STERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
RETARIA MINISTERIAL IX REGION
DEPTO. DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA

APRUEBA PLAN REGULADOR DE TRAIGUEN.

RESOLUCION N° 000030

TEMUCO, 20 DIC. 1990

V I S T O S :

1. El Certificado N° 006 de fecha 03 de Diciembre de 1990 de la Secretaría Municipal de Traiguén, el cual señala que en Sesión N° 26, celebrada el 13 de Noviembre de 1990 por el Comité de Desarrollo Comunal, aprueba el nuevo Plan Regulador Comunal de Traiguén.

2. El Certificado N° 007 de fecha 03 de Diciembre de 1990 de la Secretaría Municipal de Traiguén, el cual señala que la única reclamación tiene relación con la Ley de Alcoholes, no teniendo incidencia en la modificación del Plan Regulador.

3. El Oficio Ordinario N° 1013 de fecha 03 de Diciembre de 1990 del Sr. Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Traiguén, mediante el cual remite a esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo IX Región, los antecedentes relativos a la aprobación del nuevo Plan Regulador Comunal de esa comuna.

4. El Informe N° 7 de fecha 14 de Diciembre de 1990 del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, que recomienda la aprobación del nuevo Plan Regulador Comunal de Traiguén.

5. Lo estipulado en los artículos 43° y 44° del D.F.L. N° 458 (V. y U.) de 1976, lo dispuesto en la Ley N° 18.738

de 14/09/88., lo señalado en los articulos 447° y 550° de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, modificados por el D.S. N° 224 de (V. y U.) de 1989.

6. El D.L. N° 1.305 de fecha 26 de Diciembre de 1975 que reestructura y regionaliza el MINVU y sus corporaciones dependientes.

7. El D.S. N° 397 de (V. y U.) de fecha 24 de Noviembre de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.

8. La Resolución N° 1.050 de 1980 de la Contraloría General de la República.

9. El D.S. N° 101 de (V. y U.) de fecha 02 de Mayo de 1990 que designa al suscrito en el cargo de Secretario Regional Ministerial MINVU IX Región.

R E S O L U C I O N :

1. Apruébase el nuevo **Plan Regulador Comunal de Traiguén,** en conformidad a lo indicado en la Memoria Explicativa, los Estudios de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, la Ordenanza Local y el Plano PR-10, denominado " **Plano Regulador Comunal de Traiguén** ", confeccionado a escala 1 : 5.000 por la Consultora Sra. Rosa Aparicio Caro, documentos que por la presente Resolución se aprueban.

2. El texto de la Ordenanza Local del Plan Regulador que se aprueba en el punto anterior, es el siguiente :

ORDENANZA LOCAL DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE TRAIGUEN

CAPITULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 1° .- La presente Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Traiguén, contiene las normas referentes al 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, de acuerdo a lo graficado en el Plano PR-10 ,en adelante el Plano, con cuya información gráfica son complementarias.

ARTICULO 2° .- El área de aplicación del presente Plan Regulador es el área urbana delimitada por la línea poligonal cerrada A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-Ñ-A.- cuyos puntos y tramos se describen en el Artículo 6° de la presente Ordenanza. Esta línea poligonal cosntituye a su vez el límite urbano de la ciudad.

ARTICULO 3° .- Todas aquellas materias atingentes al desarrollo urbano, que no estuvieren normadas por las disposiciones de esta Ordenanza, deberán regirse por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, 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 la Dirección de Obras Municipales de Traiguén la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la IX Región de la Araucanía, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

ARTICULO 5° .- La inobservancia de las normas contenidas en la presente Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en los Artículos del 20°al 26° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO II.

DESCRIPCION DEL LIMITE URBANO.

ARTICULO 6°.- El límite urbano del área del presente Plan Regulador Comunal de Traiguén, enunciado en el Artículo 2°de esta Ordenanza se define de conformidad con la siguiente descripción:

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
A	Es la intersección de la paralela trazada a 20 mts. al norte del eje de la línea férrea con la perpendicular levantada hacia el norte del eje del camino a Angol a 330 mts. medidos desde la intersección de este eje con el eje de calle Balmaceda.		
B	Es la intersección de la paralela trazada a 50 mts. al poniente del eje de calle R. Freire con la línea sinuosa paralela trazada a 20 mts. al norte del eje de la línea férrea a Angol.	A-B	Línea sinuosa paralela trazada a 20 mts. al norte del eje del ferrocarril a Angol.
C	Es la intersección de la paralela trazada a 50 mts. al poniente del eje de calle R. Freire con la paralela trazada a 340 mts. al norte del eje de calle 21 de Mayo.	B-C	Recta de unión de los puntos B y C.
D	Intersección de la paralela trazada a 340 mts. al norte de calle 21 de Mayo con la línea sinuosa paralela trazada a 30 mts. al norponiente del eje del camino a Quechereguas.		

