

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUCHUNCAVI
LOCALIDADES DE PUCHUNCAVÍ, MAITENCILLO, HORCÓN Y VENTANAS**

ORDENANZA LOCAL

I. MUNICIPALIDAD DE PUCHUNCAVI

**ESTUDIO URBANO CONSULTORES LTDA
2008**

ORDENANZA LOCAL

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUCHUNCAVI

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1

El Plan Regulador de la comuna de Puchuncaví tiene por objetivo general el ordenar y orientar el desarrollo físico de las áreas urbanas de la comuna, de acuerdo a lo dispuesto por el párrafo 4º “De la Planificación Urbana Comunal”, artículos 41 y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcción” (D:S: 458 M.V.U. 1976).

ARTÍCULO 2

El área territorial del Plan Regulador Comunal de Puchuncaví queda determinada por los límites urbanos de la siguientes localidades:

- Área Urbana de la localidad de Puchuncaví
- Área Urbana de las localidades costeras de Maitencillo, Horcón y Ventanas

La ocupación del resto del territorio comunal, fuera de los límites urbanos definidos en la presente Ordenanza, está regulada por las normas del Plan Intercomunal Satélite Borde Costero Norte de Valparaíso y el Plan Intercomunal Valparaíso, Satélite Borde Costero Quintero - Puchuncaví.

ARTICULO 3

El Plan Regulador Comunal de Puchuncaví está formado por los siguientes documentos, todos los cuales constituyen un solo cuerpo legal:

- Memoria Explicativa
- Ordenanza del Plan Regulador.
- Planos.
- Estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado.

ARTÍCULO 4

La presente Ordenanza establece las normas referentes a límite urbano, zonificación, uso del suelo, subdivisión predial, edificación, urbanización y vialidad, que deberán observarse dentro del área territorial de cada una de las áreas urbanas que componen el Plan Regulador Comunal de Puchuncaví, las cuales están graficadas en láminas a escala 1:5.000 y 1:10.000, denominadas PRCP1, PRCP2, PRCP3 y PRCP4 que complementan la presente Ordenanza Local.

ARTÍCULO 5

Todas las materias relativas al desarrollo urbano que se lleven a cabo dentro de las respectivas áreas urbanas y que no se encuentren reguladas por esta Ordenanza, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y las demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

ARTÍCULO 6

De acuerdo a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, le corresponderá a la Dirección de Obras Municipales de Puchuncaví la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza, y a la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de sus disposiciones.

ARTÍCULO 7

Cualquier trasgresión a las normas de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en los artículos 20 al 24 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el Título 1, Capítulo 3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 8

Dentro del área territorial del Plan Regulador Comunal de Puchuncaví, se aplicará lo dispuesto en la Ley N° 19.300, Bases Generales del Medio Ambiente y su Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

CAPITULO II
DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO

ARTÍCULO 9

El límite urbano enunciado en el artículo 2 de la presente Ordenanza queda definido por los puntos y tramos que se describen a continuación:

Límite urbano del área urbana de Puchuncaví

Punto	Descripción del punto	Tramo	Descripción del tramo
P1	Intersección de la paralela a 135 metros al oriente del eje de la vía F-30-E, con el eje del estero Puchuncaví.		
P2	Intersección del costado norte del camino a La Canela F 146, con la paralela a 150 metros al oriente del eje de la vía F.30.E		
		P1-P2	Línea recta que une los puntos P1 y P2.
P3	Intersección del costado norte del camino a La Canela F 146, con la paralela a 300 metros al oriente del eje de la vía F.30.E		
		P2-P3	Línea coincidente con el costado norte del camino La Canela F 146, que une los puntos P2 y P3.
P4	Intersección de la paralela a 300 metros al oriente del eje de la vía F.30.E con el eje del estero El Rincón		
		P3-P4	Línea recta que une los puntos P3 y P4.
P5	Intersección del eje del estero El Rincón con el eje del canal menor ubicado al sur del estero El Rincón.		
		P4-P5	Línea sinuosa coincidente con el eje del estero El Rincón, entre los puntos P4 y P5.
P6	Intersección del eje del canal menor ubicado al sur del estero El Rincón, con la paralela a 250m al oriente de la calle El Boldal.		
		P5-P6	Línea sinuosa coincidente con el eje del canal menor ubicado al sur del estero El Rincón, entre los puntos P5 y P6.
P7	Intersección de la paralela a 428 metros al oriente de la calle El Boldal, con el eje de la calle Silvia Herrera.		
		P6-P7	Línea recta que une los puntos P6 y P7.
P8	Intersección de la paralela a 128 metros al surponiente del eje de la calle Diego de Almagro, con el costado poniente del Camino a Nogales.		
		P7-P8	Línea recta que une los puntos P7 y P8.
P9	Intersección del costado poniente del Camino a Nogales, con la paralela a 55 metros al surponiente del eje de la calle Diego de Almagro.		
		P8-P9	Línea coincidente con el costado poniente del camino a Nogales, que une los puntos P8 y P9.

P10	Intersección de la prolongación hacia el norponiente de la paralela a 55 metros al surponiente de la calle Diego de Almagro, con la paralela a 55 metros al sur de la calle El Calvario.	P9-P10	Línea recta que une los puntos P9 y P10.
P11	Intersección de la prolongación al poniente de la paralela a 55 metros al sur de la calle El Calvario, con el eje del estero El Rincón.	P10-P11	Línea recta que une los puntos P10 y P11.
P12	Intersección del eje del estero El Rincón, con el eje del estero Puchuncaví.	P11-P12	Línea sinuosa coincidente con el eje del estero El Rincón, entre los puntos P11 y P12.
P13	Intersección del eje del estero Puchuncaví, con la paralela a 110 m al sur de la calle Latorre.	P12-P13	Línea sinuosa coincidente con el eje del estero Puchuncaví, entre los puntos P12 y P13.
P14	Intersección de la prolongación al poniente de la paralela a 110 m al sur de la calle Latorre, con la paralela a 55 metros al norponiente de la Avenida Presidente Ríos, Vía F30E.	P13-P14	Línea recta que une los puntos P13 y P14.
P15	Intersección de la paralela a 55 metros al norponiente de la Avenida Presidente Ríos, Vía F30E con el eje del estero de Puchuncaví.	P14-P15	Línea coincidente con la paralela a 55 metros al norponiente de la Avenida Presidente Ríos, Vía F30E, entre los puntos P14 y P15.
		P15-P1	Línea sinuosa coincidente con el eje del estero de Puchuncaví, entre los puntos P15 y P1.

Límite urbano de las áreas urbanas costeras de Maitencillo, Horcón y Ventanas

Punto	Descripción del punto	Tramo	Descripción del tramo
C1	Intersección del eje del estero Catapilco, con la línea de baja marea del Mar de Chile.		
C2	Intersección del eje del estero Catapilco, con el eje del estero La Canela ubicado al oriente del Camino Antiguo a Catapilco.	C1-C2	Línea sinuosa coincidente con el eje del estero Catapilco, entre los puntos C1 y C2.
C3	Intersección del eje del estero La Canela ubicado al oriente del Camino Antiguo a Catapilco, con la paralela a 150 metros al sur del Camino Antiguo a Catapilco.	C2-C3	Línea sinuosa coincidente con el eje del estero La Canela ubicado al oriente del Camino Antiguo a Catapilco, entre los puntos C2 y C3.

C4	Intersección de la paralela trazada a 150 metros al sur del Camino Antigo a Catapilco en su tramo oriente poniente, con la paralela a 150 metros al oriente de dicha calle, en su tramo norte sur.	C3-C4	Línea paralela al Camino Antigo a Catapilco, que une los puntos C3 y C4.
C5	Intersección de la paralela a 150 metros al oriente del Camino Antigo a Catapilco, con la paralela a 150 m al oriente de la vía F30 E	C4-C5	Línea paralela al Camino Antigo a Catapilco, que une los puntos C4 y C5.
C6	Intersección de la paralela a 150 m al oriente de la vía F30E, con la perpendicular al eje de la vía F-30-E levantada a 500 m al sur de la intersección del eje del Camino Antigo a Catapilco con la vía F-30-E	C5-C6	Línea recta entre los puntos C5 y C6.
C7	Intersección del costado poniente de la vía F-30-E, con la perpendicular al eje de la vía F-30-E levantada a 500 m al sur de la intersección del eje del Camino Antigo a Catapilco con la vía F-30-E	C6-C7	Línea recta entre los puntos C6 y C7.
C8	Intersección del costado surponiente del camino Antigo de Acceso a Maitencillo, con el costado poniente de la vía F30E.	C7-C8	Línea coincidente con el costado oriente de la vía F30E, entre los puntos C6 y C7.
C9	Intersección del costado surponiente del camino Antigo de Acceso a Maitencillo, con el costado sur de la calle Padre Enrique del Río.	C8-C9	Línea coincidente con el costado poniente del camino Antigo de Acceso a Maitencillo, entre los puntos C8 y C9.
C10	Intersección de la prolongación al sur del costado oriente de la calle Ricardo, con el costado sur de la calle Padre Enrique del Río.	C9-C10	Línea coincidente con el costado sur de la calle Padre Enrique del Río, entre los puntos C9 y C10.
C11	Intersección de la prolongación al sur del costado oriente de la calle Ricardo, con el fondo de propiedades que enfrentan la calle Padre Enrique del Río.	C10-C11	Línea paralela al camino Antigo de Acceso a Maitencillo que une los puntos C10 y C11.
C12	Intersección de la prolongación al poniente del fondo de propiedades que enfrentan la calle Padre Enrique del Río, con el costado oriente del camino Del Acantilado.	C11-C12	Línea coincidente con el fondo de propiedades que enfrentan por el sur a la calle Padre Enrique del Río y su prolongación al poniente, entre los puntos C11 y C12.

