

PLAN REGULADOR COMUNAL DE COELEMU

ORDENANZA LOCAL

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- DEFINICIÓN. La presente Ordenanza Local es el documento normativo que forma parte del Plan Regulador Comunal de Coelemu, el cual tiene por objeto orientar y regular el desarrollo físico de las áreas urbanas de esta comuna y junto con la Memoria Explicativa, el Estudio de Factibilidad y los Planos, constituyen un solo cuerpo legal.

Las materias que regirán en las áreas urbanas de esta comuna se refieren al límite urbano, vialidad estructurante, zonificación y normas urbanísticas, condiciones generales y específicas sobre usos de suelo, de edificación y urbanización, zonas o inmuebles de conservación histórica y plantaciones y obras de ornato.

El presente Plan Regulador Comunal deroga el Límite Urbano de la ciudad de Coelemu, fijado según Decreto del Ministerio del Interior, de fecha 21 de Octubre de 1.958, y publicado en Diario Oficial del 18 de Marzo de 1.959.

ARTICULO 2.- MARCO LEGAL. El marco legal del presente plan regulador comunal esta dado por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, por la ley Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, por la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades y por la Ley de Bases Generales sobre el Medio Ambiente y su Reglamento.

Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no estuvieren normadas por las disposiciones de la presente Ordenanza, deberán regirse por los cuerpos legales señalados en este artículo y por las demás disposiciones legales y reglamentarias sobre la materia.

ARTICULO 3.- TERRITORIO DEL PLAN. El área urbana reglamentada por el presente Plan Regulador Comunal esta definida por el límite urbano que corresponde a las líneas poligonales cerradas graficadas en los planos que se indican a continuación, los que se complementan con esta Ordenanza, y cuya descripción de puntos y tramos se describen en el Artículo 6:

Plano PRC - 01 centro urbano de Coelemu polígono entre los puntos A y U

Plano PRC - 02 centros urbanos de Vegas de Itata y Perales polígono entre los punto A y G

ARTICULO 4.- RESPONSABILIDADES. De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la Dirección de Obras Municipales de Coelemu, la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Bío Bío, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

ARTICULO 5.- SANCIONES. La inobservancia de las normas contenidas en la presente Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

TITULO II

DESCRIPCION DEL LÍMITE URBANO

ARTICULO 6.- LIMITE URBANO. El límite urbano del área reglamentada por el presente Plan Regulador Comunal, enunciado en el Artículo 3 de esta Ordenanza, se define de conformidad con la descripción de puntos y tramos que se detalla a continuación:

CENTRO URBANO DE COELEMU

PUNTO	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
A	Intersección del eje del río Itata con paralela trazada a 125 mts. aguas abajo del eje del Puente Itata Nuevo		
		A - B	Sobre el eje del río Itata.
B	Intersección eje del río Itata con proyección del eje del camino a Fundo las Pataguas		
		B - C	Sobre la proyección del eje del camino al Fundo Las Pataguas hacia el Río Itata
C	Intersección eje del camino a Ñipas con eje del camino a Fundo las Pataguas		
		C - D	Sobre eje del camino al Fundo Las Pataguas.
D	Intersección de la paralela trazada a 530 mts del eje del camino a Ñipas con el eje del camino al fundo Las Pataguas.		
		D - E	Sobre la paralela trazada a 530 m. al eje del camino a Ñipas.
E	Intersección de la paralela trazada a 530 m al eje del camino a Ñipas con		

	la paralela trazada a 100 mts. de la curva de nivel 35 m.		
		E – F	Paralela trazada a 100 m. de la curva de nivel de 35 m.
F	Intersección de la paralela trazada a 100 m. de la curva de nivel de 35 m. con la paralela trazada a 150 mt. de la vía férrea		
		F – G	Paralela trazada a 150 m del eje vía férrea
G	Intersección de la paralela trazada a 150 m. del eje de la vía férrea con la paralela trazada a 100 m. del eje de la línea de alta tensión oriente.		
		G – H	Paralela trazada a 100 m del eje de la línea de alta tensión oriente
H	Intersección de la paralela trazada a 100 m. del eje de la línea de alta tensión oriente con la prolongación de la paralela trazada a 12 m. del eje de la línea de alta tensión sur.		
		H – I	Paralela trazada a 12 m. del eje de la línea de alta tensión sur.
I	Intersección de la línea paralela trazada a 12 m. del eje de la línea de alta tensión sur con la línea paralela trazada a 100 m. a la curva de nivel de 25 m.		
		I – J	Paralela trazada a 100 m. a la curva de nivel de 25 m.
J	Intersección de la línea paralela trazada a 100 m. de la curva de nivel 25 m. con la línea paralela trazada a 100 m. del eje del camino del acceso sur		
		J – K	Paralela trazada a 100 m del eje del camino del acceso sur.
K	Intersección de la paralela trazada a		

	100 m. del acceso sur con la proyección del eje del camino N-224 Tropezón Pirumávida – Toroico.		
		K – L	Eje y su proyección del camino N-224 a Tropezón- Pirumávida-Toroico.
L	Intersección del eje del camino N-224 Tropezón con la paralela trazada a 50 m. del eje del río Coelemu.		
		L - M	Paralela trazada a 50 m. al eje del río Coelemu
M	Intersección de la línea paralela trazada a 50 m. al eje del río Coelemu con línea paralela trazada a 300 m del eje de la calle Los Aromos.		
		M - N	Paralela trazada a 300 m del eje de la calle Los Aromos.
N	Intersección de la paralela trazada a 300 m. del eje de la calle Los Aromos con la curva de nivel de 75 m..		
		N - O	Sobre la curva de nivel 75 m.
O	Intersección de curva de nivel 75 m. con el eje del camino a Fundo El Retamo - Burca.		
		O - P	Sobre el eje del camino a Fundo El Retamo - Burca.
P	Intersección del eje del camino a Fundo El Retamo - Burca con el eje del camino al Fundo El Cielo.		
		P - Q	Eje del camino al Fundo El Cielo.
Q	Sobre el eje del camino al Fundo El Cielo, 100 m. al poniente del punto “P”		
		Q-R	Perpendicular al camino al Fundo El Cielo desde el punto “Q”.
R	Intersección de la perpendicular al camino al Fundo El Cielo desde el punto “Q”, con la línea paralela trazada a 150 m. de la Calle El Roble.		

