

---

---

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

---

---

Núm. 43.209

Martes 22 de Marzo de 2022

Página 1 de 28

---

Normas Generales

---

CVE 2101185

---

---

GOBIERNO REGIONAL DEL BIOBÍO

PROMULGA “PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONTULMO”

(Resolución)

Núm. 99.- Concepción, 23 de diciembre de 2021.

Considerando:

1. El proyecto de Plan Regulador Comunal de Contulmo que consta de la Memoria Explicativa, el Estudio de Factibilidad Sanitaria, la Ordenanza Local y el Plano PRCC-01 (lámina 01 y 02)-Plano de Zonificación de Uso de Suelo Localidad de Contulmo, confeccionado a escala 1:5.000 por la Municipalidad de Contulmo.
2. La Resolución Exenta N° 71 de 27 de enero de 2014 de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Biobío que aprueba el Convenio suscrito con fecha 8 de mayo de 2013 entre la Municipalidad de Contulmo y la Seremi de Vivienda y Urbanismo, para actualizar el Estudio del Plan Regulador Comunal de Contulmo.
3. El Ordinario N° 933 de 29 de diciembre de 2014 del Alcalde de Contulmo al Secretario Regional Ministerial del Medio Ambiente comunicándole que se ha dado inicio al proceso de Evaluación Ambiental Estratégico del Plan Regulador Comunal de Contulmo.
4. El Certificado N° 050 de 10 de abril de 2017 del Secretario Municipal de Contulmo, en el cual certifica que el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria N° 13 de 4 de abril de 2017 acordó dar inicio al proceso de Aprobación del Plan Regulador Comunal de Contulmo.
5. El Oficio N° 315 de 24 de abril de 2017 del Alcalde de Contulmo al Secretario Regional Ministerial del Medio Ambiente, por el cual le remite Anteproyecto e Informe Ambiental de Actualización del Plan Regulador Comunal de Contulmo y solicita pronunciamiento.
6. El Ordinario N° 318 de 27 de abril de 2017 del Seremi del Medio Ambiente Región del Biobío al Alcalde de Contulmo, por el cual le solicita completar los antecedentes del Informe Ambiental de la Actualización del PRC de Contulmo.
7. El Oficio N° 372, sin fecha del Alcalde de Contulmo al Seremi del Medio Ambiente Región del Biobío por el cual le remite Informe Ambiental.
8. El Ordinario N° 467 de 13 de junio de 2017 del Seremi del Medio Ambiente Región del Biobío al Alcalde de Contulmo por el cual le formula observaciones al Informe Ambiental de la Actualización del PRC de Contulmo.
9. El Ordinario N° 577 de 31 de julio de 2017 del Alcalde de Contulmo al Seremi del Medio Ambiente Región del Biobío, por el cual responde las observaciones al Informe Ambiental del PRC de Contulmo.
10. El Ordinario N° 708 de 09 de agosto de 2017 de la Seremi (S) del Medio Ambiente Región del Biobío al Alcalde de Contulmo informándole que el PRC de Contulmo ha aplicado adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica al proceso de planificación territorial.
11. Guía de entrega N° 58 del 29 de septiembre de 2017, de la Municipalidad de Contulmo, con timbre de Correos de Chile, que da cuenta del envío de las cartas certificadas a las organizaciones territoriales legalmente constituidas, por la aprobación del PRC de Contulmo.
12. Cartas certificadas de fecha 02 de octubre de 2017, enviadas a las organizaciones territoriales legalmente constituidas, por la aprobación del PRC de Contulmo.
13. Publicación del 02 de octubre de 2017, en el Diario El Sur, que publica las fechas, horario y lugar de la primera Audiencia Pública, segunda Audiencia Pública, la Exposición al Público, el lugar y fecha para el retiro de los antecedentes, por la aprobación del PRC de Contulmo.
14. Publicación del 09 de octubre de 2017, en el Diario El Sur, que publica las fechas, horario y lugar de la primera Audiencia Pública, segunda Audiencia Pública, la Exposición al Público, el lugar y fecha para el retiro de los antecedentes, por la aprobación del PRC de Contulmo.
15. Listado de asistencia, de fecha 11 de octubre de 2017, de la primera Audiencia Pública, por la aprobación del PRC de Contulmo.

---

**CVE 2101185**

Director Interino: Jaime Sepúlveda O.  
Sitio Web: [www.diarioficial.cl](http://www.diarioficial.cl)

Mesa Central: 600 712 0001 E-mail: [consultas@diarioficial.cl](mailto:consultas@diarioficial.cl)  
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web [www.diarioficial.cl](http://www.diarioficial.cl)

---

16. Acta de Primera Audiencia Pública, de fecha 11 de octubre de 2017, por la aprobación del PRC de Contulmo.
17. Acta y listado de asistencia, de fecha 26 de octubre de 2017, de la primera audiencia con el Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil, por la aprobación del PRC de Contulmo.
18. Listado de asistencia, de fecha 29 de noviembre de 2017, de la segunda Audiencia Pública, por la aprobación del PRC de Contulmo.
19. Acta de Segunda Audiencia pública, de fecha 29 de noviembre de 2017, por la aprobación del PRC de Contulmo.
20. Acta y listado de asistencia, de fecha 15 de diciembre de 2017, de la segunda audiencia con el Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil, por la aprobación del PRC de Contulmo.
21. Cartas de los interesados, que realizan 29 observaciones sobre el PRC de Contulmo.
22. El Certificado N° 130 de 15 de diciembre de 2017 del Secretario Municipal de Contulmo, por el cual certifica que se han cumplido las etapas de consulta pública establecidas en el artículo 24 del D.S. N° 32 de 17 de agosto de 2015, Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica del Anteproyecto del PRC y su correspondiente Informe Ambiental.
23. El Decreto Alcaldicio N° 2628 de 20 de diciembre de 2017 por el cual se aprueba el término del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del PRC de Contulmo.
24. Acta de Sesión Extraordinaria N° 12 del Concejo Municipal de Contulmo, de fecha 29 de diciembre de 2017, que señala tomar acuerdos sobre las observaciones recibidas (según documento adjunto), así como también, que en su acuerdo N° 6 se señala la aprobación del PRC de Contulmo.
25. Anexo de la Sesión Extraordinaria N° 12, del Concejo Municipal de Contulmo, de fecha 29 de diciembre de 2017, que detalla la votación y los acuerdos del Concejo Municipal, sobre cada una de las materias impugnadas por los particulares, durante el proceso de aprobación del Plan Regulador de Contulmo.
26. El Certificado N° 151 de 29 de diciembre de 2017 del Secretario Municipal de Contulmo, que da cuenta de la realización de la primera Audiencia Pública el 11 de octubre de 2017, la segunda Audiencia Pública el 29 de noviembre de 2017 y la Exposición al Público entre el 15 de octubre de 2017 y el 16 de noviembre de 2017, por la aprobación del PRC de Contulmo.
27. El Certificado N° 152 de 29 de diciembre de 2017 del Secretario Municipal de Contulmo, que da cuenta de la realización de la primera consulta al Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil, el día 26 de octubre de 2017, y la realización de la segunda consulta al Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil, el día 15 de diciembre de 2017, por la aprobación del PRC de Contulmo.
28. El Ordinario N° 105 de 19 de enero de 2018 del Alcalde de Contulmo, que envía Estudio de Factibilidad del PRC de Contulmo para su consulta previa al Jefe de la Superintendencia de Servicios Sanitarios del Biobío, conforme al artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
29. El Ordinario N° 106 de 19 de enero de 2018 del Alcalde de Contulmo, que envía Estudio de Factibilidad del PRC de Contulmo para su consulta previa, al Subgerente Zonal de la Empresa de Servicios Sanitarios ESSBIO S.A., conforme al artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
30. El DNC VIII 262/18 de 5 de febrero de 2018 de ESSBIO S.A. al Alcalde de Contulmo emitiendo un pronunciamiento del Estudio de Factibilidad para el Plan Regulador de Contulmo.
31. Respuestas desde la 01/001 hasta la 29/41, de fecha 02 de marzo de 2018 del Alcalde de Contulmo, que responde a cada una de las observaciones realizadas por los interesados, durante el proceso de aprobación del PRC de Contulmo.
32. El Decreto Alcaldicio N° 569 de 20 de marzo de 2018 del Alcalde de Contulmo que sanciona el acuerdo del Concejo Municipal y aprueba el Plan Regulador Comunal de Contulmo y Plano de Detalles del Centro Histórico de Contulmo.
33. El Ordinario N° 521 de 06 de julio de 2018 de Alcalde de Contulmo a Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Biobío, por el cual remite Expediente Técnico y Administrativo del proyecto de Plan Regulador Comunal para su tramitación.
34. El Certificado N° 61 del 03 de agosto de 2018 del Secretario Municipal de Contulmo, que señala que la Municipalidad no cuenta con el cargo de Asesor Urbanista.
35. El Ordinario N° 2970 de 19 de noviembre de 2018 del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Biobío a Intendente Regional, mediante el cual acompaña el Informe Técnico, Ordenanza Local, Plano PRCC-01, Memoria Explicativa, Estudio de Factibilidad y Expediente Administrativo del Plan Regulador Comunal de Contulmo, para su tramitación.
36. El Ordinario N° 072 de 16 de enero de 2019 del Intendente Regional del Biobío a la Presidenta del Consejo Regional Región del Biobío solicitando la aprobación del Plan Regulador Comunal de Contulmo y aprobación de recursos para su publicación en el Diario Oficial.
37. El Certificado N° 5919o2 de 24 de enero de 2019, extendido por el Secretario Ejecutivo y Ministro de Fe del Gobierno Regional Región del Biobío, mediante el cual se acredita que en Sesión Ordinaria N° 02 de fecha 23 de enero de 2019, el Consejo de Gobierno Regional de la Región del Biobío aprobó por la unanimidad de la sala el “Plan Regulador Comunal de Contulmo” y recursos para su publicación en el Diario Oficial.