C13	Punto I del plano aprobado mediante el Permiso de obra Nueva N° 138-2006 de fecha 29-09-2006 coincidente con el extremo sur del costado oriente del Camino del Acantilado	
		C12-C13 Línea coincidente con el costado oriente del camino Del Acantilado, entre los puntos C12 y C13.
C14	Intersección de la prolongación al poniente del tramo I-V del plano aprobado mediante el Permiso de obra Nueva N° 138-2006 de fecha 29-09-2006, con la paralela a 130 metros al oriente del eje de la Avenida del Mar.	
		C13-C14 Línea recta, entre los puntos C13 y C14.
C15	Intersección de la paralela a 130 metros al oriente del eje de la Avenida del Mar, con el costado norte del camino El Hinojo, Vía F120.	
		C14-C15 Línea sinuosa a 130 metros al oriente del eje de la Avenida del Mar, que une los puntos C14 y C15.
C16	Intersección del costado norte del camino El Hinojo, Vía F120, con la prolongación al nororiente del deslinde oriente de la vía F128 de acceso a la Población Tacna.	
		C15-C16 Línea coincidente con el costado norte del camino El Hinojo, Vía F120, entre los puntos C15 y C16.
C17	Intersección del costado oriente y norte de la Vía F128 de acceso a la Población Tacna y su prolongación al suroriente, con la prolongación al nororiente del deslinde poniente de la población Lomas Blancas.	
		C16-C17 Línea coincidente con el costado oriente y norte de la Vía F128, entre los puntos C16 y C17.
C18	Intersección del deslinde poniente de la población Lomas Blancas, con el deslinde norponiente de dicha población.	
		C17-C18 Línea coincidente con el deslinde norponiente de la población Lomas Blancas, entre los puntos C17 y C18.
C19	Intersección del deslinde oriente de la población Los Tebos con la paralela a 670 m al norte del eje de la calle Los Pescadores.	
		C18-C19 Línea sinuosa paralela a 500 m al oriente del costado oriente del Sendero de la Costa, que une los puntos C18 y C19.
C20	Intersección del eje del Camino de Acceso Norte a Horcón, con la paralela a 350 m al norponiente de la intersección del eje del citado camino, con el eje de la calle Los Pescadores	
		C19-C20 Línea recta entre los puntos C19 y C20.
C21	Intersección del costado sur de la calle V7, con la paralela a 380 metros al oriente del eje del camino Ventanas-Horcón.	
		C20-C21 Línea recta que une los puntos C20 y C21.
C22	Intersección de la paralela a 90 metros al sur del eje de la calle V7, con la paralela a 430 metros al oriente del eje del camino Ventanas-Horcón.	

		C21-C22	Línea coincidente con límites de predios entre los puntos C21 y C22.
C23	Intersección de la paralela a 90 metros al sur del eje de la calle V7, con el costado oriente de la calle V9.		
		C22-C23	Línea recta a 90 metros al sur del eje de la calle V7, que une los puntos C22 y C23.
C24	Intersección de la prolongación al sur del costado oriente de la calle V9, con el costado sur del camino Los Pescadores.		
		C23-C24	Línea coincidente con el costado oriente de la calle V9, que une los puntos C23 y C24.
C25	Intersección de la paralela a 25 metros al poniente del costado oriente de la calle V9, con el costado sur del camino Los Pescadores.		
		C24-C25	Línea coincidente con el costado sur del camino Los Pescadores, que une los puntos C24 y C25.
C26	Intersección de la paralela a 226 metros al sur del eje del camino Los Pescadores, con la paralela a 336 metros al oriente del eje de la calle Los Castaños.		
		C25-C26	Línea recta que une los puntos C25 y C26.
C27	Intersección del costado oriente de la calle Los Castaños, con la paralela a 144 metros al oriente del eje del camino Ventanas-Horcón.		
		C26-C27	Línea quebrada coincidente con fondos de propiedades que enfrentan el costado sur de la Calle Los Pescadores, entre los puntos C26 y C27.
C28	Intersección de la prolongación recta hacia el sur del tramo norte de la calle Los Castaños, con la paralela a 393 m al norte del eje de la calle Lagunillas.		
		C27-C28	Línea recta que une los puntos C27 y C28.
C29	Intersección de la paralela a 620 metros al norte del eje de la calle Lagunillas, con la paralela a 555 m al nororiental del tramo C27-C28.		
		C28-C29	Línea recta que une los puntos C28 y C29.
C30	Intersección del costado norte de la calle Lagunillas, con la paralela a 223 m al poniente del eje del tramo final de dicha calle.		
		C29-C30	Línea recta entre los puntos C29 y C30.
C31	Intersección del costado oriente de la calle Lagunillas, con el costado norponiente de la vía F-30-E.		
		C30-C31	Línea coincidente con el costado norte y oriente de la calle Lagunillas, que une los puntos C30 y C31.
C32	Intersección del costado norponiente de la vía F30E, con el eje del estero de Puchuncaví.		
		C31-C32	Línea coincidente con el costado norponiente de la vía F30E, entre los puntos C31 y C32.
C33	Intersección del eje del estero Puchuncaví, con la línea de más baja marea del Mar de Chile.		

C32-C33 Línea sinuosa coincidente con el eje del estero Puchuncaví, entre los puntos C32 y C33.

C33-C1 Línea coincidente con la línea de más baja marea del Mar de Chile, entre los puntos C33 y C1.

CAPITULO III

DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

ARTÍCULO 10

Las normas de competencia y definiciones generales corresponden a las establecidas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su Título I, Capítulo 1.

ARTÍCULO 11

Respecto a los cierros exteriores, se establecen las siguientes condiciones:

- Cierros antejardín: tendrá una altura no superior a 2.30 m y 50% de transparencia mínimo. Se exceptúan de esta disposición las zonas afectas a tsunamis.
- Cierros medianeros: tendrán una altura no superior a 3.00 m y podrán ser opacos, transparentes, o de seto vivo, con la excepción de las zonas afectas a tsunamis.
- Cierros sitios eriazos: deberán disponer de un cierre que no sea de carácter provisorio, que evite su utilización como botaderos de basuras y cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales.
- Cierros y edificios en esquina: deberán formar ochavos de acuerdo a lo definido en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Este ochavo tendrá un mínimo de 4 m de longitud. Cuando se proyecte reemplazar la recta del ochavo por una curva, polígono o ángulo entrante, sus contornos quedarán inscritos en la poligonal formada por la línea oficial.

ARTÍCULO 12

El uso y profundidad de los antejardines, se establece para cada zona de la presente Ordenanza. En el caso que éstos sean opcionales, sólo se exigirán en las calles en que ellos existan, en el mismo costado de la cuadra en una longitud superior al 50% de ella y la línea de edificación quedará definida por la profundidad media de los antejardines existentes.

ARTÍCULO 13

Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies y frentes prediales mínimos establecidos en la presente Ordenanza, se aprobarán debiendo dar cumplimiento en todo caso a las demás normas que se establecen en ella.

En las Edificaciones con frente a la línea de playa: frente a la Zona de Protección Costera, no se permiten construcciones con fachadas paralelas a la línea de playa, que sobrepasen las siguientes longitudes horizontales:

1 piso:	30 m
2 o más pisos:	20 m

ARTÍCULO 14

En las áreas de uso público y en los Bienes Nacionales de Uso Público, como son calles, plazas, parques, playas u otros espacios de tránsito público existentes o que se formen en el futuro, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como kioscos, fuentes de agua, juegos infantiles y otras similares, dando cumplimiento a lo señalado al respecto en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ARTÍCULO 15

Respecto a las cesiones gratuitas de terrenos, la Dirección de Obras Municipales exigirá que se destine gratuitamente a áreas verdes, servicios y circulación, las superficies establecidas en el Título 2, Capítulo 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y su cálculo se efectuará según lo indicado en el artículo 2.2.5. del mismo Título. Así mismo, cautelará que los porcentajes de

áreas verdes exigidos en los proyectos de loteos, se concentren en el menor número de espacios físicos, evitando considerar como parte de la cesión gratuita la sumatoria de retazos aislados.

ARTÍCULO 16

Los propietarios de terrenos de superficie igual o superior a 30 Ha, podrán presentar proyectos de subdivisión, loteos y/o edificaciones con concentración de densidades, cumpliendo con el resto de las normas de la zona específica en que se emplazan.

La parte de terreno no ocupada por la concentración de densidades, tendrá constructibilidad cero, pudiendo destinarse a áreas verdes o a actividades deportivas o recreacionales y no podrá subdividirse.

Estas condiciones deberán quedar expresamente indicadas en los respectivos permisos que otorgue la Dirección de Obras Municipales.

CAPITULO IV ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 17.

Los proyectos de obras nuevas y los cambios de destino parcial o total de edificaciones existentes deberán cumplir las exigencias mínimas de estacionamiento indicadas en la Tabla de Cálculo de Estacionamientos, además de lo establecido por el Título 2, Capítulo 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Tabla de Cálculo de Estacionamientos

Uso de Suelo	Estacionamiento
Institutos científicos y de investigación.	1 cada 50 m ² sup. útil
Uso de Suelo	Estacionamiento
Ferias libres, comercio de instalación temporal y ferias "persas" o de objetos usados.	1 cada 10 locales
Estaciones de servicio automotor y venta o expendio de combustibles líquidos y talleres de vulcanización y recauchaje.	1 cada 20 m ² sup. útil
Ferias de corretajes de ganado y enseres agrícolas.	1 cada 20 m ² sup. útil
Ferias de exposición de productos agrícolas e industriales.	1 cada 20 m ² sup. útil
Supermercados.	1 cada 30 m ² sup. útil
Talleres mecánicos y centros de reparación automotor.	1 cada 30 m ² sup. útil
Venta y reparto de comida elaborada.	1 cada 30 m ² sup. útil
Comercio minorista de artículos de consumo cotidiano.	1 cada 35 m ² sup. útil
Almacenes de comestibles, botillerías y depósitos de venta de vino, licores y bebidas analcohólicas, carnicerías, ventas de aves y huevos, rotiserías y fiambrerías, pescaderías y ventas de mariscos, venta de leche y productos lácteos, verdulerías, fruterías, puestos de pan, confiterías, alimentos naturistas, cafés, mermeladas y frutas secas, helados, hielo, alimentos para animales domésticos y otros comercios similares	1 cada 40 m ² sup. útil
Centros comerciales.	1 cada 40 m ² sup. útil
Comercio minorista, de productos alimenticios, textiles, prendas de vestir y cueros, alimentación, alojamiento, transporte, comunicaciones, finanzas, y servicios a las personas y a las empresas.	1 cada 40 m ² sup. útil
Tiendas de departamentos, multitiendas, mall.	1 cada 40 m ² sup. útil
Uso de Suelo	Estacionamiento
Cines, teatros. Circos, pistas de patinaje y establecimientos de diversión y esparcimiento. Espectáculos y reuniones masivas	1 cada 10 m ² sup. útil
Locales de reunión de asociaciones comerciales, profesionales, políticas y laborales.	1 cada 25 m ² sup. útil
Templos, iglesias, sinagogas, oratorios e instalaciones similares.	1 cada 25 m ² sup. útil
Agencias periodísticas, de información y noticias	1 cada 30 m ² sup. útil
Educación superior e universitaria.	1 cada 30 m ² sup. útil
Bibliotecas, museos, jardines botánicos y zoológicos e instituciones análogas.	1 cada 40 m ² sup. útil
Educación media o secundaria.	1 cada 40 m ² sup. útil
Escuelas o institutos técnicos profesionales o comerciales.	1 cada 40 m ² sup. útil
Escuelas especializadas de sordomudos y otros alumnos con dificultades en el aprendizaje.	1 cada 40 m ² sup. útil
Clubes sociales y centros de reunión de organizaciones vecinales no religiosas.	1 cada 50 m ² sup. útil
Educación prebásica (jardines infantiles y parvularios).	1 cada 50 m ² sup. útil
Educación primaria o básica.	1 cada 50 m ² sup. útil
Instalaciones culturales.	1 cada 80 m ² sup. útil
Instalaciones religiosas, excluidos templos.	1 cada 90 m ² sup. útil