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
E	Intersección de la línea sinuosa paralela trazada a 30 metros al norte del eje del Camino a Quechereguas con la paralela trazada a 370 metros al oriente del eje de calle Tacna.	D-E	Línea sinuosa paralela trazada a 30 metros al norte del eje del Camino a Quechereguas.
F	Intersección de la paralela trazada a 460 metros al oriente del eje de la calle Tacna con la paralela trazada a 30 metros al suroriente del eje del río Traiguén.	E-F	Recta de unión entre los puntos E y F.
G	Intersección de la paralela trazada a 460 metros al oriente del eje de la calle Tacna con la paralela trazada a 30 metros al nororiente del eje del río Traiguén.	F-G	Recta de unión entre los puntos G y H.
H	Intersección de la paralela trazada a 325 metros al oriente del eje de la calle Gral. Gana con la paralela trazada a 15 metros al sur del eje de calle General Pinto.	G-H	Línea sinuosa paralela a 30 metros al oriente del eje del río Traiguén
I	Intersección de la paralela trazada a 325 mts. al suroriente del eje de calle General Gana con la línea sinuosa paralela trazada a 20 mts. y al oriente del eje de la línea férrea a Quino.	H-I	Recta de unión entre los puntos H e I.
J	Intersección de la prolongación al sur del eje de calle Santa Cruz con la paralela trazada a 20 mts. al sur del eje de la línea férrea a Quino.	I-J	Línea sinuosa paralela a 20 metros al suroriente del eje de la línea férrea a Quino.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
K	Es el punto situado en la prolongación al sur del eje de calle Santa Cruz a 115 metros medi dos hacia el sur desde el eje del Camino a Victoria.	J-K	Recta de unión entre los puntos J y K.
L	Intersección de la paralela trazada a 70 metros al oriente de la prolongación al sur del eje de calle San Martín, con la paralela trazada a 300 metros al surponiente del eje del Camino a Victoria.	K-L	Recta de unión de los puntos K y L de 630 mts. de longitud, perpendicular al tramo J-K.
M	Intersección de la paralela trazada a 300 metros al poniente del eje del camino hacia Angol con la paralela trazada a 280 metros al sur del eje de calle Saavedra.	L-M	Línea curva de unión entre los puntos L y M.
N	Intersección de la paralela trazada a 280 metros al sur del eje de calle Saavedra con la paralela trazada a 40 metros al poniente del eje del camino a Victoria.	M-N	Recta de unión entre los puntos M y N.
Ñ	Intersección de la paralela trazada a 40 metros al surponiente del camino a Angol con la perpendicular levantada hacia el sur sobre el eje de dicho camino a 330 metros medidos desde la intersección de este eje con el eje de calle Balmaceda.	N-Ñ	Línea curva paralela a 40 metros al surponiente del eje del camino a Angol
		Ñ-A	Recta de unión entre los puntos Ñ y A.

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

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

Densidad: Es la relación entre la cantidad de habitantes o viviendas y la superficie predial que ocupan (Hab/Hás o Viv/Hás.).

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 razantes 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 contínua: 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°.- Rasantes y distanciamientos.-
En lo que respecta a las rasantes y distanciamientos se estará a lo establecido en el Artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ARTICULO 9°.- Adosamientos.

Las disposiciones sobre adosamientos serán las señaladas en las normas establecidas en el Artículo 478 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ARTICULO 10°.- Cierros exteriores.

Los cierros exteriores que se construyan en la ciudad de Traiguén, deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el Artículo N°493 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y, además, con las siguientes prescripciones:

- Deberán consultar una altura máxima de 1.60 mts. exigiendose un porcentaje mínimo de un 70% de transparencia.
- En los sitios esquina deberán respetarse las disposiciones contenidas en los Artículos N°s 452, 453, 454, y 456 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización relativas a las exigencias sobre ochavos. 25.4 a 25.7
- Los sitios eriazos deberán disponer de un cierro definitivo que evite su utilización como botadero de basuras o escombros. Estos cierros podrán tener una altura máxima de 2 mts. y podrán ser opacos en un 100%.