38. La Resolución N° 045 de 29 de mayo de 2019 del Gobierno Regional del Biobío que promulga el Plan Regulador Comunal de Contulmo.
39. El Oficio N° 8596 de 15 de octubre de 2019 de la Contraloría Regional del Biobío que representa la Resolución N° 45 de 29 de mayo de 2019 del Gobierno Regional del Biobío formulando observaciones.
40. El oficio Ordinario N° 2195 del 29 de julio de 2020 del Subsecretario de Servicios Sociales al Alcalde de Contulmo, que da respuesta a solicitud de informe de procedencia de Consulta Indígena.
41. El Decreto N° 1135 del 31 de julio de 2020 del Alcalde de Contulmo, que aprueba el PRC de Contulmo, aprobado por el Concejo Municipal, según acuerdo que consta en el acta de la Sesión Extraordinaria N° 12 del 29 de diciembre de 2017.
42. El Oficio N° 578 de 04 de agosto de 2020 del Alcalde de Contulmo al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo remitiendo la subsanación de las observaciones al proyecto Plan Regulador Comunal de Contulmo formuladas por la Contraloría Regional del Biobío.
43. El Ordinario N° 1940 de 24 de septiembre de 2020 del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo al Intendente Regional del Biobío por el cual envía expedientes del proyecto Plan Regulador Comunal de Contulmo, con observaciones subsanadas.
44. El Ordinario N° 3913 de 12 de noviembre de 2020 del Jefe División de Planificación y Desarrollo Regional al Alcalde de Contulmo, por el cual devuelve los expedientes del Plan Regulador Comunal de Contulmo, para la digitalización de sus antecedentes, según lo indicado por la Contraloría General de la República en Resolución N° 5 de 16 de marzo de 2020.
45. El Memorándum N° 164 de 02 de diciembre de 2020 del Jefe División de Planificación y Desarrollo Regional al Jefe División de Administración y Finanzas, remitiendo los antecedentes ingresados por la Municipalidad de Contulmo y Seremi Minvu, para proceder a la subsanación de observaciones formuladas por la Contraloría, en lo que respecta al Gobierno Regional, a la Resolución N° 45 del 29 de mayo de 2019 del Gobierno Regional del Biobío.
46. El Memorándum N° 09 del 26 de enero de 2021 de la Unidad Jurídica al Jefe de División de Administración y Finanzas informando que habiéndose modificado el acto administrativo que aprueba el instrumento de planificación territorial municipal conforme a las observaciones formuladas por la Contraloría Regional, resulta imprescindible para su promulgación por parte del ejecutivo del Gobierno Regional, que dicho instrumento sea sometido al acuerdo del Consejo Regional, haciendo presente que revisada la carpeta electrónica, no se encontró el Certificado del Consejo Regional en que conste el acuerdo antes referido.
47. El Oficio N° 91 de 01 de febrero de 2021 del Alcalde de Contulmo al Intendente Regional del Biobío, consultando por el estado actual del Plan Regulador Comunal de Contulmo.
48. El Memorándum N° 205 de 08 de febrero de 2021 de Jefe División de Planificación y Desarrollo Regional al Jefe División de Administración y Finanzas, reenviando oficio N° 91 de fecha 01 de febrero de 2021 del Alcalde de Contulmo.
49. El Ordinario N° 175 de 08 de febrero de 2021 del Intendente Regional del Biobío al Presidente del Consejo del Gobierno Regional, solicitando el reingreso de la aprobación de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Contulmo para su aprobación por el Consejo Regional.
50. El Certificado N° 6355o3 de 16 de febrero de 2021, extendido por el Secretario Ejecutivo y Ministro de Fe del Gobierno Regional del Biobío, por el cual se acredita que en Sesión Ordinaria N° 3 de fecha 16 de febrero de 2021, el Consejo de Gobierno Regional de la Región del Biobío aprobó por unanimidad de la sala el reingreso de la aprobación de la Modificación del Plan Regulador de Contulmo.
51. La Resolución N° 011 de 01 de abril de 2021 del Gobierno Regional del Biobío que promulga el Plan Regulador Comunal de Contulmo.
52. La minuta de la reunión del 09 de julio de 2021 solicitada por la Contraloría General de la República, en la que participaron profesionales de la Municipalidad de Contulmo, de la Seremi Minvu y el Gobierno Regional, en la cual se entregaron nuevas observaciones al PRC de Contulmo.
53. El Certificado N° 6525 de 30 de agosto de 2021 extendido por el Secretario Ejecutivo y Ministro de Fe del Gobierno Regional del Biobío por el cual se rectifica el acta de la Sesión Ordinaria N° 2 con respecto de la fecha de celebración de la misma.
54. El Oficio Ordinario N° 655 del 23 de septiembre de 2021 del Alcalde de Contulmo al Seremi Minvu, que subsana observaciones de la Contraloría General de la República del PRC de Contulmo y solicita continuar con el trámite de aprobación.
55. El Ordinario N° 2297 de 25 de octubre de 2021 del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región del Biobío al Gobernador Regional del Biobío, por el cual envía expediente del proyecto PRC de Contulmo, que subsana las observaciones de la Contraloría General de la República, adjuntando Minuta de respuesta y observaciones; Informe Técnico Favorable de Seremi Minvu.
56. El Ordinario N° 1494 de 04 de noviembre de 2021 de Gobernador Regional del Biobío a los Consejeros y Consejeras Regionales enviando para su aprobación el segundo reingreso de la aprobación de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Contulmo.

57. El Certificado N° 6628o21 de 23 de noviembre de 2021 extendido por el Secretario Ejecutivo y Ministro de Fe del Gobierno Regional del Biobío, por el cual se acredita que en Sesión Ordinaria N° 21 de fecha 19 de noviembre de 2021, el Consejo de Gobierno Regional de la Región del Biobío aprobó por unanimidad de la sala el segundo reingreso de la aprobación de la Modificación del Plan Regulador de Contulmo.

Visto:

Lo dispuesto en la Ley N° 18.695 de 1988 Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones posteriores; lo dispuesto en el artículo 43° del DFL N° 458 (VyU) de 1975 Ley General de Urbanismo y Construcciones; en los artículos 2.1.10 al 2.1.11 del D.S. N° 47 (VyU) de 1992 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y sus modificaciones posteriores; en los artículos 1° y 2° de la Ley N° 19.778 de 2001 que modificó la Ley N° 19.175 Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, en materia de Planes Reguladores; lo dispuesto en la Resolución N° 07 de 2019 de la Contraloría General de la República y Sentencia de Proclamación del Tribunal Calificador de Elecciones, Rol 1148-2021 de fecha 09 de julio de 2021, publicada en el Diario Oficial de fecha 14 de julio de 2021.

Resuelvo:

1.- Promúlgase el Plan Regulador Comunal de Contulmo de conformidad a lo indicado en los siguientes documentos que lo conforman: la Memoria Explicativa, el Estudio de Factibilidad Sanitaria, la Ordenanza Local y el Plano PRCC-01 (lámina 01 y 02)- Plano de Zonificación de Uso de Suelo Localidad de Contulmo, confeccionado a escala 1:5.000 por la Municipalidad de Contulmo, documentos que por la presente Resolución se aprueban y cuyo tenor es el siguiente:

### ORDENANZA LOCAL

Agosto 2020

### PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONTULMO

#### CONTENIDOS

<b>TÍTULO I</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES</b>
<b>CAPÍTULO 1</b>	<b>GENERALIDADES</b>
Artículo 1	Componentes del Plan
<b>CAPÍTULO 2</b>	<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>
Artículo 2	Límite Urbano
<b>CAPÍTULO 3</b>	<b>NORMAS GENERALES</b>
Artículo 3	Estacionamientos
Artículo 4	Infraestructura
Artículo 5	Cesiones Obligatorias
Artículo 6	Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a utilidad pública.
6.1	Áreas afectas a utilidad pública destinadas a Circulaciones
6.2	Áreas afectas a utilidad pública destinadas Plazas y Parques
<b>TÍTULO II</b>	<b>DISPOSICIONES ESPECÍFICAS</b>
<b>CAPÍTULO 1</b>	<b>ZONIFICACIÓN Y NORMAS URBANÍSTICAS</b>
Artículo 7	Zonificación
Artículo 8	Zonas Residenciales Mixtas
Artículo 9	Zonas Especiales
Artículo 10	Zonas de Equipamiento y Actividades Productivas
Artículo 11	Plazas y parques
Artículo 12	Zona de Espacios Públicos y Áreas verdes
Artículo 13	Áreas restringidas al desarrollo urbano
13.1	Áreas de Riesgo
Artículo 14	Áreas de Protección
14.1	De Recursos de Valor Patrimonial Cultural



CAPÍTULO 2 VIALIDAD ESTRUCTURANTE  
Artículo 15 Red vial estructurante  
Artículo 16 Perfiles viales

**TÍTULO III DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Artículo 1 Transitorio  
Artículo 2 Transitorio

**TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I GENERALIDADES**

**Artículo 1 COMPONENTES DEL PLAN**

El Plan Regulador Comunal de Contulmo, en adelante el PRCC, está conformado por la Memoria Explicativa, Estudio de Factibilidad Sanitaria, Ordenanza Local y el Plano de Zonificación identificado como PRCC-01, los que de conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) constituyen un solo cuerpo normativo.

**CAPÍTULO 2 ÁMBITO DE APLICACIÓN**

**Artículo 2 LÍMITE URBANO**

El área territorial del PRCC, queda establecida por el límite urbano definido para la localidad de Contulmo, que se encuentra georreferenciado en el sistema de coordenadas UTM, Datum WGS 1984 HUSO 18, conformado por la línea poligonal cerrada compuesta por los puntos C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C18, C19 y C20, los que se describen en el siguiente cuadro:

Pto.	Coordenadas		Descripción	Tramo	Descripción del tramo
	Norte	Este			
C1	5.796.842,640	653.626,750	Intersección de la ribera del lago Lanalhue con la ribera Sur del Estero Calebu.		
C2	5.796.911,880	653.865,282	Intersección entre la ribera Sur del Estero Calebu con la línea paralela trazada a 45 m, al Este del eje geométrico de la Ruta P-60-R.	C1-C2	Ribera Sur del Estero Calebu que une los puntos C1 y C2.
C3	5.796.788,455	653.876,376	Intersección entre línea paralela trazada a 85 m, al Sureste del eje geométrico de la Ruta P-60-R y el eje hidráulico de la Quebrada N°2.	C2-C3	Línea recta que une los puntos C2 y C3.
C4	5.796.628,303	654.019,667	Intersección entre eje hidráulico de la Quebrada N°2 y curva de nivel 80 m.s.n.m.	C3-C4	Eje hidráulico de la Quebrada N°2 que une los puntos C3 y C4.
C5	5.792.709,759	655.341,593	Intersección entre la curva de nivel 80 m.s.n.m. y Entrada Norte El Túnel.	C4-C5	Curva de nivel 80 m.s.n.m. que une los puntos C4 y C5.
C6	5.792.473,707	655.411,040	Intersección entre la Entrada Sur El Túnel y Ex Línea Férrea.	C5-C6	Línea recta que une los puntos C5 y C6.
C7	5.791.129,190	656.789,080	Intersección entre Ex Línea Férrea con eje geométrico del Camino Antigo a Purén.	C6-C7	Ex Línea Férrea que une los puntos C6 y C7.
C8	5.791.060,107	656.769,543	Intersección entre eje geométrico del Camino Antigo a Purén con línea paralela trazada a 700 m, al Sureste del eje geométrico de calle Esmeralda.	C7-C8	Eje geométrico del Camino Antigo a Purén que une los puntos C7- C8.
C9	5.790.819,554	656.343,901	Intersección entre línea paralela trazada a 700 m, al Sureste del eje geométrico de la proyección de calle Esmeralda con la línea paralela trazada a 80 m, al Suroeste del eje geométrico del Camino La Reserva.	C8-C9	Línea recta que une los puntos C8 y C9.
C10	5.791.121,308	656.106,031	Intersección entre línea paralela trazada a 80 m, al Suroeste del eje geométrico del Camino La Reserva con la línea paralela trazada a 50 m, al Sur del eje geométrico de calle Santa Elena.	C9-C10	Línea paralela a 80m al Suroeste del eje geométrico del Camino La Reserva que une los puntos C9 y C10.
C11	5.790.984,673	655.850,377	Intersección entre línea paralela trazada a 50 m, al Sureste del eje geométrico de calle Santa Elena con la línea paralela trazada a 170 m, al Este del eje geométrico de la calle Los Avellanos.	C10-C11	Línea paralela a 50m al Sur del eje geométrico de la calle Santa Elena que une los puntos C10 y C11.
C12	5.790.741,574	655.923,172	Intersección entre línea paralela trazada a 255 m, al Este del eje geométrico de la proyección de calle Los Avellanos con la curva de nivel 180 m.s.n.m.	C11-C12	Línea recta que une los puntos C11 y C12.
C13	5.789.740,322	655.735,343	Intersección entre curva de nivel 180 m.s.n.m. con la línea paralela trazada a 160 m, al Sureste del eje geométrico de la proyección de calle El Estero.	C12-C13	Curva de nivel 180 m.s.n.m. que une los puntos C12 y C13.