		R-S	Paralela trazada a 150 m. del eje de la Calle El Roble.
S	Intersección de la proyección del eje de la calle Los Cipreses con línea paralela trazada a 150 del eje de la calle El Roble.		
		S-T	Proyección del eje de la calle Los Cipreses.
T	Intersección de la proyección del eje de la calle Los Cipreses con la paralela trazada a 100 m. a la curva de nivel de 30 m.		
		T-U	Paralela trazada a 100 m. a la curva de nivel de 30 m.
U	Intersección de la paralela trazada a 100 m. de la curva de nivel 30 m. con la paralela trazada a 125 m. del eje de la Ruta Nro. 126		
		U-A	Paralela trazada a 125 m. aguas abajo del eje del puente Río Itata Nuevo.

CENTRO URBANO DE VEGAS DE ITATA Y PERALES

PUNTO	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
A	Intersección del eje del río Itata con paralela trazada a 200 m. al oriente del eje del camino acceso a Fundo Granero		
		A - B	Paralela trazada a 200 m. al oriente del eje del camino al fundo Graneros.
B	Intersección de paralela trazada a 200 m al oriente del eje del camino de acceso al Fundo Graneros con la		

	paralela trazada a 100 m. de la curva de nivel 20 m.		
		B - C	Paralela trazada a 100 m. de la curva de nivel 20 m.
C	Intersección de la paralela trazada a 100 m. de la curva de nivel 20 m. con la paralela trazada a 200 m. del eje del camino a Alto Perales.		
		C - D	Paralela trazada a 200 del eje del camino a Alto Perales.
D	Intersección de la paralela trazada a 200 m. del eje del camino a Alto Perales con la paralela trazada a 100 m. al eje del camino Perales – Dichato		
		D - E	Paralela trazada a 100 m. del eje del camino Perales - Dichato
E	Intersección de la Paralela trazada a 100 m. del camino Perales – Dichato con el límite comunal.		
		E – F	Límite comunal
F	Intersección del límite comunal con la línea de costa		
		F - G	Línea de costa
G	Intersección de la línea de costa con el eje del río Itata		
		G-A	Eje del Río Itata

TITULO III

VIALIDAD ESTRUCTURANTE Y ESTACIONAMIENTOS

ARTICULO 7.- VIALIDAD EXISTENTE. Las avenidas, calles y pasajes y en general todas las vías públicas del presente Plan Regulador Comunal, son las existentes, las que mantienen sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se determinen ensanches, prolongaciones o apertura de nuevas vías.

En el caso de que el ancho existente en una vía fuere superior al establecido en el presente plan regulador comunal, la línea oficial corresponderá a la de mayor ancho.

Para fijar la línea oficial en aquellas vías que no conforman la vialidad estructurante, o bien, tratándose de propiedades que enfrentan vías cuyo ancho no fuere señalado en el presente plan regulador comunal, se adoptará la línea de propiedad existente que supere el 50% de longitud de la cuadra.

ARTICULO 8.- DISEÑOS VIALES. Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, sus empalmes, puentes y atravesos, etc., serán definidos en los respectivos proyectos de ingeniería o estudios de vialidad, según corresponda.

ARTICULO 9.- VIALIDAD ESTRUCTURANTE. La vialidad estructurante graficada en los Planos PRC-01 y PRC-02 y sus anchos entre líneas oficiales, está constituida por las vías indicadas en el siguiente cuadro:

CENTRO URBANO DE COELEMU

VIAS EXPRESAS					
NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)	EXISTENTE (E) PROYECTADA (P)	OBSERVACIONES
	DESDE	HASTA			
Ruta 126	Limite urbano sur	P. León Gallo	15	E	
	Pte. Matadero	Limite urbano Oriente (Tramo A-B)	15	E	
P. León Gallo	Ruta 126	Delano	12,5	E	Par vial
Delano	P. León Gallo	Matta	13	E	Par vial

Matta	Delano	Binimelis	12,5	E	Par vial
Binimelis	Matta	Pte. Matadero	12,5	E	
Castellón	Binimelis	Ruta 126	12,5	E-P	Par vial
Castellón	Binimelis	A. Pinto	12,5	E	

VIAS TRONCALES					
NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)	EXISTENTE (E) PROYECTADA (P)	OBSERVACIONES
	DESDE	HASTA			
Ruta O-10	A. Ramírez	Limite urbano Oriente	15	E	
Costanera Norte	Ruta O-10	Ruta 126	21	P	
La Estación	P- León Gallo	Ruta O-10	20	P	

VIAS COLECTORAS					
NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)	EXISTENTE (E) PROYECTADA (P)	OBSERVACIONES
	DESDE	HASTA			
Bambach	Pte. Domingo Ortiz de Rosas	Rozas	12,5	E	
El Roble	Pte. Domingo Ortiz de Rosas	Limite urbano poniente	12,5	E	
Los Aromos- Los Leones- Los Castaños- A. Pinto	Pasaje 8	La Estación	12,5	E	
Héroes de La Concepción	A. Pinto	Santa Gertrudis	12,5	E	
Sta. Gertrudis	H. De La Concepción	Estación	12,5	E	

