



ORD

Nº **1086**

SIAC-GAB

DRV /Nº solicitud: 134156

ANT:

ORD. 414 Proc. 12976733

MAT:

Solicita pronunciamiento técnico del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica de la " Modificación del Plan Regulador de la Comuna de Río Bueno, para el terreno destinado a la Reposición del Hospital."

INCL:

VALDIVIA

**02 MAY 2019**

**DE : DIRECTOR REGIONAL DE VIALIDAD REGIÓN DE LOS RÍOS,**  
**SR. ANDRÉS FERNÁNDEZ YANTANI.**

**A : ALCALDE COMUNA DE RÍO BUENO,**  
**SR. LUIS REYES ÁLVAREZ.**

Junto con saludar y en atención a lo requerido mediante oficio Nº 414, en el cual solicita pronunciamiento técnico del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación del Plan Regulador de la Comuna de Río Bueno, para el terreno destinado a la Reposición del Hospital, se indica lo siguiente:

Con respecto a la vialidad propuesta en las alternativas, esta Dirección no tiene observaciones, ya que se emplaza en un área de influencia fuera de nuestra tuición.

Sin otro particular, se despide cordialmente,

AFY/HES/CAS/clg

**DISTRIBUCIÓN:**

- Destinario ✓
- Dpto. de Proyectos.
- Partes Seremi MOP
- SIAC GAB DRV
- Oficina de Partes.

**Andrés Fernández Yantani**  
Ingeniero Civil en Obras Civiles  
Director Regional de Vialidad  
Región de Los Ríos

Proceso Nº: **12987508**

ORD.: N° 414.-

ANT.: Reunión equipos técnicos de fecha 21.03.2019.

MAT.: Solicita pronunciamiento técnico del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica de las "Modificación del Plan Regulador de la Comuna de Río Bueno, para el terreno destinado a la Reposición del Hospital."

RIO BUENO, 17 de abril de 2019.

DE : LUIS ROBERTO REYES ÁLVAREZ  
ALCALDE COMUNA RIO BUENO

A : SEGÚN DISTRIBUCION

Junto con saludar cordialmente y en el marco proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de las "Modificación del Plan Regulador de la Comuna de Río Bueno, para el terreno destinado a la Reposición del Hospital.", de acuerdo a lo establecido en el D. N° 32 del 17 de agosto de 2015 del Ministerio de Medio Ambiente (REAE), remito a usted documento de trabajo que tiene por objetivo Informar a los Órganos de la Administración del Estado participantes en la Evaluación Ambiental Estratégica, sobre los siguientes aspectos:

- Su objeto.
- El antecedente o justificación que determina la necesidad de desarrollar su formulación.
- Los fines o metas que con ella se pretenden alcanzar.

Además de consultar y establecer coordinación con los mismos órganos respecto de:

- Los criterios de desarrollo sustentable de la materia a evaluar.
- Los objetivos y efectos ambientales de ésta.
- Las opciones de desarrollo consideradas para el logro de los objetivos planteados.

Es importante descartar que el documento anexo es un insumo para la elaboración del informe ambiental según lo establecido REAE del Ministerio de Medio Ambiente.

En este contexto esperamos contar con sus valiosos aportes, lo cuales deberán ser remitidos vía oficio, hasta el día 02 de mayo del 2019, para consulta comunicarse al fono 64 -2340472, 64-2340404 y/o al mail [Secplan@muniiribueno.cl](mailto:Secplan@muniiribueno.cl).

Sin otro particular, saluda atentamente.



LUIS ROBERTO REYES ÁLVAREZ  
ALCALDE  
I. MUNICIPALIDAD DE RIO BUENO



IDDOC: 341.854

LRRA/VNZB/vsv

DISTRIBUCIÓN:

- SEREMI de Vivienda y Urbanismo, Región de Los Ríos.
- SEREMI de Medio Ambiente, Región de Los Ríos.
- SEREMI de Salud, Región de Los Ríos.
- SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones, Región de Los Ríos.



