

- ARTICULO 4 En conformidad con la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la Dirección de Obras Municipales de Olivar, la responsabilidad de la aplicación de las normas de la presente Ordenanza, y a la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo VI Región del Libertador Gral. Bernardo O'Higgins, la supervigilancia de su cumplimiento e interpretación técnica de las mismas.
- 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 Plan Regulador del Centro Poblado de Gultro - Lo Conti, enunciado en el Artículo 2. de esta Ordenanza, está definido por los puntos y tramos que se describen a continuación.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
1.	Ubicado en la intersección de la línea oficial norte del Camino a Termas, y una paralela trazada 80 m. al oriente del eje de calle - Los Copihues.	1-2	Línea paralela trazada - 80 m. al oriente del eje de calle Los Copihues, - entre los puntos 1 y 2.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
2.	Ubicado en la intersección de una paralela trazada 80 m. al oriente del eje de - Calle Los Copihues, con - una perpendicular a calle Los Copihues, levantada 80 m. al sur de la intersec-- ción de dicho eje con eje Camino a Termas.	2-3	Línea recta imaginaria perpendicular al eje- de calle Los Copihues, levantada 80 m. al sur de la intersección de dicho eje con el eje- del Camino a Termas , que une los puntos 2 y 3.
3.	Ubicado en la intersección de una paralela trazada 45 m. al oriente del eje de calle Los Copihues, y la - perpendicular a calle Los Copihues, levantada 80 m. al sur de la intersección de dicho eje con el eje - de Camino a Termas.	3-4	Línea paralela traza- da 45 m. al oriente - del eje de calle Los Copihues entre los pun- tos 3 y 4.
4.	Ubicado en la intersección de una paralela trazada 45 m. al oriente del eje de Calle Los Copihues, con una paralela trazada 45 m. al norte del eje de Pasaje Cau- policán.	4-5	Línea paralela traza- da 45 m. al norte del eje de Pasaje Caupoli- cán, entre los puntos 4 y 5.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
5.	Ubicado en la intersección de la paralela trazada 45 m. al norte del eje del Pasaje Caupolicán, con una paralela trazada 115 m. al oriente del eje de Calle Los Copihues.	5-6	Línea paralela trazada - 115 m. al oriente del eje de Calle Los Copihues, - entre los puntos 5 y 6.
6.	Ubicado en la intersección de la paralela trazada 115 m. al oriente del eje de Calle Los Copihues, con la prolongación imaginaria hacia el oriente de la línea oficial sur de Calle Nueva 1.	6-7	Línea recta que corresponde a la prolongación imaginaria al oriente de la línea oficial sur de Calle Nueva 1, entre los puntos 6 y 7.
7.	Ubicado en la intersección de la paralela trazada a - 60,00 m. al oriente del eje de Calle Los Copihues, con la prolongación imaginaria hacia el oriente de la línea oficial sur de Calle Nueva 1.	7-8	Línea recta imaginaria - que une los puntos 7-8.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
8.	Ubicado en la intersección de la paralela - trazada a 60 m. al - oriente del eje de Los Copihues, con la paralela a Calle 2 trazada a 150.00 m. al sur de su eje.	8-9	Línea paralela, trazada 150 m. al sur del eje de Calle 2, entre los - puntos 8 y 9.
9.	Ubicado en la intersección de una paralela a Calle 2, trazada a 150 m. al sur de su eje - con la prolongación - imaginaria al sur del eje de Calle Unión.	9-10	Línea de prolongación - imaginaria hacia el sur del eje de Calle Unión.
