

COMUNIDAD LOCAL
**PLAN REGULADOR
DE VICTORIA**



SBB Y ASOCIADOS
CONSULTORES
E INGENIEROS

PLAN REGULADOR COMUNAL DE VICTORIA

ORDENANZA LOCALA. ORDENAMIENTO DE MATERIAS BASICAS.

CAPITULO	I	DISPOSICIONES GENERALES
CAPITULO	II	DESCRIPCION DEL LIMITE URBANO
CAPITULO	III	DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES
CAPITULO	IV	DEFINICION DE MACRO-AREAS, ZONIFICACION, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS
CAPITULO	V	VIALIDAD

B. DESARROLLO DE LAS MATERIAS BASICAS.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 1.- La presente Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Victoria contiene disposiciones referentes al límite urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad que rigen dentro del área territorial definida en el Plano Regulador PR-05, en adelante el Plano, con el cual conforman un solo instrumento de planificación urbana y complementa la información gráfica que éste contiene.

ARTICULO 2.- La presente Ordenanza Local es de aplicación obligatoria en el área urbana definida por la línea poligonal que define el límite urbano y que se identifica mediante los puntos y tramos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, y 1 que se describen en el Artículo 6 de la presente Ordenanza Local.

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

ARTICULO 4.- Corresponde a la Dirección de Obras Municipales de Victoria la aplicación de las normas de la presente Ordenanza Local y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo IX Región de la Araucanía la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ella, en conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 5.- La inobservancia de las normas de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en los Artículos 20 al 26 de la Ley General de Urbanismo y construcciones.

C A P I T U L O I I

DESCRIPCION DEL LIMITE URBANO.

ARTICULO 6.- El límite urbano del área de aplicación del Plan Regulador Comunal de Victoria, enunciado en el Artículo 2 de esta Ordenanza Local, y graficado en "el Plano" se define de conformidad a la siguiente descripción:

Punto	Descripción Punto	Tramo	Descripción Tramo
1.	Intersección del cierre oficial del costado oriente de la Carretera Panamericana, con una paralela trazada 40 m al sur del eje de Saavedra.		
2.	Intersección del cierre oficial del costado oriente de la Ruta 5 Sur, con la paralela trazada a 640 m. al norte del eje de la calle Latorre (coincidente en la actualidad con la proyección al norponiente del deslinde nor-oriental del cementerio).	1-2	Cierre oficial costado oriente de la carretera panamericana, entre los puntos 1 y 2.
3.	Intersección de la proyección del eje de la Avda. A. Prat, con una paralela trazada a 50 m al norte de la calle Serrano.	2-3	Línea recta que une los puntos 2 y 3 (coincidente en la actualidad con el deslinde nor-oriental del cementerio y su proyección al norponiente y sur-oriental)
4.	Intersección de una paralela trazada 50 m al norte del eje de la calle Serrano, con la proyección al norte del eje de Avda. Confederación Suiza.	3-4	Paralela trazada a 50 m al norte del eje de la calle Serrano, entre los puntos 3 y 4.
5.	Intersección de una paralela trazada 150 m al norte del eje de Calle Aldea, con la proyección al norte del eje de Avda. Confederación Suiza.		

6. Intersección de la proyección de una paralela trazada 150 mts. al norte de calle Aldea, con una paralela trazada 20 mts. al nor-poniente del eje de la línea del Ferrocarril.
7. Intersección de una paralela trazada 20 mts. al nor-poniente del eje de la línea del Ferrocarril con la proyección al sur-oriente de la línea de fondo de sitios que corre paralela al eje de la prolongación al sur-oriente de la Av. José de San Martín
8. Intersección de una paralela trazada 20 m. al nor-poniente del eje de la línea del Ferrocarril, con el eje hidráulico de el río Traiguén
9. Intersección del eje hidráulico del río Traiguén con una paralela trazada 200 m. al oriente del eje de Av. José de San Martín.
10. Intersección de una paralela trazada 200 m. al oriente del eje de Av. José de San Martín con una paralela trazada 400 m al nor-oriente del eje de Av. Villa Alegre (camino a Curacautín).-
11. Intersección de una paralela trazada a 400 mts. al nor-oriente del eje de la Av. Villa Alegre (camino a Curacautín) con una paralela trazada a 20 mts. al sur-poniente de la línea de alta tensión del Sistema Interconectado Central.

- 4-5 Proyección al norte del eje de Av. Confederación Suiza, entre los puntos 4 y 5
- 5-6 Paralela y su proyección trazada 150 mts. al norte del eje de calle Aldea, entre los pto. 5 y 6.-
- 6-7 Paralela trazada a 20 mts. al nor-poniente de la línea del Ferrocarril entre los pto. 6 y 7.-
- 7-8 Paralela trazada 20 m. al nor-poniente de la línea del Ferrocarril, entre los puntos 7 y 8.
- 8-9 Eje hidráulico del río Traiguén, entre los puntos 8 y 9.-
- 9.10 Paralela trazada 200 m al oriente del eje de Av. José de San Martín, entre los puntos 9 y 10.-

