´Higgins	Límite Urbano Sur – Camino a Los Petroglifos	20	Ensanche ambos lados
Bernardo O´Higgins	Camino a Los Petroglifos – Plaza de Armas	9-25	Existente; perfil variable
Uno Poniente	La Gloria – Camino Estación Malloa - Malloa	15	Apertura
Dos Poniente	Daniel Bernales – el Peumo	11	Apertura; sigue trazado estero
Tres Poniente	Ocho Sur – 70 metros al norte de línea oficial norte de Santo Domingo	11	Ensanche al poniente
Prolongación Tres Poniente	70 metros al norte de línea oficial norte Santo Domingo – calle El Peumo	11	Apertura
Dos Oriente	Prolongación Ocho Sur – El Peumo	15	Apertura
Tres Oriente	Valdovinos – Camino a Los Petroglifos	11	Apertura
Cuatro Oriente	Valdovinos – Uno Norte	11	Apertura

Nombre vía	Tramo	Ancho	Observaciones
Las Araucarias	Uno Norte - a 110 m al norte de línea oficial norte de Los Alerces	11	Apertura
Las Araucarias	110 al norte de línea oficial norte de los Alerces - 190 m al sur de línea oficial sur de Calle los Alerces	11	Existente
Las Araucarias	190 m al sur de línea oficial sur de Calle los Alerces – a Camino a Los Petroglifos	11	Apertura
Daniel Bernales	Plaza de Armas – Pasaje Alberto Rosas	13-20	Existente; ancho variable
Daniel Bernales	Pasaje A.lberto Rosas – Límite Urbano	15-45	Existente ancho variable
Valdovinos	Plaza de armas – Límite Urbano oriente	11-15	Existente ancho variable
Calle la Plaza	Plaza de Armas - Tres oriente	11	Ensanche ambos costados
Uno Norte	Tres Oriente – Las Araucarias	11	Apertura
La Gloria	B. O'Higgins – Camino Panquehue Malloa	18	Ensanche al sur
La Gloria	Camino Panquehue Malloa – Dos Poniente	11-15	Existente ancho variable
La Gloria	Dos Poniente – Límite poniente de zona ZCH	11	Ensanche al sur
La Gloria	Límite poniente de zona ZCH – Límite Urbano	11	Ensanche al nor-poniente
Cinco Sur	Camino Estación Malloa – Malloa - Bernardo O'Higgins	15	Apertura
Camino a los Petroglifos	Bernardo O'Higgins – Las Araucarias	11	Apertura
Seis Sur	Camino Estación Malloa – Malloa – Tres poniente	11	Apertura
Siete Sur	Tres Poniente - Camino Estación Malloa – Malloa	11	Apertura
Prolongación Siete Sur	Camino Estación Malloa – Malloa - B. O'Higgins	15	Apertura
Ocho Sur	Camino Estación Malloa – -Ruta H -706	20	Apertura

