



**ORDENANZA PLAN REGULADOR DE LA
CRUZ**



ORDENANZA

INDICE DE CONTENIDO

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES	1
CAPÍTULO I.1 GENERALIDADES	1
Artículo I.1.1 Identificación del Instrumento de Planificación y sus Componentes.....	1
Artículo I.1.2 Descripción del límite urbano.....	1
Artículo I.1.3 Identificación de las áreas, zonas, subzonas y sectores o porciones específicas del territorio que integran el Plan.....	3
CAPÍTULO I.2 NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL	3
Artículo I.2.1 Exigencia de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a utilidad pública	3
Artículo I.2.2 Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a utilidad pública destinadas a circulaciones	4
Artículo I.2.3 Emplazamiento de infraestructuras en zonas que permiten la actividad de industria	4
Artículo I.2.4 Emplazamiento de equipamientos de mayor escala en vías de menor categoría.....	4
Artículo I.2.5 Disposición de superficies a ceder para áreas verdes.....	5
Artículo I.2.6 Exigencia de estacionamientos.....	5
Artículo I.2.7 Construcciones en antejardines.....	7
Artículo I.2.8 Disminución de incrementos de norma urbanística en proyectos acogidos a Conjunto Armónico en ZM1: Zona Mixta 1.....	7
Artículo I.2.9 : Cuerpos salientes	7
Artículo I.2.10 Cierros	8
Artículo I.2.11 Instalación publicidad	8
Artículo I.2.12 Aumento de tamaños prediales	8
TITULO II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS	8
CAPÍTULO II.1 ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS	8
Artículo II.1.1 Normas urbanísticas	8
Artículo II.1.2 Incentivos en las normas urbanísticas.....	16
CAPÍTULO II.2 ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO	16
Artículo II.2.1 Áreas de riesgo.....	16
Artículo II.2.2 Zonas no edificables	16
CAPÍTULO II.3 ÁREAS DE PROTECCIÓN	17
Artículo II.3.1 Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural.....	17
CAPÍTULO II.4 TERRENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA	17
Artículo II.4.1 Plazas y parques de nivel comunal.....	17
Artículo II.4.2 Vialidad estructurante de nivel comunal.....	17
CAPÍTULO II.5 RED VIAL ESTRUCTURANTE	18
Artículo II.5.1 Clasificación de la Red Vial pública.....	18
TITULO III DISPOSICIONES TRANSITORIAS DE CARÁCTER SUPLEATORIO	19
CAPÍTULO III.1 NORMAS SUPLETORIAS DE NIVEL INTERCOMUNAL	19
Artículo III.1.1.1 Vialidad intercomunal.....	19



TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I.1 GENERALIDADES

Normas de competencia y delimitación del territorio

Artículo I.1.1 Identificación del Instrumento de Planificación y sus Componentes

El presente instrumento de planificación territorial se compone de los documentos que se indican a continuación:

- Memoria explicativa
- Ordenanza Local
- Planos
- Estudio de Factibilidad, para ampliar o dotar de Agua Potable, alcantarillado y aguas lluvias

Conforme a lo establecido en la normativa de urbanismo y construcciones, para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo normativo.

Los Planos que componen el Plan Regulador Comunal son los siguientes:

Centro Poblado (Área urbana)	Código N° de láminas	Escala
La Cruz	PL_ZON_PRC-LCR	1:5.000
	PL_VIAL_PRC-LCR	1:5.000

Igualmente, resulta oportuno consignar que, como parte de los fundamentos técnicos de las proposiciones del plan, la memoria explicativa se acompaña de los siguientes estudios especiales, los cuales forman parte de la misma:

- Estudio de Movilidad Urbana y Capacidad vial
- Estudio de Riesgos
- Estudio de Protección Ambiental o de Áreas de Protección del patrimonio natural y cultural
- Estudio de Equipamiento Comunal

Artículo I.1.2 Descripción del límite urbano

El límite urbano que compone el Plan Regulador de La Cruz se encuentra definido por la poligonal que une los puntos 1,2,3, ...14, y cuya descripción se detalla a continuación:

Punto	coordenadas		Descripción punto	Tramo	Descripción Tramo
	Norte	Este			
1	6368574.35	292876.86	Intersección de línea paralela trazada 15 metros al poniente de la carretera Ch-60 y proyección al oriente del eje de la calle el Sauce	14-1	línea continua que une los puntos 1 y 14, que corresponde a línea paralela de 15 metros al poniente del eje de la carretera Ch-60
2	292265.8	6368890	Intersección de paralela de 235 m al poniente de eje	1-2	Línea recta que une los puntos 1 y 2, coincidente



ORDENANZA
PLAN REGULADOR COMUNAL
LA CRUZ

			camino al Troncal con proyección al poniente del eje de calle el Sauce		con límite administrativo comunal.
3	292064.9	6368624.24	Intersección de línea paralela trazada a 200 m al poniente del eje de camino Troncal con línea oficial Sur de Calle San Antonio	2-3	Línea recta que une los puntos 2 y 3.
4	291967.16	6368169.95	Intersección de línea paralela trazada a 120 m al poniente del eje de camino Troncal con eje de José Santos Molina	3-4	Línea recta que une los puntos 3 y 4.
5	291842.58	6367775.43	Intersección de línea paralela trazada a 120 m al poniente del eje de camino Troncal con línea oficial norte de Calle Tres	4-5	Línea recta que une los puntos 4 y 5.
6	290232.08	6368394.82	Intersección de línea oficial norte de Calle Tres y línea oficial poniente de Av. del Río	5-6	Línea recta que une los puntos 5 y 6, coincidente con línea oficial norte de Calle Tres.
7	290167.17	6367564.39	intersección entre línea oficial poniente de Av. del Río y proyección de la línea oficial norte de calle el Molino	6-7	Línea de tramos curvos y rectos que une los puntos 6 y 7
8	290090.62	6366940.92	intersección del eje del puente peatonal Los Rojas y 151 m al norte del eje de calle Chorrillos	7-8	Línea recta que une los puntos 7 y 8.
9	289943.99	6365788.77	intersección entre la proyección del eje de calle Villarrica 100 m al sur de esta y 360 m al poniente del eje de camino Poza Cristalina	8-9	Línea de tramos curvos y sinuosos que une los puntos 8 y 9
10	290720.71	6363635.65	Intersección de proyección de línea oficial norte de calle Guerra con paralela a 265 m al poniente del eje de calle Francisco Bilbao	9-10	Línea sinuosa que une los puntos 9 y 10 coincidente con línea oficial poniente de vialidad proyectada Av. Del Río
11	290638.72	6362581.02	Intersección de eje de calle Covarrubias con línea paralela trazada a 230 m al poniente del eje de calle 21 de Mayo	10-11	Línea sinuosa que une los puntos 10 y 11 coincidente con línea oficial poniente de vialidad proyectada Av. Del Río

12	290854.7	6362498.58	Intersección de eje calle 21 de Mayo con eje de calle Covarrubias	11-12	Línea recta que une los puntos 11 y 12 que corresponde al eje de calle Covarrubias
13	290821.65	6362375.27	Intersección de la proyección de línea oficial Sur de calle Lorca Prieto y eje de la calle 21 de Mayo	12-13	Línea recta que los puntos 12 y 13 que corresponde al eje de la calle 21 de Mayo
14	291767.32	6362172.65	Intersección de línea oficial sur de calle Lorca y paralela de 15 m al poniente del eje de la carretera Ch-60	13-14	Línea continua de tramos rectos y curvos que une los puntos 13 y 14 que coincide con la línea oficial sur de calle Lorca

Artículo I.1.3 Identificación de las áreas, zonas, subzonas y sectores o porciones específicas del territorio que integran el Plan.