C14	5.789.363,392	654.977,718	Intersección entre línea paralela trazada a 160 m, al Sureste del eje geométrico de la proyección de calle El Estero con curva de nivel 110 m.s.n.m.	C13-C14	Línea recta que une los puntos C13 y C14.
C15	5.788.994,554	654.539,274	Intersección entre curva de nivel 110 m.s.n.m. con la línea paralela trazada a 240 m, al Sureste del eje geométrico calle El Peral.	C14-C15	Curva de nivel 110 m.s.n.m. que une los puntos C14 y C15.
C16	5.789.182,452	654.273,855	Intersección entre curva de nivel 85 m.s.n.m. con la línea paralela trazada a 30 m, al Noroeste del eje hidráulico del Estero El Nogal	C15-C16	Línea recta que une los puntos C15 y C16.
C17	5.789.901,089	654.873,927	Intersección entre línea paralela trazada a 30 m, al Noroeste del eje hidráulico del Estero El Nogal con la paralela a 200 m, al Suroeste del eje geométrico de calle Las Araucarias.	C16-C17	Línea paralela a 30m., al Noroeste del eje hidráulico del Estero El Nogal que une los puntos C16 y C17.
C18	5.790.283,155	654.711,857	Intersección entre curva de nivel 60 m.s.n.m. con la línea paralela trazada a 425 m, al Suroeste del eje geométrico de calle Las Araucarias.	C17-C18	Línea recta que une los puntos C17 y C18.
C19	5.794.077,249	652.606,984	Intersección entre curva de nivel 60 m.s.n.m. con eje hidráulico de la Quebrada N°1.	C18-C19	Curva de nivel 60 m.s.n.m. que une los puntos C18 y C19.
C20	5.794.318,910	652.575,930	Intersección entre eje hidráulico de la Quebrada N°1 con ribera del Lago Lanalhue.	C19-C20	Eje hidráulico de la Quebrada N°1 que une los puntos C19 y C20.
				C20-C1	Línea aguas máximas del Lago Lanalhue que une los puntos C20 y C1.

### CAPÍTULO 3 NORMAS GENERALES

#### Artículo 3 ESTACIONAMIENTOS

Según el destino de las edificaciones se deberá contemplar la dotación de estacionamientos que se señalan a continuación:

USO DE SUELO RESIDENCIAL		
DESTINOS Y ACTIVIDADES	Nº ESTACIONAMIENTOS DE AUTOMÓVILES	Nº ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS
Viviendas hasta 100 m <sup>2</sup> de superficie edificada	1 cada vivienda	No se exige
Viviendas de más de 100 m <sup>2</sup> de superficie edificada	2 cada vivienda	No se exige
<b>Hogares de acogida</b>	1 cada 100 m <sup>2</sup> superficie útil	No se exige
<b>Hospedaje</b>		
Edificaciones y locales destinados al hospedaje, remunerado o gratuito	1 cada 100 m <sup>2</sup> superficie útil, con mínimo de 3 estacionamientos.	1 cada 3 estacionamientos de automóviles.

USO DE SUELO EQUIPAMIENTO		
CLASES, DESTINOS Y ACTIVIDADES	Nº ESTACIONAMIENTOS DE AUTOMÓVILES	Nº ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS
<b>Científico</b>		
Todos los destinos y actividades	1 cada 100 m <sup>2</sup> superficie útil	3 cada 1 estacionamiento de automóviles
<b>Comercio</b>		
Locales comerciales	1 cada 100 m <sup>2</sup> superficie útil, con un mínimo de 1 estacionamiento.	3 cada 1 estacionamiento de automóviles
Supermercados, Mercados, Centros Comerciales de hasta 1000 m <sup>2</sup> de superficie edificada	1 cada 75 m <sup>2</sup> superficie útil	2 cada 1 estacionamiento de automóviles
Supermercados, Mercados, Centros Comerciales sobre 1000 m <sup>2</sup> de superficie edificada	1 cada 50 m <sup>2</sup> superficie útil.	2 cada 1 estacionamiento de automóviles
Estaciones o centros de servicio automotor	1 cada 100 m <sup>2</sup> superficie útil	1 cada 1 estacionamiento de automóviles
Restaurantes, fuentes de soda, cafeterías, bares, discotecas	1 cada 60 m <sup>2</sup> superficie útil	1 cada 1 estacionamiento de automóviles

<b>Culto y cultura</b>			
Cines, Teatros, Auditorios.	1 cada 60 m <sup>2</sup> superficie útil	1 cada	1 de
Otras actividades de culto y cultura	1 cada 50 m <sup>2</sup> superficie útil	2 cada	1 de
<b>Deporte</b>			
Gimnasios y recintos destinados al deporte o actividad física en general.	1 cada 160 m <sup>2</sup> superficie útil	3 cada	1 de
Multicanchas	2 por cancha	3 cada	1 de
Piscinas	1 cada 100 m <sup>2</sup> de piscina	1 cada	1 de
<b>Educación</b>			
Educación Técnica y Superior	1 cada 70 m <sup>2</sup> superficie útil	3 cada	1 de
Educación Básica y Media	1 cada 150 m <sup>2</sup> superficie útil	3 cada	1 de
Educación Prebásica	1 cada 135 m <sup>2</sup> superficie útil	2 cada	1 de
<b>Esparcimiento</b>			
Todas las actividades	1 cada 500 m <sup>2</sup> superficie útil	2 cada	1 de
<b>Salud</b>			
Hospitales y clínicas	1 cada 60 m <sup>2</sup> superficie útil	1 cada	1 de
Policlínicos, consultorios, postas	1 cada 100 m <sup>2</sup> superficie útil	3 cada	1 de
<b>Seguridad</b>			
Todas las actividades	1 cada 60 m <sup>2</sup> superficie útil	1 cada	7 de
<b>Servicios</b>			
Oficinas Públicas y Privadas, Servicios Profesionales	1 cada 100 m <sup>2</sup> superficie útil	2 cada	1 de
Servicios artesanales	1 cada 100 m <sup>2</sup> superficie útil	2 cada	1 de
Centros médicos o dentales	1 cada 100 m <sup>2</sup> superficie útil	2 cada	1 de
<b>Social</b>			
Todas las actividades	1 cada 100 m <sup>2</sup> superficie útil	2 cada	1 de

<b>USO DE SUELO ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
DESTINOS Y ACTIVIDADES	Nº ESTACIONAMIENTOS DE AUTOMÓVILES	Nº ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS
<b>Actividad Productiva</b>		
Industria, bodegas	1 cada 200 m <sup>2</sup> superficie útil	1 cada 1 estacionamiento de automóviles
Centro de reparación automotor	1 cada 50 m <sup>2</sup> superficie útil	1 cada 3 estacionamiento de automóviles



USO DE SUELO INFRAESTRUCTURA			
DESTINOS Y ACTIVIDADES	Nº ESTACIONAMIENTOS DE AUTOMÓVILES	DE	Nº ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS
<b>Transporte</b>			
Terminal portuario	1 cada 200m <sup>2</sup> superficie útil	1	2 cada 2 estacionamientos de automóviles
<b>Sanitaria y energética</b>			
Todas las edificaciones e instalaciones	1 cada 400m <sup>2</sup> superficie útil	1	2 cada 2 estacionamientos de automóviles

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

**Artículo 4 INFRAESTRUCTURA**

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.

**Artículo 5 CESIONES OBLIGATORIAS**

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 2:1 entre frente y fondo.

**Artículo 6 EXIGENCIAS DE PLANTACIONES Y OBRAS DE ORNATO EN LAS 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:

**6.1 ÁREAS AFECTAS A UTILIDAD PÚBLICA DESTINADAS A CIRCULACIONES:**

Los bandejones o platabandas en calles deberán habilitarse con jardines laterales de ancho variable, de acuerdo a los perfiles viales definidos, entre vereda y solera de calle.

**a) Plantaciones:**

- Las platabandas o bandejones deberán estar cubiertos de Césped en a lo menos el 60% de su superficie según el área que enfrenta cada propiedad.
- La instalación de áreas con césped podrá contar con zonas de macizos con especies arbustivas, herbáceas o cubresuelos con una altura desde los 30 cm, considera además un mínimo de 30% de cobertura con especie nativas.
- Se deberá conformar una línea de plantación de especies arbustivas en los bordes de pavimentos de veredas, como separación de la circulación, y los jardines, a excepción de habilitarse un espacio para la permanencia exterior de las personas con mobiliario de escaños o asientos.
- Las plantaciones de especies arbóreas o arbustivas en espacios de bandejones o platabandas, deberán salvar la distancia estricta del ancho de acera o vereda pavimentada en cada caso, procurando que la línea de follaje no entorpezca o impida el libre tránsito de peatones.
- Las especies deberán estar distribuidas para no obstaculizar la vista de los conductores en encuentros de calles o esquinas.
- La distancia entre los árboles no podrá ser menor de 5 m ni mayor de 15 m. Deben considerarse especies arbóreas en un 80% de especies autóctonas.
- Para las zonas de macizos se considerarán, a lo menos, las siguientes especies:

<b>Tabla N°1 Especies nativas (Arbustivas, herbáceas y cubresuelos)</b>	
Nombre común	Nombre científico
Calle calle	<i>Libertia chilensis</i>
Lirio chileno	<i>Sisyrinchium striatum</i>
Nalca	<i>Gunnera tinctoria</i>
Helecho costilla de vaca	<i>Blechnum chilense</i>
Helecho paragua	<i>Lophosoria quadripinnata</i>
Murta	<i>Ugni molinae</i>
Chilco	<i>Fuchsia magellanica</i>
Michay	<i>Berberis darwinii</i>
Alstroemelia	<i>Alstroemeria aurea</i>

<b>Tabla N°2 Especies introducidas (Arbustivas, herbáceas y cubresuelos)</b>	
<b>Nombre común</b>	<b>Nombre científico</b>
Abelias	<i>Abelia grandiflora</i>
Cardenal	<i>Pelargonium peltatum</i>
Gazania amarilla	<i>Arctotheca calendula</i>
Hortensia	<i>Hydrangea macrophylla</i>
Camelia	<i>Camellia spp.</i>
Azalea	<i>Azalea japonica</i>
Daphne	<i>Daphne odora</i>
Agapantos	<i>Agapanthus africanus</i>
Dimorfoteca	<i>Dimorphoteca fruticosa</i>
Ceanoto rastrero	<i>Ceanothus thyrsiflorus</i>
Erica	<i>Erica carnea</i>
Hipérico rastrero	<i>Hypericum calycinum</i>
Stipa	<i>Stipa tenuissima</i>
Rododendro	<i>Rhododendron spp</i>

- Para las especies arbóreas, se considerarán, a lo menos, las siguientes especies:

<b>Tabla N°3 Especies arbóreas</b>	
<b>Nombre común</b>	<b>Nombre científico</b>
Arrayan	<i>Luma apiculata,</i>
Notro	<i>Embothrium coccineum</i>
Avellano	<i>Gevuina avellana</i>
Maiten	<i>Maytenus boaria</i>
Ulmo	<i>Eucryphia cordifolia</i>
Laurel	<i>Laurelia sempervirens</i>
Canelo	<i>Drimys winteri</i>
Olivillo	<i>Aextoxicon punctatum</i>
Pitao	<i>Pitavia punctata</i>
Patagua	<i>Crinodendron patagua</i>
Peumo	<i>Cryptocaria alba</i>
Luma	<i>Amomyrtus Luma</i>
Rauli	<i>Nothofagus alpina</i>
Mañio	<i>Podocarpussaligna</i>
Lingue	<i>Persea lingue</i>
Quillay	<i>Quillaja saponaria</i>
Magnolio	<i>Magnolia grandiflora L.</i>

**b) Obras de ornato**

- Se deberá considerar mobiliario urbano (bancas, escaños, basureros) en madera, con elementos de soporte metálico pintado en color verde o negro. Queda prohibido instalar o colocar cualquier elemento que entorpezca el paso peatonal en los bandejones o platabandas y veredones que enfrentan las propiedades.
- Deberán considerarse en jardines de bandejones o platabandas que enfrenten los accesos a equipamientos, en a lo menos un par de unidades por superficie de 100 m2, referentes a bancas o escaños y basureros.
- La distancia de elementos de mobiliario respecto a línea oficial corresponderá como mínimo al ancho de la vereda según faja de pavimentación.

