



## **PLAN SECCIONAL TIMAUKEL**

### **MEMORIA EXPLICATIVA**

#### **INDICE**

#### **1. Fundamentos y Objetivos de Desarrollo Urbano**

#### **2. Formulación de la Propuesta**

##### 2.1 Síntesis del Diagnóstico

##### 2.1.1 Nivel Comunal

##### 2.1.2 Terreno específico de Proyecto

##### 2.2 Tamaño y Cabida de Población de la Nueva Área Urbana

##### 2.3 Programa Urbano Propuesto

#### **3. Modelo de Estructuración Urbana**

##### 3.1 Sistema de Conectividad y Accesibilidad

##### 3.2 Configuración de Barrios y Definición de Sectores y Centros

##### 3.2.1 Zonificación

##### 3.3 Sistema de Áreas Verdes y Espacios Públicos



## 1. Fundamentos y Objetivos de Desarrollo Urbano

El presente documento corresponde a la Memoria Explicativa del Plan Seccional Timaukel, cuyo objetivo final consistió en la elaboración de un Instrumento de Planificación de escala local, que norme al interior del área urbana de la nueva capital comunal, en cuanto a la definición de Límite Urbano, Zonificación, Áreas de Riesgo y de Protección, Condiciones Técnico – Urbanísticas y Vialidad.

Pampa Guanaco, la nueva capital de Timaukel, se ha concebido como un nuevo centro urbano de equipamientos y servicios para la comuna, con ventajas comparativas respecto a Cameron, varias de las cuales forman parte del origen de este encargo. Entre estas ventajas comparativas es posible destacar:

1. Una localización privilegiada con respecto a la nueva ruta Y-85 (eje Vicuña – Yendegaia), que se convertirá en el nuevo eje de desarrollo norte sur de la Isla de Tierra del Fuego.
2. Cercanía con la ciudad de Ushuaia, Argentina, que teniendo una población de más de 50.000 habitantes es por lejos el mayor centro urbano de la Isla de Tierra del Fuego y que, además de su actividad económica, su desarrollo turístico implica un flujo de pasajeros internacionales dando la posibilidad de generar un circuito turístico binacional en el sur de Tierra del Fuego.
3. Conformación de un circuito de ciudades dentro de la Isla de Tierra del Fuego, liderado por la capital provincial, Porvenir, y seguido por las capitales comunales Cerro Sombrero y la nueva capital comunal de Timaukel.
4. Un mejoramiento considerable en cuanto a distancia y conectividad en relación a los atractivos naturales más relevantes de la comuna, como son el Parque Karukinka y los Lagos Blanco y Fagnano, entre otros.
5. Mayor disponibilidad de terreno (40 has) para proyectar el desarrollo de un nuevo asentamiento con una planificación de su crecimiento futuro.
6. Una mayor posibilidad de planificación e implementación de equipamientos y servicios complementarios a una población que, en el mediano plazo, se estima de mayor tamaño que la de Cameron.
7. Desafío de la construcción de una ciudad ex novo, con la posibilidad de implementar una imagen objetivo precisa y ajustada a las aspiraciones de las autoridades comunales y la comunidad, como así mismo a la realidad local. Generación de un nuevo atractivo de desarrollo turístico en Tierra del Fuego.

Esto permite visualizar a la nueva capital de Timaukel como un centro urbano poseedor de un potencial de desarrollo mucho mayor al que Cameron tuvo en lo que se refiere al desarrollo demográfico y de equipamientos y servicios.

A partir de lo anterior, el Plan se propone los siguientes Objetivos o principios de desarrollo urbano:

- Crear un nuevo asentamiento que sea capaz de responder a las características topográficas y climáticas del terreno y a la presencia de elementos naturales de alto interés, tales como el bosque localizado al sur del terreno y el río Catalina.
- Planificar una nueva entidad urbana conforme los contenidos y alcances de un Plan Seccional según la normativa urbana vigente, esto es, mediante la definición de un límite urbano (que delimita el área a planificar), la propuesta de una zonificación de usos de suelo (que divide el territorio en zonas que contienen normas de usos de suelo y edificación) y determinación de una red vial estructurante (trazado y ancho de las nuevas calles y avenidas a planificar)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Artículo 2.1.15. OGUC De los planes seccionales

En los casos a que se refiere el inciso segundo del artículo 46 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en que no exista Plan Regulador Comunal vigente, se podrán aprobar Planes Seccionales, utilizando el procedimiento establecido para la aprobación de los Planes Reguladores Comunales.

Los Planes Seccionales de que trata este artículo consistirán en una memoria explicativa básica, en una ordenanza local que fije las condiciones mínimas de uso de suelo, de edificación y del trazado vial y en uno o más planos que grafiquen lo anterior.

Los procedimientos de aprobación del Plan a que se refiere el inciso anterior y la fijación de las zonas de remodelación serán los señalados en los artículos 2.1.39. y 2.1.40. de este mismo Capítulo.



- Generar una proposición de zonas de uso preferente dentro del terreno con una clara definición de tendencias de intensidad y diversidad de usos y densidad de ocupación, orientadas a reconocer un centro urbano mayor que agrupe las principales actividades comerciales e institucionales, una zona de uso mixto – comercial paralela a ruta Y-85, una zona preferentemente residencial que albergue la instalación de la nueva población, a la vez que la determinación de los elementos naturales existentes en el terreno que condicionan la delimitación de áreas de protección (sectores de bosque, turba y río Catalina), y que formarán también parte del sistema de espacios públicos y áreas verdes del Plan. Destaca como directrices de la propuesta de zonificación:
  - La propuesta de configuración de un **centro urbano mayor**, como remate de la principal vía de acceso al nuevo asentamiento, lugar que concentra la mayor intensidad y diversidad de actividades cívicas, equipamientos y servicios.
  - La configuración de un **sistema de áreas verdes** protagonizado por una plaza central, plazas menores asociadas a los extremos oriente y poniente, parque lineal de borde y acceso al bosque (ruta escénica y de mirador hacia el asentamiento) y por el sector alto de bosque propiamente tal. Los **objetivos de diseño** de este sistema verde son:
    - Conservación en su totalidad de las áreas de bosque situadas en la zona sur del terreno (bosque nativo).
    - Creación de un espacio urbano público del tipo Plaza Central
    - Caracterización del río Catalina como un elemento natural de alto valor paisajístico asociado a un espacio público de recorrido peatonal a todo lo largo de su borde hacia el terreno.
    - Creación de dos ejes viales que concentran la localización de equipamientos a lo largo de todo su recorrido como avenidas parque (Avenida Principal y Avenida 1 en tramo paralelo a Ruta Y-85).
    - Creación de un recorrido peatonal al interior del bosque preservado, el cual se conecta con el asentamiento a partir de 8 puntos y a lo largo del parque lineal que conforma de la Avenida 1 en su recorrido de borde con el bosque.
    - Estas áreas presentan el potencial de concentrar las actividades y usos de esparcimiento, equipamientos recreativos y áreas verdes y la habilitación de un sistema integrado de senderos peatonales, de tal forma de generar puntos y sectores de encuentro social.
  - El reconocimiento de las **áreas de valor natural o de aquéllos sectores que pudieran generar restricciones o condicionantes al uso del territorio**, tienen por objetivo determinar el área que efectivamente puede ser ocupada para el crecimiento y expansión urbana respecto de aquellas áreas que se entienden excluidas al desarrollo urbano.
- El Plan propone un sistema de conectividad y accesibilidad vial jerárquico que comunique e integre convenientemente cada una de las zonas entre sí (relaciones físicas y funcionales fluidas entre sectores), y de la nueva área urbana con el resto del sistema comunal a través de la ruta Y-85. Destaca dentro de la propuesta vial:
  - La accesibilidad al nuevo asentamiento está determinada por **dos accesos o empalmes jerarquizados con la ruta intercomunal Y-85**. El primero de ellos, el principal, se localiza a unos 40 metros del río Catalina, en tanto que el segundo acceso se localiza a unos 85 metros del deslinde oriente del terreno.
  - La propuesta de recorridos peatonales y miradores asociados a lo largo de todo el Plan, se ha concebido como una extensión natural del asentamiento hacia el interior del bosque y la ribera del río Catalina.



## 2. Formulación de la propuesta

De manera introductoria es necesario precisar que un Plan Seccional es un instrumento de planificación territorial que transforma en área urbana una porción acotada del territorio comunal (área rural). El objetivo central del Plan Seccional de Pampa Guanaco será transformar en normativa urbana los fundamentos de propuesta definidos para la nueva localidad. El Plan Seccional se aplica solo a territorios que no se encuentran normados por un Plan Regulador Comunal (Art. 2.1.15 OGUC), como es el caso de la comuna de Timaukel la cual no cuenta con ningún instrumento de planificación.

Para la formulación de la propuesta se consideró en primer lugar el diagnóstico realizado tanto a nivel comunal como del terreno específico de proyecto, posteriormente se determinó la densidad habitacional requerida para el plan y se consideró un programa urbano mínimo al que el Plan debe dar cabida para el correcto funcionamiento de la localidad.

### 2.1 Síntesis del Diagnóstico

La síntesis del diagnóstico tuvo por objeto identificar, por una parte, los elementos naturales y ambientales y, por otra, los sistemas o sectores urbanos y construidos asociados a la conectividad y accesibilidad vial, de modo de evidenciar de manera gráfica las potencialidades y las restricciones que todos estos elementos, ya sea de manera independiente o bien integrada, presentan al desarrollo territorial y/o urbano, según sea el caso.

A **nivel comunal**, se rescató de manera general el sistema vial, la conformación de los asentamientos y lugares de interés, a modo de mallas o tramas de relaciones que se superponen al conjunto de sectores comunales, que básicamente reconocen unidades ambientales o paisajísticas homogéneas, y que caracterizan el territorio.

Finalmente, la síntesis de potenciales y restricciones del **terreno específico de proyecto**, se realizó sobre las características topográficas y paisajísticas del terreno. De este modo, se reconocieron franjas sobre las que posteriormente se definen las zonas y el plan en general.

#### 2.1.1. Comuna de Timaukel

Actualmente Timaukel es una comuna terminal dentro del circuito vial de la Región de Magallanes y Antártica Chilena. Existe conectividad directa entre la localidad cabecera comunal y la capital provincial (Porvenir) y, a mayor escala, se configura cierta fluidez solamente entre Cameron y Punta Arenas (pasando por Porvenir), dejando de lado al resto de la comuna de Timaukel pues hacia este sector, la red vial es escasa. Cameron aparece como el último enclave equipado con infraestructura básica dentro del sistema regional y provincial.