El territorio del Plan se encuentra dividido en las siguientes áreas y zonas:

- **Área urbana**
 - Zonas mixtas residenciales y de equipamiento
 - ZM1: Zona Mixta 1
 - ZM1: Zona Mixta 2
 - ZM1: Zona Mixta 3
 - ZM1: Zona Mixta
 - Zonas Especiales de equipamiento
 - ZPEC: Zona Preferentemente Comercial y Equipamiento
 - Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura
 - ZPEA: Zona Equipamientos y Actividades Productivas
- **Parques y Plazas**
 - Zonas de Espacios Públicos y Áreas Verdes existentes (art. 2.1.30 OGUC)
 - AV-1: Área verde pública
 - AV-3: Parque Comunal
 - Zonas de área verdes. (Art. 2.1.31 OGUC)
 - AV-2: Área verde privada
- **Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano.**
 - **Áreas de riesgo**
 - AR1: Áreas Inundables o potencialmente Inundables.
 - **Zonas No edificables**
- **Áreas de Protección**
 - **De recursos de valor patrimonial cultural**
 - ICH Inmueble de Conservación Histórica

Comentado [JF01]: Modificar nomenclaturas y agregar una nueva para Población Bolonia

Comentado [JF02]: No aplica áreas verdes privadas

Comentado [JF03]: Debe haber un estudio con fichas de acuerdo a DDU

CAPÍTULO I.2 Normas de Aplicación General

Artículo I.2.1 Exigencia de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a utilidad pública.

Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a utilidad pública.

En las áreas afectas a utilidad pública, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 59° de la LGUC, se deberán cumplir las exigencias de plantaciones y obras de ornato que se detallan a continuación:

1. Áreas afectas a utilidad pública destinadas a circulaciones.

Tratándose de circulaciones asociadas a vías colectoras y de servicio se deberán cumplir las siguientes exigencias.

a) Plantaciones:

En el caso de medianas y aceras, se deberá conformar una línea de plantación de especies arbóreas del tipo tamarugos o algarrobos. La distancia entre árboles no podrá ser menor a 10 m. ni superior a 20 m.

b) Obras de ornato:

En las aceras se deberá considerar un módulo de mobiliario urbano que integre sombreadero, bancas y basureros, en estructura metálica y madera.

2. Áreas afectas a utilidad pública destinadas a Parques y Plazas.

a) Plantaciones:

Se deberá consultar la plantación de especies arbóreas de bajo consumo hídrico. La densidad de especies a colocar deberá ser de 1 cada 20 m² de superficie de parque o plaza. Deberá considerar sistema de riego automatizado. Cada 100 m² de superficie deberá consultar 1 bebedero.

b) Obras de ornato:

En aceras se deberá considerar mobiliario urbano (bancas, escaños, basureros) en madera, con elementos de soporte metálico.

Comentado [JF04]: Eliminar la referencia ese tipo de arborización

Comentado [JF05]: Ver materialidad de mobiliario urbano

Artículo 1.2.2 Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a utilidad pública destinadas a circulaciones

Se establecen las siguientes exigencias de plantaciones para circulaciones afectas a utilidad pública consultadas en el Plan:

- Para las vías expresas y troncales, se deberá considerar la plantación de árboles retirados a lo menos 2 m. de las calzadas vehiculares y especies que tengan una altura de 25 m.
- Para las vías colectoras y de servicio, se exige la plantación de árboles que tengan un distanciamiento mínimo de 1m de sus calzadas pavimentadas y especies caducifolias de una altura de hasta 15 m.
- Para las vías locales se deberán considerar especies cuya altura no supere los 10 m.

Comentado [JF06]: Definir el tipo de especie en ordenanza especial de arborización

Artículo 1.2.3 Emplazamiento de infraestructuras en zonas que permiten la actividad de industria.

Las disposiciones contenidas en el inciso tercero del artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referidas al emplazamiento de las instalaciones o edificaciones destinadas a infraestructura, cuando el instrumento de planificación territorial permite la actividad de industria, no serán aplicables dentro del territorio normado por el Plan.

El emplazamiento de las edificaciones e instalaciones asociadas al uso de suelo de infraestructura se encuentra regulado específicamente en cada una de las zonas del presente Plan.

Artículo 1.2.4 Emplazamiento de equipamientos de mayor escala en vías de menor categoría

Conforme a las facultades delegadas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y lo señalado en el estudio de capacidad vial, en el territorio del Plan se podrán emplazar equipamientos de escala mayor en predios que enfrenten vías de servicio.

Comentado [JF07]: Definir la escala de equipamiento

Artículo 1.2.5 Disposición de superficies a ceder para áreas verdes

Tratándose de superficies a ceder para áreas verdes conforme a lo dispuesto en la LGUC y OGUC, que se dispongan en sentido transversal con respecto al espacio público y que tengan sólo un frente hacia la vía pública, deberán cumplir con una proporción no superior a 1:3 entre frente y fondo. En sectores donde el déficit de áreas verdes supere los 8 m²/hab., los proyectos de urbanización deberán destinar un 10% del área loteada a espacio público utilizable

Artículo 1.2.6 Exigencia de estacionamientos

Los proyectos de obras nuevas, ampliaciones, y los cambios de destino parcial o total de edificaciones existentes, deberán cumplir las normas y estándares mínimos de estacionamiento indicados en el cuadro siguiente, contenido en el presente artículo.

La determinación del número de estacionamientos en aquellos casos en que las exigencias han sido establecidas en función del número de personas, se efectuará conforme a la carga de ocupación de la edificación de acuerdo al artículo 4.2.4. de la OGUC.

Para los proyectos que consulten dos o más destinos, el número de estacionamientos que se exija será el que resulte de sumar la aplicación de los estándares correspondientes a cada uno de los destinos.

Comentado [JF08]: Todo Ok pero queda la duda sobre el nivel de detalle de usos

Usos de Suelo y Destino		Dotación mínima de estacionamientos vehiculares	Dotación mínima de estacionamientos de bicicletas
RESIDENCIAL			
Viviendas	Viviendas Sociales	1 cada 2 viviendas.	No se exige
	Hasta 140 m ² de superficie edificada	1 por vivienda.	No se exige
	De más de 140 m ² de superficie edificada.	1 cada 140 m ² de superficie edificada.	No se exige
	Colectiva	1 por cada unidad de vivienda con un incremento de 1 cada 4 unidades de vivienda.	1 cada 5 viviendas
Hospedaje	Hotel, motel, residenciales o similares.	1 cada 60 m ² de superficie edificada.	5
Hogares acogida de	Todos.	1 cada 75 m ² de superficie edificada.	10
EQUIPAMIENTO			
Científico	Todos.	1 cada 75 m ² de superficie edificada.	5
Comercio	Centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados y similares.	1 cada 70 m ² de superficie edificada.	1 cada 70 m ² de Superficie edificada.
	Restaurant, discoteca, fuentes de soda, bares y similares.	1 cada 60 m ² de superficie edificada.	1 cada 40 m ² de Superficie edificada.
	Estaciones o centros de servicio automotor.	1 cada 40 m ² de superficie edificada.	5



ORDENANZA
PLAN REGULADOR COMUNAL
LA CRUZ

	Centros de distribución agropecuario y pesquero.	1 cada 70 m ² de superficie edificada y 1 estacionamiento para	10
--	--	---	----

