



RESUMEN EJECUTIVO ANTEPROYECTO

ESTUDIO PLAN REGULADOR COMUNAL SAN
RAFAEL

JULIO 2023

I. PRESENTACIÓN

Este documento es un resumen de los contenidos de la propuesta de Plan Regulador Comunal, que busca informar a los vecinos sobre las principales características del Plan que se propone para la discusión, conforme lo establecido en los artículos 2.1.10 y 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Esta propuesta contiene:

-La definición de los límites del área urbana de las localidades de San Rafael y Alto Pangue.

La red vial de ambas áreas urbanas, con sus respectivos anchos (las vías existentes que se reconocen, las que se ensanchan y las nuevas).

-Terrenos destinados a circulaciones, plazas y parques.

-La zonificación que se establece al interior de las áreas urbanas, con los respectivos usos de suelo permitidos y otras normas urbanísticas que regularán las edificaciones.

Previamente, se presentan algunos antecedentes del diagnóstico, que sirven de contexto a la propuesta.

II. ANTECEDENTES DEL DIAGNÓSTICO

1. POBLACIÓN

Según los datos del Censo 2017, la comuna registró una población total de 9.191 habitantes, equivalentes al 2,2% de la población provincial y al 0,9% de la población regional. Con relación al Censo 2002, la población comunal aumentó en 1.517 habitantes, es decir, registra una tasa de crecimiento de 1,32% anual, tasa superior a la de la Provincia y la Región en el mismo período, aunque con un tamaño poblacional muy menor.

Cuadro II-1 Variación Intercensal 2002 - 2017

Territorio	Año 2002	Año 2017	Variación intercensal (%)	Tasa de crecimiento anual(%)
Comuna San Rafael	7674	9.191	19,8	1,3
Provincia de Talca	352.966	412.769	16,9	1,1
Región del Maule	908.097	1.044.950	15,07	0,9

Fuente: Elaboración propia con base en Censos INE

Se estima que en el año 2020 la comuna cuenta con 9.581 habitantes, que aumentarán a 11.338 para el año 2040, proyecciones que deberán ser revisadas según el próximo censo.

, en cuanto a su conformación poblacional.

De acuerdo al INE (2017), las entidades pobladas de San Rafael comprenden el pueblo de San Rafael como única entidad urbana, más el caserío Pangue Arriba y la aldea Alto Pangue como localidades pobladas rurales. La población de Alto Pangue se contabilizará como urbana a partir del próximo censo, con lo que se acentuará la condición minoritaria de la población rural que ya hoy tiene la comuna de San Rafael, que hoy tiene un mayor porcentaje de habitantes urbanos que el promedio de la región.

De hecho, las proyecciones indican que para el año 2040 la población urbana aumentará al menos al 60,8% y, al sumarle el cambio señalado respecto de Alto Pangue, menos de 1/3 de la población comunal será rural.

Cuadro II-2 Proyección de población comunal urbana y rural

Año	Total INE	Urbana	%	Rural	%
2002	7.674	3.482	45,4	4.192	54,6
2017	9.191	4.968	54,1	4.223	45,9
2035	10.987	6.251	56,9	4.736	43,1
2040	11.338	6.893	60,8	4.445	39,2



Fuente: Elaboración propia con base en Censos y Proyecciones INE




Si bien la mayor parte de la población comunal vive y trabaja en San Rafael, cerca del 25% trabaja o estudia en Talca, convirtiendo parcialmente a San Rafael, particularmente su cabecera comunal, en una ciudad dormitorio.

Las actividades económicas más relevantes son la producción agroindustrial y la agricultura, en especial el cultivo de avellanos europeos y nogales. La administración pública también es un sector importante en la generación de empleo.




Cabe destacar el limitado desarrollo relativo del comercio y de las actividades de alojamiento y servicio de comidas, lo que habla de un desarrollo urbano limitado de la localidad de San Rafael como proveedora de servicios para el entorno comunal y su condición dependiente de Talca en estos aspectos.

2. CRECIMIENTO URBANO DE SAN RAFAEL 2000-2020

ESQUEMA URBANO	HECHOS RELEVANTES
	<ul style="list-style-type: none"> - El desarrollo urbano se congrega mayormente en torno a la centralidad principal al costado oriente de la vía férrea con relación directa de las vías K-409 y K-405. - Se observa una incipiente consolidación del crecimiento longitudinal sobre la Ruta 5 hacia el sur y la K-40 en el sector poniente. - Sectores consolidados: Patria Nueva, Departamental, Manuel Correa, Las Lomas, San Rafael y Santa Amalia.
	<ul style="list-style-type: none"> - El crecimiento urbano en el oriente avanza hacia la intersección de las vías K-409 y K-405, con poblaciones de viviendas de fachada continua y áreas verdes barriales. - La tendencia de crecimiento longitudinal se acentúa hacia el sur, entre la vía férrea y la ruta 5. - Nuevos sectores consolidados: Villa San Eduardo y Los Naranjos.

	<ul style="list-style-type: none"> - Predominio del crecimiento longitudinal adosado al eje Ruta 5 Sur, en especial en el sector norte, con el desarrollo de proyectos de vivienda pareada de densidad media y áreas verdes barriales. - Hacia el sur el desarrollo es más espontáneo, de carácter individual y con lotes más grandes. - Nuevos sectores consolidados: Don Sebastián, Población Norte y San Ricardo Norte.
	<ul style="list-style-type: none"> - Continúa crecimiento hacia el norte y al oriente, con el desarrollo de conjuntos habitacionales en torno a Av. Cementerio urbanizando paños completos con proyectos de vivienda y áreas verdes barriales. Un consecuente desarrollo longitudinal espontáneo sobre Av. Cementerio. - Un paño de tamaño significativo y con uso agroindustrial (vitivinícola) se añade al área urbana consolidada del sector norponiente. - Nuevos sectores consolidados: Pob. Nueva Vida y Villa Bicentenario.
	<ul style="list-style-type: none"> - Se consolida modalidad de desarrollo longitudinal a lo largo de la Ruta 5 Sur y hacia el poniente sobre la K-40. Pedios de tamaño medio con baja ocupación de suelo. - Principal desarrollo se produce hacia el sector oriente, consolidando un área de conjuntos habitacionales desprovista de equipamiento comercial y de servicios. Esta relativa carencia, común al conjunto de la localidad, comienza a ser suplida parcialmente por el desarrollo de equipamientos institucionales en torno a la plaza y un área de actividades deportivas en desarrollo más al sur. - Nuevos sectores consolidados: Bicentenario II.