VIAS DE SERVICIO					
NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)	EXISTENTE (E) PROYECTADA (P)	OBSERVACIONES
	DESDE	HASTA			
Acceso Playa río Itata	Binimelis	Ribera río Itata	12,5	E	
Samuel Muñoz	Delano	Pte. Viejo	22	E	
Palazuelos-A. Ramírez	Rozas	Ruta O-10	13	E	
Matta	Delano	Ruta 126	12,5	E	

VIAS LOCALES					
NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)	EXISTENTE (E) PROYECTADA (P)	OBSERVACIONES
	DESDE	HASTA			
Bahamonde s	P. León Gallo	Matus	12,5	E	
Rozas	La Estación	Bambach	12,5	E	
	Bambach	Costanera norte	13	P	
Roa	Castellón	P. León Gallo	13	E	
Bello	Castellón	P. León Gallo	12,5	E	
O' Higgins	Castellón	Bahamondes	13	E	
Barros	Castellón	Bahamondes	13	E	
Palazuelos	Río Coelemu	Rozas	13	E	
Lamas	Río Coelemu	Palazuelos	13	E	
Bilbao	Río Coelemu	S. Carrere	12,5	E	
Delano	V. A. Gonzalez	Matta	13	E	
Humeres	Costanera Río Coelemu	Matta	12,5	E	
V. Abel Gonzalez	Delano	Binimelis	12,5	E	

E. Larenas	Bahamondes	S. Bambach	12,5	E	
Matus	Pinto	S. Bambach	13	E	
Tropezón	Ruta 126	Pte. Cacique	15	E	
Chorrillo	Ruta 126	Limite urbano suroriente	15	E	
El Rosal 1	Ruta 126	Río Coelemu	12,5	E	
El Rosal 2	Ruta 126	Río Coelemu	12,5	E	
Camino del Parque	El Roble	Los Castaños	12,5	E	

CENTRO URBANO DE VEGAS DE ITATA Y PERALES

VIAS TRONCALES					
NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)	EXISTENTE (E) PROYECTADA (P)	OBSERVACIONES
	DESDE	HASTA			
Ruta Costera	Limite Urbano norte	Avda. Costanera	15	E	
	Ruta O-14-N	Ruta O-14-N	30	P	
	Ruta O-14-N	Límite Urbano Sur	15	E	

VIAS COLECTORAS					
NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)	EXISTENTE (E) PROYECTADA (P)	OBSERVACIONES
	DESDE	HASTA			
Ruta O-14-N	Avda. Costanera	Ruta Costera	15	E	

ARTICULO 10.- ESTACIONAMIENTOS. No serán establecidos estándares de estacionamiento en la presente Ordenanza. No obstante lo anterior, todos los predios o recintos destinados a actividades que signifiquen carga y descarga de mercaderías, materiales, maderas y troncos, etc. deberán disponer de espacios interiores donde realizar estas labores, de manera de evitar el estacionamiento de camiones en las vías públicas. Adicionalmente, los establecimientos educacionales deberán considerar al interior de sus predios el espacio para la llegada y salida de vehículos de transporte escolar.

TITULO IV

CONDICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS

CAPITULO I DE LA URBANIZACIÓN

ARTICULO 11.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. La aprobación de proyectos de urbanización como asimismo la ejecución de las obras de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvia, de agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la Ley General y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y las Normas Técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización y por los reglamentos de los Servicios respectivos.

ARTICULO 12.- CONDICIONES PARA AREAS VERDES. En los nuevos conjuntos habitacionales y loteos las áreas verdes públicas que se emplacen en sentido transversal a la vía, deberán tener una proporción tal que el frente no pueda ser inferior a un 35% respecto de su fondo.

CAPITULO II DE LOS USOS DE SUELO

ARTICULO 13.- DEFINICIÓN..

Para los efectos de la aplicación del presente plan regulador comunal los usos de suelo, destinos y sus definiciones son los establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y se asignan a cada una de las zonas descritas en el Artículo 35 de la presente Ordenanza.

ARTICULO 14.- RESIDENCIAL El destino Residencial se entenderá siempre admitido, salvo prohibición expresa en cada zona descrita en el Artículo 35.

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

todo, cuando estas actividades complementarias a la vivienda sobrepasen el 50% de la superficie edificada de la misma, dichas actividades deberán cumplir con los usos de suelo permitidos para la zona donde se emplazan. En las zonas de uso mixto, es decir, donde se permiten simultáneamente los destinos residencial, equipamiento y actividades productivas, el porcentaje será el 65% de la superficie edificada de la vivienda.

ARTICULO 15.- EQUIPAMIENTO. Los servicios artesanales y profesionales, se entenderán siempre incluidos en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento. Asimismo, los demás servicios se entenderán también incluidos en cualquier tipo de equipamiento, salvo prohibición expresa en cada zona descrita en el Artículo 35.

En el área urbana normada por el presente plan regulador se podrán emplazar equipamientos de mayor escala enfrentando vías de menor jerarquía que la correspondiente, siempre que el estudio de impacto vial proponga las medidas necesarias para garantizar el normal funcionamiento del sistema vial del sector.

ARTICULO 16.- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS. Este destino corresponde a establecimientos industriales, de almacenamiento y/o bodegaje, y talleres, los cuales, de acuerdo a la calificación que realiza la Secretaría Regional Ministerial de Salud, se podrán emplazar en concordancia con los destinos permitidos y prohibidos en cada zona descrita en el Artículo 35.

ARTICULO 17.- INFRAESTRUCTURA. Para los proyectos de plantas de tratamiento de aguas servidas, estaciones generadoras de energía eléctrica y subestaciones eléctricas, que se emplacen en zonas con uso residencial, regirán las siguientes condiciones:

Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,4

Distanciamiento: 11 mts.

Condición mínima de accesibilidad: vía Local

Condición paisajística: Cerco vivo perenne por todos sus deslindes

ARTICULO 18.- ESPACIO PUBLICO. Corresponde al sistema vial, a las plazas y áreas verdes públicas y playas, en su calidad de bien nacional de uso público.