Usos de Suelo y Destino		Dotación mínima de estacionamientos vehiculares	Dotación mínima de estacionamientos de bicicletas
		camiones o similares por cada 200 m ² de superficie edificada.	
Culto y cultura	Catedrales, Parroquias, Santuarios, Templos, Capillas,	1 cada 80 m ² de superficie edificada.	10
	Teatros, cines, auditorios, centros de convenciones, salas de concierto o espectáculo, centros exposiciones o difusión de toda especie.	1 cada 40 m ² de superficie edificada.	1 cada 40 m ² de Superficie edificada.
	Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías de arte, medios de comunicación, canales de televisión, radio y prensa escrita.	1 cada 40 m ² de superficie edificada.	1 cada 40 m ² de Superficie edificada.
Deporte	Gimnasios, centros y clubes deportivos, saunas, baños turcos, recintos destinados al deporte o actividad física en general.	1 cada 80 m ² de superficie edificada.	1 cada 40 m ² de Superficie edificada.
	Estadios, piscinas, canchas, multicanchas, autódromos.	1 cada 80 m ² de superficie edificada.	20 + 1 cada 50 personas
Educación	Escuelas básicas, jardines infantiles, salas cuna, parvularios, liceo, colegios.	1 cada 60 m ² de superficie edificada.	10 + 1 cada 50 alumnos
	Academias, institutos y universidades.	1 cada 80 m ² de superficie edificada.	10 + 1 cada 5 alumnos
Esparcimiento	Entretenciones al aire libre, parques de entretenciones.	1 cada 200 m ² de la superficie del predio.	20
	Parques zoológicos, jardín botánico, juegos electrónicos o mecánicos, casinos y similares.	1 cada 100 m ² de la superficie del predio.	20
Salud	Unidades de hospitalización, hospitales.	1 cada 100 m ² de superficie edificada.	20
	Clínicas, policlínicos, postas, consultorios, centros de rehabilitación.	1 cada 60 m ² de superficie edificada.	20
	Cementerios y crematorios.	1 cada 120 m ² de la superficie del predio.	20
Seguridad	Todos.	1 cada 80 m ² de superficie edificada.	5
Servicios	Todos.	1 cada 80 m ² de superficie edificada.	5
Social	Todos.	1 cada 100 m ² de superficie edificada.	5
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS			
Industria.		1 cada 180 m ² de superficie edificada.	10
Almacenamiento y bodegaje cubiertos.		1 cada 280 m ² de superficie edificada.	5
Almacenamiento y bodegaje descubiertos.		1 cada 500 m ² de la superficie del predio.	5
Talleres, garaje y similares.		1 cada 120 m ² de superficie edificada.	No se exige

Usos de Suelo y Destino		Dotación mínima de estacionamientos vehiculares	Dotación mínima de estacionamientos de bicicletas
INFRAESTRUCTURA			
Transporte	Terminal de transporte terrestre.	1 cada 60 m ² de superficie edificada.	1 cada 30 m ² de Superficie edificada.
	Estación ferroviaria o metrotren.	1 cada 30 m ² de superficie edificada.	1 cada 30 m ² de Superficie edificada.
Sanitaria	Todos.	1 cada 300 m ² de la superficie del predio.	10
Energética	Todos.	1 cada 300 m ² de la superficie del predio.	10
(1) Adicionalmente, deberán disponer de estacionamientos de visitas a razón de 1 por cada 5 viviendas. (2) Deberá consultar un estacionamiento para buses, camiones de carga y descarga u otros similares conforme al siguiente estándar: Hasta 1.000 m ² de superficie útil : 1 estacionamiento de 30 m ² De 1.000 m ² a 3.000 m ² de superficie útil: 2 estacionamientos de 30 m ² c/u De 3.000 m ² a 6.000 m ² de superficie útil: 3 estacionamientos de 30 m ² c/u De 6.000 m ² a 12.000 m ² de superficie útil: 4 estacionamientos de 30 m ² c/u De más de 12.000 m ² de superficie útil :5 estacionamientos de 30 m ² c/u.			

Artículo 1.2.7 Construcciones en antejardines

En los antejardines fijados por el presente Plan se prohíbe el emplazamiento de estacionamientos de visitas.

Artículo 1.2.8 Disminución de incrementos de norma urbanística en proyectos acogidos a Conjunto Armónico en ZM1: Zona Mixta 1

En esta zona el incremento de altura establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para proyectos acogidos a Conjunto Armónico se entenderá rebajado en un 50%, es decir, se podrá exceder hasta en un 12,5% la altura máxima.

El beneficio de mayor constructibilidad aplicable a los referidos proyectos se entenderá rebajado igualmente un 25%, vale decir, de 50% a 37,5%, y de 30% a 22,5%, según sea el caso.

Artículo 1.2.9 : Cuerpos salientes.

Tratándose de edificaciones asociadas a uso residencial y equipamiento, se permitirán cuerpos salientes hasta un ancho de 1,50 m. a partir de la altura de 4 m, con las excepciones que se indican en el siguiente inciso. En el caso de marquesinas y toldos el ancho podrá ser de 2 m.

En zonas en que se permite edificación continua, los cuerpos salientes se permitirán a partir de la altura máxima de la edificación continua.

En antejardines con un ancho igual o superior a 5 m, se permitirán cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la línea de edificación a partir de la altura de 3 m y hasta un ancho de 1,5 m.



Artículo 1.2.10 Cierros

Todos los cierros que enfrenten un espacio público tendrán una altura de 2,2 m, en los casos que se traten de sitios eriazos y propiedades abandonadas con y sin edificación los cierros deben tener un porcentaje de transparencia de un 80%.

Artículo 1.2.11 Instalación publicidad

Sobre publicidad hacia el espacio público y de conformidad con lo señalado en el artículo 2.7.10. de la O.G.U.C., la publicidad en la vía pública, o que pueda ser vista desde la vía pública, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

a. No se podrán ubicar soportes de carteles publicitarios en el espacio de uso público, destinado a vialidad clasificada como local o servicio, por el presente instrumento de planificación.

Artículo 1.2.12 Aumento de tamaños prediales

El presente Instrumento de Planificación no considera el aumento de los tamaños mínimos prediales referidos del artículo 6.2.5 de la OGUC, toda vez que el área urbana no tiene pendientes promedio mayores a 20%.

TITULO II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

CAPÍTULO II.1 Zonificación y normas específicas

Artículo II.1.1 Normas urbanísticas¹

Zonas Mixtas:

ZM1: Zona Mixta 1

ZM1: ZONA MIXTA 1			
USOS DE SUELO (Art. 2.1.24 OGUC)		ACTIVIDADES O DESTINOS PERMITIDOS	ACTIVIDADES O DESTINOS PROHIBIDOS
TIPO DE USO	CLASE		
Residencial		Vivienda, hogares de acogida, hospedaje, hotel, residencial.	Motel
Equipamiento	Científico	No se permite.	Laboratorios, centros científicos y/o de investigación.
	Comercio	Locales comerciales, centro comercial, supermercados, estación de servicio automotor (con o sin expendio de combustibles líquidos), centro de servicio automotor, fuente de soda, cafeterías, ferías.	Establecimientos dedicados a la venta de repuestos de automóviles, compra y venta de automóviles y maquinarias, discotecas, cabaret, boite y similares
	Culto y Cultura	Parroquias, capillas, santuarios, sinagogas, mezquitas, Centros culturales, museos, bibliotecas, cines, teatros, galerías de arte, centros de difusión de toda especie, medios de comunicación, tales como, canales de televisión, radio y prensa escrita.	Catedrales, Templos, Salas de concierto o espectáculos, Auditorios, Centros de eventos. - Centros de convenciones, Centros de exposiciones

Comentado [JF09]: Ver los usos de suelos prohibidos para evitar discriminaciones. Al parecer las actividades y sus escalas están asociados a la vías que enfrentan