3. CRECIMIENTO URBANO DE ALTO PANGUE 2000-2020

	<ul style="list-style-type: none"> - Agrupamiento de viviendas al costado poniente de la Ruta 5 Sur. Con tipología aislada, predios pequeños y baja ocupación predial. - Su cercanía a Panguilemo y San Rafael sirve para la satisfacción de la demanda de servicios.
	<ul style="list-style-type: none"> - Consolidación de equipamiento deportivo y educacional adosados a la Ruta 5 Sur. - Crecimiento espontaneo con viviendas aisladas y predios de mayor tamaño hacia el poniente, a lo largo de la K-440.
	<ul style="list-style-type: none"> - Tendencia de crecimiento urbano longitudinal en torno a los ejes viales principales con viviendas aisladas y predios de tamaño medio. - La instalación de alcantarillado, en proceso, y posterior pavimentación contribuirá a la consolidación del sector de poblamiento original. - Si bien la futura instalación de un centro de salud al oriente de la ruta podría presionar por un crecimiento de la localidad hacia ese sector, se buscará consolidar el poblado al poniente, para evitar que éste crezca dividido por la ruta 5.

4. SÍNTESIS DE CONCLUSIONES

POTENCIALIDADES	RESTRICCIONES
Incremento esperado de la población y desarrollo industrial del entorno pueden servir de base a transición hacia una economía de servicios con una impronta rural.	Condición parcial de comuna dormitorio y, especialmente, alta dependencia de Talca como proveedora de equipamientos y servicios, acentuada por accesibilidad que brinda la ruta 5.
Óptimas condiciones de clima, suelo y agua aseguran continuidad de agricultura cada vez más tecnificada. Esto implica desafío a la capital comunal como proveedora de empleo y servicios cada vez más especializados.	
Patrimonio construido de valor patrimonial (Estación, barrio colindante), reconocido por la comunidad, de localización céntrica, cuya puesta en valor como conjunto puede ser un aporte significativo al reforzamiento la identidad local, junto a iniciativas que destaquen el rol vitivinícola de San Rafael y la habilitación de bordes de canales y estero como lugares de esparcimiento característicos de la ruralidad.	Comuna joven con pocos elementos identitarios propios (más allá de los que identifican a toda la región), acentuado por la carencia de sitios naturales protegidos y número limitado de edificaciones de valor patrimonial en el área urbana.
El proyecto de bypass (cuyo trazado se desconoce) podría quitar presión sobre el tramo de ruta 5 que divide a San Rafael, abriendo posibilidad de reducir su carácter divisorio.	La ruta 5 y la línea férrea son obstáculos duros a la integración funcional de barrios en una unidad urbana. A esto se suma el desarrollo de nuevos conjuntos habitacionales localizados a distancia del centro, pobremente conectados a la trama urbana principal.
La creación de una gran área productiva intercomunal en torno a la ruta 5 puede transformar significativamente la matriz productiva de San Rafael, generando oportunidades de empleos directos e indirectos y un incremento de la demanda habitacional.	El suelo disponible para usos habitacionales es limitado y difícilmente podría dar respuesta a una demanda residencial incrementada por futuras instalaciones industriales, demanda que puede superar con creces el crecimiento tendencial estimado.

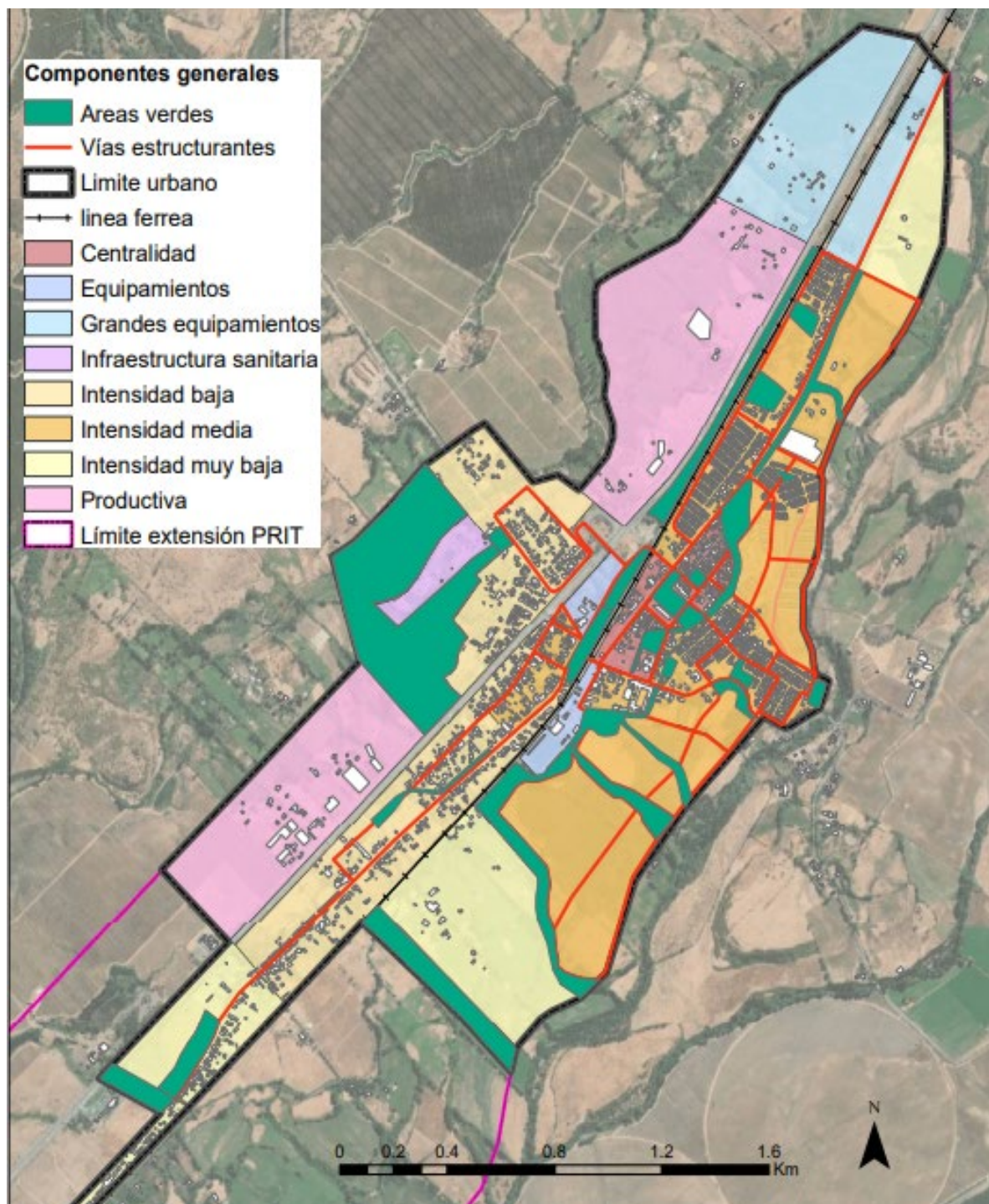
5. OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN

Los objetivos de planificación se generan a raíz del diagnóstico y fueron refrendados en las actividades de participación. Constituyen el marco general para el desarrollo de la imagen objetivo del desarrollo urbano. Se exponen a continuación:

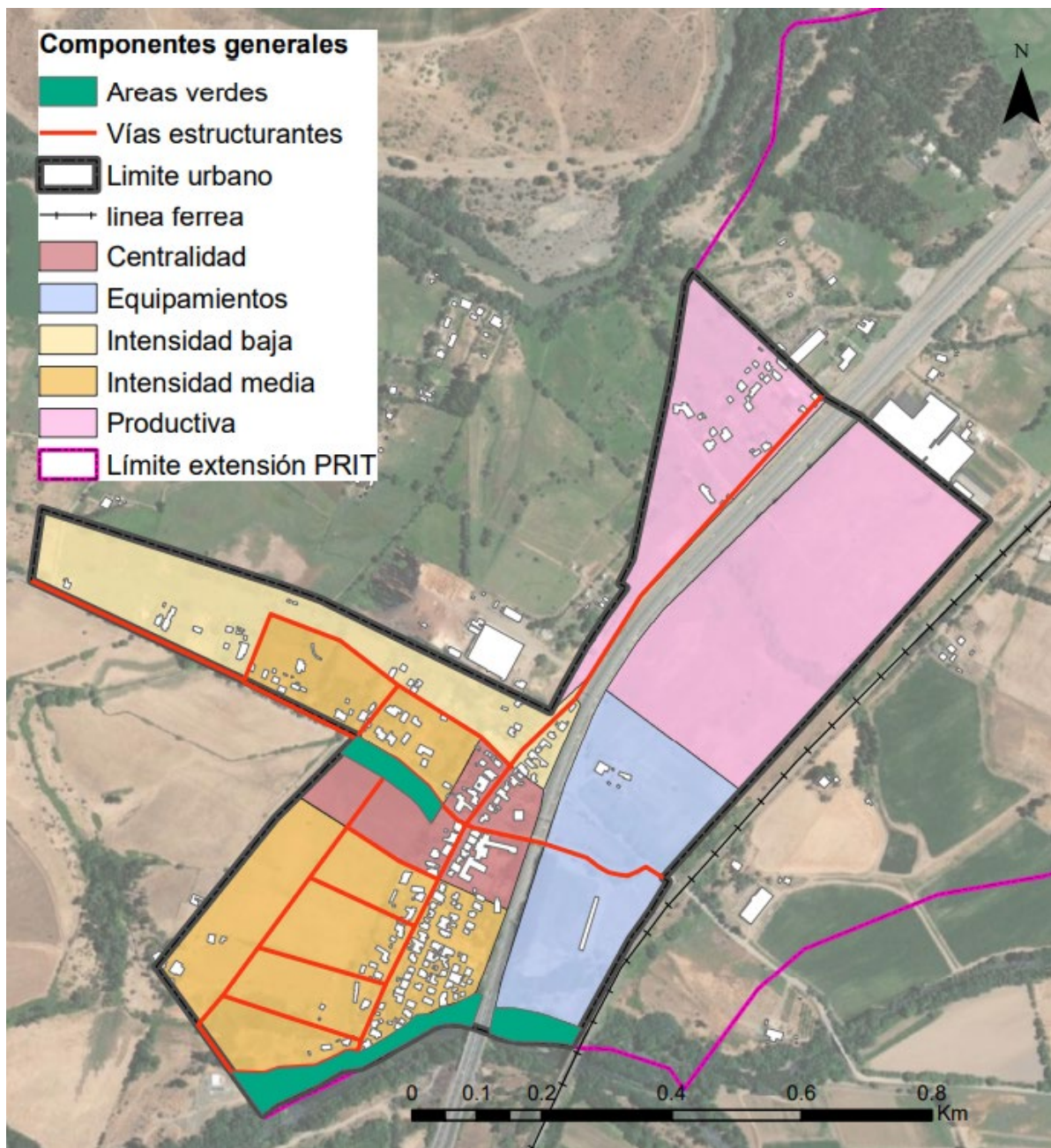
1. Fortalecer y generar las condiciones para la creación de servicios y equipamientos que permitan consolidar un área céntrica funcional que sirva a los residentes de la comuna y al área productiva intercomunal.
2. Contribuir a que Alto Pangué se desarrolle como subcentralidad capaz de lograr una autonomía funcional básica.
3. Brindar condiciones urbanísticas y de resguardo de elementos de valor natural y cultural que refuercen la identidad local y la valoración de la localidad como lugar atractivo para vivir.
4. Establecer espacios públicos y especialmente una estructura en torno al espacio público de movilidad que fortalezca la integración de los barrios en una unidad urbana común.

5. Establecer condiciones urbanísticas que permitan compatibilizar el posible desarrollo residencial de la localidad con el limitado espacio disponible para su crecimiento.