10.	Ubicado en la intersección de la prolongación imaginaria hacia el sur del eje de Calle Unión con una prolongación al oriente del tramo 10-11 del límite urbano.	10-11	Línea perpendicular al eje de Calle Yungay, - que une los puntos 10 y 11.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
11.	Ubicado en la intersección de una perpendicular al eje de Calle - Yungay, levantada a 50 m. al norte del eje de Callejón Vecinal y una paralela a Calle Yungay trazada 125,00 mt. al poniente de su eje.	11-12	Línea paralela trazada - 56 m. y 125 m. al poniente del eje de Calle Yungay, entre los puntos 11 y 12.
12.	Ubicado en la intersección de una paralela - trazada 56 m. al poniente de Calle Yungay, con una paralela trazada - 100 m. al sur del eje de Calle 2.	12-13	Línea paralela trazada - 100 m. al sur del eje de Calle 2, entre los puntos 12 y 13.
13.	Ubicado en la intersección de una paralela trazada 100 m. al sur de - eje de Calle 2 y una paralela trazada 110 m. al poniente del eje de calle Yungay.	13-14	Línea paralela a 110 m. al poniente del eje de - Calle Yungay, entre los puntos 13 y 14.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
14.	Ubicado en la intersección de la línea oficial sur de Calle 2 y la paralela trazada - 110 m. al poniente del eje de Calle Yungay.	14-15	Línea oficial sur de Calle 2, que une los puntos 14 y 15.
15.	Ubicado en la intersección de la línea oficial sur de Calle 2 y la prolongación hacia el sur de la paralela trazada 56 m. al poniente de Calle O. Castro.	15-16	Línea paralela (y su prolongación hacia el sur) , trazada a 56 m. al poniente del eje de Calle O. Castro entre los puntos 15 y 16.
16.	Ubicado en la intersección de una paralela - trazada 56 m. al poniente del eje de Calle O. Castro, con la línea oficial norte de Av. - Lo Conti.	16-17	Línea oficial norte de Av. Lo Conti, entre los puntos 16 y 17.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
17.	Ubicado en la intersección de la línea oficial norte de Av. Lo Conti, - con la línea oficial poniente de Calle San Ramón.	17-18	Línea oficial poniente de Calle San Ramón, entre - los puntos 17 y 18.
18.	Ubicado en la intersección de la línea oficial poniente de calle San Ramón, con una paralela - trazada 125 m. al norte del eje de Calle San Marcos.	18-19	Línea paralela trazada - 125 m. al norte del eje - de Calle San Marcos, entre los puntos 18 y 19.
19.	Ubicado en la intersección de una paralela - trazada 125 m. al norte del eje de la calle San Marcos en su tramo oriente - poniente, con una paralela trazada 50 m. - al oriente del eje de la Calle San Marcos en su tramo norte - sur.	19-20	Línea paralela trazada - 50 m. al oriente del eje de Calle San marcos, en su tramo norte - sur, en tre los puntos 19 y 20.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
20.	Ubicado en la intersección de una paralela - trazada 50 m. al oriente de eje de la calle - San Marcos en su tramo norte - sur con una paralela trazada 106 m. - al norte del eje de la Av. Lo Conti.	10-21	Línea paralela trazada - 106 m. al norte del eje de Av. Lo Conti, entre - los puntos 20 y 21.
21.	Ubicado en la intersección de una paralela - trazada 106 m. al norte del eje de Av. Lo Conti, con el límite oriente - de la franja de protección de la línea del Ferrocarril al sur.	21-22	Línea recta que corresponde al límite oriente de la franja de protección - de la línea del Ferrocarril al sur, entre los - puntos 21 y 22.
22.	Ubicado en la intersección del límite oriente de la franja de protección de la línea del Ferrocarril al sur, con la prolongación imaginaria al poniente de la línea oficial norte de Calle - Las Brisas.		