ORDENANZA
PLAN REGULADOR COMUNAL
LA CRUZ

	Deporte	Centros deportivos, clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, medialunas, baños turcos.	Estadios, Autódromos, Rodeo, Caballerizas, Establos.
	Educación	Jardines infantiles, colegios y escuelas básicas, liceos, educación técnica, media, básica y preescolar, centros de capacitación en educación superior.	Academias de Rehabilitación conductual, Institutos, Universidades.
	Esparcimiento	No se permite.	Parques de entretenimientos, parques zoológicos, actividades recreativas, juegos electrónicos o mecánicos, casinos.
	Salud	Policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación, cementerios.	Hospitales, Clínicas, Crematorios.
	Seguridad	Unidades policiales, cuarteles de bomberos, unidades de seguridad ciudadana.	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
	Servicios	Oficinas, centros médicos, centros dentales, servicios profesionales, correos, centros de acceso a internet, centros de pago, bancos, centros de belleza, peluquerías, servicios artesanales, servicios públicos en general.	Administradoras de fondos y administración de pensiones, Instituciones de salud, Imprentas y encuadernación, Compañías de seguros, Financieras.
	Social	Sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales, locales comunitarios.	Sin prohibiciones
Actividades Productivas		Talleres y bodegas de clasificación inofensiva.	Plantas de revisión técnica, talleres y bodegas molestas.
Infraestructura	Transporte	Terminales de transporte terrestre para locomoción colectiva y urbana, vías y estaciones ferroviarias.	Recintos de puerto seco, instalaciones o recintos aeroportuarios.
	Sanitaria	Plantas de captación o distribución de agua potable y aguas lluvias.	Plantas de captación, distribución o tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones de transferencias de residuos domiciliarios.
	Energética	Instalaciones de telecomunicaciones.	Centrales de generación o distribución de energía eléctrica, gas, gasoductos.
Espacio Público		Sistema vial, ciclovías, plazas, parques y áreas verdes.	Sin prohibiciones.
Áreas Verdes		Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde.	Sin prohibiciones
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		ZONA ZM1 – Zona mixta 1 densidad alta	
Superficie de subdivisión predial mínima		180 m ²	
Densidad Bruta Máxima		250hab/ha	
Coefficiente ocupación de suelo		Uso residencial: 0,5	Otros usos: 0,6
Coefficiente de constructibilidad		Uso residencial: 1	Otros usos: 2
Altura máxima de edificación		Uso residencial: 7 metros	Otros usos: 9 metros
Sistema de agrupamiento		Uso residencial: Aislado, pareado.	Otros usos: Aislado
Antejardín		Uso residencial: 2 metros	Otros usos: 5 metros
Distanciamiento a medianeros		Según Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones	

Comentado [JFO10]: Demasiado específico. Son actividades de servicios profesionales que se encuentran admitidos dependiendo de la escala

Comentado [JFO11]: Se recomienda para zona habitacional de alta densidad una densidad bruta de 250/hab/ha y un antejardín de 2 mt

ZM2: Zona Mixta 2

ZM2: ZONA MIXTA 2			
USOS DE SUELO (Art. 2.1.24 OGU)		ACTIVIDADES O DESTINOS PERMITIDOS	ACTIVIDADES O DESTINOS PROHIBIDOS
TIPO DE USO	CLASE		
Residencial		Vivienda, hogares de acogida, hospedaje, hotel, residencial, motel.	Sin prohibiciones
Equipamiento	Científico	No se permite.	Laboratorios, centros científicos y/o de investigación.
	Comercio	Locales comerciales, mercados, supermercados, fuente de soda, cafeterías, ferias, minimarket, discotecas, restaurantes.	Establecimientos dedicados a la venta de repuestos de automóviles, compra y venta de automóviles y maquinarias, centro comercial, estación de servicio automotor (con o sin expendio de

			combustibles líquidos), centro de servicio automotor discotecas, cabaret, boite y similares.
	Culto y Cultura	Parroquias, capillas, santuarios, sinagogas, mezquitas, templos. Centros culturales, museos, bibliotecas, cines, teatros, galerías de arte, centros de difusión de toda especie, medios de comunicación, tales como, canales de televisión, radio y prensa escrita, salas de concierto o espectáculos, auditorios, centros de eventos, centros de convenciones, centros de exposiciones.	Sin prohibiciones
	Deporte	Centros deportivos, clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos.	Estadios, Autódromos, Medialuna, Rodeo, cabellerizas y establos.
	Educación	Jardines infantiles, colegios y escuelas básicas, liceos, educación técnica, media, básica y preescolar, centros de capacitación en educación superior.	Academias de Rehabilitación conductual, Institutos, Universidades.
	Esparcimiento	No se permite.	Parques de entretenimientos, parques zoológicos, actividades recreativas, juegos electrónicos o mecánicos, casinos.
	Salud	Policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación, cementerios.	Hospitales, Clínicas, Crematorios.
	Seguridad	Unidades policiales, cuarteles de bomberos, unidades de seguridad ciudadana.	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
	Servicios	Oficinas, centros médicos, centros dentales, servicios profesionales, correos, centros de acceso a internet, centros de pago, bancos, centros de belleza, peluquerías, servicios artesanales, servicios públicos en general, administradoras de fondos y administración de pensiones, instituciones de salud, imprentas y encuadernación, compañías de seguros, financieras.	Sin prohibiciones
	Social	Sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales, locales comunitarios.	Sin prohibiciones
Actividades Productivas		Talleres y bodegas de clasificación inofensiva.	Plantas de revisión técnica, talleres y bodegas molestas.
Infraestructura	Transporte	Terminales de transporte terrestre para locomoción colectiva y urbana, vías y estaciones ferroviarias.	Vías y estaciones ferroviarias, recintos de puerto seco, instalaciones o recintos aeroportuarios.
	Sanitaria	Plantas de captación o distribución de agua potable y aguas lluvias.	Plantas de captación, distribución o tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones de transferencias de residuos domiciliarios.
	Energética	Instalaciones de telecomunicaciones.	Centrales de generación o distribución de energía eléctrica, gas, gasoductos.
Espacio Público		Sistema vial, ciclovías, plazas, parques y áreas verdes.	Sin prohibiciones
Áreas Verdes		Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde.	Sin prohibiciones
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		ZONA ZM2 – Zona mixta 2 densidad media	
Superficie de subdivisión predial mínima		200 m ²	
Densidad Bruta Máxima		150 hab/ha	
Coefficiente ocupación de suelo		Uso residencial: 0,5	Otros usos: 0,6
Coefficiente de constructibilidad		1	
Altura máxima de edificación		Uso residencial: 7 metros	Otros usos: 10,5 metros
Sistema de agrupamiento		Uso residencial: Aislado, pareado.	Otros usos: Aislado
Antejardín		Uso residencial: 2 metros	Otros usos: 5 metros
Distanciamiento a medianeros		Según Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones	

Comentado [JFO12]: Superficie predial mínima 200 háb/ha
Densidad 150
Antejardín 2

