

PLAN SECCIONAL SALTO DEL LAJA

RES. N° 01 DE 16-01-90
D.O. N° 33.633 DE 29-03-90

- **TEXTO RESOLUCION**
- **TEXTO ORDENANZA ESPECIAL**
- **PUBL. DIARIO OFICIAL**
- **PLANO PS - 10**

P R O Y E C T O

PLAN SECCIONAL SALTO DEL LAJA

ORDENANZA ESPECIAL

CONSULTOR: CESAR BUOTTO M.

CONCEPCION , MARZO 1989.

PLAN SECCIONAL SALTO DEL LAJA.ORDENANZA ESPECIAL.CAPITULO I.DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 1.- Las disposiciones de la presente Ordenanza Especial contienen las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, las que regirán dentro del área territorial del Plan, graficadas en el Plano PS-10, en adelante el Plano, y que complementan la información gráfica contenida en él.

ARTICULO 2.- El área territorial del Plan Seccional Salto del Laja queda determinada por el límite urbano, constituido por la poligonal cerrada entre los puntos 1 al 12, ambos incluidos, cuya descripción de puntos y tramos se incluye en el artículo 6.

ARTICULO 3.- Todas las materias, atinentes al desarrollo urbano, que no se encontraren normadas en esta Ordenanza Especial se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

ARTICULO 4.- De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a las Direcciones de Obras Municipales de Cabrero y Los Angeles, en sus respectivos territorios jurisdiccionales, la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región del Biobío, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

ARTICULO 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.

DESCRIPCION DEL LIMITE URBANO.

ARTICULO 6.- El límite urbano del presente Plan Seccional, enunciado en el artículo 2 de esta Ordenanza, queda definido por los puntos y tramos que se describen a continuación:

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
-------	-----------------------	-------	-----------------------

1.-	Intersección de paralela trazada a 300 m. al poniente del eje de la Carretera Longitudinal Sur con paralela trazada a 80 m al norte del eje del Camino a La Aguada.		
-----	---	--	--

2.-	Intersección de paralela trazada a 80 m. al norte del eje del Camino a La Aguada con paralela trazada a 110 m. al oriente del eje del Camino Antiguo a Los Angeles.		
-----	---	--	--

1-2.	Paralela trazada a 80 m. al norte del eje del camino a La Aguada, entre los puntos 1 y 2.		
------	---	--	--

- 3.- Intersección de paralela trazada a 110 m. al oriente del eje del Camino Antiguo a Los Angeles con línea oficial norte del Camino a Chillancito.
- 2-3. Paralela trazada a 110 m. al oriente del eje del Camino Antiguo a Los Angeles, entre los puntos 2 y 3.
- 4.- Intersección de línea oficial norte del Camino a Chillancito con perpendicular al eje del mismo camino levantada a 950 m. al oriente del eje del Camino a Los Aromos.
- 3-4. Línea oficial norte del Camino a Chillancito, entre los puntos 3 y 4.
- 5.- Intersección de la perpendicular al eje del Camino a Chillancito levantada a 950 m. al oriente del eje del Camino a Los Aromos con línea oficial sur del Camino a Curanilahue Sur.
- 4-5. Perpendicular al eje del Camino a Chillancito levantada a 950m. al oriente del eje del camino a Los Aromos, entre los puntos 4 y 5.

6.- Intersección de línea oficial sur del Camino a Curanilahue Sur con paralela trazada a 250 m. al oriente del eje de la Carretera Longitudinal Sur.

5-6. Línea oficial sur del Camino a Curanilahue Sur , entre los puntos 5 y 6.

7.- Intersección de paralela trazada a 250 m. al oriente del eje de la Carretera Longitudinal Sur con ribera norte del río Caliboro.

6-7. Paralela trazada a 250 m. al oriente del eje de la Carretera Longitudinal Sur, entre los puntos 6 y 7.

8.- Intersección de la ribera norte del río Caliboro con paralela trazada a 250 m. al poniente del eje de la Carretera Longitudinal Sur.

7-8. Ribera norte del río Caliboro, entre los puntos 7 y 8.

- 9.- Intersección de paralela trazada a 250 m. al poniente del eje de la Carretera Longitudinal Sur con eje del canal Los Quijada.
- 8-9. Paralela trazada a 250 m. al poniente del eje de la Carretera Longitudinal Sur, entre los puntos 8 y 9.
- 10.- Intersección del eje del canal Los Quijada con paralela trazada a 400 m. al sur del eje de la Carretera Longitudinal Sur.
- 9-10. Eje del canal Los Quijada, entre los puntos 9 y 10.
- 11.- Intersección de paralela trazada a 400 m. al sur del eje de la Carretera Longitudinal Sur con eje del río Laja.
- 10-11. Paralela trazada a 400 m. al sur del eje de la Carretera Longitudinal Sur, entre los puntos 10 y 11.

