

INDICE

TÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES	2
	ARTICULOS 1 al 5	
TÍTULO II	DESCRIPCIÓN DE LOS LÍMITES URBANOS	3
	ARTÍCULO 6	
TÍTULO III	VIALIDAD ESTRUCTURANTE Y ESTACIONAMIENTOS	6
	ARTICULOS 7 al 10	
TÍTULO IV	CONDICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS	10
	CAPÍTULO I: DE LA URBANIZACIÓN	10
	ARTICULOS 11 al 14	
	CAPÍTULO II: DE LOS USOS DE SUELO	11
	ARTÍCULOS 15 al 22	
	CAPÍTULO III: CONDICIONES ESPECÍFICAS	14
	ARTÍCULOS 23 al 25	
	CAPÍTULO IV: NORMAS SOBRE RIESGOS Y PROTECCIÓN	15
	ARTÍCULOS 26 al 28	
TÍTULO V	NORMAS URBANÍSTICAS	18
	CAPÍTULO I: DE LA EDIFICACIÓN	18
	ARTÍCULOS 29 al 33	
	CAPÍTULO II: DE LA ZONIFICACIÓN	19
	ARTÍCULO 34	
TÍTULO VI	ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	28
	ARTÍCULOS 35 al 46	

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. DEFINICIÓN.

La presente Ordenanza Local establece las normas referentes a límite urbano, zonificación, uso del suelo, subdivisión predial, edificación, urbanización y vialidad, que deberán observarse dentro del área territorial del presente Plan Regulador de la Comuna de Cañete que comprende las localidades de Cañete y Santa Elena de Cayucupil graficadas en el plano PRCCÑ-01.

Si existiere alguna diferencia entre la información contenida en la presente Ordenanza Local respecto de los Planos que la complementan, se establece que en toda circunstancia prevalecerá lo dispuesto en la Ordenanza Local por sobre la información contenida en los Planos.

Este Plan Regulador Comunal reemplaza y deroga al anterior Plan Regulador Comunal de Cañete aprobado mediante resolución N°9 del 20/04/1989 de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Bío Bío y publicado en el Diario Oficial el 01/03/1990.

ARTICULO 2. MARCO REGULATORIO.

Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encuentren reguladas por esta Ordenanza Local, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (L.G.U.C.) D.F.L. N°458 de 1975, en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades (Ley 18.695), en la Ley de Bases del Medio Ambiente (Ley 19.300) y en sus respectivas Ordenanzas y Reglamentos, y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

ARTICULO 2. TERRITORIO DEL PLAN.

El área territorial del presente Plan Regulador Comunal queda determinada por el límite urbano de las localidades de Cañete y Santa Elena de Cayucupil, constituido por las líneas poligonales cerradas cuya descripción de vértices y tramos por localidad, se incluye en el Artículo 6 de esta Ordenanza Local.

ARTICULO 4. RESPONSABILIDADES.

De acuerdo a lo dispuesto en la L.G.U.C., le corresponde a la Dirección de Obras Municipales (DOM) de la Comuna de Cañete la responsabilidad en la aplicación y observancia de las normas de la presente Ordenanza Local; y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI Minvu) de la Región del Bío Bío, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

ARTICULO 5. SANCIONES.

Cualquier trasgresión y/o no observancia a las normas de esta Ordenanza Local será sancionada de acuerdo a lo previsto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

TÍTULO II DESCRIPCIÓN DE LOS LÍMITES URBANOS

ARTICULO 6. LÍMITES URBANOS

Los Límites Urbanos del Plan Regulador Comunal de Cañete quedan definidos por las poligonales de Cañete y de Santa Elena de Cayucupil que se grafican en el plano PRCCÑ-01. Los respectivos vértices y tramos se definen en los siguientes cuadros.

CAÑETE				
Vértice	Coord.	Descripción del Vértice	Tramo	Descripción del Tramo
1	5.814.166,75 N 639.947,00 E	Intersección de líneas paralelas a los ríos Tucapel y Leiva, trazadas a 20 m al sur de sus respectivos ejes.		
2	5.814.830,26 N 640.002,60 E	Intersección de línea paralela al río Tucapel trazada 20 m al oeste de su eje, con eje de vía férrea.	1-2	Línea imaginaria paralela al río Tucapel trazada a 20 m de su eje.
3	5.814.961,45 N 639.675,57 E	Intersección de línea paralela a calle Manuel Rodríguez trazada 500 m al noroeste de su eje, con eje de vía férrea.	2-3	Línea trazada por el eje de vía férrea.
4	5.815.591,03 N 640.471,92 E	Intersección de prolongación de línea paralela a calle Manuel Rodríguez trazada a 500 m al noroeste de su eje con eje de camino vecinal 1.	3-4	Línea imaginaria paralela a calle Manuel Rodríguez trazada a 500 m al noroeste de su eje.
5	5.815.877,09 N 640.510,37 E	Intersección de eje de camino vecinal 1 y prolongación de línea paralela a calle Tucapel trazada a 150 m al norte de su eje.	4-5	Línea trazada por el eje de camino vecinal 1
6	5.815.677,23 N 641.258,50 E	Intersección de línea paralela a calle Tucapel trazada a 150 m al norte de su eje con prolongación de línea paralela a pasaje 5 trazada a 100 m al oeste de su eje.	5-6	Línea imaginaria paralela a calle Tucapel trazada a 150 m al norte de su eje.
7	5.816.592,34 N 641.510,97 E	Intersección de prolongación de línea paralela a pasaje 5 trazada a 100 m al oeste de su eje con prolongación de línea paralela a calle Bernardo O'Higgins trazada a 350 m al norte de su eje.	6-7	Línea imaginaria paralela a pasaje 5 trazada a 100 m al oeste de su eje.
8	5.816.476,82 N 641.918,73 E	Intersección de línea paralela a calle Bernardo O'Higgins trazada a 350 m al norte de su eje con línea paralela a Ruta	7-8	Línea imaginaria paralela a calle Bernardo O'Higgins trazada a 350 m al norte de su