– Imagen objetivo integrada San Rafael



- IMAGEN OBJETIVO INTEGRADA ALTO PANGUE

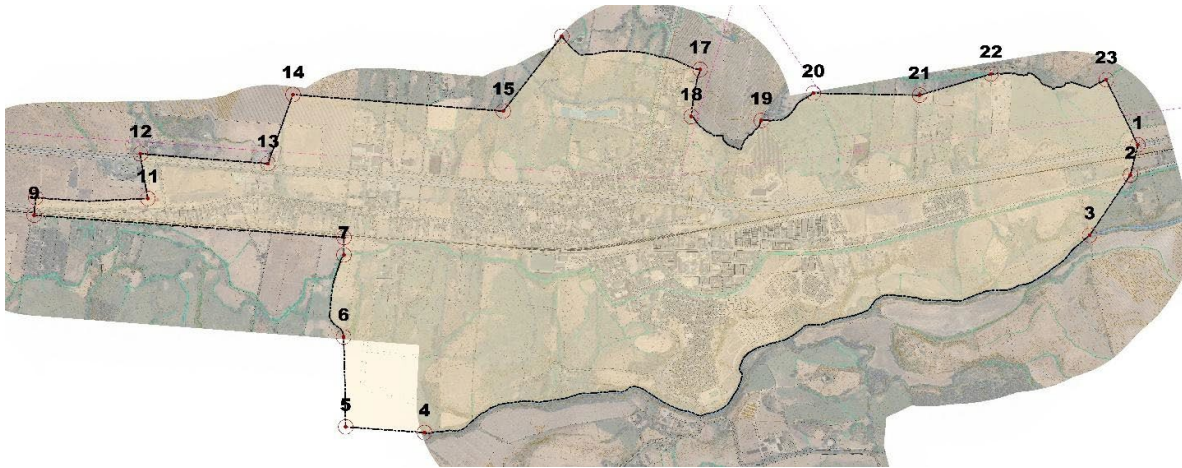


III. ANTEPROYECTO

A. DESCRIPCIÓN ANTEPROYECTO SAN RAFAEL

1. LÍMITE URBANO

El polígono envuelve una superficie de 538,9 ha. Corresponde a una demarcación ajustada del límite establecido por el estudio del Plan Regulador Intercomunal de Talca.



2. ZONIFICACIÓN

El área urbana se organiza de la siguiente manera:

Áreas residenciales y usos mixtos

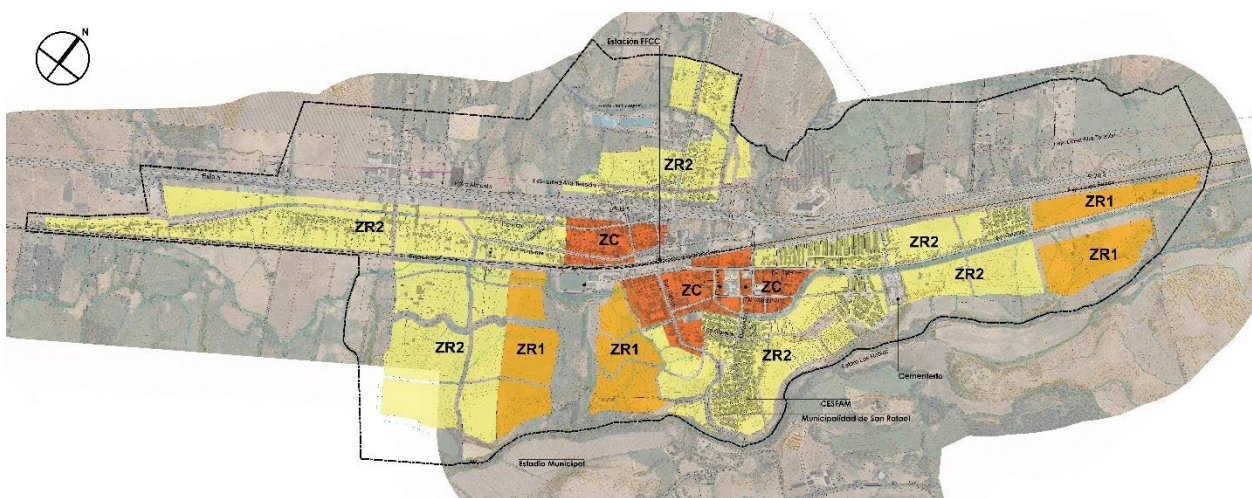
Zonas de desarrollo mixto (permiten usos residenciales y equipamiento):

La **Zona centro mixta (ZC)** se propone en dos sectores: uno, en torno a la plaza reconociendo el centro consolidado y sus instituciones cívicas más importantes y la otra, al poniente de la vía férrea, en un sector residencialmente consolidado que busca generar actividades mixtas propias de un área céntrica de pequeña escala, que dote de cierta autonomía al área, evitando desplazamiento y viajes.

La **Zona residencial densidad media alta (ZR1)**. Es el uso de suelo y condición urbanística que mayor intensidad, se ubica en sectores de buena accesibilidad en el entorno de parque urbano propuesto y permite el desarrollo de hasta cuatro pisos de construcción cuando aplica vivienda económica.

La **Zona residencial densidad media (ZR2)**. Uso de suelo y condición urbanística que mayor superficie ocupa del área urbana, se ubica en el entorno del centro urbano consolidado y reconoce el tipo de ocupación que se ha dado mayormente en San Rafael. Es un área de buena accesibilidad y en donde abundan los predios vacantes, que podrá ser destinada principalmente a consolidar áreas de vivienda con una intensidad de uso media, incluido el desarrollo de conjuntos habitacionales.

Zonas desarrollo mixto– Elaboración propia



- **ZE** - ZONA CENTRO MIXTA
- **ZR1** - ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA ALTA
- **ZR2** - ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA

Parques y plazas

- Zona de área verde que se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde proyectadas, se denominan **ZAV y PU**, para aquellos parques de cobertura comunal
- Se reconocen las áreas verdes definidas para cobertura intercomunal denominadas **PI y ZAVI**
- Los **Bienes Nacionales de Uso Público (BNUP)** son las áreas existentes, constituidas por la plaza de armas y las superficies entregadas en los procesos de loteo y urbanización de los proyectos habitacionales. La denominación de ZAVIV corresponde a aquellas áreas residuales de la vialidad que forman parte del espacio público dentro del complejo de la ruta 5, cuya superficie no se contabiliza.

