

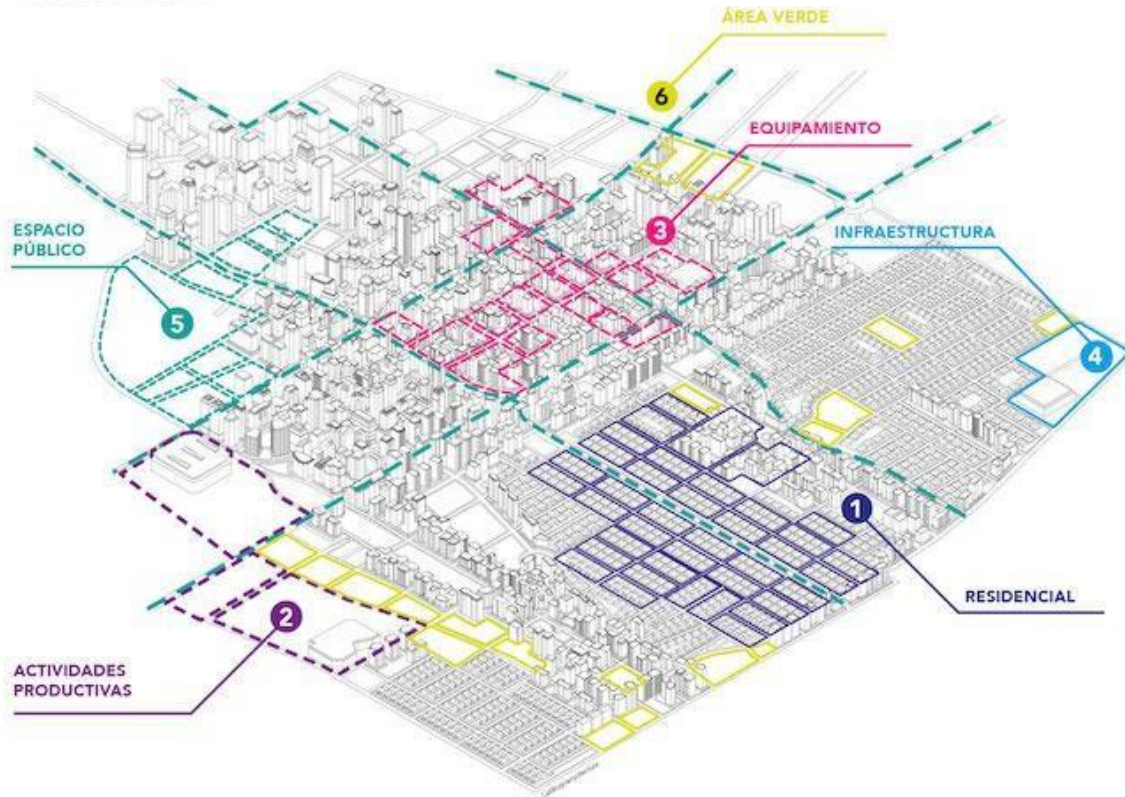


H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN LUCAS, MICH.



2021 - 2024

LOS USOS DE SUELO



CONOCE LOS 6 TIPOS DE USO DE SUELO ESTABLECIDOS EN LA OGUC

Los **uso de suelo** corresponden a un conjunto genérico de actividades que el **Instrumento de Planificación Territorial** admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones (artículo 1.1.2). En esta guía abordaremos los distintos tipos de usos de suelo que establece la **Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones**, en su Título 2, Capítulo 1, Artículos del 2.1.24 al 2.1.36.

ARTÍCULO 2.1.24.

Para la fijación y aplicación de dichos **usos de suelo**, éstos se agrupan en los siguientes **seis tipos de uso**, susceptibles de emplazarse simultáneamente en la misma zona, lo cual deberá ser reglamentado por el **Instrumento de Planificación Territorial correspondiente**, (para más información sobre los I.P.T. ver mas adelante en esta misma publicación) en orden a compatibilizar los efectos de unos y otros:

- 1_Residencial.
- 2_Actividades Productivas.
- 3_Equipamiento
- 4_Infraestructura.
- 5_Espacio Público.
- 6_Area Verde.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN LUCAS, MICH.