Nombre vía	Tramo	Ancho	Observaciones
Pasaje Alberto Rosas	Límite urbano – Daniel Bernales	11	Ensanche variable; rectificación de trazado
Dos Norte	Daniel Bernales – Camino Malloa Tunca por Corcolén	11	Apertura
Camino Malloa Tunca por Corcolén	Límite urbano – Daniel Bernales	11	Existente
Dos Sur	Dos Poniente – Camino Panquehue Malloa	11	Apertura
Tres Sur	Dos Poniente – Camino Panquehue Malloa	11	Apertura
El Peumo	La Gloria - Camino Estación Malloa- Malloa	11	Ensanche al norte
El Peumo	Camino Estación Malloa - Malloa – 54 m al Oriente de línea oficial existente oriente del camino Estación Malloa - Malloa	11	Existente
El Peumo	54 m al Oriente de línea oficial existente oriente del camino Estación Malloa - Malloa – Dos Oriente	11	Ensanche al Norte
El Peumo	Dos Oriente – Bernardo O'Higgins	7-8	Existente
Santo Domingo	Tres poniente - Camino Estación Malloa-Malloa	11	Ensanche al norte
Pasaje Valero	Valdovinos - 120 m al norte de línea oficial norte de Valdovinos	11	Ensanche al oriente
pasaje Valero	120 m al norte de línea oficial norte de Valdovinos – Cerro Isla	11	Apertura
Uno Sur	Canal Chequén – Plaza de Armas	11	Apertura
Calle Uno	Camino Panquehue Malloa – Uno Oriente	11	Apertura
Uno Oriente	Uno Sur – Tramo existente	11	Apertura
Uno Oriente	tramo existente – 61 m al Sur de éste	11	Ensanche al Oriente
Uno Oriente	67 m al poniente de B. O'Higgins – Bernardo O'Higgins	11	Ensanche al Sur
Los Alerces	B. O'Higgins – Las Araucarias	11	Existente
Cuatro Sur	Tres Oriente – La Araucarias	11	Apertura
Vecinal 6	Camino Estación Malloa - Malloa – B. O'Higgins	11	Apertura

## CAPITULO 6 ORDENANZA PATRIMONIAL

### TITULO 1º: Disposiciones Generales

#### ARTICULO 59

Dada la cantidad de edificios con valor patrimonial existentes en las localidades de Malloa y Pelequén y la existencia de una iglesia de valor patrimonial en la localidad de Pelequén, se hace necesario el establecer una normativa especial que fomente la conservación y renovación de zonas e inmuebles de valor patrimonial.

La presente Ordenanza Especial Patrimonial forma parte del Plan Regulador Comunal de Malloa. Todas las disposiciones y artículos que aquí se expresan son válidos para toda la comuna de Malloa en su contexto urbano, es decir, las localidades de Malloa y Pelequén, en lo que respecta a las denominadas Zonas Patrimoniales identificadas en los PRC\_1\_MALLOA Y PRC\_2\_PELQUEN.

### TITULO 2º: Definiciones

#### ARTICULO 60

Para los efectos de estas normas, se entenderá por:

**Inmueble de Interés histórico-artístico:** Aquel que posee características arquitectónicas formales y espaciales destacadas, tales como: armonía en su composición de fachadas, refinamiento de elementos ornamentales, materialidad y técnica constructivas sobresalientes, tipología estructural singular, etc.

**Intervención:** Proceso que implica la ejecución de obras de construcción, conservación, reciclaje o ampliación de las edificaciones existentes y su entorno.

**Conservación:** El conjunto de procesos necesarios para la mantención de la importancia arquitectónica, arqueológica, histórica, artística, científica, paisajística, biológica y social del patrimonio cultural o natural. Este proceso de conservación implica acciones de preservación, restauración y reconstrucción.

**Preservación:** El proceso de mantener el estado original de un inmueble, sitio o ambiente, ya sea protegiéndolo anticipadamente del daño o peligro, o retardando su deterioro con el mínimo de intervención.

**Restauración:** El proceso de devolver a un inmueble, sitio o ambiente a su estado original o alguna etapa previa de su existencia, mediante la consolidación, la exclusión de los elementos no pertenecientes a su identidad, o la incorporación de nuevos materiales o elementos siempre y cuando no la alteren.

**Reconstrucción:** El proceso de restablecer o recrear el estado original de o previo de un inmueble, sitio o ambiente, mediante la incorporación preferente de nuevos materiales. Esta reproducción auténtica –total o parcial- estará fundamentada en documentación comprobada por evidencia científica a través de un estudio de tipología (documentos gráficos, fotográficos o de archivo).

**Reciclaje:** Son las obras necesarias para la adecuación de un inmueble o una parte del mismo a los usos que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo su envolvente exterior original, su configuración interior general y su estructura básica original.

Se agrupan en este concepto, las obras de modificación de distribución interior, modificación de elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los

distintos forjados, construcción de entrepisos y sustitución de estructura de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

**Ampliación:** Son las obras que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación de pisos, el incremento de número de pisos o aumento de altura de los existentes.