La Municipalidad podrá autorizar construcciones complementarias en las áreas verdes públicas, siendo las condiciones de edificación de estas construcciones las determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por la Dirección de Obras Municipales, en concordancia con lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 19.- ÁREA VERDE. Corresponde a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son bien nacional de uso público.

ARTICULO 20.- USOS PERMITIDOS. Los usos de suelo de Espacios Públicos, de Áreas Verdes y redes de infraestructura, se entenderán siempre permitidos dentro del límite urbano del presente plan regulador comunal, por lo que no es necesario mencionarlos, salvo prohibición expresa en cada zona descrita en el Artículo 35.

ARTICULO 21.- USOS PROHIBIDOS. Quedan prohibidos dentro del área urbana reglamentada por el presente Plan Regulador Comunal, además de los establecidos como tales en el Artículo 35

de esta Ordenanza, los siguientes usos de suelo:

- Actividades productivas (Industrias, bodegas o almacenamientos y talleres) peligrosas
- Instalaciones de Infraestructura contaminantes, insalubres y peligrosas
- Plantaciones forestales con fines comerciales
- Vertederos de residuos domésticos e industriales

CAPITULO III CONDICIONES ESPECÍFICAS

ARTICULO 22.- CENTROS O ESTACIONES DE SERVICIO AUTOMOTOR.

Los centros o estaciones de servicio automotor constituyen destino de equipamiento de comercio y deberán regirse por lo establecido en el artículo 2.1.36 y en lo dispuesto en el Capítulo 11 del Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones,

ARTICULO 23.- TERMINALES DE LOCOMOCIÓN COLECTIVA. Los terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, corresponden a instalaciones de infraestructura de transporte, cuyo emplazamiento debe cumplir con las disposiciones establecidas en el Capítulo 13 del Título 4 la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y con la legislación sectorial respectiva. Los terminales de locomoción colectiva interurbana deben además, emplazarse frente a vías de ancho mínimo 15 m entre líneas oficiales.

ARTICULO 24.- ACTIVIDADES AGROPECUARIAS. Las actividades agropecuarias que se desarrollan en el área normada por el presente plan regulador se permitirán solo hasta que la autoridad sanitaria determine la existencia de incompatibilidades con las nuevas urbanizaciones, es decir, mientras no constituya riesgo sanitario (molestia o daño) para la salud de las personas y su medio ambiente. La actividad pecuaria será regulada por una ordenanza especial municipal.

ARTICULO 25.- CUERPOS HIDRICOS. Todo proyecto u obra a realizarse en el álveo de cualquier cauce y/o cuerpo hídrico superficial, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Código de Aguas, es decir, previo a la ejecución de éstos se deberá remitir a la DGA para su autorización, todos los antecedentes técnicos respectivos para así dar cumplimiento a lo establecido en dichos articulados. Estas obras deberán dar cumplimiento a la Ley 19.300 y al D.S. N° 95/2001 del MINSEGPRES, si corresponde.

CAPITULO IV NORMAS SOBRE RIESGOS Y PROTECCIÓN

ARTICULO 26.- EXIGENCIAS SOBRE PREVENCIÓN DE RIESGOS.

Sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y de lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en todas las obras que se emplacen en aquellas zonas de restricción o terrenos que se vean afectados por algún riesgo natural o antrópico

o en sectores especiales como S3- S4- S6- S8- S9- S10- S11- S15- S16 y S18, será exigible un estudio de riesgos suscrito por un profesional especialista, que defina condiciones de seguridad para urbanizar y/o construir en dichos predios. Sin este estudio no se podrá autorizar permisos de movimientos de tierra, loteos, urbanización o de construcción.

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

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

Cuando exista riesgo de deslizamientos y derrumbes el estudio de riesgo deberá contemplar, a lo menos, la mecánica de suelo, recomendaciones sobre tratamiento de taludes y determinar las obras de mitigación necesarias para garantizar la seguridad de los asentamientos y de las futuras obras.

Quedan expresamente prohibidas las construcciones de cualquier destino, en terrenos de pendientes de más de 60% y en quebradas de escurrimiento permanente o intermitente, las que deberán ser reforestadas y mantenidas con vegetación nativa, para asegurar el escurrimiento de las aguas, la estabilidad de los suelos y la vegetación del área circundante.

Para todo proyecto de edificación, urbanización o loteo colindante a las áreas de quebradas y drenajes, los límites detallados de estas áreas podrán ser definidos conjuntamente por el Director de Obras Municipales a partir de estudios topográficos que precisen el área de influencia de estas quebradas considerando a lo menos los criterios de continuidad vegetacional y de inflexión de las curvas de nivel.

Las obras de arte y viales, deberán adoptar todos los resguardos en su diseño para evitar afectar la continuidad del sistema natural de drenaje y evacuación de aguas lluvias, lo que deberá ser concordante con lo señalado en la Ley N° 19.525 (D.O. de 10.11.1997) que regula sistemas de evacuación y drenaje de aguas lluvias. En caso de intervenciones de cauces naturales o artificiales se deberá cumplir con lo estipulado en el Código de Aguas.

Las restricciones que afecten a franjas de terrenos destinados a la protección de líneas de alta tensión, ductos subterráneos, trazados ferroviarios, cauces naturales y artificiales de aguas lluvias, etc, serán los que determinen los servicios técnicos competentes.

ARTICULO 27.- NORMA DE RIESGO POR INCENDIOS FORESTALES. Las normas sobre riesgo de incendios forestales se aplicarán en aquellos sectores de las zonas del plan regulador comunal que, por su condición de contacto entre las áreas habitadas y la vegetación continua, sea ésta bosque nativo, matorrales, pastizales o plantaciones forestales, presenten un alto riesgo de incendio forestal. Para tal efecto, se definen las siguientes normas mínimas de prevención para construcciones, urbanizaciones, y para incluir en ordenanzas municipales especiales de protección local:

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

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

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

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

Dicha franja de protección deberá considerar una accesibilidad adecuada y/o una vía de borde apta para el tránsito vehicular en ambos sentidos, según lo permitan las condiciones topográficas y una red hídrica que contemple grifos, piscinas u otro sistema de almacenamiento de agua, emplazados a no más de 100 metros al interior del loteo.