- 11A Intersección de una paralela trazada a 20 mts. al sur-poniente de la línea de alta tensión del Sistema Interconectado Central con el cierre oficial del costado norte de la Av. Villa Alegre (camino a Curacautín)
- 11B Intersección del cierre oficial del costado norte de la Av. Villa Alegre (camino a Curacautín) con la perpendicular a la Av. Villa Alegre (camino a Curacautín), trazada a 540 mts. al sur-oriente del eje de la Av. J. de San Martín (actualmente coincidente con la proyección del sur-poniente del deslinde nor-poniente de la sub-estación Endesa).
12. Intesección de la perpendicular de la Av. Villa Alegre (camino a Curacautín), trazada a 540 m. al sur-oriente del eje de la Av. J. de San Martín (actualmente coincidente con la proyección al sur-poniente del deslinde nor-poniente de la Subestación Endesa), con la línea oficial del costado sur de la Av. Circunvalación Sur (en proyecto), vía que en el punto tiene como eje la red eléctrica de alta tensión y un ancho propuesto de 30 m.
- 10-11 Paralela trazada 400 mts. al nor-oriente del eje de Av. Villa Alegre (camino a Curacautín) entre los ptos. 10 y 11.
- 11-11A Paralela trazada 20 mts. al sur-poniente de la línea de alta tensión del Sistema Interconectado Central entre los ptos. 11 y 11A.
- 11A-11B Cierre oficial del costado norte de la Av. Villa Alegre (camino a Curacautín).
- 11B-12 Línea recta perpendicular a la Av. Villa Alegre (camino a Curacautín) que une los pts. 11B y 12 (actualmente coincidente con el deslinde nor-poniente de la Subestación Endesa y su proyección al nor-oriente y sur-poniente.

13. Intersección de la línea oficial del costado sur de la Av. Circunvalación Sur (en proyecto), vía que en el punto tiene como eje la red eléctrica de alta tensión y un ancho propuesto de 30 m con paralela trazada a 50 m al oriente del eje de la calle Confederación Suiza.
- 12-13 Línea oficial del costado sur de la Av. Circunvalación Sur (en proyecto), vía que en los puntos tiene como eje la red eléctrica de alta tensión y un ancho propuesto de 30 m entre los puntos 12 y 13.
14. La intersección de la línea oficial del costado sur-poniente de la calle Cerro-Verde, con paralela trazada a 100 m al sur del eje de la Av. Circunvalación Sur (en proyecto) vía que en el punto tiene como eje la red eléctrica de alta tensión y un ancho propuesto de 30 m.
- 13-14 Línea recta que actualmente coincide con el deslinde sur-oriente de la Población Gabriela Mistral, entre los puntos 13 y 14.
15. Intersección de la línea oficial del costado sur de Av. Circunvalación Sur (en proyecto), vía que en el punto tiene como eje la red eléctrica de alta tensión y un ancho propuesto de 30 m con la línea oficial del costado sur-poniente de la calle Cerro Verde.
- 14-15 Línea oficial del costado sur-poniente de la calle Cerro Verde, entre los puntos 14 y 15.
- 15-1 Línea oficial del costado sur y sur-poniente de Av. Circunvalación Sur (en proyecto), vía que en el punto tiene como eje la red eléctrica de alta tensión y un ancho propuesto de 30 m entre los puntos 15 y 1.

CAPITULO III

DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

ARTICULO 7.- Los siguientes términos tienen en esta Ordenanza Local 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 de voladizo.

Las terrazas y pavimentos exteriores no se contabilizan.

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 %.

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

Edificación pareada: Es la que corresponde a dos edificaciones que se construyen simultáneamente, o diferidas en el tiempo, emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.

Edificación continua: Es la que se construye simultáneamente, o diferida en el tiempo, emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que se establece en el artículo 21 de la presente ordenanza.

Actividades productivas: Se considerarán como tales 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 al industrial: predios, recintos, construcciones y/o edificios donde se realizan actividades de venta de maquinarias, de materiales de construcción, de combustibles sólidos, depósitos de vehículos; Terminales de transporte y de distribución de todo tipo.
- Servicios artesanales: establecimientos donde se desarrollan artesanías u oficios menores sin perjuicio de uso residencial tales como peluquerías, sastrerías, gasfiterías, reparadoras de calzado, pastelerías, etc.

ARTICULO 8.- Rasantes y distanciamientos: Para la aplicación de las superficies de rasantes y distanciamientos se estará a lo dispuestos en los artículos 479 y 110 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ARTICULO 9.- Adosamientos: Para la aplicación de adosamientos, se estará a lo dispuesto en el artículo 478 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización. El adosamiento puede constituirse desde la línea oficial de edificación.

ARTICULO 10.- Cierros exteriores: En las zonas donde no se exijan condiciones específicas los interesados propondrán libremente las características de su diseño, no pudiendo en ningún caso sobrepasar los 2 metros de altura medidos desde el nivel natural del terreno. Dichas características deberán ser aprobadas por la Dirección de Obras Municipales. Los cierros en esquina deberán formar ochavos conforme al procedimiento previsto en los Artículos 452, 453, 454 y 456 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Los sitios eriazos deberán disponer de un cierre definitivo que evite se utilicen como botaderos de basuras y escombros y cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales.

ARTICULO 11.- Antejardines: En general no serán exigibles y serán propuestos libremente por los interesados, con un mínimo de dos metros cuando éstos se consulten.

En las zonas consolidadas con antejardines, cuando existan éstos a lo menos en un 50 % del mismo costado de la cuadra será obligatorio consultarlos en iguales dimensiones que los existentes.

ARTICULO 12.- Estacionamientos: No se consulta exigencia; los interesados propondrán libremente la solución que estimen conveniente en función al proyecto específico.

Los estacionamientos que se consulten deberán materializarse en el mismo predio que se genera la necesidad, observando como mínimo las disposiciones contenidas en el Artículo 225, párrafo 3 y Artículo 231, letra a), inciso tercero, y Artículo 480, de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

En los edificios destinados a actividades productivas, deberán consultarse los espacios necesarios requeridos por los vehículos pesados para efectuar las labores propias de éstas, circunstancia que se resolverá en el mismo predio que genera la necesidad.