2021 - 2024

1_Residencial

ARTÍCULO 2.1.25.

El tipo de uso Residencial contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o





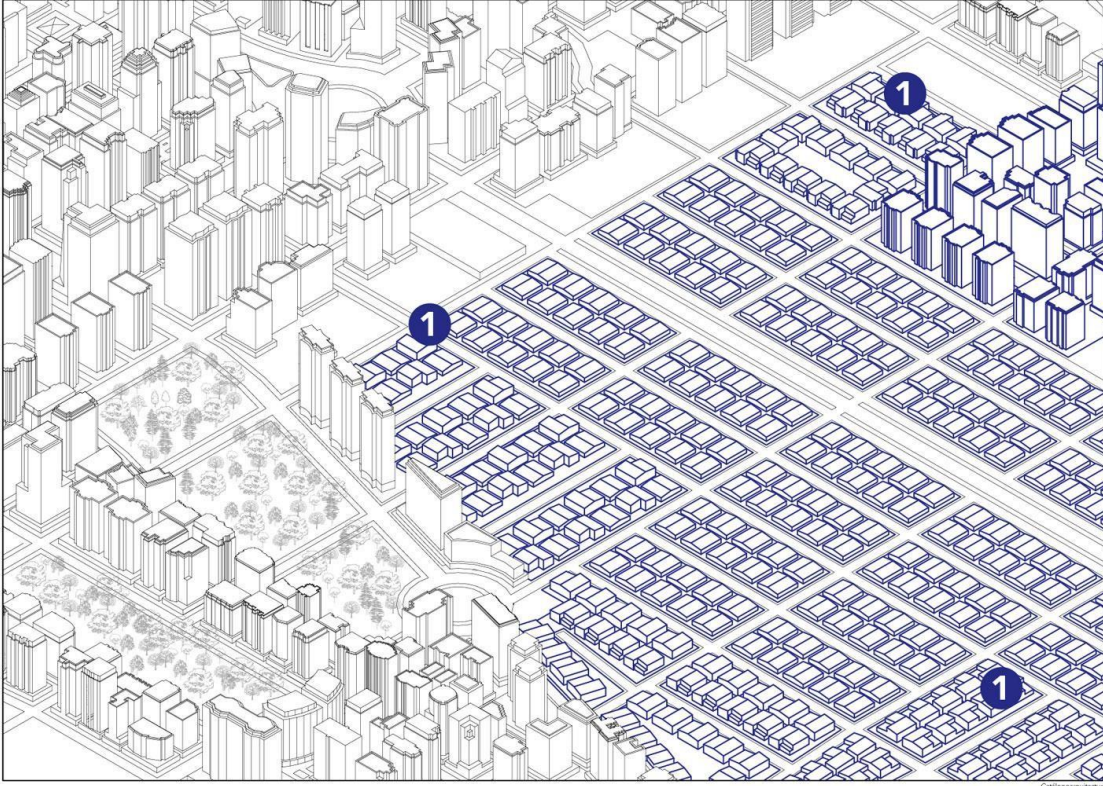
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN LUCAS, MICH.



2021 - 2024

gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas, en cuyo caso requerirán que en el lugar donde se emplazan esté admitido algún uso comercial.

1 RESIDENCIAL



1-Clases de usos residencial:

Vivienda / edificios de departamentos, casas, conjuntos habitacionales.

Hogar de acogida / residencia de ancianos, de menores, de estudiantes.

Local destinado a hospedaje / Hostal, hotel, motel, cabañas.

En los conjuntos de viviendas o edificios colectivos se admitirá, como parte del uso de suelo Residencial, el funcionamiento de locales destinados a lavandería, gimnasio, piscina, guardería infantil o similares, para uso preferente de los residentes, mientras no requieran patente.

ARTÍCULO 2.1.26.

Las viviendas podrán consultar el funcionamiento de **pequeños comercios, industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional**, en tanto su principal destino subsista como habitacional.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN LUCAS, MICH.