**6.2 ÁREAS AFECTAS A UTILIDAD PÚBLICA DESTINADAS PLAZAS Y PARQUES**

**a) Plantaciones**

- Se deberá utilizar como mínimo un 80% de especies autóctonas. Aplica el listado de especies arbóreas y arbustivas establecidas para las áreas afectas de utilidad pública destinadas a Circulaciones (Tablas N° 1, 2 y 3).
- La cobertura vegetal mínima del área total a intervenir será de un 80%, las 3/4 partes de esta superficie corresponde a árboles. El 20% restante del área total se podrán utilizar materiales que no son de origen vegetal: Áridos de diferentes colores y granulometrías, maderas tratadas, adoquines y pavimentos u otros.
- Se deberá considerar un 70% de especies arbóreas del tipo caduca.

b) **Obras de ornato**

- Se deberá considerar mobiliario urbano (bancas, escaños, basureros) en madera, con elementos de soporte metálico pintado en color verde o negro. Queda prohibido instalar o colocar cualquier elemento que entorpezca el paso peatonal en los bandejones o platabandas y veredones que enfrentan las propiedades.

**TÍTULO II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS****CAPÍTULO 1 ZONIFICACIÓN Y NORMAS URBANÍSTICAS****Artículo 7 ZONIFICACIÓN**

En el área urbana se establecen las siguientes zonas y áreas:

a. **Zonas Residenciales Mixtas**

ZUR-1	Zona Urbana Residencial 1
ZUR-2	Zona Urbana Residencial 2
ZUC	Zona Urbana de Crecimiento
ZTP	Zona Turismo Preferente

b. **Zonas Especiales**

ZIP	Zona Interés Paisajístico
ZIP-R	Zona Interés Paisajístico con Restricción
ZBC	Zona Borde Cerro

c. **Zonas de Equipamiento y Actividades Productivas**

ZEE	Zona Equipamiento Exclusivo
ZDR	Zona Deporte y Recreación
ZAP-I	Zona Actividades Productivas Inofensivas
ZAT	Zona Apoyo Transporte
ZEQ-PL	Zona Equipamiento Puerto Lacustre

d. **Plazas y Parques**

PC1	Parque Santa Elena
PC2	Parque Cerro Cementerio y San Isidro
PC3	Parque Estero El Peral
PZ1	Plaza Villa Rivas

e. **Zonas de Espacios Públicos y Áreas Verdes**

ZEP	Zona Espacios Públicos
ZAV	Zona Áreas Verdes

f. **Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano**▪ **Áreas de Riesgo**

RI-1	Riesgo Inundación 1
RI-2	Riesgo Inundación 2
RI-3	Riesgo Inundación 3
RR	Riesgo de Rodados
RA	Riesgo de Aluviones

g. **Área de Protección**▪ **De Recursos de Valor Patrimonial Cultural**

ZCH	Zona de Conservación Histórica
ICH	Inmuebles de Conservación Histórica



**Artículo 8 ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS**

Las zonas y sus respectivas normas urbanísticas son las siguientes:

**ZUR-1 Zona Urbana Residencial 1**

USOS DE SUELO		
Tipo de Uso de Suelo	Clases, destinos, o tipos	Destinos, actividades o calificación Permitidas - Prohibidas
Residencial	Vivienda	Permitida
	Hospedaje	Se permite Hotel, hospedería y residencial. Se prohíbe expresamente Apart-hotel y motel.
	Hogares de Acogida	Permitido
Equipamiento	Científico	Prohibidos
	Comercio	Se permiten locales comerciales, centros comerciales, supermercados, mercados, restaurantes, fuentes de soda, bares, estaciones o centros de servicio automotor.
	Culto y Cultura	Permitidos
	Deporte	Se permiten centros y clubes deportivos, gimnasios, canchas, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos. Se prohíben expresamente los estadios.
	Educación	Permitidos
	Esparcimiento	Se permiten salones de juego. Se prohíben expresamente parques de entretenimientos, parques zoológicos y juegos mecánicos.
	Salud	Se permiten policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación. Se prohíben expresamente hospitales, clínicas, cementerios, crematorios.
	Seguridad	Se permiten unidades policiales, cuarteles de bomberos. Se prohíben expresamente cárceles y centros de detención.
	Servicios	Permitidos
	Social	Permitidos
Actividades Productivas	Industrias	Prohibidas
	Grandes depósitos	Prohibidos
	Talleres	Prohibidos
	Bodegas industriales	Prohibidas
Infraestructura	Transporte	Se permiten terminales de transporte terrestre. Se prohíben expresamente estaciones ferroviarias, recintos marítimos, portuarios o aeroportuarios.
	Sanitaria	Prohibida
	Energética	Prohibida
Espacio Público	Sistema Vial, plazas, parques y áreas verdes	Permitido
Área Verde	Parques, Plazas y Áreas libres destinadas a área verde	Permitido

Nota: Se prohíbe todo lo no mencionado como permitido.

NORMAS URBANISTICAS GENERALES	
Superficie de subdivisión predial mínima	200 m2
Altura máxima de edificación	10,5 m o 3 pisos
Altura máxima de la edificación continua	10,5 m o 3 pisos
Densidad bruta máxima	280 hab/ha
Sistema de agrupamiento	Aislado – Pareado - Continuo
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
	Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30 y 2.1.31, de la OGUC.
Coeficiente de constructibilidad	1,2
Antejardín	3 m
Cierros	Tratándose de cierros que enfrenten espacios públicos, correspondientes a sitios eriazos o propiedades abandonadas con o sin edificaciones, deberán tener una altura máxima de 1,2 m., y un 50% de transparencia mínima.

**ZUR-2 Zona Urbana Residencial 2**

USOS DE SUELO		
Tipo de Uso de Suelo	Clases, destinos, o tipos	Destinos, actividades o calificación Permitidas - Prohibidas
Residencial	Vivienda	Permitida
	Hospedaje	Permitido
	Hogares de Acogida	Permitido
Equipamiento	Científico	Prohibidos
	Comercio	Se permiten locales comerciales, centros comerciales, supermercados, mercados, restaurantes, fuentes de soda, bares. Se prohíben expresamente estaciones o centros de servicio automotor.
	Culto y Cultura	Permitidos
	Deporte	Se permiten centros y clubes deportivos, gimnasios, canchas, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos. Se prohíben expresamente estadios.
	Educación	Se permiten establecimientos destinados a la formación o capacitación de todos los niveles: Superior, Técnica, Media, Básica y Prebásica. Se prohíben expresamente centros de orientación o rehabilitación conductual.
	Esparcimiento	Se permiten salones de juego. Se prohíbe expresamente parques de entretenimientos, parques zoológicos, juegos mecánicos.
	Salud	Se permiten policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación. Se prohíben expresamente hospitales, clínicas, cementerios, crematorios.
	Seguridad	Se permiten unidades policiales, cuarteles de Bomberos. Se prohíben expresamente cárceles y centros de detención.
	Servicios Social	Permitidos
Actividades Productivas	Industrias	Prohibidas
	Grandes depósitos	Prohibidas
	Talleres	Prohibidos
	Bodegas industriales	Prohibidos
Infraestructura	Transporte	Prohibida
	Sanitaria	Prohibida
	Energética	Prohibida
Espacio Público	Sistema Vial, plazas, parques y áreas verdes	Permitido
Área Verde	Parques, Plazas y Áreas libres destinadas a área verde	Permitido

Nota: Se prohíbe todo lo no mencionado como permitido.

NORMAS URBANISTICAS GENERALES	
Superficie de subdivisión predial mínima	300 m2
Altura máxima de edificación	7 m o 2 pisos
Altura máxima de la edificación continua	7 m o 2 pisos
Densidad bruta máxima	140 hab/ha
Sistema de agrupamiento	Aislado – Pareado - Continuo
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
	Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30 y 2.1.31, de la OGUC.
Coeficiente de constructibilidad	0,8
Antejardín	3 m
Cierros	Tratándose de cierros que enfrenten espacios públicos, correspondientes a sitios eriazos o propiedades abandonadas con o sin edificaciones, deberán tener una altura máxima de 1,2 m., y un 50% de transparencia mínima.

**ZUC Zona Urbana de Crecimiento**

USOS DE SUELO		
Tipo de Uso de Suelo	Clases, destinos, o tipos	Destinos, actividades o calificación Permitidas - Prohibidas
Residencial	Vivienda	Permitida
	Hospedaje	Permitido
	Hogares de Acogida	Permitido
Equipamiento	Científico	Prohibidos
	Comercio	Se permiten sólo locales comerciales, centros comerciales, supermercados, mercados, restaurantes, fuentes de soda, bares, estaciones o centros de servicio automotor.
	Culto y Cultura	Permitidos
	Deporte	Se permiten centros y clubes deportivos, gimnasios, canchas, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos. Se prohíben expresamente estadios.
	Educación	Permitidos
	Esparcimiento	Permitidos
	Salud	Se permiten policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación. Se prohíben expresamente hospitales, clínicas, cementerios, crematorios.
	Seguridad	Se permiten unidades policiales, cuarteles de Bomberos. Se prohíben expresamente cárceles y centros de detención.
	Servicios	Permitidos
	Social	Permitidos
Actividades Productivas	Industrias	Prohibidas
	Grandes depósitos	Se permiten sólo inofensivos. Se prohíben expresamente molestos, insalubres o contaminantes y peligrosos
	Talleres	Prohibidos
Infraestructura	Bodegas industriales	Se permiten sólo inofensivas. Se prohíben expresamente molestas, insalubres o contaminantes y peligrosas
	Transporte	Se permiten terminales de transporte terrestre. Se prohíben expresamente estaciones ferroviarias, recintos marítimos, portuarios o aeroportuarios.
	Sanitaria	Prohibida
Espacio Público	Energética	Prohibida
	Sistema Vial, plazas, parques y áreas verdes	Permitido
Área Verde	Parques, Plazas y Áreas libres destinadas a área verde	Permitido

Nota: Se prohíbe todo lo no mencionado como permitido.

NORMAS URBANISTICAS GENERALES	
Superficie de subdivisión predial mínima	400 m2
Altura máxima de edificación	7 m o 2 pisos
Densidad bruta máxima	100 hab/ha
Sistema de agrupamiento	Aislado
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
	Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30 y 2.1.31, de la OGUC.
Coeficiente de constructibilidad	1,2
Antejardín	5 m
Cierros	Tratándose de cierros que enfrenten espacios públicos, correspondientes a sitios eriazos o propiedades abandonadas con o sin edificaciones, deberán tener una altura máxima de 1,2 m., y un 50% de transparencia mínima.