ARTICULO 11°.- Antejardines.

En general será optativo por parte del propietario dejar o no antejardín. En caso de optar por él, éste tendrá una profundidad mínima de 3 mts. No obstante lo anterior, será obligatorio dejar antejardín cuando éste exista a lo menos en el 50% de la longitud del mismo costado de la cuadra, consultándose en este caso igual profundidad mínima.

Será igualmente obligatorio dejar un antejardín mínimo de 5 mts. en los sitios que enfrenten al camino a Victoria.

ARTICULO 12°.- Estacionamientos.

En la ciudad de Traiguén, en general, no se establecen condiciones de obligatoriedad en cuanto a estacionamientos, salvo las contenidas en el Artículo N°225 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización. Sin embargo en los casos de edificios destinados a industria y/o almacenamiento, se deberá considerar, dentro de los predios en que se emplacen, los espacios necesarios para efectuar labores de carga y descarga.

ARTICULO 13°.- Edificios de equipamiento.

Los edificios destinados al equipamiento deberán emplazarse de conformidad con las condiciones de uso de suelo establecidas para cada zona en la presente Ordenanza y a la clasificación de los distintos tipos que se establecen en el listado siguiente, sin perjuicio de su cumplimiento con las normas pertinentes, relativas a su habitabilidad, contenidas en el Título II de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

TIPO	EQUIPAMIENTO COMUNAL	EQUIPAMIENTO VECINAL
- Salud	Hospital, cementerio, clinicas, postas.	Dispensarios y consultorios.
- Educación	Liceos, academias, institutos, colegios, escuelas.	Escuelas, jardines infantiles.
- Seguridad	Regimiento, comisarias, tenencias, bomberos.	Retenes.
- Culto	Templos, parroquias.	Capillas.
- Cultura	Bibliotecas, salas de concierto, auditorios, teatros, casa de la cultura.	Bibliotecas.
- Organización comunitaria	Juntas de vecinos.	Juntas de vecinos, centros de madres, centros sociales.
- Areas verdes	Parques, plazas.	Plazas, jardines, juegos infantiles.
- Deportes	Estadios, canchas, piscinas, centros deportivos, gimnasios.	Canchas
- Esparcimiento y turismo	Teatro, cines, clubes sociales, discotecas, restaurantes, quintas de recreo, hosterías, hospederías, residenciales, balnearios.	Cines, juegos electrónicos, bares, fuente de soda.
- Comercio minorista	Centros comerciales, mercados, supermercados, ferias libres, locales comerciales, servicentros, locales de expendio de combustibles, playas y edificios de estaciona - miento.	Locales comerciales, ferias libres, playas de estacionamiento.
- Servicios públicos.	Municipios, juzgados, correos, telégrafos, servicios de utilidad pública, terminales rodoviarios de buses y camiones.	Correos.
- Servicios profesionales.	Oficinas en general, bancos.	
- Servicios Artesanales	garages, talleres.	Lavanderias, peluquerías costurerías, modas, jardines de plantas, talleres pequeños.

ARTICULO 14°.- Actividades productivas.

a) Se considerarán actividades productivas las que se definen a continuación:

- Industrias : Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se realizan actividades de producción, extracción, procesamiento y/o transformación de productos finales, intermedios o insumos, para lo cual se emplean más de 10 personas.

- Talleres : Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se desarrollan las actividades antes señaladas para las industrias, o parte de ellas como montajes y/o reparaciones, etc. ocupando para ello no más de 10 personas, salvo panaderías y similares.

- Almacenamiento : Predios, recintos, construcciones y/o edificios en que se hace acopio o bodegaje de cualquier tipo de productos.

- Establecimientos de impacto similar : Predios, recintos, construcciones y/o edificios donde se realizan actividades de venta de maquinarias; de materiales de construcción; de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos; los depósitos de vehículos y terminales de transporte y las bombas de bencina y "centros de servicio automotriz"(*).