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

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

TITULO V

NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO I DE LA EDIFICACIÓN

ARTICULO 28.- ADOSAMIENTO. Las disposiciones sobre adosamientos serán las señaladas en el Artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o en el que corresponda ante una eventual modificación de la Ordenanza General.

ARTICULO 29.- RASANTES Y DISTANCIAMIENTOS. Las disposiciones sobre rasantes y distanciamientos serán las señaladas en el Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o en el que corresponda ante una eventual modificación de la Ordenanza General.

ARTICULO 30.- ANTEJARDÍN. Los antejardines son los establecidos para cada zona en el Artículo 35 de la presente Ordenanza y su profundidad no podrá ser inferior a 2,00 m en predios con frente a vías no estructurantes y 3,00 m frente a vías estructurantes. No obstante lo anterior no será obligatorio el antejardín en aquellos sectores consolidados, cuando el 60 % o más de la longitud de una misma cuadra, no disponga de ellos.

En el sector S8, entre zona residencial y zona de uso industrial, será obligatorio un antejardín mínimo de 5 m.

En los sitios esquina afectados por antejardines en dos de sus lados, el Director de Obras Municipales podrá reducir las exigencias que lo afecten hasta en un 25% en la calle o pasaje de menor jerarquía vial, siempre que la faja resultante no sea inferior a 2,00 m.

En los nuevos loteos que consideren antejardines, los cierros laterales de esta faja deberán ser transparentes en un 100%.

ARTICULO 31.- CUERPOS SALIENTES Y MARQUESINAS En el presente plan regulador comunal no se establecen exigencias sobre cuerpos salientes del plano vertical de la línea de edificación sobre el antejardín.

ARTICULO 32.- OCHAVOS En todos los sitios esquina se deberá contemplar ochavos, cuya longitud mínima será de 4 m.

ARTICULO 33.- CIERROS. Los cierros que enfrentan el espacio público de los sitios eriazos y propiedades abandonadas se regirán por lo establecido en el artículo 2.5.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 34.- EDIFICACIONES EN CONDICIONES ESPECIALES. Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación, que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies prediales mínimas establecidas en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

En las zonas S3 y S6 correspondientes al sector residencial con relleno artificial, Costanera Urbana y Área de Expansión Urbana II, se deberán realizar las obras de rellenos confinados de acuerdo a proyecto específico elaborado por profesional especialista y autorizado por el Director de Obras Municipales.

CAPITULO II DE LA ZONIFICACION

ARTICULO 35.- ZONIFICACION.

El presente Plan Regulador Comunal comprende las siguientes zonas:

Del Area Consolidada:

S1: RESIDENCIAL RENOVACION URBANA (CENTRO CIVICO)

S2: RESIDENCIAL CONSOLIDADA

S13: ZONA MIXTA

Del Área de Extensión Urbana:

S2A: RESIDENCIAL (VIVIENDA SOCIAL)

S3: RESIDENCIAL, RELLENO COSTANERA URBANA

S4: INDUSTRIAL

S5: EXPANSION URBANA I

S6: EXPANSION URBANA II

S7: RESIDENCIAL (PARCELAS AGROTURÍSTICAS)

S14: ESPARCIMIENTO Y TURISMO

S18: RESIDENCIAL TURISTICA

Del Área Especial y de Restricción:

S8: RESTRICCION POR ZONA INUNDABLE POR CRECIDAS DE RIOS Y ESTEROS Y ZONA DE MITIGACION DE RUIDOS

S9: PARQUE URBANO

S10: INFRAESTRUCTURA SANITARIA (PTAS)

S11: EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

S12: CEMENTERIO

S15: RESTRICCION POR INCENDIOS FORESTALES Y REMOCION DE MASAS

S16: PLAYA

S16A: EQUIPAMIENTO TURISTICO

S17: RESTRICCION LINEA DE ALTA TENSION

S19: RESTRICCION POR RIESGO DE ANEGAMIENTO

Las normas urbanísticas y condiciones específicas de cada zona son las siguientes:

ZONAS DEL AREA CONSOLIDADA

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA S1 (RESIDENCIAL RENOVACION URBANA (CENTRO CIVICO))

USOS DE SUELO		
TIPO DE USO		Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL		Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO		Permitido
COMERCIO		Permitido excepto discotecas
CULTO Y CULTURA		Permitido
DEPORTE		Prohibido
EDUCACION		Permitido
ESPARCIMIENTO		Permitido excepto zoológicos
SALUD		Permitido
SEGURIDAD		Permitido excepto cárcel, centros de detención y recintos militares
SERVICIOS		Permitido
SOCIAL		Permitido

EDIFICACION PARA LA ZONA S1

CONDICIONES DE EDIFICACION		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	200 m2	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	1	
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	4	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Libre según rasante	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado y Continuo	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	14 m	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	100 %	
ADOSAMIENTO	Según Art. 2.6.2 OGUyC	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	No contempla	
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	280 (hab/Hà.)	

