

Planos PRCC-01A; PRCC-01B1 y PRCC-01B2, a escala 1:2.500. (San Rafael y Calbuco)
Planos PRCC-02 (Caicaén), escala 1:2.000
Planos PRCC-03 (Pargua), escala 1:2.500

Código de Calle	Nombre de la vía	Tramo	E: Existente P: Propuesto	Ancho entre Líneas Oficiales Propuesto (m)	E: Existente P: Propuesto	Observaciones
19	Calle 14	Entre calle G hasta calle 21 de Mayo.	E	10	P	Ensanche Ambos Costados
20	Calle 15	Entre calle H hasta calle 21 de Mayo.	P	10	P	Apertura
21	Calle 16	Entre calle Ramón Freire hasta calle H.	P	10	P	Apertura
22	Calle 17	Entre calle J hasta calle I.	E	10	E	Ensanche Ambos Costados
23	Calle A	Entre calle 6 hasta calle 3.	P	10	P	Apertura
24	Calle B	Entre calle 7 hasta calle 11.	P	10	P	Apertura
25	Calle C	Entre calle 11 hasta calle 10.	P	10	P	Apertura
26	Calle D	Entre calle 12 hasta fin de pasaje existente.	P	10	P	Apertura
		Entre fin de pasaje existente hasta calle Ramón Freire.	E	10	P	Ensanche Ambos Costados
27	Calle E	Entre calle 12 hasta calle 1.	P	10	P	Apertura
28	Calle F	Entre calle 13 hasta calle Ramón Freire.	E	10	P	Ensanche Ambos Costados
29	Calle G	Entre calle 14 hasta calle 13.	P	10	P	Apertura
30	Carlos Condell	Entre calle Ramón Freire hasta calle 3.	E	10	E	
31	Calle H	Entre calle 15 hasta calle 16.	P	10	P	Apertura
32	Calle I	Entre calle Lord Cochrane hasta calle 17.	E	10	P	Ensanche Ambos Costados
33	Calle J	Entre calle 17 hasta calle 5.	P	10	P	Apertura
34	Calle K	Entre calle 1 hasta calle 2	P	10	P	Apertura

Red Vial Estructurante de Pargua.

Código de Calle	Nombre de la vía	Tramo	E: Existente P: Propuesto	Ancho entre Líneas Oficiales Propuesto (m)	E: Existente P: Propuesto	Observaciones
1	Arturo Prat	Entre calle 21 de Mayo hasta Límite Urbano Oriente	E	20	E	
2	Ramón Freire	Entre Límite Urbano Poniente hasta calle 1.	E	20	E	
		Entre calle 1 hasta calle Lord Cochrane.	E	20	P	Ensanche Costado Sur.
		Entre calle Lord Cochrane hasta calle Arturo Prat.	E	20	P	Ensanche Costado Norte.
3	21 de Mayo	Entre Límite Urbano Poniente hasta calle Lord Cochrane.	E	20	P	Ensanche Costado Sur
4	Lord Cochrane	Entre calle Ramón Freire hasta inicio de Rampa.	E	20	E	Ensanche ambos Costados
5	Calle 5	Entre Límite Urbano Norte hasta calle Arturo Prat	E	20	P	Ensanche ambos Costados

Red Vial Secundaria de Pargua.

Código de Calle	Nombre de la vía	Tramo	E: Existente P: Propuesto	Ancho entre Líneas Oficiales Propuesto (m)	E: Existente P: Propuesto	Observaciones
6	Calle 1	Entre Límite Urbano Norte hasta calle E.	E	10	P	Ensanche Ambos Costados
7	Calle 2	Entre calle Ramón Freire hasta Límite Urbano Norte.	E	10	P	Ensanche Ambos Costados
8	Calle 3	Entre Límite Urbano Norte hasta calle Carlos Condell.	E	10	P	Ensanche Ambos Costados
		Entre calle Carlos Condell. hasta calle Arturo Prat.	E	10	E	
9	Calle 4	Entre Límite Urbano Norte hasta calle Arturo Prat.	P	10	P	Apertura
10	Calle 5	Entre calle J hasta calle Arturo Prat.	E	10	P	Ensanche Ambos Costados
11	Calle 6	Entre calle A hasta calle Ramón Freire.	P	10	P	Apertura
12	Calle 7	Entre calle Ramón Freire hasta calle B.	P	10	P	Apertura
13	Calle 8	Entre calle A hasta calle B.	P	10	P	Apertura
14	Calle 9	Entre calle A hasta calle B.	P	10	P	Apertura
15	Calle 10	Entre Límite Urbano Norte hasta calle Ramón Freire.	E	10	P	Ensanche Ambos Costados
		Entre calle Ramón Freire hasta calle C.	P	10	P	Apertura
16	Calle 11	Entre calle B hasta calle C.	P	10	P	Apertura
17	Calle 12	Entre calle D hasta calle E.	P	10	P	Apertura
18	Calle 13	Entre calle F hasta calle G.	E	10	P	Ensanche Ambos Costados

ARTICULO 38. Con la finalidad de no intervenir la Zona Típica correspondiente a la "**Capilla y Cementerio Indígena de Caicaén**". La vialidad propuesta que bordea esta Zona Típica deberá considerar en la etapa de Diseño y Proyecto, el derecho a vía, fuera de los límites de la Zona definida por el Ministerio de Educación según Decreto Exento N° 116 de fecha 23/3/2001 que declara ese sector como Zona Típica.

Red Vial Estructurante de Caicaén.

Código de Calle	Nombre de la vía	Tramo	E: Existente P: Propuesto	Ancho entre Líneas Oficiales Propuesto (m)	E: Existente P: Propuesto	Observaciones
1	Camino a Caicaén	Entre Límite Urbano hasta acceso a Zona Típica.	E	20	P	Ensanche ambos Costados
2	Calle 1	Entre calle Camino a Caicaén hasta calle 3.	P	20	P	Apertura
		Entre calle calle 3 hasta Límite Urbano Sur.	E	20	P	Ensanche ambos Costados
3	Calle 5	Entre calle 6 hasta Camino a Caicaén.	P	20	P	Apertura
		Entre Camino a Caicaén hasta terrenos de Playa.	E	20	P	Ensanche ambos Costados
4	Calle 6	Entre Camino a Caicaén hasta calle 5.	P	20	P	Apertura

Red Vial Secundaria de Caicaén.

Código de Calle	Nombre de la vía	Tramo	E: Existente P: Propuesto	Ancho entre Líneas Oficiales Propuesto (m)	E: Existente P: Propuesto	Observaciones
5	Calle 2	Entre calle 1 hasta camino a Caicaén.	P	10	P	Apertura
6	Calle 3	Entre calle 1 hasta camino a Caicaén.	E	10	P	Ensanche a ambos Costados
7	Calle 4	Entre calle 1 hasta calle 6.	P	10	P	Apertura
8	Calle 6	Entre calle 5 hasta calle 4.	P	10	P	Apertura
9	Calle 7	Entre calle Camino a Caicaén hasta Acceso de predio Industrial.	E	10	P	Ensanche Costado Norte.

Código de Calle	Nombre de la vía	Tramo	E: Existente P: Propuesto	Ancho entre Líneas Oficiales Propuesto (m)	E: Existente P: Propuesto	Observaciones
21	Calle E	Entre Pje. Filomena hasta calle Vía Amarilla.	E	10	P	Ensanche ambos costados
22	Pablo Neruda	Entre calle Vía Amarilla hasta calle 4.	P	10	P	Apertura
		Entre calle 4 hasta camino Estero López.	E	10	E	
23	Calle 3	Entre calle D hasta camino Estero López.	E	10	P	Ensanche ambos costados
24	Carlos Condell	Entre calle 5 hasta fondo de pasaje existente.	P	10	P	Apertura
		Entre fondo de pasaje existente hasta calle Alnte. Latorre.	E	10	P	Ensanche ambos costados
25	Camino a Estanque	Entre calle Ignacio Serrano hasta calle Bellavista.	E	10	P	Ensanche ambos costados
26	Bernardo O'Higgins	Entre calle Alnte. Latorre hasta fin de calle existente.	E	10	P	Ensanche costado sur
		Entre fin de calle existente hasta Punta Yahuecha.	P	10	P	Apertura
27	Vía Costera	Entre Punta Yahuecha hasta Camino a Caracolitos.	P	10	P	Apertura

Código de Calle	Nombre de la vía	Tramo	E: Existente P: Propuesto	Ancho entre Líneas Oficiales Propuesto (m)	E: Existente P: Propuesto	Observaciones
		Entre calle E hasta Almirante Latorre.	E	10	P	Ensanche ambos costados
8	Camino Caracolitos	Entre calle Almirante Latorre hasta acceso a Industria.	E	10	P	Ensanche costado oriente
		Entre acceso a Industrias hasta fin de huella existente.	E	10	P	Ensanche ambos costados
9	Vía Café	Entre calle 5 hasta camino Caracolitos	P	10	P	Apertura
10	Calle 5	Entre calle Almte. Latorre hasta fondo de pasaje.	E	10	P	Ensanche ambos costados
		Entre fondo de pasaje hasta proyección al nor poniente de calle Carlos Condell.	P	10	P	Apertura
11	Camino Estero López	Entre calle Pablo Neruda hasta fin de calle existente.	E	10	P	Ensanche ambos costados
		Entre fin de calles existente hasta calle 3.	P	10	P	Apertura
12	Vía Naranja	Entre calle Pablo Neruda hasta calle Almte. Latorre.	E	10	E	
13	Camino Vecinal 1	Entre calle Almte. Latorre hasta calle Carlos Condell.	E	10	P	Ensanche ambos costados
14	Ignacio Serrano	Entre camino Estero López hasta calle Almte. Latorre.	E	10	E	
15	Camino Sin Nombre	Entre calle Almte. Latorre hasta bifurcación.	E	15	P	Ensanche costado oriente
		Entre bifurcación hasta calle Carlos Condell.	E	10	P	Ensanche ambos costados
16	Bellavista	Entre calle Almte. Latorre hasta fondo de pasaje existente.	E	10	P	Ensanche ambos costados
		Entre fondo de pasaje Existente hasta calle camino a Estanque.	P	10	P	Apertura
17	Calle A	Entre calle 1 hasta calle 2.	P	10	P	Apertura
18	Calle B	Entre calle Balcón del Cerro hasta calle Feliz Oyarzún.	E	8	E	
19	Las Vertientes	Entre calle 2 hasta fin de calle existente.	E	10	P	Ensanche ambos costados
		Entre fin de calle existente hasta calle Balcón del Cerro.	P	10	P	Apertura
		Entre calle Balcón del Cerro hasta calle Félix Oyarzún.	E	10	P	Ensanche costado norte
20	Calle D	Entre calle Félix Oyarzún hasta fondo de calle existente.	E	10	P	Ensanche costado sur
		Entre fondo de calle existente hasta calle 3.	P	10	P	Apertura

Red Vial Estructurante de la Localidad de Calbuco (San Rafael).