- Servicios artesanales : Establecimientos donde se desarrollan artesanías u oficios menores sin perjuicio del uso residencial tales como peluquerías, sastrerías, gasfiterías, reparadoras de calzado, pastelerías, etc.

b) Las actividades productivas se clasificarán en :

- Inofensivas : Aquellas que no producen daños ni molestias a la comunidad (personas y/o entorno), ya sea por su propia naturaleza y/o las características materiales de sus instalaciones y tecnologías aplicadas a sus procesos. (**)

- Molestas : Aquellas cuyo proceso de extracción, tratamiento de insumos, fabricación o almacenamiento de materias primas o productos finales pueden ocasionalmente causar daños a la salud o la propiedad y que normalmente quedan circunstritos al predio de la propia instalación ; o bien , aquellas que pueden atraer moscas o roedores, producir ruidos o vibraciones, provocar excesivas concentraciones de tránsito o estacionamiento en las vías de uso público, causando con ello molestias que se prolonguen a cualquier período del día o de la noche.

(*) Local destinado al expendio de bencinas, petróleos diesel, parafina, lubricantes y otros productos de similar naturaleza para vehículos motorizados y que preste servicios de lavado, lubricación, revisión o mantención de vehículos; o bien, local que sólo presta estos últimos servicios descritos.

(**) Servirá de referencia para esta particular clasificación , la realidad industrial actual de Traiguén existente en la zona ZH2.-

- Insalubres : Aquellas que por su destinación o por las operaciones o procesos que en ellas se practican dan lugar a desprendimiento, emanaciones, trepidaciones, etc., que pueden llegar a alterar el equilibrio del medio ambiente por el uso desmedido de la naturaleza o por la incorporación a la biósfera de sustancias extrañas, que perjudiquen directa o indirectamente la salud humana u ocasionen daños a los recursos agrícolas, forestales, pecuarios, piscícolas, etc.

- Peligrosas : Aquellas que por la índole eminentemente peligrosa, explosiva o nociva de sus procesos, materias primas, productos intermedios o finales, pueden llegar a causar daños de carácter catastrófico a la salud o la propiedad, en un radio que excede considerablemente los límites del propio predio.

c) En las áreas residenciales que se indican en el Artículo N° 20 podrán localizarse las actividades que se enumeran a continuación, siempre y cuando cumplan con las siguientes normas:

- Terminales rodoviarios : Solo podrán instalarse en predios de 2.000 m2. de superficie mínima con un frente mínimo de 25 mts., localizados con frente a avenidas o calles que tengan un ancho superior a 20 mts.

- Centros de servicio de automóviles, venta o expendio de combustibles : Estará permitida su instalación en calles de ancho no inferior a 20 mts. o en predios esquina. Los predios contarán con un frente mínimo de 30 mts. y superficie mínima de 900 m2. y sus construcciones deberán ser aisladas.

- Talleres de automóviles de estructuras metálicas o de cualquier otra actividad que se pueda catalogar como molesta: Se permitirá su localización en terrenos de frente no menor de 15 mts., con edificación aislada y con instalaciones adecuadas para impedir la propagación de ruidos.

ARTICULO 15°.- Bienes nacionales de uso público.
En las áreas de uso público, como son las avenidas, las calles y los pasajes, las riberas de ríos y las áreas verdes, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como kioscos, 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 16°.- 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 la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, y las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización, y de los Servicios respectivos.

ARTICULO 17°.- 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.

CAPITULO IV.

DEFINICION DE MACROAREAS, ZONIFICACION, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS.

PARRAFO 1°.- MACROAREAS.

ARTICULO 18°.- El Plan Regulador Comunal de Traiguén comprende las siguientes áreas atendiendo a su consolidación:

a) Areas consolidadas: Son las áreas urbanas que cuentan efectivamente con urbanización completa, entendiéndose por tal la que ha capacitado al suelo para ser dividio y recibir edificación debidamente conectada a las redes de los servicios de utilidad pública, o que cuenten con otro sistema autorizado para su reglamentación vigente.
Sus límites exteriores se denominan "Límites de consolidación".

b) Areas de extensión urbana: Son las áreas planificadas externas a las áreas consolidadas, capaces de recibir el crecimiento en extensión previsto para el centro poblado en los 30 años siguientes a la aprobación del Plan Regulador.

c) Areas de restricción urbana. Son las áreas planificadas que en razón de su especial destino o naturaleza, están sujetas a restricciones de diverso grado en cuanto a los usos, urbanización y edificación. Corresponden a éstas:

- Las áreas con riesgo de inundación.
- Las áreas de protección de líneas de alta tensión y de líneas férreas.
- Los márgenes de ríos, y esteros o vertientes.
- Los terrenos de abruptos y laderas arcillosas.
- La faja de protección del camino a Victoria.
- El área comprendida entre el camino a Victoria y la línea férrea, situada al sur de Traiguén.

PARRAFO 2°.- ZONIFICACION, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS.

