

Ordenanza complementaria

**Modificación Plano Regulador de
Queilen**

**ORDENANZA COMPLEMENTARIA MODIFICACIÓN PLAN
REGULADOR COMUNAL DE QUEILEN 4 SECTORES**

ARTICULO 1: Modifícase el Plan Regulador Comunal de Queilen, en las siguientes materias:

Polígono de estudio A-B-C-D-A, en cuyo interior se plantea desagregar de la Zona ZH2 e incorporar a la Zona ZRQ los terrenos de fuertes pendientes individualizados en el plano y a la vez desagregar de la Zona ZRQ e incorporar a la Zona ZH2 terrenos que no presentan fuertes pendientes, planteándose además el proyecto de prolongación del pasaje Capitán Alcázar y de la calle Galvarino Riveros e incorporando al plano las vías existentes que dan acceso al complejo educacional. Polígono de estudio E-F-G-H-E, la modificación consiste en desafectar parte de la Zona ZRA correspondiente al costado poniente del Aeródromo, incorporándola a la Zona ZT.

Polígono de estudio I-J-K-L-M-I, en este sector se propone crear una nueva zona ZTE, destinada a acoger el equipamiento turístico.

Polígono de estudio N-Ñ-O-P-N, en su interior se propone incluir nuevos usos de suelo y condiciones específicas de urbanización y construcción para la Zona ZI.

ARTICULO 2 : Desagregúese de la Zona ZH2 e incorpórese a la Zona ZRQ, los terrenos ubicados al interior del polígono de estudio A-B-C-D-A, adyacentes al costado poniente de calle Kennedy .

ARTICULO 3 : Desagregúese de la Zona ZRQ e incorpórese a la Zona ZH2, los terrenos ubicados al interior del polígono de estudio A-B-C-D-A, que conforman un franja de 10 m. de ancho, ubicada al costado poniente de Quebrada Estadio y aquellos localizados al costado oriente de calle Kennedy.

ARTICULO 4 : Desaféctese de la Zona ZRA los terrenos adyacentes al costado poniente del aeródromo indicados en el polígono de estudio E-F-G-H-E e incorpórense dichos terrenos a la Zona ZT del Plano Regulador vigente de Queilen.

ARTICULO 5 : Desaféctese de la Zona ZRA, los terrenos adyacentes al costado oriente del aeródromo indicados en el polígono de estudio I-J-K-L-M-I, creándose para estos terrenos la Zona ZTE, cuyos usos de suelo y normas específicas son las siguientes:

Zona ZTE Usos

Permitidos

Vivienda: No obstante permitirse exclusivamente la vivienda unifamiliar destinada al cuidador del equipamiento existente, se entenderá permitido el uso residencial para los efectos de las edificaciones y locales destinados al hospedajes (artículo 2.1.25 del DS 47 de 1992)

Equipamiento de escala básica de Deportes, Esparcimiento y Comercio

Áreas verdes y Espacio Público

Usos prohibidos: Todo uso no indicado precedentemente

Normas Específicas de Subdivisión Predial y de Edificación:

- a) **Superficie Predial Mínima:** 2000 m²
- b) **Frente Predial Mínimo:** 25 m.
- c) **Coeficiente Máximo de Ocupación de suelo.** 0,15
- d) **Coeficiente Máximo de Constructibilidad:** 0,20
- e) **Sistema de Agrupamiento:** Aislado
- f) **Altura máxima de edificación:** 7 m. o dos pisos
- g) **Antejardín Mínimo:** Se exigirá la disposición de antejardín, con una profundidad mínima de 4m.

Disposiciones especiales:

Toda construcción a realizarse en esta Zona, deberá incluir en su proyecto respectivo, un estudio de mecánica de suelos, suscrito por al menos un profesional competente y un estudio de riesgos, elaborado por uno o más profesionales especialistas, cuyo objetivo será definir peligros reales o potenciales para el emplazamiento de asentamientos humanos.