Código de Calle	Nombre de la vía	Tramo	E: Existente P: Propuesto	Ancho entre Líneas Oficiales Propuesto (m)	E: Existente P: Propuesto	Observaciones
1	Avda. Amte. Latorre	Entre Límite Urbano Norte poniente hasta calle 2.	E	20	E	
		Entre calle 2 hasta calle Félix Oyarzún.	E	20	P	Ensanche ambos costados
		Entre calle Félix Oyarzún hasta 21 de Mayo.	E	20	E	
		Entre calle 21 de Mayo hasta Bdo. O'Higgins.	E	15	P	Ensanche ambos costados
2	Félix Oyarzún	Entre calle A. Latorre hasta calle C.	E	15	P	Ensanche ambos costados
		Entre calle C hasta Límite Urbano Sur.	E	15	E	
3	21 de Mayo	Entre calle Almte. Latorre hasta calle Bdo. O'Higgins.	E	15	P	Ensanche ambos costados
4	Bernardo O'Higgins	Entre calle 21 de Mayo y Pedraplén.	E	15	P	Ensanche ambos costados
		Entre Pedraplén y calle A. Latorre.	E	15	P	Ensanche ambos costados

Red Vial Secundaria de la Localidad de Calbuco (San Rafael).

Código de Calle	Nombre de la vía	Tramo	E: Existente P: Propuesto	Ancho entre Líneas Oficiales Propuesto (m)	E: Existente P: Propuesto	Observaciones
1	Calle 1	Entre calle Almte. Latorre hasta Límite Urbano Sur Poniente.	E	10	E	
2	Calle 2	Entre calle Almte. Latorre hasta calle A.	E	10	P	Ensanche ambos costados
3	Balcón del Cerro	Entre calle Las Vertientes hasta calle C.	E	6	P	Ensanche costado oriente
		Entre calle C hasta calle B.	E	6	E	
4	Camino Estero Huito	Entre calle Almirante Latorre hasta terrenos de playa.	E	10	P	Ensanche ambos costados
5	Pasaje Filomena	Entre calle Almirante Latorre hasta calle E.	E	10	P	Ensanche ambos costados
6	Calle 4	Entre calle Pablo Neruda hasta fin de calle existente.	E	10	P	Ensanche ambos costados
		Entre fin de calle existente hasta calle 3.	P	10	P	Apertura
7	Vía Amarilla	Entre calle Pablo Neruda hasta calle E.	E	10	P	Ensanche costados oriente

Red Vial Secundaria de la Localidad de Calbuco.

Código de Calle	Nombre de la vía	Tramo	E: Existente P: Propuesto	Ancho entre Líneas Oficiales Propuesto (m)	E: Existente P: Propuesto	Observaciones
1	Eulogio Goycolea	Entre calle Nueva Presidente Ibáñez hasta calle 2A.	E	10	E	
		Entre calle 2A hasta terrenos de playa.	E	10	P	Ensanche costado sur
2	Calle 2A	Entre calle Eulogio Goycolea hasta entrada Industria.	E	10	P	Ensanche ambos costados
3	Calle 3A	Entre calle 1A hasta calle Los Alelíos.	P	10	P	Apertura
4	Calle 1A	Entre calle Los Alelíos hasta calle 3A.	E	10	E	
5	Nueva Presidente Gabriel González V.	Entre calle Arturo Prat hasta calle fondo de calle existente	E	10	P	Ensanche ambos costados
		Entre fondo de calle existente hasta calle Aguas Azules	P	10	P	Apertura
6	Aguas Azules	Entre calle Nueva Presidente Gabriel González V. hasta calle Eulogio Goycolea.	E	10	E	
		Entre Eulogio Goycolea hasta J.M.Carrera.	E	10	E	
		Entre J.M.Carrera hasta Pje. Ongolmo.	E	10	E	
7	Avda. Presidente Ibáñez	Entre calle Aguas Azules hasta calle nueva Pdte. Ibáñez.	E	10	E	
8	Los Alelíos	Entre Avda. Presidente Ibáñez hasta fin de calle existente.	E	10	P	Ensanche ambos costados
		Entre fin de calle existente hasta calle Adolfo Saelzer.	P	10	P	Apertura
9	Adolfo Saelzer	Entre calle Los Alelíos hasta Pje. Elte.	E	10	P	Ensanche costado norte
		Entre Pje. Elte hasta Camino Caicaén.	E	10	P	Ensanche costado oriente
10	Vía Industrial	Entre camino a Caicaén hasta fondo de sitios.	P	10	P	Apertura
11	Camino Vecinal 3	Entre calle Almirante Oelckers hasta fondo de calle Vecinal.	E	10	P	Ensanche ambos costados
12	Calle 4A	Entre calle Nueva Presidente Ibanez.hasta Avda.Brasil.	P	10	P	Apertura

Código de Calle	Nombre de la vía	Tramo	E: Existente P: Propuesto	Ancho entre Líneas Oficiales Propuesto (m)	E: Existente P: Propuesto	Observaciones
6	Galvarino Riveros	Entre calle J.M.Carrera hasta Avda.Brasil.	E	12	E	
7	Almirante Oelckers	Entre calle Almte. Lynch hasta calle Gral. Bonilla.	E	13	E	
		Entre Gral. Bonilla hasta Avda. Brasil.	E	13	E	Ensancha ambos costados
8	Eulogio Goycolea	Entre calle Esmeralda hasta calle E. Riquelme.	E	12	P	Ensanche costado norte
		Entre calle E. Riquelme hasta calle Aguas Azules.	E	12	E	
		Entre calle Aguas Azules hasta Nueva Pdte. Ibáñez.	E	12	P	Ensanche costado norte
9	Antonio Varas	Entre calle Esmeralda y Avda Los Héroes.	E	12	E	
10	Arturo Prat	Entre Avda. Los Héroes hasta calle J.M. Carrera	E	12	E	
11	José Miguel Carrera	Entre calle F. Errázuriz hasta calle M. Rodríguez.	E	12	E	
		Entre M. Rodríguez hasta calle Arturo Prat.	E	12	P	Ensanche costado norte
		Entre calle Arturo Prat hasta calle Colo Colo.	E	12	E	
		Entre calle Colo Colo hasta calle Aguas Azules.	E	12	P	Ensanche costado norte
12	Avda. Brasil	Entre calle V. Mackenna hasta calle Almte. Oelckers.	E	15	P	Ensanche ambos costados
		Entre calle Almte. Oelckers hasta Molo actual Pesquera Fitz Roy.	E	16	E	
		Entre Molo actual Pesquera Fitz Roy hasta camino a Caicaén	E	16	P	Ensanche costado oriente
13	Avda. Caicaén	Entre Avda. Brasil hasta Avda. Pdte. Ibáñez.	E	16	P	Ensanche costado norte
		Entre Avda. Pdte. Ibáñez hasta Límite Urbano Sur.	E	16	P	Ensanche costado sur
14	Avda. Pdte. Ibáñez	Entre Avda. Caicaén hasta Avda. Nueva Pdte. Ibáñez.	E	20	P	Ensanche costado oriente
15	Avda. Nueva Pdte. Ibáñez	Entre Avda. Pdte. Ibáñez hasta fondo de camino Vecinal 2.	P	20	P	Apertura
		Entre camino Vecinal 2 hasta Avda. Pdte Ibáñez.	E	20	P	Ensanche ambos costados
		Entre Avda. Pdte. Ibáñez hasta fondo de Pje. Existente.	P	20	P	Apertura
		Entre fondo de Pje. existente hasta calle E. Goycolea.	E	20	P	Ensanche ambos costados
		Entre calle E. Goycolea hasta calle existente.	P	20	P	Apertura
		Entre calle existente hasta calle Arturo Prat	E	20	P	Ensanche costado norte

CAPITULO V VIALIDAD

ARTICULO 35. Las avenidas, calles, pasajes y en general, todas las vías públicas del Plan Regulador Comunal de Calbuco, son las actualmente existentes en cada una de las localidades, manteniéndose sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se dispone en ensanche o apertura de nuevas vías.

Los proyectos que por su naturaleza y características generen un impacto vial urbano, deberá atender lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, según corresponda.

ARTICULO 36. Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas y el diseño de sus empalmes, serán definidos en los respectivos proyectos de los loteos, en seccionales o en estudios o proyectos de vialidad, según corresponda.

ARTICULO 37. La vialidad estructurante, secundaria y las prolongaciones de calles, identificadas en los Planos, están constituidas por las vías que se señalan en los siguientes cuadros:

Red Vial Estructurante de la Localidad de Calbuco.