### TITULO 3º: Determinación de edificaciones con carácter patrimonial

#### ARTICULO 61

Los inmuebles con valor patrimonial deberán estar identificados en el plano de zonificación del respectivo Plan Regulador Comunal. Asimismo, se cuenta con un inventario de estos inmuebles con fichas y documentación gráfica las cuales conforman el Estudio de Patrimonio realizado en Junio del 2001 en la Etapa de Anteproyecto del Plan Regulador Comunal de Malloa. En base a dicho Estudio y al inventario realizado para la Comuna de Malloa se identifican las siguientes edificaciones con carácter patrimonial, con sus respectivos planos de ubicación de la presente Ordenanza. Las edificaciones con carácter patrimonial en la localidad de Malloa y Pelequén son las siguientes:

	Nombre	Tipo	Fuente
1	Iglesia San Judas Tadeo y Casa parroquial	Iglesia	Del Río y Gutiérrez, 1999
2	Biblioteca pública	Casa urbana	Terreno
3	Plaza y Orfeón	Plaza y elemento urbano	Del Río y Gutiérrez, 1999
4	Casa del corredor	Casa suburbana	Terreno
5	Conjunto de casas frente a la plazoleta	Casas urbanas	Terreno
6	Conjunto de casas pilar de la esquina	Casas urbanas	Terreno
7	Municipalidad	Casa urbana	Terreno
8	Conjunto de casas en B.O´Higgins	Casas urbanas	Terreno
9	Conjunto de casas sur en B.O´Higgins	Casas urbanas	Terreno
10	Casa del balcón	Casa urbana	Terreno
11	Fundo Santo Domingo	Casas	Terreno
12	Casa Familia Ladrón de Guevara	Casa suburbana	Terreno

Las edificaciones con carácter patrimonial en la localidad de Pelequén son las siguientes:

	NOMBRE	UBICACIÓN	TIPO	FUENTE
1	Iglesia de Santa Rosa de Lima	Pelequén	Iglesia	Municipio

## TITULO 4° : Formas de intervención en los edificios patrimoniales

### ARTICULO 62

Todas las acciones de intervención descritas en el título I acerca de las definiciones tendrán que estar dirigidas por un Arquitecto y aprobadas por la D.O.M. de la respectiva municipalidad. En términos generales dichas intervenciones deberán considerar los aspectos detallados en los siguientes artículos.

### ARTICULO 63 Usos del suelo en edificios patrimoniales

El uso de suelo de las zonas consideradas patrimoniales será preferentemente residencial y de servicios. Se privilegiará usos comerciales como restaurantes, cafés y bares cuyos cambios de uso implique mejoras sustanciales de las condiciones edificatorias y de conservación de los inmuebles patrimoniales. Todas las transformaciones necesarias para el cambio de uso deberán ceñirse a la presente normativa.

Cuando exista un cambio de destino o uso de la edificación patrimonial, éste será permitido siempre que no afecte la condición esencial del inmueble.