ZM3: Zona Mixta 3

ZM3: ZONA MIXTA 3			
USOS DE SUELO (Art. 2.1.24 OGUC)		ACTIVIDADES O DESTINOS PERMITIDOS	ACTIVIDADES O DESTINOS PROHIBIDOS
TIPO DE USO	CLASE		
Residencial		Vivienda, hogares de acogida, hospedaje, hotel, residencial, motel.	Sin prohibiciones
Equipamiento	Científico	No se permite.	Laboratorios, centros científicos y/o de investigación.
	Comercio	Locales comerciales, fuente de soda, cafeterías, ferias, minimarket, restaurantes.	Establecimientos dedicados a la venta de repuestos de automóviles, compra y venta de automóviles y maquinarias, centro comercial, supermercados, mercados, estación de servicio automotor (con o sin expendio de combustibles líquidos), centro de servicio automotor discotecas, cabaret, boite y similares.
	Culto y Cultura	Parroquias, capillas, santuarios, sinagogas, mezquitas. Centros culturales, museos, bibliotecas, cines, teatros, galerías de arte, centros de difusión de toda especie, medios de comunicación, tales como, canales de televisión, radio y prensa escrita.	Catedrales, Templos, Salas de concierto o espectáculos, Auditorios, Centros de eventos. - Centros de convenciones, Centros de exposiciones.
	Deporte	Centros deportivos, clubes deportivos, gimnasios.	Estadios, Autódromos, Medialuna, Rodeo, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños turcos.
	Educación	Jardines infantiles, colegios y escuelas básicas, liceos, educación técnica, media, básica y preescolar.	Academias de Rehabilitación conductual, centro de capacitación en educación superior, Institutos, Universidades.
	Esparcimiento	No se permite.	Parques de entretenimientos, parques zoológicos, actividades recreativas, juegos electrónicos o mecánicos, casinos.
	Salud	Consultorios.	Hospitales, Clínicas, Crematorios. Postas, Centros de rehabilitación, Cementerios, Policlínicos.
	Seguridad	Unidades policiales, cuarteles de bomberos, unidades de seguridad ciudadana.	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
	Servicios	Oficinas, correos, centros de acceso a internet, centros de pago, bancos, centros de belleza, peluquerías, servicios artesanales.	Administradoras de fondos y administración de pensiones, Centros médicos, Centros dentales, s. profesionales, Instituciones de salud, Imprentas y encuadernación, Compañías de seguros, Financieras, Servicios Públicos en general.
Social	Sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales, locales comunitarios.	Sin prohibiciones	
Actividades Productivas		Talleres de clasificación inofensiva.	Taller mecánico, taller de pinturas y desabolladuras, taller de vulcanización, plantas de revisión técnica.
Infraestructura	Transporte	No se permite	Terminales de transporte terrestre para locomoción colectiva y urbana, vías y estaciones ferroviarias, recintos de puerto seco, instalaciones o recintos aeroportuarios.
	Sanitaria	Plantas de captación o distribución de agua potable y aguas lluvias.	Plantas de captación, distribución o tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones de transferencias de residuos domiciliarios.

Comentado [JFO13]: Idem ZM1

	Energética	No se permite	Centrales de generación o distribución de energía eléctrica, gas, gasoductos, instalaciones de telecomunicaciones.
Espacio Público		Sistema vial, ciclovías, plazas, parques y áreas verdes.	Sin prohibiciones
Áreas Verdes		Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde.	Sin prohibiciones
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZM3 – Zona mixta densidad media baja			
Superficie de subdivisión predial mínima		300 m ²	
Densidad Bruta Máxima		200 hab/ha	
Coefficiente ocupación de suelo		Uso residencial: 0,6	Otros usos: 0,8
Coefficiente de constructibilidad		1	
Altura máxima de edificación		Uso residencial: 14 metros	Otros usos: 10,5 metros
Sistema de agrupamiento		Aislado.	
Antejardín		Uso residencial: 3 metros	Otros usos: 5 metros
Distanciamiento a medianeros		Según Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones	

Comentado [JF014]: Superficie predial 400 m SE
ACUERDA A 300 M²
ALTURA 5 PISOS
14 METROS
COEFICIENTE DE OCUPACION 0,8

ZM4: Zona Mixta 4

ZM4: ZONA MIXTA 4			
USOS DE SUELO (Art. 2.1.24 OGUIC)		ACTIVIDADES O DESTINOS PERMITIDOS	ACTIVIDADES O DESTINOS PROHIBIDOS
TIPO DE USO	CLASE		
Residencial		Vivienda, hogares de acogida y adulto mayor, hospedaje, hotel, residencial, motel.	Sin prohibiciones
Equipamiento	Científico	No se permite.	Laboratorios, centros científicos y/o de investigación.
	Comercio	Locales comerciales, fuente de soda, cafeterías, ferias, minimarket, restaurantes.	Establecimientos dedicados a la venta de repuestos de automóviles, compra y venta de automóviles y maquinarias, centro comercial, supermercados, mercados, estación de servicio automotor (con o sin expendio de combustibles líquidos), centro de servicio automotor discotecas, cabaret, boite y similares.
	Culto y Cultura	Capillas, centros culturales, museos, bibliotecas, galerías de arte.	Catedrales, Parroquias, Templos, Santuarios, Sinagogas, Mezquitas, Salas de concierto o espectáculos, Auditorios, Cines, Teatros Centros de eventos, Centros de convenciones, Centros de exposiciones, Centros de difusión de toda especie, Medios de comunicación, tales como, canales de televisión, radio y prensa escrita.
	Deporte	No se permite	Estadios, centros deportivos, clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, medialunas, baños turcos, autódromos, Rodeo, Caballerizas, Establos.
	Educación	Jardines infantiles.	Liceos, Colegios, Escuelas básicas, Academias de Rehabilitación conductual, Educación técnica, media, básica, y preescolar, centro de capacitación en educación superior, Institutos, Universidades.
	Esparcimiento	No se permite.	Parques de entretenimientos, parques zoológicos, actividades recreativas, juegos electrónicos o mecánicos, casinos.
	Salud	Consultorios.	Hospitales, Clínicas, Crematorios, Postas, Centros de rehabilitación, Cementerios, Policlínicos.

Comentado [JF015]: Revisar procedencia de actividad prohibida



ORDENANZA
PLAN REGULADOR COMUNAL
LA CRUZ

	Seguridad	Unidades policiales, cuarteles de bomberos, unidades de seguridad ciudadana.	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
	Servicios	Oficinas, correos, centros de acceso a internet, centros de pago, bancos, centros de belleza, peluquerías, servicios artesanales.	Administradoras de fondos y administración de pensiones, Centros médicos, Centros dentales, s. profesionales, Instituciones de salud, Imprentas y encuadernación, Compañías de seguros, Financieras, Servicios Públicos en general.
	Social	Sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales, locales comunitarios.	Sin prohibiciones.
Actividades Productivas		Talleres de clasificación inofensiva.	Taller mecánico, taller de pinturas y desabolladuras, taller de vulcanización, plantas de revisión técnica.
Infraestructura	Transporte	No se permite	Terminales de transporte terrestre para locomoción colectiva y urbana, vías y estaciones ferroviarias, recintos de puerto seco, instalaciones o recintos aeroportuarios.
	Sanitaria	No se permite	Plantas de captación o distribución de agua potable y aguas lluvias, plantas de captación, distribución o tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones de transferencias de residuos domiciliarios.
	Energética	No se permite	Centrales de generación o distribución de energía eléctrica, gas, gasoductos, instalaciones de telecomunicaciones.
Espacio Público		Sistema vial, ciclovías, plazas, parques y áreas verdes.	Sin prohibiciones
Areas Verdes		Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde.	Sin prohibiciones
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZM4 – Zona densidad baja			
Superficie de subdivisión predial mínima		500 m2	
Densidad Bruta Máxima		80 hab/ha	
Coefficiente ocupación de suelo		Uso residencial: 0,3	Otros usos: 0,5
Coefficiente de constructibilidad		1	
Altura máxima de edificación		Uso residencial: 7 metros	Otros usos: 10,5 metros
Sistema de agrupamiento		Aislado, pareado, continuo.	
Antejardín		Uso residencial: 3 metros	Otros usos: 5 metros
Distanciamiento a medianeros		Según Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones	