ARTICULO 19°.- Las áreas señaladas precedentemente, se han dividido en las zonas graficadas en el Plano, atendiendo a las características de uso de suelo y de edificación, agrupándose como sigue:

- Areas consolidadas	:	ZH1-ZH2-ZH3-ZH4-ZH5.-
- Areas de extensión urbana.	:	ZE1-ZE2-ZE3-ZE4-ZE5.-
- Areas de restricción.	:	ZR1-ZR2-ZR3-ZR4-ZR5.-

ARTICULO 20°.- Usos de suelos.

De conformidad a las características del uso del suelo, a las disposiciones señaladas en los Artículos N°s 13° y 14°, y a las condiciones urbanísticas de las áreas definidas en el Artículo N°19, todos de la presente Ordenanza, se han establecido las siguientes normas que deben regular la ocupación de cada zona:

a) Areas consolidadas. -> 360.000 M2.

ZONA H1.

Usos permitidos : Vivienda, equipamiento de nivel comunal y vecinal, hospitales, regimiento, servicios artesanales y servicentros.

Usos prohibidos : Cementerios, estadios, ferias libres, industrias, bodegas y talleres inofensivos y molestos; terminales rodoviarios de buses y camiones.

Superficie predial mínima	160 m2.
Frente mínimo.	10 mts.
Porcentaje ocupación máxima de suelo :	
Vivienda	60 %
Otros	80 %
Coeficiente de constructibilidad:	
Vivienda	2,4
Otros	3,2
Sistema de Agrupamiento.	Aislado, pareado y contínuo, este último en edificios de hasta 9 mts. de altura.
Altura máxima.	12 mts.
Profundidad máxima de edificación pareada o contínua:	
- Edificios hasta 6 mts. de altura.	60% del deslinde.
- Edificios hasta 12 mts de altura.	30% del deslinde.

ZONA ZH2.

Usos permitidos : Vivienda, equipamiento comunal y vecinal; industrias, bodegas y talleres inofensivos; servicentros, garages y centros de expendio de combustibles; terminales rodoviarios de buses y servicios artesanales.

Usos prohibidos : Cementerio; industrias, bodegas y talleres molestos.

Superficie predial mínima.	160 m2.
Frente mínimo.	10 mts.
Porcentaje ocupación máxima de suelo.	60 %
Coeficiente de constructibilidad.	2,4
Agrupamiento:	
- Para edificios en general.	Aislado, pareado.
- Para edificios industriales.	Aislado.
Altura máxima.	12 mts.
Longitud máxima del pareo.	30 % del deslinde.

ZONA ZH3.

Usos permitidos: Vivienda, equipamiento comunal y vecinal; industrias, bodegas y talleres inofensivos; servicios artesanales, servicentros, garages y centros de expendio de combustibles; terminales rodoviarios de buses y servicios artesanales.

Usos Prohibidos: Cementerio, industrias, bodegas y talleres molestos.

Superficie predial mínima.	250 m2.
Frente mínimo.	16 mts.
Porcentaje de ocupación máxima de suelo.	50 %
Coeficiente de constructibilidad.	2,0
Agrupamiento.	Aislado, pareado.
Altura máxima.	12 mts.
Longitud máxima de pareo.	30 %

ZONA ZH4. — $ 1350,00 m2.

Usos permitidos: Vivienda, equipamiento comunal y vecinal, industrias y bodegas, talleres inofensivos; servicentros, garages y centro de expendio de combustibles, terminales rodoviarios de buses y de camiones, cementerio.

Usos prohibidos: Industrias, bodegas y talleres molestos.

Superficie predial mínima.	100 m2.
Frente mínimo.	8 mts.
Porcentaje de ocupación máxima de suelo.	70 %
Coeficiente de constructibilidad.	2,8
Agrupamiento:	
- Edificios hasta 6 mts. de altura.	Aislado, pareado y contínuo.
- Edificios hasta 12 mts. de altura.	Aislado.
Altura máxima.	12 mts.
Profundidad máxima de edificación pareada o contínua:	
- Edificios hasta 6 mts. de altura.	60% del deslinde
- Edificios hasta 12 mts. de altura.	30% del deslinde.

ZONA ZH5. $ 1.410.000 -

Usos permitidos: Vivienda, equipamiento vecinal, talleres inofensivos.

Usos prohibidos: Equipamiento comunal, industrias, bodegas molestas e inofensivas, talleres molestos y todos los demás usos no señalados en el párrafo anterior.