		P-60-R trazada a 100 m al oeste de su eje.		eje.
9	5.816.900,73 N 642.096,18 E	Intersección de línea paralela a Ruta P-60-R trazada a 100 m al oeste de su eje con línea paralela a Camino a Antihuala trazada 100 m al sur de su eje.	8-9	Línea imaginaria paralela a Ruta P-60-R trazada a 100 m al oeste de su eje.
10	5.817.083,58 N 641.905,98 E	Intersección de línea paralela a Camino a Antihuala trazada 100 m al sur de su eje con línea paralela a Ruta P-60-R trazada a 350 m al oeste de su eje.	9-10	Línea imaginaria paralela a Camino a Antihuala trazada 100 m al sur de su eje.
11	5.819.181,63 N 642.752,19 E	Intersección de línea paralela a Ruta P-60-R trazada a 350 m al oeste de su eje con eje estero Huillinco.	10-11	Línea imaginaria paralela a Ruta P-60-R trazada a 350 m al oeste de su eje.
12	5.819.497,13 N 643.617,07 E	Intersección del eje estero Huillinco con línea paralela a Ruta P-60-R trazada a 300 m al este de su eje.	11-12	Línea imaginaria trazada por el eje del estero Huillinco.
13	5.818.250,70 N 643.030,89 E	Intersección de línea paralela a Ruta P-60-R trazada a 300 m al este de su eje con línea paralela a Calle 4 trazada a 125 m al norte de su eje.	12-13	Línea imaginaria paralela a Ruta P-60-R trazada a 300 m al este de su eje.
14	5.817.989,97 N 643.250,57 E	Intersección de prolongación de línea paralela a Calle 4 trazada a 125 m al norte de su eje con línea paralela al camino a Caillín trazada a 350 m al norte de su eje.	13-14	Línea imaginaria paralela a Calle 4 trazada a 125 m al norte de su eje.
15	5.817.399,61 N 644.057,26 E	Intersección de línea paralela al camino a Caillín trazada a 350 m al norte de su eje con línea paralela al estero Caillín trazada 20 m al este de su eje.	14-15	Línea imaginaria paralela al camino a Caillín trazada a 350 m al norte de su eje.
16	5.814.522,02 N 641.812,24 E	Intersección de línea paralela al estero Caillín trazada 20 m al este de su eje con línea paralela a Ruta P-60-R trazada a 200 m al este de su eje.	15-16	Línea imaginaria paralela al estero Caillín trazada a 20 m al este de su eje.
17	5.814.110,40 N 641.825,03 E	Intersección de línea paralela a Ruta P-60-R trazada a 200 m al este de su eje con línea paralela a Camino a Reposo trazada a 150 m al noreste de su eje.	16-17	Línea imaginaria paralela a Ruta P-60-R trazada a 200 m al este de su eje.
18	5.813.576,17 N 642.106,59 E	Intersección de línea paralela a Camino a Reposo trazada a 150 m al norte de su eje con línea paralela a Ruta P-60-R trazada a 550 m al este de su eje.	17-18	Línea imaginaria paralela al Camino a Reposo trazada a 150 m al norte y este de su eje.
19	5.813.231,05 N 642.057,74 E	Intersección de línea paralela a Ruta P-60-R trazada a 550 m al este de su eje con línea paralela a Camino a Reposo trazada a 100 m al sur de su eje.	18-19	Línea imaginaria línea paralela a Ruta P-60-R trazada a 550 m al este de su eje.
20	5.813.627,31 N 641.543,00 E	Intersección de prolongación de línea paralela a Camino a Reposo trazada a 100 m al sur de su eje con línea paralela a Ruta P-60-R trazada a 15 m al oeste	19-20	Línea imaginaria paralela al Camino a Reposo trazada a 100 m al sur de su eje.

		de su eje.		
21	5.813.679,04 N 641.551,70 E	Intersección de línea paralela a Ruta P-60-R trazada a 15 m al oeste de su eje con línea paralela al río Leiva trazada 20 m al sur de su eje.	20-21	Línea imaginaria paralela a Ruta P-60-R trazada a 15 m al oeste de su eje.
			21-1	Línea imaginaria paralela al río Leiva trazada 20 m al sur de su eje.

SANTA ELENA DE CAYUCUPIL				
Vértice	Coord.	Descripción del Vértice	Tramo	Descripción del Tramo
1	5.813.801,89 N 652.293,89 E	Intersección de eje Av. Cayucupil y línea paralela a calle 1 trazada a 140 m al oeste de su eje.		
2	5.814.033,45 N 652.398,43 E	Intersección de línea paralela a calle 1 trazada a 140 m al oeste de su eje con línea paralela a Av. Cayucupil trazada a 250 m al norte de su eje.	1-2	Línea imaginaria paralela a calle 1 trazada a 140 m al oeste de su eje.
3	5.813.763,40 N 653.771,73 E	Intersección de línea paralela a Av. Cayucupil trazada a 250 m al norte de su eje con línea paralela a Camino a Parque Nacional Nahuelbuta trazada a 10 m al sur de su eje.	2-3	Línea imaginaria paralela a Av. Cayucupil trazada a 250 m al norte de su eje.
4	5.813.602,60 N 654.011,76 E	Intersección de línea paralela a Av. Cayucupil trazada a 150 m al norte de su eje con línea paralela al río Cayucupil trazada a 75 m al oeste de su eje.	3-4	Línea recta imaginaria entre los puntos 3 y 4.
5	5.813.456,73 N 653.971,06 E	Intersección de eje Av. Cayucupil con línea paralela al río Cayucupil trazada a 20 m al oeste de su eje.	4-5	Línea recta imaginaria entre los puntos 4 y 5.
6	5.813.307,41 N 653.955,90 E	Intersección de línea paralela a Av. Cayucupil trazada a 150 m al sur de su eje con línea paralela al río Cayucupil trazada a 75 m al oeste de su eje.	5-6	Línea recta imaginaria entre los puntos 5 y 6.
7	5.813.656,36 N 652.257,53 E	Intersección de línea recta perpendicular a Av. Cayucupil trazada a 140 m al oeste del eje de calle 1, con línea paralela a Av. Cayucupil trazada a 150 m al sur de su eje.	6-7	Línea imaginaria paralela a Av. Cayucupil trazada a 150 m al sur de su eje.
			7-1	Línea recta imaginaria perpendicular a Av. Cayucupil trazada a 140 m al oeste del eje de calle 1.

TÍTULO III

VIALIDAD ESTRUCTURANTE Y ESTACIONAMIENTOS

ARTICULO 7. VIALIDAD EXISTENTE.

Las avenidas, calles, pasajes y en general, todas las vías públicas del Plan Regulador Comunal de Cañete son las actualmente existentes, manteniendo sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se dispongan ensanches, prolongaciones o aperturas de nuevas vías.

ARTICULO 8. DISEÑOS VIALES.

Los perfiles geométricos de las vías, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, cruces a distinto nivel, puentes y atravesos, etc., serán definidos en los respectivos proyectos de ingeniería o estudios de vialidad, según corresponda.

ARTICULO 9. VIALIDAD ESTRUCTURANTE.

Las vías Estructurantes y sus anchos entre líneas oficiales para las diferentes localidades son las identificadas en la siguiente tabla:

9.1. VIALIDAD ESTRUCTURANTE DE CAÑETE

NOMBRE	CATEGORIA	ANCHO (m)	TRAMO	TIPO	OBS.
Ruta P 60 R	Troncal	30	Límite Urbano Norte – Límite Urbano Sur	Exist.	
Camino a Cayucupil	Troncal	30	Ruta P 60 R – Límite Urbano Oriente	Exist.	
Calle Proyectada 1	Troncal	30	Ruta P 60 R (nodo vial 1) – Camino a Cayucupil	Proy.	
	Troncal	30	Camino a Cayucupil – Ruta P 60 R (nodo vial 5)	Proy.	
Av. Frei	Colectora	20	Tucapel – Ruta P 60 R	Exist.	
Bajada Tucapel	Colectora	15	Séptimo de Línea – Limite Urbano Poniente	Exist.	
Lautaro	Colectora	12	Saavedra – Arturo Pérez Canto	Exist.	
O'Higgins	Colectora	12	Arturo Pérez Canto – L. Petit-Laurent	Exist.	