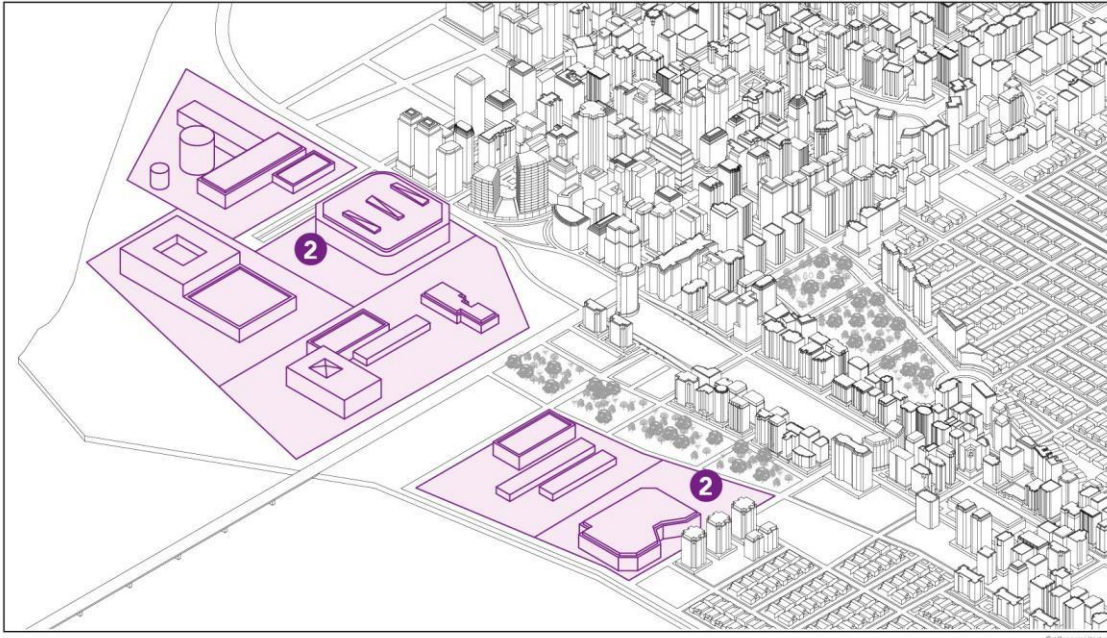
2021 - 2024

2_ Actividades productivas

ARTÍCULO 2.1.28.

El tipo de uso **Actividades Productivas** comprende a todo tipo de **industrias** y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como **grandes depósitos, talleres o bodegas industriales**. El Instrumento de Planificación Territorial podrá establecer limitaciones a su instalación, sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y demás disposiciones pertinentes.

2 ACTIVIDADES PRODUCTIVAS



2-Clases de uso para actividades productivas:

Industrial / química, metalúrgico, mecánico, industria de la construcción.

Agricultura / hortalizas, frutales, cultivos, agroindustria, galpón, silos, otros.

Ganadería / praderas de ganado, establo, galpón, otros.

Silvicultura / bosque nativo, plantaciones de árboles, galpón, área de acopio, aserradero.

Pesca y caza / centro de cultivo acuícola, caleta de pescadores, área de manejo y explotación de recursos bentónicos

Explotación de minas y canteras / rajo o mina, procesamiento mineral (chancadora, fundición), cantera.

Las actividades productivas señaladas en el inciso anterior pueden ser calificadas como **inofensivas, molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas** por la Secretaría Regional Ministerial de Salud correspondiente. Sin embargo, las que cuenten con calificación de dicha Secretaría Regional Ministerial como actividad inofensiva podrán asimilarse al uso de suelo Equipamiento de clase comercio o servicios, previa autorización del Director de Obras Municipales cuando se acredite que no producirán molestias al vecindario.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN LUCAS, MICH.