Superficie predial mínima.	1.250 m2.
Frente mínimo.	25 mts.
Porcentaje de ocupación máxima de suelo.	20 %
Coeficiente de constructibilidad.	0,4
Agrupamiento.	Aislado.
Altura máxima.	6 mts

b) Areas de extensión urbana.

ZONA ZE1. - $ 240.000 m2

Usos permitidos: Vivienda, equipamiento comunal y vecinal; talleres inofensivos y servicentros.

Usos prohibidos: Todo el equipamiento comunal no señalado precedentemente incluyendo cementerio, además de industrias y bodegas en general y talleres molestos.

Superficie predial mínima.	140 m2.
Frente mínimo.	8 mts.
Porcentaje de ocupación máxima de suelo.	70 %
Coeficiente de constructibilidad.	2,8
Agrupamiento:	
- Edificios hasta 6 mts. de altura.	Aislado, pareado.
- Edificios hasta 12 mts. de altura.	Aislado.
Altura máxima.	12 mts.
Longitud máxima del pareo.	50% del deslinde.

ZONA ZE2.

Usos permitidos: Vivienda y todo tipo de equipamiento vecinal. Servicentros; industrias y bodegas inofensivas, talleres inofensivos y molestos, terminales rodoviarios de buses y camiones.
En el sector emplazado al norte de la ribera norte del estero Chumay podrá consultarse además ampliación del cementerio.

Usos prohibidos: Todos los demás usos no indicados precedentemente incluyendo industrias y bodegas molestas.

Superficie predial mínima.	140 m2.
Frente mínimo.	8 mts.
Porcentaje de ocupación máxima de suelo.	70 %
Coeficiente de constructibilidad.	2,8
Agrupamiento:	
- Edificios hasta 6 mts de altura.	Aislado, pareado.
- Edificios hasta 12 mts. de altura.	Aislado.
Altura máxima.	12 mts.
Longitud máxima de pareo.	50% del deslinde.

ZONA ZE3.

Usos permitidos: Equipamiento comunal correspondiente a esparcimiento, comercio y servicios en general. Industrias, bodegas y talleres molestos e inofensivos. Vivienda, sólo la destinada al cuidado de las instalaciones y la complementaria para el personal de la industria. Terminales rodoviarios, servicentros y expendios de combustibles.

Usos prohibidos: Todo aquel incluido en el equipamiento comunal no señalado anteriormente y equipamiento vecinal.

Superficie predial mínima:	5.000 m2.
Frente mínimo:	30 mts.
Porcentaje de ocupación máxima de suelo.	30 %
Coeficiente de constructibilidad:	1,2
Agrupamiento:	Aislado
Altura máxima.	12 mts.

ZONA ZE4.

Usos permitidos: Equipamiento comunal, equipamiento vecinal relativo a esparcimiento y turismo; industria y bodegas inofensivas, talleres inofensivos, y molestos. Servicentros y locales de expendio de combustibles. Vivienda solo la destinada al cuidado de las instalaciones y la complementaria para el personal de la industria.

adosamiento título 2, capítulo 6 de la O.G.U.y C.

Usos prohibidos: Equipamiento vecinal y todo lo no indicado precedentemente.

Superficie predial mínima.	1.000 m2.
Frente mínimo.	20 mts.
Porcentaje de ocupación máxima de suelo.	40 %
Coeficiente de constructibilidad.	1,6
Agrupamiento.	Aislado.
Altura máxima.	12 mts.

c) Areas de restricción.

ZONA ZR1. Zona de riesgo de inundación.

Usos permitidos: Solo estarán permitidas las instalaciones para su preservación y las de carácter estacional para el equipamiento comunal y vecinal relativo a áreas verdes, deportes, esparcimiento y turismo.

Usos prohibidos: Vivienda, con excepción de la necesaria para cuidar de las instalaciones.

Superficie predial mínima.	5.000 m2.
Frente mínimo.	25 mts.
Porcentaje de ocupación máxima de suelo.	5 %
Agrupamiento.	Aislado.

ZONA ZR2. Corresponde a franjas de servidumbre que no podrán ser edificadas, y que protegen ambos costados de las siguientes líneas de infraestructura:

- Línea de alta tensión eléctrica: Cuyo régimen se regula por el Reglamento de Corrientes Fuertes de fecha 05.01.71, Artículos N°s 108, 109 y 110.-
- Línea del ferrocarril: Las disposiciones que rigen para estas fajas de protección, están contenidas en la Ley General de Ferrocarriles del Estado de 1931, y en los Artículos N°s 34, 35, 36 y 37 del D.S. N°1157 del Ministerio de Fomento. En ellas sólo podrá edificarse aquellas instalaciones necesarias para su explotación. Tendrán 20 mts. a cada lado del eje.