L. Petit-Laurent	Colectora	12	O'Higgins – Manuel Rodríguez	Exist.	
Manuel Rodríguez	Colectora	12	L. Petit-Laurent – Bajada Tucapel	Exist.	
Séptimo de Línea	Colectora	15	Lautaro – Tucapel	Exist.	
Saavedra	Colectora	15	Ignacio Carrera Pinto – Tucapel	Exist.	
Villagrán	Colectora	15	Ignacio Carrera Pinto – Tucapel	Exist.	
Mariñan	Colectora	12	Ignacio Carrera Pinto – Tucapel	Exist.	
Mariqueo	Colectora	12	Ignacio Carrera Pinto – Tucapel	Exist.	
	Colectora	15	Tucapel – Mariñan	Exist.	
Caupolicán	Colectora	15	Mariqueo – Av. Frei	Exist.	
Luis Cruz Martínez	Colectora	20	Ignacio Carrera Pinto – Tucapel	Exist.	
Camino a Reposo	Colectora	15	Ruta P 60 R – Límite Urbano Sur	Exist.	
Ignacio Carrera Pinto	Colectora	20	Saavedra – Ruta P 60 R	Exist.	
Videla	Colectora	15	Séptimo de Línea – Luís Cruz Martínez	Exist.	
Covadonga	Colectora	15	Séptimo de Línea – Sargento Aguayo	Exist.	
Sargento Aguayo	Colectora	12	Covadonga – Ignacio Carrera Pinto	Exist.	
Esmeralda	Colectora	15	Séptimo de Línea – Ruta P 60 R	Exist.	
Uribe	Colectora	12	Saavedra – Maniqueo	Exist.	
Tucapel	Colectora	14.5	Séptimo de Línea – Luís Cruz Martínez	Exist.	
Diego Portales	Colectora	15	Ruta P 60 R – Calle Proyectada 5	Exist.	
Río Paicaví	Colectora	15	Ruta P 60 R – Las Araucarias	Exist.	
	Colectora	15	Las Araucarias – Calle Proyectada 1	Proy.	
Camino a Antihuala	Colectora	15	Ruta P 60 R – Límite Urbano Poniente	Exist.	
Camino a Caillin	Colectora	15	Ruta P 60 R – Límite Urbano Oriente	Exist.	
Calle Proyectada 2	Colectora	15	Prolongación Río Paicaví – Camino a Caillin	Proy.	
Calle Proyectada 3	Colectora	15	Diego Portales – Prolongación Río Paicaví	Proy.	
Calle Proyectada 4	Colectora	15	Ruta P 60 R – Calle Proyectada 1	Proy.	
Calle Proyectada 5	Colectora	15	Prolongación Río Paicaví – Camino a Cayucupil	Proy.	

9.2. VIALIDAD ESTRUCTURANTE DE SANTA ELENA DE CAYUCUPIL

NOMBRE	CATEGORIA	ANCHO (m)	TRAMO	TIPO	OBS.
Avenida Cayucupil	Colectora	20	Límite Urbano Poniente – Límite Urbano Oriente	Exist.	
Camino a Parque Nacional Nahuelbuta	Colectora	20	Avenida Cayucupil – Limite Urbano Oriente	Exist.	

ARTICULO 10. ESTACIONAMIENTOS.

Todos los proyectos de urbanización y edificación deberán cumplir con las normas de estacionamiento que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. No obstante lo anterior, todos los predios o recintos destinados a actividades que signifiquen carga y descarga de mercaderías, materiales de cualquier índole, madera, troncos, entre otros de volumen mayor, deberán disponer de espacios interiores donde realizar estas labores, de manera de evitar el estacionamiento de camiones en las vías públicas. Adicionalmente, los establecimientos educacionales deberán considerar al interior de sus predios el espacio para la llegada y salida de vehículos de transporte escolar.

En los edificios colectivos de habitación se exigirá un 15% adicional de estacionamientos para uso de visitas. Los terminales de transporte de carga agropecuaria y/o pesquero deberán consultar un estacionamiento de 30m², para camiones o similares, por cada 200 m² edificados o 600 m² de Terreno.

Los estacionamientos subterráneos en predios de dominio privado serán considerados como una actividad complementaria a cualquier uso de suelo, sin restricción respecto de su localización, salvo que se trate de zonas en que estén expresamente prohibidos.

Siempre que no se prohíba expresamente en alguna zona, se podrá consultar estacionamientos de visitas en los antejardines hasta en un tercio de su frente.

Los proyectos correspondientes a los destinos señalados a continuación deberán cumplir con los siguientes estándares mínimos de estacionamientos de vehículos motorizados:

ESTÁNDARES MÍNIMOS DE ESTACIONAMIENTOS

USO DE SUELO	ESTÁNDAR MÍNIMO
RESIDENCIAL	
Vivienda de 50 a 100 m ²	1 por vivienda
Vivienda de 100 o más	1 por cada 100 m ² de sup. útil const.
Locales destinados a hospedaje, según O.G.U.C.	1 cada 6 camas o 2 habitaciones
EQUIPAMIENTO	
Comercio	
Locales Comerciales	1 por cada 60 m ² de sup. útil const.
Servicentros, Estación de Servicio Automotriz	1 por cada 60 m ² de sup. útil const.
Restoranes y discotecas	1 por cada 60 m ² de sup. útil const.

USO DE SUELO	ESTÁNDAR MÍNIMO
Culto y Cultura	
Centros religiosos	1 por cada 100 m ² de sup. útil const.
Centros culturales	1 por cada 60 m ² de sup. útil const.
Deporte	
Gimnasio, Centros deportivos.	1 por cada 60 m ² de sup. útil const.
Multicanchas y otras similares.	3 por cancha
Canchas de fútbol, y otras similares	7 por cancha
Piscinas	1 por cada 15 m ² de piscina
Graderías	1 por cada 40 espectadores
Educación	
Enseñanza Preescolar, básica y media.	1 cada 150 m ² de sup. útil const.
Enseñanza Técnica o Superior.	1 por cada 100 m ² de sup. útil const.
Esparcimiento	
Parques de recreaciones, zoológicos	1 cada 150 m ² de sup. de terreno.
Casinos, juegos electrónicos	1 por cada 100 m ² de sup. útil const.
Salud	
Unidades de Hospitalización, hospitales	1 por cada 100 m ² de sup. útil const.
Clínicas, postas, Consultorios médicos.	1 por cada 60 m ² de sup. útil const.
Seguridad	
Unidades policiales y cuarteles de bomberos.	1 por cada 100 m ² de sup. útil const.
Servicios	
Oficinas, Isapres, AFP, Bancos.	1 por cada 60 m ² de sup. útil const.
Talleres artesanales inofensivos	1 por cada 100 m ² de sup. útil const.
Talleres reparación de vehículos y Garajes	1 por cada 60 m ² de sup. útil const.
Social	
Actividades comunitarias	1 por cada 100 m ² de sup. útil const.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
Industria Inofensiva	1 por cada 50 m ² de sup. útil const.
Almacenamiento	1 por cada 500 m ² de sup. útil const.
INFRAESTRUCTURA	
Terminal Rodoviario	3 por andén
Terminal Agropecuario y/o Pesquero (3)	1 por cada 60 m ² de sup. útil const. ó 1 por cada 200 m ² de terreno
ESPACIO PUBLICO Y AREAS VERDES	
Parques	1 por cada 1000 m ² de superficie de terreno
Plazas y áreas libres destinadas a áreas verdes	1 por cada 500 m ² de superficie de terreno.

TÍTULO IV CONDICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS

CAPÍTULO I: DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 11. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

La aprobación de proyectos de urbanización como asimismo la ejecución 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 y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y las Normas Técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización y de los Servicios respectivos y los Planes Maestros de Aguas Lluvias.

ARTÍCULO 12. PROYECTOS COLINDANTES CON ZONAS DE RESTRICCIÓN.

Todo proyecto de edificación, urbanización o loteo colindante con las zonas de restricción y de valor natural, deberá detallar los límites de estas áreas los que deberán ser definidos conjuntamente por el Director de Obras Municipales y/o Asesor Urbanista a partir de estudios topográficos y de riesgo, que precisen el área de influencia de estas restricciones considerando a lo menos los criterios de continuidad vegetacional y de inflexión de las curvas de nivel.

ARTÍCULO 13. CONDICIONES PARA AREAS VERDES

Las áreas verdes resultantes de las cesiones que establece el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se regirán por las disposiciones que para esta materia establece el Artículo 2.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, disponiéndose que la proporción entre frente y fondo de los paños resultantes de la cesión no podrá exceder de 1:2.

ARTÍCULO 14. CONDICIONES PARA CEMENTERIOS

Las condiciones de subdivisión, urbanización y construcción de los cementerios y sus instalaciones se regirán por las disposiciones establecidas en el Código Sanitario y en toda otra legislación vigente sobre la materia.