**ZTP Zona Turismo Preferente**

USOS DE SUELO		
Tipo de Uso de Suelo	Clases, destinos, o tipos	Destinos, actividades o calificación Permitidas - Prohibidas
Residencial	Vivienda	Permitida
	Hospedaje	Permitido
	Hogares de Acogida	Permitido
Equipamiento	Científico	Prohibidos
	Comercio	Se permiten locales comerciales, centros comerciales, supermercados, mercados, restaurantes, fuentes de soda, bares, estaciones o centros de servicio automotor.
	Culto y Cultura	Permitidos
	Deporte	Se permiten centros y clubes deportivos, gimnasios, canchas, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos. Se prohíben expresamente estadios.
	Educación	Se permiten establecimientos destinados a la formación o capacitación de todos los niveles: Superior, Técnica, Media, Básica y Prebásica. Se prohíben expresamente centros de orientación o rehabilitación conductual.
	Esparcimiento	Se permiten sólo salones de juego. Se prohíben expresamente Parques de entretenimientos, parques zoológicos, juegos mecánicos.
	Salud	Se permiten policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación. Se prohíben expresamente hospitales, clínicas, cementerios, crematorios.
	Seguridad	Se permiten unidades policiales, cuarteles de Bomberos. Se prohíben expresamente cárceles y centros de detención.
	Servicios Social	Permitidos
Actividades Productivas	Industrias	Prohibidas
	Grandes depósitos	Prohibidos
	Talleres	Prohibidos
	Bodegas industriales	Prohibidas
Infraestructura	Transporte	Se permiten estaciones ferroviarias y terminales de transporte terrestre. Se prohíben expresamente, recintos marítimos, portuarios o aeroportuarios.
	Sanitaria	Prohibido
	Energética	Prohibido
Espacio Público	Sistema Vial, plazas, parques y áreas verdes	Permitido
Área Verde	Parques, Plazas y Áreas libres destinadas a área verde	Permitido

Nota: Se prohíbe todo lo no mencionado como permitido.

NORMAS URBANISTICAS GENERALES	
<b>Superficie de subdivisión predial mínima</b>	2500 m2
<b>Altura máxima de edificación</b>	16 m
<b>Densidad bruta máxima</b>	24 hab/ha
<b>Sistema de agrupamiento</b>	Aislado
<b>Coefficiente de ocupación de suelo</b>	0,4
	Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30 y 2.1.31, de la OGUC.
<b>Coefficiente de constructibilidad</b>	0,8
<b>Antejardín</b>	5 m
<b>Cierros</b>	Tratándose de cierros que enfrenten espacios públicos, correspondientes a sitios eriazos o propiedades abandonadas con o sin edificaciones, deberán tener una altura máxima de 1,7 m., y un 50% de transparencia mínima.

**Artículo 9 ZONAS ESPECIALES**

**ZIP Zona Interés Paisajístico**

USOS DE SUELO		
Tipo de Uso de Suelo	Clases, destinos, o tipos	Destinos, actividades o calificación Permitidas - Prohibidas
Residencial	Vivienda	Permitida
	Hospedaje	Prohibido
	Hogares de Acogida	Prohibido
Equipamiento	Científico	Permitidos
	Comercio	Prohibidos
	Culto y Cultura	Se permiten anfiteatros, auditorios, museos, bibliotecas, galerías de arte, centros culturales. Se prohíben expresamente templos, teatros, cines, medios de comunicación, canales de televisión, radio y prensa escrita.
	Deporte	Prohibidos
	Educación	Prohibidos
	Esparcimiento	Prohibidos
	Salud	Prohibidos
	Seguridad	Prohibidos
	Servicios	Se permiten servicios profesionales y artesanales.
	Social	Prohibidos
Actividades Productivas	Industrias	Prohibidas
	Grandes depósitos	Se permiten sólo inofensivos. Se prohíben expresamente molestos, insalubres o contaminantes y peligrosos
	Talleres	Prohibidos
	Bodegas industriales	Se permiten sólo inofensivas. Se prohíben expresamente molestas, insalubres o contaminantes y peligrosas
Infraestructura	Transporte	Prohibida
	Sanitaria	Prohibida
	Energética	Prohibida
Espacio Público	Sistema Vial, plazas, parques y áreas verdes	Permitido
Área Verde	Parques, Plazas y Áreas libres destinadas a área verde	Permitido

Nota: Se prohíbe todo lo no mencionado como permitido.

NORMAS URBANISTICAS GENERALES	
Superficie de subdivisión predial mínima	5.000 m2
Altura máxima de edificación	3,5 m o 1 piso
Densidad bruta máxima	8 hab/ha
Sistema de agrupamiento	Aislado
Coeficiente de ocupación de suelo	0,1
	Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30 y 2.1.31, de la OGUC.
Coeficiente de constructibilidad	0,1
Antejardín	10 m
Cierros	Tratándose de cierros que enfrenten espacios públicos, correspondientes a sitios eriazos o propiedades abandonadas con o sin edificaciones, deberán tener una altura máxima de 1,7 m., y un 50% de transparencia mínima.

**ZIP-R Zona Interés Paisajístico con Restricción**

USOS DE SUELO		
Tipo de Uso de Suelo	Clases, destinos, o tipos	Destinos, actividades o calificación Permitidas - Prohibidas
Residencial	Vivienda	Prohibida
	Hospedaje	Prohibido
	Hogares de Acogida	Prohibido
Equipamiento	Científico	Prohibidos
	Comercio	Prohibidos
	Culto y Cultura	Se permiten sólo centros culturales y museos
	Deporte	Prohibidos
	Educación	Prohibidos
	Esparcimiento	Prohibidos
	Salud	Prohibidos
	Seguridad	Prohibidos
	Servicios	Se permiten servicios profesionales y artesanales.
	Social	Prohibidos
Actividades Productivas	Industrias	Prohibidas
	Grandes depósitos	Prohibidos
	Talleres	Prohibidos
	Bodegas industriales	Prohibidas
Infraestructura	Transporte	Prohibida
	Sanitaria	Prohibida
	Energética	Prohibida
Espacio Público	Sistema Vial, plazas, parques y áreas verdes	Permitido
Área Verde	Parques, Plazas y Áreas libres destinadas a área verde	Permitido

Nota: Se prohíbe todo lo no mencionado como permitido.

NORMAS URBANISTICAS GENERALES	
Superficie de subdivisión predial mínima	20.000 m2
Altura máxima de edificación	3,5 m o 1 piso
Densidad bruta máxima	-
Sistema de agrupamiento	Aislado
Coefficiente de ocupación de suelo	0,1 Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30 y 2.1.31, de la OGUC.
Coefficiente de constructibilidad	0,1
Antejardín	10 m
Cierros	Tratándose de cierros que enfrenten espacios públicos, correspondientes a sitios eriazos o propiedades abandonadas con o sin edificaciones, deberán tener una altura máxima de 1,2 m., y un 50% de transparencia mínima.

**ZBC Zona Borde Cerro**

USOS DE SUELO		
Tipo de Uso de Suelo	Clases, destinos, o tipos	Destinos, actividades o calificación Permitidas - Prohibidas
Residencial	Vivienda	Prohibida
	Hospedaje	Prohibido
	Hogares de Acogida	Prohibido
	Científico	Prohibidos
	Comercio	Prohibidos
	Culto y Cultura	Se permiten sólo centros culturales, centros de exposición o difusión de toda especie.



Equipamiento	Deporte	Se permiten centros y clubes deportivos, gimnasios, y recintos destinados al deporte o actividad física en general. Se prohíben expresamente las multicanchas.
	Educación	Prohibidos
	Esparcimiento	Se permiten sólo parques de recreaciones o parques zoológicos.
	Salud	Prohibidos
	Seguridad	Prohibidos
	Servicios	Se permiten servicios profesionales y artesanales.
	Social	Permitidos
Actividades Productivas	Industrias	Prohibidas
	Grandes depósitos	Prohibidos
	Talleres	Prohibidos
	Bodegas industriales	Prohibidas
Infraestructura	Transporte	Prohibida
	Sanitaria	Prohibida
	Energética	Prohibida
Espacio Público	Sistema Vial, plazas, parques y áreas verdes	Permitido
Área Verde	Parques, Plazas y Áreas libres destinadas a área verde	Permitido

Nota: Se prohíbe todo lo no mencionado como permitido.

NORMAS URBANISTICAS GENERALES	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.500 m
Altura máxima de edificación	7 m o 2 pisos
Densidad bruta máxima	-
Sistema de agrupamiento	Aislado
Coeficiente de ocupación de suelo	0,2
	Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30 y 2.1.31, de la OGUC.
Coeficiente de constructibilidad	0,4
Antejardín	10 m
Cierros	Tratándose de cierros que enfrenten espacios públicos, correspondientes a sitios eriazos o propiedades abandonadas con o sin edificaciones, deberán tener una altura máxima de 1,7 m., y un 80% de transparencia mínima.

**Artículo 10 ZONAS DE EQUIPAMIENTO Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS**

**ZEE Zona de Equipamiento Exclusivo**

USOS DE SUELO		
Tipo de Uso de Suelo	Clases, destinos, o tipos	Destinos, actividades o calificación Permitidas - Prohibidas
Residencial	Vivienda	Permitida
	Hospedaje	Prohibido
	Hogares de Acogida	Prohibido
Equipamiento	Científico	Permitidos
	Comercio	Se permiten locales y centros comerciales. Se prohíben expresamente supermercados, mercados, restaurantes, fuentes de soda, bares, salones de té, estaciones o centros de servicio automotor.
	Culto y Cultura	Se permiten museos, bibliotecas, galería de arte y centros culturales. Se prohíben expresamente templos, teatros, cines, anfiteatros, auditorios, medios de comunicación, canales de televisión, radio y prensa escrita.
	Deporte	Se permiten centros y clubes deportivos, gimnasios, canchas y multicanchas. Se prohíben expresamente estadios, piscinas, saunas y baños turcos.
	Educación	Permitidos

	Esparcimiento	Prohibidos
	Salud	Se permiten hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas y centros de rehabilitación. Se prohíben expresamente cementerios y crematorios.
	Seguridad	Se permiten sólo unidades policiales y cuarteles de bomberos. Se prohíben expresamente cárceles y centros de detención.
	Servicios	Permitidos
	Social	Permitidos
Actividades Productivas	Industrias	Prohibidas
	Grandes depósitos	Prohibidos
	Talleres	Prohibidos
	Bodegas industriales	Prohibidas
Infraestructura	Transporte	Prohibida
	Sanitaria	Prohibida
	Energética	Prohibida
Espacio Público	Sistema Vial, plazas, parques y áreas verdes	Permitido
Área Verde	Parques, Plazas y Áreas libres destinadas a área verde	Permitido

Nota: Se prohíbe todo lo no mencionado como permitido.

NORMAS URBANISTICAS GENERALES	
<b>Superficie de subdivisión predial mínima</b>	1.000 m <sup>2</sup>
<b>Altura máxima de edificación</b>	10,5 m o 3 pisos
<b>Altura máxima de la edificación continua</b>	10,5 m o 3 pisos
<b>Densidad bruta máxima</b>	30 hab/ha
<b>Sistema de agrupamiento</b>	Aislado – Pareado - Continuo
<b>Coefficiente de ocupación de suelo</b>	0,4 Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30 y 2.1.31, de la OGUC.
<b>Coefficiente de constructibilidad</b>	1,2
<b>Antejardín</b>	5 m
<b>Cierros</b>	Tratándose de cierros que enfrenten espacios públicos, correspondientes a sitios eriazos o propiedades abandonadas con o sin edificaciones, deberán tener una altura máxima de 1,2 m., y un 50% de transparencia mínima.