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
		22-23	Línea recta que corresponde a la línea oficial norte de calle Las Brisas 1 y sus prolongaciones al poniente y oriente, entre los puntos 22 y 23.
23.	Ubicado en la intersección de la línea oficial norte de calle Las Brisas 1, con la prolongación imaginaria hacia el norte del costado oriente de Calle Libertad.		
		23-24	Línea recta que corresponde a la prolongación al norte del costado oriente de calle Libertad, entre los puntos 23 y 24.
24.	Ubicado en la intersección de la prolongación del costado oriente de Calle Libertad con la línea oficial norte del camino a Termas.		
		24-1	Línea recta imaginaria que corresponde a la línea oficial norte del Camino a Termas, entre los puntos 24 y 1.



[Handwritten signature]
M. ESTRELLA MONTERO C.
ALCALDE



[Handwritten signature]
GUIDO OYARZUN O.
SECRETARIO MUNICIPAL



[Handwritten signature]
JAIME R. PARIS M.
DIRECTOR DE OBRAS

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 Plan Regulador.

La superficie edificada se determinará por la proyección del edificio sobre el terreno, descontado 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 del 10% de la superficie del terreno. El exceso sobre dicho porcentaje se contabilizará en un 50%.

Coefficiente de constructabilidad: Es la relación entre la cantidad total de metros cuadrados que se permite edificar en un predio, sobre el nivel del suelo natural y la superficie de éste, descontando las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por disposiciones del Plan Regulador.

Edificación Aislada: Es la que se construye separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en la presente Ordenanza o en su defecto, las que establece la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Edificación pareada: Es la que corresponde a dos edificaciones que se construyan simultáneamente o diferidas en el tiempo, emplazadas a partir de un deslinde común,

manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.

Edificación continua: Es la que se construye simultáneamente o diferida en el tiempo, emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el Plan Regulador.

ARTICULO 8 Altura de Edificación: Las alturas de las edificaciones estarán reguladas por las normas que sobre rasantes y distanciamientos establece el artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 21 de la presente Ordenanza.

ARTICULO 9 Rasantes y distanciamientos: Las alturas de edificaciones estarán reguladas por las normas que, sobre rasantes y distanciamientos establece el artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ARTICULO 10 Adosamientos: En materia de adosamientos se observarán las normas contenidas en el artículo 478 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ARTICULO 11 Cierros exteriores: En las construcciones que se consulten antejardines por exigencias obligatorias, o uso optativo, el cierre exterior tendrá una altura no superior a 1.80 m. y el 50% de transparencia. Los materiales serán definidos por los respectivos proyectos sin perjuicio de la reglamentación especial que la Dirección de Obras Municipales pueda establecer para algunos sectores en función de una mejor armonía del conjunto.

Los sitios eriazos deberán disponer de un cierre que no sea de carácter provisorio, que evite su utilización como botaderos de basura y escombros y cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales.

Los cierros en esquina deberán formar los ochavos previstos en los artículos 452, 453, 454, 455, 456, de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ARTICULO 12 Antejardines: No obstante la condición de opcional del establecimiento de antejardines, ellos tendrán carácter de obligatorios en aquellas áreas consolidadas en que, a lo largo de una cuadra, el 50% o más de su longitud medida en metros, ya disponga de ellos. En estos casos, su profundidad no podrá ser inferior a 3 m., sin perjuicio de lo establecido en el artículo 21 de la presente Ordenanza.

En los planos de loteos superiores a una hectárea habrá libertad para establecer o no antejardines y sus características.

ARTICULO 13 Equipamiento: Para los efectos del presente documento constituyen "equipamiento" los terrenos y edificios básicos de habitar, producir y circular. En consecuencia, forman parte del "equipamiento" los terrenos y edificios destinados a:

- Salud
- Educación
- Seguridad
- Culto
- Cultura
- Organización Comunitaria
- Áreas Verdes
- Deportes
- Esparcimiento y Turismo
- Comercio minorista
- Servicios Públicos
- Servicios Profesionales
- Servicios Artesanales

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

- Equipamiento de escala comunal
- Equipamiento de escala vecinal.

Con el objeto de precisar los conceptos anteriores se anumeran, a título de ejemplo, diversos elementos que corresponden a cada tipo de equipamiento.

TIPO	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
Salud	Clínicas Postas Cementerios Plantas y Botaderos de basura	Dispensarios Consultorios
Educación	Liceos Academias Institutos Colegios	Escuelas Básicas Jardines Infantiles Parvularios
Seguridad	Comisarias Tenencias Bomberos	Retenes
Culto	Templos Parroquias	Capillas
Cultura	Bibliotecas Sala de Concierto Auditorium Teatros Casas de la Cultura	Biblioteca
Organización Comunitaria	----	Juntas de Vecinos Centros de Madres Centros Sociales Centros Abiertos
Areas Verdes	Parques Plazas	Plazas Jardines Juegos Infantiles
Deporte	Estadios Canchas Piscinas Centros Deportivos Gimnasios Medialunas	Canchas Multicanchas

TIPO	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL /
Eparcimiento y Turismo	Teatros	Cines
	Cines	Juegos electrónicos
	Circos	
	Clubes Sociales	Bares
	Discotecas	Fuentes de Sodas
	Restaurantes	
	Quinta de Recreo	
	Hosterías	
	Moteles	
	Hospederías	
	Residenciales	
	Zonas de Picnic	
Comercio Minoristas	Centros Comerciales	Locales Comerciales ✓
	Mercados	Ferias libres
	Supermercado	Playas de Estacionamiento
	Ferias Libres	
	Locales Comerciales	
	Servicentros	Expendio de combustible
	Playas y edificios de Estacionamiento	
	Expendio de combustible	
Servicios Públicos	Municipios	Correos
	Juzgados	
	Correos	
	Telégrafos	
	Servicios de utilidad pública	
Servicios Profesionales	Oficinas en general (Abogados, Médicos, Dentistas, Notarios, etc)	
	Bancos.	