CAPÍTULO II: DE LOS USOS DE SUELO

ARTÍCULO 15. DEFINICIONES.

Para los efectos de la aplicación del presente Plan Regulador Comunal, los destinos o usos de suelo y sus definiciones son los establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y se asignan a cada una de las zonas descritas en el Artículo 34 de la presente Ordenanza. Se clasifican en los seis tipos siguientes:

- Residencial
- Equipamiento
- Actividades productivas
- Infraestructura
- Espacio público
- Área verde

Sin perjuicio de lo anterior, los tipos de uso de suelo de Espacio Público, de Área Verde e Infraestructura se entenderán siempre permitidos, por lo que no es necesario mencionarlos en cada una de las zonas, sin perjuicio de las condicionantes que se puedan exigir a este último uso de suelo.

ARTÍCULO 16. RESIDENCIAL.

El uso Residencial se entenderá siempre admitido, salvo en aquellas zonas en que se prohíba expresamente, donde sólo se admitirá como destino complementario a los usos de suelo establecidos.

Este tipo de uso de suelo podrá consultar el funcionamiento de pequeños comercios, industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, en tanto su principal destino subsista como habitacional y siempre que dichas actividades complementarias no sobrepasen el 50% de la superficie edificada. En caso contrario deberán atenerse a los usos permitidos en esta Ordenanza Local para cada zona.

ARTICULO 17. EQUIPAMIENTO.

El uso de suelo de Equipamiento queda definido según la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en los Artículos 2.1.32. al 2.1.36.

Los recintos destinados al estacionamiento de vehículos deberán regirse por lo dispuesto en el Capítulo 11 del Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y su emplazamiento estará condicionado a predios que enfrenten vías estructurantes de ancho igual o superior a 15 m entre líneas oficiales.

Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección de Obras Municipales podrá aceptar equipamientos que enfrenten vías de menor categoría a la exigida para la escala de equipamiento propuesto, siempre que cuenten con un estudio de capacidad vial que indique las medidas de mitigación a adoptar.

ARTICULO 18. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

Son los establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y serán los que se permitan o prohíban en cada una de las zonas descritas en los Artículos 34 y 45 de la presente Ordenanza Local. Para su clasificación, se estará a lo dispuesto en los Artículos 4.14.1 y 4.14.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En las áreas urbanas de la comuna de Cañete sólo se permiten actividades productivas inofensivas y molestas; las de carácter inofensivo pueden ser emplazadas en cualquiera de las zonas en que está permitido el uso Actividades Productivas. En cambio las molestas sólo donde está expresamente permitido.

Las industrias clasificadas como molestas deben incorporar al interior del predio vegetación u otro elemento similar que disminuya el impacto visual negativo que generan hacia el espacio público y hacia predios colindantes. Así mismo, sus edificaciones deberán estar distanciadas de los límites con las zonas ZEB, ZB-1 y ZER-1 en al menos 10 m, área que deberá ser ocupada con vegetación u otro elemento similar.

ARTICULO 19. INFRAESTRUCTURA.

El tipo de uso Infraestructura se refiere a edificaciones y/o instalaciones y a redes o trazados destinados a:

- Infraestructura de Transporte;
- Infraestructura Sanitaria;
- Infraestructura Energética;

en los términos definidos en el Artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y se entenderán siempre permitidas en todas las zonas normadas por esta Ordenanza Local, sin desmedro que se establezcan condiciones o requisitos para su emplazamiento en algunas de ellas, y que cumplan con la reglamentación sectorial respectiva.

Las edificaciones o instalaciones del tipo de uso infraestructura deberán dar cumplimiento a las siguientes condiciones o requisitos:

- Distanciamiento: 5 m
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 20% menor al señalado para la zona
- Coeficiente máximo de constructibilidad: 20% menor al señalado para la zona
- Condición mínima de accesibilidad: debe enfrentar vía estructurante de ancho mínimo 20 m. entre líneas oficiales.
- Condición paisajística: Deben incorporar al interior del predio vegetación u otro elemento similar que disminuya el impacto visual negativo que generan hacia el espacio público y hacia predios colindantes.

Los terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, corresponden a instalaciones de infraestructura de transporte, y deberán cumplir con las condiciones señaladas en el presente artículo, sin perjuicio de dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Capítulo 13 del Título 4 la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para el caso de los terminales de locomoción colectiva rurales e intercomunales, proyectados dentro del límite urbano del presente instrumento, deberán contemplar la condición de emplazamiento establecida para los terminales urbanos, según la categoría de las vías señaladas, sin perjuicio de lo normado en el D.S. 94/85 (M.IN).

Los tipos de uso Infraestructura Sanitaria e Infraestructura Energética deberán, además, cumplir con un tamaño predial mínimo de 2.500 m².

ARTICULO 20. PUBLICIDAD EN ESPACIO PÚBLICO.

La instalación de publicidad en los espacios y/o vía pública o que pueda ser vista u oída desde la vía pública, deberá cumplir con las condiciones mínimas que determina el Artículo 2.7.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y sus modificaciones.

ARTÍCULO 21. ÁREA VERDE PÚBLICA.

Para los efectos de la presente Ordenanza, las áreas verdes públicas se dividen en parques urbanos, plazas, áreas verdes cedidas de loteos y áreas verdes asociadas a la vialidad.

Las Áreas Verdes Públicas están señaladas en los planos con la sigla ZE. Los usos permitidos y las condiciones de edificación deberán atenerse a lo dispuesto en el Artículo 2.1.30 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y sus modificaciones.

ARTICULO 22. USOS DEL SUELO PROHIBIDOS.

Quedan expresamente prohibidos, dentro del límite urbano, además de los establecidos como tales en la presente Ordenanza Local, los siguientes usos de suelo:

- Actividades Productivas de carácter peligroso, insalubre o contaminante y aquellas instalaciones de impacto similar. Para los efectos de establecer si las industrias o instalaciones cumplen con el destino de la zona respectiva, el interesado deberá solicitar a la SEREMI de Salud, la calificación o recalificación correspondiente. No

obstante, estas instalaciones deben cumplir con las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y demás normas de los servicios respectivos.

- Infraestructura Sanitaria, relacionada con Rellenos Sanitarios, centros de transferencia y disposición final o transitoria de residuos sólidos.
- Actividades de extracción y procesamiento de todo tipo de áridos.
- Equipamiento de seguridad en establecimientos destinados a Centros de Detención o cárceles, Centros de Capacitación y/o Rehabilitación Conductual.

CAPÍTULO III: CONDICIONES ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 23. CENTROS O ESTACIONES DE SERVICIO AUTOMOTOR.

Los Centros de Reparación Automotor y las Estaciones de Servicio Automotor constituyen destino de equipamiento de comercio y deberán regirse, además de la normativa sectorial respectiva, por lo establecido en el Artículo 2.1.36. y en lo dispuesto en el Capítulo 11 del Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Emplazarse en predios que enfrenten vías estructurantes de ancho igual o superior a 20 m entre líneas oficiales.
- Tener superficie predial mínima de 800 m²
- Coeficiente máximo de ocupación del suelo: 0,4
- Un 10% de la superficie del predio deberá considerar algún tipo de vegetación y/o pasto, preferentemente hacia el espacio público y predios vecinos.

ARTÍCULO 24. ACTIVIDADES AGROPECUARIAS.

Las actividades agropecuarias que se desarrollan en el área urbana y de extensión urbana normada por el presente plan regulador comunal, en especial la tenencia de animales, se permitirán sólo hasta que no se produzcan incompatibilidades con otros usos permitidos en las nuevas urbanizaciones, es decir, mientras no constituya riesgo sanitario (molestia o daño) para la salud de las personas y su medio ambiente. La actividad pecuaria será regulada por una ordenanza especial municipal.