12.- Intersección del eje del río Laja con paralela trazada a 300 m. al poniente del eje de la Carretera Longitudinal Sur.

11-12. Eje del río Laja, entre los puntos 11 y 12.

12-1. Paralela trazada a 300 m. al poniente del eje de la Carretera Longitudinal Sur, entre los puntos 12 y 1.

CAPITULO III.

DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES.

ARTICULO 7.- Los siguientes términos tienen en esta Ordenanza el significado que se expresa:

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

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 el 10 % de la superficie del terreno. El exceso sobre dicho porcentaje se contabilizará en un 50 %.

Densidad: Es la relación entre la cantidad de habitantes y la superficie predial que ocupan. (hab/Há)

ARTICULO 8 .- Para la aplicación de las rasantes y distanciamientos se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el art. 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ARTICULO 9 .- Los adosamientos y tipos de agrupamiento se ajustarán a las disposiciones establecidas en el art. 478 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ARTICULO 10.- Todo espacio destinado a equipamiento deberá cumplir las condiciones de habitabilidad que señala la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y deberá emplazarse de acuerdo a las disposiciones sobre uso de suelo que se establecen en el presente Plan Seccional.

Para todos los efectos establecidos en el art. 15 de esta Ordenanza, la tipología del equipamiento será la que se detalla a continuación:

- Salud: Postas, policlínicos y consultorios.
- Educación: Locales de educación básica y prebásica.
- Seguridad: Carabineros y bomberos.
- Culto: Templos y capillas.
- Cultura: Museos, bibliotecas, salas de concierto y espectáculo.
- Organización comunitaria: Juntas de vecinos, centros de madres y centros sociales.
- Areas verdes y esparcimiento: Parques, plazas, jardines, forestación, juegos infantiles, zonas de paseos, picnic y camping.
- Deportes: Canchas, piscinas, medialunas.
- Turismo :Hoteles, moteles, teatros, cines, restaurantes, discotecas, quintas de recreo, hosterías, residenciales y fuentes de soda.
- Comercio minorista: Locales comerciales, supermercados, servicentros y playas de estacionamientos.
- Servicios públicos: Servicios de utilidad pública.
- Servicios profesionales: Oficinas en general.
- Servicios artesanales: Talleres pequeños (vulcanizaciones, artesanía, lavanderías, peluquerías, garages, reparadoras de calzado, jardines de plantas, etc.)

ARTICULO 11.- La aprobación de proyectos de urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado de 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, la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y, además, por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización, y de los Servicios respectivos.

ARTICULO 12.- Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies y frentes prediales mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

ARTICULO 13.- En las áreas de uso público como son las vías y áreas verdes existentes o que se formen en el 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. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por el Director de Obras Municipales correspondiente.

CAPITULO IV.

ZONIFICACION, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS.

Párrafo 1º.- Zonificación.

ARTICULO 14.- El área territorial del presente Plan Seccional, se divide en las zonas que se señalan a continuación, de acuerdo a las características del uso del suelo y demás normas urbanísticas determinadas para cada una de ellas:

- Zonas Turísticas: ZT-1, ZT-2, ZT-3 y ZT-4.
- Zonas Urbanas : ZU-1, ZU-2 y ZU-3.
- Zonas de Restricción: ZR-1 y ZR-2

Párrafo 2º.- Usos de suelo y normas específicas.

ARTICULO 15.- Los usos de suelo permitidos o prohibidos, las condiciones de subdivisión predial y las normas de edificación para cada una de las zonas antes definidas son los siguientes:

Zona ZT-1.

- Usos de suelo permitidos: - Equipamiento de áreas verdes y esparcimiento, excepto camping.
- Usos de suelo prohibidos: - Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.
- En esta zona no se permite ningún tipo de construcciones.

Zona ZT-2.

- Usos de suelo permitidos: - Equipamiento de áreas verdes y esparcimiento, comercio minorista, deportes y turismo sólo moteles, hoteles y hosterías. Se permite además vivienda complementaria a estos usos.
- Usos de suelo prohibidos: - Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.
- Superficie predial mínima: 5.000 m².
- Frente predial mínimo : 50 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo : 10 %
- Sistema de agrupamiento : Aislado.
- Altura máxima de edificación : Respetando rasantes.

Zona ZT-3.

- Usos de suelo permitidos: - Equipamiento de áreas verdes y esparcimiento, comercio minorista, deportes y turismo. Se permite además vivienda complementaria a estos usos.
- Usos de suelo prohibidos: - Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.
- Superficie predial mínima: 3.000 m².
- Frente predial mínimo : 30 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo : 15 %
- Sistema de agrupamiento : Aislado
- Altura máxima de edificación. : 7 m.