### ARTICULO 64 Normas de edificación en edificios patrimoniales

1. El sistema constructivo original empleado en el inmueble (materiales y formas de aplicarlos) deberá ser el mismo para cualquiera de las intervenciones mencionadas en el Título I, con excepción del reciclaje, intervención que podrá considerar otros sistemas constructivos, siempre y cuando no afecten la imagen general de la estructura original del inmueble; esta consideración está orientada específicamente al caso de subdivisiones interiores, tanto de tabiquerías como de entrepisos o construcción de alfillos. La subdivisión horizontal (alfillos) sólo se permitirá en edificación que presenten una distancia entre piso y cielo de más de 4 metros.
2. En el caso de construcciones de adobe y cuando se trate de intervenciones que superen los 50 m<sup>2</sup> y que comprometan la estructura principal se deberá contar además con un informe de factibilidad técnica que avale la intervención, informe que podrá ser emitido por un arquitecto especialista en adobe, por el Laboratorio de monumentos de la Dirección de Bibliotecas, Archivos y Museos o por una Universidad acreditada ante el consejo de Rectores de la Educación Superior o por un informe emitido por el Colegio de Arquitectos de Chile.
3. Igualmente cuando sea necesario reemplazar las cubiertas, se deberá tener especial cuidado en mantener el sistema de cubierta original, especialmente en aquella edificación de adobe y en atención a la función sísmica de amarre que representa la cubierta pesada. En caso de necesidad de reemplazar tejas, estas podrán no ser de la forma original, pero sí responder al formato general de la teja chilena y deberán fijarse por medio un sistema de sujeción de alambre.
4. En el caso de ampliaciones o crecimientos horizontales anexos al edificio existente, se requerirá un informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. Las obras deberán ser supervisadas por un Arquitecto y concordar con el resto de las directrices contenidas en el presente instructivo además de mantener las condiciones del entorno y contar con la aprobación de la D.O.M.

5. Cuando exista un bajo porcentaje de ocupación de suelo, las ampliaciones podrán afectar el coeficiente de ocupación de suelo, se podrá llegar a un coeficiente superior, respetando el artículo 6° de la presente ordenanza.
6. Para ampliaciones que impliquen crecimientos sobre lo ya construido deberá contarse con el informe mencionado en párrafo (b) del presente artículo. También deberá presentarse el informe de factibilidad técnica en cualquier caso que la estructura sea sometida a cargas importantes aunque no se construyan pisos adicionales.
7. En el caso de existir aleros o corredores de uso público que deban ser reparados o ampliados, deberá mantenerse las formas y el sistema constructivo original. Pilares, pilastras, basas y sopandas deberán mantener la forma, el distanciamiento y las proporciones preexistentes.

#### **ARTICULO 65 Alturas de edificación en edificios patrimoniales**

Cuando un edificio mantenga una altura de fachada exterior similar a los edificios del entorno, constituyendo una unidad reconocible y de valor con los otros edificios, dicha altura no podrá ser modificada en dicho plomo. Los edificios patrimoniales que pertenezcan a un conjunto reconocible podrán ser ampliados verticalmente sólo con un retiro mínimo de 10 m de la línea de fachada, y cumpliendo con los requerimientos expresados en el Artículo 94 de la presente Ordenanza Especial Patrimonial, siempre y cuando dicha ampliación no afecte el valor de conjunto ni las condiciones del entorno del edificio.

Cuando se construya un nuevo inmueble en una zona típica, ya sea por destrucción de un inmueble anterior producto de algún siniestro o cataclismo, se deberá mantener todas las características arquitectónicas preexistentes, incluyendo la altura de los edificios próximos o contiguos. Si la altura de los edificios contiguos es disímil, se construirá siguiendo la altura del edificio o inmueble más bajo.

Tanto en el caso de la ampliación en altura, como la reconstrucción de muebles destruidos, las nuevas obras deben contar con un informe favorable de la Secretaría regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, previa aprobación de la DOM.

#### **ARTICULO 66 Distanciamientos**

En el caso de inmuebles ubicados dentro de zonas patrimoniales o zonas típicas y de valor histórico no se permitirán construcciones discordantes, ni tampoco aquellas que manteniendo las características constructivas comunes con el resto de las edificaciones, no respeten las líneas de edificación propias del conjunto (en el caso de conjuntos de fachada continua).

#### **ARTICULO 67 Fenestración y asoleamiento**

Toda intervención en algún inmueble de los incorporados a zona típica o patrimonial deberá considerar mantener las proporciones preexistentes de fenestración. Esto se traducirá en mantener las distancias entre vanos, las proporciones de dichos vanos y en general la relación preexistente entre llenos y vanos.

Cuando por ampliación se incorporen nuevos volúmenes, éstos deberán regirse por las consideraciones señaladas en el Artículo siguiente.