ARTÍCULO 25. CUERPOS HIDRICOS.

Todo proyecto u obra a realizarse en el álveo de cualquier cauce y/o cuerpo hídrico superficial, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 171 en relación con el Art. 41 del Código de Aguas. Es decir, previo a la ejecución de éstas se deberá remitir a la Dirección General de Aguas (DGA) para su autorización, todos los antecedentes técnicos respectivos para así dar cumplimiento a lo establecido en dichos articulados. Estas obras

deberán también dar cumplimiento a la Ley 19.300 y al D.S. N° 95/01 del MINSEGPRES, si corresponde.

CAPÍTULO IV: NORMAS SOBRE RIESGOS Y PROTECCIÓN

ARTICULO 26. EXIGENCIAS SOBRE PREVENCIÓN DE RIESGOS.

Sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y de lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, especialmente en su Artículo 2.1.17., en todas las obras que se emplacen en aquellas zonas de restricción o terrenos que se vean afectados por algún riesgo natural o antrópico, será exigible un estudio de riesgos, suscrito por un profesional especialista, que defina condiciones de seguridad para urbanizar y/o construir en dichos predios. Sin este estudio no se podrán autorizar permisos de movimientos de tierra, loteos, urbanización o de construcción.

Así mismo, en todas aquellas zonas que se identifiquen en el plano y en la presente Ordenanza Local como pertenecientes a la categoría de Áreas de Restricción, el Director de Obras Municipales deberá exigir un estudio de riesgo que determine las características naturales y los riesgos que la afectan, debiendo definirse en dicho estudio las medidas de mitigación necesarias para garantizar la seguridad de los asentamientos humanos y de las personas.

Cuando exista riesgo de inundación, el estudio de riesgo deberá contemplar, a lo menos, los niveles de crecidas del curso de agua, las obras de protección y de tratamiento de riberas, las cotas de relleno adecuadas y las especificaciones técnicas de dichos rellenos.

Cuando el riesgo sea de anegamiento, el estudio de riesgo deberá contemplar, a lo menos, la magnitud de los eventos de anegamiento, los niveles freáticos y duración del fenómeno, y determinar las obras de drenaje y rellenos necesarios para garantizar la seguridad de los asentamientos.

Cuando exista riesgo de deslizamientos y derrumbes el estudio deberá contemplar, a lo menos, la mecánica de suelo, recomendaciones sobre tratamiento de taludes y determinar

las obras de mitigación necesarias para garantizar la seguridad de los asentamientos y de las futuras obras.

Se entenderán como no edificables las Áreas de Restricción que están graficados en los planos con la sigla ZR1.

ARTICULO 27. NORMAS DE PROTECCIÓN ANTE INCENDIOS FORESTALES.

Las normas sobre riesgo de incendios forestales se aplicarán en aquellos sectores de las zonas del Plan Regulador Comunal que, por su condición de contacto entre las áreas habitadas y la vegetación continua, sea ésta bosque nativo, matorrales, pastizales o plantaciones forestales, presenten un alto riesgo de incendio forestal. Para tal efecto, se definen las siguientes normas mínimas de prevención para construcciones, urbanizaciones, y para incluir en ordenanzas municipales especiales de protección local:

Los proyectos de loteo colindantes con áreas de vegetación continua deberán reservar una franja de ancho variable de acuerdo a la siguiente tabla, en la cual no se permitirán edificaciones:

Tipo de Vegetación	Pendiente (%)	Franja de Protección en m. ⁽¹⁾	Franja de Protección en m. ⁽²⁾
Plantaciones de eucalipto o coníferas	0 – 30	25	25
	30 > 60	40	25
	> 60	50	25
Bosque nativo, matorrales y/o pastizales	0 – 30	15	15
	30 > 60	20	15
	> 60	30	15

⁽¹⁾ Cuando el loteo se emplaza pendiente arriba o a barlovento del viento predominante en periodo de verano, respecto de la vegetación continua.

⁽²⁾ Cuando el loteo se emplaza pendiente abajo o a sotavento del viento predominante en periodo de verano, respecto de la vegetación continua.

Dicha franja de protección deberá considerar una accesibilidad adecuada y/o una vía de borde apta para el tránsito vehicular en ambos sentidos, según lo permitan las condiciones topográficas y una red hídrica que contemple grifos, piscinas u otro sistema de almacenamiento de agua, emplazados a no más de 100 metros al interior del loteo. En aquellas calles que desemboquen en un área boscosa se deberá contemplar una rotonda que permita una rápida evacuación.

Para las áreas de contacto señaladas en este artículo se deberá considerar una franja de 100 metros de ancho mínimo, cuyas condiciones serán normadas por una ordenanza municipal específica de protección para prevenir y mitigar riesgos de incendios forestales, que contemple al menos lo siguiente:

- Reducción de combustible seco en áreas exteriores.

- Mantener cercos y techos de las casas colindantes limpios de vegetación y basuras.
- Eliminación de posibles fuentes generadoras de incendios forestales.
- Implementación de planes vecinales de emergencia.
- Prohibición del uso del fuego para la eliminación de residuos vegetales provenientes de cualquier actividad, entre los meses de noviembre y abril.
- Franja de a lo menos 3 metros de ancho, sin vegetación., en las calles o vías colindantes con vegetación continua.
- Franja cortafuego de a lo menos 6 metros de ancho, libre de bosques y matorrales, en las calles o vías colindantes con vegetación continua.
- Franja de a lo menos 5 m de ancho de bosque podado y libre de residuos, en las calles o vías colindantes con vegetación continua.

ARTICULO 28. RESTRICCIÓN DE USO EN LADERAS Y PENDIENTES.

Dentro del área urbana de que regula la presente Ordenanza Local los proyectos de construcción nuevos, habilitación, cambio de destino que se desarrollen en terrenos cuya pendiente sea superior a 30 %, deberán apoyarse en estudios de mecánica de suelo, evacuación de aguas lluvias y otros que la Dirección de Obras Municipales (DOM) estime necesarios para cada caso, los que deberán certificar por profesionales y/o organismos competentes, que la intervención no producirá derrumbes o corrimiento de tierras.

TÍTULO V NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I: DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 29. ADOSAMIENTO.

En general, los adosamientos se regirán por las normas establecidas en el Art. 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En los Artículos 34 y 45 de la presente Ordenanza Local se norma para cada zona la existencia, prohibición y condición de los adosamientos.

ARTÍCULO 30. RASANTES Y DISTANCIAMIENTOS.

Las rasantes y distanciamientos se atenderán a lo dispuesto en el Art. 2.6.3. de la O.G.U.C. a menos que las normas específicas de cada zona dispongan otras disposiciones sobre esta materia.

ARTICULO 31. ANTEJARDÍN.

La profundidad de los antejardines son las establecidas para cada zona en el Artículo 34 de la Presente Ordenanza Local, **excepto para los predios que enfrenten vías troncales, donde se exigirán antejardines de profundidad mínima 5 m.** En el caso de los antejardines de propiedades que enfrenten pasajes peatonales de ancho inferior a 8 m entre líneas oficiales, se exigirá un ancho mínimo de 1,5 m.

Los antejardines se medirán a partir de la línea oficial. En la faja de antejardín queda prohibida toda edificación, permitiéndose sólo cuerpos salientes hasta 1,5 m. de la línea de edificación. No se permitirá que los subterráneos sobrepasen la Línea de Edificación.

De manera excepcional, se permitirán cobertizos de estructura ligera y transparente, kioscos, casetas, pérgolas u otras, de acuerdo a lo establecido por el Artículo 2.5.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones o sus modificaciones. En predios que no consideren antejardín, la línea de edificación deberá coincidir con la línea oficial.

