



OBJETIVOS DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CALBUCO

- Actualizar el Plan Regulador Comunal mediante una normativa de tipo flexible, capaz de orientar y promover el desarrollo de las actividades urbanas de la comuna.
- Incorporar los sectores de Pargua y Caicaén.

ALCANCES PRELIMINARES

Calbuco

Pese a que el Plan Regulador vigente entró en vigencia en 1997 el crecimiento reciente ha desbordado el límite urbano en varios puntos.

Caicaén

La necesidad de normar el uso de suelo y la localización de actividades productivas en el sector Caicaén, obedece a la necesidad de preservar un sector que tiene un potencial de recreación y turismo, complementario al área urbana de la cabecera comunal, situada a corta distancia.

Pargua

- La instalación de actividades industriales, atraídas por las ventajas de localización que ofrece Pargua exige una zonificación y normativa que haga compatibles los distintos usos actuales y potenciales, de continuar este proceso.

ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS	ZONAS DE EQUIPAMIENTO	ZONAS DE EXTENSIÓN URBANA	ZONAS DE RESTRICCIÓN
ZU 1	ZED	ZEU 1	ZR 1
ZU 2	AV	ZEU 2	ZR 2
ZU 3		ZEU 3	ZR 3
ZU 4			ZR 4
ZU 5			ZR 5
ZU 6			
ZU 7			
ZI 1			
ZI 2			
ZPT			

ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS							
	Usos Permitidos	Superficie predial mínima Mt 2	Frente Predial Mínimo Mt				
		a Viviend	Equipa miento	Otros usos	a Viviend	Equipa miento	Otros Usos
ZU 1	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda • Equipamiento de escala Media • Actividades productivas inofensivas 	200	-		10	-	
ZU 2	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda • Equipamiento de escala Media • Actividades productivas inofensivas 	200	300		10	12	
ZU 3	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda • Equipamiento de escala Media • Actividades productivas inofensivas 	200	350		10	15	
ZU 4	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda • Equipamiento de escala Media • Actividades productivas inofensivas 	400	-		12	-	
ZU 5	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda • Equipamiento de escala Media • Actividades productivas inofensivas 	120	200	300	8	10	15
ZU 6	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda • Equipamiento de escala Media • Actividades productivas inofensivas 	180	300		10	12	

	Usos Permitidos	Superficie predial mínima Mt 2			Frente Predial Mínimo Mt		
		Vivienda	Equipamiento	Otros	Vivienda	Equipamiento	Otros
ZPT	<ul style="list-style-type: none"> Zona prioritaria para acciones de preservación del entorno dado el rol y potencial turístico que posee. Dado este rol la Dirección de Obras Municipales podrá dictar Ordenanzas específicas para recuperar fachadas y normar la publicidad tanto en el espacio público como en los predios localizados en esta Zona. 						
AV ZED	<ul style="list-style-type: none"> Uso Público de Áreas Verdes Equipamiento Deportivo de Escala Media 						
ZI 1	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda (Sólo cuidador) Equipamiento de escala Media o menor de seguridad Actividades productivas inofensivas de todo tipo 	400			12		
ZI 2	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda (Sólo Cuidador) Equipamiento de escala Media o menor de Seguridad Actividades productivas molestas e inofensivas de todo tipo 	800			15		
ZEQ	<ul style="list-style-type: none"> Equipamiento de escala media o menor de deporte 	800			15		

Zonas de Extensión Urbana							
	Usos Permitidos	Superficie predial mínima Mt 2			Frente Predial Mínimo		
		Vivienda	Equipami	Otros	Vivienda	Equipami	Otros
ZEU 1	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda • Equipamiento de escala Media • Actividades productivas inofensivas 	300	500		12	15	
ZEU 2	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda • Equipamiento de escala Media • Actividades productivas inofensivas 	500	800		15	18	

Zonas de Restricción	
ZR 1	Esta zona esta constituida por los “Terrenos de playas fiscales marítimas, de conformidad a lo establecido por el DFL N° 340 DE 1960 (Ley de concesiones marítimas) y el D.S. N° 660 de 1988, del Ministerio de Defensa (Reglamento sobre concesiones marítimas) y su modificación Decreto (M) N° 476 de 1994. Incluye esta zona los terrenos de propiedad particular que deslinda con la línea de playa según lo establecido en el N° 34 del Artículo 1 del D.S. N° 660, y playas, fondos de mar porciones de agua y rocas según el Artículo 3 del D.S. N° 660.
ZR 2	En estas zonas, graficadas en los Planos, se aplicarán las restricciones de ocupación del suelo establecidas en el Artículo 26 de la presente Ordenanza. En terrenos de pendiente superior al 45% sólo se permitirán edificaciones de carácter recreacional, las que deberán presentar los antecedentes de las obras de control del riesgo y cumplir con los porcentajes de ocupación de suelo señalados en ese Artículo.
ZR 3	Esta zona está constituida por los terrenos ocupados por plantas de agua potable y sus instalaciones anexas, en orden de asegurar su buen funcionamiento y protección de la salud de los habitantes.
ZR 4	Estas zonas están constituidas por los terrenos colindantes con los cauces de agua, vertientes y esteros cuya delimitación se encuentra sujeta a las normas previstas en el D.S.N° 609 de 1978, del Ministerio de Tierras y Colonización, y en el Código de Aguas.
ZR 5	Estas zonas están constituidas por los terrenos que ocupa el actual Cementerio y sus instalaciones.

PROYECTO PROPUESTO
SECTOR CAICAEN

ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS Y DE DENSIFICACIÓN
ZHc : Zona Habitacional
ZONAS DE RESTRICCIÓN
ZTc : Capilla y Cementerio declarados Monumento Nacional el año 2001
ZRc 1 : Resguardo de Terrenos de playas fiscales marítimas