Las rampas de salida de estacionamientos situados a distinto nivel del de la calzada deberán consultar, dentro del terreno particular a partir de la línea oficial, un tramo horizontal, en ni-

vel de acera, de una profundidad no menor a 5 metros.

ARTICULO 13.- Edificios de equipamiento: Todo espacio destinado a equipamiento debe cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la legislación vigente y deberá emplazarse de acuerdo a las disposiciones sobre uso del suelo que establece el presente Plan Regulador Comunal.

ARTICULO 14.- Establecimientos de impacto vehicular: Los servicios automotrices y/o centros de venta o expendio de combustibles, playas y locales de estacionamiento de vehículos y terminales de transporte rodoviario de pasajeros deberán respetar las condiciones de ubicación y normas siguientes, sin perjuicio de los demás requerimientos que les sean fijados según la zona en que se emplace este tipo de equipamiento.

X Locales de estacionamiento y terminales rodoviarios.-

- Solo podrán instalarse en predios de 1.200 m² de superficie mínima con un frente mínimo de 25,00 mts localizados con frente a avenidas o calles que tengan un ancho superior a 15 mts., no tendrán restricciones de zonificación.
- Centros de servicios de automóviles, venta o expendio de combustibles. Estará permitida su instalación en calles de ancho no inferior a 20 m. o en predios esquina. Los predios contarán con un frente mínimo de 30 m. y superficie mínima de 900 m² y sus construcciones deberán ser aisladas. No se permitirá la instalación de estas actividades en Zona Z-1.-
- 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 a 15 m. con edificación aislada y con instalaciones adecuadas para impedir la propagación de ruidos. No se permitirá la instalación de estas actividades en zona Z-1.-

ARTICULO 15.- Bienes nacionales de uso público: En las áreas de uso público existentes o que se formen en el futuro, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico. 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.- Urbanización: La aprobación de proyectos de Urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, de agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y, además, por 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 Local, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establezcan en ella.

C A P I T U L O I V

DEFINICION DE MACRO-AREAS, ZONIFICACION, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS.Párrafo 1. Macro-Areas

ARTICULO 18.- El Plan Regulador Comunal de Victoria comprende las siguientes áreas:

- Areas Consolidadas
- Areas de Extensión Urbana
- Areas Especiales (áreas de restricción)

Los límites de estas áreas se grafican en el Plano PR-05.

Areas Consolidadas: Son las áreas urbanas que cuentan efectivamente con urbanización completa, entendiéndose por tal la que ha capacitado al suelo para ser dividido y para recibir edificación debidamente conectada a las redes de los servicios de utilidad pública, o que cuenten con otro sistema autorizado por la reglamentación vigente.

Los límites exteriores de estas áreas se denominan "límites de consolidación".

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 Comunal.

Areas especiales: Son las áreas planificadas que, en razón de su especial destino o naturaleza, están sujetas a restricciones de diverso grado en cuanto a su urbanización y edificación, tales como aeropuerto, líneas de alta tensión, trazados ferroviarios, cementerio, plantas de agua potable, cuarteles de las F.F.A.A., reserva de vialidad, etc.

Párrafo 2 - Zonificación, usos de suelo y normas específicas.

ARTICULO 19.- El uso del suelo se establece conforme a la siguiente tipología básica:

- a) Vivienda
- b) Equipamiento
- c) Actividades productivas
- d) Vialidad y transporte.

Equipamiento:

Para los efectos del presente documento constituyen "equipamiento" los terrenos y edificios urbanos destinados a complementar las funciones básicas de habitar, producir, y circular. En consecuencia, forman parte del "equipamiento" los terrenos y edificios destinados a:

- Salud
- Educación
- Seguridad
- Culto

- Cultura
- Organización Comunitaria
- Areas Verdes
- Deportes
- Esparcimiento y turismo
- Comercio
- Servicios públicos
- Servicios profesionales

Según su ámbito de acción éste se clasifica en:

- Equipamiento de escala regional e interurbana.
- Equipamiento de escala comunal
- Equipamiento de escala vecinal.

Con el objeto de precisar los conceptos anteriores se enumeran los diversos elementos que corresponden a cada tipo de equipamiento, para los efectos del presente Plan Regulador Comunal.

Tipo	Escala Regional e Interurbana	Escala Comuna	Escala Vecinal
Salud	Hospitales Clínicas	Clínicas Postas	Dispensarios Consultorios
Educación	Universidades	Liceos Institutos Academias Colegios	Escuelas Básicas Jardines Infantiles Parvularios
Seguridad	Bases Militares Cuarteles Cárceles	Comisarias Tenencias Bomberos	Retenes
Culto	Catedrales Santuarios	Templos Parroquias	Capillas
Cultura	Museos Zoológicos	Teatros-Cines Casa de la Cultura	Bibliotecas Auditoriums
Organización Comunitaria		Juntas de Vecinos	Juntas Vecinos Centros Madres Centros Social
Areas Verdes	Parques Nacionales, Santuarios de la Naturaleza, Grandes Parques, Plazas; Jardines, Juegos Infantiles.		
Deportes	Grandes Estadios Medialunas Coliseos	Estadios Canchas Piscinas Centros Deportivos Gimnasios	Canchas
Esparcimiento y turismo	Hipódromos Circos Parques de entretenciones Zonas de Picnic Hoteles Casinos	Cines Teatros Clubes Sociales Discotecas Restaurantes Quintas de Recreo Hosterías Moteles	Juegos Electr. Bares Hospederías Fuentes de Soda Residenciales
Comercio	Terminales de distribución	Centros Comerciales Mercados Supermercados Servicentros	Locales Comerciales Ferias Libres