Uso de Suelo	Estacionamiento
Cementerios.	1 cada 200 m ² sup. predial
Consultorios, servicios y centros médicos y odontológicos.	1 cada 30 m ² sup. útil
Postas o servicios de emergencia y consultorios periféricos de salud.	1 cada 30 m ² sup. útil
Laboratorios médicos y dentales con tomas de muestras y tratamientos.	1 cada 30 m ² sup. útil
Servicios de enfermería y atención complementaria de salud (podología, kinesioterapia, diálisis renal, etc.).	1 cada 30 m ² sup. útil
Hospitales, clínicas y centros de salud.	1 cada 50 m ² sup. útil o 1 por cada 4 camas
Consultorios de medicina veterinaria.	1 cada 75 m ² sup. útil
Uso de Suelo	Estacionamiento
Cuarteles de bomberos.	1 cada 30 m ² sup. predial
Servicios policiales.	1 cada 90 m ² sup. útil
Uso de Suelo	Estacionamiento
Agencias de viaje y oficinas de turismo	1 cada 15 m ² sup. útil
Bancos, asociaciones de ahorro y préstamo, financieras, seguros, sociedades de inversión y administración de fondos de terceros, administradoras de fondos, casas de cambio y operaciones con divisas, agencias de pagos y otras entidades similares.	1 cada 15 m ² sup. útil
Lavanderías de autoservicio.	1 cada 15 m ² sup. útil
Locales para fiestas y eventos con servicios de alimentación	1 cada 15 m ² sup. útil
Peluquerías, salones de belleza y servicios de cosmetología.	1 cada 15 m ² sup. útil
Restaurantes, casinos y otros locales de consumo directo de alimentos y bebidas (fuentes de soda, heladerías, pastelerías, salones de té, cafés y confiterías, "pizzerías", "schooperías", bares y "pubs", discotecas, "boites" y "cabarets").	1 cada 15 m ² sup. útil
Servicio de correos y expedición de encomiendas.	1 cada 15 m ² sup. útil
Baños y sanitarios públicos.	1 cada 20 m ² sup. útil
Centrales telefónicas.	1 cada 20 m ² sup. útil
Lavanderías, lavasecos y tintorerías.	1 cada 20 m ² sup. útil
Estudios fotográficos.	1 cada 25 m ² sup. útil
Expendios de gas licuado y otros combustibles líquidos.	1 cada 25 m ² sup/útil
Talleres de reparación de artículos domésticos y locales de servicios a las personas, en general.	1 cada 25 m ² sup. útil
Reparación de automóviles y motocicletas.	1 cada 30 m ² sup. útil
Salones de masaje, baños turcos, "saunas" y otros similares.	1 cada 30 m ² sup. útil
Notarías públicas, servicios de contabilidad y auditoría, asesorías tributarias y servicios de procesamiento de datos y de computación.	1 cada 30 m ² sup. útil
Servicios y/o talleres de reparaciones eléctricas, de calzado y otros artículos de cuero, de ropa, y de relojes y joyas.	1 cada 30 m ² sup. útil
Oficinas de arrendamiento y administración de bienes inmuebles, de promoción y venta de proyectos de urbanización y loteos, y de corretajes de propiedades.	1 cada 30 m ² sup/útil
Oficinas de servicios públicos.	1 cada 30 m ² sup/útil
Oficinas de servicios profesionales y técnicos, que trabajen en forma independiente, excluidos los de salud.	1 cada 30 m ² sup. útil
Casas de remate.	1 cada 40 m ² sup. útil
Ferreterías y almacenes de pintura, sanitarios y herramientas en general, mueblerías y ventas de materiales de construcción, máquinas, motores y sus repuestos, y semillas, abonos y plaguicidas.	1 cada 50 m ² sup. útil
Talleres artesanales.	1 cada 50 m ² sup. útil
Viveros y venta de árboles y plantas.	1 cada 50 m ² sup. útil
Escuelas de manejo automotriz, modelos, música, etc.	1 cada 60 m ² sup. útil

Uso de Suelo	Estacionamiento
Comercio mayorista y distribuidoras, de productos agrícolas, de la pesca y forestales, de la minería, de productos alimenticios, bebidas y tabacos, textiles, prendas de vestir y cueros, madera, papel y derivados, de substancias químicas, de porcelana, loza, vidrio y materiales de construcción, de productos metálicos, de motores, máquinas y equipos industriales, comerciales, domésticos y científicos, de material de transporte y otros no especificados.	1 cada 80 m ² sup. útil
Construcción, reparación (conservación, mantenimiento, limpieza y pintura de edificios) y demolición de edificios, construcción de obras sanitarias y alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias.	1 cada 80 m ² sup. útil
Importadores y distribuidores de automóviles, camiones y camionetas, motos, repuestos y accesorios.	1 cada 80 m ² sup. útil
Uso de Suelo	Estacionamiento
Plazas y parques comunales.	1 cada 100 m ² sup. predial
Terrenos de parques urbanos.	1 cada 800 m ² sup. predial
Uso de Suelo	Estacionamiento
Estadios, piscinas y centros deportivos, en general.	1 cada 25 espectadores
Gimnasios y entretenimientos.	1 cada 40 m ² sup. útil
Salas de juegos de billar, bowling, y similares.	1 cada 40 m ² sup. útil
Áreas de recreación	1 cada 5 personas de capacidad
Uso de Suelo	Estacionamiento
Terminales y estaciones de transporte automotriz urbano, sub-urbano, interurbano y foráneo.	1 cada 15 m ² sup. útil, más 2 por cada andén
Barracas de fierro y madera.	1 cada 50 m ² sup. útil
Depósitos y bodegas de almacenamiento de productos agrícolas, pecuarios y otros servicios conexos.	1 cada 80 m ² sup. útil
Uso de Suelo	Estacionamiento
Hoteles, hosterías, casas de huéspedes, moteles de turismo, "apart-hoteles" y arriendo de departamentos amoblados, hosterías, hostales, residenciales, casas de pensión hogares para estudiantes, hospedajes, cabañas y otros lugares de alojamiento, y casas de pensión.	1 cada 50 m ² sup. útil o cada 2 camas
Instituciones de asistencia social, casas de reposo, clínicas geriátricas, asilos de ancianos, hogares para ciegos y otras similares.	1 cada 80 m ² sup. útil
Viviendas entre 0 y 50 m ² construidos.	1 por unidad residencial
Viviendas entre 50 y 100 m ² construidos.	1,50 por unidad residencial
Viviendas entre 100 y 160 m ² construidos.	2 por unidad residencial
Viviendas de más de 160 m ² construidos.	2,50 por unidad residencial

Adicionalmente los terminales marítimos, pesqueros y agropecuarios, deberán consultar un estacionamiento para camiones o similares de mínimo 30 m², por cada 1.000 m² construidos de superficie útil o 500 m² de recinto.

En los casos en que se fijen estándares alternativos, deberá aplicarse el más exigente.

En los proyectos destinados a servicios que generen un número de estacionamientos, menor que lo establecido en este artículo y tengan una afluencia masiva de peatones, la Dirección de Obras Municipales podrá requerir un estudio de Impacto Vial y según sus recomendaciones proponer modificaciones al proyecto, antes del otorgamiento del permiso correspondiente.

ARTÍCULO 18

La obligación consignada en la Tabla de Cálculo de Estacionamientos, no será exigible en regularizaciones cuando concurren los siguientes requisitos: que el frente del predio en que se emplaza la vivienda colectiva sea igual o inferior a 12 m, y que el número de estacionamientos de la construcción sea igual o inferior a cuatro unidades. Dicha obligación tampoco será exigible en ampliaciones que no sobrepasen el 25% de la superficie edificada del predio o recinto que genere la obligación de estacionamiento, ni a los locales o recintos cuyo único acceso a una vía de uso público sea a un paseo peatonal.

ARTÍCULO 19

Para la aplicación de la Tabla de Cálculo de Estacionamientos se entenderá como “superficie útil construida” la que resulte de descontar a la superficie total construida un 10% por concepto de muros estructurales y periféricos. En los casos de edificios acogidos a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, descontará previamente la superficie común destinada a circulaciones, a instalaciones, y la superficie de las bodegas correspondientes a las viviendas, cuando las hubiere.

ARTÍCULO 20

Los proyectos residenciales y los proyectos no residenciales que consulten en un mismo predio 250 o más y 150 o más estacionamientos, respectivamente, requerirán de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, de conformidad con el artículo 2.4.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTÍCULO 21

Las construcciones destinadas a servicios de uso público, actividades productivas y de servicio de carácter industrial y establecimientos de impacto similar al industrial, deberán consultar al interior del predio cuando corresponda, los espacios necesarios para traslado de pasajeros; carga y descarga; evolución, mantención de vehículos de mayor tamaño tales como buses, camiones u otros similares. Asimismo, se deberá contemplar el espacio necesario para el acceso y salida de vehículos desde y hacia la vía pública, marcha adelante. Estos espacios deberán indicarse en un plano de planta a escala 1:1.000, el que se adjuntará a la solicitud de aprobación del proyecto respectivo.

ARTÍCULO 22

En los edificios colectivos de habitación y los loteos residenciales que contemplen más de cien lotes, se exigirá un 10% adicional de estacionamientos para visitas, con acceso directo desde espacio público. En el caso de los edificios, estos estacionamientos podrán emplazarse, ocupando hasta un 25% de la superficie de antejardín.

ARTÍCULO 23

En los edificios que consulten dos o más destinos diferentes, el cálculo mínimo de estacionamiento se aplicará a las partes del edificio correspondientes a cada destino, y el número de estacionamientos exigible será la suma de las cantidades que originen cada una de dichas partes.

ARTÍCULO 24

Las dimensiones mínimas de los estacionamientos serán las siguientes:

Automóviles y camionetas:	2,5 m ancho	5 m largo
Buses y camiones:	3 m ancho	10 m largo
Altura mínima entre viga y piso:		
Automóviles y camionetas:		2 m
Buses y camiones:		4 m

Cada estacionamiento deberá tener libre acceso y salida.

ARTÍCULO 25

Cuando en un predio se contemple el emplazamiento de un número de estacionamientos superior a 50 unidades, deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 2.4.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTÍCULO 26

Las rampas de acceso y salida de estacionamientos situados a distinto nivel de la calzada, deberán consultar dentro del terreno particular, a partir de la línea oficial, un tramo con pendiente no superior al 5% antes de conectarse con el espacio público y un tramo horizontal, a nivel de la acera, de una profundidad no superior a 5 m para automóviles y 10 m para camiones y similares.