Código de Calle	Nombre de la vía	Tramo	E: Existente P: Propuesto	Ancho entre Líneas Oficiales Propuesto (m)	E: Existente P: Propuesto	Observaciones
1	Avda. Los Héroes	Entre Pedraplén y Bifurcación de la Avenida.	E	15	P	Ensanche costado norte
		Entre Bifurcación Avda. y calle Fdco. Errázuriz.	E	15-40	P	Ensanche costado norte
		Entre calle Fdco. Errázuriz hasta calle A.Varas.	E	15	P	Ensanche costado oriente
		Entre calle A. Varas hasta calle V.Mackenna.	P	15	P	Apertura
2	Esmeralda	Entre Av. Los Héroes hasta calle E. Goycolea	E	15	E	
		Entre calle E. Goycolea hasta calle A. Varas.	E	12	P	Ensanche costado oriente
		Entre calle A. Varas hasta Avda. Los Héroes.	E	12	P	Ensanche ambos costados
3	Vicuña Mackenna	Entre calle Esmeralda hasta escalera.	E	15	E	
		Entre escalera hasta Punta Aychu.	E	20	P	Ensanche costado poniente
4	Federico Errázuriz	Entre Avda. Los Heroes hasta calle Alnte. Lynch.	E	12	E	
5	Ernesto Riquelme	Entre calle E. Goycolea hasta calle J.M.Carrea.	E	12	E	

ARTICULO 31. *Límites de Zonas.* Los límites de las Zonas son los graficados en el Plano. Cuando una Zona corresponda a una franja que enfrenta una vía, se entenderá que ésta se conforma por los predios que enfrentan a las vías indicadas, en los tramos que se grafican en el Plano, de acuerdo a los títulos de dominio vigentes a la fecha de la puesta en vigencia del presente Plan Regulador Comunal. En los casos en que estos predios tengan una profundidad superior a los 50 metros desde la línea oficial se entenderá que esta franja tiene como límite 50 metros, debiendo la parte restante del predio ceñirse a las disposiciones de la Zona adyacente.

De la misma manera, cuando un predio esté inserto en dos o más zonas, prevalecerá aquella a la cual pertenece el mayor porcentaje de superficie total.

ARTICULO 32. *Disposición de Residuos.* Los Rellenos Sanitarios deberán ubicarse fuera del Límite Urbano, respetando un distanciamiento mínimo de 300 metros a viviendas existentes y de 600 metros a poblaciones o zonas habitacionales. No se permitirán en las Areas de Protección de la Biodiversidad.

ARTICULO 33. *Plantas de Tratamiento de Aguas Servidas.* Las Plantas de Tratamiento de Aguas Servidas deberán ubicarse fuera del Límite Urbano, respetando un distanciamiento mínimo de 200 metros del mismo, como resguardo para eventos en que falle alguno de los sistemas proyectados. No se permitirán en las Areas de Protección de la Biodiversidad.

ARTICULO 34. *Edificios de Conservación Histórica.* Constituyen inmuebles de Conservación Histórica, en conformidad al Artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los que a continuación se indican:

- Iglesia de San Miguel de Calbuco, costado de la Plaza de Armas, Rol 40-001,002.
- Edificio Fitz R., Calle Brasil (Rol Mz 56).

Estos edificios no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la X Región.

C. Normas específicos de subdivisión predial y edificación:

Los proyectos de las obras complementarias que se construyan en esta zona, serán aprobados por el Director de Obras Municipales.

Las concesiones marítimas que se otorguen en esta zona, tendrán una cabida mínima de 2.500 m², y un frente mínimo de 80 m.

ZONA ZPTp. ZONA PREFERENTEMENTE TURÍSTICA PARGUA**A. Usos de suelo permitidos:**

- Residencial.
- Equipamiento Mediano de Comercio y Hospedaje asociados a actividades turísticas.

B. Usos de Suelo Prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos.

C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación:

1. Superficie predial mínima:
 - a. Residencial : 300 m².
 - b. Otros Usos : 500 m².
2. Coeficiente de ocupación máximo de suelo : 0.6
3. Coeficiente máximo de constructibilidad : 1.2
4. Sistema de agrupamiento : Aislado.
5. Altura máxima de Edificación : 9 m.
6. Adosamientos : Retirados a 2 m. de la Línea de Edificación.
7. Antejardín Mínimo : 3 m.

- Equipamiento Mediano de Comercio, Esparcimiento, Educación, Salud y Servicios de Apoyo a la actividad pesquera y de transporte marítimo.
Equipamiento Menor y Básico de cualquier clase. Las discotecas, pub, boites y similares se permiten sólo en predios que enfrentan vías de ancho igual o superior a 20 m.
- Servicios artesanales: Como complemento de la vivienda (según D.F.L. N° 2).

B. Usos de suelo Prohibido: Todos los usos no mencionados como permitidos.

C. Normas específicas de subdivisión predial y edificaciones:

1. Superficie predial mínima	:	400 m2.
2. Densidad Bruta	:	25 viviendas por ha.
3. Coeficiente de ocupación máxima de suelo	:	0.5
4. Coeficiente máximo de constructibilidad	:	2
5. Sistema de agrupamiento	:	Aislado y pareado.
6. Altura máxima de Edificación	:	Según rasante y distanciamientos, Art. 2.6.3. de la OGUC.
7. Adosamientos	:	Retirado a 2 m. de la línea de Edificación.
8. Antejardín Mínimo	:	3m.

ZONAS DE RESTRICCIÓN Y/O PROTECCION

ZONA ZRp-1 RESGUARDO DE TERRENOS DE PLAYAS FISCALES MARÍTIMAS.

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 deslinde 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.

A. Usos de suelo permitidos:

- Areas verdes, juegos infantiles, quioscos, muelles, ramblas y similares.
- Equipamiento Deportivo: Toda actividad complementaria a deportes náuticos como, Instalaciones deportivas de Clubes náuticos, casas de botes, darsenas, muelles y ventas de artículos náuticos.
Equipamiento de apoyo a la actividad pesquera y de transporte marítimo.
Equipamiento Básico de Comercio: Degustación de mariscos, venta de artesanía, souvenir y Ferias Libres.

B. Usos de Suelo Prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos.

ZONA ZMp. ZONA MIXTA PARGUA**A. Usos de suelo permitidos:**

- Residencial.
- Equipamiento Menor y Básico de cualquier clase.
- Actividades productivas inofensivas y molestas con impactos mitigados:
 - a) Almacenamiento.
 - b) Establecimientos de impacto similar al industrial.
 - c) Talleres y Servicios artesanales.
- Infraestructura de Transporte: Terrestre de acuerdo al Título 4, Capítulo 13 de la OGUC y Marítimo.

B. Usos de Suelo Prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos.

C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación:

1. Superficie predial mínima:
 - a. Residencial : 300 m².
 - b. Equipamiento y servicios artesanales: 400 m².
 - c. Otros Usos : 800 m².
2. Coeficiente de ocupación máxima de suelo:
 - a. Residencial, equipamiento y servicios artesanales : 0.5
 - b. Otros Usos : 0.4
3. Coeficiente máximo de constructibilidad : 1.0
4. Sistema de agrupamiento : Aislado
5. Altura máxima de edificación : 7 metros
6. Adosamientos : A partir de la línea de edificación.
7. Antejardín mínimo : 3 m.
Otros Usos : 5 m.

ZONAS DE EQUIPAMIENTO**ZONA ZEp. ZONA EQUIPAMIENTO PARGUA****A Usos de suelo permitidos:**

- Residencial.

Equipamiento Básico de Comercio: Degustación de mariscos, venta de artesanía, souvenir y Ferias Libres.

B. Usos de Suelo Prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos.

C. Normas específicos de subdivisión predial y edificación:

Los proyectos de las obras complementarias que se construyan en esta zona, serán aprobados por el Director de Obras Municipales.

Las concesiones marítimas que se otorguen en esta zona, tendrán una cabida mínima de 2.500 m², y un frente mínimo de 80 m.

• **PARGUA**

ZONAS CONSOLIDADAS Y DE DENSIFICACION.

ZONA ZHp. ZONA HABITACIONAL PARGUA

A Usos de suelo permitidos:

- Residencial.
- Equipamiento Mediano, Menor y Básico de Comercio, Educación, Salud y Esparcimiento. Las discotecas, pub, boites y similares se permiten sólo en predios que enfrentan vías de ancho igual o superior a 20 m.
- Servicios Artesanales: Como complemento de la vivienda (según D.F.L. N° 2).

B. Usos de suelo Prohibido: Todos los usos no mencionados como permitidos.

C. Normas específicas de subdivisión predial y edificaciones:

1. Superficie predial mínima
 - a. Residencial : 250 m².
 - b. Otros usos : 400 m².
2. Densidad Bruta : 35 viviendas por ha.
3. Coeficiente de ocupación máxima de suelo : 0.5
4. Coeficiente máximo de constructibilidad : 2
5. Sistema de agrupamiento : Aislado y pareado.
6. Altura máxima de Edificación : 7 metros.
7. Adosamientos : Retirado a 2 m. de la línea de Edificación.
8. Antejardín Mínimo : Frente a vías estructurantes: 3 m
No se exigirá en otras.

ZONAS DE RESTRICCIÓN Y/O PROTECCION

ZONA ZTc. ZONA TÍPICA CAICAÉN

Esta zona corresponde e incluye al sector que ha sido declarado Zona Típica, de acuerdo al decreto del Ministerio de Educación N° 116 de fecha 23/3/2001, "Capilla y Cementerio Indígena de Caicaén".

Cualquier nueva construcción que se ubique en esta Zona o las modificaciones o intervenciones en los elementos existentes en ella, deberá guardar relación con el estilo arquitectónico general de dicha zona, explicitando las medidas apropiadas para la preservación del estilo arquitectónico general de la zona típica que se afecta, y contar con la aprobación previa del Consejo de Monumentos Nacionales.

Para su tramitación ante el Consejo de Monumentos Nacionales, se deberá presentar:

- a) Identificación de la zona típica a intervenir, incluyendo fotografías e indicando límites de su declaratoria.
- b) Identificación del o los inmuebles que se pretenden intervenir, indicando, entre otros, nombre del propietario, calle, número y su localización en un plano de conjunto.
- c) Descripción de la intervención que se desea realizar, sea ésta reconstrucción, reparación, conservación o cualquier obra nueva que se plantee realizar.
- d) Anteproyecto de arquitectura, planta general y elevaciones debidamente acotadas.
- e) En caso de intervenciones interiores, se indicará en planta los elementos a demoler o construir.
- f) En caso de intervención de fachada, se indicará la situación actual y propuesta. En ambos casos se graficarán los inmuebles colindantes.
- g) En caso de intervenciones de inmuebles cuyo destino sea comercio u oficinas, se deberá especificar las características formales de la publicidad y su localización en fachada.

ZONA ZRc-1. RESGUARDO DE TERRENOS DE PLAYAS FISCALES MARÍTIMAS.

