ORDENANZA

MODIFICACIÓN N° 4 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE TOME

2020

1.- MODIFICACION A LA ORDENANZA

Las modificaciones a la ordenanza se basan en la propuesta de dos nuevas normas urbanas y usos de suelo en el sector de Punta de Parra, la incorporación de nuevos usos de suelo a la Zona de Equipamiento y Esparcimiento, y ajustes viales en sector de Bellavista Los Tilos y en sector de Tomé Alto. El detalle de cada una de estas modificaciones se detalla de la siguiente manera:

1.1.- MODIFICACIÓN ZONA ZED, ZExR1 Y ZRM4

La propuesta de modificación en el sector Punta de Parra considera modificaciones sustanciales en dos polígonos del Plan Regulador Comunal de Tomé. El primero involucra la totalidad de la Zona de Equipamiento Deportivo, ZED, parte de la Zona de Extensión Residencial 1, ZExR1, y la Zona Residencial Mixta 4 ZRM4. En este polígono se propone cambiar su zonificación y norma por la Zona Residencial 6, ZR6, ya existente en el Plan Regulador Vigente. Su modificación se plantea de la siguiente forma:

NORMAS VIGENTES

ZONA DE EXTENSIÓN RESIDENCIAL ZExR 1

USOS DE SUELO ZONA	
TIPO DE USO	**Permitidos - Condicionados - Prohibidos**
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Permitido sólo Talleres Inofensivos
EQUIPAMIENTO	
CIENTÍFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitido
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD	Permitido
SEGURIDAD	Permitido, excepto establecimientos de rehabilitación conductual y cárceles
SERVICIOS	Permitido

SOCIAL	Permitido
USOS PROHIBIDOS	Todos los no mencionados anteriormente y los señalados en el art. 24 de la presente ordenanza.

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA (excepto vivienda colectiva y hoteles)	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	300 m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,5
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Según rasante
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
ANTEJARDÍN MÍNIMO	Según articulo 11
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	En esta zona, en los casos específicos que evalúe el Director de Obras Municipales, se aplicará el Artículo 14 y/o 15 de la presente Ordenanza
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	100 hab/há

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA PARA VIVIENDA COLECTIVA Y HOTELES	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	3000 m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	4
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Según rasante
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
ANTEJARDÍN MÍNIMO	Según articulo 11
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	En esta zona, en los casos específicos que evalúe el Director de Obras Municipales, se aplicará el Artículo 14 y/o 15 de la presente Ordenanza
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	2.000 hab/há

ZONA RESIDENCIAL MIXTA ZRM 4

Los usos de suelo permitidos y prohibidos son los siguientes:

USOS DE SUELO ZONA	
TIPO DE USO	**Permitidos - Condicionados - Prohibidos**

RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Permitido sólo Talleres Inofensivos y molestos con impactos mitigados
EQUIPAMIENTO	
CIENTÍFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido, excepto discotecas y salones de baile
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitido
ESPARCIMIENTO	Permitido, excepto parque zoológico
SALUD	Permitido, excepto cementerios y crematorios
SEGURIDAD	Permitido, excepto establecimientos de rehabilitación conductual y cárceles
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido
USOS PROHIBIDOS	Todos los no mencionados anteriormente y los señalados en el art. 24 de la presente ordenanza.

Las condiciones urbanísticas de subdivisión, urbanización y construcción son:

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	200m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,8
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,6
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Aislado, según rasante Pareado y Continuo 7 m
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo
ANTEJARDÍN MÍNIMO	Según articulo 11
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	En esta zona, en los casos específicos que evalúe el Director de Obras Municipales, se aplicará el Artículo 14 de la presente Ordenanza
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	200 hab/há

ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO ZED

Los usos de suelo permitidos y prohibidos son los siguientes:

USOS DE SUELO ZONA	
TIPO DE USO	**Permitidos - Condicionados - Prohibidos**
RESIDENCIAL	Permitido sólo lo complementario a la actividad.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido
EQUIPAMIENTO	
CIENTÍFICO	Prohibido
COMERCIO	Prohibido
CULTO Y CULTURA	Prohibido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Prohibido
ESPARCIMIENTO	Prohibido
SALUD	Prohibido
SEGURIDAD	Prohibido
SERVICIOS	Prohibido
SOCIAL	Prohibido
USOS PROHIBIDOS	Todos los no mencionados anteriormente y los señalados en el art. 24 de la presente ordenanza.