ARTICULO 32. CIERROS.

En los sitios eriazos y abandonados se cumplirá con lo establecido en el Artículo 2.5.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones debiendo disponer de cierros de carácter definitivo que deberán tener una altura mínima de 2,00 m con un porcentaje de transparencia de un 100%.

ARTICULO 33. EDIFICACIONES EN CONDICIONES ESPECIALES.

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

CAPÍTULO II: DE LA ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 34. ZONIFICACIÓN.

El área urbana del Plan Regulador Comunal de Cañete está conformada por las siguientes zonas, de acuerdo a lo graficado en plano PRCCÑ-01, que comprende las localidades de Cañete y Santa Elena de Cayucupil

1. Zonas Residenciales Mixtas:

- Zona A-1: Residencial mixta - 1
- Zona A-2: Residencial mixta - 2
- Zona A-3: Residencial mixta - 3
- Zona A-4: Residencial mixta - 4

2. Zonas de Equipamientos y Actividades Productivas.

- Zona B-1: Equipamientos - 1
- Zona B-2: Equipamientos - 2
- Zona BCD-1: Equipamientos y Actividades Productivas 1.

3. Áreas Verdes, Deportivas y Recreativas.

- Zona EB: Areas Verdes y Equipamiento Deportivo.
- Zona E: Areas Verdes.

4. Zonas de Restricción.

- Zona R1: Restricción por riesgo de inundaciones, anegamientos y deslizamientos.

5. Zonas de Protección Patrimonial.

- Zona ZCH: Conservación Histórica Conjunto Ferroviario

Los Usos de Suelo permitidos y prohibidos, normas urbanísticas de subdivisión, urbanización y construcción de cada una de estas zonas son las que se describen a continuación.

Cuando exista duda en la interpretación del límite de una zona sobre un predio determinado, o bien se trata de un predio que lo afectan varias zonas o subzonas del Plan Regulador Comunal, se aplicará el Art. 2.1.21 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o sus modificaciones.

34.1. ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS.

USOS DE SUELO ZONA ZA-1 Residencial Mixta – 1	
TIPO DE USO	Permitidos – Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido
EQUIPAMIENTO	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, excepto discotecas; excepcionalmente estas últimas se permitirán sólo incorporadas a locales destinados al hospedaje remunerado.
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido, excepto estadios.
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido, excepto zoológico y parques de entretenimiento.
Salud	Permitido, excepto cementerios y crematorios
Seguridad	Permitido, excepto cárceles, centros de detención y centros de rehabilitación.
Servicios	Permitido
Social	Permitido

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZA-1 Residencial Mixta – 1	
Superficie Predial Mínima	200 m ²
Coeficiente Máximo de Ocupación	1,0
Coeficiente Máximo de Constructibilidad	2,0
Altura Máxima de Edificación	14 m.
Sistema de Agrupamiento	Aislado, Pareado y Continuo
Adosamiento	Permitido
Distanciamiento Mínimo	Según O.G.U. y C.
Antejardín Mínimo	No consulta
Densidad Habitacional Máxima Bruta	200 hab/há

USOS DE SUELO ZONA ZA-2 Residencial Mixta – 2	
TIPO DE USO	Permitidos – Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido
EQUIPAMIENTO	
Científico	Prohibido
Comercio	Permitido, excepto discotecas, estaciones y centros de servicio automotor, talleres mecánicos.
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido, excepto estadios.
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido, excepto zoológico y parques de entretenimiento.
Salud	Permitido, excepto cementerios y crematorios
Seguridad	Permitido, excepto cárceles, centros de detención y centros de rehabilitación.
Servicios	Permitido
Social	Permitido

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZA-2 Residencial Mixta – 2	
Superficie Predial Mínima	250 m ²
Coeficiente Máximo de Ocupación	0,8
Coeficiente Máximo de Constructibilidad	2,0
Altura Máxima de Edificación	10,5 m.
Sistema de Agrupamiento	Aislado y Pareado
Adosamiento	Permitido
Distanciamiento Mínimo	Según O.G.U. y C.
Antejardín Mínimo	3 m.
Densidad Habitacional Máxima Bruta	130 hab/há

USOS DE SUELO ZONA ZA-3 Residencial Mixta – 3	
TIPO DE USO	Permitidos – Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
Inofensivas	Permitido
Molestas	Prohibido
EQUIPAMIENTO	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, excepto discotecas.
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido
Salud	Permitido. Cementerios y crematorios sólo se admitirán en predios que enfrenten vías estructurantes de ancho no menor a 20 m entre líneas oficiales.
Seguridad	Permitido, excepto cárceles, centros de detención y centros de rehabilitación.
Servicios	Permitido
Social	Permitido

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZA-3 Residencial Mixta – 3	
Superficie Predial Mínima	250 m ²
Coficiente Máximo de Ocupación	0,5
Coficiente Máximo de Constructibilidad	1,0
Altura Máxima de Edificación	7 m.
Sistema de Agrupamiento	Aislado y Pareado
Adosamiento	Permitido
Distanciamiento Mínimo	3 m.
Antejardín Mínimo	3 m.
Densidad Habitacional Máxima Bruta	130 hab/há

	240 hab/há para vivienda social
--	---------------------------------

USOS DE SUELO ZONA ZA-4 Residencial Mixta – 4	
TIPO DE USO	Permitidos – Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
Inofensivas	Permitido
Molestas	Prohibido
EQUIPAMIENTO	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, excepto discotecas.
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido
Salud	Permitido, excepto cementerios y crematorios
Seguridad	Permitido, excepto cárceles, centros de detención y centros de rehabilitación.
Servicios	Permitido
Social	Permitido

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZA-4 Residencial Mixta – 4		
Superficie Predial Mínima	Residencial	1.000 m ²
	Otros usos	2.500 m ²
Coeficiente Máximo de Ocupación	Residencial	0,3
	Otros usos	0,5
Coeficiente Máximo de Constructibilidad	Residencial	0,6
	Otros usos	1,0
Altura Máxima de Edificación	7 m.	
Sistema de Agrupamiento	Aislado	
Adosamiento	Prohibido	
Distanciamiento Mínimo	5 m.	
Antejardín Mínimo	5 m.	

Densidad Habitacional Máxima Bruta	80 hab/há 240 hab/há para vivienda social
------------------------------------	----------------------------------------------

34.2. ZONAS DE EQUIPAMIENTOS Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

USOS DE SUELO ZONA ZB-1 Equipamientos – 1	
TIPO DE USO	Permitidos – Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
Inofensivas	Permitido
Molestas	Prohibido
EQUIPAMIENTO	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, excepto discotecas; excepcionalmente estas últimas se permitirán sólo incorporadas a locales destinados al hospedaje remunerado.
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido
Salud	Permitido, excepto cementerios y crematorios
Seguridad	Permitido, excepto cárceles, centros de detención y centros de rehabilitación.
Servicios	Permitido
Social	Permitido

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZB-1 Equipamientos – 1	
Superficie Predial Mínima	600 m ²
Coeficiente Máximo de Ocupación	0,5
Coeficiente Máximo de Constructibilidad	1,2
Altura Máxima de Edificación	10,5 m.
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Distanciamiento Mínimo	Según O.G.U. y C.
Antejardín Mínimo	5 m
Densidad Habitacional Máxima Bruta	60 hab/há

USOS DE SUELO ZONA ZB-2 Equipamientos – 2 (cementerio)	
TIPO DE USO	Permitidos – Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido
EQUIPAMIENTO	
Científico	Prohibido
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Prohibido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Permitido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZB-2 Equipamientos – 2 (cementerio)	
Superficie Predial Mínima	2.500 m ²
Coeficiente Máximo de Ocupación	0,02
Coeficiente Máximo de Constructibilidad	0,02
Altura Máxima de Edificación	7 m.
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Distanciamiento Mínimo	Según O.G.U. y C.
Antejardín Mínimo	5 m
Densidad Habitacional Máxima Bruta	-----