Servicios Públicos	Servicios de administración pública. Servicios de Utilidad Pública	Municipios Juzgados Telégrafo Servicios de utilidad Pública.	Correos
Servicios Profesionales	Oficinas en general, (médicos, dentistas, Bancos arquitectos, consultores, notarios) Bancos		

Las actividades productivas se clasificarán, para efectos de la Planificación Urbana, en:

- Inofensivas Aquellas que no producen daños ni molestias a la comunidad (personas y/o entorno).
- Molestas Aquellas cuyo proceso de extracción, tratamiento de insumos, fabricación o almacenamiento de materias primas o productos finales puede ocasionalmente causar daños a la salud o la propiedad y que normalmente quedan circunscritos 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.
- Insalubres Aquellas que por su destinación o por las operaciones o procesos que en ellas se practican dan lugar a desprendimientos, 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.
- Peligrosos 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.

La clasificación de las actividades productivas en inofensivas, molestas, insalubres o peligrosas, será efectuada por la autoridad sanitaria pertinente, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 83 del Código Sanitario, D.F.L. N° 725 de 1968, del Ministerio de Salud Pública, modificado por la Ley 18.796 publicada en el Diario Oficial del 24 de Mayo de 1989.

Dentro del límite urbano se prohíbe la instalación de actividades productivas peligrosas e insalubres y ferias de animales o similares.

La Municipalidad de Victoria no otorgará patentes definitivas para instalación, ampliación o traslado de industrias, sin el informe previo favorable de la autoridad sanitaria, el que se evaluará en conformidad a lo indicado en el presente Plan Regulador. Se deberá dar además, una adecuada solución a los eventuales riesgos que el funcionamiento pueda causar a sus trabajadores y/o a la calidad ambiental.

Vialidad y Transporte:

Se entenderá que es un uso de suelo siempre permitido, no siendo necesario consultarlo como una alternativa entre los usos permitidos.

ARTICULO 20.- El área territorial del Plan Regulador Comunal de Victoria se divide en las siguientes Areas y Zonas, las que se encuentran graficadas en el Plano PR-05.

Area Consolidada	Areas Especiales	Areas de Extensión
Zona Z-1	Zona ZR-1	Zona ZE-1
Zona Z-2	Zona ZR-2	Zona ZE-2
Zona Z-3	Zona ZR-3 (ZR 3-1 y ZR 3-2)	
Zona Z-4	Zona ZR-4	
	Zona ZR-5	
	Zona ZR-6	
	Zona ZR-7	

ARTICULO 21.- A la presente zonificación le son aplicables las normas que se describen a continuación.

~~Zona Z-1~~

Usos del suelo.

Permitidos:

- Vivienda;
- Equipamiento a escala Regional e Interurbana en los tipos Salud, Educación, Culto, Cultura, Areas Verdes, Esparcimiento y Turismo (sólo Hoteles, Casinos), Servicios Públicos y Servicios Profesionales;
- Equipamiento a escala Comunal, excepto Estadios y Canchas de Deportes;
- Equipamiento a escala vecinal, excepto Canchas de Deportes;
- Actividades productivas inofensivas ~~(salvo terminales de buses y playas de estacionamiento, servicios automotrices).~~

Prohibidos:

- Equipamiento a escala Regional e Interurbana, del tipo Seguridad, Grandes Estadios de Deportes y Medialunas, Hipódromos, Circos, Parques de Entretenciones, Zonas de Picnic y Terminales de Distribución de Comercio.
- Servicios automotrices y/o centros de venta o expendio de combustibles.
- Actividades productivas molestas, insalubres y peligrosas.

Superficie y frente predial mínimo: Superficie = 300 m2.
Frente = 12,5 m

Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 80 %
Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento

a las normas sobre rasantes, distanciamientos y condiciones de habitabilidad de los espacios, señalados en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Sistemas de agrupamiento: aislado, pareado, continuo.
Para los edificios de carácter industrial, se aplicará lo dispuesto en el artículo 110 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Altura máxima de edificación: Para la edificación aislada y pareada se definirá por la aplicación de rasantes desde el nivel del terreno. Para la edificación continua, se establece una altura máxima de 14 m; la profundidad del cuerpo continuo será de un 80 % máximo. Por sobre dicha altura máxima, se permite la edificación aislada; en este caso, la aplicación de las rasantes se hará a partir de la altura máxima de la edificación continua.

* Zona Z-2

Usos de suelo.

Permitidos:

- Vivienda;
- Equipamiento a escala Regional e Interurbana;
- Equipamiento a escala Comunal; equipamiento a escala vecinal;
- Actividades productivas inofensivas, terminales de buses, playas de estacionamiento y similares.

Prohibidos:

- Actividades productivas molestas, insalubres y peligrosas.

Superficie y frente predial mínimo:

Superficie	=	150	m ² .
Frente	=	10	m
Frente calle San Martín	=	8	m

Porcentaje máximo de ocupación de suelo: (60)%
Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes, distanciamientos y condiciones de habitabilidad de los espacios, señalados en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado y continuo.
Para los edificios de carácter industrial, se aplicará lo dispuesto en el artículo 110 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Altura máxima de edificación: Para la edificación aislada o pareada se definirá por la aplicación de rasantes desde el nivel del terreno. Para la continuidad se establece una altura máxima de 12 metros; no se permitirá la edificación aislada por sobre la continua; la profundidad del cuerpo continuo será 60 % máximo.