Comentado [JFO16]: Superficie 800 mts
Densidad 80 hab/ha

**ACUERDO SUPERFICIE:500
DENSIDAD:80**

ZM5: Zona Mixta 5

Comentado [JFO17]: Insertar nueva zona

ZM5: ZONA MIXTA 5			
USOS DE SUELO (Art. 2.1.24 OGUC)		ACTIVIDADES O DESTINOS PERMITIDOS	ACTIVIDADES O DESTINOS PROHIBIDOS
TIPO DE USO	CLASE		
Residencial		Vivienda, hogares de acogida, hospedaje, hotel, residencial.	Motel
Equipamiento	Científico	No se permite.	Laboratorios, centros científicos y/o de investigación.
	Comercio	Locales comerciales, centro comercial, supermercados, estación de servicio automotor (con o sin expendio de combustibles líquidos), centro de servicio automotor, fuente de soda, cafeterías, ferias.	Establecimientos dedicados a la venta de repuestos de automóviles, compra y venta de automóviles y maquinarias, discotecas, cabaret, boite y similares
	Culto y Cultura	Parroquias, capillas, santuarios, sinagogas, mezquitas. Centros culturales, museos, bibliotecas, cines, teatros, galerías de arte, centros de difusión de toda especie, medios de comunicación, tales como, canales de televisión, radio y prensa escrita.	Auditorios, Centros de eventos. - Centros de convenciones, Centros de exposiciones

Comentado [JFO18]: Ver los usos de suelos prohibidos para evitar discriminaciones. Al parecer las actividades y sus escalas están asociados a la vías que enfrentan



ORDENANZA
PLAN REGULADOR COMUNAL
LA CRUZ

	Deporte	Centros deportivos, clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, medialunas, baños turcos.	Estadios, Autódromos, Rodeo, Caballerizas, Establos.
	Educación	Jardines infantiles, colegios y escuelas básicas, liceos, educación técnica, media, básica y preescolar, centros de capacitación en educación superior.	Academias de Rehabilitación conductual, Institutos, Universidades.
	Esparcimiento	No se permite.	Parques de entretenimientos, parques zoológicos, actividades recreativas, juegos electrónicos o mecánicos, casinos.
	Salud	Policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación, cementerios.	Hospitales, Clínicas, Crematorios.
	Seguridad	Unidades policiales, cuarteles de bomberos, unidades de seguridad ciudadana.	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
	Servicios	Oficinas, centros médicos, centros dentales, servicios profesionales, correos, centros de acceso a internet, centros de pago, bancos, centros de belleza, peluquerías, servicios artesanales, servicios públicos en general.	Sin prohibiciones.
	Social	Sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales, locales comunitarios.	Sin prohibiciones
Actividades Productivas		Talleres y bodegas de clasificación inofensiva.	Plantas de revisión técnica, talleres y bodegas molestas.
Infraestructura	Transporte	Terminales de transporte terrestre para locomoción colectiva y urbana, vías y estaciones ferroviarias.	Recintos de puerto seco, instalaciones o recintos aeroportuarios.
	Sanitaria	Plantas de captación o distribución de agua potable y aguas lluvias.	Plantas de captación, distribución o tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones de transferencias de residuos domiciliarios.
	Energética	Instalaciones de telecomunicaciones.	Centrales de generación o distribución de energía eléctrica, gas, gasoductos.
Espacio Público		Sistema vial, ciclovías, plazas, parques y áreas verdes.	Sin prohibiciones.
Áreas Verdes		Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde.	Sin prohibiciones
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ZONA ZM5 – Zona mixta 1 densidad alta			
Superficie de subdivisión predial mínima		250 m ²	
Densidad Bruta Máxima		250 hab/ha	
Coefficiente ocupación de suelo		Uso residencial: 0,6	Otros usos: 0,6
Coefficiente de constructibilidad		Uso residencial: 1	Otros usos: 2
Altura máxima de edificación		Uso residencial: 7 metros	Otros usos: 7 metros
Sistema de agrupamiento		Uso residencial: Aislado, pareado.	Otros usos: Aislado
Antejardín		Uso residencial: 2 metros	Otros usos: 3 metros
Distanciamiento a medianeros		Según Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones	

Comentado [JFO19]: Se recomienda para zona habitacional de alta densidad una densidad bruta de 250/hab/ha y un antejardín de 2 mt
SE ACUERDA TERRENOS DE 250

ZPEC: Zona Preferentemente de equipamiento y comercio

ZPEC: ZONA PREFERENTEMENTE EQUIPAMIENTO-COMERCIO			
USOS DE SUELO (Art. 2.1.24 OGUC)		ACTIVIDADES O DESTINOS PERMITIDOS	ACTIVIDADES O DESTINOS PROHIBIDOS
TIPO DE USO	CLASE		
Residencial		Vivienda, hogares de acogida y adulto mayor, hospedaje, hotel. VER RELACION CON DENSIDAD	Residencial, Motel.
	Científico	No se permite.	Laboratorios, centros científicos y/o de investigación.

Comentado [JFO20]: Ver relación de vivienda que puede ser unifamiliar y no colectiva y una menor densidad

Comentado [JFO21]: Ver procedencia de la prohibición



ORDENANZA
PLAN REGULADOR COMUNAL
LA CRUZ

Equipamiento	Comercio	Locales comerciales, cafeterías, ferias, minimarket, restaurantes. Centro comercial, supermercados, mercados, estación de servicio automotor (con o sin expendio de combustibles líquidos), centro de servicio automotor discotecas, fuente de soda cabaret, boite y similares.	---
	Culto y Cultura	Parroquias, capillas.	Catedrales, Templos, Santuarios, Sinagogas, Mezquitas. Centros

Comentado [JF022]: Idem anteriores

			culturales, Museos, Bibliotecas, Cines, Teatros, Galerías de arte, Centros de difusión de toda especie, Medios de comunicación, tales como, canales de televisión, radio y prensa escrita. Salas de concierto o espectáculos, Auditorios, Centros de eventos. - Centros de convenciones, Centros de exposiciones.
	Deporte	Centros deportivos, clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos.	Estadios, medialunas, baños turcos, autódromos, Rodeo, Caballerizas, Establos.
	Educación	Jardines infantiles, colegios y escuelas básicas, liceos, educación técnica, media, básica y preescolar.	Academias de Rehabilitación conductual, centro de capacitación en educación superior, Institutos, Universidades.
	Esparcimiento	Juegos electrónicos o mecánicos, casinos.	Parques de entretenimientos, parques zoológicos, actividades recreativas,
	Salud	Consultorios, postas. Clínicas, Policlínicos.	Hospitales, Crematorios, Centros de rehabilitación, Cementerios,
	Seguridad	Unidades policiales, cuarteles de bomberos, unidades de seguridad ciudadana.	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
	Servicios	Oficinas, correos, centros de acceso a internet, centros de pago, bancos, centros de belleza, peluquerías, servicios artesanales.	Administradoras de fondos y administración de pensiones, Centros médicos, Centros dentales, s. profesionales, Instituciones de salud, Imprentas y encuademación, Compañías de seguros, Financieras, Servicios Públicos en general.
	Social	Sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales, locales comunitarios.	Sin prohibiciones.
Actividades Productivas		Talleres de clasificación inofensiva.	Taller mecánico, taller de pinturas y desabolladuras, taller de vulcanización, plantas de revisión técnica.
Infraestructura	Transporte	No se permite	Terminales de transporte terrestre para locomoción colectiva y urbana, vías y estaciones ferroviarias, recintos de puerto seco, instalaciones o recintos aeroportuarios.
	Sanitaria	Plantas de captación o distribución de agua potable y aguas lluvias.	Plantas tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones de transferencias de residuos domiciliarios.
	Energética	No se permite	Centrales de generación o distribución de energía eléctrica, gas, gasoductos, instalaciones de telecomunicaciones.
Espacio Público		Sistema vial, ciclovías, plazas, parques y áreas verdes.	Sin prohibiciones.
Áreas Verdes		Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde.	Sin prohibiciones.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZPEC– Zona preferentemente equipamiento –comercio-densidad baja			
Superficie de subdivisión predial mínima		400 m ²	
Densidad Bruta Máxima		80 hab/ha	
Coefficiente ocupación de suelo		0.6	
Coefficiente de constructibilidad		3	
Altura máxima de edificación		7 metros	
Sistema de agrupamiento		Continuo.	
Antejardín		No se permite	
Distanciamiento a medianeros		Según Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones	