Zona ZT-4.

- Usos de suelo permitidos: - Vivienda; equipamiento de áreas verdes y esparcimiento, comercio minorista, deportes, turismo y cultura.
- Usos de suelo prohibidos: - Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.
- Superficie predial mínima: 1.000 m².
- Frente predial mínimo : 20 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo : 50 %
- Sistema de agrupamiento : Aislado.
- Altura máxima de edificación. : Respetando rasantes.
- Densidad máxima : 50 $\frac{\text{hab}}{\text{há}}$

Zona ZU-1.

- Usos de suelo permitidos: - Vivienda; equipamiento de todo tipo.
- Usos de suelo prohibidos: - Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.
- Superficie predial mínima: 500 m².
- Frente predial mínimo : 15 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo : 60 %
- Sistema de agrupamiento : Aislado y pareado.
- Altura máxima de edificación. : Respetando rasantes.
- Densidad máxima. : 140 $\frac{\text{hab}}{\text{há}}$

Zona ZU-2.

- Usos de suelo permitidos: - Vivienda; equipamiento de áreas verdes y esparcimiento, comercio minorista, deportes, turismo, servicios profesionales y servicios artesanales.
- Usos de suelo prohibidos: - Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

- Superficie predial mínima: 500 m².
- Frente predial mínimo : 15 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo : 60 %
- Sistema de agrupamiento : Aislado y pareado.
- Altura máxima de edificación : Respetando rasantes.
- Densidad máxima : 140 $\frac{\text{hab}}{\text{há}}$

Zona ZU-3.

- Usos de suelo permitidos: - Vivienda; equipamiento de áreas verdes y esparcimiento y comercio minorista.
- Usos de suelo prohibidos: - Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.
- Superficie predial mínima: 3.000 m².
- Frente predial mínimo : 30 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo : 10 %
- Sistema de agrupamiento : Aislado.
- Altura máxima de edificación : Respetando rasantes.
- Densidad máxima : 30 $\frac{\text{hab}}{\text{há}}$

Zona ER-1.

Corresponde a las áreas de bordes encajonados del río Laja, con riesgo de derrumbes y en ella no se permite ningún tipo de construcciones.

Zona ZR-2.

- Usos de suelo permitidos: - Equipamiento de áreas verdes y esparcimiento, excepto picnic y camping, turismo sólo hoteles y moteles.

- Usos de suelo prohibidos: - Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.
- Superficie predial mínima: 10.000 m².
- Frente predial mínimo : 100 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo : 5 %
- Sistema de agrupamiento : Aislado.
- Altura máxima de edificación : 7 m.

CAPITULO V.

VIALIDAD.

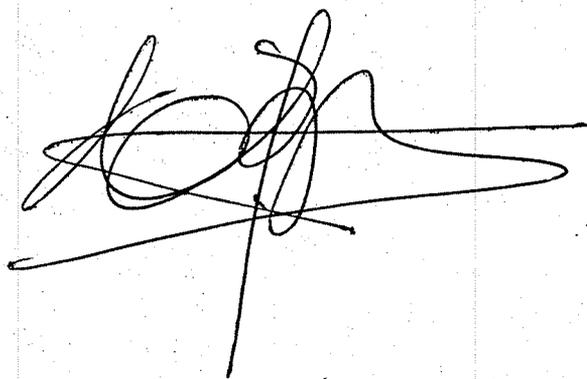
ARTICULO 16.- Las avenidas, calles, pasajes y en general todas las vías públicas del Plan Seccional Salto del Laja son las actualmente existentes, las cuales mantienen sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se disponga aperturas de nuevas vías o ensanches.

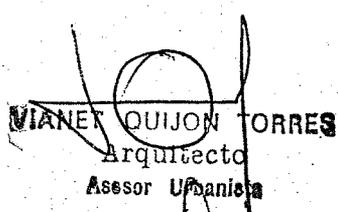
ARTICULO 17.- Los perfiles geométricos de las nuevas vías así como el ancho de sus calzadas y el diseño de sus empalmes, serán definidos en los respectivos proyectos de loteos, en seccionales, estudios o proyectos de vialidad, según corresponda.