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	3000 m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,3
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	Condicionado a proyecto
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Según rasante
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
ANTEJARDÍN MÍNIMO	Según articulo N° 11
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No aplica

NORMA PROPUESTA

ZONA RESIDENCIAL 6 (ZR 6)

En el sector ubicado al norte de la calle Cardenal Samoré, que considera parte de las Zonas ZexR 1, ZRM 4 y la totalidad de la Zona ZED, se propone crear una zona residencial, otorgando la norma urbana de la zona residencial 6, ya existente en el Plan Regulador Vigente.

Los usos de suelo permitidos y prohibidos son los siguientes:

USOS DE SUELO ZONA ZR 6	
TIPO DE USO	PERMITIDOS – CONDICIONADOS – PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Permitido, solo talleres inofensivos
INFRAESTRUCTURA	Prohibido
EQUIPAMIENTO:	
CIENTÍFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACIÓN	Permitido
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD	Permitido
SEGURIDAD	Permitido, excepto establecimientos de rehabilitación conductual y cárceles
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZR 6	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	200m^2
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	0,6; para talleres inofensivos, 0,3.
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,2; para talleres inofensivos 1.
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Según rasante
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
ANTEJARDÍN	3,0m.
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA	288 hab/ha

1.2.-MODIFICACION ZONA ACTIVIDAD PRODUCTIVA 2, ZAP 2

El segundo polígono, también ubicado en el sector de Punta de Parra, colindante a la ruta 150, corresponde a una zona actualmente definida como ZAP 2, Zona de Actividad Productiva 2, en este sector se propone crear una nueva Zona denominada como ZR7, Zona Residencial 7.

NORMA VIGENTE

ZAP 2

TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido sólo complementario a las instalaciones productivas
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Permitido Talleres, industrias, almacenamientos, bodegas y depósitos, clasificados como inofensivos y molestos con impactos mitigados
EQUIPAMIENTO	
CIENTÍFICO	Prohibido
COMERCIO	Permitido
CULTO Y CULTURA	Prohibido
DEPORTE	Prohibido
EDUCACION	Prohibido
ESPARCIMIENTO	Prohibido
SALUD	Permitido
SEGURIDAD	Prohibido
SERVICIOS	Prohibido
SOCIAL	Prohibido
USOS PROHIBIDOS	Todos los no mencionados anteriormente y los señalados en el art. 24 de la presente ordenanza.

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	1ha.
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,3
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Según rasante
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado

ADOSAMIENTO	Prohibido
ANTEJARDÍN MÍNIMO	Según artículo 11 y en sectores en donde colinden con áreas residenciales se exigirá 10 mts.
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	En esta zona, en los casos específicos que evalúe el Director de Obras Municipales, se aplicará el Artículo 14 y/o 15 de la presente Ordenanza
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	---

NORMA PROPUESTA

ZONA RESIDENCIAL ZR 7

USOS DE SUELO ZONA	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados – Prohibidos**
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Permitido, solo talleres inofensivos
INFRAESTRUCTURA	Prohibido
ESPACIO PÚBLICO	Permitido
EQUIPAMIENTO:	
CIENTÍFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido, excepto autódromos
EDUCACIÓN	Permitido
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD	Permitido, excepto cementerios y crematorios.
SEGURIDAD	Permitido, excepto centros de detención, cárceles y similares
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	200m^2
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	0,6; para talleres inofensivos 0,3.
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,2; para talleres inofensivos 1.

ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	9 m.
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
ANTEJARDÍN	3,0m.
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA	200 hab/ha

1.3.-MODIFICACIÓN ZONA DE EQUIPAMIENTO DE ESPARCIMIENTO, ZEE

El Plan Regulador Comunal vigente posee 5 zonas (polígonos) con uso exclusivo de esparcimiento ZEE. En la necesidad de complementar el funcionamiento de estas zonas ZEE, se le incorpora el uso deportivo y el comercio asociado a estas actividades, además del ajuste a derecho de la norma existente. Esta modificación no corresponde a una modificación sustancial al Plan Regulador Comunal de Tomé.

NORMA VIGENTE

ZONA DE EQUIPAMIENTO DE ESPARCIMIENTO ZEE

USOS DE SUELO ZONA	
TIPO DE USO	**Permitidos - Condicionados - Prohibidos**
RESIDENCIAL	Permitido sólo complementario a la actividad y al hospedaje
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido
EQUIPAMIENTO	
CIENTÍFICO	Prohibido
COMERCIO	Prohibido
CULTO Y CULTURA	Prohibido
DEPORTE	Prohibido
EDUCACION	Prohibido
ESPARCIMIENTO	Permitido, tales como Hipódromos, Parques Balnearios, Quintas de Recreo, Acuarios, Parques de Entretenciones, Zonas de Camping, Parques Zoológicos, Juegos Mecánicos
SALUD	Prohibido
SEGURIDAD	Prohibido
SERVICIOS	Prohibido
SOCIAL	Prohibido
USOS PROHIBIDOS	Todos los no mencionados anteriormente y los señalados en el art. 24 de la presente ordenanza.

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	2500 m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,2
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Según rasante
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
ANTEJARDÍN MÍNIMO	Según articulo 11
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	En esta zona, en los casos específicos que evalúe el Director de Obras Municipales, se aplicará el Artículo 14 y/o 15 de la presente Ordenanza.
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No aplica

NORMA PROPUESTA

ZONA DE EQUIPAMIENTO DE ESPARCIMIENTO ZEE

USOS DE SUELO ZONA	
TIPO DE USO	**Permitidos - Condicionados - Prohibidos**
RESIDENCIAL	Prohibido, excepto hospedaje
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido
ESPACIO PÚBLICO	Permitido
EQUIPAMIENTO	
CIENTÍFICO	Prohibido
COMERCIO	Permitido, locales comerciales, restaurantes, fuentes de soda, bares y ferias.
CULTO Y CULTURA	Prohibido
DEPORTE	Permitido, excepto autódromos
EDUCACION	Prohibido
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD	Prohibido
SEGURIDAD	Prohibido
SERVICIOS	Prohibido
SOCIAL	Prohibido

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA	
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	2500 m2
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,6
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,2
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Según rasante
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
ANTEJARDÍN MINIMO	3 m
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No aplica

1.4 AJUSTES VIALES

En el Artículo 33° VIALIDAD ESTRUCTURANTE, en el cuadro CENTRO URBANO DE TOME, se elimina fila correspondiente a Prolongación Valle Hondo.

En el Artículo 33° VIALIDAD ESTRUCTURANTE, en el cuadro CENTRO URBANO DE TOME, se modifica fila correspondiente a vía Aguas Buenas, como se detalla a continuación:

Aguas Buenas	Desde Caracol hasta Los Cerezos	P	Local	13	Apertura
	Desde Los Cerezos hasta Límite Urbano	E/P	Local	13	Ensanche costado oriente / Apertura en tramo propuesto

En el Artículo 33° VIALIDAD ESTRUCTURANTE, en el cuadro CENTRO URBANO DE TOME, a continuación de la fila correspondiente a vía Altos de la Parra 5, se insertan las siguientes filas:

Rangelmo	Desde Ñipas hasta término pasaje Rangelmo	E	Local	11	Ensanche 2m costado norte y 3m costado sur
	Desde término pasaje Rangelmo hasta Enrique Molina Garmendia	P	Local	11	Apertura
Alberto Reyes	Desde Nueva Aldea hasta P. Biobío	P	Local	11	Apertura
Calle Uno Punta de Parra	Desde acceso sur zona ZR 7 hasta salida norte de la misma zona	P	Local	11	Apertura