TIPO	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
Servicios Artesanales	Garages Talleres	Lavanderías Peluquerías Costurerías y Modas Gasfiterías Jardines de Plantas Talleres pequeños.

Según la naturaleza jurídica del propietario, el equipamiento puede clasificarse en "Público" y "Privado".

ARTICULO 14 Bienes Nacionales de uso público: En las áreas de uso público, como son las vías, (definidas de conformidad al D.F.L. N° 340, de 1960) y áreas verdes existentes o que se formen en el futuro, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como: kioskos, embarcaderos, fuentes de agua, juegos infantiles y otras similares según corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por el Director de Obras Municipales.

ARTICULO 15 Urbanización: La aprobación de proyectos de urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, de agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de 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 16 Edificación en predios existentes: Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies y frentes prediales mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

ARTICULO 17 Estacionamiento: Las edificaciones que se construyan, estén o no destinados a acogerse a la Ley 6.071, Ley de Propiedad horizontal, o cambien de destinado total o cambien de destino total o parcialmente lo edificado, se atenderán a las siguientes exigencias mínimas de estacionamiento.

- a) Vivienda :
 - a.1 En viviendas sociales = no se exigirá
 - a.2 En sistemas de agrupamiento continuo 1 - por cada 3 viviendas.
 - a.3 En edificios colectivos o acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal = 0,5 por vivienda.

- b) Comercio:
 - b.2 Supermercado = 1 por cada 100 m2. de superficie construida.
 - b.2 Servicentro = 1 por cada 100 m2. de superficie construida, si ofrece servicios diferentes a venta de combustibles.
 - b.3 Oficinas = 1 por cada 100 m2. de superficie construida.

- c) Socio - Cultural:
 - c.1 Sedes sociales = 1 por cada 100 m2. superficie construida.
 - c.2 Otros = 1 por cada 100 m2. de superficie construida.

- d) Deportes: 1 por cada 90 espectadores.

- e) Transporte: Terminales de buses = 2 por cada andén.

- f) Religioso : Templos = 1 por cada 100 m2. de superficie construida.
- g) Recreación y Turismo:
- g.1 Restaurantes = 1 por cada 100 m2. de superficie construida.
 - g.2 Hoteles y Residenciales = 1 por cada 100 m2. de superficie construida.
 - g.3 Cines y Teatros = 1 por cada 30 espectadores.
- h) Industria: 1 por cada 100 m2. de superficie construida.
- i) Educacional:
- i.1 Educación Preescolar = 1 por cada 100 m2. de superficie construida de sala de clases.
 - i.2 Educación Básica = 1 por cada 100 m2. de superficie construida de sala de clases.
 - i.3 Educación Media = 1 por cada 100 m2. de superficie construida de sala de clases.
- j) Asistencial:
- j.1 Clínicas y Casas de Reposo = 1 por cada 100 m2. de superficie construida.
 - j.2 Policlínicos y Postas = 1 por cada 100 m2. de superficie construida.
 - j.3 Hospitales = 1 por cada 100 m2. de superficie construida.

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

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

ARTICULO 18

Industria y Almacenamiento: la industria y almacenamiento se clasificará de acuerdo a las siguientes categorías:

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

Molestos: los que producen incomodidad o molestias al vecindario.

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

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

Las industrias y almacenamiento de carácter peligroso, no podrán instalarse en el área urbana de Gultro Lo Conti.

ARTICULO 19

Los servicentros, locales de venta o expendio de combustibles, garages y talleres mecánicos, deberán cumplir con las siguientes normas sin perjuicio de las disposiciones establecidas para cada zona:

a) Servicentros y locales de venta o expendio de combustibles:

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

- El ancho mínimo de los accesos y salidas de vehículos, desde el predio a la vía pública, será de 5 m. El ángulo máximo entre los ejes de acceso y salida y el de la vía pública será de 70°, inscrito entre el des linde predial y el eje de la vía pública.
- El sistema de agrupamiento será aislado.

b) Garages y Talleres mecánicos:

- Superficie predial mínima : 50 m2. /
- Frente predial mínimo : 15 m. /
- Sistema de agrupamiento : aislado. /

CAPITULO IV

DEFINICION DE ZONIFICACION, USOS DE SUELO
Y NORMAS ESPECIFICAS

PARRAFO 1°

ARTICULO 20 Para los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza , el territorio definido en el artículo 6° de ésta, se divide en las siguientes zonas que se grafican en el plano:

ZONAS :	Z - 1	Zonas Urbanas
	Z - 2	
	ZE - 1	
	ZE - 2	Zonas de Extensión Urbana
	ZE - 3	
	ZEQ - 1	
	ZEQ - 2	Zonas de Equipamiento

ZONAS DE RESTRICION:

a) Zonas de Resguardo de Obras de Infraestructura

ZR - 1	:	Protección de trazados viales
ZR - 2	:	Protección de trazados ferroviarios
ZR - 3	:	Resguardo de acueductos y canales de <u>re</u> gadio.

b) Zonas de Riesgo para Asentamientos Humanos

ZR - 4	:	Zona inundable.
--------	---	-----------------

PARRAFO 2°

ARTICULO 21 Los usos de suelo y normas específicas para las zonas indicadas en el artículo precedente, son las siguientes:

ZCNA : Z-1.

USOS PERMITIDOS: Vivienda, equipamiento de todo tipo de escala vecinal, talleres artesanales, industria y almacenamiento inofensivo.

USOS PROHIBIDOS: Todo uso no indicado precedentemente, especialmente industrias molestas e insalubres, terminales de distribución, cementerios, plantas y botaderos de basura, garage y talleres molestos.

Condiciones de subdivisión predial y edificación:

- | | | | |
|----|--|---|---|
| a) | Superficie predial mínima | : | 300 m ² . |
| b) | Frente predial mínimo | : | 12 m. |
| c) | Coefficiente máximo de constructibilidad | : | 1 |
| d) | Porcentaje máximo de ocupación de suelo. | : | 40% |
| e) | Sistema de agrupamiento | : | Aislado, pareado, <u>continuo</u> , con una profundidad máxima del 35% del <u>deslinde</u> común. |
| f) | Antejardín mínimo | : | Optativo. En caso de optarse tendrá un mínimo de 3 m. |
| g) | Altura máxima de edificación | : | <u>Continua</u> : 7 mts.; sobre esta altura solo se permite edificación aislada. |

Aislado y pareado: Sujeta a la aplicación de superficies de rasantes y distanciamientos establecidos en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ZONA Z-2

USOS PERMITIDOS: Equipamiento de servicios artesanales de escala comunal, industria y almacenamiento inofensivo.

USOS PROHIBIDOS: Todo uso no indicado precedentemente.

Condiciones de subdivisión predial y de edificación:

- | | | |
|---|---|---|
| a) Superficie predial mínima | : | 2.000 |
| b) Frente predial mínimo | : | 20 m. |
| c) Coeficiente de constructabilidad: | : | 0,6 |
| d) Ocupación máxima del suelo | : | 50% |
| e) Sistema de agrupamiento | : | aislado |
| f) Antejardín mínimo | : | 10 m. (sin perjuicio de respetar la franja de protección de 35 m. de la carretera 5 sur). |
| g) Altura máxima de edificación | : | 7 mts. |
| h) Distanciamiento mínimo a medianeros. | : | 5 m. |

ZONA ZE - 1

USOS PERMITIDOS: Vivienda, equipamiento de todo tipo de escala vecinal, talleres artesanales, industria y almacenamiento inofensivo.

USOS PROHIBIDOS: Todo uso no indicado precedentemente, especialmente industrias molestas e insalubres, terminales de distribución, cementerios, plantas y botaderos de basura, garage y talleres molestos.

Condiciones de subdivisión predial y de edificación:

- | | | |
|--|---|--------------------------------|
| a) Superficie predial mínima | : | 300 m ² . |
| b) Frente predial mínimo | : | 12 m. |
| c) Coeficiente máximo de constructabilidad | : | 0,5 |
| d) Porcentaje máximo de ocupación de suelo | : | 40% |
| e) Densidad máxima | : | Vivienda: 504/hab/há |
| f) Sistema de agrupamiento | : | Aislado, pareado y continuo. |
| g) Profundidad de pareo | : | 50% |
| h) Profundidad del continuo | : | 35% |
| i) Antejardín mínimo | : | Según Art. 12 Ordenanza Local. |

j) **Altura máxima de edificación** : Aislado y pareado, según rasantes (Artículo 479 Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Continuo: 7 m., sobre esta altura se permite edificación aislada y regulada por Art. 479 Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ZONA ZE - 2

USOS PERMITIDOS: Vivienda, equipamiento de todo tipo de escala vecinal, talleres artesanales, industria y almacenamiento inofensivo.