**ZDR Zona de Deporte y Recreación**

USOS DE SUELO		
Tipo de Uso de Suelo	Clases, destinos, o tipos	Destinos, actividades o calificación Permitidas - Prohibidas
Residencial	Vivienda	Prohibida
	Hospedaje	Prohibido
	Hogares de Acogida	Prohibido
	Científico	Prohibidos
	Comercio	Se permiten restaurantes, fuentes de soda y bares. Se prohíben expresamente locales y centros comerciales, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor

Equipamiento	Culto y Cultura	Se permiten anfiteatros y auditorios. Se prohíben expresamente templos, teatros, cines, museos, bibliotecas, galerías de arte, centros culturales, medios de comunicación, canales de televisión, radio y prensa escrita.
	Deporte	Permitidos
	Educación	Prohibidos
	Esparcimiento	Se permiten parques de entretenimientos, parques zoológicos y juego mecánicos. Se prohíben expresamente juegos de salón.
	Salud	Se permiten sólo cementerios.
	Seguridad	Se permiten unidades policiales y cuartel de bomberos. Se prohíben expresamente cárceles y centros de detención.
	Servicios Social	Permitidos
Actividades Productivas	Industrias	Prohibidas
	Grandes depósitos	Prohibidos
	Talleres	Prohibidos
Infraestructura	Bodegas industriales	Prohibidas
	Transporte	Prohibida
	Sanitaria	Se permiten sólo plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas
Espacio Público	Energética	Prohibida
	Sistema Vial, plazas, parques y áreas verdes	Permitido
Área Verde	Parques, Plazas y Áreas libres destinadas a área verde	Permitido

Nota: Se prohíbe todo lo no mencionado como permitido.

NORMAS URBANISTICAS GENERALES	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.500 m <sup>2</sup>
Altura máxima de edificación	7 m o 2 pisos
Densidad bruta máxima	-
Sistema de agrupamiento	Aislado
Coeficiente de ocupación de suelo	0,2
	Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30 y 2.1.31, de la OGUC.
Coeficiente de constructibilidad	0,4
Antejardín	5 m
Cierros	Tratándose de cierros que enfrenten espacios públicos, correspondientes a sitios eriazos o propiedades abandonadas con o sin edificaciones, deberán tener una altura máxima de 1,2 m., y un 50% de transparencia mínima.

**ZAP-I Zona Actividades Productivas Inofensivas**

USOS DE SUELO		
Tipo de Uso de Suelo	Clases, destinos, o tipos	Destinos, actividades o calificación Permitidas - Prohibidas
Residencial	Vivienda	Permitida
	Hospedaje	Permitido
	Hogares de Acogida	Prohibido
	Científico	Prohibido
	Comercio	Se permiten locales y centros comerciales, supermercados, mercados, restaurantes, fuentes de soda, bares, estaciones o centros de servicio automotor.
	Culto y Cultura	Prohibidos



Equipamiento	Deporte	Se permiten centros y clubes deportivos, gimnasios, canchas, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos. Se prohíben expresamente estadios.
	Educación	Prohibidos
	Esparcimiento	Se permiten salones de juego. Se prohíben expresamente parques de entretenimientos, parques zoológicos y juego mecánicos.
	Salud	Prohibidos
	Seguridad	Se permiten unidades policiales y cuartel de bomberos. Se prohíben expresamente cárceles y centros de detención.
	Servicios	Permitidos
	Social	Permitidos
Actividades Productivas	Industrias	Se permiten sólo inofensivas. Se prohíben expresamente molestas, insalubres o contaminantes y peligrosas
	Grandes depósitos	
	Talleres	
	Bodegas industriales	
Infraestructura	Transporte	Se permiten terminales de transporte terrestre. Se prohíben expresamente estaciones ferroviarias, recintos marítimos, portuarios o aeroportuarios
	Sanitaria	Se permiten estaciones de transferencia de residuos. Se prohíben expresamente plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable, aguas servidas o aguas lluvias, rellenos sanitarios
	Energética	Prohibida
Espacio Público	Sistema Vial, plazas, parques y áreas verdes	Permitido
Área Verde	Parques, Plazas y Áreas libres destinadas a área verde	Permitido
Nota: Se prohíbe todo lo no mencionado como permitido.		

**NORMAS URBANISTICAS GENERALES**

<b>Superficie de subdivisión predial mínima</b>	1.000 m <sup>2</sup>
<b>Altura máxima de edificación</b>	11 m o 3 pisos
<b>Densidad bruta máxima</b>	40 hab/ha
<b>Sistema de agrupamiento</b>	Aislado
<b>Coefficiente de ocupación de suelo</b>	0,6 Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC.
<b>Coefficiente de constructibilidad</b>	1,2
<b>Antejardín</b>	5 m
<b>Cierros</b>	Tratándose de cierros que enfrenten espacios públicos, correspondientes a sitios eriazos o propiedades abandonadas con o sin edificaciones, deberán tener una altura máxima de 1,7 m., y un 50% de transparencia mínima.

**ZAT Zona Apoyo Transporte**

USOS DE SUELO		
Tipo de Uso de Suelo	Clases, destinos, o tipos	Destinos, actividades o calificación Permitidas - Prohibidas
Residencial	Vivienda	Prohibida
	Hospedaje	Prohibido
	Hogares de Acogida	Prohibido
	Científico	Prohibidos
	Comercio	Se permiten locales y centros comerciales, supermercados, mercados, restaurantes, fuentes de soda, bares, estaciones o centros de servicio automotor.
	Culto y Cultura	Prohibidos
	Deporte	Se permiten centros y clubes deportivos, gimnasios, canchas, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos. Se prohíben expresamente estadios.

Equipa miento	Educación	Prohibidos
	Esparcimiento	Se permiten salones de pool y juegos de salón. Se prohíben expresamente parques de entretenimientos, parques zoológicos y juego mecánicos, actividades recreacionales al aire libre, circuitos recreativos, zonas de picnic.
	Salud	Prohibidos
	Seguridad	Se permiten unidades policiales y cuartel de bomberos. Se prohíben expresamente cárceles y centros de detención.
	Servicios	Permitidos
	Social	Permitidos
Activida des Producti vas	Industrias	Prohibidas
	Grandes depósitos	Se permiten sólo inofensivos. Se prohíben expresamente molestos, insalubres o contaminantes y peligrosos
	Talleres	
Bodegas industriales		
Infraestr uctura	Transporte	Se permiten terminales de transporte terrestre. Se prohíben expresamente estaciones ferroviarias, recintos marítimos, portuarios o aeroportuarios
	Sanitaria	Se permiten sólo estaciones de transferencia de residuos. Se prohíben expresamente plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable, aguas servidas o aguas lluvias, rellenos sanitarios
	Energética	Prohibida
Espacio Público	Sistema Vial, plazas, parques y áreas verdes	Permitido
Área Verde	Parques, Plazas y Áreas libres destinadas a área verde	Permitido

Nota: Se prohíbe todo lo no mencionado como permitido.

NORMAS URBANISTICAS GENERALES	
<b>Superficie de subdivisión predial mínima</b>	1.000 m <sup>2</sup>
<b>Altura máxima de edificación</b>	7 m o 2 pisos
<b>Densidad bruta máxima</b>	-
<b>Sistema de agrupamiento</b>	Aislado
<b>Coefficiente de ocupación de suelo</b>	0,6 Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC.
<b>Coefficiente de constructibilidad</b>	1,2
<b>Antejardín</b>	5 m
<b>Cierros</b>	Tratándose de cierros que enfrenten espacios públicos, correspondientes a sitios eriazos o propiedades abandonadas con o sin edificaciones, deberán tener una altura máxima de 1,2 m., y un 50% de transparencia mínima.

### ZEQ-PL Zona Equipamiento Puerto Lacustre

USOS DE SUELO		
Tipo de Uso de Suelo	Clases, destinos, o tipos	Destinos, actividades o calificación Permitidas - Prohibidas
Reside ncial	Vivienda	Prohibida
	Hospedaje	Prohibido
	Hogares de Acogida	Prohibido
	Científico	Prohibidos
	Comercio	Se permiten restaurantes, fuentes de soda, bares, salones de té. Se prohíben expresamente locales y centros comerciales, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor

Equipamiento	Culto y Cultura	Se permiten anfiteatros, teatros, auditorios, galerías de arte. Se prohíben expresamente templos, cines, museos, bibliotecas, casas de la cultura, medios de comunicación, canales de televisión, radio y prensa escrita.
	Deporte	Se permiten centros y clubes deportivos, gimnasios, canchas, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos. Se prohíben expresamente estadios.
	Educación	Prohibidos
	Esparcimiento	Se permiten salones de pool y juegos de salón. Se prohíben expresamente parques de entretenimientos, parques zoológicos y juegos mecánicos, actividades recreacionales al aire libre, circuitos recreativos, zonas de picnic.
	Salud	Prohibidos
	Seguridad	Se permiten unidades policiales y cuarteles de bomberos. Se prohíben expresamente cárceles y centros de detención.
	Servicios	Se permiten servicios profesionales y artesanales.
	Social	Permitido
Actividades Productivas	Industrias	Prohibidas
	Grandes depósitos	Prohibidos
	Talleres	Prohibidos
	Bodegas industriales	Prohibidas
Infraestructura	Transporte	Se permiten recintos marítimos o portuarios. Se prohíben expresamente estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre, recintos aeroportuarios
	Sanitaria	Prohibida
	Energética	Prohibida
Espacio Público	Sistema Vial, plazas, parques y áreas verdes	Permitido
Área Verde	Parques, Plazas y Áreas libres destinadas a área verde	Permitido
Nota: Se prohíbe todo lo no mencionado como permitido.		

NORMAS URBANISTICAS GENERALES	
<b>Superficie de subdivisión predial mínima</b>	1.000 m2
<b>Altura máxima de edificación</b>	7 m o 2 pisos
<b>Densidad bruta máxima</b>	-
<b>Sistema de agrupamiento</b>	Aislado
<b>Coefficiente de ocupación de suelo</b>	0,6 Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC.
<b>Coefficiente de constructibilidad</b>	1
<b>Antejardín</b>	5 m
<b>Cierros</b>	Tratándose de cierros que enfrenten espacios públicos, correspondientes a sitios eriazos o propiedades abandonadas con o sin edificaciones, deberán tener una altura máxima de 1,2 m., y un 50% de transparencia mínima.

**Artículo 11 PLAZAS Y PARQUES**

Los terrenos consultados por el PRCC destinados a Plazas y Parques son los siguientes:

<b>PC1</b>	Parque Santa Elena
<b>PC2</b>	Parque Cerro Cementerio y San Isidro
<b>PC3</b>	Parque Estero El Peral
<b>PZ1</b>	Plaza Villa Rivas

Para efectos del emplazamiento de edificaciones en estas áreas se estará a lo dispuesto en el artículo 59 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en el artículo 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, según corresponda.



**Artículo 12 ZONA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES**

a. ZEP – Zona Espacios Públicos

Para efectos del emplazamiento de edificaciones en estas áreas se estará a lo dispuesto en el artículo 2.1.30. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

b. ZAV – Zona Áreas Verdes

Para efectos del emplazamiento de edificaciones en estas áreas se estará a lo dispuesto en el artículo 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Artículo 13 ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO**

13.1 ÁREAS DE RIESGO

En el territorio del Plan se definen las siguientes Áreas de Riesgo:

<b>RI-1</b>	Riesgo Inundación 1
<b>RI-2</b>	Riesgo Inundación 2
<b>RI-3</b>	Riesgo Inundación 3
<b>RR</b>	Riesgo de Rodados
<b>RA</b>	Riesgo de Aluviones

Las normas urbanísticas que aplicarán en estas áreas cuando se cumplan con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, serán las definidas para la zona bajo la cual se emplaza el área de riesgo respectiva.