ZONA ZR3. Estas zonas de restricción se refieren a las fajas de protección de ambos márgenes del río Traiguén para los cuales se ha determinado un ancho de 30 mts. para cada una, en ellas no podrá existir edificaciones de ningún tipo con excepción de las destinadas a su preservación casetas de cuidador, muros de contensión, etc., o aquellas destinadas al uso estacional como pergolas y quioscos con fines recreativos.

Se asimilan a esta zona las márgenes del estero Chumay y de la vertiente que confluye a su cauce, determinándose para ambos cursos de agua, un ancho de 5 mts. como faja de protección de sus riberas. En ellas no se permitirán construcciones.

ZONA ZR4. Corresponden a zonas de abruptos y pendientes pronunciadas con riesgos de deslizamiento en que estará prohibida la edificación, salvo de aquellas obras destinadas a preservación de la ladera.

ZONA ZR5. Corresponde a la angosta faja de terreno aislada por el trazado de la línea férrea y el camino a Victoria, en el acceso sur de la ciudad en la cual no estará permitido edificar construcciones de ningún tipo.

CAPITULO V.

VIALIDAD.

ARTICULO 21°.- Las avenidas, calles y pasajes y en general todas las vías públicas del Plan Regulador Comunal de Traiguén son las existentes, las que mantienen sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se determinen ensanches, prolongaciones o apertura de nuevas vías.

ARTICULO 22°.- Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, etc., serán definidos en los respectivos proyectos o estudios de vialidad, según corresponda.

ARTICULO 23°.- Las vías estructurantes del presente Plan Regulador Comunal y sus anchos entre líneas oficiales son los siguientes:

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES			ENSANCHE DE LA VIA		OBSERVACIONES.
	EXISTENTE E PROYECTADO P E ó P	EXISTENTE E PROYECTADO P MTS.	E ó P		MTS.	LADO	
1. Camino a Victoria.	Desde el límite urbano oriente hasta el punto situado sobre el eje del camino a Victoria formado por la intersección de ésta con la prolongación hacia el sur de la paralela a 55 mts. hacia el oriente del eje de calle Santa Cruz. E	30	P		10	surponiente	
	Desde este punto hasta el punto situado sobre el eje del camino a Victoria a 280 mts. medidos hacia el sur del eje de calle Saavedra. E	40	E				Cuando se ejecute el estudio vial de este tramo, se deberán consultar calles de servicio en ambos lados.
	Desde el punto anterior hasta el límite urbano norponiente. E	30	E				

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		ENSANCHE DE LA VIA		OBSERVACIONES.
	EXISTENTE E PROYECTADO P E ó P		EXISTENTE E PROYECTADO P MTS. E ó P		MTS	LADO	
2. Calle Ignacio Carrera Pinto	Camino a Victoria-Límite Urbano oriente.-población Guacolda.	E	19	E			
	Límite oriente población Guacolda Calle Santa Cruz	E	19	P	6,5	Sur	
	Calle Santa Cruz-Límite Urbano oriente	E	19	E	1,75	Sur	
3. Calle Purén	Camino a Victoria--Avenida Suiza.	E	20	E			
4. Saavedra.	Camino a Victoria-Avenida Suiza	E	15	E			
5. Los Pájaritos	Camino a Victoria calle 21 de Mayo	E	20	E			
6. Balmaceda	Camino a Victoria-Los Pájaritos.	E	20	E			
	Los Pájaritos-Avenida Suiza	E	15	E			
7. Avenida Suiza	Purén y Brasil	E	51.50	E			
	Brasil y 21 de Mayo.	E	14.60	E			
8. Santa Cruz	Ignacio Carrera Pinto-Puente del río Traiguén.	E	19,5	E			
	Puente del río Traiguén-Anibal Pinto.	E	14.00	E			
9. General Lagos	Brasil-Serrano	E	15.00	P	1.10	Oriente	
	Serrano- 21 de Mayo.	E	15.45	E			
10. Basilio Urrutia.	General Pinto-Pisagua,	E	15.70	E			
	Pisagua-Calama	E	15.00	P	0,6	Poniente	
11. General Gana	General Pinto-Pisagua.	E	15.00	E			
12. General Pinto	Avenida Suiza-Freire.	E	15.00	E			
	Freire-Riveros	E	15.00	P	0,50 0,50	Norte Sur	