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA S2 (RESIDENCIAL CONSOLIDADA)

USOS DE SUELO		
TIPO DE USO		Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL		Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido

Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Permitido sólo almacenamiento , bodegas y talleres, inofensivos
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO		Permitido
COMERCIO		Permitido excepto discotecas
CULTO Y CULTURA		Permitido
DEPORTE		Permitido excepto estadio
EDUCACION		Permitido
ESPARCIMIENTO		Permitido excepto zoológicos
SALUD		Permitido
SEGURIDAD		Permitido excepto cárcel, centros de detención
SERVICIOS		Permitido
SOCIAL		Permitido

EDIFICACION PARA LA ZONA S2

CONDICIONES DE EDIFICACION	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	200 m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.8
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	2
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Libre según rasante
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	14 m
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	80 %
ADOSAMIENTO	Según Art. 2.6.2 OGUyC
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC
ANTEJARDÍN MÍNIMO (Mts.)	2
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	200 (hab/Hà.)

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA S13 (ZONA MIXTA)

USOS DE SUELO		
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos	
RESIDENCIAL	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Permitido

EQUIPAMIENTO	
CIENTIFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido excepto discotecas
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido, excepto estadios
EDUCACION	Permitido
ESPARCIMIENTO	Permitido excepto zoológicos
SALUD	Permitido
SEGURIDAD	Permitido excepto cárcel, centros de detención
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

EDIFICACION PARA LA ZONA S13

CONDICIONES DE EDIFICACION	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	400 m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.5
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1.5
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Según rasante
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No contempla
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No contempla
ADOSAMIENTO	Según Art. 2.6.2 OGUyC
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC
ANTEJARDÍN MÍNIMO (Mts.)	2
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	240 (hab/Hà.)

ZONAS DEL AREA DE EXTENSION URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA S2A RESIDENCIAL (VIVIENDA SOCIAL)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Permitido
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO		Permitido
COMERCIO		Permitido excepto discotecas
CULTO Y CULTURA		Permitido
DEPORTE		Permitido excepto estadios
EDUCACION		Permitido
ESPARCIMIENTO		Permitido excepto zoológicos
SALUD		Permitido
SEGURIDAD		Permitido excepto cárcel, centros de detención
SERVICIOS		Permitido
SOCIAL		Permitido

EDIFICACION PARA LA ZONA S2A

CONDICIONES DE EDIFICACION		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	120 m2	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.8	
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	4	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Libre según rasante	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	14 m	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	80 %	
ADOSAMIENTO	Según Art. 2.6.2 OGUyC	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC	
ANTEJARDÍN MÍNIMO (Mts.)	2	
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda en extensión: 320 (hab/Há.)	Vivienda en altura: 560 (hab/Há.)

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA S3 RESIDENCIAL (RELLENO COSTANERA URBANA)

USOS DE SUELO		
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos	
RESIDENCIAL	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Permitido
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO		Permitido

COMERCIO	Permitido excepto discotecas
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido, excepto estadios
EDUCACION	Permitido
ESPARCIMIENTO	Permitido excepto zoológicos
SALUD	Permitido
SEGURIDAD	Permitido excepto cárcel, centros de detención
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

EDIFICACION PARA LA ZONA S3

CONDICIONES DE EDIFICACION	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	200 m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.7
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	2
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	según rasante
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	14 m
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	70 %
ADOSAMIENTO	Según Art. 2.6.2 OGUyC
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC
ANTEJARDÍN MÍNIMO (Mts.)	2
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	200 (hab/Hà.)

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA S4 (INDUSTRIAL)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
Industria	Molesta
Bodegaje y Talleres	Inofensiva
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Permitido
EQUIPAMIENTO	

CIENTIFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido
CULTO Y CULTURA	Prohibido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Prohibido
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD	Prohibido, excepto cementerios y crematorios
SEGURIDAD	Permitido
SERVICIOS	Prohibido
SOCIAL	Permitido

EDIFICACION PARA LA ZONA S4

CONDICIONES DE EDIFICACION	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	1000 m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.8
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1.5
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	según rasante
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado (Almacén y talleres pareados)
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No contempla
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No contempla
ADOSAMIENTO	Según Art. 2.6.2 OGUyC
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC
ANTEJARDÍN MÍNIMO (Mts.)	5
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No contempla

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA S5 (EXPANSION URBANA I)

USOS DE SUELO		
TIPO DE USO		Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL		Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Permitido
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Permitido
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO		Permitido

COMERCIO	Permitido excepto discotecas
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitido
ESPARCIMIENTO	Permitido excepto zoológicos
SALUD	Permitido
SEGURIDAD	Permitido excepto cárcel, centros de detención
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

EDIFICACION PARA LA ZONA S5

CONDICIONES DE EDIFICACION	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	140 m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.7
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	2
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	según rasante
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, y continuo
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	14 m
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	70 %
ADOSAMIENTO	Según Art. 2.6.2 OGUyC
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC
ANTEJARDÍN MÍNIMO (Mts.)	3
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	320 (hab/Hà.)

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA S6 (EXPANSION URBANA II)

USOS DE SUELO		
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos	
RESIDENCIAL	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Permitido
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO	Permitido	

COMERCIO	Permitido excepto discotecas
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido, excepto estadios
EDUCACION	Permitido
ESPARCIMIENTO	Permitido excepto zoológicos
SALUD	Permitido
SEGURIDAD	Permitido excepto cárcel, centros de detención
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

EDIFICACION PARA LA ZONA S6

CONDICIONES DE EDIFICACION	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	2500 m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.1
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.2
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	7 m
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No contempla
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No contempla
ADOSAMIENTO	Según Art. 2.6.2 OGUyC
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC
ANTEJARDÍN MÍNIMO (Mts.)	5
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	32 (hab/Hà.)

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA S7 RESIDENCIAL (PARCELAS AGROTURÍSTICAS)

USOS DE SUELO		
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos	
RESIDENCIAL	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido excepto discotecas	
Culto y cultura	Permitido	

Deporte	Permitido excepto Estadios
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido excepto zoológicos
Salud	Permitido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Permitido
Social	Permitido

EDIFICACION PARA LA ZONA S7

CONDICIONES DE EDIFICACION

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	2500 m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.2
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.3
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	según rasante
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No contempla
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No contempla
ADOSAMIENTO	Según Art. 2.6.2 OGUyC
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC
ANTEJARDÍN MÍNIMO (Mts.)	10
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	32 (hab/Hà.)