USOS PROHIBIDOS: Todo uso no indicado precedentemente, especialmente industrias molestas e insalubres, terminales de distribución, cementerios, plantas y botaderos de basura, garages y talleres molestos.

Condiciones de Subdivisión predial y de edificación:

- | | | |
|---|---|----------------------|
| a) Superficie predial mínima | : | 500 m ² . |
| b) Frente predial mínimo | : | 20 m. |
| c) Coeficiente de constructibilidad. | ; | 0,2 |
| d) Porcentaje máximo ocupación de suelo | : | 15% |
| e) Densidad máxima | : | 63.0 hab/há. |
| f) Sistema de agrupamiento | : | Aislado - pareado |
| g) Profundidad máxima de pareo | ; | 40% |
| h) Altura máxima | : | 7 m. |
| i) Antejardín mínimo | : | 3 m. |

Los proyectos de subdivisión y loteo que consulten una superficie no inferior a 2 h². podrán homologar sus condiciones de subdivisión predial y de edificación a las establecidas por la Zona Z -1 del presente Plano Regulador.

ZONA ZE - 3

USOS PERMITIDOS: Vivienda, equipamiento de todo tipo de escala vecinal, talleres artesanales, industria y almacenamiento inofensivo.

USOS PROHIBIDOS: Todo uso no indicado precedentemente, especialmente industrias molestas e insalubres, terminales de distribución, cementerios, plantas y botaderos de basura, garage y talleres molestos.

Condiciones de subdivisión predial y de edificación:

- | | | |
|--|---|--|
| a) Superficie predial mínima | : | 2.000 m ² . |
| b) Frente predial mínimo | : | 25 m. |
| c) Coeficiente de constructibilidad | : | 0.14 |
| d) Porcentaje máximo de ocupación de suelo | : | 0.14% |
| e) Densidad máxima | : | 31,5 hab/há / |
| f) Sistema de agrupamiento | : | aislado |
| g) Altura máxima | : | Según Art. 479 (Ordenanza General - de Construcción y Urbanización) |
| h) Antejardín mínimo | : | 3 m. |

Los proyectos de subdivisión y/o loteo que se consultan en una superficie no inferior a 5 há., podrán homologar sus condiciones de subdivisión predial y de edificación, a las establecidas para la Zona Z -1 del presente Plano Regulador.

ZONA ZEQ - 1 : Zona de Equipamiento Institucional

USOS PERMITIDOS: Equipamiento de escala vecinal de salud, educación, seguridad, culto, cultura, organizaciones comunitarias, y -- servicios públicos.

USOS PROHIBIDOS: Todo uso no indicado precedentemente.

Condiciones de subdivisión predial y de edificación:

- | | | |
|--|---|----------------------|
| a) Superficie predial mínima | : | 500 m ² . |
| b) Frente predial mínimo | : | 15 m. |
| c) Coeficiente máximo de constructibilidad | : | 1 |

- d) Ocupación máxima del suelo : 50%
- e) Sistema de agrupamiento : aislado
- f) Antejardín mínimo : 5 m.
- g) Altura máxima de edificación : 7 m.
- h) Distanciamiento o medianeros : 5 m.

ZONA ZE-Q - 2 : Zona de Equipamiento Deportivo *

USOS PERMITIDOS: Equipamiento deportivo a escala vecinal.

USOS PROHIBIDOS: Todo uso no mencionado precedentemente.

Condiciones de subdivisión predial y de edificación

- a) Superficie predial mínima : 2.500 m².
- b) Frente predial mínimo : 25 m.
- c) Coeficiente máximo de construcción : 0.6
- d) Ocupación máxima de suelo : 60%
- e) Sistema de agrupamiento : aislado
- f) Antejardín mínimo : 5 m.
- g) Altura máxima de edificación : 7 m.