##### 2.1.1.1. Conectividad, accesibilidad y circuitos terrestres

La comuna de Timaukel se estructura física y funcionalmente a partir de la ruta Y-85 la cual tendrá continuidad hacia el sector de Yendegaia al sur de la Isla. Esto propone integrar territorialmente a una gran porción de Tierra del Fuego, unificando toda la isla y conectando la zona más austral de la región al circuito vial regional. A su vez, ofrece una nueva ruta de acceso a Ushuaia a través de la potencial consolidación de los pasos fronterizos Río Bellavista y Lapataia (Propuesto por el Plan Regional de Desarrollo Urbano para la XII Región), ambos en la comuna de Timaukel, con lo que las posibilidades de desarrollo e integración con la isla en su totalidad y el territorio Argentino aumentan enormemente. Esta nueva ruta también acerca a Puerto Williams, la localidad más austral del país, a las ciudades más grandes de la Región de Magallanes, disminuyendo su aislamiento histórico.



La extensión de la ruta Y-85 hacia el sur tiene repercusiones directas en el turismo, ya que la ruta posibilitará el acceso a atractivos naturales de Tierra del Fuego hoy casi inexplorados, como es el caso del Parque Alberto De Agostini, de enorme potencial de desarrollo, además de los atractivos culturales de las estancias en la zona.

En una primera etapa, y de acuerdo con el proyecto contemplado por el MOP, el mejoramiento de la ruta Y-85 tiene como uno de sus puntos nodales a la localidad de Cameron. Esta ruta conecta Cameron, la cabeza comunal con la comuna de Primavera, hasta toparse con la ruta Y-71, que lleva a Porvenir. Este poblado, entonces, pasaría de ser el último punto relevante de la ruta a un asentamiento intermedio dentro de un sistema urbano territorial mayor. Se convertiría en una zona de paso, donde los flujos y relaciones se espera serán considerablemente mayores que los que existen actualmente. Hacia el sur, la ruta Y-85 une la capital comunal con los poblados menores del interior, pasando por un conjunto de Secciones y Estancias a través de la pampa Magallánica, atravesando Pampa Guanaco y hasta llegar al sector del Aserradero Lago Blanco. Existe también la ruta Y-895, de carácter secundario que une Río Grande con la comuna de Primavera. La ruta Y-897 une Cameron con los poblados costeros que bordean Bahía Inútil y Seno Almirantazgo, como son Timaukel, Puerto Yartou y Puerto Arturo, también con el área oeste de Parque Karukinka.

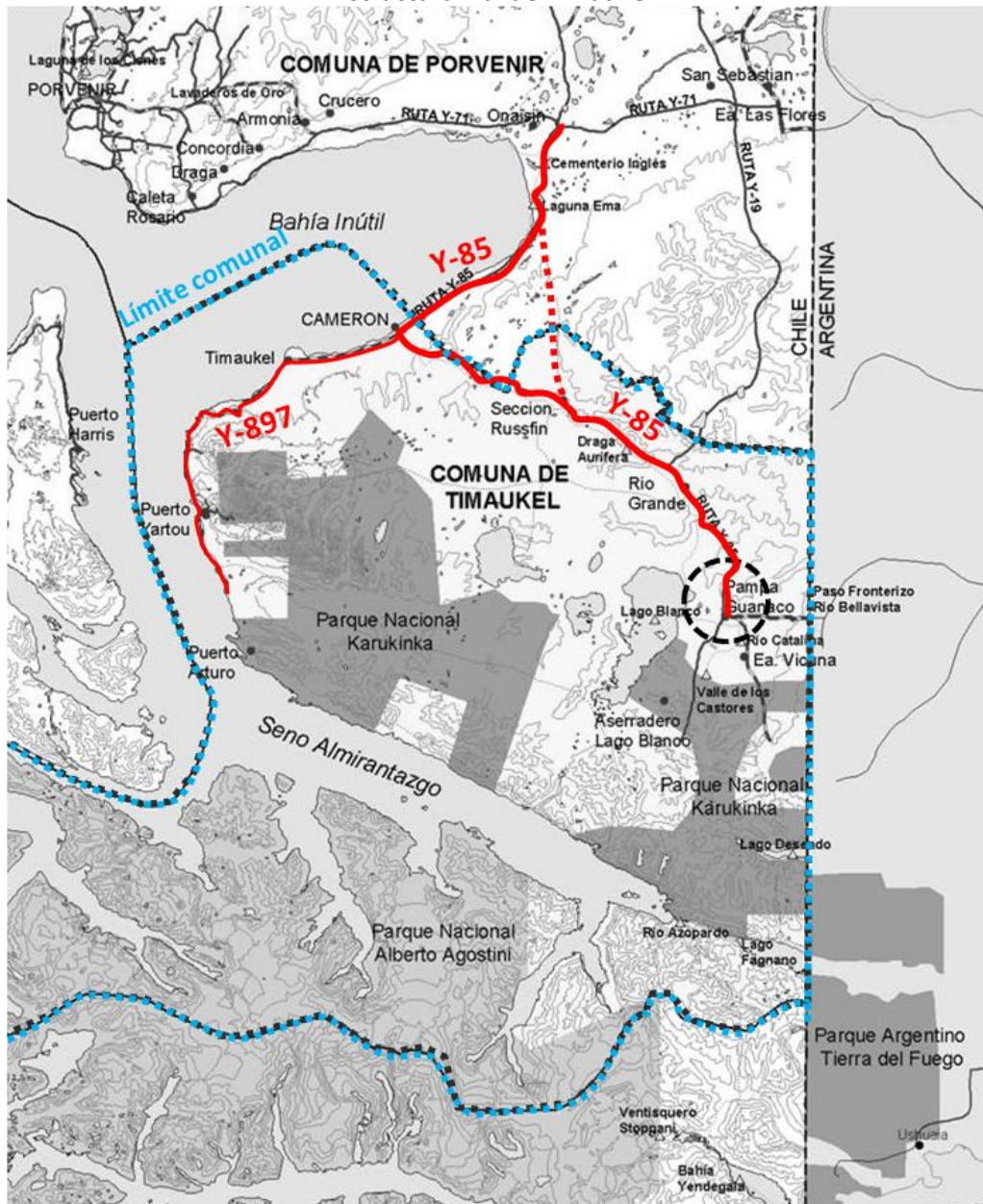
A largo plazo y en una segunda etapa de desarrollo contemplada por el MOP, se piensa construir en línea recta la ruta Y-85 mediante la extensión del primer tramo de la Y-85 en el sector comuna central, conformando una suerte de by-pass a la altura de Cameron, lo que deja a este poblado fuera de la senda directa de la ruta, pero con grandes posibilidades de transformarse en un polo prestador de servicios turísticos asociado a la ruta comunal costera, que se proyecta prolongar bordeando todo el costado norte del Seno Almirantazgo hasta empalmar finalmente con la nueva Y-85 (proyecto en carpeta del MOP: Senda de penetración Puerto Arturo – Caleta María).

Con la extensión de la Y-85 cobra sentido una ampliación de la ruta Y-897, que bordea la Bahía Inútil y luego el Seno del Almirantazgo, para conectarse al final del recorrido costero con la primera ruta mencionada. De ser así, la localidad de Cameron cobraría fuerza al ser el primer y mayor enclave de este circuito costero con grandes atributos naturales y también atractivos culturales. En ese sentido, sería necesario gestionar una remodelación de la Estancia Cameron, lo que la realzaría como patrimonio cultural y la convertiría en un punto turístico relevante. Hoy esta ruta se extiende hasta la altura de la localidad de Puerto Arturo, ya al interior del sector poniente del Parque Nacional Karukinka y frente al canal Whiteside y la Isla Dawson.

En esta línea, el interés manifestado por el Municipio de Timaukel de relocalizar la cabecera comunal desde Cameron hacia el sector de Pampa Guanaco, tiene entre sus principales objetivos consolidar y aprovechar de manera adecuada la futura extensión vial de la Ruta Y-85 al interior de Tierra del Fuego (especialmente en su segunda fase de desarrollo) y hacia los atributos naturales que se localizan hacia el sur. El poblado de Cameron se ubica excéntrico y alejado de este nuevo eje de desarrollo, situación que lo deja fuera del potencial de conectividad mencionado.



### Estructura vial de Timaukel



Fuente: Elaboración Propia

#### **2.1.1.2. Sistema de asentamientos: Estructuración del Sistema Urbano Comunal**

En el contexto del mejoramiento de la accesibilidad al sur de la Isla de Tierra del Fuego a través de la extensión de la ruta Y-85 es que la comuna de Timaukel debe ser capaz de aprovechar adecuadamente esta oportunidad de tal manera de diversificar su base productiva, poniendo énfasis principalmente en el surgimiento de la actividad turística, aprovechando sus magníficos atributos naturales y también los culturales. En la comuna de Timaukel el único centro poblado relevante es Cameron, situación desventajosa al momento de pensar en una diversificación de nuevas actividades productivas para la comuna.



Cameron es actualmente el centro funcional de la comuna, pero al situarse en un extremo comunal y excéntrico del nuevo eje de desarrollo de Tierra del Fuego, se encuentra bastante alejado de la mayoría de los lugares relevantes a nivel comunal. Su eventual traslado hacia el sector de Pampa Guanaco permitiría contar con un nuevo centro urbano, esta vez dentro del principal eje vial y de desarrollo provincial. Éste tendría una ubicación mucho más central dentro de la comuna, cerca de varios hitos naturales y culturales.

Actualmente el resto de los poblados de la comuna no alcanza a conformar una red de localidades integrada, sólo pueden identificarse un conjunto reducido de estancias. Esto es por la inexistencia de una red vial comunal adecuada y por el reducido tamaño de cada tramo vial, además de la inexistencia de lazos productivos entre ellas y de circuitos vinculantes entre los diversos tramos de ruta.

### **2.1.1.3. Sectores**

A grandes rasgos, se distinguen en la comuna de Timaukel dos sectores claramente definidos, tanto desde el punto de vista funcional como geográfico:

*Sector Borde Costero:* dada la condición de Isla sobre la cual se emplaza la comuna, Timaukel cuenta hacia el poniente y sur con una gran extensión de borde costero enfrentando la Bahía Inútil y el Seno Almirantazgo. Todos estos sectores de borde mar se asocian a bellezas naturales, paisajísticas y escénicas particulares, lo que las transforma en un eventual foco de atracción turística. Existen también abundantes zonas aptas para la acuicultura alrededor del Seno del Almirantazgo.

Dentro del recorrido de borde costero, puede decirse que el costado sur se encuentra en una situación menos ventajosa respecto de la accesibilidad, pues la ruta Y-897 recorre sólo hasta puerto Arturo. Este mismo sector sur presenta terrenos de mayores pendientes dada la proximidad del cordón montañoso de la cordillera de Darwin, y está asociado con formaciones boscosas.