Comentado [JFO23]: Bis anteriores

Comentado [JFO24]: 400 m
80 hab/ha

Comentado [JFO25]: Disminuir alturas a 7 metros

ZPEC: Zona Preferentemente de equipamiento y Actividades Productivas

ZPEA: ZONA PREFERENTEMENTE EQUIPAMIENTO-ACTIVIDADES PRODUCTIVAS			
USOS DE SUELO (Art. 2.1.24 OGUC)		ACTIVIDADES O DESTINOS PERMITIDOS	ACTIVIDADES O DESTINOS PROHIBIDOS
TIPO DE USO	CLASE		
Residencial		Solo Vivienda del cuidador(ver caso padre hurtado)	Hogares de acogida y adulto mayor, hospedaje, hotel, residencial, Motel.
Equipamiento	Científico	Laboratorios, centros científicos y/o de investigación.	---
	Comercio	Locales comerciales, cafeterías, ferias	minimarket, restaurantes, centro comercial, supermercados, mercados, estación de servicio automotor (con o sin expendio de combustibles líquidos), centro de servicio automotor discotecas, fuente de soda cabaret, boite y similares.
	Culto y Cultura	No se permite	Catedrales, templos, parroquias, capillas, santuarios, sinagogas, mezquitas. Centros culturales, bibliotecas, salas de concierto o espectáculos, centros de exposiciones, centro cultural, museos, cines, teatros, auditorios, centro de convenciones, medios de comunicación, tales como, canales de televisión, radio y prensa escrita.
	Deporte	No se permite	Estadios, centros deportivos, clubes deportivos, multicanchas, piscinas, saunas, Baños turcos, Recintos destinados al deporte o actividad física en general. Autódromos.
	Educación	No se permite	Jardines infantiles, colegios y escuelas básicas, liceos, educación técnica, media, básica y preescolar, academias de Rehabilitación conductual, centro de capacitación en educación superior, Institutos, Universidades.
	Esparcimiento	No se permite.	Parques de entretenimientos, parques zoológicos, actividades recreativas, juegos electrónicos o mecánicos, casinos.
	Salud	No se permite	Hospitales, Clínicas, Consultorios, postas, Crematorios, Centros de rehabilitación, Cementerios, Policlínicos.
	Seguridad	No se permite	Unidades policiales, cuarteles de bomberos, unidades de seguridad ciudadana, cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
	Servicios	Oficinas	Administradoras de fondos y administración de pensiones, Centros médicos, Centros dentales, s. profesionales, Instituciones de salud, Servicios artesanales, Imprentas y encuadernación, Correos, Telégrafos, Centros de pago, Bancos, Centros de belleza, Peluquerías, Compañías de seguros, Financieras, Servicios Públicos en general.
	Social	No se permite	Sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales, locales comunitarios.
Actividades Productivas		Talleres mecánicos, vulcanizaciones, bodegas de clasificación inofensiva, puerto seco.	Sin prohibiciones
Infraestructura	Transporte	No se permite	Terminales de transporte terrestre para locomoción colectiva y urbana, vías y estaciones ferroviarias, recintos de puerto seco, instalaciones o recintos aeroportuarios.
	Sanitaria	No se permite	Plantas de captación o distribución de agua potable y aguas lluvias, plantas de captación, distribución o tratamiento de aguas servidas,

Comentado [JF026]: Permitido Vivienda del cuidador Prohibido vivienda multifamiliar



	Energética	No se permite	rellenos sanitarios, estaciones de transferencias de residuos domiciliarios.
Espacio Público		Sistema vial, ciclovías, plazas, parques y áreas verdes.	Centrales de generación o distribución de energía eléctrica, gas, gasoductos, instalaciones de telecomunicaciones.
Áreas Verdes		Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde.	Sin prohibiciones.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		ZONA ZPEA –Zona preferentemente de equipamiento y actividades productivas	
Superficie de subdivisión predial mínima		1.000 m2	
Densidad Bruta Máxima		30 hab/ha	
Coefficiente ocupación de suelo		0,7	
Coefficiente de constructibilidad		0,7	
Altura máxima de edificación		7 metros	
Sistema de agrupamiento		Aislado.	
Antejardín		No se exige	
Distanciamiento a medianeros		5 metros	

Artículo II.1.2 Incentivos en las normas urbanísticas

Los incentivos de las normas urbanísticas de este Instrumento de Planificación serán aplicables en relación a sus zonas y serán condicionados específicamente a:

- Desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes.
- Cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.

Artículo II.1.2.1 Incentivos asociados al desarrollo o mejoramiento de espacios públicos en zonas mixtas

Cuando se encuentren ejecutadas las vías propuestas en las respectivas zonas circunscritas en una manzana rodeada por vialidad estructurante los coeficientes de ocupación de suelo y de constructibilidad podrán incrementarse en un 20%. Igualmente la densidad bruta máxima se incrementará en un 30%.

CAPÍTULO II.2 Áreas Restringidas al desarrollo urbano

Artículo II.2.1 Áreas de riesgo

AR1: Áreas de riesgos por inundación.

En sectores clasificados con riesgo alto o muy alto, solo se permitirán usos condicionados a mitigación aprobada por el organismo competente.”

Artículo II.2.2 Zonas no edificables

Las zonas no edificables corresponden, de conformidad a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, a aquellas franjas o radios de protección de infraestructura peligrosa establecidas por el ordenamiento jurídico vigente, en las cuales sólo se podrán autorizar actividades transitorias, siempre que éstas se ajusten a la normativa que las rige.”
En el territorio del Plan se reconocen las siguientes:



- Fajas senderos de inspección de los canales de riego o acueductos fijados en el Código de Aguas, D.F.L. N° 1.302, de 1990.
- Fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles, según lo previsto en la Ley General de Ferrocarriles, D.S. N° 1.157, del Ministerio de Fomento, de 1931.
- Resguardo de las infraestructuras energéticas de oleoductos, gasoductos, poliductos, según lo normado por el D.S. N° 160 de 2008 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, D.O. del 7 de Julio de 2009, que aprobó el Reglamento de Seguridad para el Almacenamiento, Refinación, Transporte y Expendio al público de combustibles líquidos derivados del petróleo.

CAPÍTULO II.3 Áreas de Protección

Artículo II.3.1 Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural

En el territorio del Plan se reconocen en esta categoría las áreas de protección que se señalan a continuación, las que se grafican en Planos como ICH.