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		ENSANCHE DE LA VIA		OBSERVACIONES
	EXISTENTE E PROYECTADO P E ó P		EXISTENTE E PROYECTADO P MTS. E ó P		MTS.	LADO	
13. Anibal Pinto.	Avenida Suiza-General Gana	E	15.00	E			
14. Brasil	Avenida Suiza-San Martín	E	20.00	P	2,10	Norte	El ancho del primer tramo consulta el entubamiento de la vertiente o canal
	San Martín-Freire.	E	20.00	E			
	Freire-Santa Cruz	E	38.30	E			
	Santa Cruz-Belisario Urrutia.	E	20.00	E			
15. 21 de Mayo	General Lagos-Santa Cruz.	E	15.00	E			
	Santa Cruz-Freire.	E	15.00	P	0,45	Norte	
	Freire-Prat	E	15.00	P	0,20	Sur	
					0,60	Norte	
	Prat-Los Pájaritos.	E	15.00	E	0,70	Norte	
16. Pisagua.	Belisario Urrutia-General Gana.	E	15.00	E			
17. Camino a Quechereguas	Belisario Urrutia-Límite Urbano nororiente.	E	20.00	P			

ARTICULO 24°.- Las vías no estructurantes normadas cuyos anchos entre Líneas Oficiales se fijan en el presente Plan Regulador Comunal, con las siguientes:

VIAS NO ESTRUCTURANTES NORMADAS.

NOMBRE DE LA VIA.	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		ENSANCHE DE LA VIA		OBSERVACIONES.
	EXISTENTE E PROYECTADO P MTS. E ó P		EXISTENTE E PROYECTADO P MTS. E ó P		MTS.	LADO	
Camino a Lo Mosquera.	Camino a Victoria-Límite Urbano poniente.	E	15.00	P	2,5	ambos	desde su actual eje.
Camino a Huiñilhue	Camino a Victoria-Límite Urbano poniente	E	15.00	P	2,5	ambos	desde su actual eje

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		ENSANCHE DE LA VIA	
	EXISTENTE E PROYECTADO P	E ó P	EXISTENTE E PROYECTADO P MTS.	E ó P	MTS.	LADO
Calama	Camino a Quechereguas- Límite Urbano poniente	E	15.00	E		
Balmaceda	General Gana hacia el oriente. hasta la ribera poniente del río Traiguén	E	15.00	E		
Saavedra	General Cruz hacia el oriente hasta la ribera poniente del río Traiguén	E	15.00	E		
Prat	General Pinto hacia el sur hasta la ribera norte del río Traiguén.	E	15.00	E		
Freire	General Pinto hacia el sur hasta la ribera norte del río Traiguén.	E	15.00	E		
Calle . Angamos	A. Prat-Ramón Freire	P	12.50	P		

MUNICIPALIDAD DE TRAIGUEN
ALCALDE

DIRECTOR DE OBRAS

3. Derógase el Decreto N° 1.507 de fecha 12 de Noviembre de 1965, publicado en el Diario Oficial de fecha 22 de Diciembre de 1965, que aprobó el anterior Plan Regulador y Ordenanza de Traiguén.

ANOTESE, TOMESE RAZON, COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE.

ARTURO HUENCHULLAN PINO
ABOGADO
SECRETARIO MINISTERIAL DE VIVIENDA
Y URBANISMO IX REGION

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO - Secretaría Ministerial - IX Región

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO - IX REGION - DEPTO. DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

AHP/MEH/RSB/leca.

TRANSCRIBIR A :

- CONTRALORIA
- I. MUNICIPALIDAD DE TRAIGUEN (3)
- ADMINISTRACION MINVU IX REGION
- DIVISION DE DESARROLLO URBANO - MINVU SANTIAGO
- D.D.U.I. MINVU IX REGION
- OFICINA DE PARTES.

SECRETARIA MINISTERIAL DE VIVIENDA
Y URBANISMO IX REGION
SECCION ADMINISTRATIVA

TOMADO RAZON
POR CONTRALORIA
FECHA 04 ENE. 1991
FIRMA

NORA CORTES CASIAGNOLI
Jefe Sección Administrativa
Minvu IX Región
MINISTRO DE FE