Todo nuevo volumen que se construya deberá tener asegurado el asoleamiento natural de todos sus recintos, para lo cual se contemplará la existencia de patios de luz de al menos 25m<sup>2</sup> para aquellas ampliaciones que así lo requieran.

## **ARTICULO 68 Medidas de seguridad**

En el caso de intervenciones que impliquen construcciones sobre medianeros o construcción de nuevos inmuebles ubicados en zonas típicas, dichas intervenciones deberán contemplar la incorporación de muros o muretes cortafuegos de 50 cm sobre el nivel de cubierta con resistencia mínima de F-60 según Nch.

Además cada inmueble patrimonial deberá contar con un sistema de extinción activa (extinguidores ABC) por cada 100m<sup>2</sup> construidos.

Cuando existan obras de ampliación, rehabilitación, reparación, conservación, reciclaje o general cualquier obra de intervención y que implique actividad de obreros, maquinaria, transporte de materiales, aplicación de materiales y procesos constructivos adyacentes a la acera o sobre ésta, dichas obras deberán estar debidamente señalizadas y resguardadas mediante sistemas de andamiaje, apuntalamiento o alzaprimado. Deberá contemplarse la construcción de carreras o pasajes para peatones y que impidan todo posible accidente para éstos últimos.

## **ARTICULO 69 Publicidad en edificios patrimoniales**

Toda publicidad que se adose o agregue a un inmueble con valor patrimonial deberá ser **autorizado por la D.O.M.**

Cualquier medio de publicidad colocado sobre un inmueble patrimonial que exceda el 5% de la fachada (letreros, pancartas, focos, neones, etc.) deberá contar con una estructura propia y no podrá afirmarse o estructurarse directamente en el inmueble patrimonial. Los letreros u otros elementos publicitarios colocados en el frontis del edificio deberán ser colgados del envigado de la cubierta o bien de canes sobresalientes y no podrán afirmarse mediante anclajes que dañen el estuco o el recubrimiento de fachada del inmueble patrimonial.

Los elementos de publicidad que excedan el 10% de la superficie de fachada, sólo podrán ser colocados en forma perpendicular a la fachada y con estructura independiente del inmueble.

Se excluye el uso de neón, colores discordantes y materiales distintos a los predominantes en la edificación.

## **ARTICULO 70 Mobiliario Urbano**

El mobiliario urbano que se incorpore a una zona patrimonial deberá propender a la valorización del entorno, por lo que no podrá ser de un estilo discordante con el entorno inmediato. Su diseño deberá estar en manos de un diseñador o arquitecto.

Asimismo las luminarias públicas que se instalen o se reemplacen en las zonas típicas o patrimoniales deberán tender a realzar las características del lugar.

## **ARTICULO 71 Antecedentes**

Toda solicitud de intervención que implique construcciones nuevas u obras de reconstrucción o mera conservación y en general cualquier intervención indicada en el Título I en una zona declarada típica, pintoresca o con valor patrimonial, deberá cumplir con los requisitos establecidos en el presente instructivo de intervención, debiendo presentarse a la D.O.M. un expediente técnico que contenga los siguientes antecedentes:

- a) Identificación del o los inmuebles o espacios a intervenir.
- b) Descripción detallada de la intervención propuesta.

- c) Antecedentes gráficos detallados: levantamiento original del inmueble, cuando se trate de un inmueble preexistente; anteproyecto de arquitectura, según el tipo de intervención; fotografías de los inmuebles a intervenir y su entorno inmediato.
- d) Especificaciones técnicas resumidas de las obras propuestas.
- e) Individualización del propietario y antecedentes del profesional responsable de las obras y su firma.
- f) Copia simple de los antecedentes municipales reglamentarios vigentes para el área o predio.
- g) Autorización de los organismos competentes.

DAGOBERTO ORELLANA CUNCHILLOS

Director de Obras Municipales

LUIS MANUEL BARRA VILLANUEVA

Alcalde