USOS DE SUELO ZONA ZBCD-1 Equipamientos y Actividades Productivas – 1	
TIPO DE USO	Permitidos – Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Permitido
EQUIPAMIENTO	
Científico	Prohibido
Comercio	Permitido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Permitido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Permitido
Salud	Prohibido
Seguridad	Permitido, excepto cárceles, centros de detención y centros de rehabilitación.
Servicios	Permitido
Social	Prohibido

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZBCD-1 Equipamientos y Actividades Productivas – 1		
Superficie Predial Mínima	Equipamientos	400 m ²
	Otros usos	800 m ²
Coeficiente Máximo de Ocupación	Equipamientos	0,4
	Otros usos	0,5
Coeficiente Máximo de Constructibilidad	Equipamientos	1,6
	Otros usos	1,2
Altura Máxima de Edificación	14 m.	
Sistema de Agrupamiento	Aislado	
Adosamiento	Prohibido	
Distanciamiento Mínimo	5 m	
Antejardín Mínimo	5 m	
Densidad Habitacional Máxima Bruta	-----	

34.3. ÁREAS VERDES, DEPORTIVAS Y RECREATIVAS.

USOS DE SUELO ZONA ZEB Áreas Verdes y Equipamientos Deportivos	
TIPO DE USO	Permitidos – Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido
EQUIPAMIENTO	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, excepto estaciones y centros de servicio automotor, talleres mecánicos, y discotecas; excepcionalmente estas últimas se permitirán sólo incorporadas a locales destinados al hospedaje remunerado.
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZEB Áreas Verdes y Equipamientos Deportivos	
Superficie Predial Mínima	2.500 m ²
Coeficiente Máximo de Ocupación	0,3
Coeficiente Máximo de Constructibilidad	0,3
Altura Máxima de Edificación	7 m.
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Distanciamiento Mínimo	5 m.
Antejardín Mínimo	5 m
Densidad Habitacional Máxima Bruta	-----

TÍTULO VI

ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

ARTICULO 35. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PATRIMONIO URBANO.

En Cañete, el patrimonio urbano lo conforman, además de los Monumentos Nacionales declarados o que se declaren, por una Zona de Conservación Histórica y 2 Inmuebles de Conservación Histórica, que se señalan en la presente Ordenanza Local y cuya ubicación está graficada en el plano PRCCÑ-01.

Su fundamentación técnica de los valores de estos bienes está contenida en las correspondientes fichas de evaluación, anexos de la Memoria Explicativa que conforma en presente Instrumento de Planificación Territorial.

En estas zonas o edificios se permitirán acciones de diseño urbano que respeten las características originales del área y tiendan a poner en valor los rasgos o características que los identifican. La intervención a las edificaciones que existan en su interior se registrarán por las disposiciones contenidas en los artículos siguientes.

Especial atención tendrá el hallazgo de cualquier resto arqueológico (monumentos arqueológicos, tales como, lugares, ruinas, yacimientos y piezas arqueológicas, piezas paleontológicas y los lugares en que se hallaren), se encuentre éste bajo o sobre la superficie, ya que por el sólo ministerio de la Ley son Monumentos Nacionales en la categoría de Monumento Arqueológico, y propiedad del Estado. Frente a un hallazgo arqueológico, definido o potencial, la Dirección de Obras Municipales deberá paralizar inmediatamente cualquier tipo de obra, informar a Carabineros y al Consejo de Monumentos Nacionales, según el artículo 26 de la Ley N°17.288.

Los Monumentos Nacionales declarados en la Comuna se señalan en el cuadro siguiente. Cualquier intervención se ejercerá en la forma que determina la Ley N°17.288, correspondiendo que sea autorizado previamente por el Consejo de Monumentos Nacionales.

MONUMENTOS NACIONALES				
N°	MONUMENTO HISTÓRICO	UBICACIÓN	DECRETO N°	FECHA
1	Fuerte Tucapel	Manzana 80, pueblo de Cañete	D.S. 2.373	19/03/1963

Los bienes declarados Inmuebles y Zona de Conservación Histórica por el presente instrumento, se señalan en los cuadros siguientes:

ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA		
ZONA PRC	IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA	LOCALIZACIÓN
ZCH	Conjunto Ferroviario	Explanada Ferroviaria

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				
CÓDIGO	IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE	LOCALIZACIÓN	ZONA PRC	CATEGORÍA DE CONSERVACIÓN
ICH 1	Casa Chaparro	Acceso Sur de la ciudad, al borde del río Leiva.	ZA-3	TOTAL
ICH 2	Casa Patronal Fundo Santa Clara	Acceso Norte de la ciudad, en el desvío del camino a Caillín.	ZEB	TOTAL

ARTICULO 36. AUTORIZACIONES DE INTERVENCIÓN.

Las declaraciones de Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica se efectúan en conformidad a lo prescrito en el segundo inciso del Artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y de acuerdo con esta norma, los permisos que se otorguen para estos inmuebles y espacio público sólo podrán ser otorgadas por la Dirección de Obras Municipales con la autorización previa de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. Lo anterior siempre que las condiciones urbanísticas y constructivas de excepción a aplicar en ellos sean las establecidas en la presente Ordenanza Local.

ARTICULO 37. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN GENERALES.

Para autorizar una obra de intervención de un Monumento Nacional, Sitio Histórico, ZCH o ICH, se considerarán los criterios definidos por las Cartas Internacionales de Patrimonio: Carta de Atenas (1931), Carta de Venecia (1964) y Carta de Cracovia (2000). Copias de ellas deberán ser entregadas por la D.O.M. como anexo al Certificado de Informaciones Previas.

En todos los casos la protección será total, es decir, se deberá mantener la integridad y autenticidad del bien patrimonial, como condiciones de volumetría, fachada, materialidad original y patrimonio mueble que contengan.

Su conservación será condicionada a actuaciones de restauración científica, quedando prohibido todo reciclaje, remodelación o alteración de elementos originales, reconstrucción y/o falso histórico. Lo anterior no es restrictivo de actuaciones de ampliación, las cuales se podrán realizar siempre y cuando mantengan la altura del edificio original, y podrán ocupar el suelo sin construcción dentro de la propiedad. El diseño de las ampliaciones deberá diferenciarse del original sin ser discordante del inmueble y del conjunto. También se

permitirán en el interior las nuevas estructuras y divisiones, siempre que conserven las originales.

El propietario al momento de solicitar el Permiso de Obra, entregará un Informe Especial de Conservación Patrimonial, con información planimétrica de situación actual y situación propuesta, complementada con fotografías, memoria técnica y documentación histórica del bien. El informe deberá dar cuenta de cómo se cumplen al menos los siguientes criterios:

1. Conservación integral de lo original del inmueble.
2. Conservación específica de colores y materialidad original.
3. Intervención nueva diferenciada del original (si la hubiere).
4. Intervención sin reconstrucciones y/o imitaciones de estilo o época.
5. Conservación del patrimonio mueble que contenga el bien.

ARTICULO 38. PÉRDIDA DE INMUEBLES.

Si por alguna razón cualquier tipo de inmueble declarado Monumento Nacional o Inmueble de Conservación Histórica fuese demolido, quemado, destruido o afectado gravemente, ya sea en forma intencionada, fortuita o por eventos naturales, sin perjuicio de las responsabilidades legales que correspondan, en el o los sitios ocupados por dicho inmueble la nueva edificación que se proyecte deberá conservar la misma altura y volumetría que el inmueble precedente, cualquiera sean las alturas mínimas o máximas establecidas para la respectiva zona o sector.