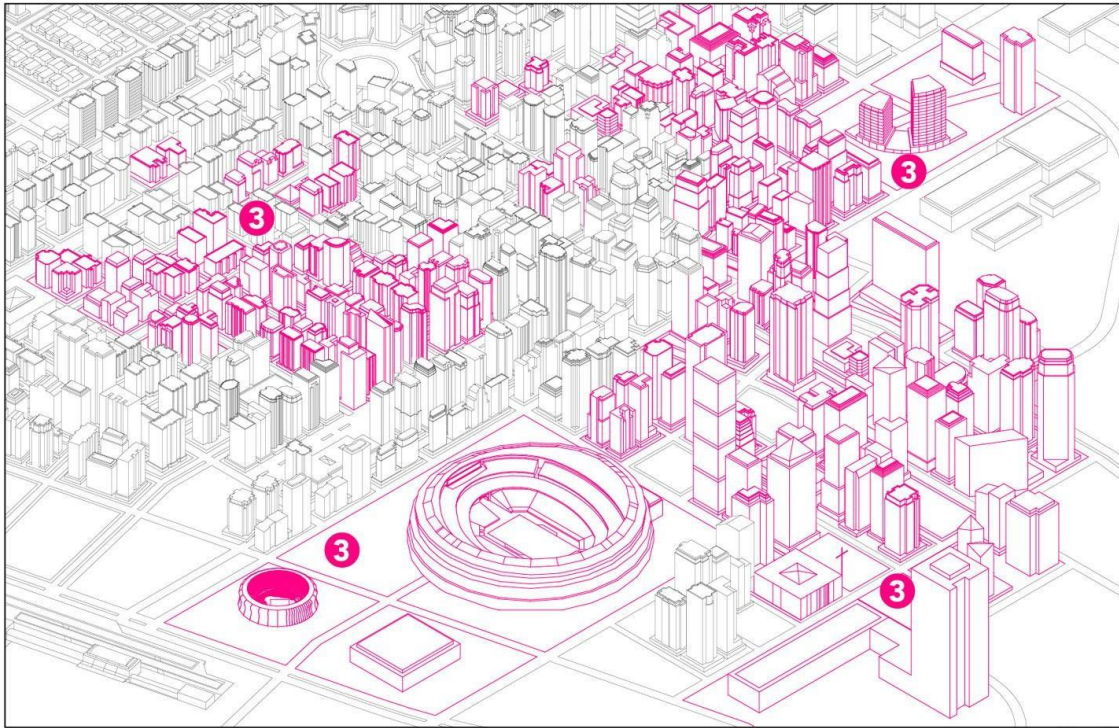
2021 - 2024

3_Equipamiento (Art. 2.1.32 al 2.1.36)

ARTÍCULO 2.1.27.

El tipo de uso Equipamiento se refiere a las **construcciones destinadas a la prestación de servicios** necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas.

3 EQUIPAMIENTO



Clases de equipamiento:

Científico / laboratorio, centro de investigación.
Comercio / almacén, mercado, restauran, grandes tiendas, etc.
Culto / templos, catedrales, santuarios, sinagogas, mezquitas.
Cultura / museo, biblioteca, cine, teatro, salas de arte, etc.
Deporte / estadio, gimnasio, club deportivo, canchas, piscina.
Educación / colegios, universidades, jardín infantil.
Esparcimiento / zoológico, casino, parque entreteniciones.

Salud / posta, hospitales, policlínicos, consultorios, clínicas.
Seguridad / establecimientos de policía, bomberos, cárcel.
Servicios / oficinas, correos, bancos, notaría, centros médicos y dentales.
Social / sede junta de vecinos, sede organización comunitaria.

ESCALAS DE EQUIPAMIENTO

ARTÍCULO 2.1.36.

Para los efectos de la aplicación de los Instrumentos de Planificación Territorial, se distinguirán cuatro **escalas de equipamiento**, divididas según su carga de ocupación y ubicación respecto de la categoría de la vía que enfrentan. Dichas escalas son las siguientes:

1_Equipamiento Mayor: El que contempla una carga de ocupación **superior a 6000 personas** y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten **vías expresas y troncales**.