**Artículo 14 ÁREAS DE PROTECCIÓN**

14.1 DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL

a. ZCH Zona de Conservación Histórica

Las normas urbanísticas aplicables en esta zona son las señaladas en los siguientes cuadros, y resultan aplicables tratándose de ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como a las nuevas edificaciones que se ejecuten.

USOS DE SUELO		
Tipo de Uso de Suelo	Clases, destinos, o tipos	Destinos, actividades o calificación Permitidas - Prohibidas
Residencial	Vivienda	Permitida
	Hospedaje	Se permiten hoteles, hostales y residenciales. Se prohíben expresamente apart-hotel, moteles, cabañas o camping
	Hogares de Acogida	Permitido
Equipamiento	Científico	Prohibidos
	Comercio	Se permiten locales comerciales, restaurantes, fuentes de soda, bares y salones de té. Se prohíben expresamente supermercados, mercados y estaciones o centros de servicio automotor.
	Culto y Cultura	Permitidos
	Deporte	Se permiten saunas y baños turcos. Se prohíben expresamente centros y clubes deportivos, gimnasios, canchas, multicanchas y estadios.
	Educación	Se permiten establecimientos destinados a la formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica. Se prohíben expresamente centros de orientación o rehabilitación conductual.
	Esparcimiento	Prohibidos
	Salud	Se permiten policlínicos, consultorios, postas y centros de rehabilitación. Se prohíben expresamente hospitales, clínicas, cementerios, crematorios.
	Seguridad	Prohibidos
	Servicios	Permitidos

	Social	Permitidos
Actividades Productivas	Industrias	Prohibidas
	Grandes depósitos	Prohibidos
	Talleres	Prohibidos
	Bodegas industriales	Prohibidas
Infraestructura	Transporte	Prohibida
	Sanitaria	Prohibida
	Energética	Prohibida
Espacio Público	Sistema Vial, plazas, parques y áreas verdes	Permitido
Área Verde	Parques, Plazas y Áreas libres destinadas a área verde	Permitido

Nota: Se prohíbe todo lo no mencionado como permitido.

NORMAS URBANISTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACION	
Superficie de subdivisión predial mínima	300 m2
Densidad bruta máxima	140 hab/ha
Sistema de agrupamiento	Aislado – Pareado – Continuo
Altura máxima de edificación	10,5 m o 2 pisos
Altura máxima de edificación continua	10,5 m o 2 pisos
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
	Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC.
Coeficiente de constructibilidad	1
Cierros	Tratándose de cierros que enfrenten espacios públicos, correspondientes a sitios eriazos o propiedades abandonadas con o sin edificaciones, deberán tener una altura máxima de 1,2 m., y un 50% de transparencia mínima.

b. ICH - Inmuebles de Conservación Histórica

Los Inmuebles de Conservación Histórica establecidos por el presente Plan son los siguientes:

ID PLANO	ROL	DENOMINACION DEL INMUEBLE	DIRECCIÓN	NÚMERO
1	25-005	CASA SPERBERG KLIEBS	NAHUELBUTA	111
2	12-005	CASA IRIARTE CARRASCO	NAHUELBUTA	103
3	14-001	CASA VHYMEISTER	MILLARAY	121
4	14-002	CASA KÖRTWICH	MILLARAY	120
5	21-001	CASA PFAFF	MILLARAY ESQ LOS NOTROS	124
6	27-001	CASA MÜLLER	MILLARAY	306
7	26-004	CASA GEISTER	MILLARAY	131
8	31-004	CASA IOST	MILLARAY ESQ LAS ARAUCAR	133
9	31-002	CASA ZIEBALLA	MILLARAY	133
10	31-003	CASA SEEGER - IOST	MILLARAY	135
11	32-001	CASA SCHULMEYER TZSCHABRAN	MILLARAY ESQ LAS ARAUCAR	132
12	5-001	CASA HARNISH	NAHUELBUTA	106
13	24-010	CASA LEBRECHT	LANALHUE	103
14	26-006	CASA SCHULZ	MILLARAY	305
15	41-001	CASA MEYER	LOS HUALLES QUINTA MEYER	405
16	30-001	CASA ROBERTS	LAS ARAUCARIAS	44
17	102-278	CASA SCHULTZ RURAL	CAMINO PLAYA TRANQUILA , LA QUINTA LT-A BUCHOCO	S/N
18	102-280	CASA GROLLMUS	CAMINO PLAYA TRANQUILA	2500
19	102-280	MOLINO GROLLMUS	CAMINO PLAYA TRANQUILA	2500
20	102-51	CASA ELWANGER	EL ULMO LT A	S/N
21	101-024	CASA THIELE	LOS PEUMOS	S/N
22	101-47	CASA EWERT	EL PEDREGAL	S/N
23	101-94	HOTEL LICAHUE	UTA P 60-R	S/N

24	101-48	CASA ALVAREZ	LOS AROMOS	S/N
25	4-03	CASA AEDO	LOS TILOS	490
26	4-02	CASA LUENGO	LOS TILOS	410
27	3-04	CASA PAVEZ	LOS TILOS	360
28	101-37	CASA LUCAS PALMA	ESMERALDA	S/N
29	9-05	CASA PEDREROS	LOS TILOS	53
30	54-003	CASA PROVOSTE	ESMERALDA	S/N
31	9-02	CASA CAMPOS	LOS NOTROS	148
32	10-01	CASA SOBARZO	LOS NOTROS	202
33	10-06	CASA GUSTAVO SPERBERG	LOS NOTROS	185
34	18-05	CASA JAIME EWERT	LOS NOTROS	397
35	25-09	CASA IOST BUCK	LOS CANELOS ESQ LANALHUE	S/N
36	24-08	CASA RENÉ MÜLLER	LANALHUE	355
37	35-14	CASA LAGAZZI	MILLARAY	475
38	27-02	CASA REBOLLEDO	MILLARAY	130
39	06-03	CASA HENRÍQUEZ	MILLARAY	119
40	6-02	CASA PADILLA	MILLARAY	117
41	6-01	CASA CONTRERAS	MILLARAY	10
42	20-01	SALÓN PARROQUIAL	LOS NOTROS	505
43	19-004	CASA MORALES	LOS NOTROS	495
44	20-005	CASA GÜBELIN	LOS NOTROS	585
45	3-009	CASA NEIRA	LANALHUE	77
46	19-005	CASA COX	NAHUELBUTA	297
47	20-006	CASA AGUAYO	NAHUELBUTA	298
48	54-009	IGLESIA CATÓLICA NUESTRA SRA.DE LAS NIEVES	ABDON RIVAS	S/N
49	52-002	CASA SANTANDER	LOS CEREZOS ESQUINA ABDON RIVAS	S/N

Las normas urbanísticas a aplicar a las nuevas edificaciones, las ampliaciones, reparaciones, alteraciones, u obras menores que se realicen en inmuebles que corresponden a esta categoría, serán las de la zona en que estos se encuentren.

## CAPÍTULO 2 VIALIDAD ESTRUCTURANTE

### Artículo 15 RED VIAL ESTRUCTURANTE

De conformidad a lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, atendiendo su función principal, sus condiciones fundamentales y estándares de diseño, la red vial estructurante del Plan se conforma de vías colectoras, servicio y locales existentes, proyectadas o con ensanches, según se detalla en el siguiente cuadro:

Vialidad Estructurante Comunal de Contulmo

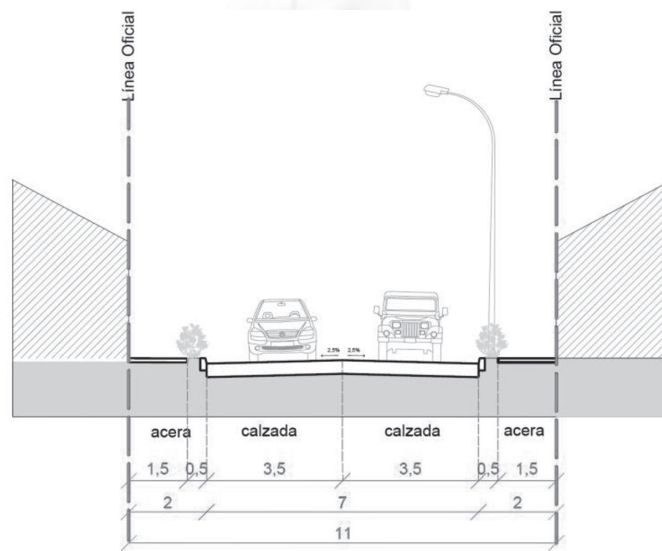
NOMBRE	DESDE	HASTA	CATEGORÍA	E/P	ANCHO		OBSERVACIONES
					EXIST.	PROY.	
Camino Playa Tranquila	Límite urbano nor poniente tramo C20-C19	Lleu Lleu	Colectora	E	15	20	Ensanche costado oriente
Calle Proyectada 1	Camino Playa Tranquila	Los Notros	Colectora	P		20	Apertura
Lleu Lleu	Camino Playa Tranquila	Los Tilos	Colectora	E	20		-
Los Hualles	Lleu Lleu	Pasaje Los Hualles	Colectora	E	13 - 15	20	Ensanche costado poniente
Los Hualles	Pasaje Los Hualles	Cruce Estero El Peral	Colectora	E	13 - 15	20	Ensanche costado oriente
Millaray	Cruce Estero El Peral	Los Avellanos	Colectora	E	24		-
El Peral	Límite urbano poniente tramo C16- C15	70 m al surponiente del eje del puente estero El Peral.	Colectora	E	10	20	Ensanche costado norte
Camino By pass 2	Ruta P-60-R	Camino Playa Tranquila	Colectora	P		20	Apertura
Camino By pass 1	Camino Playa Tranquila	El Peral	Colectora	P		20	Apertura
Las Araucarias	Millaray	Fresia	Colectora	E	10		Asimilada conforme artículo 2.3.1 OGUC.
Las Araucarias	Fresia	70 m al surponiente del eje del puente estero El Peral	Colectora	E	15		Asimilada conforme artículo 2.3.1 OGUC.
Las Araucarias	70 m al surponiente del eje del puente estero El Peral	Pj. Los Eucaliptus	Colectora	E	20		-
Las Araucarias	Pj. Los Eucaliptus	Límite urbano sur tramo C14- C13	Colectora	E	8 - 15	20	Ensanche ambos costados desde el eje de la calzada.
Los Notros	Ruta P-60-R	195 m al norte del eje de calle Tegualda.	Colectora	E	15	25	Ensanche costado oriente
Los Notros	195 m al norte del eje de calle Tegualda.	Millaray	Colectora	E	22		-
Los Notros	Millaray	125 m al sur del eje de calle Fresia	Colectora	E	10		Asimilada conforme artículo 2.3.1 OGUC.
Los Tilos	195 m al norte del eje de calle Tegualda	Tegualda	Colectora	P		22	Apertura
Los Tilos	Tegualda	Millaray	Colectora	E	22		-
Conexión 1 Villa Rivas	Los Notros	Variante Esmeralda	Colectora	P		20	Apertura
Conexión 2 Villa Rivas	Ruta P-60-R	Esmeralda	Colectora	P		20	Apertura
Santa Elena	Los Avellanos	Camino La Reserva	Colectora	E	10	20	Ensanche costado sur oriente
Esmeralda	Camino La Reserva	Camino Antiguo a Purén	Colectora	E	11		Asimilada conforme artículo 2.3.1 OGUC.
Camino Puerto Contulmo	Puerto Contulmo	Camino Playa Tranquila	Servicio	E	8	15	Ensanche costado oriente
Tegualda	Los Notros	Los Tilos	Servicio	E	11		Asimilada conforme artículo 2.3.1 OGUC.
Fresia	Camino by pass 1	Cruce Estero El Peral	Servicio	P		15	Apertura
Fresia	Cruce Estero El Peral	Las Araucarias	Servicio	E	11		Asimilada conforme artículo 2.3.1 OGUC.
Calle Proyectada 2	Camino by pass 1	Las Araucarias	Servicio	P		15	Apertura.
Calle Proyectada 2	Las Araucarias	Camino Parque Cerro	Servicio	E	6	15	Ensanche costado oriente