* Zona Z-3

Usos del suelo.

Permitidos:

- Vivienda;
- Equipamiento a escala vecinal;

- Actividades productivas inofensivas, terminales de buses, playas de estacionamiento y similares.

Prohibidos:

- Equipamiento a escala Regional e Interurbana;
- Equipamiento a escala Comunal;
- Actividades productivas molestas, insalubres y peligrosas.

Superficie y frente predial mínimo: Superficie = 200 m².
Frente = 10 m

Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 60 %

Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes, distanciamientos y condiciones de habitabilidad de los espacios, señalados en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Sistema de agrupamiento: aislado y pareado; para los edificios de carácter industrial, se aplicará lo dispuesto en el artículo 110 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Altura máxima de edificación: se definirá por la aplicación de rasantes desde el nivel del terreno.

Zona Z-4

Usos del Suelo

Permitidos:

- Equipamiento a escala Regional e Interurbana en el tipo Comercio;
- Equipamiento a escala Comunal en el tipo Comercio y en el tipo Esparcimiento y Turismo;
- Actividades productivas inofensivas y molestas, terminales de buses, playas de estacionamiento y similares.

Prohibidos:

- Vivienda (con excepción de la del cuidador);
- Equipamiento a escala Regional e Interurbana en los tipos no señalados como permitidos;
- Equipamiento a escala Comunal en los tipos no señalados como permitidos;
- Equipamiento a escala Vecinal;
- Actividades productivas; insalubres y peligrosas.

Superficies y frente predial mínimo: Superficie = 1500 m²
Frente = 20 m

Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 80 %

Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes, distanciamientos y condiciones de habitabilidad de los espacios, señalados en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Sistema de agrupamiento:

Aislado, pareado y continuo; para la industria y almacenamiento molesto se aplicará lo dispuesto en el artículo 110 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Altura máxima de edificación: Para la edificación aislada o pareada se definirá por las rasantes aplicadas a nivel de suelo. La altura máxima de los deslindes edificados de la continuidad será de 6 m y la profundidad del cuerpo continuo será de un 80 % máximo, no se permitirá la edificación aislada por sobre la continua.

Zona ZE-1

Usos de suelo.

Permitidos:

- Vivienda;
- Equipamiento a escala Regional e Interurbana;
- Equipamiento a escala Comunal;
- Equipamiento a escala Vecinal;
- Actividades productivas inofensivas, terminales de buses, playas de estacionamiento y similares.

Prohibidos:

- Actividades productivas molestas, insalubres y peligrosas.

Superficie y frente predial mínimo:

Superficie	=	200	m ² .
Frente	=	10	m

Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 60 %

Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes, distanciamientos y condiciones de habitabilidad de los espacios, señalados en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Cierros exteriores: Altura máxima 1,60 m y 80 % transparencia.

Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado y continuo.

Para los edificios de carácter industrial, se aplicará lo dispuesto en el artículo 110 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Altura máxima de la edificación: Para la edificación aislada o pareada se definirá por la aplicación de rasantes desde el nivel del terreno. Para la continuidad se establece una altura máxima de 12 m; no se permitirá la edificación aislada por sobre la continua; la profundidad del cuerpo continuo será 60 % máximo.

Zona ZE-2

Usos del suelo.

Permitidos:

- Equipamiento a escala Regional e Interurbana en los tipos Seguridad, Deportes y Comercio;
- Equipamiento a escala Comunal en los tipos Seguridad, Deportes, Esparcimiento y Turismo, Comercio;
- Actividades productivas inofensivas y molestas, terminales de buses, playas de estacionamiento y similares.

Prohibidos:

- Viviendas (con excepción de la del cuidador);

- Equipamiento a escala Regional e Interurbana en los tipos no señalados como permitidos;
- Equipamiento a escala Comunal en los tipos no señalados como permitidos;
- Equipamiento a escala Vecinal;
- Actividades productivas, insalubres y peligrosas.

Superficies y frente predial mínimo: Superficie = 1500 m².
Frente = 20 m

Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 80 %
Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes, distanciamientos y condiciones de habitabilidad de los espacios, señalados en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Sistema de agrupamiento:

Aislado, pareado y continuo; para la industria y almacenamiento molesto se aplicará lo dispuesto en el artículo 110 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Altura máxima de edificación: Para la edificación aislada o pareada se definirá por las rasantes aplicadas a nivel del suelo. La altura máxima de los deslindes edificados de la continuidad será de 6 m y la profundidad del cuerpo continuo será de un 80 % máximo; no se permitirá la edificación aislada por sobre la continua.

Zona ZR-1: De Protección de Vertientes y Cursos Naturales de Agua.

Están constituidos por los terrenos adyacentes al río Traiguén, cuya delimitación aparece graficada en el Plano PR-05. Integran estas áreas las franjas de terreno paralelas a los cauces naturales o artificiales de dominio público, vertientes, esteros y canales que surcan el ámbito urbano. Dada la sinuosidad de estos cursos de agua y la distinta forma como afectan el área colindante, se establece para estas franjas una zona de protección de un ancho de 3 m medidos a cada lado de las riberas, cuya delimitación se encuentra sujeta a las normas previstas en el Decreto Supremo N° 609, de 1978, publicado en el Diario Oficial del 24 de Enero de 1979, del Ministerio de Tierras y Colonización y en el Código de Aguas.

Usos permitidos:

- Areas verdes, forestación, deportes a escala vecinal;
- Esparcimiento y turismo (sólo zonas de picnic).

Usos prohibidos: Todo otro uso no indicado precedentemente.