Código	Denominación	Dirección
ICH1	Inmueble de Conservación Histórica 1	Comuna de La Cruz
ICH2	Inmueble de Conservación Histórica 2	Comuna de La Cruz
ICH3	Inmueble de Conservación Histórica 3	Comuna de La Cruz

CAPÍTULO II.4 Terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública

Artículo II.4.1 Plazas y parques de nivel comunal

Los terrenos consultados como Plazas y Parques por el presente Plan se grafican en Planos como AV3, y son los que se indican a continuación:

CÓDIGO	Nombre
AV3-PQ1	Parque propuesto Borde Río
AV3-PQ2	Parque vía férrea

Artículo II.4.2 Vialidad estructurante de nivel comunal

Terrenos con afectación destinados a circulaciones (aperturas y ensanches)

CAPÍTULO II.5 Red Vial Estructurante

Artículo II.5.1 Clasificación de la Red Vial pública

CÓDIGO	CATEGORÍA	NOMBRE	TRAMO		ANCHO entre líneas oficiales (m)		OBSERVACIONES
					E=Existente P=Proyectada		
			DESDE	HASTA	E	P	
Vías en sentido Oriente Poniente, ubicadas de Norte a Sur.							
VS-1	Servicio	El Sauce	Los Aromos	Camino Troncal	12	---	Corresponde solo la sección sur desde el eje de calle hacia línea oficial sur. Asimilada según art. 2.3.1 OGUC
VS-2	Servicio	Los Olivos	Los Aromos	Camino Troncal	25	---	---
VS-3	Servicio	San Antonio	Camino Troncal	Límite urbano poniente	7	15	Ensanche de 8 m al norte.
VS-4	Servicio	José Santos Molina	Camino Troncal	Límite urbano poniente	15	---	---
VS-5	Servicio	Calle Tres	Camino Troncal	Av. Del Río (VT-8c) (Proyectada)	---	15	Apertura
VS-6	Servicio	Calle Dos	Camino Troncal	Calle Siete	12	---	---
VS-7	Servicio	Calle Uno	Camino Troncal	Calle Siete	15	---	---
VS-7	Servicio	Calle Uno	Calle Siete	Av. Del Río (VT-8c) (Proyectada)	---	15	Apertura
VS-8	Servicio	Calle Proyectada 1	Camino Troncal	Av. Del Río (VT-8c) (Proyectada)	---	15	Apertura
VS-9	Servicio	Calle Proyectada 2	Camino Troncal	Calle Siete (proyección sur)	---	15	Apertura
VS-10	Servicio	El Molino	Línea férrea	90m al oriente de eje Camino Troncal	--	15	Apertura
VS-10	Servicio		90 m al oriente de eje Camino Troncal	Camino Troncal	7	15	Ensanche de 8 m lado norte
VS-10	Servicio		Camino Troncal	Av. Del Río (VT-8c) (Proyectada)	9	15	Ensanche de 6 m lado norte y al oriente según dirección norte sur u oriente poniente respectivamente
VS-11	Servicio	Maule	Miraflores	5 de Abril	11	--	Asimilada según art. 2.3.1 OGUC
VL-1	local		Riquelme	Miraflores	9	--	Asimilada según art. 2.3.1 OGUC

VL-2	local	Riquelme	Av. 21 de Mayo	Camino Troncal	9	11	Ensanche simétrico ambos lados
VL-2	local		Camino Troncal	Canal Calle Larga	11	11	---
VL-2	local		Canal Calle Larga	Esterillo	9	11	Ensanche simétrico ambos lados
VL-3	local	Esmeralda	Miraflores	Esterillo	9	--	Asimilada según art. 2.3.1 OGUC
VL-4	local	M. Flores	Av. 21 de Mayo	Av. Santa Cruz	Var7, 5 9	11	Ensanche al norte
VL-5	local	Angamos	Libertad	vía proyectada a canal	5	11	Ensanche simétrico ambos lados
VL-5	local		vía proyectada a canal	142 m del eje de Av. 21 de mayo	Var 10 7,5	11	Ensanche sur
VL-5	local		142 m del eje de Av. 21 de mayo Av. 21 de Mayo	Av. 21 de mayo	---	11	---
VS-12	Servicio	Galvarino	168 m al poniente de Libertad	Libertad	6	15	Ensanche ambos lados
VS-12	Servicio		168 m al poniente de Libertad	El Bolsón	---	15	Apertura
VS-12	Servicio		El Bolsón	Camino Posa Cristalina	---	15	Apertura
VS-13	Servicio	Nazar	Av. 21 de Mayo	Av. Santa Cruz	13	---	Asimilada según art. 2.3.1 OGUC
VS-14	Servicio	G. Hichins	Av. 21 de Mayo	Av. Santa Cruz	13 - 15	---	Asimilada según art. 2.3.1 OGUC
VS-15	Servicio	Carlos Morales	Av. 21 de Mayo	Av. Santa Cruz	11	---	Asimilada según art. 2.3.1 OGUC
VS-16	Servicio	Prolongación poniente Carlos Morales	Libertad	Av. 21 de Mayo		15	Apertura

TITULO III DISPOSICIONES TRANSITORIAS DE CARÁCTER SUPLEATORIO

CAPÍTULO III.1 Normas supletorias de nivel intercomunal

Artículo III.1.1.1 Vialidad intercomunal

Código	Nombre	Descripción Tramo		Estado E=Existente P=Proyectado	Ancho		Categoría	Observación
		Desde	Hasta		E	P		
VT-5	Av. 21 de Mayo (hacia Palmilla)	Camino Troncal F-62	Limite Ext. Urbana Oriente	Existente	10		Troncal	Asimilada a vía troncal conforme art. 2.3.1 OGUC

VT-8c	Av. Del Río	Limite Comunal con Calera La	Limite Comunal con Quillota	Proyectada		30	Troncal	Apertura. En área rural conforme al art. 59 LGUC
VT-16c	Camino Troncal F-62	Limite Comunal La Cruz - La Calera	Limite Urbano Vigente La Cruz	Existente	20	30	Troncal	Ensanche Ambos Costados
VT-16cc	21 de Mayo	Limite Urbano Vigente La Cruz	Chorrillos (Ruta F-366)	Existente	Var. 15-20		Troncal	Asimilada a vía troncal conforme art. 2.3.1 OGUC
VT-16cc	21 de Mayo	Chorrillos (Ruta F-366)	Limite Comunal La Cruz - Quillota	Existente	20		Troncal	Par vial con Av. Santa Cruz
VT-16dc	Av. Santa Cruz	El Naranjal	Lorca Prieto	Existente	Var 11-18	20	Troncal	Ensanche poniente. par vial con Av. 21 de Mayo
VT-19c	Chorrillos	Av. del Río	Camino Troncal / 21 de Mayo	Existente	15	30	Troncal	Ensanche Sur
	Simpson	Camino Troncal / 21 de Mayo	El Naranjal	Existente	20	30	Troncal	
	El Naranjal	Simpson	Limite Ext. Urbana Oriente	Existente	20	30	Troncal	
VT-20c	Pedro Aguirre Cerda	Av. La Cruz	Limite Ext. Urbana Oriente	Existente	12	30	Troncal	Ensanche Sur
VT-21ac	Lorca Prieto	21 de Mayo	Fernando Monckeberg **Limite Ext. Urbana Oriente	Existente	15		Troncal	Asimilada a vía troncal conforme art. 2.3.1 OGUC

Nota explicativa – Enfoque EAE (FCD N°1 y N°3):

Las normas de densidad habitacional, coeficiente de ocupación de suelo y altura máxima establecidas para cada zona buscan dar cumplimiento a los Factores Críticos de Decisión definidos en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del PRC de La Cruz:

- **FCD N°1:** Control del crecimiento urbano para proteger suelos agrícolas y priorizar la consolidación del tejido urbano existente.
- **FCD N°3:** Mejora de la habitabilidad y la resiliencia urbana, a través del manejo de riesgos, disponibilidad hídrica, eficiencia en la ocupación del suelo y provisión adecuada de espacio público.

En consecuencia, las disposiciones contenidas en este artículo deben interpretarse a la luz de dichos objetivos estratégicos, en coherencia con el Informe Ambiental Complementario del instrumento.