ZONAS DE RESTRICCIÓN:

A. Zona de Resguardo de Obras de Infraestructura:

a) ZR - 1 : Zona de Protección de caminos nacionales

La zona de protección definida y graficada en el plano - es de 35 m. al oriente y poniente de los límites de la - Ruta 5 sur (DFL. 206 de 26.03.60 del ministerio de Obras Públicas).

b) ZR - 2 : Zona de Protección de trazados ferroviarios:

Son las franjas de terreno ubicadas a ambos lados de los trazados ferroviarios destinados a proteger el normal - funcionamiento de las vías y evitar riesgos a la pobla - ción, en conformidad a lo establecido en la Ley de Ferro - carriles (Art. 34 y siguientes del D.S. N° 1157 de 1931, del Ministerio de Fomento y publicado en el Diario Ofi - cial del 16 de Septiembre de 1931).

c) ZR - 3 : Zona de resguardo de canales de regadío:

Son las zonas que corresponde a las franjas de terreno que colindan con los acueductos y canales de regadío y que constituyen servidumbre de los mismos.

La utilización y delimitación de estos terrenos se encuentra sujeta a lo dispuesto en el D.F.L. N° 1122 de - 1981, del Ministerio de Justicia, publicado en el Diario Oficial del 29 de Octubre de 1981 (Código de Aguas)

B. Zonas de alto riesgo para Asentamientos Humanos:

- a) ZR - 4 : Zona inundable: Son las zonas de suelo urbano, cuyas características topográficas y sanitarias las descalifican desde el punto de vista de la habilitación para cualquier uso.

USOS PERMITIDOS: Area verde.

USOS PROHIBIDOS: Todo uso no mencionado precedentemente.

CAPITULO V

VIALIDAD

- ARTICULO 22 Las Avenidas, calles, pasajes, y en general, todas las vías públicas del Plano Regulador de la localidad de Gultro Lo Conti, son las actualmente existentes, manteniendo sus anchos entre líneas oficiales salvo en aquellos casos en que expresamente se disponen ensanches o aperturas de nuevas vías.
- ARTICULO 23 Los perfiles geométricos viales, el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes y cruces, etc.; serán definidos en los respectivos proyectos de loteos, en seccionales o en estudios o proyectos de Vialidad, según corresponda.
- ARTICULO 24 La red vial estructurante del Plan Regulador de la localidad de Gultro - Lo Conti, está conformado por las calles señaladas en el Plano, cuyos anchos entre líneas oficiales a continuación se indican:

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO ENTRE CALLES	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
		Existentes E PROPUESTO P	Dimensión m Existente E Propuesto P	
SENTIDO NORTE SUR				
CALETERA PONIENTE	Toda su extensión	P	12.00 P	---
CALETERA ORIENTE	Toda su extensión	P	12.00 P	---
CALLE 3	Las Brisas y Camino a Termas	E	15.00 P	Ensanche costado poniente
CALLE 3	Camino a Termas hasta Nueva 1	P	15.00 P	Ensanche al Oriente-poniente.
YUNGAY	Desde Nueva 1 a Calle 2	E	15.00 P	Ensanche costado poniente
YUNGAY	Calle 2 y tramo 10-11 del límite urbano	E	12.00 P	Ensanche compartido a ambos costados.
OROCOIPO	Camino a Termas y Nueva 1	E	12.00 P	Ensanche de costado poniente.
LAS BRISAS 1	Ruta 5 y Las Brisas 2	E	15.00 P	Ensanche costado norte.
LAS BRISAS 2	Las Brisas 1 y Camino a Termas	E	15.00 P	Ensanche costado poniente y puente sobre depresión existente en extremo sur de la vía.
LOS COPIHUES	Camino a Termas y Nueva 1	E	12.00 E	---

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO ENTRE CALLES	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVAC.
		EXISTENTES E PROPUESTO P	Dimensión Existente E m Propuesto P	
SENTIDO ORIENTE-PONIENTE				
AV. LO CONTI 1	Tramo 15 -16 del límite urbano y Premio Nobel (tramo Norte-Sur)	E	15.00 P	Ensanche costado - sur.
PROLONGACION ORIENTE DE AVENIDA LO CONTI 1	Premio Nobel y Ruta 5	P	15.00 P	Apertura calle Nueva.
CAMINO A TERMAS	Ruta 5 y tramo 1-2 del límite urbano	E	15.00 E	---
Nueva 1	Estructurante entre Calle 3 y Los Copihues.	P	15.00 P	Apertura Calle Nueva.