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 deslinde 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.

A. Usos de suelo permitidos:

- Areas verdes, juegos infantiles, quioscos, muelles, ramblas y similares.
- Equipamiento Deportivo: Toda actividad complementaria a deportes náuticos como, Instalaciones deportivas de Clubes náuticos, casas de botes, darsenas, muelles y ventas de artículos náuticos.

- **CAICAEN**

ZONAS CONSOLIDADAS Y DE DENSIFICACION.

ZONA ZHc. ZONA HABITACIONAL CAICAÉN

A Usos de suelo permitidos:

- Residencial.
- Equipamiento Menor y Básico de Comercio, Educación, Salud y Esparcimiento. Las discotecas, pub, boites y similares se permiten sólo en predios que enfrentan vías de ancho igual o superior a 20 m.
- Actividades productivas asociadas a los recursos marinos calificadas como inofensivas.
 - a) Servicios artesanales: Como complemento de la vivienda (según D.F.L. N° 2).

B. Usos de suelo Prohibido: Todos los usos no mencionados como permitidos.

C. Normas específicas de subdivisión predial y edificaciones:

Superficie predial mínima		
Residencial	:	400 m2.
Actividades Productivas	:	5.000 m2.
Densidad Bruta :		25 viviendas por ha.
Coefficiente de ocupación máxima de suelo	:	0.5
Coefficiente máximo de constructibilidad	:	2
Sistema de agrupamiento	:	Aislado.
Altura máxima de Edificación	:	7 metros.
Adosamientos	:	Retirado a 2 m. de la línea de Edificación.
Antejardín Mínimo	:	Frente a vías estructurantes : 5m.
		Otras vías : 3m.

ZR-5. PROTECCIÓN DE CEMENTERIOS.

Estas zonas están constituidas por los terrenos que ocupa el actual Cementerio y sus instalaciones.

- A. Usos de suelo Permitidos:** Obras específicas y propias del Cementerio.
- B. Usos de Suelo Prohibidos:** Todos los usos no mencionados como permitidos.
- C. Normas específicas de edificación:** Las establecidas por el Servicio correspondiente.

- | | | |
|--------------------------------------|---|--|
| c1. Superficie máxima construcción | : | 20% de la concesión. |
| c2. Frente máximo de la construcción | : | 25% del frente de la concesión. |
| c3. Altura máxima | : | 7m., medidos a partir del primer piso habitable. |

ZR-2. PROTECCIÓN DE LADERAS Y TERRENOS EN PENDIENTE.

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. PROTECCIÓN DE POZOS DE CAPTACIÓN, PLANTAS DE FILTROS Y ESTANQUES DE AGUA POTABLE.

Esta zona está constituida por los terrenos ocupados por plantas y sus instalaciones anexas, en orden de asegurar su buen funcionamiento y protección de la salud de los habitantes.

- A. Usos de Suelo Permitidos:** Instalaciones propias de la planta, y vivienda del cuidador.
- B. Usos de Suelo Prohibidos:** Todos los usos no mencionados como permitidos.
- C. Normas específicas de Edificación:** Las establecidas por el Servicio correspondiente.

ZR-4. PROTECCIÓN DE VERTIENTES Y CAUCES NATURALES DE AGUA.

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.

A. Usos de suelo permitidos:

- Equipamiento de áreas verdes.
- Equipamiento de esparcimiento recreacional de escala menor y básico en aquellos puntos que no represente riesgos de inundación y/o sean habilitados mediante obras de mejoramiento, las que deberán ser elaboradas por un profesional competente, y autorizadas por la Dirección de Obras Municipales.

B. Usos de Suelo Prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos.

5. Sistema de agrupamiento : Aislado y pareado.
6. Altura máxima de Edificación : Según rasante y distanciamientos, Art. 2.6.3. de la OGUC.
7. Adosamientos : Retirado a 3 m. de la línea de Edificación.
8. Antejardín Mínimo :
- a. Frente a vías estructurantes: 5m.
- b. Otras vías : 3m.

ZONAS DE RESTRICCIONES Y/O PROTECCION

ZR-1. RESGUARDO DE TERRENOS DE PLAYAS FISCALES MARÍTIMAS.

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 deslinde 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.

- A. Usos de suelo permitidos:** Areas verdes, juegos infantiles, quioscos, muelles y equipamiento portuario aprobado por la Dirección de Obras Portuarias, ramblas y similares.
- B. Usos de Suelo Prohibidos:** Todos los usos no mencionados como permitidos.
- C. Normas específicos de subdivisión predial y edificación:**

Los proyectos de las obras complementarias que se construyan en esta zona, serán aprobados por el Director de Obras Municipales.

Las concesiones marítimas que se otorguen en esta zona, tendrán una cabida mínima de 2.500 m², y un frente mínimo de 80 m.

No obstante lo señalado precedente, en el tramo comprendido entre calle nueva Baquedano y Almirante Oelckers del Sector identificado como La Vega, se permitirán además los siguientes usos de suelo:

Equipamiento Recreacional: Toda actividad complementaria a deportes náuticos como, Clubes náuticos, casas de botes, darsenas, muelles y ventas de artículos náuticos.

Comercio: Degustación de mariscos, venta de artesanía, souvenir y Ferias Libres.

Normas específicas de edificación:

ZONA ZEU-2.**A. Usos de suelo permitidos:**

- Residencial.
- Equipamiento Mediano de Servicios profesionales.
Equipamiento Menor y Básico de comercio, servicios, social, esparcimiento y culto.

B. Usos de Suelo Prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos.**C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación:**

1. Superficie predial mínima:
 - a. Residencial : 500 m2.
 - b. Otros Usos : 800 m2.
2. Coeficiente de ocupación máxima de suelo : 0.5
3. Coeficiente máximo de constructibilidad : 1
4. Sistema de agrupamiento : Aislado
5. Altura máxima de Edificación : Según rasante y distanciamiento, Art. 2.6.3 del D.S. 47 (V. y U) de 1992.
6. Adosamiento : Retirados a 2 m. de la Línea de Edificación.
7. Antejardín mínimo : 5 m.

ZONA ZEU-3.**A Usos de suelo permitidos:**

- Residencial.
- Equipamiento Mediano de Comercio y Servicios Profesionales.
Equipamiento Menor y Básico de cualquier clase.
- Actividades productivas inofensivas de:
 - a) Servicios artesanales: Como complemento de la vivienda (según D.F.L. N° 2).

B. Usos de suelo Prohibido: Todos los usos no mencionados como permitidos.**C. Normas específicas de subdivisión predial y edificaciones:**

1. Superficie predial mínima : 400 m2.
2. Densidad Bruta : 25 viviendas por ha.
3. Coeficiente de ocupación máxima de suelo : 0.5
4. Coeficiente máximo de constructibilidad : 2

- | | | |
|---|---|---|
| 2. Coeficiente de ocupación máximo de suelo | : | 0.6 |
| 3. Coeficiente máximo de constructibilidad | : | 1.2 |
| 4. Sistema de agrupamiento | : | Aislado. |
| 5. Altura máxima de Edificación | : | 2 pisos según OGUC. |
| 6. Adosamiento | : | A partir de la línea de edificación, sólo oficinas y similares. No se permite para gimnasios. |
| 7. Antejardín mínimo | : | 5 m. |

ZONAS DE EXTENSION URBANA

ZONA ZEU-1.

A. Usos de suelo permitidos:

- Residencial.
- Equipamiento Mediano de Comercio y Servicios Profesionales. Equipamiento Menor y Básico de cualquier clase. El equipamiento de esparcimiento y culto deberá localizarse frente a vías de un ancho igual o superior a 12 m.
- Actividades productivas inofensivas podrán localizarse sólo si el predio en que se emplacen enfrenta vías de ancho igual o superior a 12 m.
 - a) Almacenamiento.
 - b) Talleres: Sólo panaderías.
 - c) Servicios artesanales: De todo tipo y sin condición especial.
 - d) Establecimiento de impacto similar a la actividad productiva: De todo tipo.
- Infraestructura de Transporte: Terrestre de acuerdo al Título 4, Capítulo 13 de la OGUC.

B. Usos de Suelo Prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos.

C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación:

- | | | |
|---|----------------|---|
| 1. Superficie predial mínima: | | |
| | a. Residencial | : 300 m2. |
| | b. Otros Usos | : 500 m2. |
| 2. Coeficiente de ocupación máximo de suelo | : | 0.6 |
| 3. Coeficiente máximo de constructibilidad | : | 1 |
| 4. Sistema de agrupamiento | : | Aislado y pareado. |
| 5. Altura máxima de Edificación | : | Según rasante y distanciamientos, Art. 2.6.3. de la OGUC. |
| 6. Adosamientos | : | Retirados a 1m. de la Línea de Edificación. |
| 7. Antejardín Mínimo | : | 3 m. |

ZONA ZI – 2. ZONA INDUSTRIAL 2**A. Usos de suelo permitidos:**

- Actividades productivas molestas e inofensivas: De todo tipo, excepto fabricación de harina de pescado.
- Infraestructura de Transporte: Terrestre de acuerdo al Título 4, Capítulo 13 de la OGUC y Marítimo.
- Equipamiento Mediano o Menor de seguridad.
- Residencial: Exclusivamente las viviendas de cuidadores.

B. Usos de Suelo Prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos.**C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación:**

Superficie predial mínima	:	800 m2.
Coficiente de ocupación máximo de suelo	:	0.6
Coficiente máximo de constructibilidad	:	2
Sistema de agrupamiento	:	Aislado.
Altura máxima de Edificación	:	Según rasante y distanciamiento, Art. 2.6.3. de la OGUC.
Adosamiento	:	A partir de la línea de edificación, sólo oficinas y similares. No se permite para la actividad productiva.
Antejardín mínimo	:	5 m.

ZONAS DE EQUIPAMIENTO**ZONA ZED. ZONA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO****A. Usos de suelo permitidos:**

- Equipamiento de escala mediana o menor de deporte.
- Equipamiento de escala menor o básico de educación, Sólo en predios que enfrenten la calle Aguas Azules (en toda su extensión).