En los terrenos con pendientes superiores a 10%, el proyectista podrá proponer una solución alternativa que resuelva técnicamente el problema y garantice la seguridad de los usuarios.

Los accesos a los estacionamientos no podrán modificar las características peatonales de las aceras, ni disminuir su ancho.

Los pasos de vehículos desde y hacia la calzada a través de la acera deberán cumplir con lo establecido en el artículo 2.4.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Sólo se permitirá un acceso vehicular por predio. En casos justificados la Dirección de Obras Municipales podrá autorizar dos accesos, siempre y cuando el frente del predio sea superior al doble de lo exigido en la zona correspondiente por la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 27

La demarcación y señalización de los estacionamientos ubicados en la vía pública, deberá hacerse de acuerdo a lo dispuesto por el Manual de Señalización del Tránsito (D.S. Nº 121 de Transporte y Telecomunicaciones, de 1982). El cumplimiento de este requisito debe ser revisado y aprobado por el Departamento Municipal de Tránsito.

ARTÍCULO 28

El 1% de la dotación mínima de estacionamientos exigibles por la presente Ordenanza deberá destinarse a ser utilizado por discapacitados. Estos estacionamientos deberán singularizarse en planos y obras terminadas, su comunicación con el resto del edificio, así como el acceso al espacio público, deberá efectuarse según lo establecido en el artículo 4.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTÍCULO 29

Las vías y espacios de uso público existentes o proyectados que den acceso a la Zona de Protección Costera (ZPC) y lugares de valor escénico (LVE) deberán considerar a su vez acceso a espacios de uso o tránsito público destinados a 40 estacionamientos. Su ubicación será la indicada en el presente Plan Regulador y su tipo y diseño quedarán determinados en el anteproyecto o proyecto de subdivisión, loteo o urbanización de predios existentes y/o en el proyecto vial de las vías de penetración hacia las Zonas de Protección Costera indicadas en el artículo 2.3.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones o a los lugares de valor escénico indicados en el presente Plan Regulador.

CAPITULO V

CONDICIONES DE HABITABILIDAD PARA LOS USOS DE EQUIPAMIENTO

ARTÍCULO 30

Los sitios y edificios urbanos destinados a servicios y equipamiento comunitario deben cumplir con las condiciones de habitabilidad que establece la legislación vigente y emplazarse de acuerdo a las disposiciones sobre uso del suelo contenidas en el presente Plan Regulador.

De conformidad con el artículo 2.1.33 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, según su clase se clasifican en:

- Científico
- Comercio
- Culto y Cultura
- Deporte
- Educación
- Esparcimiento
- Salud
- Seguridad
- Servicios
- Social

Prevía a la autorización del emplazamiento o durante el funcionamiento de cualquier equipamiento en relación a su escala, generación de flujo vehicular o peatonal, ruido, vapores o trepidaciones, el Director de Obras Municipales, podrá exigir un estudio de los impactos urbanos o ambientales que genere, el que deberá indicar las medidas mitigatorias que procedan. Los proyectos o actividades de servicios que deban someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 del Reglamento de la Ley N° 19.300, no requerirán del estudio antes mencionado.

ARTÍCULO 31

Las condiciones de localización para los equipamientos, serán las siguientes:

- Los equipamientos de Educación, Salud y Deporte deberán localizarse de acuerdo a los criterios y políticas que indique cada sector.
- Su emplazamiento deberá reunir las condiciones que garanticen la seguridad de los usuarios y la privacidad del vecindario.
- El predio no podrá tener canales abiertos, líneas de alta tensión, vías férreas o caminos públicos, vecinales, regionales e intracomunales que lo enfrenten directamente, especialmente en su acceso.
- Los locales no podrán estar emplazados a una distancia igual o inferior a 200 m de expendios de alcoholes o locales que atenten contra la moral y las buenas costumbres; ni a menos de 500 m de basurales, pantanos o industrias contaminantes.
- El terreno donde se emplace la edificación no deberá tener elementos que representen situaciones de riesgo para los usuarios, como por ejemplo: cortes verticales de más de 0.50 m, pendientes superiores a 45° sin intervención, con respecto a la horizontal. En caso de fuerza mayor los elementos peligrosos deberán aislarse de tal manera que garanticen la seguridad de las personas. Dicha situación deberá ser calificada por la Dirección de Obras Municipales.
- Deberán resolver el estacionamiento de vehículos al interior del predio en que se emplace el local.
- Los equipamientos de Educación deberán considerar, además, espacio para la circulación y detención momentánea, para dejar y tomar escolares, preferentemente al interior del predio en que se emplace el local.

ARTÍCULO 32

Se considerarán actividades productivas y de servicio de carácter industrial las que se definen a continuación:

- Industrias: predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se realizan actividades de extracción, producción, procesamiento y/o transformación de productos finales, intermedios o insumos para lo cual se emplean más de 10 personas.
- Talleres: predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se realizan actividades antes señaladas para las industrias, o parte de ellas, como montajes y/o reparaciones, ocupando para ello no más de 10 personas, salvo panaderías y similares.
- Almacenamiento: predios, recintos, construcciones y/o edificios en los que se hace acopio o bodegaje de cualquier tipo de productos.

ARTÍCULO 33

Se considerarán establecimientos de impacto similar al industrial los predios, recintos, construcciones y/o edificios donde se realizan actividades de venta de materiales de construcción, venta de maquinarias, venta de combustibles sólidos o gaseosos, estacionamientos o depósitos de vehículos; terminales de transporte o distribución, centros de reparación automotor y talleres mecánicos, estaciones de servicios automotor y locales de venta o expendio de combustibles líquidos.

ARTÍCULO 34

Las actividades productivas y de servicio o de carácter industrial, de almacenamiento o bodegaje y los establecimientos de impacto similar deberán cumplir con lo dispuesto por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su Título 4, Capítulo 14, y se clasificarán según lo indica su artículo 4.14.2. Le corresponderá al Servicio de Salud del Ambiente la clasificación de las actividades, la que deberá obtener el interesado antes del permiso de edificación.

ARTÍCULO 35

Los establecimientos de impacto similar al industrial deberán cumplir con las siguientes normas, sin perjuicio de las disposiciones establecidas para cada zona en la presente Ordenanza, y lo establecido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en los artículos 2.4.4., 2.4.5. y 4.11.1. al 4.11.10, inclusive.

a) Los establecimientos de venta de maquinaria, materiales de construcción, combustibles sólidos o gaseosos podrán emplazarse en predios que enfrenten a vías de ancho mínimo igual o superior a 15m, y cumplir las siguientes condiciones:

- Subdivisión predial mínima: 400m²
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,4
- Coeficiente máximo de constructibilidad: 0,8
- Sistema de agrupamiento: aislado, no se permite adosamiento.
- Distanciamiento: mínimo a medianeros: 3m

b) Los estacionamientos de vehículos, depósito de tres o más buses o camiones, y terminales de transporte y distribución, sólo podrán emplazarse en predios que enfrenten a vías de ancho mínimo igual o superior a 15 m y cumplir las siguientes condiciones:

- Subdivisión predial mínima: 1.500m² para terminales de transporte y distribución.
1.000m² para otros usos.
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,5
- Coeficiente máximo de constructibilidad: 1,5
- Sistema de agrupamiento: aislado

c) Los centros de reparación automotor y talleres mecánicos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Subdivisión predial mínima: 500m²
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,4
- Coeficiente máximo de constructibilidad: 0,8

- Sistema de agrupamiento: aislado

d) Las estaciones de servicio automotor y locales de venta o expendio de combustibles líquidos podrán emplazarse en predios que enfrentan a vías de ancho mínimo igual o superior a 15m y cumplir las siguientes condiciones:

- Ancho mínimo de los accesos y salidas de vehículos, desde el predio a la vía pública será de 5m. El ángulo máximo que forman los ejes de acceso y salida con el eje de la vía pública será de 70° y su desarrollo deberá estar inscrito al interior de la proyección de los deslindes del predio con el eje de la vía pública.
- Subdivisión predial mínima: 1.000m²
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,5
- Coeficiente máximo de constructibilidad: 0,6
- Sistema de agrupamiento: aislado; no se permite adosamiento
- Distanciamiento mínimo a medianeros: 3m Esta faja deberá mantenerse forestada

ARTÍCULO 36

Las actividades productivas y de servicio de carácter industrial clasificadas como peligrosas se localizarán exclusivamente fuera de los límites urbanos. El acopio de productos inflamables deberá ajustarse al artículo 4.14.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTÍCULO 37

Las cocheras, caballerizas y establos deberán cumplir con lo dispuesto por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su Título 4, Capítulo 12, y se ubicarán en el presente Plan Regulador en las zonas que se permitan.

ARTÍCULO 38

La localización de terminales de locomoción colectiva urbana deberá cumplir con las normas establecidas en el Título 4, Capítulo 13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción y las del presente Plan. Estos terminales deberán absorber en el propio recinto las molestias que pudieran generar a fin de ser calificados como actividad inofensiva, en caso contrario deberán localizarse en zonas en que se permita actividad molesta. Deberán además consultar recintos para servicios de los operadores y de las máquinas.

CAPÍTULO VI

SUBDIVISION Y LOTEO

ARTÍCULO 39

Las solicitudes de subdivisión, loteo, o urbanización de lotes existentes y los anteproyectos de loteo deberán ajustarse a lo establecido en el Título 2, Capítulo 2 y en el Título 3, Capítulo 1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y para los predios mayores a 2.500 m² agregar a los antecedentes a entregar al Director de Obras Municipales lo siguiente:

- Plano de ubicación a escala no inferior a 1:5.000, indicando la zona o zonas en que se emplaza el predio, la vialidad estructurante y secundaria existente o proyectada y la densidad según el Plan Regulador.
- Plano de subdivisión a escala no inferior a 1:1.000 geo referenciado, de acuerdo a puntos y coordenadas del Plano Base del presente Plan Regulador. En las zonas que se permita más de un uso de suelo, los planos de subdivisión o loteo deberán indicar el o los usos del suelo asignado a cada lote entre los permitidos por la presente Ordenanza Local, así como también, si se opta por concentrar sectorizadamente la densidad establecida para la zona o zonas de la subdivisión o loteo, condiciones que pasarán a ser parte del presente Plan Regulador al aprobarse por la Dirección de Obras Municipales, según dispone el artículo 2.2.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Cuando se trate de predios cuyos títulos indican deslindar con el mar, el mar de Chile, el Océano Pacífico u otra identificación similar, los planos deberán incorporar como deslinde oficial de la propiedad la Línea de Más Alta Marea, determinada por Directemar, línea que será de obligación del propietario certificar adecuadamente. Esta condición será igualmente exigible a dichos predios cuando se trate de solicitudes de permisos de obras, aun cuando no impliquen subdivisiones o loteos.
- Archivo magnético del Plano que permita su traspaso al plano base del Plan Regulador.