2_Equipamiento Mediano: El que contempla una carga de ocupación **superior a 1000 y hasta 6000 personas** y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten **vías colectoras, troncales o expresas**.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN LUCAS, MICH.

TODOS por EL MUNICIPIO DE SAN LUCAS

2021 - 2024

3_Equipamiento Menor: El que contempla una carga de ocupación superior a 250 y hasta 1.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías de servicio, colectoras, troncales o expresas.

4-Equipamiento Básico: El que contempla una carga de ocupación de hasta 250 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías locales, de servicio, colectoras, troncales o expresas.

Para mayor información acerca de los tipos de vías revisa nuestro artículo: **Clasificación de las vías, líneas oficiales y líneas de edificación según la OGUC.**

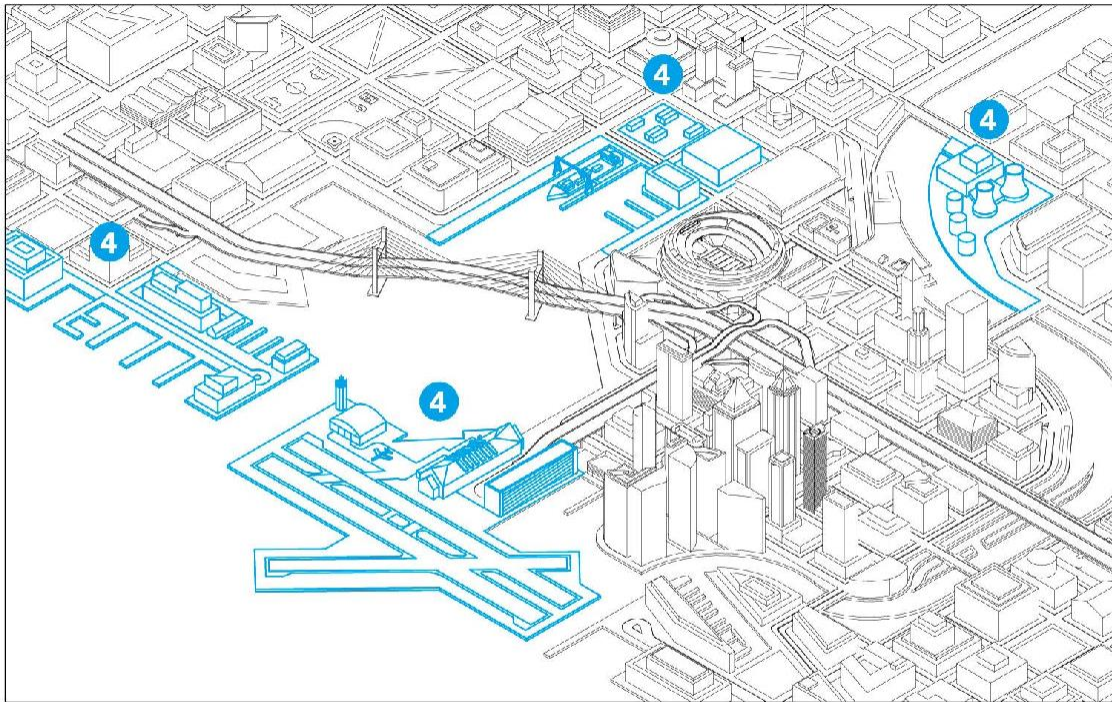
4_Usos para infraestructura

ARTÍCULO 2.1.29.

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

- **Infraestructura de transporte**, tales como, vías y estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre, recintos marítimos o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios, etc.
- **Infraestructura sanitaria**, tales como, plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, de aguas lluvia, rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos, etc.
- **Infraestructura energética**, tales como, centrales de generación o distribución de energía, de gas y de telecomunicaciones, gasoductos, etc.

4 INFRAESTRUCTURA



4-Clases de uso para infraestructura:

Transporte / vías y estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre, recintos aeroportuario, recintos portuarios.

Sanitaria / plantas de captación, planta de tratamiento agua potable o servidas, disposición final de residuos, otras instalaciones.