Calle Proyectada 3	Las Araucarias	Camino Parque Cerro	Servicio	P		15	Apertura
Camino Estero El Peral	Calle Proyectada 1	Lleu Lleu	Servicio	P		20	Apertura
Camino Parque Cerro	125 m al sur del eje de calle Fresia	Las Araucarias	Servicio	P		15	Apertura
Esmeralda	Camino Antiguo a Purén	Los Limoneros	Servicio	E	13		Asimilada conforme artículo 2.3.1 OGUC.
Esmeralda	Los Limoneros	180m al poniente de línea oficial sur de Ruta P-60-R	Servicio	E	8	15	Ensanche ambos costados desde el eje de la calzada.
Esmeralda	180m al poniente de línea oficial sur de Ruta P-60-R	Ruta P-60-R	Servicio	P		15	Apertura prolongación de calle Esmeralda
Variante Esmeralda	Santa Elena	Conexión 2 Villa Rivas	Servicio	P		20	Apertura
Camino La Reserva	Santa Elena	Límite urbano sur oriente tramo C9- C8	Servicio	E	8	15	Ensanche costado poniente
Camino Antiguo a Purén	Esmeralda	350m al sur de línea oficial sur calle Esmeralda	Servicio	E	8	15	Ensanche ambos costados desde el eje de la calzada.
Retorno Camino La Reserva	350m al sur de línea oficial sur calle Esmeralda	Camino La Reserva	Servicio	P		15	Apertura
Lautaro	Ruta P-60-R	Esmeralda	Servicio	E	11 - 13		Asimilada conforme artículo 2.3.1 OGUC.
Los Limoneros	Abdón Rivas	Esmeralda	Servicio	E	13		Asimilada conforme artículo 2.3.1 OGUC.
Abdón Rivas	Lautaro	Los Limoneros	Servicio	E	11		Asimilada conforme artículo 2.3.1 OGUC.
Calle Proyectada 4	Conexión 2 Villa Rivas	Esmeralda	Local	P		11	Apertura
Los Maños	Las Araucarias	20m al norte del eje Pj. El Oregón	Local	P		11	Apertura

**Artículo 16 PERFILES VIALES**

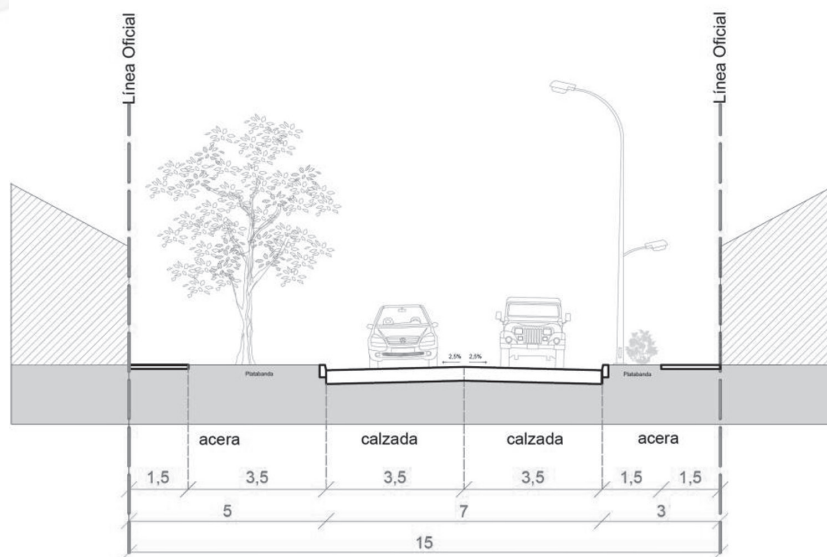
Tratándose de ensanche de vías existentes o apertura de nuevas vías, conforme a lo establecido en el artículo precedente, se deberá dar cumplimiento a los estándares de diseño contemplados en los perfiles viales que se grafican a continuación:



**Perfil tipo ancho mínimo 11 metros**

Vialidad local

ANÁLISIS TIPOLOGÍA 11 m	
- FLUJO VEHICULAR:	63,64%
- ÁREA VERDE:	9,09%
- FLUJO PEATONAL:	27,27%



**Perfil tipo ancho mínimo 15 metros**

Vialidad Servicio

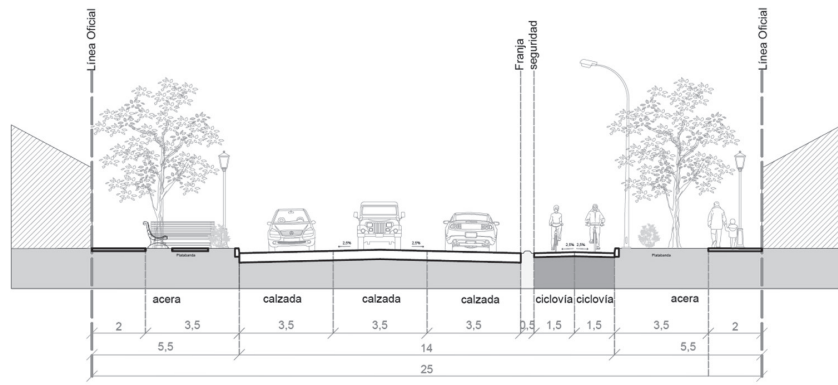
ANÁLISIS TIPOLOGÍA 15 m	
- FLUJO VEHICULAR:	46,67%
- ÁREA VERDE:	33,33%
- FLUJO PEATONAL:	20,00%

**CVE 2101185**

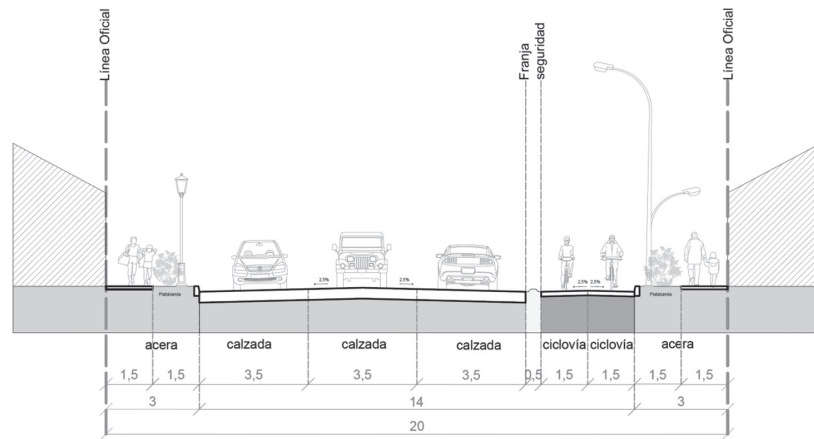
Director Interino: Jaime Sepúlveda O.  
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 E-mail: consultas@diarioficial.cl  
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl



Perfil tipo ancho mínimo 25 metros-Permanencia  
Vialidad Colectora



Perfil tipo ancho mínimo 20 metros  
Vialidad Colectora

ANÁLISIS TIPOLOGÍA 20 m  
- FLUJO VEHICULAR: 35,00%  
- ÁREA VERDE: 45,00%  
- FLUJO PEATONAL: 20,00%

**TÍTULO III DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Artículo 1 TRANSITORIO**

Las disposiciones establecidas en este Título, tienen el carácter de supletorio, toda vez que corresponden a materias propias del ámbito de la planificación urbana intercomunal y quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia las normas del Plan Regulador Intercomunal que incorpore estos territorios, y no serán imperativas para este instrumento.

**Artículo 2 TRANSITORIO**

Las vías que se describen a continuación corresponden al conjunto de trazados de jerarquía Expresa o Troncal, integrados a los límites urbanos comunales.

**Vialidad Estructurante Intercomunal de Contulmo**

NOMBRE	DESDE	HASTA	CATEGORÍA	E / P	ANCHO EXIST	ANCHO PROY	OBSERVACIONES
					.	.	
Ruta P-60-R	Limite urbano norponiente entre puntos C1 y C2	Camino Acceso Estación Contulmo	Troncal	E	30		-
	Camino Acceso Estación Contulmo	Los Notros			40		-
Ignacio Carrera Pinto	Los Notros	Esmeralda			40		
Ruta P-60-R	Esmeralda	Limite urbano suroriente entre los puntos C6 y C7			40		

E/P: Existente / Proyectada

3.- Promúlgase la modificación del Plan Seccional Lago Lanahue, aprobado mediante Resolución N° 5 del 22 de febrero de 1996, publicado en el Diario Oficial el 25 de marzo de 1996, en el territorio comprendido por el nuevo Plan Regulador Comunal de Contulmo, según el Polígono que define su Límite Urbano, cuya área quedará regulada por las disposiciones contenidas en este nuevo Instrumento de Planificación Territorial.

4.- Publíquese la presente Resolución y el texto completo de la Ordenanza Local en el Diario Oficial de la República de Chile y un extracto en un diario de mayor circulación en la comuna.

5.- Archívese la Resolución y los Planos en el Conservador de Bienes Raíces que corresponda, en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectivo, en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo correspondiente y en la Municipalidad de Contulmo.

Anótese, tómese razón, comuníquese y publíquese.- Rodrigo Díaz Wörner, Gobernador Regional Región del Biobío, Presidente del Consejo Regional del Biobío.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO  
Unidad Jurídica

**Cursa con alcances resolución N° 99, de 2021, del Gobierno Regional del Biobío, que promulga el Plan Regulador de Contulmo**

N° E192074/2022.- Concepción, 8 de marzo de 2022.

Esta Contraloría Regional del Biobío ha dado curso a la resolución N° 99, de 2021, del correspondiente Gobierno Regional, que promulga el Plan Regulador de Contulmo, instrumento de planificación territorial que a través de su oficio N° 8.596, de 2019, y sobre la base de las observaciones efectuadas por la División de Infraestructura y Regulación de la Contraloría General en su oficio N° 26.271, de 2019, fue representado.

Al respecto, es dable manifestar que del examen de los antecedentes adjuntos se advierte que se han subsanado suficientemente las observaciones contenidas en el aludido oficio N° 8.596.

Sin perjuicio de lo anterior, cumple con hacer presente acerca del artículo 16 de la Ordenanza Local -sobre perfiles viales-, que este Organismo de Fiscalización entiende en cuanto a los estándares de diseño que ahí se detallan, que debe estarse a las dimensiones que se anotan en las concernientes figuras y no a los porcentajes que se apuntan como "Análisis Tipología", los que, por lo demás, no son concordantes.

Asimismo, es dable puntualizar que en la numeración de sus resueltos no se incluye el número 2, y que entiende que el que lleva el número 3 importa la derogación del plan seccional al cual se refiere.

Por último, cabe precisar que, en lo sucesivo, debe omitirse incorporar un índice con numeración en tanto no exista un correlato con las páginas respectivas, como aconteció en la especie.

En mérito de lo expuesto, se cursa la resolución de que se trata, con los alcances que preceden.

Por orden del Contralor General de la República.- Saluda atentamente a Ud., Víctor Henríquez González, Contralor Regional.

Al señor  
Gobernador Regional  
Gobierno Regional del Biobío  
Presente.