B. Usos de Suelo Prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos.**C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación:**

1. Superficie predial mínima : 800 m2.

ZONA ZPT. ZONA PREFERENTEMENTE TURÍSTICA

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. Asimismo podrá exigir edificación continua cuando la unidad arquitectónica del entorno así lo requiera.

Las condiciones de uso de suelo y edificación de esta Zona son las que se definen para la Zona ZU -1, salvo la altura de edificación que no podrá sobrepasar las mayores existentes a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza.

ZONA AV. ZONA AREA VERDE

- A. Usos de suelo permitidos:** Uso Público de Areas Verdes.
- B. Usos de Suelo Prohibidos:** Todos los usos no mencionados como permitidos.

ZONA ZI – 1. ZONA INDUSTRIAL 1

- A. Usos de suelo permitidos:**
- Actividades productivas inofensivas: De todo tipo.
 - Infraestructura de Transporte: Terrestre de acuerdo al Título 4, Capítulo 13 de la OGUC, y Marítimo.
 - Equipamiento Mediano o Menor de seguridad.
 - Residencial: Exclusivamente las viviendas de cuidadores.
- B. Usos de Suelo Prohibidos:** Todos los usos no mencionados como permitidos.
- C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación:**
- | | | |
|---|---|---|
| Superficie predial mínima | : | 400 m2. |
| Coefficiente de ocupación máximo de suelo | : | 0.6 |
| Coefficiente máximo de constructibilidad | : | 1.2 |
| Sistema de agrupamiento | : | Aislado. |
| Altura máxima de Edificación | : | Según rasante y distanciamiento,
Art. 2.6.3. de la OGUC. |
| Adosamiento | : | A partir de la línea de edificación, |
| Antejardín mínimo | : | 3 m. |

C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación:

1. Superficie predial mínima:
 - a. Residencial : 180 m2.
 - b. Otros Usos : 300 m2.
2. Coeficiente de ocupación máxima de suelo : 0.7
3. Coeficiente máximo de constructibilidad : 2.0
4. Sistema de agrupamiento : Aislado y pareado.
5. Altura máxima de Edificación : Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. de la OGUC.
6. Adosamientos : A partir de la Línea de Edificación.
7. Antejardín mínimo : 4 m., se permitirá construcciones ligeras de acuerdo al Art. 2.5.8. de la OGUC, debiendo quedar libre a lo menos una faja de 2 m. a partir de la línea de propiedad.

ZONA ZU-7.**A. Usos de suelo permitidos:**

- Residencial.
- Equipamiento Mediano de Comercio.
Equipamiento Menor y Básico de cualquier clase.

B. Usos de Suelo Prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos.

C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación:

1. Superficie predial mínima :
 - a. Residencial, equipamiento y servicios artesanales : 200 m2.
2. Coeficiente de ocupación máximo de suelo :
 - a. Residencial, equipamiento y servicios artesanales : 0.6
3. Coeficiente máximo de constructibilidad : 1.2
4. Sistema de agrupamiento : Aislado, pareado y continuo.
5. Altura máxima de Edificación : Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. de la OGUC.
6. Adosamientos : A partir de la línea de edificación.
7. Antejardín mínimo : No se exigirá.

- d) Talleres: Sin condición especial.
- e) Servicios artesanales: Sin condición especial.

- Infraestructura de Transporte: Terrestre de acuerdo al Título 4, Capítulo 13 de la OGUC.

B. Usos de Suelo Prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos.

C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación:

1. Superficie predial mínima:
 - a. Residencial : 120 m2.
 - b. Equipamiento y servicios artesanales: 200 m2.
 - c. Otros Usos : 300 m2.
 2. Coeficiente de ocupación máxima de suelo:
 - a. Residencial, equipamiento y Servicios artesanales : 0.7
 - b. Otros Usos : 0.6
 3. Coeficiente máximo de constructibilidad : 1.4
 4. Sistema de agrupamiento : Aislado y pareado.
 5. Altura máxima de edificación : Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. de la OGUC.
 6. Adosamientos : A partir de la línea de edificación.
 7. Antejardín mínimo : 2 m., se permitirá construcciones de carácter ligero de acuerdo al Art. 2.5.8. de la OGUC.
- Otros Usos : 3 m.

ZONA ZU-6.

A. Usos de suelo permitidos:

- Residencial.
- Equipamiento Mediano de Comercio y Servicios Profesionales.
Equipamiento Menor y Básico de cualquier clase.
- Actividades productivas inofensivas de:
 - a) Almacenamiento.
 - b) Talleres.
 - c) Servicios artesanales: De todo tipo.
 - d) Establecimientos de impacto similar a la actividad productiva: De todo tipo.

B. Usos de Suelo Prohibido: Todos los usos no mencionados como permitidos.

ZONA ZU-4.**A Usos de suelo permitidos:**

- Residencial.
- Equipamiento Mediano de Comercio y Servicios Profesionales.
Equipamiento Menor y Básico de cualquier clase.
- Actividades productivas inofensivas de:
 - a) Servicios artesanales: Como complemento de la vivienda (según D.F.L. N° 2).

B. Usos de suelo Prohibido: Todos los usos no mencionados como permitidos.**C. Normas específicas de subdivisión predial y edificaciones:**

1. Superficie predial mínima	:	400 m2.
2. Densidad Bruta	:	50 viviendas por ha.
3. Coeficiente de ocupación máxima de suelo	:	0.5
4. Coeficiente máximo de constructibilidad	:	2
5. Sistema de agrupamiento	:	Aislado y pareado.
6. Altura máxima de Edificación	:	Según rasante y distanciamientos, Art. 2.6.3. de la OGUC.
7. Adosamientos	:	Retirado a 7 m. de la línea de Edificación.
8. Antejardín Mínimo	:	Frente a vías estructurantes : 5m. Otras vías : 3m.

ZONA ZU-5.**A. Usos de suelo permitidos:**

- Residencial: Se permitirá loteos D.F.L. N° 2 en predios de superficie superior a 0,25 ha.
- Equipamiento Menor y Básico de cualquier clase.
- Actividades productivas inofensivas de:
 - a) Industria.
 - b) Almacenamiento.
 - c) Establecimientos de impacto similar a las actividades productivas.

Condición Especial: Sólo podrán emplazarse en predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 12 m.

ZONA ZU-3.**A. Usos de suelo permitidos:**

- Residencial.
- Equipamiento Mediano de Comercio.
Equipamiento Menor y Básico de cualquier clase.
- Actividades productivas inofensivas de:
 - a) Industria
 - b) Almacenamiento
 - c) Talleres
 - d) Servicios artesanales
 - e) Establecimientos de impacto similar a las actividades productivas
- Infraestructura de Transporte Marítimo.

B. Usos de Suelo Prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos.**C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación:**

1. Superficie predial mínima :
 - a. Residencial, equipamiento y servicios artesanales: 200 m².
 - b. Otros Usos : 350 m².
2. Coeficiente de ocupación máximo de suelo :
 - a. Residencial, equipamiento y servicios artesanales: 0.7
 - b. Otros Usos : 0.6
3. Coeficiente máximo de constructibilidad : 2
4. Sistema de agrupamiento : Aislado, pareado y continuo.
5. Altura máxima de Edificación:
 - a. Aislada : Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. de la OGUC.
 - b. Continua : 7 m.
permitiéndose la edificación aislada sobre la placa continua, la cual se regirá conforme a lo establecido en el Art. 2.6.3. de la OGUC.
6. Profundidad máxima de la faja continua : 70 %
7. Adosamientos : A partir de la línea de edificación.
8. Antejardín mínimo : No se exigirá.

		Sólo en predios que enfrenten las calles Galvarino Riveros (en toda su extensión), Federico Errázuriz (desde Av. Los Héroes a Gral. Bonilla). Ernesto Riquelme (desde Goycolea a J.M. Carrera).
7) Adosamientos	:	A partir de la Línea de edificación.
8) Antejardín mínimo	:	No se exigirá.

ZONA ZU-2.

A. Usos de suelo permitidos:

- Residencial: Se permitirán Loteos D.F.L. N° 2 en predios de superficie superior a 0,5 ha.
- Equipamiento Mediano de Educación, Salud, y Culto y Cultura.
Equipamiento Menor y Básico de cualquier clase.
- Actividades productivas inofensivas: Podrán localizarse sólo si el predio en que se emplacen enfrenta vías de ancho igual o superior a 12 m.
 - a) Almacenamiento.
 - b) Talleres: Sólo panaderías.
 - c) Servicios artesanales: Sin restricción.
- Infraestructura de Transporte: Terrestre de acuerdo al Título 4, Capítulo 13 de la OGUC.

B. Usos de Suelo Prohibidos: Todos los usos mencionados como permitidos.

C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación:

1. Superficie predial mínima	:	
a. Residencial	:	200 m ² .
b. Otros Usos	:	300 m ² .
2. Coeficiente de ocupación máximo de suelo	:	0.7
3. Coeficiente máximo de constructibilidad	:	1.4
4. Sistema de agrupamiento	:	Aislado y pareado.
5. Altura máxima de Edificación	:	Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3 de la de la OGUC.
6. Adosamiento	:	Retirados a 1m. de la Línea de Edificación.
7. Antejardín mínimo	:	3 m.

ARTICULO 30. Los usos permitidos o excluidos en cada zona, las condiciones de subdivisión de predios y normas de edificación que le son aplicables son las siguientes:

• **CALBUCO**

ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS

ZONA ZU-1.

A. Usos de suelo permitidos:

- Residencial.
- Equipamiento Mediano de Educación, Salud, y Culto y Cultura.
Equipamiento Menor y Básico de cualquier clase.
- Actividades productivas inofensivas de:
 - a) Talleres: Solo panaderías.
 - b) Servicios Artesanales de todo tipo.
- Infraestructura de Transporte: Terrestre de acuerdo al Título 4, Capítulo 13 de la OGUC, y Marítimo.