Energética / centrales de generación o distribución de energía, de gas y de telecomunicaciones, gasoductos.

Telecomunicaciones / centrales de telecomunicación y telefonía, televisión y otros datos, antenas de celular, radio, televisión y otros.

Las **redes de distribución, redes de comunicaciones** y de servicios domiciliarios y en general los trazados de infraestructura se entenderán siempre admitidos y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes. El instrumento de planificación



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN LUCAS, MICH.



2021 - 2024

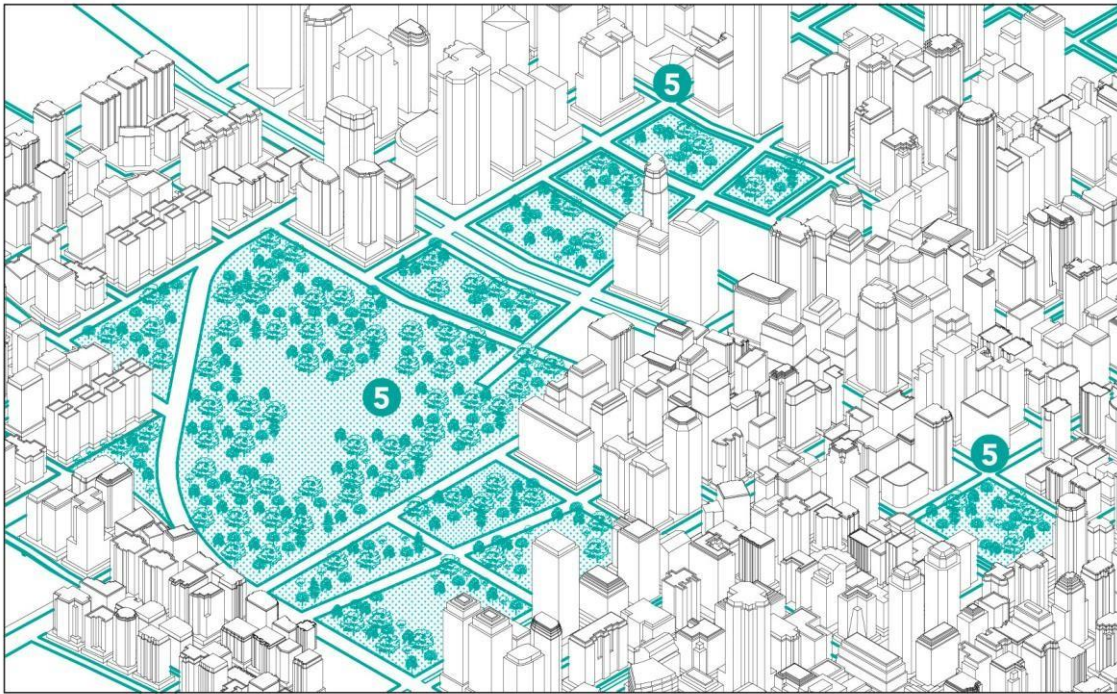
territorial deberá reconocer las **fajas o zonas de protección** determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por dicha normativa. Para estos efectos se entenderá por **redes y trazados**, todos los **componentes de conducción, distribución, traslado o evacuación**, asociados a los elementos de infraestructura indicados en el inciso anterior.

5_ Usos para espacio público

ARTÍCULO 2.1.30.

El tipo de uso **Espacio Público** se refiere al **sistema vial, a las plazas, parques y áreas verdes públicas**, en su calidad de bienes nacionales de uso público. La O.G.U.C. define "Espacio público" como; bien nacional de uso público, destinado a circulación y esparcimiento entre otros.

5 ESPACIO PÚBLICO



5-Clases de uso de espacio público:

Sistema vial / vías expresas, troncales, colectoras, de servicio y locales.

Parques, plazas y áreas verdes públicas / en su calidad de bienes nacionales de uso público, construcciones complementarias ala área verde.

Es importante comprender lo siguiente:

Bienes Nacionales: son aquellos cuyo dominio pertenece a la nación toda (inciso primero, artículo 589 del Código Civil).