En los predios afectados por cauces naturales o artificiales de corrientes discontinuas podrán emplazarse sobre ellos toda clase de construcciones, instalaciones, edificaciones, urbanizaciones y otras obras en general, tomando los resguardos correspondientes que aseguren el correcto y seguro escurrimiento de dichas aguas; de lo anterior se exigirá un pronunciamiento previo de la Dirección General de Aguas y/o la entidad que corresponda. Los Permisos de Construcción que aquí se otorguen lo harán de conformidad a las disposiciones que el presente Plan Regulador establezca para la zona en que se solicite.

Zona ZR-2: De propiedad de las Fuerzas Armadas.

Usos permitidos: Equipamiento de seguridad escala regional, comunal, vecinal.

Usos prohibidos: Todo otro uso no indicado precedentemente.

Condiciones de subdivisión y edificación: Las edificaciones que se erijan deberán cumplir con las Normas Técnicas, la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y el presente Plan Regulador. Para todos los efectos no previstos en ésta, se aplicarán en lo que corresponda, la normativa definida para la zona Z-2.

Zona ZR-3: De restricción del Aeródromo "Victoria"

Este Aeródromo ha sido clasificado por la Dirección General de Aeronáutica Civil, División Coordinadora de Aeródromos y Desarrollo Urbano como: Aeródromo Básico para operaciones aéreas visuales Clase C-1, correspondiéndole al área donde está ubicado y al entorno urbano, la aplicación de algunas restricciones referentes a uso de suelo y altura máxima de construcción, a fin de garantizar su desarrollo operativo actual y futuro.

De acuerdo a lo anterior las disposiciones que se han establecido para la zona y sub-zonas, son las siguientes:

Sub-Zona ZR 3-1

Corresponde a la "zona lateral de seguridad" y "zona de alto riesgo" del aeródromo, que penetra al interior del área urbana y cuyas dimensiones se encuentran graficadas en el Plano.

Usos permitidos: Sólo aquellos usos que permitan el normal funcionamiento del aeródromo.

Usos prohibidos: Cualquier uso no especificado precedentemente y que constituya peligro para la navegación aérea.

Sub-Zona ZR 3-2

Corresponde a la "zona de mediano riesgo" del aeródromo, que se proyecta al interior del área urbana y cuyas dimensiones aparecen graficadas en el Plano.

Usos del suelo.Usos permitidos:

- Vivienda;
- Equipamiento de cualquier tipo que no implique concentración de personas; (ejemplo: recintos deportivos de espectáculos, escuelas, hospitales y similares, iglesias y templos, hoteles, etc.).
- Actividades productivas inofensivas, salvo terminales de buses, playas de estacionamiento, servicios automotrices y similares.

Usos prohibidos:

- Actividades productivas molestas, insalubres y peligrosas;
- Cualquier tipo de equipamiento que implique concentración de personas.

Superficies y frente predial mínimo: Superficie = 1000 m².
Frente = 20 m

Porcentaje máximo de ocupación del suelo: 15 %

Cierros exteriores: Altura máxima 1,6 m y 80 % transparencia.

Sistema de agrupamiento: aislado.

Altura máxima de edificación: 6 m.

Zona ZR-4: De Protección de los Trazados Ferroviarios.

Corresponde a las franjas paralelas a ambos costados de la vía férrea, destinadas a proteger el normal funcionamiento del servicio y evitar riesgos de la población, en conformidad a lo establecido en los artículos 34 y siguientes del Decreto Supremo N° 1.157 de 1931, del Ministerio de Fomento, publicado en el Diario Oficial del 16 de Septiembre de 1931 (Ley General de Ferrocarriles).

Se establece un área de servicio de 10 m de ancho a cada lado de la vía férrea en su paso por el área urbana de la ciudad de Victoria, libre de toda construcción salvo la necesaria para atender los requerimientos de la vía tales como estación, andenes, garitas de vigilancia, vialidad, etc.

Zona ZR-5: Cementerio:

Corresponde a los terrenos que actualmente se destinan a dicho fin y que se encuentran debidamente singularizados en el Plano PR-05. No se permitirá ningún otro uso que no sea el señalado.

Sin perjuicio de lo anterior, se permitirán las edificaciones necesarias complementarias al fin descrito, las que deberán ser aprobadas previamente, cuando corresponda, por la unidad del Servicio de Salud competente.

Zona ZR-6: De Protección de Plantas e Instalaciones Anexas Agua Potable.

Corresponde a los terrenos en los que se encuentran ubicadas las instalaciones (planta e instalaciones anexas) del agua potable de la ciudad de Victoria; en ellos sólo se permitirá la construcción de obras afines al destino de las instalaciones, incluso vivienda del cuidador, bodegas y oficinas, de acuerdo a los requerimientos de funcionamiento de las instalaciones.

Zona ZR-7: De Protección de Trazado de Líneas de Alta Tensión.

Corresponde a las franjas de terrenos destinados a proteger los tendidos de las redes eléctricas de alta tensión, en orden a asegurar su funcionamiento, impedir obstáculos que las interfieran y evitar riesgos a las personas, de acuerdo a lo previsto en la Norma NSEG 5 E.n. 71, de la Superintendencia de Servicios Eléctricos y de Gas (Reglamento de Instalaciones Eléctricas de Corrientes Fuertes) y del Manual ML-A 3.1, de 1977, de ENDESA (Distancias Mínimas y Caja de Seguridad y Servidumbres Líneas de Transmisión).

La distancia entre la parte más saliente del edificio o construcción a un plano vertical que contenga el conductor más próximo, no será inferior a 2,91 m. Para la aplicación de dicha distan-

cia se considerará el conductor desviado por efecto del viento como mínimo 30 grados respecto de la vertical (Artículo N° 109 del Reglamento de Corrientes Fuertes de S.E.G.)

Dentro de la faja y bajo los conductores no se permite ningún tipo de construcción.

C A P I T U L O V

V I A L I D A D

ARTICULO 22.- Las avenidas, calles, pasajes y en general todas las vías públicas que conforman la red vial del presente Plan Regulador, son las existentes y mantendrán sus anchos actuales entre líneas oficiales, con la excepción de las asignadas como vías estructurantes, que deben cumplir con las condiciones que se señalan en el artículo 23.

Sin perjuicio de lo anterior, todas las calles deben cumplir con los anchos mínimos señalados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

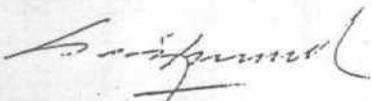
ARTICULO 23.- Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, cruces a distinto nivel, serán definidos en los correspondientes estudios o proyectos de vialidad, planes seccionales, o proyectos de loteo, según sea el caso.

ARTICULO 24.- Las vías estructurantes del Plan Regulador Comunal de Victoria son las siguientes:

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES			OBSERVACIONES
	EXISTENTE	(E)	DIMENSION (M)	(E) EXISTENTE	(P) PROYECTADO	
O'Higgins	Límite Urbano- Poniente	- Dartnell E	25	E		
Dartnell	Urrutia	- O'Higgins E	40	P		Ensanche Costado Poniente
Dartnell	O'Higgins	- Ramirez E	40	E		
Urrutia	Dartnell	- Miraflores E	15	E		
Chacabuco	O'Higgins	- C. Ruiz	18	E		
Chacabuco	C. Ruiz	- Latorre P	20	P		Concordante con colector aguas servidas.
San Martín	Saavedra	- Lagos E	20	E		Ensanche ambos costados.
San Martín	Lagos	- Urrutia E	20	E		Ensanche costado Oriente
Ramírez	Dartnell	- Miraflores E	15	E		
Miraflores	Urrutia	- Ramírez E	15	E		
Miraflores	Ramírez	- Gorostiaga E	25	E		Debe consolidarse conforme a proyecto cruce ferro carril.
Miraflores	Gorostiaga	- Villa Alegre E	25	E		
Villa Alegre	Miraflores	- Límite Urbano Oriente E	20	E		
Avenida Circunvalación Sur	Límite Urbano Oriente	- Límite Urbano Poniente P	30	P		Trazada en parte, tomando como eje el trazado de la línea de alta tensión existente y paralela a Calle Saavedra en el tramo en que éstas quedan adyacentes.
Calle de Servicio Panamericana	Avenida Circunvalación Sur	- Límite Urbano Norte P	20	P		

AUTOR DEL PLAN REGULADOR:

S.B.G. Y ASOCIADOS CONSULTORES LTDA.



Norman Gojberg Rein
Jefe del Equipo y

Arquitecto I.C.A. 1380
Representante del Estudio

APROBACION:

APROBACION MUNICIPAL



[Signature]
DIRECTOR DE OBRAS



[Signature]
SECRETARIO MUNICIPAL



[Signature]
ALCALDE

[Signature]
CODECO

09 JUL 1992

Fecha Acuerdo
CODECO

REVISION SECRETARIA MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO IX REGION



[Signature]
JEFE DEPARTAMENTO
DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA
S.R.M. DE V. Y. U.
IX REGION



[Signature]
ARQUITECTO
INFORMANTE

APROBACION S.E.R.E.M.I. DE VIVIENDA Y URBANISMO IX REGION

Resolución N 00020 del 04
de AGOSTO de 1992

Publicado en el DIARIO OFICIAL de fecha _____

[Signature]
SECRETARIO MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO
IX REGION

[Signature]
HELENA RAMOS MINISTRONIA
ASESORA JEFE DE
MINVU IX REGION
MINISTERIO DE PS

ACTIVIDADES / ZONIFICACION PLAN REGULADOR VIGENTE

ACTIVIDAD	ZONA Z1	ZONA Z2	ZONA Z3	ZONA Z4	ZONA ZE1	ZONA ZE2
EQUIPAMIENTO ESCALA REGIONAL E INTERURBANA						
Salud →	HOSPITALES	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.
	CLINICAS	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.
Educ. →	UNIVERSIDADES	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.
Seguridad →	BASES MILITARES	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.
	CUARTELES, CARCELES	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.
Culto →	CATEDRALES, SANTUARIOS	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.
Cultura →	MUSEOS, ZOOLOG.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.
Areas Verdes →	PARQUES NAC., SANTUARIOS DE LA NATURALEZA, GRANDES PARQUES, PLAZAS, JARDINES, JUEGOS INFANTILES.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.
Deporte →	GRANDES ESTADIOS	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.
	MEDIALUNAS	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.
	COLISEOS	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.
Esparcim. y Turismo →	HIPODROMOS	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.
	CIRCOS	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.
	PARQUES ENTRETEN.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.
	ZONAS PICNIC	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.
	HOTELES	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.
	CASINOS	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.
Comercio →	TERMIN. DISTRIB. COM.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PERMIT.
Servicios Públicos →	SERV. ADM. PUB. Y SERV. UTIL. PUB.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.
Servicios Profes. →	SERVICIOS PROF. (OFIC. BANCOS)	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.
EQUIPAMIENTO A ESCALA COMUNAL						
Salud →	CLINICAS Y POSTAS	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.
Educ. →	LICEOS, INSTITUTOS ACADEMIAS, COLEGIOS	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.
Seguridad →	COMISARIAS, TENENCIAS, BOMBEROS	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.
Culto →	TEMPLOS, PARROQ.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.
Cultura →	TEATROS, CINES, CASA DE CULTURA	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.
Org. Com. →	JUNTAS DE VECINOS	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.