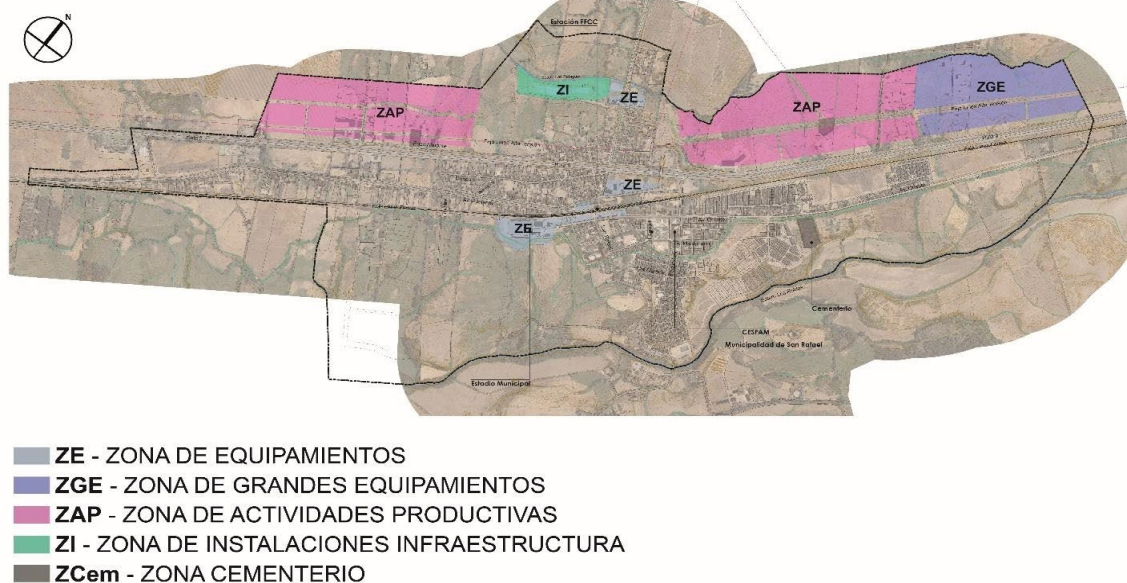
Usos específicos

Zonas de equipamiento, instalaciones sanitarias y cementerio. Conforme a los instructivos, las zonas de usos específicos son pocas y precisas, a fin de favorecer las zonas mixtas en las áreas urbanas.

- **ZE:** principales equipamientos institucionales, de deportes, educación y salud existentes (Estadio Municipal, Edificio Consistorial, escuela, Cefsam), más espacio para su expansión.
- **ZI:** Estanques de agua potables, recinto de la Planta de Tratamiento de Aguas Servidas y su entorno. Esta última está rodeada por un área verde intercomunal (propuesta por el estudio del Plan Regulador Intercomunal de Talca, PRIT) para mejorar el impacto de ésta sobre el entorno.

- El estudio del PRIT también define una zona que se denomina *Zona de grandes equipamientos (ZGE)*, ubicada al norte de San Rafael al poniente de la ruta 5.
- La *Zona de actividades productivas (ZAP)* está definida en su localización por el PRIT y se concentra en dos sectores al poniente de la ruta 5.
- **ZCem**: Zona Cementerio, reconoce el predio del actual cementerio y establece un área de crecimiento al norte.

Figura IV-3 Zona Usos específicos – Elaboración propia

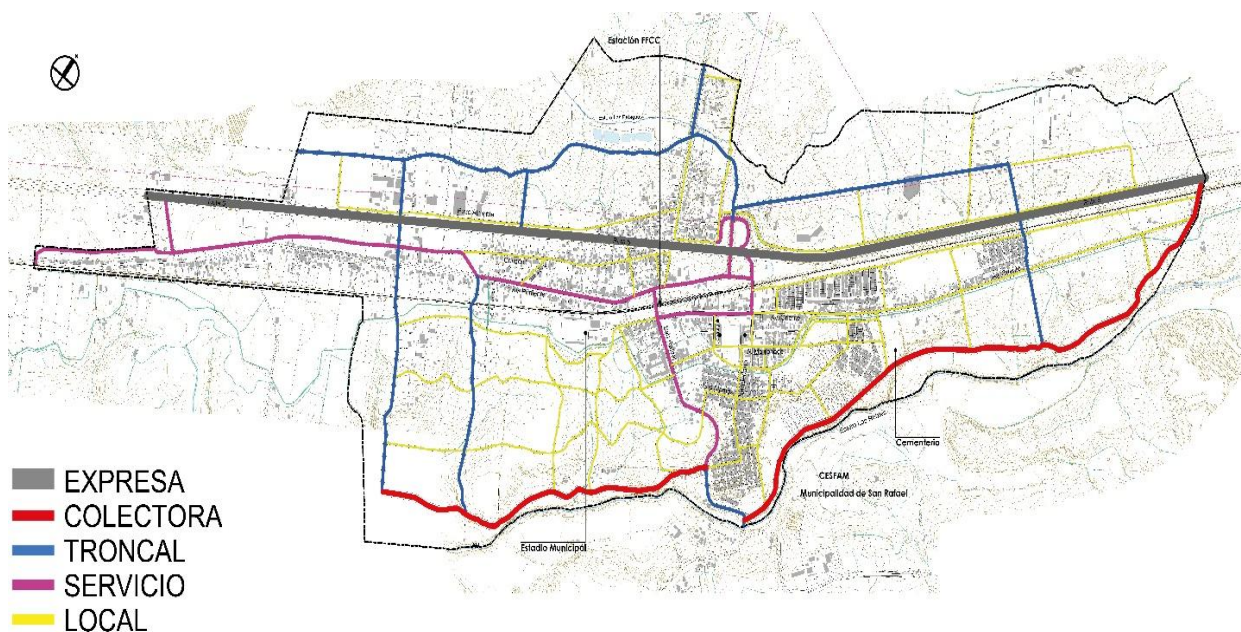


3. VIALIDAD ESTRUCTURANTE

Se reconocen las actuales vías principales, algunas de las cuales se ensanchan y también se establecen nuevos tramos, especialmente en las áreas urbanas sin desarrollar, para generar una trama compacta, quedando gravadas las fajas correspondientes para una futura apertura.

Hacia el oriente de la ruta 5, las aperturas conforman una grilla que tiene como margen una vía que bordea que estero Los Robles, sustentada en la continuidad de vías actuales y adaptada a la topografía. Hacia el sur se da continuidad a la calle Concón, que remplazará el rol de la avenida Poniente como auxiliar ante un atochamiento de la ruta 5, ya que la Av. Poniente no tiene margen de ampliación. Al poniente de la ruta 5, la trama también se complementa con aperturas, pero de una manera menos intensa, en zonas de actividades productivas o de equipamiento.