*Sector Interior:* conformado por todo el territorio que se extiende más allá del borde costero, este sector presenta en buena parte de su extensión, actividades productivas asociadas con la ganadería (estancias) y la explotación forestal, ambas actividades asociadas especialmente con sectores más planos de pampa magallánica y de pendientes más pronunciadas y presencia de bosques, respectivamente.

Sin duda una de sus características más relevantes es la gran cantidad de atractivos naturales, encabezados por el Parque Karukinka y el Parque Nacional Alberto de Agostini, que son sólo el comienzo de una gran variedad de atributos que presenta esta zona, que incluye lagos, ríos y montañas.

### **2.1.1.4. Potencialidades y restricciones de la comuna de Timaukel**

A continuación se nombran las mayores potencialidades de la Comuna de Timaukel:

- Continuación del trazado de la ruta Y-85 hasta el sector de Yendegaia, al sur de la Isla de Tierra del Fuego.
- Posibilidad cierta del traslado de la cabeza comunal al sector de Pampa Guanaco, que permitiría un centro urbano de mayor jerarquía y con buena conectividad en el sur de la Isla de Tierra del Fuego.
- Existencia de lagos, ríos, valles, cordones montañosos y glaciares que hacen de toda la comuna un lugar de enorme potencial turístico.
- Existencia del Parque Karukinka, uno de los mayores atractivos de la zona austral de nuestro país, reconocido internacionalmente.
- Existencia de una amplia extensión de borde costero, conformado mayoritariamente por bahías, situación geográfica que otorga un gran valor natural y paisajístico a la comuna.
- Presencia dentro de Cameron y de algunas otras localidades de edificios con un importante valor patrimonial.

Restricciones en la Comuna de Timaukel:

---



- Falta de diversificación productiva: hoy la comuna subsiste económicamente casi exclusivamente debido a la actividad ganadera y forestal.
- Actividad turística muy poco desarrollada y explotada a nivel comunal, tanto desde el punto de vista de los atributos naturales como de interés cultural presentes en toda la extensión del territorio.
- Ausencia de una adecuada red vial que permita una mejor conectividad con algunas localidades menores y con ciertos atractivos turísticos, algunos de los cuales resultan prácticamente inaccesibles.
- Ausencia de otros centros poblados además de Cameron, lo que impide la existencia de equipamiento básico en extensas áreas comunales y las deja sin presencia humana. Esto también dificulta el desarrollo del turismo, que en general necesita de cierto equipamiento elemental para funcionar más adecuadamente.

### **2.1.2 Terreno específico de proyecto**

La nueva capital de Timaukel se visualiza como un nuevo centro de equipamiento para la comuna con las mencionadas ventajas comparativas con respecto a Cameron, lo cual permite visualizar a la nueva capital de Timaukel como un centro con un potencial de desarrollo mucho mayor al que Cameron nunca tuvo en lo que se refiere al desarrollo demográfico y de equipamientos y servicios.

En el mediano plazo, la nueva cabeza comunal se vislumbra como un poblado relevante dentro de la provincia, posiblemente al nivel de Cerro Sombrero. A largo plazo, se aspira a la conformación de un centro urbano predominante dentro la Isla de Tierra del Fuego, quizás a la altura de la ciudad de Porvenir, que hasta ahora es sin duda el poblado más importante de la provincia. Es más, la ubicación en Pampa Guanaco presenta muchas potencialidades que la zona de Porvenir no posee, y que, precisamente por ser ventajas comparativas con ese territorio, deben aprovecharse y fomentarse, lo que beneficiaría al desarrollo no sólo de la comuna, sino que de toda la Isla de Tierra del Fuego.

La ventaja comparativa más relevante en relación a Porvenir es su inigualable ubicación dentro del potencial circuito turístico que tiene el Parque Karukinka y los demás atractivos naturales, además de la cercanía con la ciudad de Ushuaia, en Argentina, que con una población de más de 50.000 habitantes es el mayor centro urbano de la Isla de Tierra del Fuego.

A continuación se presenta una caracterización física del terreno de proyecto lo cual incluye la identificación de una macrozonificación topográfica y el reconocimiento de los elementos naturales de interés que ameritan ser preservados como tales.

El objetivo de este análisis es establecer un conjunto de conclusiones sobre las condiciones del terreno (especialmente asociados a la topografía, hidrografía, valor paisajístico y vegetación) para posteriormente vincularlos a un planteamiento de un modelo de estructuración de la localidad. Es esencial recoger los elementos naturales relevantes, pues corresponden a la base o soporte a la que deberán amarrarse aquellos nuevos elementos urbanos estructurantes propuestos, que se sobrepondrán a modo de una grilla.

#### **2.1.2.1. Características geomorfológicas e hidrogeológicas**

El sector de Pampa Guanaco se localiza en la denominada zona de transición, localizada bajo el sector de río Grande y hasta que comienzan a observarse las primeras formaciones precordilleranas. Por esta razón en el terreno se reconocen macrozonas geomorfológicas diversas:

- Macro forma de Turberas la cual se caracteriza por un relieve de formas redondeadas, con presencia de turbales de altura y de bosque en las laderas cuando hay un buen drenaje. En



muchas zonas la morfología postglacial original fue tapada por turbales que conforman extensas planicies, con muchas lagunas, adoptando características de verdaderos pantanos.

- Sector de Transición corresponde a aquel que guarda relación con la precordillera. Este conjunto es el que abarca mayor superficie en el contexto de la isla Grande de Tierra del Fuego y en donde se aprecia mayor variabilidad, ya sea de índole paisajística, climática, geomorfológica o vegetal, con un gradiente principal S-N, desde la región de cordillera hasta la estepa.

El sector de Pampa Guanaco al igual que toda la región de Tierra del Fuego fue modelada por los procesos glaciares producido por el arrastre de los grandes hielos produciendo geofomas de erosión y deposición. De forma especial la cuenca lacustre del lago Blanco, resultado de las etapas glaciares regresivas, presentan grandes arcos morrénicos, separados por trechos llanos de depósitos fluvioglaciares o por sedimentos limnoglaciales (Feruglio, 1950). Cabe mencionar que el principal curso de agua del sector corresponde al río Catalina que tiene su desembocadura en el río Grande. En la siguiente fotografía se aprecia las formas presentes en el sector.

En relación a las condiciones geográficas del terreno, se puede afirmar que por el norte del terreno no existen cordones montañosos, cerros, colinas ni grandes masas arbóreas cercanas que perjudiquen el **asoleamiento** del terreno, por lo que, en este sentido, presenta óptimas condiciones.

#### a. Topografía: alturas, pendientes y vegetación

Como se dijo anteriormente el terreno en estudio posee una forma trapezoidal. Su borde norte está delimitado por la ruta Y-85, los bordes sur y oriente corresponden a un límite predial y el límite poniente está dado por la existencia del Río Catalina.

El terreno como tal se presenta desde la ruta como una gran planicie, la cual corresponde a un poco menos de la mitad de su superficie total y se extiende paralela al camino. Es una superficie desprovista de vegetación sólo crecen algunas especies herbáceas de menor tamaño.

El resto el terreno (el área sur) presenta un lomaje de pendiente mediana que puede apreciarse a distancia. El desnivel asciende hasta llegar a una diferencia aproximada de 30 metros con el punto más bajo del terreno.

Las lomas coinciden con la aparición de vegetación de mayor importancia, entre los que cuentan arbustos y árboles de menor tamaño. Dentro del área de lomajes aparecen dos zonas boscosas con vegetación de mayor densidad y tamaño. Una de ellas es más pequeña y acotada y se sitúa en el sector oriente del terreno, y la otra bastante mayor, hacia el poniente la cual se extiende más allá de los límites del terreno. En estas zonas predomina la Lenga, árbol muy común en la Región de Magallanes y que puede crecer hasta unos 30 metros, dentro del terreno en estudio se puede encontrar un par de ejemplares de este tamaño.

En el área central del límite sur del terreno se conforma una hondonada de una superficie aproximada de 1 ha, la cual separa en dos la zona de lomajes y vegetación. En esta área se observa la presencia de turba.

Dentro del terreno existen dos caminos interiores, el primero se descuelga de la ruta Y-85 en el extremo nor oriente del predio. Éste recorre el borde oriente del sitio acercándose al cerco oriente, y se acaba luego de subir unos metros por la pendiente. Además del acceso descrito anteriormente, aparece una huella a partir de la mitad del camino interior, el cual se encamina por el centro del terreno hacia el sector poniente. Luego la huella gira y se adentra en los lomajes y luego en la zona boscosa de mayor superficie.

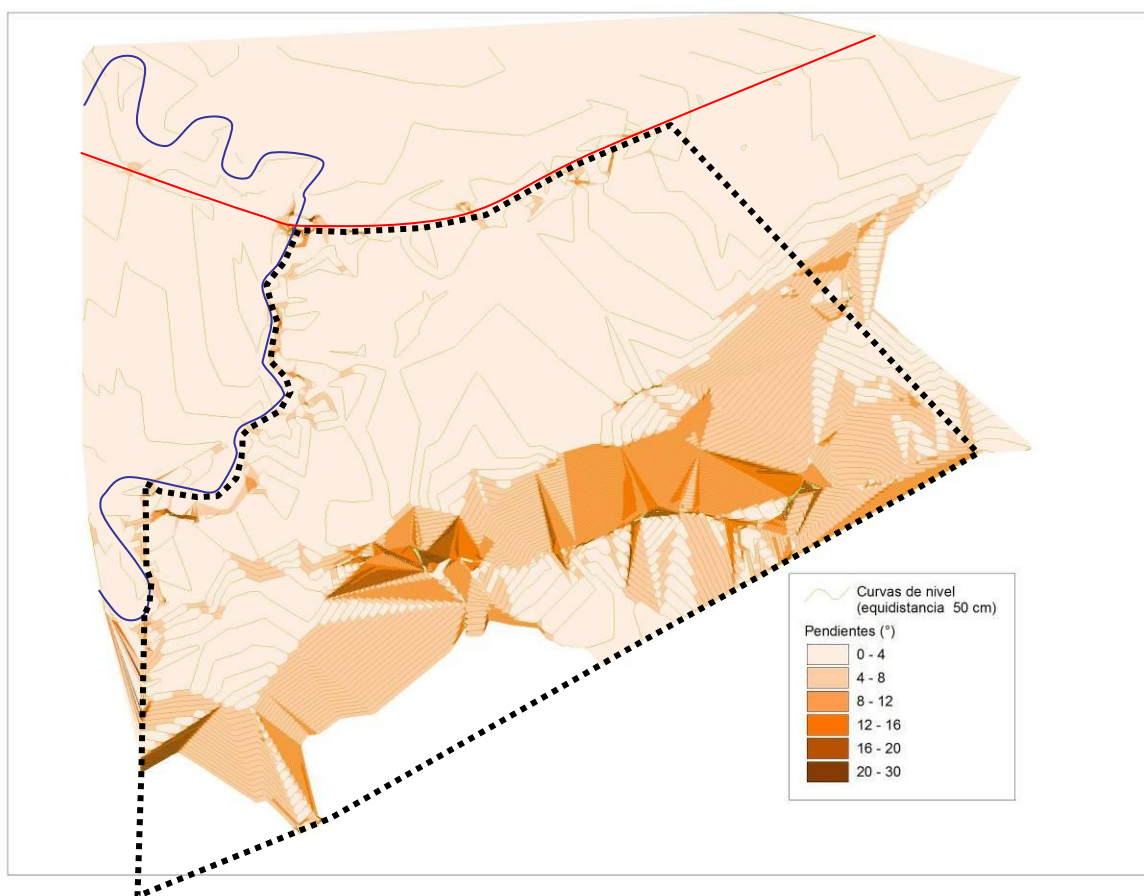
En cuanto a las pendientes del terreno, éstas aumentan de norte a sur en franjas longitudinales paralelas a la ruta. La zona más baja del terreno, es decir, la franja de tierra contigua a la ruta, alcanza una altura de 153 m.s.n.m. y corresponde a la zona más plana de todo el terreno.



