



ANTEPROYECTO

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR
COMUNAL DE EL TABO

ORDENANZA LOCAL

VERSIÓN 04
AGOSTO 2025



TABLA DE CONTENIDOS

TÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES.....	5
CAPITULO I	NORMAS DE COMPETENCIA Y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO.....	5
Artículo 1	Identificación del instrumento de planificación y sus componentes	5
Artículo 2	Descripción de los límites urbanos	5
Artículo 3	Identificación de las áreas y zonas que integran el Plan.	7
CAPITULO II	NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL.....	9
Artículo 4	Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a declaración de utilidad pública.....	9
Artículo 5	Emplazamiento de Infraestructura en zonas que permiten actividad industrial.	9
Artículo 6	Cesiones gratuitas de terrenos en urbanizaciones	9
Artículo 7	Aumento de tamaños prediales	10
Artículo 8	Porcentajes para funcionamiento de pequeños equipamientos	10
Artículo 9	Disposiciones de distanciamiento en subterráneos	10
Artículo 10	Exigencia de estacionamientos	10
Artículo 11	En antejardín	12
Artículo 12	Instalación de publicidad.....	13
Artículo 13	Incentivos en las normas urbanísticas	13
TÍTULO II	DISPOSICIONES ESPECÍFICAS.....	15
CAPITULO III	ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS.....	15
Artículo 14	Normas Específicas de Zonificación.....	15
Artículo 15	Zona Mixta 1.....	16
Artículo 16	Zona Mixta 2.....	17
Artículo 17	Zona Mixta 3.....	18
Artículo 18	Zona Mixta 4.....	19
Artículo 19	Zona Mixta 5.....	20
Artículo 20	Zona Mixta 6.....	21
Artículo 21	Zona Mixta 7.....	23
Artículo 22	Zona Mixta 8.....	25
Artículo 23	Zona Residencial 1	26
Artículo 24	Zona Residencial 2	28
Artículo 25	Zona Residencial 3	29
Artículo 26	Zona Residencial 4	30
Artículo 27	Zona Residencial 5	31
Artículo 28	Zona Residencial 6	32

Artículo 29	Zona Residencial 7	33
Artículo 30	Zona Residencial 8	34
Artículo 31	Zona de infraestructura sanitaria ZIS	35
Artículo 32	Zona de infraestructura sanitaria ZIE	36
Artículo 33	Zonas de Áreas Verdes	37
CAPITULO IV ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO.....		38
Artículo 34	Áreas de riesgo de desastre	38
Artículo 35	Zonas no edificables	38
CAPITULO V ÁREAS DE PROTECCIÓN.....		39
Artículo 36	Áreas de protección de recursos de valor cultural edificado	39
Artículo 37	Áreas de protección de recursos de valor natural	47
Artículo 38	Inmuebles de Conservación Histórica	50
Artículo 39	Zonas de Conservación Histórica.....	50
CAPITULO VI TERRENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA.....		53
Artículo 40	Plaza y parque	53
Artículo 41	Vías.....	53
CAPITULO VI RED VIAL ESTRUCTURANTE.....		53
Artículo 42	Generalidades	53
Artículo 43	Vialidad estructurante	53

TABLA DE CUADROS

Cuadro 1 Límite urbano localidad El Tabo	6
Cuadro 2 Dotación Mínima De Estacionamientos.....	10
Cuadro 3 Zonas identificadas	15
Cuadro 4 Normas Usos de Suelo de ZM1.....	16
Cuadro 5 Normas de Subdivisión y Edificación ZM1	16
Cuadro 6 Normas Usos de Suelo de ZM2.....	17
Cuadro 7 Normas de Subdivisión y Edificación ZM2.....	17
Cuadro 8 Normas Usos de Suelo de ZM3.....	18
Cuadro 9 Normas de Subdivisión y Edificación ZM3.....	18
Cuadro 10 Normas Usos de Suelo de ZM4.....	19
Cuadro 11 Normas de Subdivisión y Edificación ZM4	19
Cuadro 12 Normas Usos de Suelo de ZM5.....	20
Cuadro 13 Normas de Subdivisión y Edificación ZM5	20
Cuadro 14 Normas Usos de Suelo de ZM6.....	21
Cuadro 15 Normas de Subdivisión y Edificación ZM6	22
Cuadro 16 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo ZM 6	22
Cuadro 17 Normas Usos de Suelo de ZM7.....	23
Cuadro 18 Normas de Subdivisión y Edificación ZM7	24
Cuadro 19 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo ZM 7	24
Cuadro 20 Normas Usos de Suelo de ZM8.....	25
Cuadro 21 Normas de Subdivisión y Edificación ZM8.....	25

Cuadro 22 Normas Usos de Suelo de ZR1	26
Cuadro 23 Normas de Subdivisión y Edificación ZR1	27
Cuadro 24 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo ZR 1.....	27
Cuadro 25 Normas Usos de Suelo de ZR2	28
Cuadro 26 Normas de Subdivisión y Edificación ZR2	28
Cuadro 27 Normas Usos de Suelo de ZR3	29
Cuadro 28 Normas de Subdivisión y Edificación ZR3	29
Cuadro 29 Normas Usos de Suelo de ZR4	30
Cuadro 30 Normas de Subdivisión y Edificación ZR4	30
Cuadro 31 Normas Usos de Suelo de ZR5	31
Cuadro 32 Normas de Subdivisión y Edificación ZR5	31
Cuadro 33 Normas Usos de Suelo de ZR6	32
Cuadro 34 Normas de Subdivisión y Edificación ZR6	32
Cuadro 35 Normas Usos de Suelo de ZR7	33
Cuadro 36 Normas de Subdivisión y Edificación ZR7	33
Cuadro 37 Normas Usos de Suelo de ZR8	34
Cuadro 38 Normas de Subdivisión y Edificación ZR8	34
Cuadro 39 Normas Usos de Suelo de ZIS	35
Cuadro 40 Normas de Subdivisión y Edificación ZIS	35
Cuadro 41 Normas Usos de Suelo de ZIE	36
Cuadro 42 Normas de Subdivisión y Edificación ZIE	36
Cuadro 43 Normas Usos de Suelo de ZTA	40
Cuadro 44 Normas de Subdivisión y Edificación ZTA	40
Cuadro 45 Normas Usos de Suelo de ZTB	41
Cuadro 46 Normas de Subdivisión y Edificación ZTB	41
Cuadro 47 Normas Usos de Suelo de ZTC	42
Cuadro 48 Normas de Subdivisión y Edificación ZTC	42
Cuadro 49 Normas Usos de Suelo de ZTD	43
Cuadro 50 Normas de Subdivisión y Edificación ZTD	43
Cuadro 51 Normas Usos de Suelo de ZTE	44
Cuadro 52 Normas de Subdivisión y Edificación ZTE	44
Cuadro 53 Normas Usos de Suelo de ZTF	45
Cuadro 54 Normas de Subdivisión y Edificación ZTF	45
Cuadro 55 Normas Usos de Suelo de ZTG	46
Cuadro 56 Normas de Subdivisión y Edificación ZTG	46
Cuadro 57 Normas Usos de Suelo de SN1 A	47
Cuadro 58 Normas Usos de Suelo de SN1 B	47
Cuadro 59 Normas de Subdivisión y Edificación SN 1 B.....	48
Cuadro 60 Normas Usos de Suelo de SN2	48
Cuadro 61 Normas Usos de Suelo de SN3	48
Cuadro 62 Normas Usos de Suelo de ZBC	48
Cuadro 63 Normas de Subdivisión y Edificación ZBC	49
Cuadro 64 Inmuebles de Conservación Histórica	50
Cuadro 65 Zonas de Conservación Histórica	50
Cuadro 66 Normas Usos de Suelo de ZCH1	51
Cuadro 67 Normas de Subdivisión y Edificación ZCH1	51
Cuadro 68 Normas Usos de Suelo de ZCH2	52
Cuadro 69 Normas de Subdivisión y Edificación ZCH2	52
Cuadro 70 Parques Urbanos	53

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO I NORMAS DE COMPETENCIA Y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO.

Artículo 1 Identificación del instrumento de planificación y sus componentes

El presente instrumento de planificación territorial Plan Regulador Comunal de El Tabo se compone de los documentos que se indican a continuación:

1. Memoria Explicativa que se acompaña de los siguientes estudios especiales, los cuales forma parte de ésta.
 - Estudio de Movilidad
 - Estudio de Riesgo y Protección Ambiental
 - Estudio de Equipamiento Comunal
 - Estudio de Patrimonio
2. Ordenanza Local
3. Estudio de Factibilidad Sanitaria
4. Planos que componen el Plan Regulador Comunal, que son los siguientes.:

Centro Poblado	Código N° de láminas	Lámina	Escala
El Tabo	PRCET-01	1 de 2	1:7.500
El Tabo	PRCET-02	2 de 2	1:7.500

Artículo 2 Descripción de los límites urbanos

El Plan Regulador Comunal de El Tabo tiene jurisdicción sobre el territorio incluido dentro de los Límites Urbanos definidos para la localidad en este Plan.

El Límite Urbano de El Tabo georreferenciado en el sistema de coordenadas UTM, Datum WGS 1984 HUSO 19, se circunscribe a la poligonal cerrada compuesta por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 cuya descripción de puntos y tramos se describen a continuación:

Cuadro 1 Límite urbano localidad El Tabo

PUN-TO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			
1	250.923,15	6.296.151,08	Intersección de línea de costa con límite comunal norte	1-2	Límite comunal norte que une los puntos 1 y 2
2	258.895,95	6.294.696,16	Intersección de límite comunal norte con eje de quebrada existente	2-3	Eje de quebrada existente que une los puntos 2 y 3
3	259.066,79	6.293.375,73	Intersección de eje de quebrada existente con eje de ruta G-984	3-4	Eje de ruta G-984 que une los puntos 3 y 4
4	259.105,55	6.293.317,09	Intersección de eje de ruta G-984 con eje de quebrada existente	4-5	Línea recta que une los puntos 4 y 5
5	259.108,06	6.293.264,54	Intersección de curva de nivel 173msnm con eje de canal existente	5-6	Eje de canal existente que une los puntos 5 y 6
6	259.131,55	6.293.220,77	Intersección de eje de canal existente con línea oficial norte de autopista litoral central – ruta G-948	6-7	Línea recta que une los puntos 6 y 7
7	259.134,94	6.293.206,39	Intersección de línea oficial sur de autopista litoral central – ruta G-948 con línea paralela 380m al oriente del eje de ruta G-984	7-8	Línea oficial sur de autopista litoral central – ruta G-948 que une los puntos 7 y 8
8	261.201,23	6.290.642,61	Intersección de línea oficial sur de autopista litoral central – ruta G-948 con eje de estero La Cigüeña	8-9	Eje de estero La Cigüeña que une los puntos 8 y 9
9	260.932,27	6.290.500,13	Intersección de eje de estero La Cigüeña con cota 61msnm	9-10	Línea recta que une los puntos 9 y 10
10	261.385,18	6.290.285,49	Intersección de cota 106msnm con eje de quebrada existente	10-11	Eje de quebrada existente que une los puntos 10 y 11
11	261.434,31	6.290.194,03	Intersección de eje de quebrada sin nombre con línea paralela 40m al norte del eje de huella sin nombre	11-12	Línea recta que une los puntos 11 y 12
12	261.457,68	6.290.137,23	Intersección de eje de quebrada existente con línea oficial norte de huella sin nombre	12-13	Línea recta que une los puntos 12 y 13
13	261.517,69	6.289.568,38	Intersección de eje de quebrada existente con línea paralela 650m al poniente del eje de ruta G-94-F	13-14	Línea paralela 650m al poniente del eje de ruta G-94-F que une los puntos 13 y 14
14	261.690,86	6.287.280,23	Intersección de línea paralela 650m al poniente del eje de ruta G-94-F con línea oficial norte de ruta G-966	14-15	Límite comunal sur que une los puntos 14 y 15
15	257.755,23	6.287.882,44	Intersección de límite comunal sur con eje de línea de costa	15-1	Línea de costa que une los puntos 15 y 1

Artículo 3 Identificación de las áreas y zonas que integran el Plan.

El territorio del Plan se encuentra dividido en las siguientes áreas y zonas:

Zonas Mixtas

- ZM1: Zona mixta 1
- ZM2: Zona mixta 2
- ZM3: Zona mixta 3
- ZM4: Zona mixta 4
- ZM5: Zona mixta 5
- ZM6: Zona mixta 6
- ZM7: Zona mixta 7
- ZM8: Zona mixta 8

Zona Residenciales

- ZR1: Zona residencial 1
- ZR2: Zona residencial 2
- ZR3: Zona residencial 3
- ZR4: Zona residencial 4
- ZR5: Zona residencial 5
- ZR6: Zona residencial 6
- ZR7: Zona residencial 7
- ZR8: Zona residencial 8

Zonas de infraestructura

- ZIS: Zonas de infraestructura sanitaria
- ZIE: Zonas de infraestructura eléctrica

Parques y plazas

- BNUP: Zonas de espacios público
- AVP: Área verde , afectos a declaratoria de utilidad pública
- ZAV: Zonas de áreas verde

Áreas Restringidas al desarrollo urbano

- Áreas De Riesgo
 - AR1 Área riesgo en zonas de inundación por tsunami
 - AR2 Área riesgo en zonas de remoción
 - AR3 Área riesgo en zona de inundación por desborde de cauces
- Zonas No Edificables
 - Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos

Áreas De Protección

- De recursos de valor patrimonial cultural
 - ZT A Zona Típica Barrio Vaticano y Quirinal A
 - ZT B Zona Típica Barrio Vaticano y Quirinal B
 - ZT C Zona Típica Barrio Vaticano y Quirinal C
 - ZT D Zona Típica Barrio Vaticano y Quirinal D
 - ZT E Zona Típica Barrio Vaticano y Quirinal E

- ZT F Zona Típica Isla Negra F
- ZT G Zona Típica Isla Negra G
- ZCH 1 Zona de Conservación Histórica 1
- ZCH 2 Zona de Conservación Histórica 2

- De recursos de valor natural
 - SN1 A Santuario de la Naturaleza Quebrada De Córdoba
 - SN1 B Santuario de la Naturaleza Quebrada De Córdoba
 - SN2 Santuario de la Naturaleza Dunas de La Chépica
 - SN3 Santuario de la Naturaleza El Peral
 - ZBC Zona de Borde Costero

CAPITULO II NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

Artículo 4 Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a declaración de utilidad pública.

En las áreas afectas a utilidad pública, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se deberán cumplir las exigencias de plantaciones y obras de ornato que se detallan a continuación

1. Áreas afectas a utilidad pública destinadas a circulaciones

Tratándose de circulaciones asociadas a vías colectoras y de servicio se deberán cumplir las siguientes exigencias.

a. Plantaciones:

Se deberá respetar la arborización existente en dichas áreas, correspondientes a las aceras respectivas, e incrementar en línea con especies arbóreas similares a quillay, peumo, boldo, a una distancia no menor a 8 m. ni mayor a 12 m.

b. Obras de ornato

En las aceras se deberá considerar módulo de mobiliario urbano que integre sombreadero/cubre lluvia y basurero.

2. Áreas afectas a utilidad pública destinadas a Plazas

a. Plantaciones:

Se deberá consultar la plantación de especies arbóreas del tipo a quillay, peumo, boldo u otros de fácil adaptación al medio natural. En cantidad de 1 por cada 50 m². de parque o plaza.

Debe considerar solución de riego con sistemas automatizados de preferencia por goteo

b. Obras de ornato

En las circulaciones se deberá considerar mobiliario urbano que integre a lo menos sombreadero/cubre lluvia, asientos, luminarias y basureros.

3. Para las vías colectoras y de servicio se exige la plantación de árboles que tengan un distanciamiento mínimo de 1m. de sus calzadas pavimentadas.

4. Para las vías locales se deberán considerar especies cuya altura no supere los 10 m

Artículo 5 Emplazamiento de Infraestructura en zonas que permiten actividad industrial.

El emplazamiento de las instalaciones o edificaciones destinadas a infraestructura cuando el instrumento de planificación territorial permite las actividades productivas, no serán aplicables en aquellas zonas del Plan que se encuentran afectas a áreas de riesgo, según disposiciones contenidas en el inciso tercero del artículo 2.1.28 de la OGUC.

Artículo 6 Cesiones gratuitas de terrenos en urbanizaciones

Todas las áreas verdes que corresponden a cesiones obligatorias, con un solo frente hacia la vía pública, deberán conservar una proporción que no supere la razón 1:3 entre frente y fondo.

Artículo 7 Aumento de tamaños prediales

En el caso de proyectos de loteo con construcción simultánea, a los que se refiere el artículo 6.2.5 de la OGUC, emplazados en predios con una pendiente promedio superior a 20%, los tamaños mínimos prediales establecidos en dicha normativa se entenderán aumentados en un 300%.

Artículo 8 Porcentajes para funcionamiento de pequeños equipamientos

Las viviendas podrán consultar el funcionamiento de pequeños comercios, industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, en tanto su principal destino subsista como habitacional, sin que sobrepasen la mitad de la superficie edificada de la misma.

Artículo 9 Disposiciones de distanciamiento en subterráneos

Las construcciones en subterráneos deberán cumplir con un distanciamiento no menor al 10% de la longitud de cada uno de sus deslindes o zonas in-excavada aplicable a los subterráneos

Artículo 10 Exigencia de estacionamientos

Los proyectos de obras nuevas, ampliaciones y los cambios de destino parcial o total de edificaciones existentes deberán cumplir las normas y estándares mínimos de estacionamiento indicados en el cuadro siguiente contenido en el presente artículo.

La determinación del número de estacionamientos en aquellos casos en que las exigencias han sido establecidas en función del número de personas, se efectuará conforme a la carga de ocupación de la edificación que dispone la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Cuadro 2 Dotación Mínima De Estacionamientos

USOS DE SUELO			ESTACIONAMIENTOS		
RESIDENCIAL			VEHICULARES		BICICLETAS
			mínima	máxima	
Vivienda	unifamiliar	Hasta 100 m2 de superficie edificada	1	2	
		Sobre 100 m2 de superficie edificada	2	3	
	En condominio, ley de copropiedad	De vivienda social	Según Ley 21.442+10%para visitas		
		En general	1 por c/vivienda +20%para visitas	1,5 por c/vivienda +20%para visitas	1 c/3 estacionamientos vehiculares
Hospedaje			1/100 m2 de superficie útil de dormitorios		1 c/5 estacionamientos vehiculares

USOS DE SUELO	ESTACIONAMIENTOS	
EQUIPAMIENTO	VEHICULARES	BICICLETAS
CIENTÍFICO	1 cada 75 m ² de superficie edificada	6 por cada estacionamiento de vehículo.
COMERCIO		
Supermercados, Mercado y Locales Comerciales	1 por cada 50m ² de superficie edificada	1 por cada 2 estacionamientos de vehículos.
Servicentros, Estación de Servicio Automotriz	1 por cada 60m ² de superficie edificada	2 por cada estacionamiento de vehículos.
Grandes Tiendas y Centro Comercial	1 cada 60 m ² de superficie edificada	1 por cada 2 estacionamientos de vehículos.
Restaurante, Bar, Pub,	1 cada 40 m ² de superficie edificada	1 por cada 2 estacionamientos de vehículos.
Discoteca	1 cada 25 m ² de superficie edificada	1 por cada 4 estacionamientos de vehículos.
Terminal de distribución ⁽¹⁾	1 por cada 200m ² de superficie edificada	1 por cada 4 estacionamientos de vehículos.
CULTO Y CULTURA	1 cada 50 personas según carga de ocupación.	1 por cada 5 estacionamientos de vehículos.
DEPORTE		
Estadio	1 cada 150 personas según carga ocupación.	15 cada 150 personas según carga ocupación.
Gimnasio	1 cada 25 personas según carga ocupación. y 2 cada cancha	3 cada 100 m ² edificada
Canchas de fútbol, y otras canchas	2 por cancha	6 por cancha
EDUCACIÓN		
Enseñanza Preescolar, básica y media.	1 cada 80 alumnos según carga ocupación respectiva	10 cada 80 alumnos según carga ocupación respectiva
Enseñanza Técnica o Superior.	1 por cada 30 alumnos según carga ocupación respectiva	1 por 10 alumnos según carga ocupación respectiva
ESPARCIMIENTO		
Entretenciones al aire libre, (m ² de predio)	1 cada 200 m ² de predio	6 cada 200 m ² de predio
Entretenciones en recintos cerrados	1 cada 50 m ² de superficie edificada	1 cada 200 m ² de superficie edificada
Casinos	1 cada 40 m ² de superficie edificada	3 cada 40 m ² de superficie edificada
SALUD		
Hospitales	1 cada 50 m ² de superficie edificada	3 por cada 100 m ² de superficie edificada
Clínicas, postas, Consultorios médicos.	1 por cada 60 m ² de superficie edificada	3 por cada 60 m ² de superficie edificada

USOS DE SUELO	ESTACIONAMIENTOS	
EQUIPAMIENTO	VEHICULARES	BICICLETAS
Centros de rehabilitación	2 cada 30 m ² . de superficie edificada	3 cada 30 m ² de superficie edificada
Cementerio	1 cada 100 personas según carga ocupación.	2 cada 100 personas según carga ocupación.
SEGURIDAD		
Cuartel de Bomberos	1 cada 60 m ² de superficie edificada	3 cada 240 m ² de superficie edificada
Unidades Policiales	1 cada 60 m ² de superficie edificada	3 cada 240 m ² de superficie edificada
SERVICIOS		
Oficinas de Profesionales de Servicios Públicos o Privados	1 por cada 75m ² de superficie edificada	3 por cada 300m ² de superficie edificada

USOS DE SUELO	ESTACIONAMIENTOS	
	VEHICULARES	BICICLETAS
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria, Almacenamiento y/o bodegaje en recintos de más de 200 m ² de superficie edificada ⁽¹⁾	1 cada 200 m ² de superficie edificada	3 cada 350 m ² de superficie edificada
Talleres garaje y similares	1 cada 120 m ² de superficie edificada	-
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		
Terminal Rodoviario ⁽²⁾	3 por andén	1 por andén

(1) Adicionalmente los terminales de distribución deberán consultar 1 estacionamiento de 30 m² para camiones o similares, por cada 200 m² edificados.

(2) Adicionalmente se consultará estacionamientos de buses, camiones u otros similares, según los tramos de superficie construida en el proyecto:

N° Estacionamientos	Superficie
1 estacionamiento de 30m ² de superficie edificada	cada 3.000m ² de superficie edificada o fracción adicional

Artículo 11 En antejardín

En los antejardines se prohíbe consultar caseta de portería, pérgola u otras de similar naturaleza a excepción de aquellos que tienen sobre 3 m. entre la línea oficial y la línea de edificación.

Artículo 12 Instalación de publicidad

Toda instalación de publicidad deberá cumplir con las siguientes exigencias adicionales:

- a. Sólo se podrán ubicar soportes de carteles publicitarios en el espacio de uso público destinado a vialidad comprendido dentro de las zonas mixtas y de infraestructura.
- b. Se prohíbe la instalación de soportes de carteles publicitarios en inmuebles de propiedad privada en las zonas ZCH1, ZCH2, ZTA, ZTB, ZTC, ZTD, ZTE, ZTF y ZTG.
- c. Los avisos luminosos fijos o intermitentes, no podrán localizarse en zonas de Áreas de protección cultural tales como ZCH1, ZCH2, ZA, ZB, ZC, ZD, ZE, ZF y ZG.

Artículo 13 Incentivos en las normas urbanísticas

De conformidad con lo señalado en el artículo 184 y 184 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se establecen los siguientes incentivos:

Incentivo N°1

Los proyectos con destino residencial, que cuenten con una Certificación de Vivienda Sustentable (CVS), podrán acogerse a beneficios de norma urbanística según los valores que se disponen en los cuadros de incentivos normativos establecidos en el CAPITULO III de la presente Ordenanza.

Para acceder al beneficio del presente incentivo, al momento de solicitar el Permiso de Edificación deberá presentar la Precertificación de Vivienda Sustentable del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, según lo establecido en la normativa correspondiente.

Para la Recepción Definitiva de las Obras deberá presentar la Certificación de Vivienda Sustentable, conforme a lo consignado en el Permiso de Edificación.

Incentivo N°2

Los proyectos de construcción que incluyan medidas de manejo sustentable de espacios libres asegurando la permeabilidad del 50% de la superficie no construida podrán acogerse a beneficios de norma urbanística según los valores que se disponen en los cuadros de incentivos normativos establecidos en el CAPITULO III de la presente Ordenanza.

Para acceder al beneficio del presente incentivo, al momento de solicitar el Permiso de Edificación deberá incluir en los antecedentes del proyectos las medidas que se adoptarán y la superficie permeable que se contempla.

Para la Recepción Definitiva de las Obras deberá acreditarse el cumplimiento conforme a lo consignado en el Permiso de Edificación.

Incentivo N°3

Los proyectos de construcción que incluyan que incluyan plantas de tratamiento y reutilización de aguas grises podrán acogerse a beneficios de norma urbanística según los valores que se disponen en los cuadros de incentivos normativos establecidos en el CAPITULO III de la presente Ordenanza.

Para acceder al beneficio del presente incentivo, al momento de solicitar el Permiso de Edificación deberá incluir el proyecto de acuerdo a Reglamento en Decreto 40 del Ministerio de Salud.

Para la Recepción Definitiva de las Obras deberá acreditarse el cumplimiento conforme a lo consignado en el Permiso de Edificación.

Estos incentivos serán aplicables en las siguientes zonas: ZM 6, ZM 7 Y ZR 1

El cumplimiento de los requisitos establecidos precedentemente, será condición para la obtención de la recepción definitiva de los proyectos, de conformidad con lo establecido en el artículo 173 de la LGUC.

En las zonas en que se contemple la utilización de incentivos o beneficios normativos, queda sin efecto la aplicación de los artículos 63, 107, 108 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

TÍTULO II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

CAPITULO III ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 14 Normas Específicas de Zonificación

El área urbana de la comuna se divide en las Zonas identificadas que se detallan en el cuadro siguiente:

Cuadro 3 Zonas identificadas

DENOMINACIÓN	SIGLA
Zona mixta 1	ZM 1
Zona mixta 2	ZM 2
Zona mixta 3	ZM 3
Zona mixta 4	ZM 4
Zona mixta 5	ZM 5
Zona mixta 6	ZM 6
Zona mixta 7	ZM 7
Zona mixta 8	ZM 8
Zona residencial 1	ZR-1
Zona residencial 2	ZR-2
Zona residencial 3	ZR 3
Zona residencial 4	ZR-4
Zona residencial 5	ZR-5
Zona residencial 6	ZR-6
Zona residencial 7	ZR-7
Zona residencial 8	ZR-8
Zonas de infraestructura sanitaria	ZIS
Zonas de infraestructura eléctrica	ZIE
Zona Típica Barrio Vaticano y Quirinal A	ZT A
Zona Típica Barrio Vaticano y Quirinal B	ZT B
Zona Típica Barrio Vaticano y Quirinal C	ZT C
Zona Típica Barrio Vaticano y Quirinal D	ZT D
Zona Típica Barrio Vaticano y Quirinal E	ZT E
Zona Típica Isla Negra F	ZT F
Zona Típica Barrio Vaticano y Quirinal A	ZTG
Zona de conservación histórica 1	ZCH 1
Zona de conservación histórica 2	ZCH 2
Santuario de la Naturaleza Quebrada De Córdoba A	SN1 A
Santuario de la Naturaleza Quebrada . De Córdoba B	SN1 B
Santuario de la Naturaleza Dunas de Chépica	SN2
Santuario de la Naturaleza El Peral	SN3
Zona de borde costero	ZBC

Las normas específicas para cada zona indicada en el Cuadro anterior se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 15 Zona Mixta 1

Cuadro 4 Normas Usos de Suelo de ZM1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	Ninguno
Hogares acogida	Todos	Ninguno
Hospedaje	Todos	Ninguno
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero
Culto y Cultura	Todos	Ninguno
Deporte	Todos	Ninguno
Educación	Todos	Ninguno
Esparcimiento	Todos	Ninguno
Salud	Todos	Ninguno
Seguridad	Todos	Ninguno
Servicios	Todos	Ninguno
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Talleres	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas revisión técnica	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Energética	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
AREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 5 Normas de Subdivisión y Edificación ZM1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	300
Altura máxima de edificación en pisos	8
Altura máxima de edificación en metros	28
Coeficiente de ocupación de suelo	0,7
Coeficiente de constructibilidad	5
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Altura Máxima de edificación continua	No aplica
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC

Artículo 16 Zona Mixta 2

Cuadro 6 Normas Usos de Suelo de ZM2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	Ninguno
Hogares acogida	Todos	Ninguno
Hospedaje	Todos	Ninguno
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos
Culto y Cultura	Todos	Ninguno
Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna
Educación	Todos	Ninguno
Esparcimiento	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Parques de entretenimientos, parques zoológicos, granjas demostrativas
Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención
Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Todos	Ninguno
Energética	Ninguno	Todos
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
AREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 7 Normas de Subdivisión y Edificación ZM2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	200
Altura máxima de edificación en pisos	4
Altura máxima de edificación en metros	14
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	3
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado Continuo
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	OGUC
Antejardín (m)	0
Altura Máxima de edificación continua	10,5
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	100%
Retranqueo sobre altura fachada (m)	5
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC

Artículo 17 Zona Mixta 3

Cuadro 8 Normas Usos de Suelo de ZM3

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	Ninguno
Hogares acogida	Ninguno	Todos
Hospedaje	Todos	Ninguno
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	
Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos
Culto y Cultura	Todos	Ninguno
Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna
Educación	Ninguno	Todos
Esparcimiento	Ninguno	Todos
Salud	Ninguno	Todos
Seguridad	Ninguno	Todos
Servicios	Todos	Ninguno
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Ninguno	Todos
Energética	Ninguno	Todos
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 9 Normas de Subdivisión y Edificación ZM3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	100
Altura máxima de edificación en pisos	4
Altura máxima de edificación en metros	14
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	2,5
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado Continuo
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	OGUC
Antejardín (m)	0
Altura Máxima de edificación continua	10,5
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	100%
Retranqueo sobre altura fachada (m)	5
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC

Artículo 18 Zona Mixta 4

Cuadro 10 Normas Usos de Suelo de ZM4

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	Ninguno
Hogares acogida	Todos	Ninguno
Hospedaje	Todos	Ninguno
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero
Culto y Cultura	Todos	Ninguno
Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna
Educación	Todos	Ninguno
Esparcimiento	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Parques de entretenimientos , parques zoológicos, granjas demostrativas
Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención
Servicios	Todos	Ninguno
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Todos	Ninguno
Sanitaria	Ninguno	Todos
Energética	Ninguno	Todos
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 11 Normas de Subdivisión y Edificación ZM4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	150
Altura máxima de edificación en pisos	4
Altura máxima de edificación en metros	14
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	3
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	250
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Altura Máxima de edificación continua	No aplica
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC

Artículo 19 Zona Mixta 5

Cuadro 12 Normas Usos de Suelo de ZM5

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	Ninguno
Hogares acogida	Ninguno	Todos
Hospedaje	Todos	Ninguno
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos
Culto y Cultura	Todos	Ninguno
Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna
Educación	Ninguno	Todos
Esparcimiento	Ninguno	Todos
Salud	Ninguno	Todos
Seguridad	Ninguno	Todos
Servicios	Todos	Ninguno
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Ninguno	Todos
Energética	Ninguno	Todos
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 13 Normas de Subdivisión y Edificación ZM5

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	75
Altura máxima de edificación en pisos	3
Altura máxima de edificación en metros	10,5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	1,5
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Altura Máxima de edificación continua	No aplica
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC

Artículo 20 Zona Mixta 6

Cuadro 14 Normas Usos de Suelo de ZM6

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	Ninguno
Hogares acogida	Todos	Ninguno
Hospedaje	Todos	Ninguno
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero
Culto y Cultura	Todos	Ninguno
Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna
Educación	Todos	Ninguno
Esparcimiento	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Parques de entretenimientos , parques zoológicos, granjas demostrativas
Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos	Ninguno
Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Todos	Ninguno
Sanitaria	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Plantas de tratamiento de aguas servidas, estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
AREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 15 Normas de Subdivisión y Edificación ZM6

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACION	
Densidad bruta máxima (hab/há)	300
Altura máxima de edificación en pisos	8
Altura máxima de edificación en metros	28
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	3
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	800
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Altura Máxima de edificación continua	No aplica
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 13 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que cumplan con las condiciones establecidas para optar a los incentivos normativos, podrán considerar las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común en la zona, las que se detallan en el siguiente cuadro normativo:

Cuadro 16 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo ZM 6

	con un incentivo	con dos incentivos	con tres incentivos
Densidad bruta máxima (hab/há)	320	350	400
Altura máxima de edificación en pisos	8	9	10
Altura máxima de edificación en metros	28	31,5	35
Coeficiente de constructibilidad	4	4,5	5
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	700	600	400

Artículo 21 Zona Mixta 7

Cuadro 17 Normas Usos de Suelo de ZM7

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	Ninguno
Hogares acogida	Todos	Ninguno
Hospedaje	Todos	Ninguno
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Todos	Ninguno
Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna
Educación	Todos	Ninguno
Esparcimiento	Ninguno	Todos
Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención
Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas revisión técnica	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Todos	Ninguno
Sanitaria	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Plantas de tratamiento de aguas servidas, estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 18 Normas de Subdivisión y Edificación ZM7

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACION

Densidad bruta máxima (hab/há)	280
Altura máxima de edificación en pisos	6
Altura máxima de edificación en metros	21
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	2,5
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	1000
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Altura Máxima de edificación continua	No aplica
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 13 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que cumplan con las condiciones establecidas para optar a los incentivos normativos, podrán considerar las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común en la zona, las que se detallan en el siguiente cuadro normativo:

Cuadro 19 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo ZM 7

	con un incentivo	con dos incentivos	con tres incentivos
Densidad bruta máxima (hab/há)	290	300	320
Altura máxima de edificación en pisos	6	7	8
Altura máxima de edificación en metros	21	24,5	28
Coeficiente de constructibilidad	3	3,5	4
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	800	600	400

Artículo 22 Zona Mixta 8

Cuadro 20 Normas Usos de Suelo de ZM8

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	Ninguno
Hogares acogida	Todos	Ninguno
Hospedaje	Todos	Ninguno
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile
Culto y Cultura	Todos	Ninguno
Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna
Educación	Todos	Ninguno
Esparcimiento	Ninguno	Todos
Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención
Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Ninguno	Todos
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Ninguno	Todos
Energética	Ninguno	Todos
ESPACIOS PUBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 21 Normas de Subdivisión y Edificación ZM8

NORMAS DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	200
Altura máxima de edificación en pisos	4
Altura máxima de edificación en metros	14
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	2
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	OGUC
Antejardín (m)	5
Altura Máxima de edificación continua	No aplica
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC

Artículo 23 Zona Residencial 1

Cuadro 22 Normas Usos de Suelo de ZR1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	Ninguno
Hogares acogida	Todos	Ninguno
Hospedaje	Todos	Ninguno
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile
Culto y Cultura	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros culturales o de convenciones, auditorios, anfiteatros
Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Hipódromos, autódromos, estadios
Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros de orientación o rehabilitación conductual
Esparcimiento	Ninguno	Todos
Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención
Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Ninguno	Todos
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Plantas de tratamiento de aguas servidas Estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 23 Normas de Subdivisión y Edificación ZR1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	250
Altura máxima de edificación en pisos	4
Altura máxima de edificación en metros	14
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	2
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	300
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Altura Máxima de edificación continua	No aplica
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 13 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que cumplan con las condiciones establecidas para optar a los incentivos normativos, podrán considerar las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común en la zona, las que se detallan en el siguiente cuadro normativo:

Cuadro 24 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo ZR 1

	con un incentivo	con dos incentivos	con tres incentivos
Densidad bruta máxima (hab/há)	260	280	300
Altura máxima de edificación en pisos	4	5	6
Altura máxima de edificación en metros	14	17,5	21
Coeficiente de constructibilidad	2,5	3	3,5
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	300	250	200

Artículo 24 Zona Residencial 2

Cuadro 25 Normas Usos de Suelo de ZR2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	Ninguno
Hogares acogida	Todos	Ninguno
Hospedaje	Todos	Ninguno
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile
Culto y Cultura	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros culturales o de convenciones, auditorios, anfiteatros
Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna
Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros de orientación o rehabilitación conductual
Esparcimiento	Ninguno	Todos
Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención
Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Ninguno	Todos
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Plantas de tratamiento de aguas servidas, estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 26 Normas de Subdivisión y Edificación ZR2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	200
Altura máxima de edificación en pisos	4
Altura máxima de edificación en metros	14
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	2
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Altura Máxima de edificación continua	No aplica
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC

Artículo 25 Zona Residencial 3

Cuadro 27 Normas Usos de Suelo de ZR3

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	Ninguno
Hogares acogida	Todos	Ninguno
Hospedaje	Todos	Ninguno
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile
Culto y Cultura	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros culturales o de convenciones, auditorios, anfiteatros
Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna
Educación	Ninguno	Todos
Esparcimiento	Ninguno	Todos
Salud	Ninguno	Todos
Seguridad	Ninguno	Todos
Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Ninguno	Todos
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Ninguno	Todos
Energética	Ninguno	Todos
ESPACIOS PUBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 28 Normas de Subdivisión y Edificación ZR3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	150
Altura máxima de edificación en pisos	6
Altura máxima de edificación en metros	21
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	1,5
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	250
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Altura Máxima de edificación continua	No aplica
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC

Artículo 26 Zona Residencial 4

Cuadro 29 Normas Usos de Suelo de ZR4

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	Ninguno
Hogares acogida	Todos	Ninguno
Hospedaje	Todos	Ninguno
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile
Culto y Cultura	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros culturales o de convenciones, auditorios, anfiteatros
Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna
Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros de orientación o rehabilitación conductual
Esparcimiento	Ninguno	Todos
Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención
Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Ninguno	Todos
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Plantas de tratamiento de aguas servidas, estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 30 Normas de Subdivisión y Edificación ZR4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	150
Altura máxima de edificación en pisos	4
Altura máxima de edificación en metros	14
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	2
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Altura Máxima de edificación continua	No aplica
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC

Artículo 27 Zona Residencial 5

Cuadro 31 Normas Usos de Suelo de ZR5

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	Ninguno
Hogares acogida	Ninguno	Todos
Hospedaje	Todos	Ninguno
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile
Culto y Cultura	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros culturales o de convenciones, auditorios, anfiteatros
Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna
Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros de orientación o rehabilitación conductual
Esparcimiento	Ninguno	Todos
Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención
Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Ninguno	Todos
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Plantas de tratamiento de aguas servidas, estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 32 Normas de Subdivisión y Edificación ZR5

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	100
Altura máxima de edificación en pisos	3
Altura máxima de edificación en metros	10,5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	1,5
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	250
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Altura Máxima de edificación continua	No aplica
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC

Artículo 28 Zona Residencial 6

Cuadro 33 Normas Usos de Suelo de ZR6

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	Ninguno
Hogares acogida	Ninguno	Todos
Hospedaje	Todos	Ninguno
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile
Culto y Cultura	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros culturales o de convenciones, auditorios, anfiteatros
Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna
Educación	Ninguno	Todos
Esparcimiento	Ninguno	Todos
Salud	Ninguno	Todos
Seguridad	Ninguno	Todos
Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Ninguno	Todos
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Ninguno	Todos
Energética	Ninguno	Todos
ESPACIOS PUBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 34 Normas de Subdivisión y Edificación ZR6

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	50
Altura máxima de edificación en pisos	4
Altura máxima de edificación en metros	14
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de constructibilidad	1
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	500
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Altura Máxima de edificación continua	No aplica
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC

Artículo 29 Zona Residencial 7

Cuadro 35 Normas Usos de Suelo de ZR7

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	Ninguno
Hogares acogida	Ninguno	Todos
Hospedaje	Ninguno	Todos
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile
Culto y Cultura	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros culturales o de convenciones, auditorios, anfiteatros
Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Hipódromos, autódromos, estadios
Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros de orientación o rehabilitación conductual
Esparcimiento	Ninguno	Todos
Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención
Servicios	Ninguno	Todos
Social	Ninguno	Todos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Talleres	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas revisión técnica	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Plantas de tratamiento de aguas servidas, estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIOS PUBLICOS	Todos	Ninguno
AREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 36 Normas de Subdivisión y Edificación ZR7

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	30
Altura máxima de edificación en pisos	3
Altura máxima de edificación en metros	10,5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,3
Coeficiente de constructibilidad	0,5
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	5,0
Antejardín (m)	5
Altura Máxima de edificación continua	No aplica
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC

Artículo 30 Zona Residencial 8

Cuadro 37 Normas Usos de Suelo de ZR8

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	Ninguno
Hogares acogida	Ninguno	Todos
Hospedaje	Todos	Ninguno
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile
Culto y Cultura	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros culturales o de convenciones, auditorios, anfiteatros
Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna
Educación	Ninguno	Todos
Esparcimiento	Ninguno	Todos
Salud	Ninguno	Todos
Seguridad	Ninguno	Todos
Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Ninguno	Todos
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Ninguno	Todos
Energética	Ninguno	Todos
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 38 Normas de Subdivisión y Edificación ZR8

NORMAS DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	50
Altura máxima de edificación en pisos	3
Altura máxima de edificación en metros	10,5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de constructibilidad	0,5
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	800
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Antejardín (m)	3
Altura Máxima de edificación continua	No aplica
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC

Artículo 31 Zona de infraestructura sanitaria ZIS

Cuadro 39 Normas Usos de Suelo de ZIS

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Ninguno	Todos
Hogares acogida	Ninguno	Todos
Hospedaje	Ninguno	Todos
EQUIPAMIENTO		
Científico	Ninguno	Todos
Comercio	Ninguno	Todos
Culto y Cultura	Ninguno	Todos
Deporte	Ninguno	Todos
Educación	Ninguno	Todos
Esparcimiento	Ninguno	Todos
Salud	Ninguno	Todos
Seguridad	Ninguno	Todos
Servicios	Ninguno	Todos
Social	Ninguno	Todos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Todos	Ninguno
Energética	Ninguno	Todos
ESPACIOS PUBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 40 Normas de Subdivisión y Edificación ZIS

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	No aplica
Altura máxima de edificación en pisos	-
Altura máxima de edificación en metros	17,5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,1
Coeficiente de constructibilidad	0,1
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	No aplica
Antejardín (m)	10
Altura Máxima de edificación continua	No aplica
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC

Artículo 32 Zona de infraestructura sanitaria ZIE

Cuadro 41 Normas Usos de Suelo de ZIE

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Ninguno	Todos
Hogares acogida	Ninguno	Todos
Hospedaje	Ninguno	Todos
EQUIPAMIENTO		
Científico	Ninguno	Todos
Comercio	Ninguno	Todos
Culto y Cultura	Ninguno	Todos
Deporte	Ninguno	Todos
Educación	Ninguno	Todos
Esparcimiento	Ninguno	Todos
Salud	Ninguno	Todos
Seguridad	Ninguno	Todos
Servicios	Ninguno	Todos
Social	Ninguno	Todos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Ninguno	Todos
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Ninguno	Todos
Energética	Todos	Ninguno
ESPACIOS PUBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 42 Normas de Subdivisión y Edificación ZIE

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	No aplica
Altura máxima de edificación en pisos	-
Altura máxima de edificación en metros	17,5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,1
Coeficiente de constructibilidad	0,1
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	No aplica
Antejardín (m)	10
Altura Máxima de edificación continua	No aplica
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC

Artículo 33 Zonas de Áreas Verdes

- BNUP, Plazas y Parques Existentes

Corresponden a plazas, parques y áreas verdes públicas materializadas como tal, en su calidad de bienes nacionales de uso público existentes, las que se rigen por lo dispuesto en la OGUC para el tipo de uso Espacio Público.

- ZAV, Zonas de Áreas Verdes

Corresponden a las áreas destinadas al uso de suelo de área verde, y regidas en conformidad a lo establecido en la OGUC para el tipo de uso Área Verde. Las que además deberán cumplir con las siguientes normas urbanísticas:

- Sistema de Agrupamiento: Aislado
- Altura máxima de edificación: 3,5 m

- AVP, Zonas de Áreas Verdes

Corresponden a las áreas planificadas, destinadas al uso de suelo de área verde, y que deben regirse en conformidad a lo establecido en la OGUC para el tipo de uso Área Verde. Las que además deberán cumplir con las siguientes normas urbanísticas:

- Sistema de Agrupamiento: Aislado
- Altura máxima de edificación: 3,5 m

CAPITULO IV ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

Artículo 34 Áreas de riesgo de desastre

Se reconocen en el presente Plan las siguientes áreas de riesgo por amenazas naturales:

1. AR1 “Área riesgo en zonas de inundación por tsunami” que corresponden a zonas inundables o potencialmente inundables debido a la proximidad de mar, lagos, ríos, esteros, cursos de agua no canalizados y napas freáticas localizadas en las áreas urbanas de El Tabo graficado en planos.
2. AR2 “Área de riesgo en zona de inundación o potencialmente inundable” por desborde de que corresponden a aquellas zonas con proximidad a cursos de agua no canalizados y napas freáticas localizadas en las áreas urbanas de El Tabo graficado en planos.
3. AR3 “Área riesgo en zona de remoción” por desprendimiento de terreno y/o rodados por pendiente que corresponden a zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas localizadas en el área urbana de El Tabo graficado en planos.

Los proyectos para los cuales se realice un estudio fundado y se ejecuten las obras de ingeniería o de otra índole, suficientes para subsanar o mitigar el riesgo, conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, podrán acceder a las normas urbanísticas establecidas para la zona en la cual estos se emplazan según lo indicado en TÍTULO IIDISPOSICIONES ESPECÍFICAS, CAPITULO IIZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS de esta Ordenanza Local.

Artículo 35 Zonas no edificables

Las zonas no edificables definidas por 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, en el territorio del Plan corresponden a las siguientes:

- Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos, de acuerdo con el artículo 56 del D.F.L. N° 1 de Minería, de 1982, y en los artículos 108° al 111° del Reglamento SEC: NSEG 5En.71, “Instalaciones de Corrientes Fuertes”.

CAPITULO V ÁREAS DE PROTECCIÓN

Artículo 36 Áreas de protección de recursos de valor cultural edificado

Para proteger y conservar los recursos de valor patrimonial se ha reconocido sitios de protección oficial que se detalla a continuación:

- En la categoría de Monumento Histórico mediante la misma declaratoria de incorpora :
 - Casa Labbé, Decreto N° 110 (2015), ubicada en la Zona Típica Barrio Vaticano y Quirinal.
 - CASONA EL TABO, Decreto N° 374 (1992), ubicada en sector El tabo
- En la categoría de Zona Típica, conforme a lo establecido en la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales, se reconoce en el territorio del PRC localizados en el área urbana de El Tabo:
 - Barrio Vaticano y Quirinal, mediante Decreto N° 110 (2015) que se grafica como ZT en plano en plano PRCCET-C02
 - Zona Típica Isla Negra, Decretos N° 1187 (1997) y N° 364 (2012), porción de dicha zona en la comuna que se grafica como ZT en plano en plano PRCEL-01

Las normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación, aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en esta declarada Zona Típica, que para este instrumento se subdivide en sectores por tipología, serán las que se individualizan en los siguientes cuadros:

Zona Típica Barrio Vaticano y Quirinal A

Cuadro 43 Normas Usos de Suelo de ZTA

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	Ninguno
Hogares acogida	Todos	Ninguno
Hospedaje	Todos	Ninguno
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile
Culto y Cultura	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Anfiteatros
Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna
Educación	Todos	Ninguno
Esparcimiento	Ninguno	Todos
Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención
Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Ninguno	Todos
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Ninguno	Todos
Energética	Ninguno	Todos
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 44 Normas de Subdivisión y Edificación ZTA

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	50
Altura máxima de edificación en pisos	2
Altura máxima de edificación en metros	7
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	1
Superficie de subdivisión predial mínima(m ²)	800
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	Prohibidos
Antejardín (m)	3
Altura Máxima de edificación continua	No aplica
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	5

Zona Típica Barrio Vaticano y Quirinal B

Cuadro 45 Normas Usos de Suelo de ZTB

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	Ninguno
Hogares acogida	Todos	Ninguno
Hospedaje	Todos	Ninguno
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos,
Culto y Cultura	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Anfiteatros
Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna
Educación	Todos	Ninguno
Esparcimiento	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Parques de entretenimientos , parques zoológicos, granjas demostrativas
Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención
Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Ninguno	Todos
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Ninguno	Todos
Energética	Ninguno	Todos
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 46 Normas de Subdivisión y Edificación ZTB

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	50
Altura máxima de edificación en pisos	2
Altura máxima de edificación en metros	7
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	1
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	800
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	Prohibidos
Antejardín (m)	3
Altura Máxima de edificación continua	No aplica
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	5

Zona Típica Barrio Vaticano y Quirinal C

Cuadro 47 Normas Usos de Suelo de ZTC

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Ninguno	Todos
Hogares acogida	Ninguno	Todos
Hospedaje	Ninguno	Todos
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Ninguno	Todos
Culto y Cultura	Todos	Ninguno
Deporte	Todos	Ninguno
Educación	Ninguno	Todos
Esparcimiento	Todos	Ninguno
Salud	Ninguno	Todos
Seguridad	Ninguno	Todos
Servicios	Ninguno	Todos
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Ninguno	Todos
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Ninguno	Todos
Energética	Ninguno	Todos
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 48 Normas de Subdivisión y Edificación ZTC

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	0
Altura máxima de edificación en pisos	2
Altura máxima de edificación en metros	7
Coeficiente de ocupación de suelo	0,2
Coeficiente de constructibilidad	0,1
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	5
Antejardín (m)	5
Altura Máxima de edificación continua	No aplica
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	10

Zona Típica Barrio Vaticano y Quirinal D

Cuadro 49 Normas Usos de Suelo de ZTD

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	Ninguno
Hogares acogida	Todos	Ninguno
Hospedaje	Todos	Ninguno
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile
Culto y Cultura	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Anfiteatros
Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna
Educación	Todos	Ninguno
Esparcimiento	Ninguno	Todos
Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención
Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Ninguno	Todos
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Ninguno	Todos
Energética	Ninguno	Todos
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 50 Normas de Subdivisión y Edificación ZTD

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	100
Altura máxima de edificación en pisos	2
Altura máxima de edificación en metros	7
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	1,5
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	250
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Altura Máxima de edificación continua	No aplica
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC

Zona Típica Barrio Vaticano y Quirinal E

Cuadro 51 Normas Usos de Suelo de ZTE

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	Ninguno
Hogares acogida	Todos	Ninguno
Hospedaje	Todos	Ninguno
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile
Culto y Cultura	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Anfiteatros
Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna
Educación	Todos	Ninguno
Esparcimiento	Ninguno	Todos
Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención
Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Ninguno	Todos
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Ninguno	Todos
Energética	Ninguno	Todos
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 52 Normas de Subdivisión y Edificación ZTE

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	100
Altura máxima de edificación en pisos	2
Altura máxima de edificación en metros	7
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	1,5
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	250
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Altura Máxima de edificación continua	No aplica
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC

Zona Típica Isla Negra F

Cuadro 53 Normas Usos de Suelo de ZTF

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	Ninguno
Hogares acogida	Todos	Ninguno
Hospedaje	Todos	Ninguno
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile
Culto y Cultura	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Anfiteatros
Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna
Educación	Todos	Ninguno
Esparcimiento	Ninguno	Todos
Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención
Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Ninguno	Todos
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Ninguno	Todos
Energética	Ninguno	Todos
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 54 Normas de Subdivisión y Edificación ZTF

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	80
Altura máxima de edificación en pisos	3
Altura máxima de edificación en metros	10,5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	1,5
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	Prohibidos
Antejardín (m)	3
Altura Máxima de edificación continua	No aplica
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	3

Zona Típica Isla Negra G

Cuadro 55 Normas Usos de Suelo de ZTG

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Ninguno	Todos
Hogares acogida	Ninguno	Todos
Hospedaje	Ninguno	Todos
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Ninguno	Todos
Culto y Cultura	Todos	Ninguno
Deporte	Todos	Ninguno
Educación	Ninguno	Todos
Esparcimiento	Todos	Ninguno
Salud	Ninguno	Todos
Seguridad	Ninguno	Todos
Servicios	Ninguno	Todos
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Ninguno	Todos
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Ninguno	Todos
Energética	Ninguno	Todos
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 56 Normas de Subdivisión y Edificación ZTG

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	0
Altura máxima de edificación en pisos	3
Altura máxima de edificación en metros	10,5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,2
Coeficiente de constructibilidad	0,1
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	5
Antejardín (m)	5
Altura Máxima de edificación continua	No aplica
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	10

Artículo 37 Áreas de protección de recursos de valor natural

En el área del Plan se reconocen Monumento Nacional en la categoría Santuario de la Naturaleza las áreas de protección que se señalan a continuación, las que se grafican como SN en planos PRCEL-01 y PRCET-C02:

- Quebrada de Córdova mediante Decreto MMA N°30 (2017)
- Laguna El Peral mediante D.S. MINEDUC N°631(1975)
- Santuario de la Naturaleza Dunas de la Chépica mediante Decreto MMA N°36 (2024)

Se reconoce así mismo la zona de protección costera que corresponde al área de tierra firme de ancho variable, de una extensión mínima de 80 metros medidos desde la línea de la playa, conforme a la definición contenida en los Artículos 1.1.2 y 2.3.5. de la OGUC, contemplando a lo largo de toda la zona una faja no edificable de 20 metros de ancho mínimo, medidos tierra adentro a partir de la línea de más alta marea, para ser destinada exclusivamente a la circulación peatonal.

Las normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación, aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en estos Santuarios, que para este instrumento se subdivide en sectores por tipología, serán las que se individualizan en los siguientes cuadros:

Santuario de la Naturaleza Quebrada De Córdova SN1 A

Cuadro 57 Normas Usos de Suelo de SN1 A

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Ninguno	Todos
EQUIPAMIENTO	Ninguno	Todos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA	Ninguno	Todos
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

No se permitirán edificaciones complementarias al uso de área verde o de otro tipo expresamente prohibidas.

Santuario de la Naturaleza Quebrada De Córdova SN1 B

Cuadro 58 Normas Usos de Suelo de SN1 B

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Ninguno	Todos
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Ninguno	Todos
Culto y Cultura	Todos	Ninguno
Deporte	Ninguno	Todos
Educación	Ninguno	Todos
Esparcimiento	Todos	Ninguno
Salud	Ninguno	Todos
Seguridad	Ninguno	Todos
Servicios	Ninguno	Todos
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA	Ninguno	Todos
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Se permitirán edificaciones complementarias al uso de área verde, aplicándosele las siguientes normas:

Cuadro 59 Normas de Subdivisión y Edificación SN 1 B

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Altura máxima de edificación en metros	3,5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,1
Coeficiente de constructibilidad	0,1
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500

Santuario de la Dunas de La Chépica SN2

Cuadro 60 Normas Usos de Suelo de SN2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Ninguno	Todos
EQUIPAMIENTO	Ninguno	Todos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA	Ninguno	Todos
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
AREAS VERDES	Todos	Ninguno

No se permitirán edificaciones complementarias al uso de área verde o de otro tipo expresamente prohibidas, salvo que su Plan de Manejo así lo estipule

Santuario de la Naturaleza El Peral SN3

Cuadro 61 Normas Usos de Suelo de SN3

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Ninguno	Todos
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Ninguno	Todos
Culto y Cultura	Todos	Ninguno
Deporte	Ninguno	Todos
Educación	Ninguno	Todos
Esparcimiento	Todos	Ninguno
Salud	Ninguno	Todos
Seguridad	Ninguno	Todos
Servicios	Ninguno	Todos
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA	Ninguno	Todos
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
AREAS VERDES	Todos	Ninguno

Zona de Protección Costera ZBC

Cuadro 62 Normas Usos de Suelo de ZBC

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Ninguno	Todos
Hogares acogida	Ninguno	Todos
Hospedaje	Ninguno	Todos
EQUIPAMIENTO		

Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Ninguno	Todos
Culto y Cultura	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Culto
Deporte	Ninguno	Todos
Educación	Ninguno	Todos
Esparcimiento	Ninguno	Todos
Salud	Ninguno	Todos
Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cuarteles de Bombero o de policias, cárceles y centros de detención
Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Todos los no relacionados a información turística
Social	Ninguno	Todos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Todos los no relacionados a caletas de pescadores con instalaciones afines.
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Ninguno	Todos
Energética	Ninguno	Todos
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Se permitirán edificaciones complementarias al uso de área verde y aquellas acordes a los usos permitidos, aplicándosele las siguientes normas:

Cuadro 63 Normas de Subdivisión y Edificación ZBC

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Altura máxima de edificación en metros	3,5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,1
Coeficiente de constructibilidad	0,1
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500

Artículo 38 Inmuebles de Conservación Histórica

En el territorio del Plan se definen los Inmuebles de Conservación Histórica que se individualizan en siguiente cuadro:

Cuadro 64 Inmuebles de Conservación Histórica

CÓDIGO	DENOMINACION	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	ROL
ICH1	Casa esquina San Marcos Maipú	Esmeralda 334	El Tabo	151-8
ICH2	Casa Prado Marín	O'Higgins 1223	El Tabo	151-1
ICH3	Casona Familia Prado Tagle	Doctor Prado Tagle 33	El Tabo	141-1
ICH4	Casa Familia Figueroa Novoa	Avenida del Mar 1075	El Tabo	S/I
ICH5	Casa Avenida San Marcos 981	Avenida San Marcos 981	El Tabo	121-21
ICH6	Casas de piedra calle Poeta Jonás	Serrano 329	El Tabo	121-8
ICH7	Parroquia Nuestra Señora Del Rosario	Avenida San Marcos s/n	El Tabo	S/I
ICH8	Casa calle Carlos Monckeberg 728 - Riquelme	Doctor Carlos Monckeberg 728	El Tabo	101-1
ICH9	Casa galería calle Carlos Monckeberg 728	Doctor Carlos Monckeberg 728	El Tabo	101-1
ICH10	Casa calle Doctor Carlos Monckeberg 361	Doctor Carlos Monckeberg 361	El Tabo	60-4
ICH11	Conjunto vivienda calle Sara 323	Sara 323	El Tabo	61-13
ICH12	Conjunto vivienda calle Sara 333	Sara 333	El Tabo	61-14
ICH13	Casa esquina Josefina - Avenida San Marcos	Avenida San Marcos s/n	El Tabo	63-1
ICH14	Escuela Libre Tejiendo Sueños	Santa Laura 390	El Tabo	S/I
ICH15	Casa Familia Celis	Avenida San Marcos HJ1B Santa Luisa Vistamar	El Tabo	840-90001
ICH16	Antigua casa de inquilinos	Avenida Centenario 240	El Tabo	S/I
ICH17	Casa Centenario 866	Avenida Centenario 866	El Tabo	S/I
ICH18	Casa familia Castillo	Avenida Centenario 905	El Tabo	S/I
ICH19	Antiguo Balneario Popular Piedras Negras Las Cruces	Avenida Las Salinas 1270	Las Cruces	161-10

Las normas urbanísticas que le aplican corresponden a la zona donde se insertan.

Artículo 39 Zonas de Conservación Histórica

En el territorio del Plan se definen las Zonas de Conservación Histórica que se individualizan en siguiente cuadro:

Cuadro 65 Zonas de Conservación Histórica

CÓDIGO	DENOMINACIÓN
ZCH 1	Zona de Conservación Histórica 1
ZCH 2	Zona de Conservación Histórica 2

Las normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en esta zona, serán las que se detallan a continuación.

Zona de conservación histórica ZCH1

Cuadro 66 Normas Usos de Suelo de ZCH1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	Ninguno
Hogares acogida	Todos	Ninguno
Hospedaje	Todos	Ninguno
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos
Culto y Cultura	Todos	Ninguno
Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna
Educación	Todos	Ninguno
Esparcimiento	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Parques de entretenimientos , parques zoológicos, granjas demostrativas
Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención
Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Ninguno	Todos
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Ninguno	Todos
Energética	Ninguno	Todos
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 67 Normas de Subdivisión y Edificación ZCH1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	100
Altura máxima de edificación en pisos	3
Altura máxima de edificación en metros	10,5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	2
Superficie de subdivisión predial mínima(m ²)	400
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado Continuo
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	OGUC
Antejardín (m)	0
Altura Máxima de edificación continua	6,0
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	100%
Retranqueo sobre altura fachada (m)	5
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC

Zona de conservación histórica ZCH2

Cuadro 68 Normas Usos de Suelo de ZCH2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	Ninguno
Hogares acogida	Todos	Ninguno
Hospedaje	Todos	Ninguno
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	Ninguno
Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos
Culto y Cultura	Todos	Ninguno
Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna
Educación	Todos	Ninguno
Esparcimiento	Ninguno	Todos
Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención
Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	Ninguno
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Ninguno	Todos
Grandes depósitos o Bodegas industriales	Ninguno	Todos
Talleres	Ninguno	Todos
Plantas revisión técnica	Ninguno	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Ninguno	Todos
Sanitaria	Ninguno	Todos
Energética	Ninguno	Todos
ESPACIOS PÚBLICOS	Todos	Ninguno
ÁREAS VERDES	Todos	Ninguno

Cuadro 69 Normas de Subdivisión y Edificación ZCH2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Densidad bruta máxima (hab/há)	30
Altura máxima de edificación en pisos	1
Altura máxima de edificación en metros	3,5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,2
Coeficiente de constructibilidad	0,3
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	Prohibidos
Antejardín (m)	5
Altura Máxima de edificación continua	No aplica
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	No aplica
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	10

CAPITULO VI TERRENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

Artículo 40 Plaza y parque

Los terrenos consultados como Plaza o Parque por el presente Plan se grafica en Plano PRCE-01 y PRCE-02 como PU, y es lo que se indica a continuación:

Cuadro 70 Parques Urbanos¹

CODIGO	NOMBRE
pendiente	Parque urbano comunal
pendiente	Plaza comunal
pendiente	Parque paseo
pendiente	Parque costero comunal

En su calidad de bienes nacionales de uso público propuesto se rige por lo dispuesto en la OGUC para el tipo de uso Espacio Público

Artículo 41 Vías

El presente Plan identifica aquellos terrenos destinados a circulaciones en las tres áreas urbanas que se encontrarán afectos a utilidad pública, asociado a vías existentes con ensanches y a nuevas vías que se indican en siguiente Artículo.

CAPITULO VII RED VIAL ESTRUCTURANTE

Artículo 42 Generalidades

Las avenidas, calles, pasajes y en general todas las vías públicas del presente Plan Regulador Comunal, son las actualmente existentes, manteniendo sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se dispongan ensanches de vías existentes o aperturas de nuevas vías.

Artículo 43 Vialidad estructurante

La red vial estructurante del Plan Regulador Comunal de El Tabo está conformada por la vialidad existente y propuesta del área urbana de El Tabo graficada en los planos PRCE-01 y PRCE-02.

¹ Denominación de proyecto, la denominación oficial es atribución del Concejo Municipal.