Vialidad propuesta según jerarquía

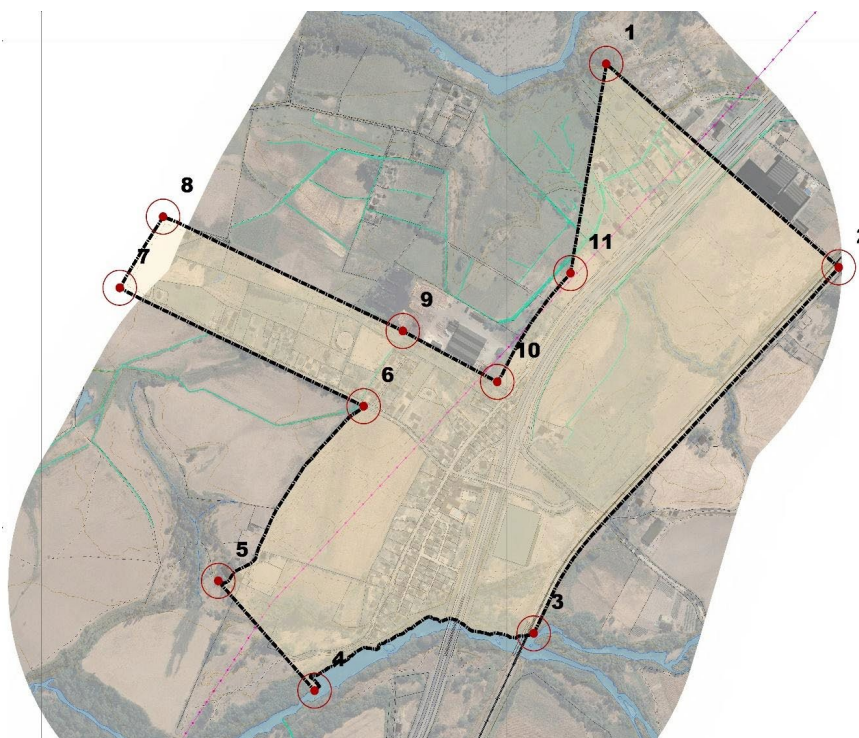


B. DESCRIPCIÓN ANTEPROYECTO ALTO PANGUE

1. LÍMITE URBANO

El polígono envuelve una superficie de 74,4 ha. Corresponde a una demarcación ajustada del límite establecido en el estudio del Plan Regulador Intercomunal de Talca.