Al llegar a los 160 m.s.n.m., en la última franja del terreno hacia el sur, la pendiente se incrementa considerablemente alcanzando los 184,5 m.s.n.m. en su punto más alto, el cual se ubica en el límite sur del terreno en el área boscosa oriente.

Con respecto a la pendiente, la explanada baja del terreno presenta pendientes de entre 0° y 4° en forma homogénea. En las áreas boscosas, la pendiente se acentúa encontrando mayormente pendientes relativamente bajas, entre los 4° y 8° alcanzando su mayor inclinación en su parte central de aproximadamente 30°.

#### Plano pendientes terreno



Fuente: Elaboración Propia

#### b. Vegetación

En el área de estudio se encontraron 5 formaciones de vegetación, de las 5 unidades, 3 corresponden a bosques y 2 a praderas. A continuación se describe cada formación en detalle.

- **Unidad 1: Bosque alto de Lengua**  
Formación de bosque maduro que alcanza hasta 20 metros de altura, en donde los árboles no alcanzan grandes densidades, pero si alta cobertura (más del 90%), debido al gran tamaño de éstos. Este estrato se encuentran dominado exclusivamente por *Nothofagus pumilio* (lengua), las que forman un dosel continuo, a gran altura (sobre los 10 metros). El sotobosque es pobre, presenta un estrato arbustivo que no sobrepasa el 5% de cobertura, dominado por *Berberis ilicifolia* (michay) y *Ribes magellanicum* (zarzaparrilla). También presenta un estrato herbáceo

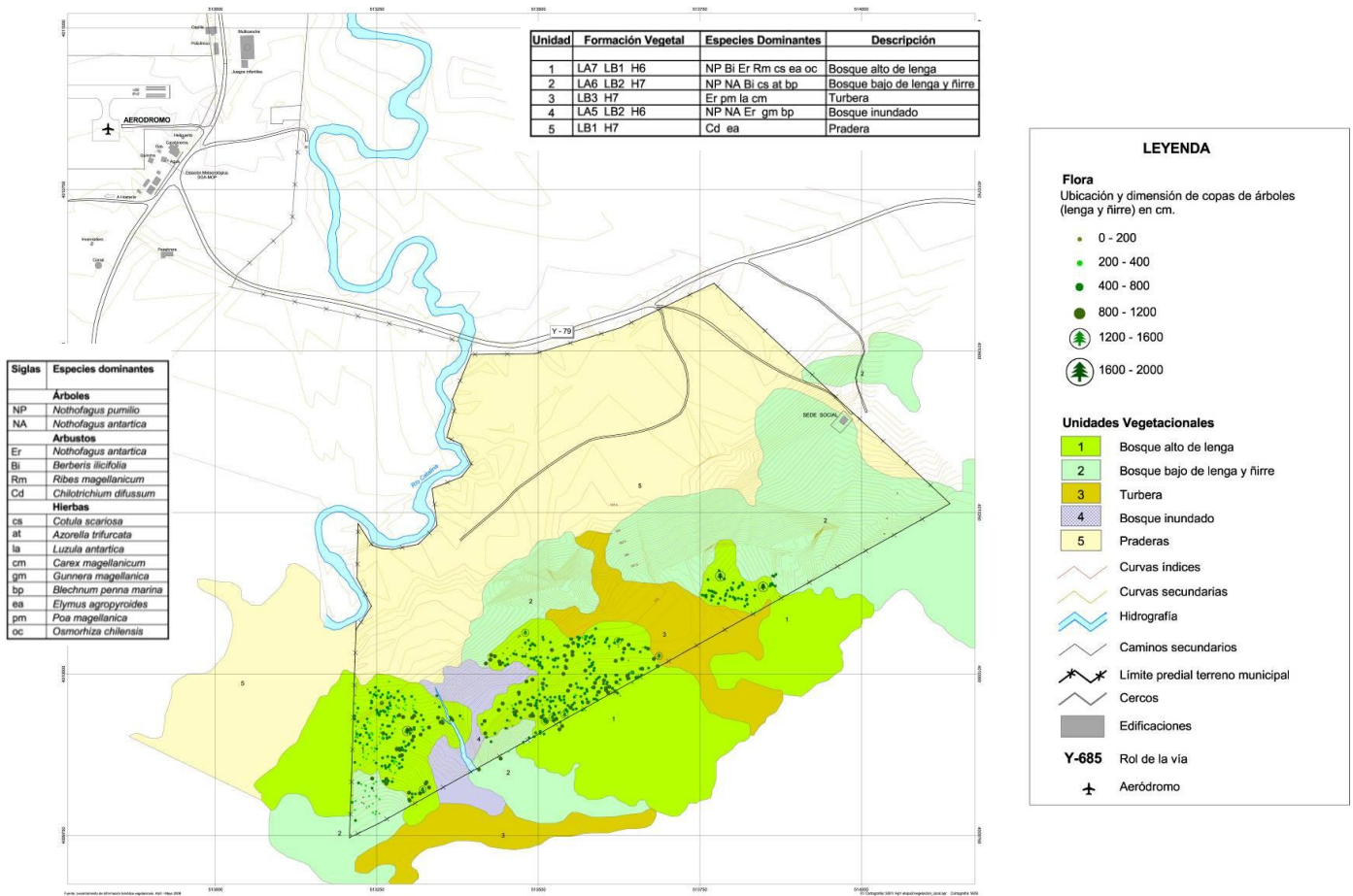


compuesto por *Elymus agropyroides* (pasto) y *Osmorhiza chilensis* (perejil de monte) como dominantes en los sectores donde el dosel es más denso, y por *Cotula scariosa* donde el dosel es más transparente, este estrato presenta sobre un 50% de cobertura. La formación se da en los sectores más altos del predio municipal.

- **Unidad 2: Bosque Bajo de Lengua y Ñirre**  
Formación de matorral arborescente que presenta en promedio 5 metros de altura. El estrato arbóreo está dominado por *Nothofagus antartica* (ñirre) y *Nothofagus pumilio* (lenga), sobrepasando el 80% de cobertura. El sotobosque está compuesto en gran parte por las ramas de los mismos árboles que en sectores adoptan forma de matorral achaparrado. El estrato arbustivo no sobrepasa el 10% de cobertura con *Berberis ilicifolia* (michay) como especie dominante. El estrato herbáceo es bastante denso, y está dominado por *Azorella trifurcata*, *Cotula scariosa* y *Blechnum penna marina*, sobrepasando el 90% de cobertura. La formación se localiza en los sectores intermedios entre la formación de bosque de lengua madura y las formaciones de pradera. Probablemente existan sectores dentro del área del proyecto, donde esta formación haya sido explotada.
- **Unidad 3: Turbera**  
Corresponde a una formación de pradera húmeda muy densa. Presenta un estrato arbustivo que no sobrepasa el 10% con *Empetrum rubrum* (murtilla de Magallanes) como especie dominante, arbusto que crece a ras de suelo y se confunde con el estrato herbáceo, el cual alcanza un 100% de cobertura y presenta como dominantes a *Poa magellanica*, *Luzula antartica* y *Carex magellanicum*, además de presentar varias especies de plantas no vasculares dentro de su estrato herbáceo (musgos).
- **Unidad 4: Bosque Inundado**  
Corresponde a una formación muy similar a la formación 2 en su estrato arbóreo, pero se diferencia en los estratos arbustivo y herbáceo por presentar sectores inundados, lo que también ha generado gran cantidad de árboles caídos, o en malas condiciones fitosanitarias. El estrato arbustivo está dominado por *Empetrum rubrum* (murtilla de Magallanes), el cual alcanza hasta un 10% de cobertura. El estrato herbáceo está compuesto por *Gunnera magellanica* (Pangue de Magallanes) y *Blechnum penna marina* (Helecho), ambas especies características de lugares muy húmedos. Esta formación se localiza puntualmente en una pequeña depresión entre dos lomajes.
- **Unidad 5: Pradera**  
Esta constituye la formación dominante en el predio municipal, y en general en el paisaje de Pampa Guanaco. Corresponde a una pradera muy baja, con un alto grado de intervención por pastoreo, lo que deriva en la alta presencia de especies herbáceas introducidas. Presenta un estrato arbustivo que no sobrepasa el 10% de cobertura dominado por *Chilliotrichum difussum* (romerillo), arbusto que en otros sectores, fuera del predio forma matorrales continuos y extensos. El estrato herbáceo está compuesto principalmente por gramíneas, donde dominan *Elymus agropyroides* y *Poa magellanica*, entre otras. Esta formación se desarrolla en la parte baja del predio.



### Carta de Ocupación de tierras Pampa Guanaco



Fuente: Elaboración Propia

En resumen, las características ambientales del terreno, revelan la presencia de factores críticos asociados a la fricción que se puede producir con las decisiones de planificación propuestas por el instrumento.

Estos factores críticos se sintetizan en los siguientes:

1. **El borde poniente, por la presencia del río Catalina.** Este sector se denomina como factor crítico dada su potencial área de inundación, razón por la cual no debe haber residencias en la cercanía. Además, las zonas de contacto entre un ecosistema y otro, como es el borde río, tienden a caracterizarse por fragilidad ambiental. Por esta razón es importante definir usos que convivan de manera equilibrada con este sector.

2. **Sectores con formaciones de bosque maduro y matorral arborescente ubicados en la porción sur del territorio a ser integrado como área urbana.** Dadas las características de la vegetación del sector, se consideran estos componentes como un factor crítico. La Lenga y el Ñirre son especies características del bosque patagónico andino de Chile y Argentina y llegan a tener en el caso de bosque bajo (matorral arborescente), un 80% de cobertura en el sector boscoso al sur del terreno municipal; mientras que en el bosque alto de Lenga presenta una cobertura de 90% en los sectores indicados en la Carta de Ocupación de Tierras. Allí se ha diferenciado estas dos formaciones como “Unidad 1 Bosque



alto de Lengua” y “Unidad 2 Bosque bajo de Lengua y Ñirre”, siendo este último el correspondiente a la formación de matorral arborescente.

El primer caso es un bosque maduro que varía entre 10 y 20 metros de altura, con árboles de gran tamaño que forman un dosel continuo. La Unidad 2 se caracteriza por ser un matorral arborescente cuya altura promedio es de 5 metros. Esta formación está en sectores intermedios, entre la Unidad 1 y la pradera.

**3. La zona de turba y bosque inundado.** La turba es una formación de pradera húmeda muy densa la cual presenta un estrato arbustivo que no sobrepasa el 10% con murtillo de Magallanes como especie dominante, arbusto que crece a ras de suelo y se confunde con el estrato herbáceo, el cual alcanza un 100% de cobertura y presenta como dominantes a *Poa magellanica*, *Luzula antartica* y *Carex magellanicum*, además de presentar varias especies de plantas no vasculares dentro de su estrato herbáceo (musgos).

A su vez el bosque inundado, tiene las mismas características del bosque bajo de Lengua y Ñirre, pero la diferencia radica en sus sectores inundados, los que tienen especies como pangue de Magallanes y helechos, característicos de sectores de alta humedad. El estrato arbustivo está dominado por la murtillo de Magallanes con 10% de cobertura, especie también compartida por los sectores de turba.

De tal manera, los factores críticos se sintetizan en la siguiente imagen, la cual además incluye el catastro de Lengua y Ñirre efectuado en terreno.

### **2.1.2.2. Macrozonificación topográfica y sectores homogéneos**

La macrozonificación topográfica identifica las unidades homogéneas reconocibles desde el punto de vista de la geomorfología y la presencia de elementos naturales relevantes, definidos teniendo en consideración los sectores homogéneos del terreno determinados previamente y que corresponden a *Bosque oriente*, *Bosque poniente*, *Hondonada interior*, *Área central*, *Borde del río* y *Área de borde ruta*. Desde el punto de vista de la vegetación estas corresponden a *Bosque alto de Lengua* (que involucra tres sectores: bosque oriente, bosque poniente y bosque central), *Bosque Bajo de Lengua y Ñirre* (que se ubica entre los Bosques alto de Lengua y la pradera), *Turbera* (que se ubica entre los bosques alto de Lengua central y oriente), *Bosque Inundado* (que se ubica entre los bosques alto de Lengua central y poniente), *Pradera* (que se ubica entre Bosque Bajo de Lengua y Ñirre y el deslinde norte del terreno)

Las unidades que a continuación se describen y los elementos y condiciones naturales que ellos contienen presentan un importante potencial paisajístico o bien restricciones asociadas a áreas de riesgo natural o elementos que se debiera preservar (como es el caso de las zonas de turbas y de bosques).

La macrozonificación topográfica define áreas del territorio con aptitudes específicas, que según su localización respecto de la ruta principal (nivel de accesibilidad), condición de pendiente (que va de menor a mayor en franjas longitudinales desde la ruta hacia el interior), vegetación y presencia de elementos naturales notables, presentan el potencial de desarrollarse o consolidarse como subáreas de características homogéneas.

#### **a. Franja de 1º Frente de Accesibilidad – Sector de Pendiente Leve/ Explanada**

Corresponde a la franja en el sentido longitudinal del terreno que enfrenta directamente la ruta Y-85 y que además presenta la característica de ser una gran explanada, pues posee las pendientes menos pronunciadas en relación con el resto del terreno, dentro del rango 0º a 4º aproximadamente. Se presenta como la parte baja y más accesible de un anfiteatro, enfrentando la cara del predio de mayor accesibilidad. Este sector del terreno se caracteriza además por no presentar vegetación densa o en altura. Desde esta perspectiva, se presenta como la franja del terreno con las mayores aptitudes para acoger las áreas de mayor densidad, carga de actividades y flujo de personas y recorridos, pues no presenta elementos naturales significativos a ser protegidos, como es el caso de los bosques y quebradas y terrenos de mayor pendiente que se presentan en las dos franjas superiores del predio.



### b. Franja Intermedia de Pendiente Media – Sector de Meseta

Corresponde al área de transición entre la explanada y 1º franja de frente del terreno y las áreas boscosas de mayor pendiente que se desarrollan en el nivel superior y hacia el interior del predio. Desde el punto de vista topográfico presenta pendientes intermedias que aproximadamente van entre los 5º y 12º. En este sector la vegetación comienza a aparecer como matorrales, previo a la aparición de los bosques de la franja superior.

### c. Franja Interior de Pendientes Pronunciadas – Sector Boscoso

Esta área corresponde al sector de mayores pendientes del terreno (13º a 30º aproximadamente) y contiene los sectores de bosque oriente y poniente, como así mismo la hondonada interior, un sector en el que las pendientes descienden y el terreno se despeja de vegetación. Destaca además como sector natural significativo la “laguna de los castores”, un sector húmedo que se asocia con la presencia de esta especie.

## **2.2. Tamaño y Cabida de Población de la Nueva Área Urbana**

La propuesta para el Plan Seccional que se está desarrollando en el sector de Pampa Guanaco está orientada a resolver las necesidades de equipamiento, áreas verdes, servicios y viviendas para un grupo de nuevos habitantes dentro de los límites de un predio de propiedad municipal. Para ello se dispone de un sitio de 40 ha, caracterizado por la existencia de suaves lomajes con presencia de bosques y localizado a la vera del principal eje estructurador vial de la Tierra del Fuego, la ruta Y-85 y cercano a las principales atracciones naturales existentes en la comuna, que fundamentaran el esperado aumento en el turismo en el sector en los próximos años.

Uno de los principales asuntos respecto del nuevo asentamiento, es la cantidad de habitantes que será capaz de acoger; para ello se realizó un estudio sobre diversos asentamientos en la zona patagónica tanto argentina como chilena, extrayéndose conclusiones que iluminan el desarrollo de estas alternativas de estructuración.

La principal característica de la ocupación del territorio fueguino ha sido la asociación de los asentamientos humanos con los centros de producción, ya sean ganaderos o mineros, lo que ha derivado en una distribución dispersa de la población dificultando de manera importante la formación de enclaves urbanos de significancia.

Los poblados patagónicos se caracterizan en general por presentar bajas densidades poblacionales asociadas a bajos niveles de consolidación de sus tramas urbanas. Para los referentes estudiados la densidad promedio los 10 hab/ha, encontrándose casos que van desde los 3 hasta los 22 hab/ha. Dentro de ellos un caso especial es el de Cerro Sombrero, asentamiento nacido al alero de la Empresa Nacional del Petróleo a mediados del siglo XX y que muestra una gran consolidación urbana aunque una escasa población y una densidad media (14,48hab/ha) como resultado del agotamiento de los pozos y que de contar con el total de su población su densidad se elevaría a cerca de 50 hab/ha.

A pesar de la realidad expuesta sobre los patrones tradicionales de ocupación territorial y la realidad de los asentamientos patagónicos, el nuevo poblado a localizarse en Pampa Guanaco debe orientarse a lograr un estándar superior en cuanto a calidad y consolidación para convertirse en un referente urbano de importancia en la Tierra del Fuego Chilena.

Para ello se propone aprovechar la oportunidad de crear un nuevo asentamiento ex-novo para **afianzar un real centro urbano con niveles de consolidación de la trama y de densidad** que permitan la generación de dinámicas económicas propias, asociadas a los recursos turísticos y naturales existentes en las cercanías, así como la prestación de servicios para el resto de la comuna.



Por las razones antes expuestas se tomará como supuesto para la planificación de la nueva cabecera comunal una densidad promedio **de 50 hab./há.**, cifra que es concordante con las densidades de las ciudades menores en Chile. Esto significa que el terreno municipal podría llegar a acoger a un máximo de población de **2.000 habitantes**.

Si bien el cálculo de la población se realiza sobre la totalidad del sitio, la existencia de amplias zonas restringidas a la urbanización o con urbanización condicionada por la presencia de bosques y pendientes, resultará que en la propuesta final, se generen sectores dentro del terreno con diversas intensidades de uso, concentrándose las mayores de ellas en el área de explanada en la zona baja del sitio.

## 2.3 Programa Urbano Propuesto

La determinación de un programa urbano permite establecer un estándar mínimo para el funcionamiento de la futura capital comunal, que permitirá responder a los requerimientos y necesidades del nuevo enclave urbano.

Se establece un programa de usos de suelo, parte del cual constituye un conjunto de iniciativas de inversión para dotar a la nueva sede comunal de ciertos equipamientos y viviendas.

En síntesis, el programa es el siguiente:

### 1. Centro urbano mayor

- Componentes:
  - Avenida Principal – Avenida Parque (doble calzada y bandejón central)
  - Plaza Central
  - Sede de la Nueva Municipalidad de Timaukel
  - Posta
  - Parador de Transporte
  - Retén de Carabineros
  - Estación de Combustibles
  - Comercio y Turismo

### 2. Sub-centro Oriente

- Componentes:
  - Colegio
  - Plazoleta

### 3. Sub-centro Oriente

- Componentes:
  - Iglesia
  - Plazoletas laterales

### 4. Centro Gastronómico y Comercial

- Componentes:
  - Avenida Parque (doble calzada y bandejón central)
  - Locales Comerciales
  - Restaurantes

### 5. Zonas Residenciales, localizadas en Barrio Oriente y Barrio Poniente:

#### a. Barrio Oriente:

- Componentes:



- Viviendas Funcionarios Municipales
- Viviendas Funcionarios Servicios Públicos
- Oficina de Informaciones Turísticas
- Sede Social
- Viviendas en general

b. Barrio Poniente:

- Componentes
  - Viviendas en general

### 3. Construcción de la propuesta o Modelo de Estructuración Urbana

El modelo de desarrollo que a continuación se presenta lleva implícito el desafío de la construcción de una ciudad ex novo en un territorio sin ocupación, con la consecuente posibilidad de implementar una imagen objetivo precisa y ajustada a las aspiraciones de las autoridades y la comunidad, como así mismo a la realidad local. Implica la generación de un hito de desarrollo en Tierra del Fuego.

La graficación **del modelo de estructuración urbana** plasma sobre las características topográficas y paisajísticas existentes del terreno la intención o el modelo de ciudad que se pretende implementar en el lugar. De este modo, se plantea una organización de sectores y áreas componentes, como así mismo un sistema vial jerárquico e integrado que comunica adecuadamente todas las zonas que se han propuesto como así mismo a la nueva área urbana con la ruta principal que le da acceso.

El modelo conceptual tiene también por finalidad definir los elementos naturales que eventualmente podrían condicionar la delimitación de áreas de protección y restricción, y que probablemente lleguen a formar parte del sistema de espacios públicos y áreas verdes del Plan. Esto último, para poder **determinar el área que efectivamente puede ser desarrollable**. En este contexto se delimitaron áreas homogéneas en términos de usos y de densidad de ocupación, de manera de identificar las áreas centrales de aquellas preferentemente residenciales y aquellas áreas que preliminarmente se entienden excluidas al desarrollo urbano.

A continuación entonces se presenta la descripción del modelo de estructuración urbana, abordada a partir de tres aspectos complementarios, revisados recientemente, que, en conjunto y de manera integrada, dan forma al esquema urbano de la nueva ciudad:

- **Macrozonificación topográfica** y reconocimiento de los elementos naturales de interés y que ameritan ser preservados como tales, agrupados en unidades homogéneas.
- **Análisis de la relación entre tamaño y cabida de población de la nueva área urbana** con especial énfasis en la determinación de la población objetivo de la nueva ciudad.
- **Requerimientos de programa urbano** para el funcionamiento de la futura capital comunal

#### 3.1 Sistema de Conectividad y Accesibilidad

La trama se estructura en base a los dos accesos propuestos, que conecta en sentido norte sur, y a una vía de circunvalación que va conectando todos los sectores del asentamiento y que recorre el sector sur, conectando los distintos sectores en que desarrollarán las actividades. El resto de la trama se organiza en base a trama de damero cerrado y contenido por la vía de circunvalación a través de una trama geométrica a partir de vialidades longitudinales y transversales que en general cierran su recorrido rematando en una única Avenida de borde que recorre el total del terreno urbano.

#### Vista del primer frente del terreno desde la ruta Y85



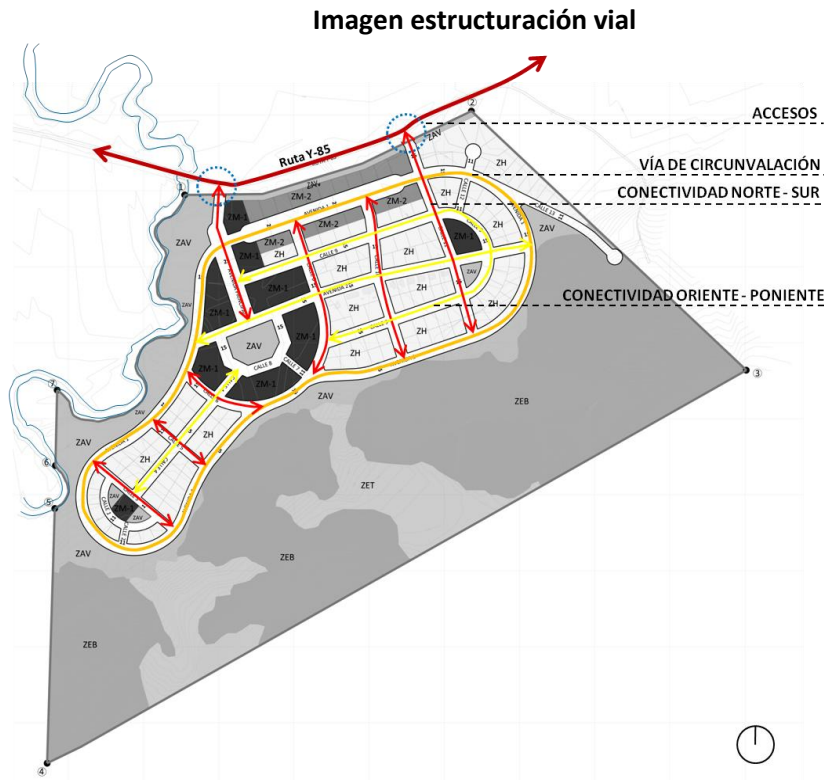
Fuente: Fotografía propia

La propuesta de la red vial se basa en un trazado sinuoso, que se adapta a la topografía del terreno y que asegura la accesibilidad y conectividad hacia todas las áreas propuestas tanto en el sentido norte – sur como oriente – poniente. Esta vía crea una pequeña circunvalación de recorrido en distintos niveles topográficos que llega hacia el sur a las áreas boscosas y hacia el poniente la ribera sinuosa del río. La vía se propone como un recorrido interior más pausado que organiza especialmente la ocupación de las áreas residenciales interiores y las áreas verdes.

Esta trama se organiza a partir de dos accesos jerarquizados desde la ruta. En el sector poniente del frente del asentamiento se desprende la avenida principal de la estructura vial propuesta, la cual conecta directamente con el centro urbano rematando en la plaza mayor.

Por otro lado, en el sector oriente del frente del asentamiento se desprende el segundo acceso de menor jerarquía, que conecta a la ruta con el interior del terreno.

A partir de estos dos accesos, se proponen vías paralelas y perpendiculares a ellos las cuales conforman la trama propuesta.



Fuente: Elaboración Propia

Las vías definidas en el Plan Seccional se resumen en la siguiente tabla:



## Estructuración Vial Plan Seccional Timaukel

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO	TIPO DE VÍA	TRAMO EXISTENTE (E) - PROYECTADO (P)	ANCHO MINIMO ENTRE LINEAS OFICIALES (M)	OBSERVACION TRAMO
Avenida Principal	Desde: Límite urbano norte Hasta: 40 metros al sur de límite urbano norte	Servicio	P	15	----
	Desde: 40 metros al sur de límite urbano norte Hasta: Avenida 2	Colectora	P	25	----
Avenida 1	Desde: 17,5 metros al oriente de Avenida Principal Hasta: 17,5 metros al poniente de Calle 12	Servicio	P	15	Corresponde a la circunvalación completa
	Desde: 17,5 metros al oriente de Avenida Principal Hasta: 17,5 metros al poniente de Calle 12	Colectora	P	25	Corresponde al tramo en zona ZM-2
Avenida 2	Desde: Avenida 1 Hasta: Avenida 1	Servicio	P	15	----
Calle 1	Desde: Calle 3 Hasta: Calle 3	Servicio	P	11	----
Calle 2	Desde: Calle 1 Hasta: Avenida 1	Servicio	P	11	----
Calle 3	Desde: Avenida 1 Hasta: Avenida 1	Servicio	P	11	----
Calle 4	Desde: Calle 3 Hasta: Calle 9	Servicio	P	15	----
Calle 5	Desde: Avenida 1 Hasta: Avenida 1	Servicio	P	11	----
Calle 6	Desde: Avenida 1 Hasta: Avenida 1	Servicio	P	15	----
	Desde: Avenida 1 Hasta: Avenida 1	Servicio	P	15	----
Calle 7	Desde: Calle 9 Hasta: Avenida 1	Servicio	P	11	----
Calle 8	Desde: Avenida 2 Hasta: Avenida 2	Servicio	P	15	----
Calle 9	Desde: Avenida 1 Hasta: Calle 6	Servicio	P	15	----
Calle 10	Desde: Avenida 1 Hasta: Avenida 1	Servicio	P	15	----
Calle 11	Desde: Límite urbano norte	Servicio	P	15	----



NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO	TIPO DE VÍA	TRAMO EXISTENTE (E) - PROYECTADO (P)	ANCHO MINIMO ENTRE LINEAS OFICIALES (M)	OBSERVACION TRAMO
	Hasta Avenida 1:				
Calle 12	Desde: Calle 10 Hasta: 36 metros al nor oriente de Avenida 1	Servicio	P	11	----
Calle 13	Desde: Avenida 1 Hasta: Límite urbano nor oriente	Servicio	P	11	----

Fuente: Elaboración propia.

### 3.2 Configuración de Barrios y Definición de Sectores y Centros

La distribución de zonas de usos preferentes se concentra en el primer frente del terreno, que corresponde al sector con pendientes leves, ya que como se ha señalado con anterioridad, la franja posterior o sur de terreno posee características que restringen, excluyen o condicionan el desarrollo de actividades por sus pendientes más elevadas, la presencia de bosque de gran valor y algunas zonas inundables principalmente por suelos con turba.

Imagen del sector bajo y alto (bosque de Lengua) del terreno



Fuente: Fotografía Propia

En primer lugar se identifica un centro urbano mayor del asentamiento que se organiza alrededor del área verde principal propuesta para el asentamiento. En él se concentrarían las principales actividades institucionales, comerciales y de servicios del nuevo asentamiento.

Esta zona también se ubica en dos puntos específicos del asentamiento, uno en el extremo oriente y otro en el extremo poniente. La razón de éstos se fundamenta en el requerimiento de parte del mandante de ubicar un colegio y una pequeña iglesia respectivamente, por lo que se propone que estos espacios estén distanciados del centro principal localizados como remate de vías o ejes que nacen del espacio de la plaza central. Cada uno de ellos generará un pequeño sub-centro, complementario al centro mayor, que caracterizará los sectores residenciales en torno a ellos. Para el caso del sub-centro oriente, éste estará compuesto por el colegio y áreas verdes o plazoletas asociadas; y para el caso del sub-centro poniente, será la iglesia y áreas verdes o plazoletas asociadas el programa principal.

Además de propone un sector mixto de borde el cual corresponde a una franja localizada en el costado sur de la Ruta Y-85, en su ancho se extiende desde el área verde propuesta para el primer frente de la ruta, hasta la Avenida 1 y, en el frente sur de la misma avenida. Esta zona es definida para la



consolidación de un área comercial de mayor tamaño dentro del asentamiento, que se relacionen y se complementan con usos y actividades que se ven directamente beneficiadas por la presencia de la ruta.

Los sectores preferentemente residenciales, los cuales albergarán a la nueva población, se ubican en la superficie restante del sector desarrollable, a ambos lados del centro urbano. Hacia el oriente, y en torno al sub-centro que conformará el colegio, se desarrollará el Barrio Oriente; en tanto que hacia el poniente, y en torno al sub-centro que conformará la Iglesia, se desarrollará el Barrio Poniente.

La superficie restante reconoce los elementos naturales existentes que en el Plan propuesto forman parte del sistema de espacios públicos y áreas verdes del nuevo asentamiento.

### 3.2.1 Zonificación

A partir de la malla vial descrita, se propone a grandes rasgos la consolidación de áreas mixtas y/o de carácter preferente que se extienden linealmente a lo largo de las principales conexiones y zonas preferentemente residenciales que se disponen en los cuadrantes resultantes de la vialidad, con la vocación de transformarse en las áreas aptas para acoger la instalación de población residente.

El Plan Seccional establece cuatro tipos de zonas: Zonas Mixtas, Zona Preferentemente Residencial, Zonas de Áreas Verdes y Zonas Especiales.

Zonas Mixtas	ZM-1 Zona Mixta 1 ZM-2 Zona Mixta 2
Zona Preferentemente Residencial	ZH Zona Preferentemente Residencial
Áreas Verdes	ZAV Áreas verdes locales
Zona Especial	ZEP Zona Especial de Bosque ZET Zona Especial de Turba

#### 3.2.1.1. Zonas Mixtas

Las zonas mixtas corresponden a aquéllas que albergan usos predominantes de tipo equipamiento y servicios (actividades comerciales, de seguridad, culto y cultura, de servicios, institucionales, otros) y en menor grado de vivienda. Las zonas denominadas mixtas corresponden a aquellas caracterizadas, en general, por presentar la mayor diversidad e intensidad de usos, es decir, aquellos sectores donde confluyen y se desarrollan la mayoría de las actividades urbanas complementarias al uso residencial.

En el área de estudio se proponen dos zonas de este tipo: ZM-1 Zona Mixta 1 y ZM-2 Zona Mixta 2.

##### a. Área de Centro Mayor - ZM-1 Zona Mixta 1

La Zona Mixta 1 se desarrolla alrededor del área verde central del asentamiento y a lo largo de la vía de acceso principal. Su rol es de centro de equipamientos y servicios de la localidad. Además, esta zona se ubica en dos puntos ubicados en los extremos oriente y poniente del asentamiento, su rol es el de ser el subcentro de cada uno de los barrios en los cuales se inserta.

Para dar cabida a la solicitud por parte del mandante, se permiten en estas zonas las actividades de estaciones o centros de servicios automotor, cuarteles de bomberos, unidades policiales e infraestructura de transporte para ubicar en esta zona un parador.

En esta zona se permitirán usos mixtos, es decir, usos residenciales y de equipamiento, quedando prohibidas las actividades industriales. En cuanto a las condiciones de edificación, se establece una densidad de 150 Hab/Ha y una altura de edificación de 3 pisos (10,5 m), junto con sistema de agrupamiento de tipo aislado, pareado y continuo, con una subdivisión predial mínima de 200 m<sup>2</sup> para todos los usos de suelo permitidos.



### **b. Área Mixta de Borde - ZM-2 Zona Mixta 2**

La Zona Mixta 2 (ZM-2) corresponde a una franja localizada en el costado sur de la Ruta Y-85, en su ancho se extiende desde el área verde propuesta para el primer frente de la ruta, hasta la Avenida 1 y, en el frente sur de la misma avenida. Esta zona es definida para la consolidación de un área comercial de mayor tamaño dentro del asentamiento, que se relacionen y se complementan con usos y actividades que se ven directamente beneficiadas por la presencia de la ruta.

En esta zona se permitirán usos mixtos entre destinos residenciales y de equipamientos, especialmente las actividades comerciales. Junto a lo anterior, se establece una densidad de 150 Hab/Ha, con una altura máxima de edificación de 2 pisos (7 m). Se propone para esta zona un sistema de agrupamiento aislado, pareado y continuo, con una subdivisión predial de 250 m<sup>2</sup>.

### **3.2.1.2. Zona Preferentemente Residencial**

#### **ZH- Zona Preferentemente Residencial**

La única zona preferentemente residencial (ZH) ocupa casi la mayor parte de la superficie del asentamiento. En ella se permite mayoritariamente usos residenciales (vivienda), combinados en menor grado con algunos tipos de equipamiento de tipo básico y compatible con el uso residencial, como son las sedes sociales, canchas deportivas, pequeños comercios y talleres, entre otros. Además se permite el equipamiento de servicios del tipo oficina para acoger el requerimiento por parte del mandante, el cual consiste en la ubicación dentro de esta zona de la oficina de informaciones turísticas del asentamiento. Se admite una altura máxima de 2 pisos (7 m) y una subdivisión predial mínima de 150 m<sup>2</sup>, cuyas construcciones pueden ser de tipo aislada y pareada. Se propone una densidad de 180 Hab/Ha.

### **3.2.1.3 Áreas Verdes**

#### **ZAV - Áreas verdes locales**

Las zonas de áreas verdes locales (ZAV) se encuentran definidas a lo largo del cauce del río Catalina, en el borde sur de la Ruta Y-85, en la zona definida como el centro del asentamiento, en ambos subcentros y en la parte alta del terreno en el sector bajo del bosque.

Los usos de suelo permitidos en la zona ZAV corresponden principalmente al de área verde y espacio público, junto con destinos de equipamiento complementario y compatible con el uso de áreas verdes, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.31 de la OGUC.

### **3.2.1.4. Zonas Especiales**

#### **a. ZEB - Zona Especial de Bosque**

Corresponden a las zonas asociadas a la presencia de bosques en el sector alto del terreno, caracterizados por la presencia de áreas con bosque maduro de Lengas y áreas compuestas por matorral arborescente de Lengas y Ñirre.

En esta zona se apunta a que tengan lugar usos de suelo vinculados preferentemente a áreas verdes y espacio público.

Se propone para esta zona una subdivisión predial mínima de 2.000 m<sup>2</sup>, un sistema de agrupamiento aislado y 3.5 metros de altura máxima.

#### **b. ZET - Zona Especial de Turba**



Esta zona corresponde a los sectores con presencia de turba dentro del bosque y la hondonada existente en el sector sur del asentamiento.

En esta zona se apunta a una zona con usos de suelo predominantemente de áreas verdes y espacio público.

Se propone para esta zona una subdivisión predial mínima de 2.500 m<sup>2</sup>, un sistema de agrupamiento aislado y 3.5 metros de altura máxima.

### 3.3 Sistema de Espacios Públicos y Áreas Verdes

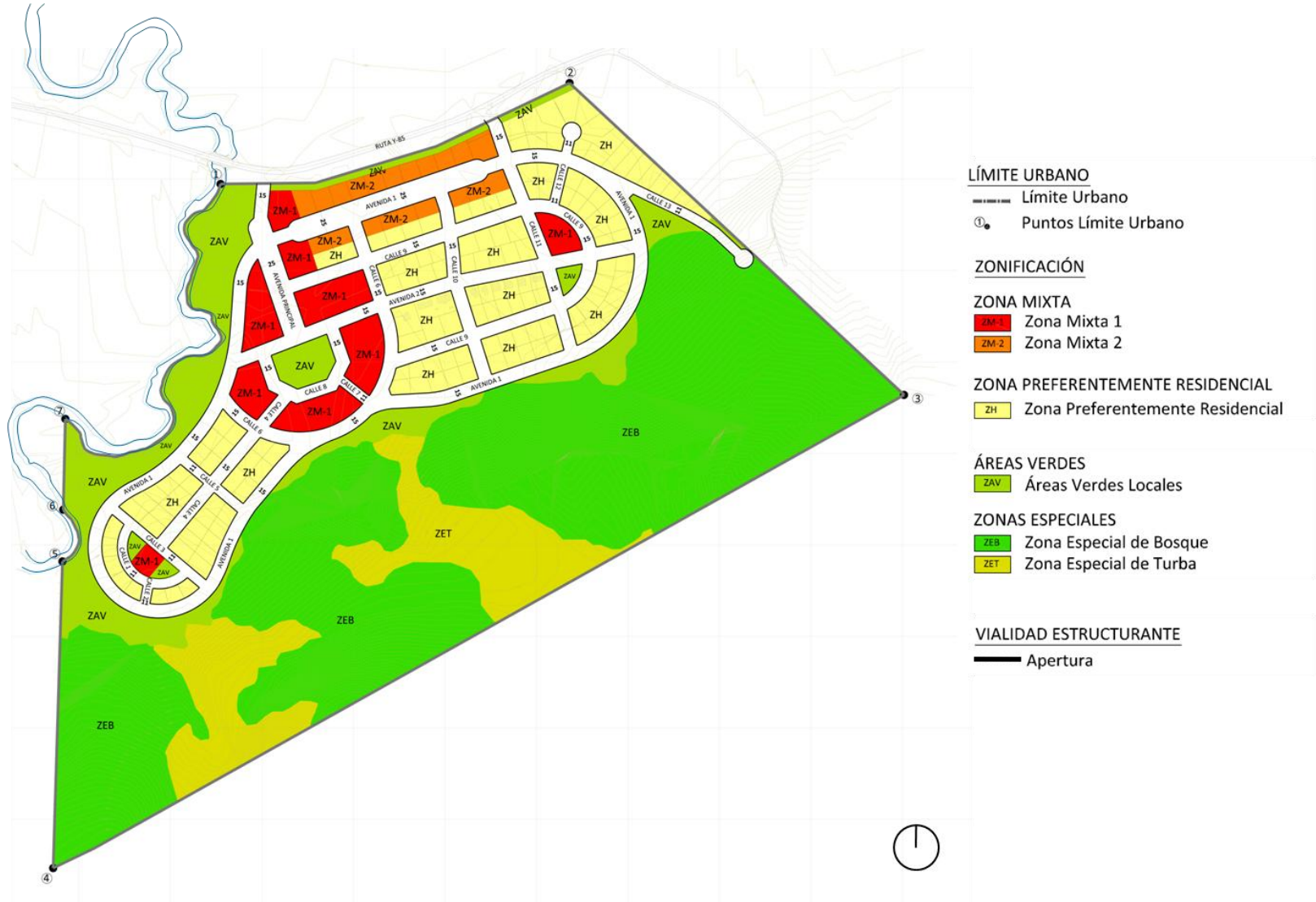
Complementaria a las zonas de usos preferentes descritas, se propone la consolidación de un sistema integrado de áreas verdes y espacios públicos asociados a los elementos naturales identificados como claves, como así también a la conformación de avenidas parque que acompañan la red vial descrita.