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA S14 ESPARCIMIENTO Y TURISMO

USOS DE SUELO

TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos	
RESIDENCIAL	Prohibido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO	Prohibido	
COMERCIO	Permitido	
CULTO Y CULTURA	Prohibido	

DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Prohibido
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD	Prohibido
SEGURIDAD	Permitido
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

EDIFICACION PARA LA ZONA S14

CONDICIONES DE EDIFICACION	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	500 m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.5
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	2
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	según rasante
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No contempla
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No contempla
ADOSAMIENTO	Según Art. 2.6.2 OGUyC
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC
ANTEJARDÍN MÍNIMO (Mts.)	3
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No contempla

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA S18 RESIDENCIAL TURISTICA

USOS DE SUELO ZONA	
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
Industria	Molesta Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva Prohibido
EQUIPAMIENTO	
CIENTIFICO	Prohibido

COMERCIO	Permitido
CULTO Y CULTURA	Prohibido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Prohibido
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD	Prohibido
SEGURIDAD	Prohibido
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

EDIFICACION PARA LA ZONA S18

CONDICIONES DE EDIFICACION	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	1000 m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.3
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.9
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	según rasante
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No contempla
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No contempla
ADOSAMIENTO	Según Art. 2.6.2 OGUyC
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC
ANTEJARDÍN MÍNIMO (Mts.)	5
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	40 (hab/Hà.)

ZONAS DEL ÁREA ESPECIAL Y DE RESTRICCIÓN:

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA S8 RESTRICCIÓN (POR ZONA INUNDABLE, POR CRECIDAS DE RIOS Y ESTEROS Y ZONA DE MITIGACION DE RUIDOS)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
Industria	Molesta Prohibido

Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO		Prohibido
COMERCIO		Permitido sin edificaciones
CULTO Y CULTURA		Prohibido
DEPORTE		Permitido sin edificaciones
EDUCACION		Prohibido
ESPARCIMIENTO		Permitido sin edificaciones
SALUD		Prohibido
SEGURIDAD		Prohibido
SERVICIOS		Prohibido
SOCIAL		Prohibido

EDIFICACION PARA LA ZONA S8

CONDICIONES DE EDIFICACION		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	No aplica	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	No aplica	
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	No aplica	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	No aplica	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	No aplica	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No aplica	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No aplica	
ADOSAMIENTO	No aplica	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	No aplica	
ANTEJARDÍN MÍNIMO (Mts.)	No aplica	
CONDICIONES ESPECIALES	No aplica	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No aplica	

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA S9 (PARQUE URBANO)

USOS DE SUELO		
TIPO DE USO		Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL		Prohibido excepto vivienda del ciudadano
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO		Prohibido
COMERCIO		Permitido sólo relacionado con la actividad de parque
CULTO Y CULTURA		Permitido
DEPORTE		Permitido

EDUCACION	Prohibido
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD	Prohibido
SEGURIDAD	Prohibido
SERVICIOS	Prohibido
SOCIAL	Prohibido

EDIFICACION PARA LA ZONA S9

CONDICIONES DE EDIFICACION	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	10000 m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.005
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.1
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Libre
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No aplica
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No aplica
ADOSAMIENTO	Prohibido
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC
ANTEJARDÍN MÍNIMO (Mts.)	No aplica
CONDICIONES ESPECIALES	No aplica
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No aplica

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA S10 (INFRAESTRUCTURA SANITARIA)

Esta zona corresponde a las instalaciones de infraestructura de Planta de Tratamiento de Aguas Servidas

USOS DE SUELO		
TIPO DE USO		Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL		Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO		Prohibido

COMERCIO	Prohibido
CULTO Y CULTURA	Prohibido
DEPORTE	Prohibido
EDUCACION	Prohibido
ESPARCIMIENTO	Prohibido
SALUD	Prohibido
SEGURIDAD	Prohibido
SERVICIOS	Prohibido
SOCIAL	Prohibido

EDIFICACION PARA LA ZONA S10

CONDICIONES DE EDIFICACION	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	No aplica
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	No aplica
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	No aplica
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	No aplica
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No aplica
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No aplica
ADOSAMIENTO	No aplica
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	No aplica
ANTEJARDÍN MÍNIMO (Mts.)	3
CONDICIONES ESPECIALES	No aplica
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No aplica

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA S11 (EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE)

Esta zona corresponde a las instalaciones de infraestructura de transporte de Servicios de Locomoción Colectiva Urbana y Terminales interurbanos

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
Industria	Molesta Permitido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva Permitido
EQUIPAMIENTO	
CIENTIFICO	Prohibido

COMERCIO	Permitido
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitido
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD	Permitido
SEGURIDAD	Permitido
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

EDIFICACION PARA LA ZONA S11

CONDICIONES DE EDIFICACION	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	500 m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.8
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1.2
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Según rasante
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No contempla
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No contempla
ADOSAMIENTO	Prohibido
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC
ANTEJARDÍN MÍNIMO (Mts.)	2
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No contempla

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA S12 (CEMENTERIO)

USOS DE SUELO		
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos	
RESIDENCIAL	Prohibido, excepto vivienda complementaria a la actividad	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO	Prohibido	
COMERCIO	Prohibido	
CULTO Y CULTURA	Permitido solo actividades de desarrollo espiritual y religioso	
DEPORTE	Prohibido	
EDUCACION	Prohibido	
ESPARCIMIENTO	Prohibido	
SALUD	Permitido sólo cementerios y crematorios	