ARTÍCULO 40

Los anteproyectos y proyectos de subdivisión, loteo o edificación en terrenos con pendientes superiores al 25% deberán complementarse con estudios de mecánica y contención de suelo y de escurrimiento, disipación y absorción de aguas lluvias. La altura máxima de la edificación de este tipo de terrenos, no podrá sobrepasar en 1,5 m el nivel de la rasante horizontal aplicada al deslinde superior del predio.

ARTÍCULO 41

Cuando el proyecto de loteo, subdivisión o urbanización contemple la modificación de los cauces naturales o artificiales deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 171 del Código de Aguas. Dichos proyectos de edificación, subdivisión o loteo, sólo serán recibidos por la Dirección de Obras Municipales, una vez que las obras que corresponda se encuentren íntegramente ejecutadas.

CAPÍTULO VII

URBANIZACIÓN DE TERRENOS

ARTÍCULO 42

La aprobación de proyectos de urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado de aguas servidas y de aguas lluvias, de agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y, además, por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización y de los Servicios respectivos.

Facultase al primer urbanizador para ejercer dentro de una misma zona y en terrenos de su dominio, el derecho de concentrar o desconcentrar la densidad, en los loteos que se presenten. Para tal efecto, todos los lotes resultantes serán gravados por única vez, con la densidad que le asigne el primer urbanizador; sea ésta la genérica establecida en el presente instrumento, u otra, de tal manera que; al promediar la densidad de todos los lotes involucrados en el loteo, se mantenga la densidad genérica establecida para dicha zona.

Lo anterior constará en un plano de loteo que deberá ser aprobado por la Dirección de Obras Municipales, obligándose el primer urbanizador a inscribirlo en el respectivo Registro del Conservador de Bienes Raíces. En el Certificado de Urbanización que emita la Dirección de Obras Municipales, se certificará la densidad de cada lote resultante, en conformidad al respectivo plano de loteo aprobado en que haya usado la facultad de concentración o desconcentración de densidad, prevista por el presente instrumento.

La Recepción Definitiva de las obras que se construyan en los lotes en los que se ha aplicado la presente facultad, hará caducar de hecho los eventuales excedentes de densidad asignados por el primer urbanizador.

ARTÍCULO 43

La modificación, alteración o ampliación de los sistemas destinados a dotar de Agua Potable, evacuar las Aguas Servidas y disponer de los Residuos Sólidos de las áreas urbanas comunales, se regirán por las normas y reglamentos de los servicios u organismos competentes.

Sus componentes son:

a) **Agua Potable:** Compuesta por fuentes, pozos y captaciones, obras de aducción e impulsión, acumulación, regulación y áreas de concesión o territorio operacional.

Todo proyecto de construcción, reparación, modificación o ampliación de una obra pública o particular destinada a provisión o purificación de agua para el consumo humano, deberá ser aprobado por los servicios u organismos competentes.

b) **Alcantarillado de Aguas Servidas:** Compuesta por redes de evacuación, emisarios y plantas de impulsión y de tratamiento.

En el territorio del plan no se permitirá la evacuación de aguas servidas o con afluentes contaminantes o contaminados a cauces naturales o artificiales abiertos o a pozos que comprometan la napa freática, sin tratamiento previo, lo que será condición para el otorgamiento de patentes.

Asimismo no podrá evacuarse en forma directa al sistema de alcantarillado público los afluentes hídricos que contengan metales pesados, PH ácido, conductividad eléctrica elevada (salinidad), alto contenido de materia orgánica y/o coloides inorgánicos (arcillas), salvo tratamiento previo en plantas con filtraciones suficientes o su retiro y depósito permanente en rellenos sanitarios.

Las plantas de tratamiento de aguas servidas que se instalen en el territorio del Plan, además de las autorizaciones que deban obtener de otros servicios competentes en la materia, requerirán respecto de su emplazamiento de un informe previo favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. Para estos efectos, los proyectos deberán considerar, entre otros, los siguientes aspectos:

- a. Ubicación y superficie del terreno a emplear.
- b. Uso del suelo aledaño.
- c. Topografía.
- d. Comportamiento geofísico.
- e. Nivel freático.

- f. Calidad y capacidad de uso del suelo.
- g. Clima.
- h. Localización de fuentes de agua para uso de la planta y para otros usos.
- i. Flora y fauna del área de influencia.
- j. Descarga de las aguas tratadas.
- k. Factibilidad de transporte y servicios.

c) **Disposición Transitoria o Final de Residuos Sólidos.** Compuesta por rellenos sanitarios y plantas de incineración.

Los recintos destinados a depósitos de residuos sólidos se clasifican según el origen de los residuos en:

- Habitacionales.
- De la Construcción y/o Demoliciones.
- Hospitalarios.
- Industriales.

c.1) Todo relleno sanitario deberá ubicarse fuera del área urbana comunal respetando un distanciamiento mínimo de 300m a viviendas existentes y de 600m a poblaciones, o zonas habitacionales.

Sin perjuicio que el relleno sanitario se plantee en extensión o rellenando una depresión, su autorización estará condicionada al informe favorable de los organismos competentes.

c.2) Los recintos destinados a la Disposición Final de Residuos de la Construcción y/o Demoliciones, podrán localizarse en el territorio del Plan, sólo cuando tengan por objeto rellenar pozos originados por la extracción de áridos, conchuelas u otros materiales.

El funcionamiento de dichos recintos en el área urbana podrá autorizarse por el municipio previa aprobación del estudio de impacto vial, de las medidas de seguridad para evitar contaminación aérea y acústica y de un plan que permita su habilitación progresiva como áreas verdes, sin perjuicio de las atribuciones que otros organismos, instituciones o servicios tengan sobre la materia.

c.3) La Disposición Final de Residuos Sólidos Industriales, deberá localizarse fuera del área urbana comunal y a distancias mayores de 600m de poblaciones o zonas habitacionales definidas por el presente Plan Regulador.

c.4) Respecto a la Disposición Final de Residuos Sólidos Hospitalarios, sólo se considerarán hornos crematorios, cuya aprobación por el Municipio estará sujeta en cada caso a la tecnología propuesta, y a los estudios sobre emanaciones y disposición final de cenizas.

ARTÍCULO 44

Los estudios para nuevas urbanizaciones, loteos, subdivisiones o seccionales necesarios para la implementación del presente Plan Regulador, deberán incluir entre sus antecedentes, la solución para la evacuación de aguas lluvias, la que deberá efectuarse dentro de las urbanizaciones, loteos, subdivisiones o seccionales antes indicados. Los pavimentos en bandejones o estacionamientos interiores descubiertos, deberán ser permeables.

ARTICULO 45

Los conjuntos de viviendas económicas con construcción simultánea podrán acogerse a lo dispuesto en el Título 7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, siempre que se emplacen en terrenos cuya superficie mínima no sea inferior a 2.500m².

ARTÍCULO 46

En el área normada por el presente Plan Regulador, la edificación bajo el nivel natural del terreno deberá distanciarse del polígono formado por la línea de cierre y los medianeros al menos 3m al interior del predio, a partir de esta línea, y para los pisos zócalo y subterráneo, se aplicará una rasante invertida de 60°.

En los terrenos con pendientes superiores a 10°, la aplicación del inciso precedente, se efectuará en el plano horizontal superior del terreno natural.

En la construcción del subsuelo de los Bienes Nacionales de Uso Público, se aplicará también la rasante invertida de 60°, a partir de la poligonal que determine el Director de Obras Municipales.

CAPITULO VIII

ZONAS Y LÍMITES

ARTÍCULO 47

Para los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, las áreas urbanas están conformadas por las siguientes zonas:

Zonas Mixtas: Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9 y Z10.

Zonas Especiales:

ZPC	Zona Protección Costera.
ZPN	Zona Protección Natural.
ZPE	Zona de Protección Ecológica
ZRR	Zona de Riesgo de Riberas y Quebradas
ZES	Zona Equipamiento Salud, Cementerio
ZED.	Zona Equipamiento Deportivo
ZAV	Zona Areas Verdes y Plazas
ZEM	Zona Equipamiento Menor
ZEC	Zona Equipamiento de Caletas
ZEH	Zona Equipamiento de Esparcimiento y Turismo

ARTÍCULO 48

Los límites de las Zonas son los graficados en los respectivos planos. Cuando una zona corresponde a una franja que enfrenta a una vía, se entenderá que ésta se conforma por los predios que enfrentan a las vías indicadas, en los costados y tramos que se grafican en el Plano, de acuerdo a los títulos de dominio vigentes a la fecha de aprobación del presente Plan Regulador Comunal.

CAPITULO IX

ZONAS DE USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS.

ARTÍCULO 49

Los usos de suelo, condiciones de subdivisión predial y edificación para las Zonas indicadas en el artículo 46 de la presente Ordenanza, son las siguientes:

ZONA Z1

USOS PERMITIDOS:

- Residencial
- Equipamiento:
 - Científico
 - Comercio, excepto estaciones o centros de servicio automotor y discotecas.
 - Culto y Cultura.
 - Deporte, excepto estadios.
 - Educación, excepto centros de orientación o rehabilitación conductual.
 - Esparcimiento excepto parque de entretenimientos, parques zoológicos, discotecas.
 - Salud, excepto cementerios y crematorios
 - Seguridad, excepto cárceles y centros de detención.
 - Servicios.
 - Social.
- Espacios Públicos
- Áreas Verdes

USOS PROHIBIDOS

Todos los no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE EDIFICACION

Subdivisión predial mínima:	350m ²
Coeficiente máximo de ocupación del suelo:	1
Coeficiente máximo de constructibilidad:	3
Sistema de agrupamiento:	Pareado o Continuo
Altura máxima de la edificación:	14m, excepto en la localidad de Horcón, donde la altura máxima es 7m. Para aquellos predios ubicados al costado poniente de la Avenida Costanera en Ventanas, la altura máxima es de 3,5m.
Antejardín:	No se permite
Densidad máxima:	350 Hab/Ha
Estacionamiento:	Según Capítulo IV de esta Ordenanza Local

OTRAS NORMAS

Las edificaciones que se construyan en esta zona deberán levantar su primer piso en la línea de cierre de la propiedad.