B. Usos de Suelo Prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos.

C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación:

1)Superficie predial mínima	:	200 m2.
2)Coeficiente de ocupación máximo de suelo	:	1
3)Coeficiente máximo de constructibilidad	:	4
4)Sistema de agrupamiento	:	Aislado, pareado y continuo.
5)Profundidad máxima de la faja continua	:	80 %
6)Altura máxima de Edificación	:	
a. Aislada y pareada	:	Según rasantes de la OGUC.
b. Continua	:	Será de 10 m., se permitirá edificación aislada sobre la placa continua, la cual se registrá conforme a lo establecido en el Art. 2.6.3. de la OGUC.
Altura mínima de Edificación	:	7 m.

CALBUCO**Zona Urbanas Consolidadas**

ZU-1	ZU-6	ZPT
ZU-2	ZU-7	AV
ZU-3		ZI-1
ZU-4		ZI-2
ZU-5		

Zonas de Equipamiento

ZED

Zonas de Extensión Urbana

ZEU-1
ZEU-2
ZEU-3

Zonas de Restricción y/o Protección

ZR-1: Resguardo de terrenos de playas fiscales marítimos.
ZR-2: Protección de laderas y terrenos en pendiente.
ZR-3: Protección de pozos de captación, plantas de filtros y estanques de agua potable.
ZR-4: Protección de vertientes y cauces naturales de aguas.
ZR-5: Protección de Cementerios.

CAICAÉN**Zonas Urbanas Consolidadas y de Densificación**

ZHc

Zonas de Restricción y/o Protección

ZTc
ZRc-1

PARGUA**Zonas Urbanas Consolidadas y de Densificación**

ZHp
ZMp

Zonas de Equipamiento

ZEp

Zonas de Restricción y/o Protección

ZPTp
ZRp-1

CAPITULO IV
DEFINICIÓN DE MACRO ÁREAS,
ZONIFICACIÓN, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS

ARTICULO 29. El presente Plan Regulador Comunal de Calbuco, comprende las siguientes áreas, atendiendo a su grado de consolidación:

- a) Áreas Consolidadas
- b) Áreas de Extensión Urbana
- c) Áreas Especiales o de Restricción

La definición de las áreas mencionadas es la siguiente:

a) Áreas Consolidadas:

Son las áreas urbanas que cuentan efectivamente con urbanización completa, entendiéndose como tal la que ha capacitado al suelo para ser dividido y para recibir edificación, debidamente conectada a las redes de los servicios de utilidad pública o que cuenten con otro sistema autorizado por la reglamentación vigente.

b) Áreas de Extensión Urbana:

Son las áreas planificadas externas a las áreas consolidadas, capaces de recibir el crecimiento en extensión previsto para Calbuco en los 30 años siguientes a la aprobación del presente Plan Regulador.

c) Áreas Especiales o de Restricción:

Son aquellas áreas planificadas que, en razón de su especial destino o naturales, están sujetas a restricciones de diverso grado en cuanto a su urbanización, edificación y uso, tales, márgenes de canales, esteros, ríos, parques, zonas de protección ecológica, captaciones de agua potable, cementerios, etc.

Las existencias en los tres tipos de áreas antes definidas de predios con urbanización incompleta, cuyos propietarios cuenten con título de dominio al amparo de la Ley 16.741 (de loteos irregulares), de la Ley 16.282 (de Sismos y Catástrofes) y del D.L. 2.695 de 1979 (de regularización de la Pequeña Propiedad Raíz), no alterará el carácter de las áreas en que están localizados.

Las áreas consolidadas, de extensión y áreas especiales o de restricción se subdividen a su vez en las siguientes Zonas que se describen en el Artículo siguiente y se grafican en los Planos.

En general se procurará que el diseño de las marquesinas armonicen con el diseño del edificio y conjunto, manteniendo para ello continuidad de líneas de salientes, alturas y materiales que contribuyan a caracterizar y unificar los frentes de vías.

ARTÍCULO 26. *Proyectos en terrenos con pendientes.* Los proyectos de edificación que se emplacen en terrenos que presenten pendientes promedio superiores al 10% deberán cumplir con el siguiente porcentaje máximo de ocupación del suelo.

Pendiente Promedio	Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo
10 a 15	30
15,1 a 25	20
25,1 a 45	10
45,1 a 65	2
65,1 o más	2

Para el cálculo de la pendiente promedio de un terreno que presente ondulaciones se aplicará la siguiente formula matemática sobre el plano de levantamiento topográfico del mismo.

$$S = \frac{I \times L \times 10}{A}$$

Donde:

- S = Pendiente Promedio del terreno, expresada en porcentaje.
- I = Distancia vertical en metros entre curvas de nivel sucesivas.
- L = Sumatoria de las longitudes en metros de las curvas.
- A= Superficie en m² del terreno.

ARTÍCULO 27. Todas aquellas edificaciones que por su naturaleza concentren población (Escuelas, Hospitales, Hogares de Ancianos, Cárceles, etc) no podrán situarse a una cota inferior a 10 metros sobre el nivel medio de las aguas del mar.

ARTÍCULO 28. Toda nueva actividad productiva de tipo industrial o similar al industrial que requiera abastecimiento de mercaderías carga o descarga de materias primas, productos elaborados, movimiento de buses y camiones, combustibles, etc., que se localicen en la isla de Calbuco, deberán presentar un estudio de impacto vial no sólo respecto de la vía que enfrenten, sino también en lo que significa su paso por la ciudad de Calbuco.

ARTICULO 21. *Bienes Nacionales de Uso Público.* Las condiciones de edificación para las construcciones complementarias a los Bienes Nacionales de Uso Público estarán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por la Dirección de Obras Municipales en concordancia a lo señalado en el Artículo 2.1.30. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 22. *Urbanización.* La aprobación de proyectos de urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de obras de alcantarillado, aguas servidas y aguas lluvias; agua potable; luz eléctrica, gas, pavimentación y ornato, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza, las normas técnicas emanadas del Instituto Nacional de Normalización, y las exigencias de los servicios respectivos.

ARTICULO 23. *Edificación en predios existentes.* Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes a la fecha de la promulgación de la Resolución que aprueba el presente Plan Regulador Comunal, generados por subdivisiones anteriores aprobadas por la Dirección de Obras Municipales, que no cumplan con las superficies y frentes prediales mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en esta Ordenanza.

ARTÍCULO 24. *Mansardas.* Se definen como mansardas los espacios habitables incluidos dentro de la estructura de techumbre, los que deberán cumplir para tener tal condición con todas las normas que la Ley general de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza establece para tales recintos. Las mansardas se contabilizarán como pisos salvo mención expresa en contrario en lo dispuesto en el Artículo 30 de esta Ordenanza.

ARTICULO 25. *Marquesinas.* En consideración a las características climáticas de la zona se exigirán marquesinas en las calles que concentren el equipamiento y los servicios, a fin de permitir un desplazamiento peatonal protegido. En la ciudad de Calbuco deberán consultar marquesinas los proyectos de construcción, reconstrucción, y alteración que se emplacen en parte de la zona ZU-1, definida en el Artículo 30 de la presente Ordenanza y en los sectores que se indican:

- Av. Los Héroes, desde el Pedraplén hasta F. Errázuriz.
- Calle Galvarino Riveros, entre Bonilla y Brasil.
- Calle Brasil entre Oelckers y la calle Nueva Baquedano.
- El polígono cerrado conformado por las siguientes calles, General Bonilla y Antonio Varas por el Sur; Goycolea y los Héroes por el Norte; Ernesto Riquelme, Galvarino Riveros y el tramo de calle Federico Errázuriz entre Goycolea y los Héroes por el Poniente; calles Federico Errázuriz y Esmeralda por el Oriente.

Las marquesinas tendrán una saliente máxima igual al ancho de la acera disminuido en 0,50 m., no pudiendo sobrepasar los 2 m. de ancho.

Su altura será a partir de 3 m. sobre el nivel de la acera y las salientes no podrán afectar la arborización de las calles.

Cuando se permitan los adosamientos, solo podrán construirse adosadas las edificaciones correspondientes a oficinas de ventas, administración y cobertizos para estacionamiento de vehículos. Se prohíbe el adosamiento de instalaciones que produzcan emanaciones, ruidos, trepidaciones o vibraciones, calificadas como molestas por el servicio competente. Los adosamientos permitidos deberán cumplir con lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Distanciamientos:

El distanciamiento mínimo entre los deslindes de las propiedades vecinas y las instalaciones o edificaciones deberá ser de 3 m, sin perjuicio de cumplir con las superficies de rasantes previstas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

La faja resultante de este distanciamiento deberá mantenerse con vegetación arbórea o arbustiva.

Sin perjuicio de lo anterior, las instalaciones y edificaciones que contemplen recintos de lavado y lubricación, deberán disponer, además de los elementos y dispositivos de aislación y protección necesarios que eviten la propagación de chorros de agua, vapores, olores, etc., hacia los predios vecinos y hacia el espacio público.

Accesos: El diseño geométrico de los accesos y su emplazamiento se ajustarán al Manual de Vialidad Urbana, Volumen 3 "REDEVU", aprobado por D.S. N° 12 (V. y U.), de 1984, publicado en el Diario Oficial de fecha 3 de Marzo de 1984.

ARTICULO 19. Las *discotecas, pub, salas de baile, boites o cabarets y similares* podrán emplazarse sólo en predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 15 m y deberán cumplir además con las siguientes normas, sin perjuicio de las disposiciones para cada zona y de las señaladas en el Art. 4.1.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones sobre condiciones acústicas:

- Superficie Predial Mínima : 800 m².
- Sistema de Agrupamiento : Aislado

ARTICULO 20. *Terminales de Locomoción Colectiva, Carga y Transportes.* Los Terminales de Locomoción Colectiva urbana e interurbana constituyen uso del suelo de tipo Infraestructura y su localización deberá cumplir con las normas establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sólo se permitirán en las zonas en que expresamente así lo señalen la presente Ordenanza.

Los terminales deberán absorber en el propio recinto las molestias que pudieran generar a fin de ser calificadas como actividad inofensiva, de lo contrario deberán localizarse en zonas en que se permite actividad molesta.

El tamaño mínimo predial para estos terminales será de 1.000 m².

La obligación consignada en el presente artículo no será exigible en obras nuevas cuando concurren conjuntamente los siguientes requisitos: que el frente del predio en que se emplaza el edificio sea igual o inferior a nueve metros y que el número de estacionamientos que origine la construcción sea igual o inferior a cuatro unidades.