ACTIVIDAD	ZONA Z1	ZONA Z2	ZONA Z3	ZONA Z4	ZONA ZE1	ZONA ZE2	
Deportes	ESTADIOS	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.	PERMIT.
	CANCHAS	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.	PERMIT.
	PISCINAS	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.	PERMIT.
	CENTROS DEPTVOS.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.	PERMIT.
	GIMNASIOS	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.	PERMIT.
Esparcim. y Turismo	CINES	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.
	TEATROS	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.
	CLUBES SOCIALES	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.
	DISCOTECAS (CABARET)	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.
	RESTAURANTES	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.
	QUINTAS DE RECREO	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.
	HOSTERIAS	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.
MOTELES	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	
Comercio	CENTROS COMERC.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.
	MERCADOS	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.
	SUPERMERCADOS	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.
Servicios Públicos	MUNICIPIOS	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.
	JUZGADOS	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.
	TELEGRAFO	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.
	SERVIC.UTIL.PUB.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.

EQUIPAMIENTO A ESCALA VECINAL

Salud	DISPENSARIOS,	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.
	CONSULTORIOS						
Educ.	ESCUELAS BASICAS,	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.
	JJ.II., PARVUL.						
Seguridad	RETENES	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.
Culto	CAPILLAS	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.
Cultura	BIBLIOTECAS, AUDIT.	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.
Organiz. Comunit.	J. VECINOS	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.
	CENTROS MADRES	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.
	CENTROS SOCIAL	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.
Deportes	CANCHAS	PROHIB.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.
Esparcim. y Turismo	JUEGOS ELECTR.	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.
	BARES	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.
	HOSPEDERIAS	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.
	FUENTES DE SODA	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.
	RESIDENCIALES	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.
Comercio	LOCALES COMERC.	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.
	FERIAS LIBRES	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.
Serv.Púb.	CORREOS	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.

ACTIVIDAD	ZONA Z1	ZONA Z2	ZONA Z3	ZONA Z4	ZONA ZE1	ZONA ZE2
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS						
INOFENSIVAS	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.
MOLESTAS	PROHIB.	PROHIB.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.	PROHIB.
INSALUBRES	PROHIB.	PROHIB.	PROHIB.	PROHIB.	PROHIB.	PROHIB.
PELIGROSAS	PROHIB.	PROHIB.	PROHIB.	PROHIB.	PROHIB.	PROHIB.
OTRAS ACTIVIDADES (*)						
SERVIC. AUTOMOTRICES						
EXPEND. COMBUSTIBLE	PROHIB.	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.
PLAYA ESTAC. Y						
TERMINALES BUSES	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.
VIVIENDAS (**)	PERMIT.	PERMIT.	PERMIT.	PROHIB.	PERMIT.	PROHIB.
SUP. MINIMA SUB-DIVISION	300 m	2150 m	2200 m ²	1500 m	2200 m	21500 m ²
FRENTE	12,5	10 y 8 SM	10,0	20,0	10,0	20,0
PORCENTAJE MAX. OCUP. SUELO	80 %	60 %	60 %	80 %	60 %	80 %
SIST. AGRUP.	A-P-C	A-P-C	A-P	A-P-C	A-P-C	A-P-C
ALTURA MAX.	14 m.	12 m.	SE DEF.	6 m.	12 m.	6 m.

(*) SE PERMITE LA ACTIVIDAD **CONDICIONADO** SUPERFICIE Y FRENTE MINIMO SEGUN LO ESTABLECIDO EN ART. 14 ORDENANZA.

(**) EN LOS LUGARES QUE SE PROHIBE VIVIENDA, SOLO SE AUTORIZA LA DEL CUIDADOR.

NOTA El Sector **AREAS VERDES** y el Sector **SERV. PROFESIONALES** están incluidos en Equipamiento comunal y vecinal, con iguales características al regional.

ZONAS DE RIESGO

- ZONA ZR1 : "DE PROTECCION VERTIENTES Y RECURSOS NATURALES", Sólo área verde, forestación, canchas deportivas y zonas de picnic.
- ZONA ZR2 : "DE PROPIEDAD DE LAS FUERZAS ARMADAS", Sólo Bases Militares, cuarteles, cárceles, comisarías, tenencias, retenes y bomberos.
- ZONA ZR3-2: "DE RESTRICCIÓN DEL AERODROMO DE VICTORIA"
 ZONA ZR1: Zona lateral de seguridad y zona alto riesgo aeródromo, sólo aquellas que permitan normal funcionamiento aeródromo.
 ZONA ZR2: Zona mediano riesgo aeródromo: sólo viviendas y equipamiento que no implique concentración de personas, y activ. prod. inofensivas.
- ZONA ZR4 : "DE PROTECCION DE TRAZADOS FERROVIARIOS", Sólo las construcciones necesarias para atender requerimiento: vía, estación andenes, garitas vigilancia, etc.
- ZONA ZR5 : "Cementerio", obvio.
- ZONA ZR6 : "DE PROTECCION PLANTAS E INSTALACIONES ANEXAS AGUA POTABLE", Sólo aquellas obras afines al destino de las instalaciones: Vivienda cuidador, bodegas, oficinas.
- ZONA ZR7 : "DE PROTECCION TRAZADO LINEAS ALTA TENSION".