- SEREMI de Agricultura, Región de Los Ríos.
- SEREMI de Hacienda, Región de Los Ríos.
- SEREMI de Economía, Fomento y Reconstrucción, Región de Los Ríos.
- SEREMI de Energía, Región de Los Ríos.
- Dirección de Obras Hidráulicas, Región de Los Ríos.
- Dirección de Arquitectura, Región de Los Ríos.
- Dirección de Planeamiento, Región de Los Ríos.
- Dirección General de Aguas, Región de Los Ríos.
- Dirección de Aeropuertos, Región de Los Ríos.
- Dirección Regional de Vialidad, Región de Los Ríos. ✓
- Dirección Regional de Turismo de la Región de Los Ríos.
- Consejo de Monumentos Nacionales
- CONAF, Región de Los Ríos.
- CONADI, Región de Los Ríos
- CORFO, Región de Los Ríos.
- SAG, Región de Los Ríos.
- ONEMI, Región de Los Ríos.
- Subdirección Nacional CONADI, Temuco.
- Gobierno Regional de Los Ríos.- DIPLADER.
- C.C. ADMINISTRADOR MUNICIPAL
- C.C. CONCEJO MUNICIPAL
- C.C. OFICINA DE PARTES.
- C.C. SECRETARIA MUNICIPAL
- C.C. D.O.M.
- C.C. CONTROL
- C.C. SECPLAN
- C.C. ARCHIVO PRC



## MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR DE LA COMUNA DE RÍO BUENO, PARA EL TERRENO DESTINADO A LA REPOSICIÓN DEL HOSPITAL EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)

Los antecedentes normativos, que enmarcan el procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica, corresponden a: DFL N° 458 de 1975 Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuya última actualización corresponde a la Ley N° 21.014 de fecha 26 de mayo de 2017; DS. N° 47 de 1992 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuya última actualización corresponde al D.S. N° 37 de fecha 21 de marzo de 2016; Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, actualizada mediante la Ley N° 20.417 de fecha 26 de marzo de 2010; y D N° 32 del 17 de agosto de 2015, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

El referido reglamento, en su artículo tercero, establece el carácter obligatorio de la Evaluación Ambiental Estratégica, para modificaciones sustanciales de Instrumentos de Planificación Territorial.

La Evaluación Ambiental Estratégica en una visión estratégica de planificación, orientada a la consideración y evaluación de aspectos ambientales y de sustentabilidad en las decisiones vinculadas a instrumentos de ordenamiento territorial. Su objetivo corresponde a incorporar consideraciones ambientales al proceso de formulación de un Plan Regulador Comunal.

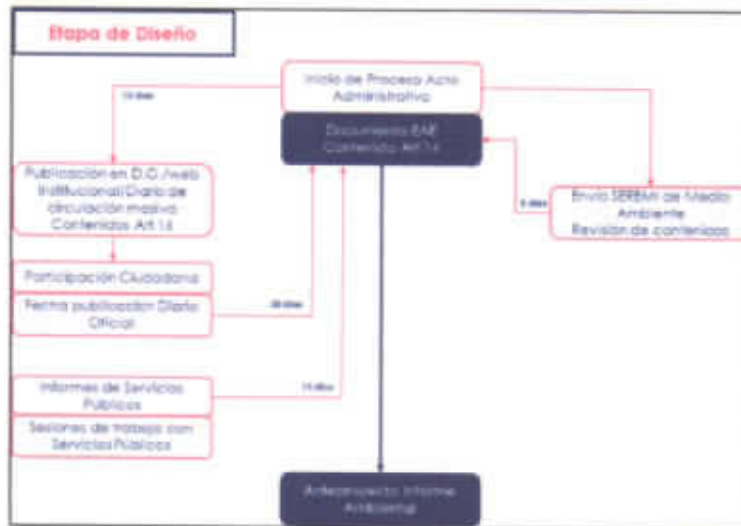
Su propósito, es ayudar a comprender el contexto de desarrollo para identificar y abordar adecuadamente problemas ambientales; encontrando opciones viables, desde una perspectiva ambiental y sustentable para alcanzar los objetivos estratégicos; maximizando el beneficio económico, el bienestar social, y respetando la conservación del medio ambiente.

### 1. Etapas de desarrollo de la Evaluación Ambiental Estratégica en el Plan

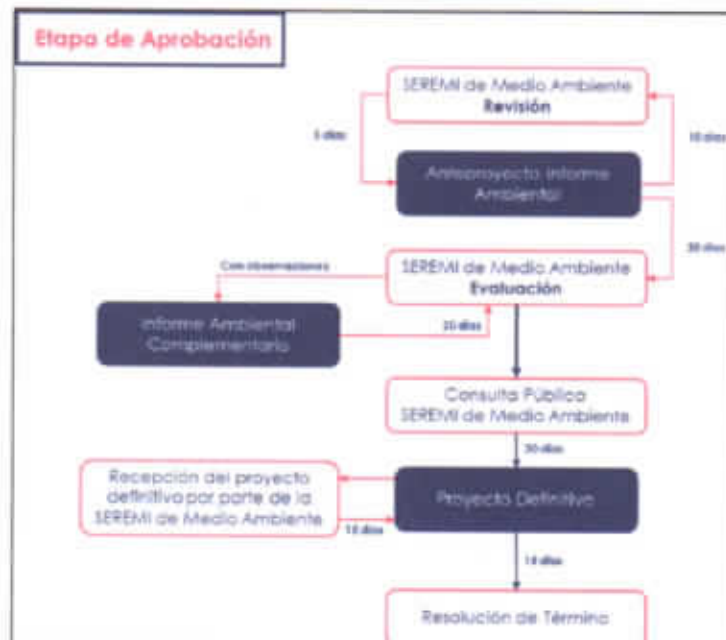
La Evaluación Ambiental Estratégica se inserta en la construcción de un Instrumento de Planificación Territorial en forma transversal, según lo establecido por el Artículo N° 7 bis de la Ley de Bases del Medio Ambiente, la cual establece las etapas de construcción del "Informe de EAE", a saber:

- **Etapas de Diseño:** se deberán considerar los objetivos y efectos ambientales del instrumento, así como los criterios de desarrollo sustentable del mismo. Durante esta etapa se deberá integrar a otros Órganos de la Administración del Estado vinculados a las materias objeto del plan, así como otros instrumentos relacionados con éste, a fin de garantizar la actuación coordinada de las entidades públicas involucradas en los proyectos afectados por el plan. A continuación, se presenta un diagrama de la Etapa de Diseño en el marco del Proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.





- **Etapas de Aprobación:** se deberá elaborar un anteproyecto del plan que contendrá un informe ambiental, el cual será remitido al Ministerio del Medio Ambiente para sus observaciones, para luego ser sometido a consulta pública por parte de la Municipalidad de Río Bueno. A continuación, se presenta un diagrama de la Etapa de Aprobación en el marco del Proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.





## **2. Aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica**

2.1 En el marco del desarrollo del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Rio Bueno, se debe informar a los Órganos de la Administración del Estado participantes de este proceso, sobre los aspectos que se detallan a continuación:

### **a) Su objeto:**

El presente estudio corresponde a la Actualización del Plan Regulador Comunal de Rio Bueno, instrumento de planificación urbana, que busca:

"Elaborar y conseguir la aprobación de una modificación al PRC de Rio Bueno con el fin de resolver la necesidad de equipamiento de salud, tomando como eje directriz la promoción del desarrollo urbano sostenible".

### **b) El antecedente o justificación que determina la necesidad de desarrollar su formulación:**

Los antecedentes normativos, que enmarcan el procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica, corresponden a: el DFL N° 458 de 1975 Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuya última actualización corresponde a la Ley 21.014 de fecha 26 de mayo de 2017; el DS. N° 47 de 1992 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuya última actualización corresponde al D.S. N° 37 de fecha 21 de marzo de 2016; la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, actualizada mediante la Ley 20.417 de fecha 26 de marzo de 2010; y el D. N° 32 del 17 de agosto de 2015, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

El referido reglamento, en su artículo tercero, establece el carácter obligatorio de la Evaluación Ambiental Estratégica, señalando específicamente en su inciso segundo lo siguiente:

"En todo caso siempre deberán someterse a Evaluación Ambiental Estratégica los Planes Regionales de Ordenamiento Territorial, Planes Reguladores Intercomunales, Planes Reguladores Comunes, y Planes Seccionales, Planes Regionales de Desarrollo Urbano y Zonificación del Borde Costero del Territorio Marítimo y el Manejo Integrado de Cuencas, las modificaciones sustanciales de los señalados instrumentos o los instrumentos de ordenamiento territorial que los reemplacen, o sistematicen".

Además, el Artículo N° 29, singulariza que se entiende por modificaciones sustanciales de los instrumentos de Ordenamiento Territorial. Así, para el caso de los Planes Reguladores Comunal o Seccionales, en su literal d), señala que se entenderán por modificaciones sustanciales las siguientes situaciones:

i) Se amplíe el área urbana, salvo que se circunscriba dentro de las áreas de extensión urbana que haya establecido un plan regulador intercomunal o metropolitano, en cuyo caso no se entenderá como una modificación sustancial,



ii) Se disminuya alguna de las áreas verdes del plan, en un porcentaje igual o superior a un 5% de su superficie, sean estas plazas, parques, u otras áreas verdes que tengan la calda de bien nacional de uso público, declaratorias de utilidad pública con tal destino o superficies de terreno destinadas exclusivamente por el plan al uso de suelo de área verde,

**iii) Se establezcan nuevas declaratorias de utilidad pública para vías colectoras, excluidos sus ensanches o los ensanches de otras vías que impliquen su reclasificación como vías colectoras,**

iv) Se incorporen, en zonas existentes del plan o en nuevas zonas, territorios destinados a los usos de suelo infraestructura o actividades productivas, calificadas como molestas, contaminantes o peligrosa, conforme a la Ordenanza General de Urbanismo y construcciones,

v) Se incorpore el uso residencial a cualquiera de las zonas mencionadas en el punto, iv) precedente, sea que estas últimas se mantengan o se eliminen con dicha modificación del plan,

**vi) Se incremente la altura o la densidad por sobre un 20% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican,**

**vii) Se incremente el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo por sobre un 30% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican”.**

En lo que se refiere a las modificaciones propuestas, con ocasión del desarrollo de la iniciativa “MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR DE LA COMUNA DE RÍO BUENO, PARA EL TERRENO DESTINADO A LA REPOSICIÓN DEL HOSPITAL”, estas se enmarcan dentro de lo mencionando en los literales iii), vi), vii) del referido artículo.

En virtud de lo expuesto, las modificaciones puntuales a las que se quiere someter el instrumento de planificación vigente, corresponden a:

Modificaciones Propuestas	Modificaciones Puntuales
Se establezcan nuevas declaratorias de utilidad publica	iii) Se establezcan nuevas deciaratorias de utilidad pública para vías colectoras, excluidos sus ensanches o los ensanches de otras vías que impliquen su reclasificación como vías colectoras.
Altura máxima de edificación	vi) Se incremente la altura o la densidad por sobre un 20% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifica.
Coeficientes de constructibilidad	vii) Se incremente el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo por sobre un 30% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.





Dichas modificaciones serán implementadas en el Terreno ubicado en calle Ejército Libertador N° 2450, del centro urbano de Río Bueno.

Las modificaciones propuestas para el Plan Regulador Comunal de Río Bueno, según lo establecido por el D N° 32/2015 REAE, específicamente en su Artículo N° 29, literal d); son de carácter sustanciales, toda vez que consideran declaratorias de utilidad pública para vías colectoras; existen incrementos de altura por sobre un 20% de la normativa actual; además de un incremento por sobre un 30% del coeficiente de ocupación de suelo.

Por lo expuesto anteriormente, se hace necesario desarrollar el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica para la modificación del instrumento vigente; en atención a los requisitos y formas señalados en el D N° 32/2015.

**d) Los fines o metas a alcanzar:**

- La Ilustre Municipalidad de Río Bueno ha decidido realizar modificaciones al plan regulador comunal vigente, el cual data del año 1991. Debido a lo extemporáneo del instrumento de planificación territorial, la ciudad de Río Bueno ha desarrollado incompatibilidades en los usos de suelo, en función del crecimiento de la ciudad y sus necesidades de equipamiento.

Por lo anterior, se hace necesario reordenar aspectos de zonificación del área urbana en un sector específico de la ciudad, con la finalidad de establecer las condiciones necesarias para la habilitación de un espacio destinado a equipamiento de salud, considerando además:

- Aumentar las alturas máximas edificables.
- Realizar ajustes de vialidad.

**e) Las políticas medio ambientales y de sustentabilidad que pudieran incidir en la Modificación del Plan Regulador de la Comuna de Río Bueno, para el Terreno destinado a la Reposición del Hospital.**

Instrumento	Descripción	Incidencia
Política Ambiental para el Desarrollo Sustentable (1998).	Incide sobre el objetivo de la incorporación de la dimensión ambiental a nivel local a través del instrumento de planificación territorial.	Directa
Política Nacional de Desarrollo Urbano	Incide directamente dado que la política en sus objetivos 3.1 y 3.2, propicia el desarrollo, identificación y definición de áreas con restricción de uso, permitiendo actualizar y redefinir áreas de riesgo naturales, considerando la capacidad del territorio y la definición de su uso compatible con dicha condición, lo anterior en coherencia con el instrumento de planificación territorial de Río Bueno.	Indirecta
Plan de Acción	Incide directamente según lo establecido en el plan de	Directa





Nacional de Cambio Climático 2017-2022	acción Nacional de Cambio Climático 2017-2022, punto 3.4 "Gestión del cambio climático a nivel regional y comunal", donde se establece que por el contacto directo que tienen los municipios con los habitantes de su comuna, la educación y sensibilización será un aporte fundamental que pueden desarrollar los gobiernos locales. La articulación de las distintas organizaciones en la comuna y en la región, tales como las empresas, las universidades o centros de investigación, las organizaciones ciudadanas y de pueblos originarios es fundamental para aunar los esfuerzos tanto en la adaptación como en la mitigación. Es necesario crear los canales y mecanismos en que estos actores puedan actuar de manera conjunta y que satisfagan de manera adecuada las necesidades y expectativas de desarrollo	
Plan Nacional de Desarrollo Turístico Sustentable	Incide directamente dado que el Plan Nacional de Desarrollo Turístico Sustentable dentro de sus objetivos específicos establece Fortalecer el desarrollo sustentable de destinos, a partir de un enfoque territorial integrado que promueva la articulación de actores locales y regionales, lo anterior, en coherencia con el instrumento de planificación territorial de Río Bueno.	Directa
OIT Convenio 169	Instrumento jurídico internacional vinculante ratificado en Chile; trata específicamente los derechos de los pueblos indígenas y tribales. Necesario para la aplicación de consulta indígena en el caso en todo el proceso de elaboración del PRC de Río Bueno, donde se analiza la cercanía y vigencia de las comunidades para su respectiva consulta.	Directa
PLADECO (2014 - 2017)	Corresponde a un instrumento de comunal indicativo aprobado por el consejo municipal el año 2013. Tiene por objetivo apoyar a la generación de instrumentos de planificación comunal (PLADECO) para orientar la adecuada toma de decisión en el Municipio con vista al desarrollo del territorio.	Directa



### 3. Consulta sobre los objetivos y efectos ambientales

En el marco del desarrollo del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica de las Modificaciones al Plan Regulador de la Comuna de Río Bueno, para el Terreno destinado a la Reposición del Hospital, se debe consultar y establecer coordinación con los Órganos de la Administración del Estado participantes de este proceso, sobre los objetivos y efectos ambientales:

Para el Diagnóstico Ambiental Estratégico se establecen las principales problemáticas de carácter ambiental para el área de estudio, donde se priorizaron 4 problemas ambientales, en base a los registros obtenidos del 1º proceso de participación ciudadana realizado en la comuna de Río Bueno con fecha 27-10-2018.

En la siguiente tabla, se presenta los 3 problemas ambientales considerados de importancia en el sitio en estudio.

Problema Ambiental	Descripción
1.- Presencia micro basurales	Localización de Micro basurales en distintos sectores generados por la presencia de sitios eriazos y la gestión integral de residuos sólidos domiciliarios a nivel comunal.
2.- Inadecuada utilización de suelo.	Conflictos por el uso de los espacios urbanos sin considerar las características intrínsecas del territorio.
3.-Mal manejo de aguas lluvias	El mal manejo de aguas lluvias se presenta en las partes bajas y/o planas de la comuna, asociadas a una construcción de recolección de agua antigua, no respondiendo a la situación actual, lo que no permite hoy en día recepcionar las aguas lluvias que vienen de la parte alta que se encuentra poblada. (Las principales zonas afectadas en la comuna por anegamientos son las calles de: Camilo Henríquez / Esmeralda. Las Heras /Pedro Lagos. Arturo Prat / 18 de Septiembre. Miraflores / Fernando Rhor 18 de septiembre / Balmaceda. Victoria / Esmeralda).

#### a) Objetivos Ambientales:

La Ley de Bases Generales del Medio Ambiente, establece que, en la etapa de diseño, el organismo proponente del plan, deberá considerar los objetivos y efectos ambientales del instrumento, así como los criterios de desarrollo sustentable de los mismos. Según el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, se define como objetivo ambiental: *“las metas o fines de carácter ambiental que buscan alcanzar las políticas, planes o instrumentos de ordenamiento territorial sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica”*.



Los principios generados e insertos dentro de los criterios de desarrollo sustentable, son la base para la construcción de los objetivos ambientales, los cuales concretan su acción en la propuesta de zonificación, basado en la incorporación de elementos ambientales para la sustentabilidad, como carácter del Plan.

Objetivo Ambiental	Descripción
Promover el desarrollo urbano sostenible, a través de la generación de usos de suelo compatibles con las características y necesidades intrínsecas del territorio.	Este objetivo abarca los 3 de problemas ambientales priorizados, vinculados al deterioro de espacios urbanos (presencia de micro basurales y mal manejo de aguas lluvias) conflictos de uso de suelo. El objetivo busca propiciar usos de suelo que potencien las características del territorio y su uso sustentable.

#### **b) Los criterios de desarrollo sustentable de la materia a evaluar:**

La Ley de Bases Generales del Medio Ambiente, establece que, en la etapa de diseño, el organismo proponente del plan, deberá considerar los objetivos y efectos ambientales del instrumento, así como los criterios de desarrollo sustentable de los mismos.

Según el Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica, se define como criterio de desarrollo sustentable<sup>1</sup>: *"Aquel que, en función de un conjunto de políticas medio ambientales y de sustentabilidad, permite la identificación de la opción de desarrollo más coherente con los objetivos de planificación y ambientales definido por el Órgano Responsable en el instrumento elaborado"*.

Los criterios de desarrollo sustentable considerados permitirán la elección de la opción de desarrollo a través de la cual será posible alcanzar los objetivos específicos deseados por este instrumento de ordenamiento territorial. De esta forma, representa un elemento que permitirá tomar la decisión más apropiada al momento de evaluar las opciones de desarrollo, considerado un requisito o condicionante del desarrollo sustentable a cumplir por el Plan.

Criterios que permiten la identificación de la opción de desarrollo más coherente con los objetivos de planificación y ambientales.

• <sup>1</sup> Artículo 4° letra c) del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, publicado en el Diario Oficial de la República de Chile el 4 de noviembre de 2015, mediante Decreto N° 32.





Criterios de Desarrollo Sustentable	Descripción	Objetivo
Uso y ocupación sustentable del suelo urbano.	Propiciar el desarrollo urbano sostenible, a través del uso de suelo compatible con las características intrínsecas del territorio y los aspectos normativos para su ocupación.	Establecer criterio de utilización de suelo que fomente desarrollo urbano sostenible en concordancia con el contexto local.

### c) Definición de Factores Críticos de Decisión

Los Factores Críticos de Decisión son temas integrados que resultan clave para la evaluación dado que son considerados elementos de éxito y foco central de cuestiones estratégicas de ambiente y sustentabilidad. En el presente proceso se han identificado los siguientes FCD:

Factor Crítico de Decisión	Patrimonio Natural – Urbano	
Descripción	<p>Este factor se focaliza en el resguardo de las características naturales del área urbana y la compatibilidad de uso de suelo para el emplazamiento de equipamiento de salud, enfatizando elementos primordiales para el desarrollo sustentable de áreas urbanas y mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes; incorporando este tipo de equipamiento al espacio urbano.</p> <p>De esta forma las características naturales y la compatibilidad, se abordan desde el reconocimiento de las transformaciones de los sectores urbanos, dotando de equipamientos que se emplazan en sectores que no presentan situaciones de vulnerabilidad o presencia de pasivos ambientales.</p>	
Criterio	Descriptor	Indicador
Compatibilidad de uso de suelo	Reconocimiento de superficies grabadas con uso equipamiento del tipo salud.	Superficie destinada a equipamiento del tipo salud.
	Compatibilidad de usos de suelo, entre el área de estudio y las zonas aledañas.	N° de oposiciones presentada ante el consejo municipal al momento de la tramitación de aprobación de la propuesta.





**d) Las opciones de desarrollo consideradas para el logro de los objetivos planteados.**

Las Opciones de Desarrollo son los distintos caminos viables para alcanzar los objetivos ambientales y de sustentabilidad en el marco de los propósitos del proceso de decisión. En este sentido, la viabilidad de la zonificación propuesta para el sector de estudio, debe propender a mantener la coherencia con los objetivos ambientales planteados; por lo que es importante destacar que las Opciones de Desarrollo deben ser realistas, acotadas y razonables.

El área de estudio, corresponde a:



Respecto del área de estudio, se presenta la situación actual o vigente, con la finalidad de facilitar y comprender las opciones de desarrollo propuestas.



## 1. Situación actual

Usos de suelo permitidos	Zona Z-4 = 8% superficie 2.442,8 m <sup>2</sup>	Zona Z-9 = 92% superficie 27.860,9 m <sup>2</sup>
Equipamiento regional según escala	Salud, educación, cultura, áreas verdes a excepción de parques nacionales, deporte esparcimiento y turismo a excepción de hipódromos, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales	Deporte, esparcimiento y turismo a excepción de hipódromos, zona de picnic, casino, comercio minorista y servicios profesionales.
<b>Normas específicas aplicables</b>		
a) Superficie predial mínima	120 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
b) Coeficiente de constructibilidad	0,8	2
c) Porcentaje de ocupación de suelo	80%	50%
d) Sistema de agrupamiento	Aislado / Pareado	Aislado
e) Altura de edificación	Aislado. Aplicación OGUC. Continuo máx. 7,0 m	Aplicación OGUC
f) Adosamientos	2,0 m de la línea de edificación	25,0 m de la línea de edificación
g) Antejardín	Opcional a 3,0 m. Será obligatorio cuando existan antejardines a lo menos en un 50% de longitud del costado de la cuadra	Obligatorio 3,0 m
<b>Estacionamientos</b>		
Uso Suelo	Escala	Estándar
Salud	Regional	1 cada 100 m <sup>2</sup> de construcción



## 2. Alternativas

### 2.1. Alternativa N° 1

ZONA Z-EQ-H	
Usos de Suelo	
Usos de suelo permitidos	Usos de suelo prohibidos
Residencial	-
Equipamiento <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Científico</li> <li>▪ Comercio</li> <li>▪ Culto y cultura</li> <li>▪ Deporte</li> <li>▪ Educación</li> <li>▪ Esparcimiento</li> <li>▪ Salud</li> <li>▪ Seguridad</li> <li>▪ Servicio</li> <li>▪ Social</li> </ul>	-
-	Actividades productivas
-	Infraestructura
Áreas Verdes	-
Espacio Público	-
Normas Urbanísticas de Subdivisión y Edificación	
Subdivisión predial mínima	300 m <sup>2</sup>
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	6
Sistema de agrupamiento	Aislado
Densidad bruta máxima	400 hab/ha
Altura máxima de edificación	36 m
Antejardín mínimo	5 m
Rasantes	según OGUC
Normas de Estacionamiento	
Vivienda unifamiliar/colectiva, hasta 70 m <sup>2</sup>	1 por cada 3 viviendas
Vivienda unifamiliar/colectiva, entre 70-140 m <sup>2</sup>	1 por cada 1 vivienda
Vivienda unifamiliar/colectiva, de más de 140 m <sup>2</sup>	2 por cada 1 vivienda
Equipamiento/áreas verdes/ espacio público	1 por cada 100 m <sup>2</sup> edificados
Estacionamiento de bicicletas	3 estacionamientos de bicicletas por cada 1 estacionamiento vehicular

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre líneas oficiales (m)	Observaciones
			Desde	Hasta		
VC	Colectora	Avda. Balmaceda			30 (P)	



## 2.2. Alternativa 2

ZONA Z-EQ-H	
Usos de Suelo	
Usos de suelo permitidos	Usos de suelo prohibidos
Residencial	-
Equipamiento <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Científico</li> <li>▪ Comercio</li> <li>▪ Culto y cultura</li> <li>▪ Deporte</li> <li>▪ Educación</li> <li>▪ Esparcimiento</li> <li>▪ Salud</li> <li>▪ Seguridad</li> <li>▪ Servicio</li> <li>▪ Social</li> </ul>	-
-	Actividades Productivas
-	Infraestructura
Áreas Verdes	-
Espacio Público	-
Normas Urbanísticas de Subdivisión y Edificación	
Subdivisión predial mínima	300 m <sup>2</sup>
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	6
Sistema de agrupamiento	Aislado
Densidad bruta máxima	400 hab/ha
Altura máxima de edificación	36m.
Antejardín mínimo	5 m
Rasantes	según OGUC
Normas de Estacionamiento	
Vivienda unifamiliar/colectiva, hasta 70 m <sup>2</sup>	1 por cada 3 viviendas
Vivienda unifamiliar/colectiva, entre 70-140 m <sup>2</sup>	1 por cada 1 vivienda
Vivienda unifamiliar/colectiva, de más de 140 m <sup>2</sup>	2 por cada 1 vivienda
Equipamiento/áreas verdes/ espacio público	1 por cada 100 m <sup>2</sup> edificados
Estacionamiento de bicicletas	3 estacionamientos de bicicletas por cada 1 estacionamiento vehicular





### 2.3. Alternativa 3

ZONA Z-EQ-H	
Usos de Suelo	
Usos de suelo permitidos	Usos de suelo prohibidos
Residencial	-
Equipamiento <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Científico</li> <li>▪ Comercio</li> <li>▪ Culto y cultura</li> <li>▪ Deporte</li> <li>▪ Educación</li> <li>▪ Esparcimiento</li> <li>▪ Salud</li> <li>▪ Seguridad</li> <li>▪ Servicio</li> <li>▪ Social</li> </ul>	-
-	Actividades Productivas
-	Infraestructura
Áreas Verdes	-
Espacio Público	-
Normas Urbanísticas de Subdivisión y Edificación	
Subdivisión predial mínima	300 m <sup>2</sup>
Coeficiente de ocupación de suelo	0,85
Coeficiente de constructibilidad	7
Sistema de agrupamiento	Aislado
Densidad bruta máxima	400 hab/ha
Altura máxima de edificación	39m.
Antejardín mínimo	5 m
Rasantes	según OGUC
Normas de Estacionamiento	
Vivienda unifamiliar/colectiva, hasta 70 m <sup>2</sup>	1 por cada 3 viviendas
Vivienda unifamiliar/colectiva, entre 70-140 m <sup>2</sup>	1 por cada 1 vivienda
Vivienda unifamiliar/colectiva, de más de 140 m <sup>2</sup>	2 por cada 1 vivienda
Equipamiento/áreas verdes/ espacio público	1 por cada 100 m <sup>2</sup> edificados
Estacionamiento de bicicletas	3 estacionamientos de bicicletas por cada 1 estacionamiento vehicular

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre líneas oficiales (m)	Observaciones
			Desde	Hasta		
VC	Colectora	Avda. Balmaceda			30 (P)	