ZONA Z2

USOS PERMITIDOS

- Residencial
- Equipamiento: Científico
Comercio, excepto discotecas.
Culto y Cultura.
Deporte.
Educación, excepto centros de orientación o rehabilitación conductual.
Esparcimiento.
Salud, excepto cementerios y crematorios
Seguridad, excepto cárceles y centros de detención
Servicios.
Social.
- Actividades productivas: Industrias e Instalaciones de impacto similar al industrial, de carácter inofensivo
- Espacios Públicos
- Áreas Verdes

USOS PROHIBIDOS

Todos los no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE EDIFICACION

Subdivisión predial mínima:	350m
Coefficiente máximo de ocupación del suelo:	0,3
Coefficiente máximo de constructibilidad:	1,5
Sistema de agrupamiento:	Aislado y Pareado
Altura máxima de la edificación:	8 pisos
Antejardín:	3m
Densidad neta máxima:	400 Hab/Ha
Estacionamientos:	Según Capítulo IV de esta Ordenanza Local

ZONA Z3

USOS PERMITIDOS

- Residencial
- Equipamiento: Científico
Comercio.
Culto y Cultura.
Deporte.
Educación, excepto centros de orientación o rehabilitación conductual.
Esparcimiento.
Salud, excepto cementerios y crematorios
Seguridad, excepto cárceles y centros de detención
Servicios.
Social.
- Actividades productivas: Industrias e Instalaciones de impacto similar al industrial, de carácter inofensivo
- Espacios Públicos
- Áreas Verdes

USOS PROHIBIDOS

Todos los no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE EDIFICACION

Subdivisión predial mínima:	160m ²
Coeficiente máximo de ocupación del suelo:	0,4
Coeficiente máximo de constructibilidad:	0,8
Sistema de agrupamiento:	Aislado, Pareado y Continuo
Altura máxima de la edificación:	10 m.
Antejardín:	3 m.
Densidad neta máxima:	200 Hab/Ha
Estacionamientos:	Según Capítulo IV de esta Ordenanza Local

OTRAS NORMAS

En el caso de la localidad de Puchuncaví, se contempla una zona de restricción de construcción de 25m en torno a la Zona Equipamiento Salud, Cementerio (ZES), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento General de Cementerios del Ministerio de Salud (artículo 18 del Decreto N° 357, publicado en el Diario Oficial del 18.Jun.70).

ZONA Z4

USOS PERMITIDOS

- Residencial
- Equipamiento: Comercio.
Culto y Cultura.
Deporte.
Educación, excepto centros de orientación o rehabilitación conductual.
Esparcimiento.
Salud, excepto cementerios y crematorios
Seguridad, excepto cárceles y centros de detención
Servicios.
Social.
- Actividades productivas: Industrias e Instalaciones de impacto similar al industrial, de carácter inofensivo
- Espacios Públicos
- Áreas Verdes

USOS PROHIBIDOS

Todos lo no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE EDIFICACION

Subdivisión predial mínima:	800 m ²
Coeficiente máximo de ocupación del suelo:	0,25
Coeficiente máximo de constructibilidad:	0,25
Sistema de agrupamiento:	Aislado.
Altura máxima de la edificación:	10 m
Antejardín:	3m
Densidad neta máxima:	50 Hab/Ha
Estacionamientos:	Según Capítulo IV de esta Ordenanza Local

Los proyectos que se desarrollen en estas zonas, además de cumplir con las correspondientes normas, deberán dotarse de todos los servicios de urbanización a su costa, entregando a uso público los espacios destinados a áreas verdes y vialidad con su urbanización definitiva, lo que será exigido como condición previa para la recepción definitiva de las obras.

ZONA Z5

USOS PERMITIDOS

- Residencial
- Equipamiento:
 - Científico
 - Comercio, excepto estaciones o centros de servicio automotor y discotecas.
 - Culto y Cultura.
 - Deporte.
 - Educación, excepto centros de orientación o rehabilitación conductual.
 - Esparcimiento.
 - Salud, excepto cementerios y crematorios
 - Seguridad, excepto cárceles y centros de detención
 - Servicios.
 - Social.
- Espacios Públicos
- Áreas Verdes

USOS PROHIBIDOS

Todos lo no mencionados como permitidos

CONDICIONES DE EDIFICACION

Subdivisión predial mínima:	400m ²
Coficiente máximo de ocupación del suelo:	0,4
Coficiente máximo de constructibilidad:	0,7
Sistema de agrupamiento:	Aislado
Altura máxima de la edificación:	7m
Antejardín:	3m
Densidad neta máxima:	100 Hab/Ha
Estacionamientos:	Según Capítulo IV de esta Ordenanza Local

ZONA Z6

USOS PERMITIDOS

- Residencial
- Equipamiento:
 - Científico
 - Comercio, excepto estaciones o centros de servicio automotor y discotecas.
 - Culto y Cultura.
 - Deporte.
 - Esparcimiento.
 - Servicios.
 - Social.
- Espacios Públicos
- Áreas Verdes

USOS PROHIBIDOS

Todos lo no mencionados como permitidos

CONDICIONES DE EDIFICACION

Subdivisión predial mínima:	300 m.
Coficiente máximo de ocupación del suelo:	0,2 en uso residencial 0,5 en otros usos permitidos

Coeficiente máximo de constructibilidad:	0,2 en uso residencial 0,5 en otros usos permitidos
Sistema de agrupamiento:	Aislado
Distanciamiento mínimo a predio vecino:	3m
Altura máxima de la edificación:	3,5 m en uso residencial, 7 m en otros usos
Antejardín:	3m
Densidad neta máxima:	150 Hab/Ha
Estacionamientos:	Según Capítulo IV de esta Ordenanza Local

OTRAS NORMAS:

Lo dispuesto en el Artículo 13, respecto al frente de las construcciones hacia la Zona de Protección de Costera (ZPC).

ZONA Z7

USOS PERMITIDOS

- Residencial
- Equipamiento:
 - Científico
 - Comercio, excepto estaciones o centros de servicio automotor y discotecas.
 - Culto y Cultura.
 - Deporte.
 - Esparcimiento.
 - Servicios.
 - Social.
- Espacios Públicos
- Áreas Verdes

USOS PROHIBIDOS

Todos lo no mencionados como permitidos

CONDICIONES DE EDIFICACION

Subdivisión predial mínima:	400m
Coeficiente máximo de ocupación del suelo:	0,3
Coeficiente máximo de constructibilidad:	0,6
Sistema de agrupamiento:	Aislado
Altura máxima de la edificación:	7m
Antejardín:	3m
Densidad neta máxima:	100 Hab/Ha
Estacionamientos:	Según Capítulo IV de esta Ordenanza Local

OTRAS NORMAS:

Las construcciones emplazadas en esta zona y cuyo terreno presente pendientes mayores a 45°, deberán presentar, junto con el expediente de solicitud de permiso de la obra, un estudio de mecánica de suelo que certifique la capacidad del terreno para soportar la carga del edificio y defina las medidas necesarias para evitar derrumbes.

Cuando los predios enfrenten a una vía superior y a otra inferior, ambas Bienes Nacionales de Uso Público, los proyectos podrán considerar una vía de tránsito público que una ambas vías citadas precedentemente, con un ancho mínimo de tres metros a usarse como calle o escalera pública. En esas circunstancias, la densidad neta máxima se aumentará a 150 Hab/Ha y la franja que se destina a uso público se considerará como parte del predio para la determinación de la condición de agrupamiento aislado.

ZONA Z8

USOS PERMITIDOS

- Residencial
- Equipamiento de nivel Básico y menor

Comercio, excepto estaciones o centros de servicios automotor.
Culto y Cultura.
Servicios.
Social.
Deportes.
Esparcimiento.

- Espacios Públicos
- Áreas Verdes

USOS PROHIBIDOS

Todos lo no mencionados como permitidos

CONDICIONES DE EDIFICACION

Subdivisión predial mínima.

300 m.

Coefficiente máximo de ocupación del suelo.

0,2 en uso residencial

0,5 en otros usos permitidos

Coefficiente máximo de constructibilidad.

0,4 en uso residencial

1 en otros usos permitidos

Sistema de agrupamiento.

Aislado

Altura máxima de la edificación.

7m

Antejardín.

3m

Densidad neta máxima.

150 Hab/Ha

Estacionamientos

según OGUC

OTRAS NORMAS:

Las construcciones destinadas a uso residencial, no podrán tener dormitorios en el primer piso.

ZONA Z9

USOS PERMITIDOS

- Residencial
- Equipamiento:

Científico
Comercio.
Culto y Cultura.
Deporte.
Educación, excepto centros de orientación o rehabilitación conductual.
Esparcimiento.
Salud, excepto cementerios y crematorios
Seguridad, excepto cárceles y centros de detención.
Servicios.
Social.

- Espacios Públicos
- Áreas Verdes

USOS PROHIBIDOS

Todos lo no mencionados como permitidos

CONDICIONES DE EDIFICACION

Subdivisión predial mínima:	350 m ²
Coefficiente máximo de ocupación del suelo:	0,5 en uso Residencial 0,8 en otros usos permitidos
Coefficiente máximo de constructibilidad:	1 en uso Residencial 1,2 en otros usos permitidos
Sistema de agrupamiento:	Aislado y Pareado en uso Residencial Aislado, Pareado y Continuo en otros usos permitidos
Altura máxima de la edificación:	7 m.
Antejardín:	3 m. en uso Residencial Optativo en otros usos permitidos
Densidad neta máxima:	150 Hab/Ha
Estacionamientos:	Según Capítulo IV de esta Ordenanza Local

Los proyectos que se desarrollen en la zona comprendida entre la vía F-30-E y el antiguo camino de acceso a Maitencillo, además de cumplir con las correspondientes normas, deberán dotarse de todos los servicios de urbanización a su costa, entregando a uso público los espacios destinados a áreas verdes y vialidad con su urbanización definitiva, lo que será exigido como condición previa para la recepción definitiva de las obras.

ZONA Z10

USOS PERMITIDOS

- Residencial
- Equipamiento:
 - Comercio.
 - Culto y Cultura.
 - Deporte.
 - Educación, excepto centros de orientación o rehabilitación conductual.
 - Esparcimiento.
 - Salud, excepto cementerios y crematorios
 - Seguridad, excepto cárceles y centros de detención.
 - Servicios.
 - Social.
- Espacios Públicos
- Áreas Verdes

USOS PROHIBIDOS

Todos lo no mencionados como permitidos

CONDICIONES DE EDIFICACION

Subdivisión predial mínima:	600 m ²
Coefficiente máximo de ocupación del suelo:	0,3
Coefficiente máximo de constructibilidad:	0,6
Sistema de agrupamiento:	Aislado y Pareado
Altura máxima de la edificación:	Resultante de aplicar una rasante de 45 grados.
Antejardín:	Sus dimensiones serán calculadas a razón de 1m de antejardín por cada metro de altura de las edificaciones, con un ancho mínimo de 12m frente al Sendero de la Costa y 5m a otros espacios públicos.
Densidad neta máxima:	200 Hab/Ha

Estacionamientos:

Según Capítulo IV de esta Ordenanza Local

ZONA Z11

USOS PERMITIDOS

- Residencial
- Equipamiento: Comercio.
Culto y Cultura.
Deporte.
Esparcimiento.
- Espacios Públicos
- Áreas Verdes

USOS PROHIBIDOS

Todos lo no mencionados como permitidos

CONDICIONES DE EDIFICACION

Subdivisión predial mínima:	1000 m ²
Coeficiente máximo de ocupación del suelo:	0,25
Coeficiente máximo de constructibilidad:	0,4
Sistema de agrupamiento:	Aislado
Altura máxima de la edificación:	Resultante de aplicar una rasante de 45 grados.
Antejardín:	Sus dimensiones serán calculadas a razón de 1m de antejardín por cada metro de altura de las edificaciones, con un ancho mínimo de 12m, frente al Sendero de la Costa en el tramo que va entre el Acceso Costero 4 y el Acceso Costero 5 y de 5m frente al resto del Sendero de la Costa y a otros predios o espacios públicos.
Densidad neta máxima:	60 Hab/Ha
Estacionamientos:	Según Capítulo IV de esta Ordenanza Local

CAPÍTULO X

ZONAS ESPECIALES.