Asimismo tampoco será exigible cuando en el cambio de destino de todo o parte de un edificio la aplicación del estándar correspondiente resulte en un número de estacionamientos igual o inferior a tres unidades.

Cada estacionamiento deberá tener una superficie mínima de 13 m² y un ancho mínimo de 2,5 m sin incluir las áreas destinadas a circulación.

La superficie mínima para estacionamientos de buses y camiones será de 48 m², equivalente a 4 x 12 m. incluidas áreas de circulación.

Las circulaciones deberán tener un ancho mínimo de 6 metros.

Las rampas de salida de estacionamientos situadas a distinto nivel de la calzada deberán consultar dentro del terreno particular y a partir de la línea oficial, un tramo horizontal a nivel de acera de una profundidad no inferior a 2,50 m. En el caso de Templos y Colegios se deberá consultar espacios de detención de vehículos en el frente del acceso principal, en una extensión igual al frente del predio con un máximo de 30 m. Dicho espacio de detención podrá obtenerse por ensanche de la calzada cuando la acera y el bandejón tenga un ancho superior o igual a 5 m.

ARTÍCULO 17. Sin perjuicio de lo señalado en el artículo precedente todo establecimiento con carácter de actividad productiva que requiera abastecimiento de mercaderías carga o descarga de materias primas, productos elaborados, movimiento de buses y camiones, combustibles, etc., deberá contar, dentro del predio, con un espacio específicamente dedicado a este objeto. En especial, esta disposición se refiere a establecimientos de impacto similar al industrial, supermercados y todos aquellos equipamientos en que la Dirección de Obras Municipales lo requiera.

ARTICULO 18. Las *Estaciones de Servicio Automotriz y Venta Minorista de Combustibles Líquidos* constituyen equipamientos de comercio y deberán cumplir con los siguientes requisitos de diseño urbano y edificación:

Superficie predial mínima:

Establecimientos de Venta Minorista de Combustibles Líquidos	: 400 m ²
Estaciones de Servicio Automotriz	: 600 m ²
Sistema de Agrupamiento	: Aislado

Los estándares de estacionamientos serán los siguientes por tipo de usos y las cifras intermedias resultantes se aproximarán al entero superior.

USO DEL SUELO	ESTANDAR (número de estacionamientos)
RESIDENCIAL	
Vivienda unifamiliar	1 por vivienda
Vivienda colectiva	1 por cada 10 viviendas
De más de 60 m2 contruidos	1 por cada 5 viviendas
De hasta 60 m2 contruidos	Sin exigencias de estacionamientos
Vivienda Social	Sin exigencias de estacionamientos
EQUIPAMIENTO	
Comercio minorista	1 por cada 100 m2. de superficie útil
Supermercado	1 por cada 50 m2 de sup. útil construida
Servicios Públicos	1 por cada 200 m2 de sup. útil construida
Hoteles	1 por cada 5 camas
Residenciales	1 por cada 10 camas
Quinta de Recreo, Pub.	
Discotecas, boites y similares	1 por cada 30 m2 de sup. útil construida
Restaurantes	1 por cada 40 m2 de sup. útil construida
Educación – Cultura	
Colegios de menos de 500 alumnos	1 por cada 250 m2 sup. útil construida
Colegios de 500 o más alumnos	1 por cada 200 m2 sup. útil
Deportes	1 por cada 30 espectadores
Salud	1 por cada 80 m2 de sup. útil construida
Servicios profesionales, Bancos y similares	1 por cada 200 m2 de sup. útil
Seguridad	1 por cada 120 m2 de sup. útil
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
Industria y almacenamiento	1 por cada 100 m2 de sup. útil construida
Talleres y establecimientos de	
Impacto similar al industrial	1 por cada 70 m2 de sup. útil construida
Servicios artesanales	1 por cada 150 m2 de sup. útil construida
INFRAESTRUCTURA	
Terminal rodoviario	
Terminal agropecuario, marítimo, depósito de buses y camiones	1 por andén
Terminal de locomoción colectiva urbana	1 por cada 100 metros de terreno
	Dar cumplimiento a la Tabla 1 del Art. 4.13.8. del D.S. 47 V. y U.

Las industrias y recintos destinados al almacenamiento de mercaderías y materiales, deben disponer al interior del predio, los espacios necesarios para las carga y descarga de camiones y vehículos de transporte.

Para los efectos de este artículo, se considerará como superficie útil construida, la que resulte de descontar a la superficie total construida lo siguiente: un 10% por concepto de muros estructurales y periféricos, la superficie común destinada a circulación (accesos, hall, pasillos, escaleras): la ocupada por instalaciones tales como ductos, recintos de medidores y receptores de basura, y las bodegas, en el caso de edificios colectivos de habitación.

ARTICULO 12. *Uso del suelo.* Los usos de suelo dentro del territorio comunal son los que se definen en cada una de las zonas descritas en el Artículo 30 de la presente Ordenanza, de acuerdo a la tipología establecida en el Artículo 2.1.24 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Sin perjuicio de lo anterior el tipo de uso Espacio Público y el tipo de uso Area Verde se entenderá siempre permitido.

En el caso de usos de suelo no definidos en el Artículo 2.1.24 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o complementarios a éstos, será facultad de la Dirección de Obras Municipales asimilarlo a alguno de ellos, con consulta previa a la SEREMI-MINVU X Región de Las Lagos.

Las antenas de telecomunicaciones de altura superior a 5 metros requerirán la autorización de la Dirección de Obras Municipales para su instalación, la que podrá solicitar la opinión de la Junta de Vecinos para otorgarla.

ARTICULO 13. Los *Usos de Suelo con destino a equipamiento* se ceñirán a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Su escala y clase será la que se permita o prohíba en cada una de las zonas descritas en el Artículo 30 de la presente Ordenanza.

ARTICULO 14. Los *Usos de Suelo con destino Actividades Productivas* y de instalaciones de impacto similar y las de bodegaje, serán los que se permiten o prohíben en cada una de las zonas descritas en el Artículo 30 de la presente Ordenanza. Para su clasificación, se estará a lo dispuesto en los Artículos 4.14.1 y 4.14.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Dicha clasificación, deberá incluirse entre los antecedentes que contendrán las solicitudes para obtener permisos municipales de edificación destinados a cualquiera de los usos citados, o para solicitudes de cambio de destino de edificaciones existentes.

ARTICULO 15. Las *Actividades Económicas y/o Productivas de carácter industrial y de bodegaje* clasificadas como inofensivas, o molestas con impactos mitigados, podrán emplazarse en las Zonas Urbanas Consolidadas y en las Zonas de Extensión Urbana en concordancia con las disposiciones sobre usos de suelo y zonificación establecidos en el Artículo 30 de la presente Ordenanza. Se entenderá por Impactos Mitigados a las alteraciones del medio ambiente provocadas directa o indirectamente por un proyecto o actividad, que podrían causar daños a la salud y a la propiedad, cuyos niveles de contaminación cumplan con la normativa aplicable, de acuerdo a informes de los organismos competentes, efectuados sobre la base del análisis de riesgo y al cumplimiento de prácticas, normas o estándares recomendados.

ARTÍCULO 16. *Estacionamientos.* Los edificios que se construyan, habiliten, cambien de destino o se regularicen, deberán cumplir, con las normas y estándares mínimos de estacionamiento que se señalan en el presente Artículo y lo señalado en el Art. 2.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en lo relativo a materialización de estacionamientos en un predio distinto al que genera la obligación.

Cuando en un mismo proyecto se consulten dos o más usos, el número total de estacionamientos que se exijan será el que resulte de aplicar el promedio de los estándares correspondientes a cada uno de los usos.

CAPITULO III DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

ARTICULO 7. Para la definición de los siguientes términos utilizados en esta Ordenanza: Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Constructibilidad, Densidad, Edificación Aislada, Edificación Pareada, Edificación Continua, y Antejardín, se estará a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 8. *Rasantes y distanciamientos.* Para la aplicación de rasantes y distanciamientos se estará a lo establecido en cada una de las zonas definidas de la presente Ordenanza y a lo dispuesto en el Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, según corresponda.

ARTICULO 9. *Adosamientos.* Los adosamientos se ajustarán a las disposiciones contenidas en el Artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y a las disposiciones específicas para las Zonas definidas en la presente Ordenanza.

ARTICULO 10. *Cierros exteriores e interiores.* Todos los sitios emplazados dentro del área territorial normada deberán disponer de cierros de carácter definitivo, con una altura máxima de 2.00 metros, levantados en los deslindes que enfrenten espacios públicos y/o privados, a excepción de norma explícita de esta Ordenanza que lo prescinda o lo prohíba.

La Dirección de Obras Municipales podrá establecer las características técnicas mínimas de estos cierros, siendo de responsabilidad de los propietarios mantenerlos en buen estado de conservación.

Cuando se consulten cierros que enfrentan a espacios públicos en los sitios ya edificados o por edificar, éstos deberán adoptar la altura y calidad predominante en cada cuadra, no pudiendo superar la altura de 2,00 metros, medidos desde el nivel natural del terreno. Su diseño deberá formar parte del proyecto respectivo y ser aprobado por la Dirección de Obras, debiéndose considerar una transparencia mínima de un 30% en calles y de un 50% en pasajes.

En los sitios esquina los cierros deberán formar ochavos no inferiores a 4 metros. Esta longitud podrá variar hasta 8 metros, según lo disponga la Dirección de Obras en virtud a la intensidad del tránsito y el ángulo y el ancho de las calles en las intersecciones.

ARTICULO 11. *Antejardines.* Los antejardines y sus dimensiones serán los establecidos en el Artículo 30 de la presente Ordenanza. Su profundidad no deberá ser inferior a 2 metros. En los sitios de esquina afectados por antejardines en dos de sus lados el Director de Obras 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 los 2 metros.

En los planos de loteo superiores a 1 ha. habrá libertad para establecer o no antejardines cuando éstos no hayan sido establecidos en el presente Plan Regulador Comunal.