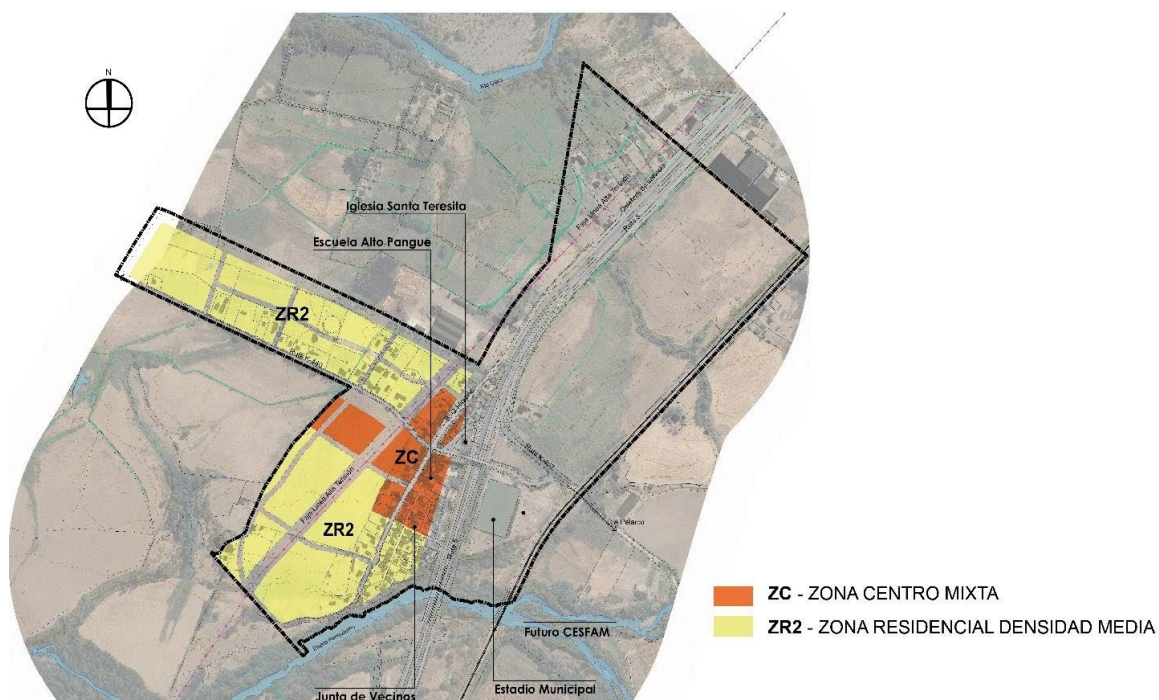
Límite urbano de Alto Pangue



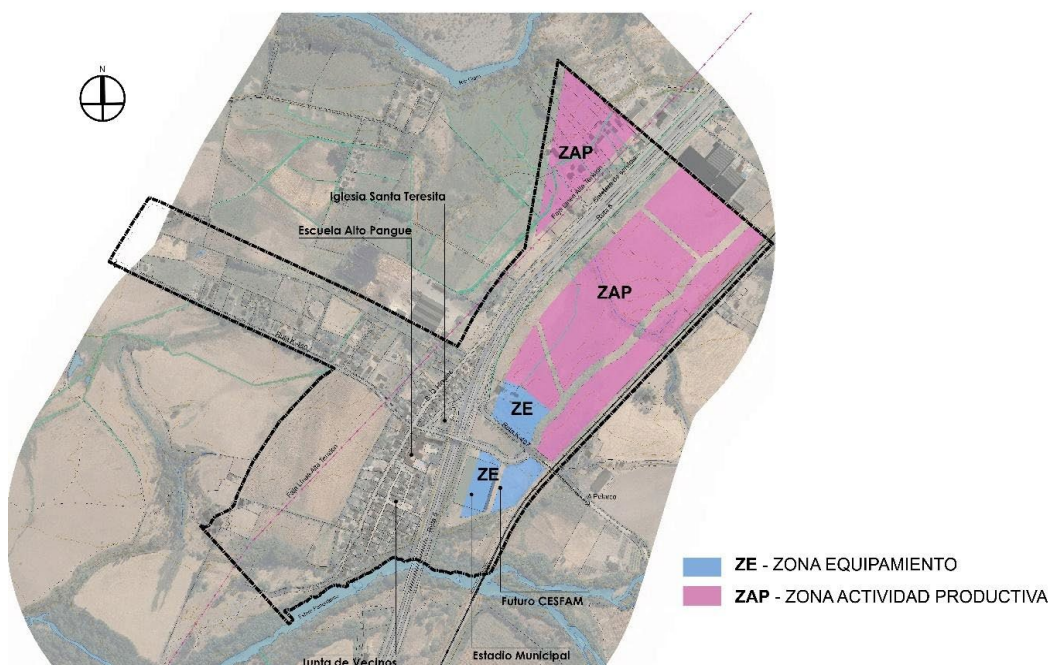
2. ZONIFICACIÓN

La descripción de las zonas es la misma que la que se presenta para San Rafael, pero simplificada (sólo hay aquí algunas de las zonas) debido a que se trata de una localidad menor. No tiene, por ejemplo una *Zona residencial densidad media alta (ZR1)*.

Zonas desarrollo mixto

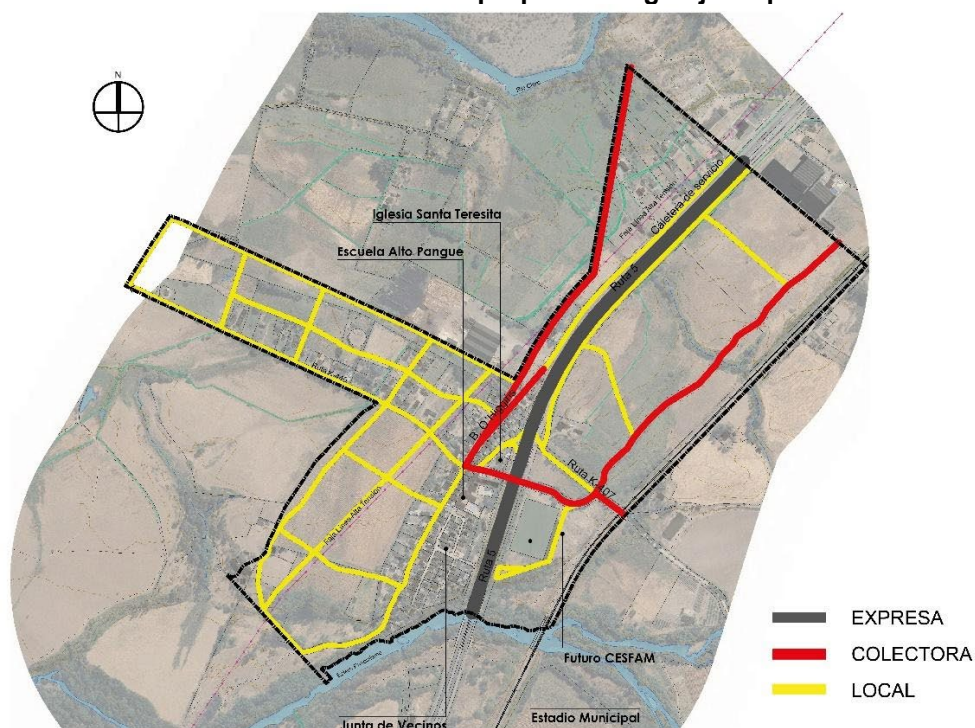


Zonas Usos específicos



3. VIALIDAD ESTRUCTURANTE

Vialidad propuesta según jerarquía



C. ASPECTOS COMUNES

1. RIESGOS

Las características del territorio (plena depresión central y en una zona donde interceptan ríos, quebradas y esteros a baja pendiente) exigen a la comuna de Río Claro y en especial a sus áreas urbanas, de grandes riesgos ante desastres naturales.

El **riesgo de inundación** se localiza en las áreas definidas y acotadas como inundables, que bordean el límite urbano propuesto. Corresponde a una faja que bordea todos los cursos de agua, de área variable, según sectores del lecho del río más o menos profundos y considera el desborde de canales alimentados por los cauces antes mencionados. El Plan recoge la probabilidad de esta amenaza con la propuesta de polígonos definidos para parque y áreas verdes en fajas adjuntas a los cauces.

Las crecidas anormales o eventos meteorológicos extremos, pueden constituir una amenaza de **flujos de detritos o aluvionales**, como en el sector nororiente de San Rafael entre calle 11 y la propuesta calle 7. El Plan recoge la probabilidad de esta amenaza con la definición de un área verde inmediata al borde del cauce que facilite la infiltración y con la materialización de la vía troncal desde la ruta 5 hasta la ruta K-405, como contención de un desborde extremo.

La amenaza de **incendio**, cuyo origen es propio del ámbito rural y de la dinámica de éste, excede las facultades normativas de un IPT que regula el desarrollo urbano. En todo caso, se recomienda:

- implementar medidas de limpieza de elementos combustibles en las márgenes de los límites urbanos frente a incendios del área rural.

- que los equipamientos e instalaciones críticas incluyan un estudio de localización.
- prioridad para habilitar los espacios de áreas verdes adyacentes a los cursos de agua (esteros de San Rafael y Alto Pangué), para mantener un suelo apto a la infiltración, así como una barrera siempre verde a la amenaza de incendio.
- materializar la provisión de espacio libre considerado en el Plan, como reserva de espacio libre con condiciones de seguridad frente a desastres.

Las áreas de riesgo se incorporan al plano de zonificación. No impiden la edificación, sino se exige que las construcciones incluyan medidas de mitigación al riesgo identificado.

2. VIVIENDA ECONÓMICA

Se ha optado por no incluir densidades altas, sino graduarlas entre 180 hab/hás y 80 hab/hás., con el criterio de mantener un estilo de vida semi rural que contribuya a preservar la identidad cultural tradicional de la comuna.