ARTÍCULO 50

Los usos de suelo y normas específicas para las zonas especiales son las que a continuación se indican:

ZONA DE PROTECCION COSTERA (ZPC):

Está constituida por la Zona de Protección Costera (ZPC) para el mar territorial, medida desde la línea de playa, incluida dentro de los límites del Plan Regulador y graficada en él. En ella regirán, cuando corresponda, entre otras, las disposiciones establecidas en los artículos 589, 594 y 613 del Código Civil; en el artículo 64 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; en el Título 1, Capítulo 1, artículo 1.1.2. (define "Línea de Playa", "Playa de Mar", "Terreno de Playa" y "Zona de Protección Costera"); y en el Título 2, Capítulo 3, artículo 2.3.4. (regula "Emplazamiento de las Vías en la Zona de Protección Costera") de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; en la Política Nacional de Uso de Borde Costero del Litoral, D.S. N° 475 de 1994; en la Ley sobre Concesiones Marítimas, D.F.L. N° 340 de 1960; y en el Reglamento Sobre Concesiones Marítimas, D.S. N° 660 de 1988 y D.S. N° 476 de 1994.

USOS PERMITIDOS

- Esparcimiento
- Deporte, sin edificaciones,
- Espacios Públicos, marinas, ramblas, cabinas para bañistas, kioscos de temporada,
- Áreas Verdes

USOS PROHIBIDOS

Todos lo no mencionados como permitidos o que estando permitidos, produzcan efectos deteriorantes del tipo auditivo, visual, olfativo y contaminante.

ZONA DE PROTECCION NATURAL (ZPN):

Corresponde a las zonas de protección de los sistemas naturales de significación paisajística constituidos por los monumentos naturales de formaciones rocosas notables, tanto en Ventanas como en Horcón, además de las formaciones naturales de los acantilados entre Horcón y Maitencillo así como entre Horcón y Ventanas, que además de su valor paisajístico y lugar de anidación de una abundante avifauna, constituyen un riesgo para su ocupación con construcciones por su fuerte pendiente y calidad de suelo erosionable.

USOS PERMITIDOS

Sólo estará permitida la ejecución de obras menores destinadas a la conservación y valorización del entorno natural y al acceso público a zonas de Protección Costera (ZPC).

USOS PROHIBIDOS

Todos los no indicados precedentemente.

ZONA DE RIESGO DE RIBERAS Y QUEBRADAS: (ZRR)

Corresponde a las zonas de protección de elementos naturales insertos en las áreas urbanas. En este caso se han considerado la restricción de todo tipo de construcción en las riberas y quebradas de los diferentes cursos de agua y sus cuencas inmediatas que cruzan las áreas urbanas de la comuna, entendiéndose por tales una franja mínima de 10m a ambos costados del eje de la quebrada.

- El Director de Obras Municipales podrá solicitar cuando proceda la delimitación de los cauces de agua, esteros o quebradas, de acuerdo a lo dispuesto por el Código de Aguas y el D.S. N° 609 (Tierras y Colonización, del 31 Ago 78, publicado en el Diario Oficial el 24 Ene 79) y con posterioridad y mediante estudios fundados de riesgos, mecánica de suelos, y obras civiles, redefinir las áreas adyacentes a los cauces de agua para asumir los usos de las zonas colindantes.

Cuando se trate de una quebrada cuyos flancos presenten pendientes superiores al 25% no se podrán modificar los límites de las cuencas definidas por el presente Plan.

USOS PERMITIDOS

Áreas verdes y las obras necesarias para asegurar el normal escurrimiento de las aguas y la prevención de erosiones al suelo natural.

USOS PROHIBIDOS

Todos los no enunciados precedentemente.

ZONA EQUIPAMIENTO SALUD, CEMENTERIO (ZES):

Corresponde a la zona del actual cementerio de la localidad de Puchuncaví. Se considera un área de resguardo circundante: franja de 25 m en torno al cementerio, en los que no puede localizarse vivienda, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento General de Cementerios del Ministerio de Salud (artículo 18 del Decreto N° 357, publicado en el Diario Oficial del 18.Jun.70).

USOS PERMITIDOS

Cementerio y sus obras complementarias.

USOS PROHIBIDOS

Todos los no enunciados precedentemente.

ZONA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ZED):

Corresponde a áreas existentes de las localidades de Puchuncaví, Ventanas y Horcón, donde se plantea mantener el actual uso de Equipamiento de escala Mediano, Menor y Básico de Deporte, dada la significación urbana que ellos tienen.

USOS PERMITIDOS

Equipamiento deportivo de escala Mediano, Menor y Básico y sus obras complementarias.

USOS PROHIBIDOS

Todos los no enunciados precedentemente.

ZONA AREAS VERDES Y PLAZAS (ZAV):

Corresponde a áreas a mantener o gravar con este uso dentro de los límites urbanos de Puchuncaví, Ventanas y Maitencillo.

USOS PERMITIDOS

Parques y áreas verdes y sus obras complementarias.

USOS PROHIBIDOS

Todos los no enunciados precedentemente.

ZONA DE EQUIPAMIENTO MENOR (ZEM):

Corresponde a una zona en la localidad de Horcón con uso exclusivo de equipamiento urbano menor, en razón de la ubicación de esta área dentro del contexto urbano de la localidad.

USOS PERMITIDOS

Equipamiento: Seguridad, excepto cárceles y centros de detención.
Comercio.
Salud.
Culto y cultura.
Deportes.

USOS PROHIBIDOS

Todos los no indicados como permitidos.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y URBANIZACIÓN:

Tamaño predial mínimo: 2.500 m²
Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,5
Coeficiente máximo de constructibilidad: 1
Distanciamiento: 10m a medianeros
Antejardines: 6m

ZONA DE EQUIPAMIENTO DE CALETAS (ZEC):

Corresponde a playas de mar, márgenes rocosos naturales o artificiales y a terrenos de playa destinados al apoyo en tierra a actividades de pesca artesanal y acuicultura en las localidades de Ventanas, Horcón y Maitencillo.

Destinada a preservar el uso de caleta de determinadas áreas del litoral y permitir la infraestructura correspondiente.

USOS PERMITIDOS:

Arrastraderos, atracaderos, embarcaderos, rampas, huinches e instalaciones mínimas relacionadas con la pesca artesanal, cultivos de mar y su comercialización.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los no mencionados como permitidos, especialmente faenas de secado, empaque y procesamiento de productos, como así también casetas sanitarias.

Las personas naturales o jurídicas beneficiadas con concesiones marítimas de fondo de mar y/o porciones de agua, legalizadas de acuerdo al Reglamento de Concesiones Marítimas, podrán tener acceso a los usos establecidos en la zona ZEC que esté más próximo a su concesión.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN:

Tamaño predial mínimo: 600m²
Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,1
Edificación: Construcciones desarmables.

ZONA ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO DE ESPARCIMIENTO Y TURISMO (ZEH):

Destinada a amparar y normalizar el desarrollo de un área hotelera en la franja ribereña de Maitencillo, consolidada en este uso por tradición histórica y características del lugar.

USOS PERMITIDOS:

Residencial: Exclusivamente Hoteles susceptibles de ser clasificados en alguna de las categorías contempladas en la Norma Chilena NCh2912.Of2005 publicada en el Diario Oficial de fecha 18 de Junio del 2005.
Equipamiento: Comercio complementario a la actividad hotelera.
Servicios complementarios a la actividad hotelera.
Infraestructura: Marinas.
Áreas verdes

Espacio público

USOS PROHIBIDOS:

Todos los no indicados como permitidos, incluido vivienda.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y URBANIZACIÓN:

Tamaño predial mínimo:	5.000 m ²
Coeficiente máximo de ocupación de suelo:	50%
Coeficiente máximo de constructibilidad:	4,0
Altura máxima de la edificación:	8 pisos.
Distanciamiento:	10m a medianeros 8 m a línea de alta marea, con objeto de cumplir lo dispuesto en el Código Civil sobre libre paso en las playas de Chile.
Antejardines:	5m
Cierros:	100% de transparencia en una longitud mínima de 70% del frente predial

CAPÍTULO XI

NORMAS DE PROTECCION CONTRA TSUNAMIS

ARTICULO 52

Con el objeto de mitigar el efecto potencial de tsunamis en la Zona de Protección Costera ZPC y terrenos adyacentes, las obras de urbanización y construcción deberán cumplir con las siguientes disposiciones entre línea de playa y Cota 5,0m S.N.M.M.:

No se permite cierros duros, sólo setos vivos.

No se permiten construcciones bajo el nivel natural del suelo, salvo las instalaciones de infraestructura urbana.

No se permite postación de ningún tipo, cuya altura sea superior a 1m, salvo la postación de alumbrado público, cuyo empotramiento y fundación sea calculado para el efecto tsunami.

No se permite mobiliario urbano que obstaculice la libre evacuación de las aguas.

CAPITULO XII

VIALIDAD

ARTÍCULO 53

Las avenidas, calles, pasajes y en general todas las vías de uso público del presente Plan Regulador Comunal, son las actualmente existentes, manteniendo sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se dispongan ensanches de vías existentes o aperturas de nuevas vías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 42 de la presente Ordenanza; atendiendo a su función principal, podrán estar destinadas a la circulación vehicular, peatonal o mixta con uso preferente. Todas las vías existentes no identificadas en este capítulo, son vías locales.

ARTÍCULO 54

Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas y veredas, el diseño de sus empalmes, cruces a distinto nivel, etc., serán definidos en los respectivos proyectos de loteo, en Seccionales, en estudios o en proyectos de vialidad, según corresponda y se regirán por lo dispuesto en el Capítulo 3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTÍCULO 55

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se declaran de utilidad pública los terrenos localizados en el área urbana destinados a vías expresas, troncales y colectoras, por los plazos que dicho cuerpo legal establece.

Respecto a las vías locales y de servicio, la declaratoria de utilidad pública se ajustará a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 33 de la Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades.

ARTÍCULO 56

La Vialidad Estructurante está constituida por las vías existentes y proyectadas graficadas en el Plano y según localidad corresponden al siguiente listado, donde se especifican además las vías locales y de servicio de importancia:

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

Localidad de Puchuncaví

NOMBRE	TRAMO	ANCHO E existente P proyectado	OBSERVACIONES
Av. Gral. Velásquez	Desde Calle Cura Benavides, hasta límite urbano	16 E	
Av. Bernardo O'Higgins	Desde Calle Latorre, hasta su término.	15 E	
Calle Latorre	Desde acceso sur de Vía F30-E hasta intersección con Calle Diego de Almagro	16 E	
Calle José Ramón Pérez	Desde Calle Cura Benavides hasta acceso norte de Vía F 30-E	16 E	
Calle Silvia Herrera	Desde intersección con Calle Diego de Almagro hasta límite urbano oriente	16 E	
Calle Alcalde Juan José Mena	Desde calle Latorre hasta Calle Proyectada	11 E – P	Vía local

Calle Alcalde Roberto Bernal	Desde Av. Bernardo O'Higgins hasta Calle D. de Almagro	11 E	
Calle Diego de Almagro	Desde intersección con Calle Silvia Herrera y Latorre hasta límite urbano sur.	16 E	Vía de servicio
Calle Santiago Torres	Desde Av. Bernardo O'Higgins hasta Calle Latorre	12 E	
Calle Cura Benavides	Desde A. Bernardo O'Higgins hasta franja protección estero	12 E y P	Se prolonga desde calle José Ramón Pérez hasta franja de protección estero.
Calle Proyectada	Desde Calle José Ramón Pérez hasta Calle Juan José Mena	10 P	Vía local Prolongación y ensanche hacia calle José Ramón Pérez
Camino La Canela	Desde Vía F30-E hasta vértice P3 del límite urbano	20 E	Vía colector, ensanche a ambos costados
Camino El Boldal	Desde vértice P5 del límite urbano hasta Calle Silvia Herrera	16 E	Vía de servicio, ensanche a ambos costados.
Senderos peatonales borde estero	Desde límite urbano oriente hasta Av General Velásquez	2 cada uno	Vía local. Ambos costados de la faja de protección del estero

LOCALIDADES COSTERAS MAITENCILLO, HORCÓN, VENTANAS.

Sector Maitencillo

NOMBRE	TRAMO	ANCHO E existente P proyectado	OBSERVACIONES
Calle La Laguna	Desde Calle San Isidro, hasta Avenida del Mar	10 P	Vía local, peatonal.
Av. Del Mar Maitencillo	Desde Calle San Isidro (por el norte) hasta su extremo sur.	15 E	
Av. Nueva Norte	Desde su extremo norte hasta intersección con Av. Del Mar.	11 P	Vía local
Vía F 30-E	Tramo entre límites urbanos	30E y 2 de 12E	Considera además dos vías de servicio de 12 m.
Calle San Carlos	Desde Calle San Isidro hasta Vía F30E	12 E P	Vía local
Calle Ricardo	Desde Calle San Isidro hasta su prolongación hasta Calle Padre Enrique del Río	16 P	Vía de servicio

Calle San Alfonso	Desde Calle San Carlos a Vía F30E	15 E	Vía de servicio
Calle San Pedro	Desde Calle San Isidro hasta Calle San Alfonso	15 E	Vía de servicio
Calle Norma	Desde Calle San Alfonso hasta Calle Padre Enrique del Río	15 P	Vía de servicio
Calle Nueva 1	Desde Calle Ricardo hasta Av. Nueva Norte	12 P	Vía local
Calle Nueva 2	Desde Calle Ricardo hasta Av. Nueva Norte	12 P	Vía local
Calle Nueva 3	Desde Calle Central hasta Calle Proyectada	12 P	Vía local
Calle Proyectada	Desde Calle Ricardo hasta Calle Padre Enrique del Río	12 E y P	Vía local
Camino Antiguo	Tramos entre límite urbano y Vía F30-E	16 E	
Av. Central	Desde su intersección norte hasta su intersección sur con Av. Del Mar	16 E 12 E	
Calle San Isidro	Entre Av. Del Mar y vía F30-E	16 E	
Calle Enriqueta	Desde Calle San Isidro hasta Calle Ricardo	16 E	
Calle Padre Enrique del Río	Desde acceso de Camino Antiguo, hasta Av. Del Mar	16 E	
Calle Aguas Blancas	Desde Av. Del Mar hasta intersección con Vía 2 A 8	15 E	
Vía 2 A 8	Desde Calle Aguas Blancas hasta Calle de Unión de Accesos Costeros	15 E	
Sendero de la Costa	Desde extremo sur de Av. Del Mar en Maitencillo, hasta Caleta de Pescadores en Horcón.	8m en roqueríos frente a propiedades al poniente de la Av. Del Mar, 30 m en el área contigua a la Zona ZPE y 18m en el resto P	Vía local peatonal, trazado a precisar en proyectos específicos.
Calle General Velásquez	Desde Vía 2 A 8, hasta Sendero de la Costa	16 E	
Acceso Costero 1	Desde vía de Unión de Accesos Costeros, hasta Sendero de la Costa	16 P	Vía de servicio
Acceso Costero 2	Desde vía de Unión de Accesos Costeros, hasta Sendero de la Costa	16 P	Vía de servicio

Acceso Costero 3	Desde vía de Unión de Accesos Costeros, hasta Sendero de la Costa	16 P	Vía de servicio
Acceso Costero 4	Desde vía de Unión de Accesos Costeros, hasta Sendero de la Costa	16 P	Vía de servicio
Acceso Costero 5	Desde vía de Unión de Accesos Costeros, hasta Sendero de la Costa	16 P	Vía de servicio
Acceso Costero 6	Desde camino de Acceso Norte de Horcón, hasta Sendero de la Costa	16 P	Vía de servicio
Unión de Accesos Costeros	Desde Vía 2ª hasta camino de Acceso Norte a Horcón F152	20 P	Vía de servicio, 500m al oriente del Sendero de la Costa, trazado a precisar en proyectos específicos.

Sector Horcón

NOMBRE	TRAMO	ANCHO E existente P proyectado	OBSERVACIONES
Calle Diagonal	Desde Calle Principal hasta Vía V4	16 E	Ensanche a ambos costados
Vía F-152, Acceso Norte de Horcón	Desde intersección Camino Horcón-Ventanas hasta límite comunal	19 E	
Calle Del Alba	Desde su inicio hasta Vía V4 Proyectada	12 E P	Tramo existente y prolongación
Camino a Cau Cau	Desde Calle Principal hasta Bajada a playa CauCau	12 E (hasta calle Del Alba) 16 P	Tramo existente y prolongación
Bajada Playa Cau Cau	Desde Término Camino a Cau Cau hasta playa	4 P	Vía de servicio, ensanche ambos costados
Calle Consulado	Desde Camino a Cau Cau hasta Calle Diagonal	12 E y P	
Av. Costanera	Desde Calle Principal hasta su término	12 E	Ensanche hacia costado sur

Sector La Chocota

NOMBRE	TRAMO	ANCHO E existente P proyectado	OBSERVACIONES
Camino Los Pescadores	Desde Camino Ventanas – Horcón hasta Vía V9	16 E	Ensanche a ambos lados
Calle Del Alba	Desde su extremo norte hasta Vía V2	12 en tramo existente y 16 en tramo proyectado	Ensanche a ambos costados

Vía V1	Desde Vía V2 hasta Sendero de la Costa	16 E	Ensanche ambos costados
Vía V2	Desde Calle Diagonal hasta Sendero de la Costa	16 E	
Vía V3	Desde Calle Diagonal hasta Sendero de la Costa	16 P	Apertura
Vía V4	Desde Vía V2 hasta Camino Horcón Ventanas (sector Ventanas)	16 E	Ensanche a ambos costados
Vía V5	Desde Vía V4 hasta Sendero de la Costa	16 P	Apertura
Vía V6	Desde Vía V5 hasta Vía V11	16 P	Apertura
Vía V7	Desde la Vía F152 Acceso Norte a Horcón hasta Sendero de la Costa	16 E y P	Ensanche ambos costados y apertura
Vía V8	Desde Camino Horcón-Ventanas hasta Vía V3	16 E	Ensanche ambos costados
Vía V9	Desde Camino Los Pescadores hasta Camino Ventanas-Horcón	16 E y P	Ensanche ambos costados y apertura
Vía V10	Desde Vía V4 hasta Vía V6	16 P	Apertura
Vía V11	Desde Vía V4 hasta Sendero de la Costa	16 E	
Vía V12	Desde Camino Ventanas-Horcón hasta Sendero de la Costa	16 E y P	Ensanche ambos costados y apertura
Sendero de la Costa	Desde Av. Costanera en Horcón, hasta Av. Costanera en Ventanas.	18 P	Vía local peatonal, trazado a precisar en proyectos específicos.

Sector Ventanas

NOMBRE	TRAMO	ANCHO E existente P proyectado	OBSERVACIONES
Av. Pedro Aldunate Solar	Desde Vía F30-E hasta intersección con Camino a Horcón y Av. Costanera.	19 E	
Av. Costanera	Desde intersección con Av. Pedro Aldunate Solar hasta término de camino y conexión con Sendero de la Costa.	10 E	Ensanche ambos costados
Av. Bellavista	Desde Camino a Horcón hasta Calle Gabriela Mistral	16 E	
Calle Italia	Desde Pedro Aldunate Solar hasta Bellavista	16 E	
Calle Bello Horizonte	Desde Calle Bellavista hasta intersección con Los Castaños	16 E	Vía colectora

Calle Gabriela Mistral	Desde Calle Bellavista hasta Calle Esmeralda	12 E	
Calle Esmeralda	Desde Av. Pedro Aldunate Solar hasta Calle Gabriela Mistral	12 E	
Calle Los Castaños	Desde Vía F30-E hasta Camino Los Pescadores	16 E	Ensanche ambos costados.
Las Gaviotas	Desde Los Castaños hasta Av: Pedro Aldunate Solar	16 E y P	Tramo que se inicia en Av. Pedro Aldunate Solar, ensanche hacia el oriente
Calle Lagunillas	Desde Vía F30-E hasta Calle Los Castaños	16 E	Ensanche ambos costados
Vía V13	Desde Los Castaños hasta Límite Urbano oriente	16 E	Ensanche ambos costados.
Camino Horcón – Ventanas	Desde Av. Pedro Aldunate Solar (Ventanas) hasta calle Principal (Horcón)	20 E	Vía colectora, ensanche ambos costados