SEGURIDAD	Prohibido
SERVICIOS	Prohibido
SOCIAL	Prohibido

EDIFICACION PARA LA ZONA S12

CONDICIONES DE EDIFICACION	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	No aplica
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	No aplica
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	No aplica
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	No aplica
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	No aplica
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No aplica
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No aplica
ADOSAMIENTO	No aplica
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	No aplica
ANTEJARDÍN MÍNIMO (Mts.)	No aplica
CONDICIONES ESPECIALES	No aplica
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No aplica

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA S15 (RESTRICCIÓN POR INCENDIOS FORESTALES Y REMOCIÓN DE MASAS)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
Industria	Molesta
Bodegaje y Talleres	Inofensiva
EQUIPAMIENTO	
CIENTIFICO	Prohibido
COMERCIO	Prohibido
CULTO Y CULTURA	Prohibido
DEPORTE	Prohibido
EDUCACION	Prohibido
ESPARCIMIENTO	Prohibido
SALUD	Prohibido

SEGURIDAD	Prohibido
SERVICIOS	Prohibido
SOCIAL	Prohibido

EDIFICACION PARA LA ZONA S15

CONDICIONES DE EDIFICACION	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	No aplica
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	No aplica
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	No aplica
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	No aplica
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	No aplica
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No aplica
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No aplica
ADOSAMIENTO	No aplica
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	No aplica
ANTEJARDÍN MÍNIMO (Mts.)	No aplica
CONDICIONES ESPECIALES	No aplica
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No aplica

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA S16 (PLAYA Y TERRENO DE PLAYA)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
Industria	Molesta
Bodegaje y Talleres	Inofensiva
	Prohibido
	Prohibido
EQUIPAMIENTO	
CIENTIFICO	Prohibido
COMERCIO	Permitido según Art. 18
CULTO Y CULTURA	Prohibido
DEPORTE	Permitido según Art. 18
EDUCACION	Prohibido
ESPARCIMIENTO	Permitido según Art. 18

SALUD	Prohibido
SEGURIDAD	Prohibido
SERVICIOS	Prohibido
SOCIAL	Prohibido

EDIFICACION PARA LA ZONA S16

CONDICIONES DE EDIFICACION	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	No aplica
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	No aplica
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	No aplica
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	No aplica
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	No aplica
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No aplica
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No aplica
ADOSAMIENTO	No aplica
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	No aplica
ANTEJARDÍN MÍNIMO (Mts.)	No aplica
CONDICIONES ESPECIALES	No aplica
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No aplica

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA S16A (ZONA DE EQUIPAMIENTO TURISTICO)

USOS DE SUELO		
TIPO DE USO		Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL		Permitido sólo hoteles, moteles, hostería, camping,
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO		Prohibido
COMERCIO		Permitido
CULTO Y CULTURA		Permitido
DEPORTE		Permitido
EDUCACION		Prohibido
ESPARCIMIENTO		Permitido
SALUD		Prohibido
SEGURIDAD		Prohibido

SERVICIOS	Prohibido
SOCIAL	Permitido

EDIFICACION PARA LA ZONA S16A

CONDICIONES DE EDIFICACION	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	10000 m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.05
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.1
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Según rasante
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No contempla
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No contempla
ADOSAMIENTO	No se permite
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC
ANTEJARDÍN MÍNIMO	5
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No contempla

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA S17 (RESTRICCIÓN LINEA DE ALTA TENSION)

USOS DE SUELO		
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos	
RESIDENCIAL	Prohibido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO	Prohibido	
COMERCIO	Prohibido	
CULTO Y CULTURA	Prohibido	
DEPORTE	Prohibido	
EDUCACION	Prohibido	
ESPARCIMIENTO	Prohibido	
SALUD	Prohibido	
SEGURIDAD	Prohibido	
SERVICIOS	Prohibido	
SOCIAL	Prohibido	

EDIFICACION PARA LA ZONA S17

CONDICIONES DE EDIFICACION	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	No aplica
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	No aplica
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	No aplica
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	No aplica
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	No aplica
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No aplica
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No aplica
ADOSAMIENTO	No aplica
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	No aplica
ANTEJARDÍN MÍNIMO (Mts.)	No aplica
CONDICIONES ESPECIALES	No aplica
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No aplica

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA S19 (RESTRICCIÓN POR RIESGO DE ANEGAMIENTO Y REMOCIÓN EN MASA)

USOS DE SUELO		
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos	
RESIDENCIAL	Prohibido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Prohibido
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO	Prohibido	
COMERCIO	Prohibido	
CULTO Y CULTURA	Prohibido	
DEPORTE	Prohibido	
EDUCACION	Prohibido	
ESPARCIMIENTO	Prohibido	
SALUD	Prohibido	
SEGURIDAD	Prohibido	
SERVICIOS	Prohibido	
SOCIAL	Prohibido	

EDIFICACION PARA LA ZONA S19

CONDICIONES DE EDIFICACION	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	No aplica
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	No aplica
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	No aplica
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	No aplica
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	No aplica
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No aplica
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No aplica
ADOSAMIENTO	No aplica
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	No aplica
ANTEJARDÍN MÍNIMO (Mts.)	No aplica
CONDICIONES ESPECIALES	No aplica
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No aplica

TITULO VI

PLANTACIONES Y OBRAS DE ORNATO EN AREAS AFECTAS A DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA

ARTICULO 39.- OBRAS DE ORNATO. En las áreas afectas a declaración de utilidad pública del presente plan regulador comunal se deberá considerar lo siguiente:

- En espacios correspondientes a franjas no pavimentadas de aceras y bandejones, como también en jardines de plazas, se deberá contemplar plantación de césped con mezcla municipal, complementada con vegetación baja de tipo arbustiva y flores.
- La arborización de las vías declaradas de utilidad pública deberá contemplar especies arbóreas de hojas perenne o caducas propia de la zona.
- Todas las calles y avenidas existentes deberán contemplar arborización de las mismas características anteriores.
- El mobiliario de ornato será el que determine la Dirección de Aseo y Ornato de la

Municipalidad.