Límite Urbano - Pargua			
Punto	Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	m. al poniente de calle 1 con paralela imaginaria trazada a 105 m. al norte de calle K.		
		7-8	Línea paralela trazada a 61 m. al poniente de calle 1.
9	Intersección de paralela imaginaria trazada a 105 m. al norte de calle K con paralela imaginaria trazada a 56 m. al oriente de calle 2.		
		8-9	Línea recta que une los puntos 8 y 9.
10	Intersección de paralela imaginaria trazada a 56 m. al oriente de calle 2 con paralela imaginaria trazada a 76 m. al norte de calle A.		
		9-10	Línea recta que une los puntos 9 y 10.
11	Intersección de paralela imaginaria trazada a 259 m. al norte de calle Arturo Prat con paralela imaginaria trazada a 75 m. al oriente de calle 4.		
		10-11	Línea recta que une los puntos 10 y 11.
12	Intersección de paralela imaginaria trazada a 75 m. al oriente de calle 4 con paralela imaginaria trazada a 75 m. al norte de calle Arturo Prat.		
		11-12	Línea paralela trazada a 75 m. al oriente de calle 4.
13	Intersección de paralela imaginaria trazada a 75 m. al norte de calle Arturo Prat con paralela imaginaria trazada a 75 m. al poniente de calle 5.		
		12-13	Línea paralela trazada a 75 m. al norte de calle Arturo Prat.
14	Intersección de paralela imaginaria trazada a 75 m. al poniente de calle 5 con paralela imaginaria trazada a 348 m. al norte de calle Arturo Prat.		
		13-14	Línea paralela trazada a 75 m. al poniente de calle 5.
15	Intersección de paralela imaginaria trazada a 263 m. al norte de calle Arturo Prat con paralela imaginaria trazada a 75 m. al oriente de calle 5.		
		14-15	Línea recta que une los puntos 14 y 15.
16	Intersección de prolongación de paralela imaginaria trazada a 75 m. al oriente de calle 5 con eje de canal.		
		15-16	Línea paralela trazada a 75 m. al oriente de calle 5.
17	Intersección de eje de canal con eje de estero.		
		16-17	Eje de Canal.
18	Intersección eje de Estero con línea de más altas mareas.		
		17-18	Eje de Estero.
		18-1	Línea de más altas mareas que une los puntos 18 y 1.

Límite Urbano – Caicaén			
Punto	Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
6	Vértice límite sur poniente de predio Rol 241-23.		
		5-6	Línea quebrada por límite sur oriente correspondiente a predio Rol 241-23 que une los puntos 5 y 6.
7	Vértice límite sur oriente de predio Rol 241-26.		
		6-7	Línea quebrada por límite oriente correspondiente a predio Rol 241-26 que une los puntos 6 y 7.
8	Vértice límite sur poniente de predio Rol 241-26.		
		7-8	Línea quebrada por límite sur oriente correspondiente a predio Rol 241-26 que une los puntos 7 y 8.
		8-1	Línea recta que une los puntos 8 y 1.

Límite Urbano - Pargua			
Punto	Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
1	Intersección de línea de más altas mareas con prolongación imaginaria de límite predial poniente del predio identificado con Rol 152-20.		
2	Intersección de límite predial poniente correspondiente al predio identificado con Rol 152-20 con paralela imaginaria trazada a 75 mts. al norte de eje de calle 21 de Mayo.		
		1-2	Línea recta que une los puntos 1 y 2.
3	Intersección de paralela imaginaria trazada a 75 mts. al norte de calle 21 de Mayo con límite predial oriente correspondiente al Rol 152-22.		
		2-3	Línea sinuosa que une los puntos 1 y 2.
4	Intersección de límite predial oriente correspondiente al Rol 152-22 con paralela imaginaria trazada a 75 mts. al sur de eje de calle Ramón Freire.		
		3-4	Línea recta que une los puntos 3 y 4.
5	Intersección de paralela imaginaria trazada a 75 mts. al sur de eje de calle Ramón Freire con límite predial poniente Rol 152-20.		
		4-5	Línea paralela trazada a 75 m. al sur de eje de calle Ramón Freire.
6	Intersección límite predial poniente Rol 152-20 con paralela imaginaria trazada a 75 mts. al norte de eje de calle Ramón Freire.		
		5-6	Línea recta que une los puntos 5 y 6.
7	Intersección de paralela imaginaria trazada a 75 mts. al norte de eje de calle Ramón Freire con paralela imaginaria trazada a 72 m. al oriente de eje de calle 10.		
		6-7	Línea paralela trazada a 75 m. al norte de eje de calle Ramón Freire.
8	Intersección de paralela imaginaria trazada a 61		

Límite Urbano - Localidad de Calbuco (San Rafael)			
Punto	Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
		6-7	Línea recta que une puntos 6 y 7.
8	Intersección de línea equidistante a 430mt. al sur de eje de calle Almirante Latorre con línea equidistante a 185mt. al oriente del eje de calle Félix Oyarzun.		
		7-8	Línea recta que une puntos 7 y 8.
9	Intersección de línea equidistante a 430 mt. al sur del eje de calle Almirante Latorre con eje de cauce.		
		8-9	Línea recta que une puntos 8 y 9.
10	Intersección de eje de calle Almirante Latorre con eje de cauce, ubicado a 135 mt. al poniente por eje de calle Almirante Latorre con cruce de eje de calle 1.		
		9-10	Línea sinuosa que va por eje de cauce que une puntos 9 y 10.
11	Intersección de proyección al nor oriente de línea imaginaria perpendicular al eje de calle Almirante Latorre, ubicada a 135 mt. al poniente de cruce con eje de calle 1 con línea de más bajas mareas.		
		10-11	Línea recta que une puntos 10 y 11.
12	Intersección de más bajas mareas con costado nor oriente de Pedraplen.		
		11-12	Línea sinuosa que va por línea de más bajas mareas que une puntos 11 y 12.
		12-5	Línea recta que une puntos 12 y 5.

Límite Urbano – Caicaén			
Punto	Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
1	Intersección de línea de más bajas mareas con proyección de línea perpendicular a esta desde vértice sur poniente de predio Rol 241-26.		
2	Intersección de línea de más bajas mareas con prolongación hacia el norte oriente de línea imaginaria de vértice sur oriente de predio Rol 241-17.		
		1-2	Línea de más bajas mareas que une los puntos 1 y 2.
3	Vértice de límite sur poniente de predio Rol 241-17.		
		2-3	Línea quebrada por límite sur oriente correspondiente a predio Rol 241-17 que une los puntos 2 y 3.
4	Vértice límite sur oriente de predio Rol 241-22.		
		3-4	Línea recta que une los puntos 3 y 4.
5	Vértice límite sur oriente de predio Rol 241-23.		
		4-5	Línea quebrada por límite sur oriente correspondiente a predio Rol 241-22 que une los puntos 4 y 5.

CAPITULO II DESCRIPCIÓN DE LÍMITES URBANOS

ARTÍCULO 6. Los límites urbanos enunciados en el Artículo 2 de la presente Ordenanza queda definido por los puntos y tramos que se describen a continuación:

Las Localidades de Calbuco y San Rafael cuentan con un límite urbano compuesto por dos polígonos cerrados respectivamente como se describen a continuación:

Límite Urbano - Localidad de Calbuco			
Punto	Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
1	Intersección con línea de más bajas mareas con proyección al sur oriente de línea perpendicular al eje del camino a Caicaén en cruce con pasaje.		
2	Intersección con línea de más bajas mareas con proyección al Norponiente de línea perpendicular al eje del camino a Caicaén en cruce con pasaje.		
		1-2	Línea recta que une puntos 1 y 2.
3	Intersección de más bajas mareas con costado sur poniente de Pedraplen.		
		2-3	Línea sinuosa que va por línea de más bajas mareas que une puntos 2 y 3.
4	Intersección de más bajas mareas con costado sur oriente de Pedraplen.		
		3-4	Línea recta que une puntos 3 y 4.
		4-1	Línea sinuosa que va por línea de más bajas mareas que une puntos 4 y 1.

Límite Urbano - Localidad de Calbuco (San Rafael)			
Punto	Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
5	Intersección de más bajas mareas con costado nor poniente de Pedraplen.		
6	Intersección de la proyección al sur oriente de línea perpendicular al eje de calle Félix Oyarzún a 1.000 mt. por eje de calle Félix Oyarzún desde intersección con eje de calle Almirante Latorre con línea de más bajas mareas.		
		5-6	Línea sinuosa que va por línea de más bajas mareas que une puntos 5 y 6.
7	Intersección de la proyección al nor poniente de línea perpendicular al eje de calle Félix Oyarzun a 1.000 mt. por eje de calle Félix Oyarzun desde intersección con eje de calle Almirante Latorre con línea de mas bajas mareas.		

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, que deberán observarse dentro del área territorial del Plan Regulador Comunal de Calbuco, graficada en los Planos PRCC-01B1 y PRCC-01B2, PRCC-01A, PRCC-02 y PRCC-03, a escala 1:2.500, en adelante los Planos.

ARTÍCULO 2. Para efectos del ordenamiento territorial comunal, en el territorio de la Comuna de Calbuco se distingue un área urbana y un área rural.

El área urbana incluye tres sectores correspondientes a las localidades de Calbuco, Caicaén y Pargua. Cada sector queda determinado por un límite urbano, constituido por una línea poligonal cerrada, cuya descripción de puntos y tramos se incluye en el Artículo 6 de la presente Ordenanza.

El área rural está conformada por el resto del territorio comunal, no incluido en las áreas urbanas. Las construcciones que se realicen en el área rural se regirán por los Artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En atención a lo dispuesto en el Artículo 2.1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la aprobación definitiva de estos proyectos corresponderá a la Municipalidad, sin perjuicio de las aprobaciones que le corresponda ejercer a otros órganos de administración del Estado.

ARTÍCULO 3. Todas las materias atinentes al desarrollo urbano que no se encuentren regladas en la presente modificación, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, y demás disposiciones legales y reglamentarias sobre la materia.

ARTÍCULO 4. De acuerdo a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponderá a la Dirección de Obras Municipales de Calbuco la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza; y a la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo X Región de Los Lagos la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de sus disposiciones.

ARTÍCULO 5. La inobservancia de las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en los Artículos 20 al 25 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

ORDENANZA

Plan Regulador Comunal de Calbuco