Sin embargo, considerando el crecimiento poblacional, es posible aplicar el Título 6 de la OGUC, que establece condiciones especiales para viviendas económicas. Las condiciones señaladas en la Ordenanza del PRC podrán ser modificadas en los términos que se presentan en el cuadro siguiente:

APLICACIÓN CONDICIONES EXCEPCIONALES PARA VIVIENDAS ECONOMICAS									
ZONAS	prop PRC		vivienda económica		ejemplo en 4 pisos			ejemplo en extensión	
	Densidad Bruta máxima PRC	Altura Máxima de la Edif. (m)	Densidad bruta máx. (+25%)	Densidad neta (70% del terreno)	max unidades por Há	m2 uso comun (24 m2 por unidad)	m2 disp por unidad (en 4 pisos)	m2 min lotes viv en extension	Lotes por Há (en 2 pisos y 60 M2 Min)
ZC	100	10,5	125,0	87,5	31,3	750,0	800,0	224,0	31
ZR1	180	10,5	225,0	157,5	56,3	1350,0	401,8	124,4	56
ZR2	80	10,5	100,0	70,0	25,0	600,0	1024,0	280,0	25

>120

SUPERFICIE RECOMENDABLE DE CABIDA SUPERIOR A
120 M2

3. USOS DE SUELO

En el cuadro siguiente se resume para cada zona urbana las normas de usos de suelo. Las filas del cuadro muestran los tipos de uso permitidos o prohibidos (las excepciones se marcan con un número. Ejemplo: Permitido2). Las columnas contienen las distintas zonas, Cada cruce entre filas y columnas muestra si se permite o prohíbe un tipo de uso en determinada zona.

USOS DE SUELO		ZONAS											
		Zona centro mixta	Zona residencial densidad media lata	Zona residencial densidad media	Zona equipamiento	Zona Grandes equipamiento	Zona cementerio	Zona Actividades Productivas	Zona instalaciones de infraestructura	Zona Áreas verdes y Zona área verde alcance intercomunal	Parque urbano alcance comuna	Zona áreas verdes Infraestructura vial	Parque urbano alcance intercomunal
	TIPO DE USO	ZC	ZR1	ZR2	ZE	ZGE	Zcem	ZAP	ZI	ZAV/ZAVI	PU	ZAVIV	PI
RESIDENCIAL	Vivienda	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
	Hospedaje	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
	Hogares acogida	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
EQUIPAMIENTO	Científico	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido	Permitido	Permitido	Prohibido	Permitido
	Comercio	Permitido	Permitido 1	Permitido	Prohibido	Permitido	Prohibido	Permitido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
	Culto y Cultura	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Prohibido	Permitido
	Deporte	Permitido 2	Permitido 2	Permitido 2	Permitido 2	Permitido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido 2	Permitido 2	Prohibido	Permitido 2
	Educación	Permitido 3	Permitido 3	Permitido 3	Permitido 3	Permitido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
	Esparcimiento	Permitido 4	Permitido 4	Permitido 4	Permitido 4	Permitido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido 4	Permitido 4	Prohibido	Permitido 4
	Salud	Permitido 5	Permitido 5	Permitido 5	Permitido 5	Prohibido	Permitido 5a	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
	Seguridad	Permitido 6	Permitido 6	Permitido 6	Permitido 6	Permitido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
	Servicios	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
	Social	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido	Prohibido	Permitido 10	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
	Grandes depósitos	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido 9	Permitido 9	Prohibido	Permitido 10	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
	Talleres	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido 9	Permitido 9	Prohibido	Permitido 10	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
	bodegas industriales	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido 9	Permitido 9	Prohibido	Permitido 10	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
	Ptas de rev técnica.	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido 9	Permitido 9	Prohibido	Permitido 10	Permitido 9	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido

INST. INFRAES- TRUCTU RA	De Transporte	Permitido 8	Permitido 8	Permitido 8	Permitido 8	Prohibido	Prohibido	Permitido 10	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
	Sanitaria	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido 9	Permitido 9	Permitido 9	Permitido 10	Permitido 9	Prohibido	Permitido 9	Prohibido	Permitido 9
	Energética	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido 9	Permitido 9	Permitido 9	Permitido 10	Permitido 9	Prohibido	Permitido 9	Prohibido	Permitido 9
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES	Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.												

Permitido 1	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Permitido 2	Prohibido autódromos
Permitido 3	Prohibidos centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación Conductual
Permitido 4	Prohibidos parques de entretenimientos, parques zoológicos, casinos
Permitido 5	Prohibido Cementerio, Crematorios
Permitido 5a	Prohibido todos aquellos que no sean Cementerio, Crematorios
Permitido 6	Prohibido Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad, Cárceles
Permitido 7	Prohibido estacionamientos
Permitido 8	Prohibidos todos aquellos que no sean Terminales de Vehículos y Depósitos de Vehículos de categorías A1, A2, A3, A4, B1, B2 y B3
Permitido 9	Prohibido calificadas molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas
Permitido 10	Prohibido calificadas insalubres, contaminantes o peligrosas

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS EN CADA ZONA

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	ZONAS											
	Zona centro mixta	Zona residencial densidad media alta	Zona residencial densidad media	Zona equipamiento	Zona Grandes equipamiento	Zona cementerio	Zona Actividades Productivas	Zona instalaciones de infraestructura	Zona Áreas verdes y Zona área verde alcance intercomunal	Parque urbano alcance comuna	Zona áreas verdes Infraestructura vial	Parque urbano alcance intercomunal
	ZC	ZR1	ZR2	ZE	ZGE	Zcem	ZAP	ZI	ZAV / ZAVI	PU	ZAVIV	PI
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400	200	500	1000	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8	0,8	0,6	0,8	0,5	0,2	0,5	0,1	0,2	0,1	0,05	0,1
Coeficiente de constructibilidad	2,4	2,4	1,8	1,6	0,5	0,2	0,5	0,1	0,2	0,1	0,05	0,1
Altura máxima de edificación (m)	10,50 m. – 3 pisos	10,50 m. – 3 pisos	10,50 m. – 3 pisos	14	14	3,5	14	14	3,5	3,5	3,5	3,5
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	80	80	80	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Altura Máxima de la Edificación en LO (m)	3,5 – 1 piso	7 m – 2 pisos	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado, pareado, continuo	Aislado, pareado, continuo	Aislado, pareado	Aislado	Aislado	Aislado	Aislado	Aislado	Aislado	Aislado	Aislado	Aislado
Adosamiento	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Retranqueo sobre altura fachada (m)	2	2	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	No aplica	3	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	25	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC
Antejardín (m)	3	3	3	3	10	10	10	10	10	10	10	10
Densidad bruta máxima (hab/há)	100	180	80	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica		No aplica	No aplica