La solicitud de permiso de construcción, deberá incluir un informe sobre la calidad del subsuelo y sobre posibles riesgos provenientes de las áreas circundantes y las medidas de protección que se adoptarán, en su caso, aún cuando ello no hubiere sido requerido por el Director de Obras Municipales en el Certificado de Informaciones Previas

ARTICULO 6 : Agregúese a la Zona ZI en Usos de Suelo Permitidos, los siguientes usos de suelo: Vivienda exclusivamente del propietario, Comercio, y exclusivamente actividades productivas de carácter molesto que cumplan con las disposiciones especiales contenidas en el presente artículo

En Normas Específicas de Subdivisión Predial, Edificación y Almacenamiento, Reemplácese en:

Letra a) las exigencias sobre superficie predial mínima por las siguientes nuevas exigencias:

- Para industria y almacenamiento : 2.000 m²
- Otros usos : 500 m²

Letra h) las exigencias correspondientes a antejardín por las siguientes nuevas exigencias:

- Para industria y almacenamiento : 5 m. de profundidad
- Otros usos : 3 m. de profundidad

Letra f) correspondiente a Distanciamiento Mínimo, la actual exigencia por las contempladas a este respecto, en el artículo 2.6.3 del D.S. 47 de 1992.

Disposiciones especiales:

En los deslindes de los edificios o instalaciones, industriales o de bodegaje calificados como molestos, se deberá proveer dispositivos o elementos que eviten ruidos, vapores, salpicaduras y similares, a las propiedades vecinas. Tales dispositivos o elementos serán determinados para cada caso particular por el Servicio de Salud correspondiente.

ARTICULO 7: Fíjense las nuevas vías que se aprueban en el artículo 1, los anchos entre líneas oficiales que a continuación se señalan, incorporándose a la nómina de vías estructurantes señaladas en el Artículo 26 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Queilen.

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO (E) EXISTENTE (P) PROYECTADO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES	OBSERVACIONES
Padre Alberto Hurtado	Entre Padre Hurtado y pasaje José Mairlot	12 m. (E)	
Profesor Diógenes Mansilla Saldivia	Entre Corcovado y Profesor Rene Cárcamo Saldivia	12,50 (E)	
Profesor Rene Cárcamo Saldivia	Entre Avda. La Paz y Profesor Diógenes Mansilla Saldivia	15m. (E)	
Galvarino Riveras	Entre José Miguel Balmaceda y Arturo Prat.	16,50 m. (P)	Corresponde a la prolongación de avenida Costanera.
Capitán Alcázar	Entre Capitán Alcázar y Sendero Peatonal 3	12,00m. (P)	Corresponde a la prolongación de Capitán Alcázar

ARTICULO 8: Fíjense las nuevas vías que se aprueban en el artículo 1, los anchos entre líneas oficiales que a continuación se señalan, incorporándose a la nómina de vías no estructurantes señaladas en el Artículo 27 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Queilen y desaféctese para ello, de su calidad de vía estructurante, al pasaje Gabriela Mistral

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO (E) EXISTENTE (P) PROYECTADO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES	OBSERVACIONES
Sendero peatonal 3	Entre Capitán Alcázar y Pasaje Padre Alberto Hurtado	6m(E)	Se trata de un pasaje peatonal con uso eventual de vehículos
Gabriela Mistral	Arturo Prat y avenida La Paz	6 m. (E)	

ARTICULO 9: Elimínese el indicador de Densidad Neta Máxima, indicado en letra g) de las Normas Específicas de Subdivisión Predial y de Edificación, de las Zonas ZH1;ZH2yZEH3

ARTICULO 10 : En las zonas ZH1; ZH2 y Zona ZEH3, efectúense las modificaciones que a continuación se especifican para cada una de ellas:

ZonaZHI

En el ítem Equipamiento agregúese Educación

En letra a) de Normas Específicas de Subdivisión Predial y de Edificación, reemplácese la exigencia de 250 m² por 200 m².

Zona ZH2

En Normas Específicas de Subdivisión Predial y de Edificación, reemplácese en letra a) la exigencia de Superficie Predial Mínima de 300 m² por 200 m².

Zona ZEH3

En el ítem equipamiento agregúese Educación

En Normas Específicas de Subdivisión Predial y de Edificación, reemplácese en letra a) la exigencia de Superficie Predial Mínima de 500 m² por 300 m²; en letra c) el indicador del Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo de 0,5 por 0,8 y en letra d) el indicador del Coeficiente Máximo de Constructibilidad de 0,6 por 1,2.