Los Bienes Nacionales de Uso Público o Bienes Públicos: son aquellos Bienes Nacionales cuyo uso pertenece a todos los habitantes de la nación, como calles, plazas, puentes, caminos, el mar adyacente y sus playas (inciso segundo, artículo 589 del Código Civil).

Bienes del Estado o Bienes Fiscales: son aquellos Bienes Nacionales cuyo uso no pertenece generalmente a sus habitantes. Son Bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño. (inciso tercero, artículo 589 y artículo 590 del Código Civil).



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN LUCAS, MICH.

2021 - 2024

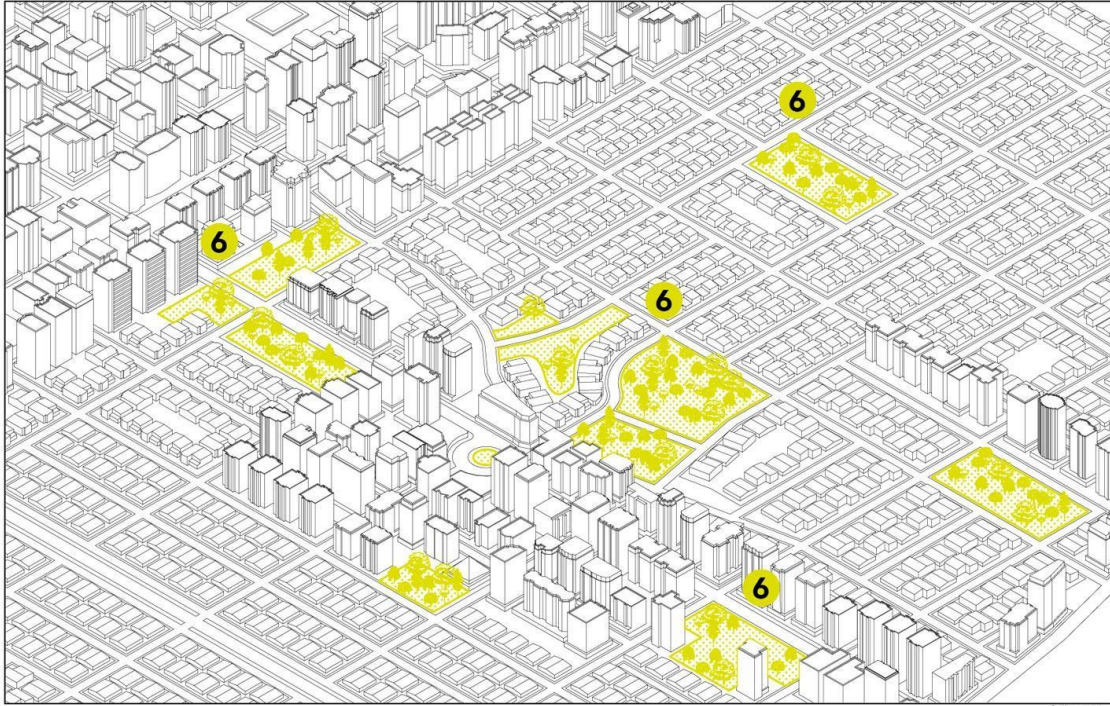


6_ Usos Área verde

Artículo 2.1.31.

El tipo de uso Área Verde definida en los Instrumentos de Planificación Territorial se refiere a los **parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son Bienes Nacionales de uso público**, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada.

6 ÁREA VERDE



6-Clases de usos de área verde:

Parque, plaza, área libre / No considerados como Bienes Nacionales de uso público. Pueden ser su propietario persona natural, jurídica, pública o privada.

Se entiende lo siguiente por “**Área verde**”: superficie de terreno destinada preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios

“**Área verde pública**”: bien nacional de uso público que reúne las características de área verde.

Importancia de los I.P.T. para definir los usos de suelo

Corresponde a los **Instrumentos de Planificación Territorial**, en el ámbito de acción que les es propio, definir los **usos de suelo de cada zona**.

Diagrama general sobre el marco regulatorio y normativo: