

## **ORDENANZA DEL PLAN**

### **MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE VALPARAÍSO SATÉLITE BORDE COSTERO NORTE AÑO 2023**

#### **TÍTULO I NORMAS GENERALES**

##### **CAPÍTULO 1 ÁMBITO DE APLICACIÓN**

###### **ARTÍCULO 1°**

El Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Norte, en adelante el Plan, contiene normas generales y disposiciones específicas.

###### **ARTÍCULO 2°**

El territorio normado se divide en:

- Áreas Urbanas.
- Áreas de Extensión Urbana y,
- Área Rural

Las definiciones de cada uno de estos vocablos: área urbana, área de extensión urbana y área rural, se encuentran establecidas en la normativa de urbanismo y construcciones.

##### **CAPÍTULO 2 ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO**

###### **PÁRRAFO 1 DISPOSICIONES GENERALES DE LAS ÁREAS DE RIESGO**

###### **ARTÍCULO 3°**

Para la autorización de proyectos a emplazarse en las áreas de riesgo de nivel intercomunal definidas por el Plan, se estará a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante OGUC).

## **PÁRRAFO 2**

### **DISPOSICIONES GENERALES DE LAS ZONAS NO EDIFICABLES**

#### **ARTÍCULO 4°**

Las zonas no edificables corresponden, de conformidad a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, a aquellas franjas o radios de protección de infraestructura peligrosa establecidas por el ordenamiento jurídico vigente, en las cuales sólo se podrán autorizar actividades transitorias siempre que éstas se ajusten a la normativa que las rige.

Dentro de las áreas no edificables se consideran:

- a. Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos, de acuerdo con el artículo 56 del DFL N° 1 de Minería, de 1982, y en los artículos 108° al 111° del Reglamento SEC: NSEG 5En.71, “Instalaciones de Corrientes Fuertes”.
- b. Fajas senderos de inspección de los canales de riego o acueductos fijados en el Código de Aguas, DFL N° 1.302, de 1990.
- c. Territorios afectados por las superficies limitadoras de obstáculos que determine la Dirección de Aeronáutica Civil en los terrenos aledaños a Aeropuertos o Aeródromos. Corresponde a las áreas en que se delimita el espacio aéreo necesario para las operaciones. La declaración de estas zonas y la delimitación del espacio aéreo se rigen por lo establecido en el Código Aeronáutico, aprobado por Ley N° 18.916 de 1990, del Ministerio de Justicia, D.O. del 18/02/1990.
- d. Fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles, según lo previsto en la Ley General de Ferrocarriles, D.S. N° 1.157, del Ministerio de Fomento, de 1931.
- e. Fajas de resguardo de los Caminos Públicos Nacionales ubicadas en el área rural, según lo señalado en el artículo 56 de la LGUC, y según lo señalado en los Artículos 36 y 40 del DFL 850 (MOP) del 12 de septiembre de 1997, D.O. del 25 de febrero de 1998.
- f. Resguardo de las infraestructuras energéticas de oleoductos, gasoductos, poliductos, según lo normado por el D.S. N° 160 de 2008 del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, que aprobó el Reglamento de Seguridad para el Almacenamiento, Refinación, Transporte y Expendio al público de combustibles líquidos derivados del petróleo.

**TÍTULO II**  
**DISPOSICIONES ESPECÍFICAS QUE REGULAN**  
**LA MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE VALPARAÍSO -**  
**SATÉLITE BORDE COSTERO NORTE**

**CAPÍTULO 1**  
**GENERALIDADES**

**ARTÍCULO 5°**

Las disposiciones específicas que regulan la Modificación del PIV - Satélite Borde Costero Norte, se encuentran contenidas en la Memoria Explicativa, la Ordenanza y el Plano a escala 1:50.000, identificado como “PIV-SBCN de Zonificación, Vialidad y Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano”, en adelante el “Plano PIV-SBCN”, que para su aplicación constituyen un solo cuerpo normativo.

Se consideran de importancia intercomunal las actividades productivas e infraestructuras de impacto intercomunal, que sean calificadas como molestas, insalubres o contaminantes y peligrosas.

Las actividades productivas e infraestructuras mencionadas en el inciso anterior, no están permitidas en las áreas urbanas, intercomunales y de extensión urbana del plan, a excepción de la zona Z IA descrita en el art. 11° del Capítulo 3 de esta Ordenanza.

La infraestructura sanitaria de nivel intercomunal, atingente a las instalaciones de manejo y disposición de residuos sólidos domiciliarios no peligrosos, no están permitidas en las áreas urbanas, intercomunales y de extensión urbana del plan.

En el Área Rural, el emplazamiento de las citadas instalaciones, deberá ajustarse a lo establecido para dichos efectos, en el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**ARTÍCULO 6°**

Las normas contenidas en este título regulan el territorio de la Modificación del PIV - Satélite Borde Costero Norte y se aplicarán sobre el territorio de las siguientes comunas:

- a. Comuna de La Ligua
- b. Comuna de Papudo
- c. Comuna de Zapallar
- d. Comuna de Puchuncaví, parte norte, desde Ruta Nogales – Puchuncaví

**ARTÍCULO 7°**

En el territorio comprendido en el Plan, se identifican las siguientes áreas:

- a. Área Urbana.
- b. Área de Extensión Urbana.
- c. Zona de Infraestructura Sanitaria
- d. Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano: (art. 2.1.17 OGUC)
  - d.1. Áreas de Riesgo de nivel intercomunal.
  - d.2. Zonas no Edificables de nivel intercomunal.
- e. Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural (art. 2.1.18 OGUC)
- f. Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural
- g. Áreas Verdes de Nivel Intercomunal.
- h. Área Rural.
- i. Zona de Protección Costera (arts. 1.1.2 y 2.3.5 OGUC)

## ARTÍCULO 8°

### ÁREA URBANA

El Área Urbana corresponde a las áreas urbanas de las comunas involucradas, definidas por los Planes Reguladores Comunales, Planes Seccionales y Límites Urbanos Comunales vigentes, las cuales se encuentran graficadas como AU en Plano PIV-SBCN y corresponden a las siguientes:

- **Comuna de La Ligua:** La Ligua
- **Comuna de Papudo:** Papudo - Pullally
- **Comuna de Zapallar:** Zapallar - Cachagua - La Laguna
- **Comuna de Puchuncaví:** Puchuncaví, Maitencillo, Horcón, Ventanas (Sector Norte)

## ARTÍCULO 9°

### DENSIDADES PROMEDIO

Para los efectos de la elaboración o modificación de los Planes Reguladores Comunales del Área comprendida por la Modificación del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Norte, se determinan las siguientes densidades promedio para las áreas urbanas:

**Cuadro de Densidades Brutas Promedio**

Comuna	Nº Habitante	Superficie Urbana y de Extensión Urbana (Hás.)	Densidad Promedio (Hab./Há.)
<b>Comuna de La Ligua</b>	62.713	3.976,09	<b>15,77</b>
<b>Comuna de Papudo</b>	18.645	1.255,01	<b>14,86</b>
<b>Comuna de Zapallar</b>	30.538	3.416,70	<b>8,94</b>
<b>Comuna de Puchuncaví (centro-norte)</b>	67.623	5.219,56	<b>12,95</b>
<b>Promedio PIV-SBCN</b>	<b>179.519</b>	13.867,36	<b>12,94</b>

Las densidades promedio establecidas en el cuadro anterior, serán aplicables a aquellos sectores que el Plan determina como zonas de extensión urbana, correspondiendo que los planes reguladores comunales, al incluir estos territorios en sus áreas urbanas, no excedan las densidades promedio fijadas.

## **CAPÍTULO 2 ÁREA DE EXTENSIÓN URBANA**

### **PÁRRAFO 1 ZONAS DE EXTENSIÓN URBANA**

#### **ARTÍCULO 10°**

En el territorio de la Modificación del PIV - Satélite Borde Costero Norte, el Área de Extensión Urbana se conforma por las siguientes zonas, que se grafican en el Plano PIV-SBCN.

- Zona de Extensión Urbana **ZEU-4**
- Zona de Extensión Urbana **ZEU-6**
- Zona de Extensión Urbana **ZEU-7**
- Zona de Extensión Urbana **ZEU-16**
- Zona de Extensión Urbana **ZEU-17**
- Zona de Extensión Urbana **ZEU-18**
- Zona de Extensión Urbana **ZEU-19**
- Zona de Extensión Urbana **ZEU-20**
- Zona de Extensión Urbana **ZEU-21**
- Zona de Extensión Urbana **ZEU-22**
- Zona de Extensión Urbana **ZEU-23 A**
- Zona de Extensión Urbana **ZEU-23 B**
- Zona de Extensión Urbana **ZEU-PI-1**

- Zona de Extensión Urbana **ZEU-EI-1**
- Zona de Extensión Urbana **ZEU-EI-2**

Las normas urbanísticas aplicables a las zonas de extensión urbana, se establecen en el Capítulo 9° “Disposiciones Transitorias” del presente Plan, y éstas aplicarán supletoriamente, toda vez que corresponden a materias propias del ámbito de la planificación urbana comunal y quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia las normas del Plan Regulador Comunal respectivo, que incorpore estos territorios.

## **CAPÍTULO 3** **INFRAESTRUCTURA DE IMPACTO INTERCOMUNAL**

En el territorio normado por el Plan se admite la infraestructura correspondiente a actividades de impacto intercomunal que se encuentra graficada en el Plano PIV - SBCN.

### **ARTÍCULO 11°**

#### **ZONA DE INFRAESTRUCTURA SANITARIA DE IMPACTO INTERCOMUNAL DE PLANTAS DE CAPTACIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE - ZI A**

Se grafica en Plano PIV-SBCN, como **ZI A**, emplazada al norte del Área Urbana en la comuna de La Ligua.

Las normas urbanísticas que deberán cumplir en esta zona, las edificaciones e instalaciones de infraestructura de impacto intercomunal, son las siguientes:

##### **Usos de suelo permitidos:**

- Infraestructura Sanitaria molesta, destinada a plantas de captación y tratamiento de agua potable o de aguas servidas.

##### **Usos de suelo prohibidos:**

Todos los no indicados precedentemente.

##### **Condiciones de subdivisión del suelo:**

Superficie de subdivisión predial mínima : 5.000 (m<sup>2</sup>)

##### **Condiciones de edificación:**

Coeficiente de ocupación de suelo	: 0,7
Coeficiente de constructibilidad	: 1
Distanciamiento	: 5 m
Sistema de agrupamiento	: aislado
Altura máxima de edificación	: según rasante (OGUC)
Rasante	: según (OGUC)
Antejardín	: 15 (m)

## **CAPÍTULO 4** **ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO**

### **PÁRRAFO 1** **ÁREAS DE RIESGO**

#### **ARTÍCULO 12°**

Las áreas de riesgo de origen natural, se encuentran graficadas en el Plano PIV-SBCN.

En el territorio del Plan, se establecen las siguientes áreas afectas por riesgos de origen natural:

- Área de Riesgo Inundable o Potencialmente Inundable      **AR 1**
- Área de Riesgo Natural por Terrenos en Pendientes      **AR NP**

#### **ARTÍCULO 13°:**

#### **DISPOSICIONES ESPECÍFICAS APLICABLES A LAS ÁREAS DE RIESGO DE ORIGEN NATURAL**

##### **ÁREA DE RIESGO INUNDABLE O POTENCIALMENTE INUNDABLE - AR 1**

El área de riesgo **AR 1** se encuentra definida por la franja ribereña graficada en el Plano PIV-SBCN.

Dichas franjas afectan a los siguientes cauces:

<b>Cuencas Costeras (Comuna de La Ligua):</b>	
Red de Quebradas al norte de Localidad de Los Molles, La Ligua	Estero Los Coiles, La Ligua
Estero Los Molles, La Ligua	Estero El Pangal, La Ligua
Estero Huaquén, La Ligua	
<b>Cuenca Río Petorca:</b>	
Estero Ossandón, La Ligua	Río Petorca, La Ligua
Quebrada Las Salinas, La Ligua	
<b>Cuenca Rio La Ligua:</b>	
Río La Ligua, La Ligua y Papudo	Estero Jaururo, La Ligua y Papudo

Estero Quebradilla, La Ligua	Estero Las Pataguas, La Ligua
<b>Cuencas Costeras (Comunas de Papudo, Zapallar y Puchuncaví):</b>	
Estero Las Salinas , Papudo	Estero Lilén, Papudo
Estero Madre, Zapallar	Estero Catapilco, Zapallar
Estero Las Gualtatas, Zapallar	Estero San Alfonso , Zapallar
Laguna de Zapallar, Zapallar y Puchuncaví	Estero La Canela, Zapallar y Puchuncaví
Quebrada de Quirilluca, Puchuncaví	Quebrada El Candeal, Puchuncaví
Quebrada El Fundo, Puchuncaví	Quebrada San Antonio, Puchuncaví
Estero El Cardal, Puchuncaví	Estero Puchuncaví, Puchuncaví

Las normas urbanísticas que aplicarán en estas áreas cuando se cumpla con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, serán las siguientes:

- a. En el área rural regirán las disposiciones del art. 20º de la presente Ordenanza del Plan.
- b. En el área urbana y de extensión urbana, regirán las disposiciones de la zona en la cual se emplaza el respectivo proyecto.

#### **ARTÍCULO 14º**

#### **DISPOSICIONES ESPECÍFICAS APLICABLES A LAS ÁREAS DE RIESGO DE ORIGEN NATURAL**

##### **ÁREAS DE RIESGO EN TERRENOS EN PENDIENTE - AR NP**

El área de riesgo **AR NP** corresponde a los territorios que presentan pendientes superiores al 40%.

Las normas urbanísticas que aplicarán en estas áreas cuando se cumpla con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, serán las siguientes:

- a. En el área rural regirán las disposiciones del art. 20º de la presente Ordenanza del Plan.
- b. En el área urbana y de extensión urbana, regirán las disposiciones de la zona en la cual se emplaza el respectivo proyecto.

## **PÁRRAFO 2** **ZONAS NO EDIFICABLES**

### **ARTÍCULO 15°**

#### **ZONA DE RESTRICCIÓN DE AERÓDROMOS - ZRA**

En el territorio del Plan se encuentra la siguiente Zona graficada en el Plano PIV-SBCN:

##### **Comuna de La Ligua.**

Aeródromo de “Diego Portales”, de conformidad al D.S. N° 120 del 10.06.02, D.O. de 07.07.03.

## **CAPITULO 5** **ÁREAS DE PROTECCIÓN**

### **ARTÍCULO 16°**

#### **ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL - AP-1**

Corresponde a aquellos territorios de valor natural protegidos por el ordenamiento jurídico vigente.

En el PIV-SBCN, las áreas que se reconocen y grafican en el Plano, son las siguientes:

- Santuario de la Naturaleza “Islote de Cachagua”, Comuna de Zapallar, D.S. N° 02 del 02 de enero 1979 y D.S. N° 089 del Ministerio de Agricultura.
- Santuario de la Naturaleza “Cerro Santa Inés”, Comunas de La Ligua y Los Vilos, Decreto N° 09/2019 del Ministerio de Medio Ambiente, publicado en el Diario Oficial con fecha 03 de julio de 2020.
- Santuario de la Naturaleza “Humedal Salinas de Pullally – Dunas de Longotoma”, Comunas de La Ligua y Papudo, Decreto N° 04/2020 del Ministerio de Medio Ambiente, publicado en el Diario Oficial con fecha 10 de febrero de 2021.
- Humedal Urbano “Humedales de Quirilluca”, Comuna de Puchuncaví, Resolución Exenta 772/2021 del Ministerio del Medio Ambiente, publicada en el Diario Oficial con fecha 16 de agosto de 2021.
- Humedal Urbano “Laguna y Estero Catapilco”, Comunas de Puchuncaví y Zapallar, Resolución Exenta 1.409/2021 del Ministerio del Medio Ambiente, publicada en el Diario Oficial con fecha 28 de diciembre de 2021.
- “Humedal Urbano Estero Agua Salada”, Comuna de Papudo, Resolución Exenta 392/2022 del Ministerio del Medio Ambiente, publicada en el Diario Oficial con fecha

18 de mayo de 2022.

Las áreas de protección de valor natural que reconoce el Plan, se regirán por lo prescrito en los respectivos decretos y en concordancia con los Planes de Manejo correspondientes, y -sin perjuicio de aquellas franjas que estén reguladas por la Zona de Protección Costera (ZPC), que atenderán lo dispuesto en el artículo 18° de la presente Ordenanza del Plan-, se regirán por las normas urbanísticas que a continuación se señalan:

**Usos de suelo permitidos:**

- Áreas Verdes y edificaciones con destinos complementarios al área verde, referidas a construcciones complementarias a la recreación que no generan metros cuadrados construidos, tales como pérgolas, miradores, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos.

**Usos de suelo prohibidos:**

Todos los no indicados precedentemente.

**Condiciones de subdivisión del suelo:**

Superficie de subdivisión predial mínima : 4.5 (ha.)

## ARTÍCULO 17°

### ÁREA DE PROTECCIÓN DE RECURSO DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL - AP 2

En esta área se han reconocido inmuebles declarados Monumento Nacional, en su categoría de Monumento Histórico, además de una Zona Típica, según se indica a continuación:

- Edificio de la antigua Escuela Rural de La Higuera, Comuna de La Ligua, declarado Monumento Histórico por Decreto N° 814 de fecha 31.12.1990 del Ministerio de Educación.
- Réplica de la casa construida en el siglo XVII en Hildesheim, Baviera, declarada Monumento Histórico mediante Decreto N° 761 de fecha 26 de septiembre de 1975, del Ministerio de Educación, localizada en Avenida Zapallar s/n, comuna de Zapallar.
- Iglesia Nuestra Señora de Las Mercedes, ubicada en la comuna de Papudo, prevista en el Decreto 532-1995 del Ministerio de Educación.
- Sitio Balneario Popular y Campo de Prisioneros Melinka - Puchuncaví, contenido en el Decreto N° 38 de fecha 31 de enero de 2018 del Ministerio de Educación.
- Zona Típica Sector Balneario de Zapallar, en la comuna de Zapallar, contenida en el Decreto 584 de fecha 01 de diciembre de 1989 del Ministerio de Educación.

Los predios asociados a los Inmuebles o Zona Típica, declarados monumentos nacionales en sus distintas categorías, según el listado precedente, se regirán por las normas urbanísticas establecidas en las respectivas zonas en las que se emplazan, del instrumento de planificación territorial que corresponda.

## **ARTÍCULO 18°**

### **ZONA DE PROTECCIÓN COSTERA - Z PC**

#### **Usos de suelo permitido:**

- Equipamiento complementario de terrenos de playa y de servicios artesanales asociados a caletas de pescadores.
- Espacio Público (Aplica artículo 2.1.30 OGUC).

#### **Usos de suelo prohibidos:**

Todos los no indicados precedentemente.

#### **Condiciones de edificación:**

Coeficiente de ocupación de suelo	: 0,1
Coeficiente de constructibilidad	: 0,2
Distanciamiento	: 15 (m)
Sistema de agrupamiento	: aislado
Altura máxima de edificación	: 4,5 (m) o 1 piso
Rasante	: según OGUC
Antejardín	: 10 (m)

La Zona de Protección Costera (Z PC), responde a la definición contenida en el artículo 1.1.2 de la OGUC y contempla, a lo largo de toda la zona, una faja no edificable, de conformidad a lo exigido en el artículo 2.3.5 de la OGUC.

## **CAPITULO 6**

### **ÁREAS VERDES DE NIVEL INTERCOMUNAL**

## **ARTÍCULO 19°**

### **ÁREAS VERDES DE NIVEL INTERCOMUNAL – AV**

Las áreas verdes de nivel intercomunal se singularizan en el Plano PIV-SBCN, como AV y para efectos del emplazamiento de edificaciones en estas áreas, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En esta categoría se encuentran:

- **AV – Los Molles Poniente**, en la comuna de La Ligua; emplazada al poniente de la Ruta 5 Norte (VE-1cn), que se extiende desde el límite con el asentamiento Los Molles, en el sur, incluyendo el Sector El Puquén, hasta el límite norte del territorio comprendido por el plan, que a su vez es el mismo límite con la Región de Coquimbo.
- **AV – Quebradas Los Molles Oriente**, en la comuna de La Ligua; corresponde a quebradas rodeadas en su mayor extensión, por la zona ZEU 4, y se extienden al oriente de la Ruta 5 Norte (VE-1cn) hasta el límite oriente del Límite Urbano del presente plan.
- **AV – Quebradas al Nor-oriente del Estero Los Molles**, en la comuna de La Ligua; emplazadas al sur de la Zona ZEU 4 en el sector de Villa Huaquén, y se extienden desde el límite nor-oriente del Estero Los Molles, hasta el límite nor-oriente del Límite Urbano del presente plan.
- **AV – Los Molles Sur-oriente**, en la comuna de La Ligua; emplazada en el sector sur oriente del asentamiento Los Molles, entre las zonas ZEU 19 y ZEU 17.
- **AV – Costanera del río La Ligua**, en la comuna de La Ligua; corresponde a la franja que bordea -a ambos costados- el trazado del By-pass propuesto (VT-6cn), al norte de la ciudad de La Ligua, y se extiende desde la intersección del límite sur-poniente de la zona ZEU 18 con la Ruta E-35 (VT-5cn), hasta la intersección del By-pass propuesto (VT-6cn) con el límite oriente de la misma zona ZEU 18, en su intersección con Ruta E-35 (VT-2cn).
- **AV – Parque Periurbano de CONAF**, en la comuna de La Ligua; se emplaza al sur-oriente del límite urbano de La Ligua.
- **AV – Dunas de Longotoma**, en las comunas de Papudo y La Ligua; incluye los sectores del campo dunar de Longotoma y el territorio que rodea la confluencia de los ríos La Ligua y Petorca, extendiéndose desde el límite sur de la zona ZEU 22 en el sector Punta Guallarauco, hasta el límite nor-oriente de la zona ZEU 22 en el sector Las Salinas.
- **AV – Quebrada El Francés**, en la comuna de Papudo, se emplaza en el interior del Límite Urbano de Papudo, en el recorrido de la quebrada El Francés.
- **AV – Quebradas Sector Norte de Zapallar**, en la comuna de Zapallar; emplazadas en parte al interior del Límite Urbano de Zapallar y en parte en la zona ZEU 21, extendiéndose, desde la Ruta E-30-F (VT-1cn) a la altura del Sector Punta Pite, por el norte, hasta la misma Ruta E-30-F (VT-1cn) por el sur, a la altura de Punta Panulcillo.
- **AV – Sector Estero Catapilco**, en la comuna de Zapallar; emplazada en los bordes del Estero Catapilco, a partir de las respectivas orillas ribereñas, extendiéndose, desde la Ruta E-46 (VT-8cn) por el poniente, contigua a la zona ZEU 23 A, hasta el límite norte de la Zona ZEU 7 emplazada en la Localidad de Catapilco.
- **AV – Sector Sur-poniente de Puchuncaví**, en la comuna de Puchuncaví; emplazada al sur poniente de la Localidad de Puchuncaví, entre las vías proyectadas VT-11cn y VT-12cn.

- **AV – Sector Poniente del Área Urbana de Puchuncaví**, en la comuna de Puchuncaví; emplazada al poniente de la Localidad de Puchuncaví, atravesando la vía proyectada VT-13cn.
- **AV – Colindante al Área Urbana de Puchuncaví**, en la comuna de Puchuncaví; emplazada de forma adyacente al límite urbano del Plan Regulador Comunal de Puchuncaví.

## CAPITULO 7 ÁREA RURAL

### ARTÍCULO 20°

#### NORMAS DE APLICACIÓN PARA EL ÁREA RURAL

En el Área Rural, correspondiente a los territorios que están fuera de los límites de extensión urbana graficados en el Plano PIV-SBCN, las autorizaciones que se otorguen, se ajustarán a lo establecido en el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Para dichos efectos se establecen los siguientes usos de suelo permitidos:

- Vivienda del propietario y sus trabajadores
- Viviendas sociales o de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento.
- Balneario o campamento turístico
- Industrias
- Equipamiento
- Infraestructura

### ARTÍCULO 21°

#### SUBDIVISIÓN EN EL ÁREA RURAL

La subdivisión predial mínima en el área rural será de **2,0 (ha.)**

## CAPITULO 8 VIALIDAD ESTRUCTURANTE

### PÁRRAFO 1 CLASIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA VIAL INTERCOMUNAL.

## **ARTÍCULO 22°**

El sistema vial intercomunal del Plan y la definición de la red vial pública que se grafica en el Plano PIV-SBCN, se conforma por las vías existentes, con ensanches y propuestas.

## **ARTÍCULO 23°**

Conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y construcciones, atendiendo a su función principal, sus condiciones fundamentales y estándares de diseño, las vías estructurantes del Plan, se clasifican en:

- Vías Expresas.
- Vías Troncales.

### **PÁRRAFO 2 VÍAS EXPRESAS**

Código vía	TRAMO		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)	Estado	Observaciones	COMUNA
	DESDE	HASTA				
VE-1cn:	Límite sur provincia de Petorca	Límite con la región de Coquimbo	100	Existente	Corresponde a la Ruta 5 Norte.	Zapallar, Papudo y La Ligua

### **PÁRRAFO 3 VÍAS TRONCALES**

Código vía	TRAMO		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)	Estado	Observaciones	COMUNA
	DESDE	HASTA				
VT-1cn	Límite sur del área normada por el PIV-SBCN.	Empalme con la Ruta 5 Norte (Vía VE-1cn), sector Pullally.	30	Existente	Corresponde a la Ruta F-30-E, dentro de la comuna de Puchuncaví y a la Ruta E-30-F en las Comunas de Zapallar y Papudo.	Puchuncaví Zapallar y Papudo

<b>VT-2cn</b>	El empalme con la Ruta 5 Norte (Vía VE-1cn), sector Quinquimo.	El empalme con la Ruta E-35 (Vía VT-5cn).	25	Existente	Asimilada a vía troncal (Art. 2.3.1 de la OGUC).  Corresponde al trazado de la Ruta E-39, (Vía VT-2cn, primer tramo); Localidades de Quinquimo, La Chimba y Placilla.	La Ligua
	El empalme con la Ruta E-35 (Vía VT-5cn).	Límite poniente del Área Urbana en la comuna de La Ligua.	30	Existente	Corresponde al trazado de la ruta denominada Camino de Acceso Poniente (Vía VT-2cn, segundo tramo).	La Ligua
	Límite oriente del Área Urbana en la comuna de La Ligua.	Límite con la Comuna de Cabildo.	30	Existente	Corresponde a parte del trazado de la Ruta E-35 (Vía VT-2cn, tercer tramo).	La Ligua
<b>VT-3cn</b>	Empalme con la Ruta 5 Norte (Vía VE-1cn), Acceso Norte, sector La Ballena.	Empalme con la Ruta 5 Norte (Vía VE-1cn), Acceso Sur, sector Pichicuy.	30	Propuesta	Corresponde a la Ruta Costera emplazada en los sectores de La Ballena, Los Quinquelles y Pichicuy.  Se proyecta desde y hasta la Ruta 5 (Vía VE-1cn), constituyendo una vialidad costera de borde.	La Ligua
<b>VT-4cn</b>	Límite norte del Área Urbana en la comuna de la Ligua; prolongación de la calle Polanco.	Intersección con Ruta E-35 (VT-2cn).	20	Existente	Asimilada a vía troncal (Art. 2.3.1 de la OGUC).  Corresponde al trazado de la Ruta E-285.	La Ligua

<b>VT-5cn</b>	Bifurcación con Ruta 5 Norte (VE-1cn), sector Quebradilla Los Maitenes.	La vía E-39 (primer tramo de Vía VT-2cn) en el acceso poniente a La Ligua.	30	Existente	Corresponde al primer tramo del trazado de la Ruta E-35	La Ligua
<b>VT-6cn</b>	El empalme de la Ruta E-35 (Vía VT-5cn) y E-39 (primer tramo de Vía VT-2cn)	El empalme de la Ruta E-35 (tercer tramo de la Vía VT-2cn)	30	Propuesta	Corresponde al Bypass al costado sur del Río La Ligua	La Ligua
<b>VT-7cn</b>	El empalme con la ruta E-30-F (Vía VT-1cn).	Intersección de Av. Circunvalación con la prolongación de calle Latorre.	15	Existente	Asimilada a vía troncal (Art. 2.3.1 de la OGUC).  Corresponde al primer tramo del bypass de Papudo que se proyecta como variante de la Ruta E-30-F (Vía VT-1cn).	Papudo
	Intersección de Av. Circunvalación con la prolongación de calle Latorre.	El empalme con la Ruta E-30-F (Vía VT-1cn), acceso oriente a Papudo	30	Propuesta	Corresponde al segundo tramo del bypass de Papudo que se proyecta como variante de la Ruta E-30-F (Vía VT-1cn).	Papudo
<b>VT-8cn</b>	El empalme con la Ruta E-30-F (Vía VT-1cn), en el sector La Laguna de Zapallar	Empalme con Ruta 5 Norte (Vía VE-1cn), en el Sector Catapilco	30	Existente	Corresponde al trazado de la Ruta E-46	Zapallar
<b>VT-9cn</b>	Empalme con Vía VT-10cn propuesta	Empalme con Ruta F-30-E (Vía VT-1cn).	30	Existente	Corresponde a trazado de la Ruta F-124	Puchuncaví

<b>VT-10cn</b>	Límite Nor-Poniente de ZEU 23 A, en el sector Horcón, comuna de Puchuncaví.	El empalme con la Ruta F-124 (Vía VT-9cn).	30	Propuesta	Corresponde a vía proyectada que va por el costado oriente del Área Urbana Comunal de Puchuncaví, sector Borde Costero Central.	Puchuncaví
<b>VT-11cn</b>	Límite Sur del PIV-SBCN	El empalme con la Vía VT-10cn propuesta	30	Propuesta	Corresponde a vía proyectada	Puchuncaví
<b>VT-12cn</b>	Empalme con Vía VT-13cn propuesta.	Empalme con vía VT-10cn propuesta	30	Propuesta	Corresponde a vía proyectada	Puchuncaví
<b>VT-13cn</b>	Empalme con Área Verde Intercomunal , al Sur-poniente de la vía VT-1cn, que coincide con Z EU 19.	Empalme con Ruta F-30-E (Vía VT-1cn), a la altura del Acceso norte de Puchuncaví, en el Sector de Rungue.	30	Propuesta	Corresponde a vía proyectada	Puchuncaví

## **CAPITULO 9** **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

### **ARTÍCULO TRANSITORIO 1°**

Las disposiciones establecidas en este Capítulo, aplican a las zonas que componen el área de extensión urbana que define el Plan. Dichas disposiciones tienen el carácter de supletorio, toda vez que corresponden a materias propias del ámbito de la planificación urbana comunal y quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia las normas del Plan Regulador Comunal respectivo, que incorpore estos territorios, de conformidad a lo establecido en el artículo 2.1.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y no serán imperativas para el instrumento de planificación comunal.

### **ARTÍCULO TRANSITORIO 2°**

#### **NORMAS SUPLETORIAS DE ESTACIONAMIENTOS**

La dotación de estacionamientos, establecida en el presente artículo, regirá en las áreas de extensión urbana definidas en el Plan:

<b>USO DE SUELO / DESTINO</b>	<b>DOTACIÓN MÍMINA</b>
<b>RESIDENCIAL VIVIENDA (1)</b>	
Ley Copropiedad Inmobiliaria (ley 21.442) y vivienda en general	
*Hasta 100 (m <sup>2</sup> ), exceptuando la vivienda social	1 por vivienda
*Más de 100 y hasta 200 (m <sup>2</sup> )	2 por vivienda
*Más de 200 (m <sup>2</sup> )	3 por vivienda
<b>HOSPEDAJE</b>	
*Hotel, Apart-Hotel, residenciales	1 por cada 48 (m <sup>2</sup> ) de Superficie Útil de sector habitaciones (superficie total).
*Moteles	1 por cada 16 (m <sup>2</sup> ) de Superficie Útil de sector habitaciones (superficie total).
<b>EQUIPAMIENTO DE SALUD</b>	
*Unidad de Hospitalización	1 por cada 80 (m <sup>2</sup> ) de Superficie Útil de sector habitaciones (superficie total).
*Unidad de Tratamiento	1 por cada 50 (m <sup>2</sup> ) de Superficie Útil Construida
<b>EQUIPAMIENTO DE EDUCACIÓN</b>	

*Establecimiento de Enseñanza Preescolar	1 por cada 135 (m <sup>2</sup> ) de Superficie Útil de salas de clases.
*Establecimientos de Enseñanza Media y Básica	1 por cada 60 (m <sup>2</sup> ) de Superficie Útil de salas de clases.
*Establecimientos de Enseñanza Técnica o Superior	1 por cada 35,7 (m <sup>2</sup> ) de Superficie Útil de salas de clases.
<b>EQUIPAMIENTO DE DEPORTE</b>	
*Casa Club Gimnasio	1 por cada 40 (m <sup>2</sup> ) de Superficie Útil Construida
*Piscinas	1 por cada 12 (m <sup>2</sup> ) de Superficie de piscina.
<b>EQUIPAMIENTO DE COMERCIO</b>	
*Supermercados, mercados, grandes tiendas, centros comerciales de todo tamaño, agrupaciones comerciales de más de 500 (m <sup>2</sup> ) edificados (2)	1 por cada 40 (m <sup>2</sup> ) de Superficie Útil Construida
*Agrupación comercial de 200 a 500 (m <sup>2</sup> ) edificados.	1 por cada 50 (m <sup>2</sup> ) de Superficie Útil Construida
*Ferias, Ventas de Automóviles, Estaciones de Servicio Automotor (2). Mínimo 3 estacionamientos.	1 por cada 75 (m <sup>2</sup> ) de Superficie Útil Construida
*Venta minorista, mayorista y/o de consumo propio, de Combustibles líquidos y gaseosos, venta de maquinarias (2). Mínimo 3 estacionamientos.	1 por cada 50 (m <sup>2</sup> ) de Superficie Útil Construida
*Venta Minorista, mayorista y/o de consumo propio de Combustibles sólido (leña, carbón, etc.). Mínimo 1 estacionamiento.	1 por cada 50 (m <sup>2</sup> ) de Superficie Útil Construida
*Restaurant, Discoteca	1 por cada 20 (m <sup>2</sup> ) de Superficie Útil Construida
<b>EQUIPAMIENTO DE ESPARCIMIENTO</b>	
*Entretenciones al aire libre, zonas de picnic	1 por cada 400 (m <sup>2</sup> ) del predio.
<b>EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS</b>	
*Oficinas o Agrupaciones de Oficinas. Mínimo 2 Estacionamientos.	1 por cada 65 (m <sup>2</sup> ) de Superficie Útil Construida
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	

*Industria (2). Mínimo 3 estacionamientos.	1 por cada 100 (m <sup>2</sup> ) de Superficie Útil Construida
*Almacenamiento (2)	1 por cada 500 (m <sup>2</sup> ) de Superficie Útil Construida
* Talleres artesanales (2). Mínimo 1 estacionamiento	1 por cada 100 (m <sup>2</sup> ) de Superficie Útil Construida
*Talleres de reparación de vehículos y Garajes (además de espacios de trabajo). Mínimo 3 estacionamientos.	1 por cada 50 (m <sup>2</sup> ) de Superficie Útil Construida

**Estándares para bicicletas:** 1 estacionamiento de bicicletas por cada 3 estacionamientos para vehículos motorizados, con un mínimo de 1 estacionamiento de bicicletas.

(1) En edificios y conjuntos residenciales, se exigirá un 15% adicional de estacionamientos, para el uso de visitas.

(2) Adicionalmente se consultará estacionamientos de buses, camiones u otros similares, según los siguientes tramos de Superficie Útil Construida en el proyecto:

Hasta 1.000 m <sup>2</sup>	1 estacionamiento
De 1.001 a 3.000 m <sup>2</sup>	2 estacionamientos
De 3.001 a 6.000 m <sup>2</sup>	3 estacionamientos
De 6.001 a 12.000 m <sup>2</sup>	4 estacionamientos
Más de 12.001 m <sup>2</sup>	5 estacionamientos

### ARTÍCULO TRANSITORIO 3°

#### NORMAS URBANÍSTICAS SUPLETORIAS EN LAS ÁREAS DE EXTENSIÓN URBANA

##### a) ZONA DE EXTENSIÓN URBANA - ZEU 4

###### **Usos de suelo permitidos:**

- Residencial
- Equipamiento de esparcimiento y de servicios.
- Actividades productivas de carácter inofensivo.
- Infraestructura:
  - De transporte, de carácter inofensiva, destinada a edificaciones y/o instalaciones de terminales de locomoción colectiva urbana.
  - Sanitaria, de carácter inofensiva, destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas.
- Espacio Público (Aplica artículo 2.1.30 OGUC).
- Área Verde (Aplica artículo 2.1.31 OGUC).

**Usos de Suelo Prohibidos:**

Todos los no indicados precedentemente.

**Condiciones de subdivisión del suelo:**

Superficie de subdivisión predial mínima : 5.000 (m<sup>2</sup>)

**Condiciones de edificación:**

Coeficiente de ocupación de suelo para usos residenciales	: 0,15
Coeficiente de ocupación de suelo para usos no residenciales	: 0,30
Coeficiente de constructibilidad	: 0,30
Sistema de agrupamiento	: aislado
Distanciamiento	: 5 (m)
Rasante	: según OGUC
Antejardín	: 5 (m)
Altura máxima de edificación	: 9,5 (m) o 3 pisos
Densidad bruta máxima	: 30 (Hab. / Ha.)

**b) ZONA DE EXTENSIÓN URBANA - ZEU 6****Usos de suelo permitidos:**

- Residencial
- Equipamiento de:
  - Salud con excepción de los cementerios;
  - Educación;
  - Culto y cultura;
  - Social;
  - Deporte;
  - Esparcimiento;
  - Comercio;
  - Servicios y
  - Seguridad, con excepción de las bases militares y cárceles.
- Infraestructura:
  - De transporte, de carácter inofensiva, destinada a edificaciones y/o instalaciones de terminales de locomoción colectiva urbana.
  - Sanitaria, de carácter inofensiva, destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas.
- Espacio Público (Aplica artículo 2.1.30 OGUC).
- Área Verde (Aplica artículo 2.1.31 OGUC).

**Usos de suelo prohibidos:**

Todos los no indicados precedentemente y en particular, parques zoológicos, bases militares, cárceles y cementerios.

**Condiciones de subdivisión del suelo:**

Superficie de subdivisión predial mínima	: 400 (m2)
<b><u>Condiciones de edificación:</u></b>	
Coeficiente de ocupación de suelo	: 0,3
Coeficiente de constructibilidad	: 0,6
Sistema de agrupamiento	: aislado, pareado, continuo.
Distanciamiento	: según OGUC
Rasante	: según OGUC
Altura máxima de edificación	: según aplicación rasante
Antejardín	: 3 (m)
Densidad bruta máxima	: 60 (Hab. / Ha.)

Las normas urbanísticas antes señaladas, serán aplicables a los proyectos que se emplacen en las áreas de riesgo graficadas en esta zona, una vez que se cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 2.1.17 de la OGUC.

### c) ZONA DE EXTENSIÓN URBANA - ZEU 7

#### **Usos de suelo permitidos:**

- Residencial.
- Actividades productivas de carácter inofensivo.
- Equipamiento de todas las clases con excepción de las actividades de cementerios, bases militares y cárceles.
- Infraestructura:
  - De transporte, de carácter inofensiva, destinada a edificaciones y/o instalaciones de terminales de locomoción colectiva urbana.
  - Sanitaria, de carácter inofensiva, destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas.
- Espacio Público (Aplica artículo 2.1.30 OGUC).
- Área Verde (Aplica artículo 2.1.31 OGUC).

#### **Usos de Suelo Prohibidos:**

Todos los no indicados precedentemente, almacenamiento de carácter industrial, parques zoológicos, bases militares, cárceles y cementerios.

#### **Condiciones de subdivisión del suelo:**

Superficie de subdivisión predial mínima	: 300 (m2)
--	------------

#### **Condiciones de edificación:**

Coeficiente de ocupación de suelo para uso residencial	: 0,4
Coeficiente de ocupación de suelo para usos no residenciales:	0,6
Coeficiente de constructibilidad	: 1,2
Sistema de agrupamiento	: aislado
Distanciamiento	: según OGUC
Rasante	: según OGUC

Antejardín	: 3 m
Altura máxima de edificación	: 12 (m) o 4 pisos
Densidad bruta máxima	: 280 (Hab. / Ha.)

**d) ZONA DE EXTENSIÓN URBANA - ZEU 16**

**Usos de suelo permitido:**

- Equipamiento complementario de terrenos de playa y de servicios artesanales asociados a caletas de pescadores.
- Espacio Público (Aplica artículo 2.1.30 OGUC).

**Usos de suelo prohibidos:**

Todos los no indicados precedentemente.

**Condiciones de edificación:**

Coeficiente de ocupación de suelo	: 0,1
Coeficiente de constructibilidad	: 0,2
Distanciamiento	: 15 (m)
Sistema de agrupamiento	: aislado
Altura máxima de edificación	: 4,5 (m) o 1 piso
Rasante	: según OGUC
Antejardín	: 10 (m)

Atendiendo la definición de Zona de Protección Costera contenida en el artículo 1.1.2 de la OGUC, a lo largo de toda la Zona ZEU 16, se contempla una faja no edificable, de conformidad a lo exigido en el artículo 2.3.5 de la OGUC.

**e) ZONA DE EXTENSIÓN URBANA - ZEU 17**

**Usos de suelo permitidos:**

- Equipamiento de: servicios artesanales destinados a caleta de pescadores.
- Actividad Productiva de carácter Inofensivo.
- Espacio Público (Aplica artículo 2.1.30 OGUC).
- Área Verde (Aplica artículo 2.1.31 OGUC).

**Usos de suelo prohibidos:**

Todos los no indicados precedentemente y en particular, cementerios, bases militares y cárceles.

**Condiciones de subdivisión del suelo:**

Superficie de subdivisión predial mínima	: 2500 (m <sup>2</sup> )
--	--------------------------

**Condiciones de edificación:**

Coeficiente de ocupación de suelo	: 0,1
-----------------------------------	-------

Coeficiente de constructibilidad	: 0,2
Sistema de agrupamiento	: aislado
Distanciamiento	: según OGUC
Rasante	: según OGUC
Altura máxima de edificación	: 4,5 (m) o 1 piso.
Antejardín	: 10 (m)

Atendiendo la definición de Zona de Protección Costera contenida en el artículo 1.1.2 de la OGUC, a lo largo de toda la Zona ZEU 17, se contempla una faja no edificable, de conformidad a lo exigido en el artículo 2.3.5 de la OGUC.

#### f) ZONA DE EXTENSIÓN URBANA - ZEU 18

##### Usos de suelo permitidos:

- Residencial
- Equipamiento
- Espacio Público (Aplica artículo 2.1.30 OGUC).
- Área Verde (Aplica artículo 2.1.31 OGUC).

##### Usos de suelo prohibidos:

Todos los no indicados precedentemente y en particular, almacenamiento de carácter industrial, parques zoológicos, bases militares, cárceles y cementerios.

##### Condiciones de subdivisión del suelo:

Superficie de subdivisión predial mínima	: 400 (m <sup>2</sup> )
--	-------------------------

##### Condiciones de edificación:

Coeficiente de ocupación de suelo usos residenciales	: 0,3
Coeficiente de ocupación de suelo usos no residenciales	: 0,4
Coeficiente de constructibilidad usos residenciales	: 0,6
Coeficiente de constructibilidad usos no residenciales	: 1,2
Sistema de agrupamiento	: aislado, pareado
Distanciamiento	: según OGUC
Rasante	: según OGUC
Altura máxima de edificación	: 7,5 (m) o 2 pisos
Antejardín	: 3 (m)
Densidad bruta máxima	: 120 (Hab. / Ha.)

Las normas urbanísticas antes señaladas, serán aplicables a los proyectos que se emplacen en las áreas de riesgo graficadas en esta zona, una vez que se cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 2.1.17 de O.G.U y C.

#### g) ZONA DE EXTENSIÓN URBANA - ZEU 19

**Usos de suelo permitidos:**

- Residencial
- Equipamiento
- Infraestructura:
  - De transporte, de carácter inofensiva, destinada a edificaciones y/o instalaciones de terminales de locomoción colectiva urbana.
  - Sanitaria, de carácter inofensiva, destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas.
- Espacio Público (Aplica artículo 2.1.30 OGUC).
- Área Verde (Aplica artículo 2.1.31 OGUC).

**Usos de suelo prohibidos:**

Todos los no indicados precedentemente y en particular, almacenamiento de carácter industrial, parque zoológico, bases militares, cárceles y cementerios.

**Condiciones de subdivisión del suelo:**

Superficie de subdivisión predial mínima	: 400 (m <sup>2</sup> )
--	-------------------------

**Condiciones de edificación:**

Coeficiente de ocupación de suelo usos residenciales	: 0,2
Coeficiente de ocupación de suelo para usos no residenciales:	0,4
Coeficiente de constructibilidad usos residenciales	: 0,4
Coeficiente de constructibilidad usos no residenciales	: 0,6
Sistema de agrupamiento	: aislado, pareado
Distanciamiento	: según OGUC
Rasante	: según OGUC
Altura máxima de edificación	: 7,5 (m) o 2 pisos
Antejardín	: 3 (m)
Densidad bruta máxima	: 80 (Hab. / Ha.)

Las normas urbanísticas antes señaladas, serán aplicables a los proyectos que se emplacen en las áreas de riesgo graficadas en esta zona, una vez que se cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 2.1.17 de la OGUC.

**h) ZONA DE EXTENSIÓN URBANA - ZEU 20****Usos de suelo permitidos:**

- Residencial
- Equipamiento de:
  - Salud con excepción de los cementerios;
  - Educación;
  - Culto y cultura;
  - Social;
  - Deporte;
  - Comercio;
  - Servicios;

- Infraestructura:
  - De transporte, de carácter inofensiva, destinada a edificaciones y/o instalaciones de terminales de locomoción colectiva urbana.
  - Sanitaria, de carácter inofensiva, destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas.
- Espacio Público (Aplica artículo 2.1.30 OGUC).
- Área Verde (Aplica artículo 2.1.31 OGUC).

**Usos de suelo prohibidos:**

Todos los no indicados precedentemente y en particular, almacenamiento de carácter industrial, parque zoológico, bases militares, cárceles y cementerios.

**Condiciones de subdivisión del suelo:**

Superficie de subdivisión predial mínima : 2500 (m<sup>2</sup>)

**Condiciones de edificación:**

Coeficiente de ocupación de suelo uso residencial	: 0,1
Coeficiente de ocupación de suelo uso no residencial	: 0,2
Coeficiente de constructibilidad uso residencial	: 0,2
Coeficiente de constructibilidad uso no residencial	: 0,4
Sistema de agrupamiento	: aislado
Distanciamiento	: según OGUC
Rasante	: según OGUC
Altura máxima de edificación	: 7,5 (m) o 2 pisos
Antejardín	: 3 (m)
Densidad bruta máxima	: 40 (Hab. / Ha.)

i) **ZONA DE EXTENSIÓN URBANA - ZEU 21**

**Usos de suelo permitidos:**

- Residencial
- Equipamiento de:
  - Comercio
- Infraestructura:
  - Sanitaria, de carácter inofensiva, destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas.
- Espacio Público (Aplica artículo 2.1.30 OGUC).
- Área Verde (Aplica artículo 2.1.31 OGUC).

**Usos de suelo prohibidos:**

Todos los no indicados precedentemente y en particular, centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, estaciones o centros de servicio automotor, discotecas, estadios, almacenamiento de carácter industrial, bombas de bencina, parques zoológicos, bases militares, cárceles y cementerios

**Condiciones de subdivisión del suelo:**

Superficie de subdivisión predial mínima : 5000 (m<sup>2</sup>)

**Condiciones de edificación:**

Coeficiente de ocupación de suelo	: 0,08
Coeficiente de constructibilidad	: 0,1
Sistema de agrupamiento	: aislado
Distanciamiento	: 15 (m)
Rasante	: según OGUC
Altura máxima de edificación	: 7 (m) o 2 pisos
Antejardín	: 10 (m)
Densidad bruta máxima	: 8 (Hab. / Ha.)

**j) ZONA DE EXTENSIÓN URBANA - ZEU 22****Usos de suelo permitidos:**

- Residencial
- Equipamiento de:
  - Esparcimiento;
  - Comercio; de la actividad de restaurante.
- Infraestructura:
  - De transporte, de carácter inofensiva, destinada a edificaciones y/o instalaciones de terminales de locomoción colectiva urbana.
  - Sanitaria, de carácter inofensiva, destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas.
- Actividades productivas de carácter inofensivo
- Espacio Público (Aplica artículo 2.1.30 OGUC).
- Área Verde (Aplica artículo 2.1.31 OGUC).

**Usos de suelo prohibidos:**

Todos los no indicados precedentemente y en particular, parques zoológicos, bases militares, cárceles, cementerios y crematorios.

**Condiciones de subdivisión del suelo:**

Superficie de subdivisión predial mínima : 2000 (m<sup>2</sup>)

**Condiciones de edificación:**

Coeficiente de ocupación de suelo	: 0.2
Coeficiente de constructibilidad	: 0,8
Sistema de agrupamiento	: aislado
Distanciamiento	: según OGUC
Rasante	: según OGUC
Altura máxima de edificación	: según OGUC
Antejardín	: 3 (m)
Densidad bruta máxima	: 20 (Hab. / Ha.)

Las normas urbanísticas antes señaladas, serán aplicables a los proyectos que se emplacen en las áreas de riesgo graficadas en esta zona, una vez que se cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 2.1.17 de OGUC.

**k) ZONA DE EXTENSIÓN URBANA - ZEU 23 A**

**Usos de suelo permitidos:**

- Residencial
- Actividades Productivas de carácter inofensivo
- Equipamiento
- Infraestructura:
  - De transporte, de carácter inofensiva, destinada a edificaciones y/o instalaciones de terminales de locomoción colectiva urbana.
  - Sanitaria, de carácter inofensiva, destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas.
- Espacio Público (Aplica artículo 2.1.30 OGUC).
- Área Verde (Aplica artículo 2.1.31 OGUC).

**Usos de suelo prohibidos:**

Todos los no indicados precedentemente y en particular, almacenamiento de carácter industrial, bombas de bencina, parques zoológicos, bases militares, cárceles y cementerios.

**Condiciones de subdivisión del suelo:**

Superficie de subdivisión predial mínima : 1000 (m<sup>2</sup>)

**Condiciones de edificación:**

Coeficiente de ocupación de suelo	: 0,4
Coeficiente de constructibilidad	: 0,8
Sistema de agrupamiento	: aislado
Distanciamiento	: según OGUC
Rasante	: según OGUC
Altura máxima de edificación	: 9 (m) o 3 pisos
Antejardín	: 5 (m)
Densidad bruta máxima	: 40 (Hab. / Ha.)

Las normas urbanísticas antes señaladas, serán aplicables a los proyectos que se emplacen en las áreas de riesgo graficadas en esta zona, una vez que se cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 2.1.17 de la OGUC.

**I) ZONA DE EXTENSIÓN URBANA - ZEU 23 B**

**Usos de suelo permitidos:**

- Residencial
- Actividades Productivas de carácter inofensivo

- Equipamiento
- Infraestructura:
  - De transporte, de carácter inofensiva, destinada a edificaciones y/o instalaciones de terminales de locomoción colectiva urbana.
- Espacio Público. (Aplica artículo 2.1.30 OGUC).
- Área Verde (Aplica artículo 2.1.31 OGUC).

#### **Usos de suelo prohibidos:**

Todos los no indicados precedentemente, expresamente almacenamiento de carácter industrial, bombas de bencina, parques zoológicos, bases militares, cárceles y cementerios.

#### **Condiciones de subdivisión del suelo:**

Superficie de subdivisión predial mínima : 1000 (m<sup>2</sup>)

#### **Condiciones de edificación:**

Coeficiente de ocupación de suelo	: 0,4
Coeficiente de constructibilidad	: 0,8
Sistema de agrupamiento	: aislado
Distanciamiento	: según OGUC
Rasante	: según OGUC
Altura máxima de edificación	: 9 (m) o 3 pisos
Antejardín	: 5 (m)
Densidad bruta máxima	: 40 (Hab. / Ha.)

#### **m) ZONA DE EXTENSIÓN URBANA PRODUCTIVA INDUSTRIAL INOFENSIVA - ZEU PI 1**

#### **Usos de suelo permitidos**

- Actividades Productivas Inofensivas
- Equipamiento de clases:
  - Salud;
  - Educación;
  - Deporte;
  - Esparcimiento;
  - Comercio;
  - Seguridad
- Infraestructura:
  - De transporte, de carácter inofensiva, destinada a edificaciones y/o instalaciones de terminales de locomoción colectiva urbana.
  - Sanitaria, de carácter inofensiva, destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas.
- Espacio Público (Aplica artículo 2.1.30 OGUC).
- Área Verde (Aplica artículo 2.1.31 OGUC).

### **Usos de suelo prohibidos**

Todos los no indicados precedentemente y en particular almacenamiento de carácter industrial, parques zoológicos, bases militares, cárceles y cementerios.

### **Condiciones de subdivisión**

Superficie de subdivisión predial mínima : 800 (m<sup>2</sup>)

### **Condiciones de edificación**

Coeficiente de ocupación de suelo	: 0,3
Coeficiente de constructibilidad	: 0,6
Distanciamiento	: según OGUC
Sistema de agrupamiento	: aislado
Altura máxima de edificación	: 10,5 (m) o 3 pisos
Rasante	: según OGUC
Antejardín	: 5 (m)

## **n) ZONA DE EXTENSIÓN URBANA DE EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA 1 - ZEU EI-1**

### **Usos de suelo permitidos**

- Equipamiento de todas las clases
- Área Verde (Aplica artículo 2.1.31 OGUC).
- Espacio Público (Aplica artículo 2.1.30 OGUC).
- Infraestructura
  - Infraestructura de transporte, de carácter inofensiva, destinada a edificaciones y/o instalaciones de terminales de locomoción colectiva urbana.
  - Infraestructura sanitaria, de carácter inofensiva, destinada a plantas de captación y tratamiento de agua potable o de aguas servidas.
  - Infraestructura energética; centrales de generación de energía, de gas y de telecomunicaciones, calificadas como inofensivas.

### **Usos de suelo prohibidos:**

Todos los no indicados precedentemente y en particular, almacenamiento de carácter industrial, parques zoológicos, bases militares, cárceles y cementerios.

### **Condiciones de subdivisión:**

Superficie de subdivisión predial mínima : 2000 (m<sup>2</sup>)

### **Condiciones de edificación:**

Coeficiente de ocupación de suelo	: 0,4
Coeficiente de constructibilidad	: 1,2
Distanciamiento	: según OGUC
Sistema de agrupamiento	: aislado
Altura máxima de edificación	: 10,5 (m) o 3 pisos

Rasante	: según OGUC
Antejardín	: 5 (m)

**ñ) ZONA DE EXTENSIÓN URBANA DE EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA 2 -  
ZEU EI-2**

**Usos de suelo permitidos:**

- Equipamiento de las clases:
  - Científico;
  - Comercio;
  - Culto y Cultura;
  - Deporte;
  - Educación;
  - Esparcimiento
- Espacio Público (Aplica artículo 2.1.30 OGUC).
- Área Verde (Aplica artículo 2.1.31 OGUC).
- Infraestructura
  - Infraestructura de transporte, de carácter inofensiva, destinada a edificaciones y/o instalaciones de terminales de locomoción colectiva urbana.
  - Infraestructura sanitaria, de carácter inofensiva, destinada a plantas de captación y tratamiento de agua potable o de aguas servidas.

**Usos de suelo prohibidos:**

Todos los no indicados precedentemente y en particular, almacenamiento de carácter industrial, parques zoológicos, bases militares, cárceles y cementerios.

**Condiciones de subdivisión:**

Superficie de subdivisión predial mínima : 1000 (m<sup>2</sup>)

**Condiciones de edificación:**

Coeficiente de ocupación de suelo	: 0,4
Coeficiente de constructibilidad	: 1,2
Distanciamiento	: según OGUC
Sistema de agrupamiento	: aislado
Altura máxima de edificación	: 10,5 (m) o 3 pisos
Rasante	: según OGUC
Antejardín	: 5 (m)

Las normas urbanísticas antes señaladas, serán aplicables a los proyectos que se emplacen en las áreas de riesgo graficadas en esta zona, una vez que se cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 2.1.17 de la OGUC.