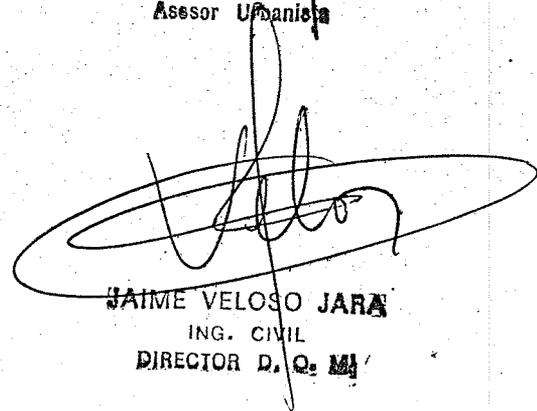
ARTICULO 18.- La vialidad estructurante identificada en el Plano está constituida por las vías indicadas en el cuadro que se inserta a continuación:

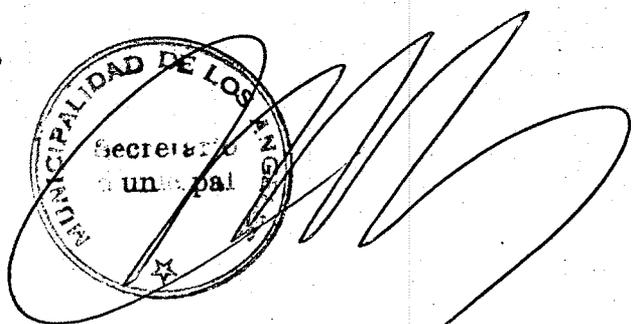
NOMBRE DE LA VIA	TRAMO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES	
	E=Existente P=Proyectado	E=Existente P=Proyectados Dimensión:m			
Carretera Longitudinal Sur	Desde tramo 1-2 hasta tramo 7-8 del límite urbano.	E	60	E	En ambos extremos del puente carretero sobre en río Laja, deberá conformarse un espacio público destinado a estacionamiento vehicular.
Camino Antiguo a Los Angeles	Desde tramo 1-2 del límite urbano hasta Carretera Longitudinal Sur.	E	20	E	
Camino a Chillancito	Desde Camino Antiguo a Los Angeles hasta tramo 4-5 del límite urbano.	E	20	E	
Camino a Los Quillayes	Desde tramo 8-9 del límite urbano hasta Carretera Longitudinal Sur.	E	15	E	
Camino a Curanilahue	Desde Carretera Longitudinal Sur hasta tramo 4-5 del límite urbano.	E	20	E	
Calle Río Laja	Desde Caliboro hasta Calle 1.	P	20	P	
Los Coyuches	Desde Carretera Longitudinal Sur hasta Caliboro.	P	20	P	
Acceso Salto Sur	Desde Camino a Curanilahue Sur hasta Calle Río Laja.	P	20	P	

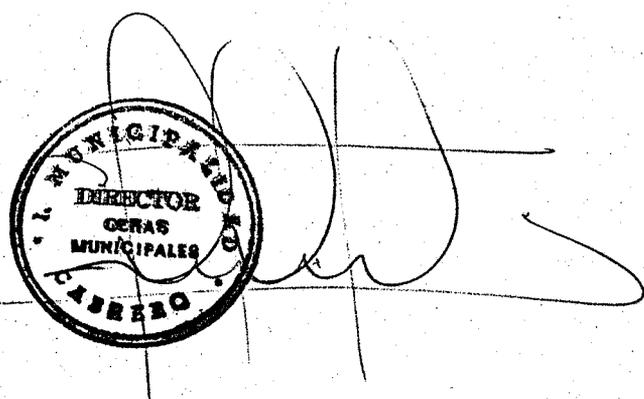
NOMBRE DE LA VIA	TRAMO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
	E=Existente P=Proyectado	E=Existente	P=Proyectados Dimensión:m	
Calle 1	Desde Camino a Curanilahue Sur hasta Calle Río Laja.	P	20 P	
Caliboro	Desde Calle Río Laja hasta tramo 7-8 del límite Urbano.	E	12 E	
Camino a La Aguada	Desde tramo 12-1 del límite urbano hasta Carretera Longitudinal Sur.	E	15 E	

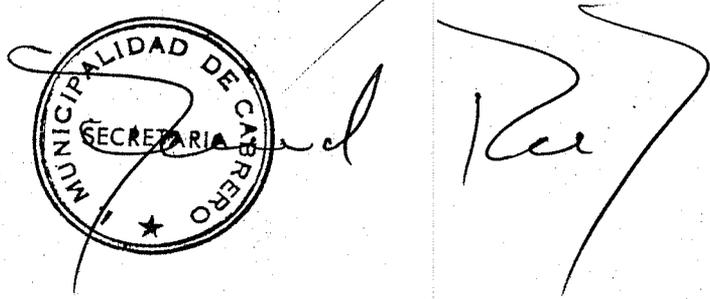



VIANET QUIJON TORRES
 Arquitecto
 Asesor Urbanista


JAIIME VELOSO JARA
 ING. CIVIL
 DIRECTOR D. Q. M.


 MUNICIPALIDAD DE LOS ANDES
 Secretario Municipal


 MUNICIPALIDAD DE CABREO
 DIRECTOR GERENTE MUNICIPALES


 MUNICIPALIDAD DE CABREO
 SECRETARIA