En casos de pérdida de algún volumen o elemento parcial del Inmueble, la nueva intervención mantendrá el emplazamiento, altura y volumetría del edificio original.

ARTICULO 39. PROHIBICIONES ESPECIALES DE MATERIALIDAD.

En ICH y ZCH se prohíben los muros cortina, vidrios espejo, revestimientos reflectantes, martelinas y azulejos, pinturas fluorescentes, tanto en intervenciones de la edificación existente, como en los proyectos de obra nueva, y la clausura de vanos tanto de puertas como ventanas. Se prohíbe la pintura en los vidrios de puertas y ventanas de todos los inmuebles.

ARTICULO 40. SEÑALÉTICA PUBLICITARIA.

En ICH y ZCH los avisos u otras formas publicitarias deberán guardar armonía con el estilo arquitectónico de las obras a las cuales se adosen, sin afectar sus condiciones estructurales, funcionales y estéticas. Del mismo modo, no podrán comprometer la seguridad de las personas, ni sobrepasar la altura de las fachadas.

ARTICULO 41. ANTENAS.

En ICH y ZCH está expresamente prohibida la colocación de antenas con sus soportes y elementos rígidos y sus elementos adicionales a la vista desde el espacio público. Así mismo, no se podrán instalar antenas, parábolas y torres, ya sea para el servicio de radio, televisión satelital y/o telefonía celular.

ARTICULO 42. NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO.

En ICH y ZCH deberá cumplirse, según su destino, con las normas mínimas en seguridad contra incendios, contenidas en el Capítulo 3, del Título 4 de la O.G.U. y C., o sus modificaciones, y demás disposiciones sobre la materia contenidas en ella. Se exceptúan de lo anterior los proyectos de rehabilitación de inmuebles que cuenten con un estudio de seguridad elaborado por una entidad competente.

Todo ICH o edificio de la ZCH deberá contar con un extintor cada 150 m² de superficie construida, ubicado en lugar visible y con certificación vigente. Sin perjuicio de lo anterior, toda cocina deberá contar con extintor.

ARTICULO 43. ESTADOS DE PELIGRO ESTRUCTURAL.

La D.O.M. no podrá otorgar un permiso de demolición para un ICH bajo ninguna causa, correspondiendo el alzaprímado y apeo de cualquier estructura en mal estado de conservación o con daño estructural. Esta actuación deberá detener los daños para proceder posteriormente a su restauración.

ARTICULO 44. MANTENIMIENTO.

De acuerdo con lo señalado en la O.G.U. y C., todos los ICH estarán obligados a revocar, limpiar y pintar sus fachadas. Será extensible esta indicación a las cubiertas. Ello deberá ser manteniendo los materiales y terminaciones originales, y volviendo a los colores originales, en el caso que esté recubierto por otros. Se permitirá su limpieza superficial, pero no el retiro de la pátina (capa superficial de envejecimiento natural de los materiales), con el fin de asegurar la conservación de su valor histórico.

En el caso que un ICH esté subdividido en dos o más propiedades o subarrendado, se deberá mantener un mismo color de fachada para todos los usos o lotes que los conforman. En éstos no se podrán llevar a cabo ninguna acción que implique la intervención de sus elementos de fachada sin contar con la autorización del D.O.M.

Respecto de la seguridad y mantenimiento de los ICH y ZCH, la D.O.M. deberá exigir que sean restaurados aquellos que por su mal estado de conservación hicieren desmerecer el aspecto general del espacio público, o impliquen daños a terceros, conforme al Art. 158, Capítulo I, Párrafo 8° de la L.G.U. y C. y Arts. 2.7.3, 2.7.4, 2.7.5, 2.7.6 del Título II, Capítulo 7 de la O.G.U. y C. o sus modificaciones.

ARTICULO 45. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.

Las nuevas obras deberán integrarse en forma armónica con la edificación existente, es decir, mantener la tipología arquitectónica, guardar las proporciones de la fachada, respetar un cierto porcentaje de llenos y vacíos, sin que ello implique la imitación o réplica exacta.

Se prohíbe todo retiro o cubrimiento de rieles e infraestructura ferroviaria. Los cierros deberán ser 100% transparentes.

Las redes de infraestructura sanitaria y energética deberán ser subterráneas, quedan exceptuadas de ello las redes exclusivas de actividad ferroviaria.

45.1. ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.

USOS DE SUELO ZONA ZCH Conjunto Ferroviario	
TIPO DE USO	Permitidos – Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido
EQUIPAMIENTO	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, excepto discotecas, estaciones y centros de servicio automotor, talleres mecánicos.
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido
Salud	Permitido, excepto cementerios y crematorios
Seguridad	Permitido, excepto cárceles, centros de detención y centros de rehabilitación.
Servicios	Permitido
Social	Permitido

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZCH Conjunto Ferroviario	
Superficie Predial Mínima	400 m ²
Coficiente Máximo de Ocupación	0,3
Coficiente Máximo de Constructibilidad	0,9
Altura Máxima de Edificación	7 m.
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Distanciamiento Mínimo	5 m
Antejardín Mínimo	5 m
Densidad Habitacional Máxima Bruta	-----

ARTICULO 46. PROTECCIÓN PARA INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.

En todos los casos la protección será TOTAL, es decir, se deberá mantener la integridad y autenticidad del bien patrimonial, entre ellas: condiciones de volumetría, fachada, materialidad original y patrimonio mueble que contengan.

Los ICH deberán mantener o volver a sus colores originales de terminación. Aquellos ICH que posean terminación original de hormigón a la vista deberán mantener esta terminación, quedando prohibido su recubrimiento con pintura de cualquier tipo.

Los espacios públicos que enfrenten los ICH, deberán permitir la lectura de las fachadas, iluminar artificialmente éstas y poseer una señalética que de cuenta de los valores del bien y sea de diseño común a todos, sin carácter invasivo. Será de responsabilidad municipal la adecuada mantención de dicha señalética.

La colocación de aquellos elementos visibles desde la vía pública, detallados en el Artículo 2.7.10 de la O.G.U. y C. en las fachadas, cubiertas, terrazas, medianeros o antejardines, de los edificios correspondientes a los predios denominados ICH, estará condicionada a la aprobación previa del diseño. Dicho diseño formará parte del proyecto cuyo permiso será otorgado por la D.O.M., con la autorización previa de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, como está dispuesto en el segundo inciso del Artículo 60 de la L.G.U. y C.

En aquellos casos en que el ICH esté conformado por varias propiedades, todas las intervenciones que se efectúen en cada una de las propiedades deberán mantener las características del inmueble. No se permite la subdivisión de los ICH.

En los predios contiguos a ICH no se permitirá el adosamiento en el medianero en que colinde con el inmueble, salvo que éste exista previamente o en casos especiales que serán calificados por la SEREMI de Vivienda y Urbanismo.

Para los inmuebles que formen parte de un conjunto, la conservación de las fachadas y colocación de letreros u otras señalizaciones que puedan adosarse a ellos también deberán contar con la autorización del D.O.M., con el fin de asegurar la unidad de tratamiento de conjunto.

Para el caso de solicitudes de cambio de destino de los ICH, deberá contemplar usos compatibles con la conservación y capacidad de carga del Inmueble. No se permitirán los

destinos de uso Actividad Productiva, excepto en categoría Inofensiva y asimilados a uso de equipamiento, previa aprobación del D.O.M.

En aquellos ICH cuyas edificaciones no cumplan con lo establecido en esta Ordenanza Local en lo relativo a altura, línea oficial, línea de edificación, sistema de agrupamiento, y otras condicionantes urbanísticas, podrán mantener sus características en lo que al inmueble mismo respecta.