Estas áreas presentan el potencial de concentrar las actividades y usos de esparcimiento, equipamientos recreativos y áreas verdes, de tal forma de generar puntos y sectores de encuentro social. Se caracterizan por presentar diversas condiciones de localización, acceso y tamaño, condiciones que definen su escala y el radio urbano al que son capaces de servir. Se proponen los siguientes elementos estructurantes del sistema:

- **Parque urbano sur**, asociado a las áreas boscosas (de Lengua y bosque inundado) y de mayor pendiente y a la hondonada interior (área de turba): corresponden a las zonas de mayor altura dentro del predio de proyecto y que así mismo presentan las mayores pendientes y las especies vegetacionales de mayor importancia y desarrollo, por lo que se hace imperiosa su protección y exclusión al desarrollo urbano, en la medida de que son el atributo natural de mayor relevancia en el sector. Su carácter de parque urbano queda reforzado por una serie de senderos peatonales que lo conectan con sector bajo del terreno y el área central de la nueva sede administrativa comunal.
- **Avenida parque central** asociada a la conexión entre el acceso a la ciudad y el área central: corresponde a un par vial que actúa como la única vía de acceso y salida al área urbana, rematando en el centro urbano del mismo. Su trazado busca recorrer los diversos sectores y paisajes del nuevo asentamiento.
- **Parque urbano de borde río**: si bien su origen es generar una zona de protección ante posibles desbordes del río Catalina, presenta el potencial de acoger usos no residenciales y consolidarse como localización de equipamientos deportivos y de esparcimiento.
- **Zona buffer verde carretera**: asociado a una zona de protección y mitigación de los efectos que pudiese tener la ruta Y-85 sobre las viviendas adyacentes, esta zona no edificable, se consagra como un claro límite a la expansión hacia el norte del nuevo poblado.
- **Sistema de miradores**: asociado a parte del sistema de senderos peatonales y aprovechando las ventajosas condiciones que ofrece la topografía del sitio para abalconarse sobre el territorio, permitiendo dominar visualmente la totalidad del nuevo asentamiento.
- **Senderos peatonales**, comunican el centro urbano y algunos de los barrios residenciales con los principales elementos del contexto natural presentes en el sitio de proyecto como son la turbera y los bosques altos de Lengua en la zona superior del predio o la ribera del río Catalina.



### Plano Zonificación y Vialidad del Plan Seccional





## PLAN SECCIONAL TIMAUKEL

### ORDENANZA LOCAL

#### ÍNDICE

#### **TITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1. Disposiciones de la Ordenanza

#### **TITULO II DEL LÍMITE URBANO**

Artículo 2. Descripción del Límite Urbano

#### **TITULO III VIALIDAD ESTRUCTURANTE**

Artículo 3. Líneas Oficiales y Apertura de Nuevas Calles

Artículo 4. Red Vial Estructurante

#### **TITULO IV DE LA ZONIFICACION**

Artículo 5. Listado de las zonas integrantes del plan

Artículo 6. Usos de Suelo y Normas Específicas para las Zonas Urbanas

- *Artículo 6.1 ZM-1 Zona Mixta 1*
- *Artículo 6.2 ZM-2 Zona Mixta 2*
- *Artículo 6.3 ZH Zona Preferentemente Residencial*
- *Artículo 6.4 ZAV Áreas verdes locales*
- *Artículo 6.5 ZEB Zona Especial de Bosque*
- *Artículo 6.6 ZET Zona Especial de Turba*

**TITULO I DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 1. Disposiciones de la Ordenanza**

La presente Ordenanza establece las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos de suelo, edificación, urbanización, subdivisión predial y vialidad, que regirán dentro del área urbana del Plan Seccional Timaukel, en la comuna de Tiamukel, cuyas disposiciones están graficadas en los Planos PST-01, a escala 1:2.000.

**TITULO II DEL LÍMITE URBANO****Artículo 2. Descripción del Límite Urbano**

El área territorial de la presente Ordenanza corresponde al Área Urbana de Pampa Guanaco, que se circunscribe a las líneas que constituyen un polígono y determinan su Límite Urbano, cuyos puntos y tramos se describen a continuación:

Nº	Punto		Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	Coordenadas UTM Datum WGS 84				
	Este	Norte			
1	513354.90	4010494.68	Punto ubicado en la intersección de la ribera oriente del río Catalina y línea imaginaria paralela trazada a 25 metros al sur del eje de la Ruta Y-85.	1-2	Línea sinuosa, que une los puntos 1 y 2
2	513736.18	4010605.05	Punto ubicado en la intersección de la línea imaginaria paralela trazada a 19 metros al sur del eje de la Ruta Y-85 y cerco existente.	2-3	Línea recta imaginaria que une los puntos 2 y 3
3	514101.78	4010263.97	Punto ubicado en la intersección de la línea imaginaria trazada paralela a 457 metros al sur del eje de la ruta Y-85 y la curva de nivel 171 m.s.n.m.	3-4	Línea recta imaginaria que une los puntos 3 y 4
4	513172.07	4009746.68	Punto ubicado en la intersección de la línea imaginaria trazada paralela a 795 metros al sur del eje de la ruta Y-85 y cerco existente.	4-5	Línea recta imaginaria que une los puntos 4 y 5
5	513182.22	4010082.00	Punto ubicado en la intersección de la ribera sur del río Catalina y la curva de nivel 157,5 m.s.n.m.	5-6	Línea sinuosa imaginaria coincidente con la ribera sur y oriente del río Catalina, que une los puntos 5 y 6
6	513183.07	4010138.51	Punto ubicado en la intersección de la ribera nor oriente del río Catalina y cerco existente	6-7	Línea recta imaginaria que une los puntos 6 y 7
7	513185.39	4010237.77	Punto ubicado en la intersección de cerco existente y ribera sur del río Catalina.	7-1	Línea sinuosa imaginaria coincidente con la ribera sur y oriente del río Catalina, que une los puntos 7 y 1

**TITULO III VIALIDAD ESTRUCTURANTE****Artículo 3. Líneas Oficiales y Apertura de Nuevas Calles**

Las avenidas, calles y en general, todas las vías públicas graficadas en el Plan Seccional corresponden a vías nuevas.



Los anchos de la vialidad del presente Plan son los indicados e individualizados en los planos señalados en el Artículo 1 de la presente Ordenanza. Se identifican en los artículos a continuación, aquellas vías que por sus características e importancia tienen calidad de estructurante, de acuerdo a la clasificación dispuesta en la OGUC.

#### Artículo 4. Red Vial Estructurante

La red vial del Plan Seccional está constituida por la vialidad estructurante señalada en la tabla que se presenta a continuación. Los anchos de la vialidad del Plan Seccional de Pampa Guanaco son los indicados e individualizados en los planos señalados en el Artículo 1, Título I de la presente Ordenanza.

Nombre De La Vía	Tramo	Tipo De Vía	Tramo Existente (E) Proyectado (P)	Ancho Mínimo Entre Líneas Oficiales (m.)	Observación Tramo
Avenida Principal	Desde: Límite urbano norte Hasta: 40 metros al sur de límite urbano norte	Servicio	P	15	----
	Desde: 40 metros al sur de límite urbano norte Hasta: Avenida 2	Colectora	P	25	----
Avenida 1	Desde: 17,5 metros al oriente de Avenida Principal Hasta: 17,5 metros al poniente de Calle 12	Servicio	P	15	Corresponde a la circunvalación completa
	Desde: 17,5 metros al oriente de Avenida Principal Hasta: 17,5 metros al poniente de Calle 12	Colectora	P	25	Corresponde al tramo en zona ZM-2
Avenida 2	Desde: Avenida 1 Hasta: Avenida 1	Servicio	P	15	----
Calle 1	Desde: Calle 3 Hasta: Calle 3	Servicio	P	11	----
Calle 2	Desde: Calle 1 Hasta: Avenida 1	Servicio	P	11	----
Calle 3	Desde: Avenida 1 Hasta: Avenida 1	Servicio	P	11	----
Calle 4	Desde: Calle 3 Hasta: Calle 9	Servicio	P	15	----
Calle 5	Desde: Avenida 1 Hasta: Avenida 1	Servicio	P	11	----
Calle 6	Desde: Avenida 1 Hasta: Avenida 1	Servicio	P	15	----
	Desde: Avenida 1 Hasta: Avenida 1	Servicio	P	15	----
Calle 7	Desde: Calle 9	Servicio	P	11	----



Nombre De La Vía	Tramo	Tipo De Vía	Tramo Existente (E) Proyectado (P)	Ancho Mínimo Entre Líneas Oficiales (m.)	Observación Tramo
	Hasta: Avenida 1				
Calle 8	Desde: Avenida 2 Hasta: Avenida 2	Servicio	P	15	----
Calle 9	Desde: Avenida 1 Hasta: Calle 6	Servicio	P	15	----
Calle 10	Desde: Avenida 1 Hasta: Avenida 1	Servicio	P	15	----
Calle 11	Desde: Límite urbano norte Hasta Avenida 1:	Servicio	P	15	----
Calle 12	Desde: Calle 10 Hasta: 36 metros al nor oriente de Avenida 1	Servicio	P	11	----
Calle 13	Desde: Avenida 1 Hasta: Límite urbano nor oriente	Servicio	P	11	----

#### TITULO IV DE LA ZONIFICACION

##### Artículo 5. Listado de las zonas integrantes del plan

Para los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza Local, se distinguen las siguientes Zonas de acuerdo a lo graficado los planos mencionados en Título I, Artículo 1:

##### Zonas Mixtas

ZM-1 Zona Mixta 1

ZM-2 Zona Mixta 2

##### Zonas Preferentemente Residenciales

ZH Zona Preferentemente Residencial

##### Áreas Verdes

ZAV Áreas verdes locales

##### Zonas Especiales

ZEB Zona Especial de Bosque

ZET Zona Especial de Turba



**Artículo 6. Usos de Suelo y Normas Específicas para las Zonas Urbanas**

En las Zonas indicadas en el Artículo 1, Capítulo I del presente Título, se aplicarán las normas relativas a usos de suelo, ocupación, subdivisión de predios y de edificación que se señalan a continuación.

**Artículo 6.1 ZM-1 Zona Mixta 1**

Usos de suelos permitidos:	Usos de suelos prohibidos:
<b>RESIDENCIAL</b>	
<b>EQUIPAMIENTO:</b>	<b>EQUIPAMIENTO:</b>
Científico	
Comercio: centros comerciales, locales comerciales, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, fuentes de soda, ferias.	Comercio: grandes tiendas, discotecas, bares.
Culto y Cultura	
Deporte: centros deportivos, clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, recintos destinados al deporte o actividad física.	Deporte: estadios, autódromos, saunas, baños turcos.
Educación	
	Esparcimiento
Salud: hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas.	Salud: centros de rehabilitación, cementerios, crematorios.
Seguridad: unidades policiales, cuarteles de bomberos.	Seguridad: cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
Servicios	
Social	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:</b>
	Industria
Talleres: del tipo inofensivo	Talleres: del tipo molestos, peligrosos, contaminantes
	Almacenamiento
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	<b>INFRAESTRUCTURA</b>
De Transportes: Terminales de transporte terrestre	De Transportes: estaciones ferroviarias, instalaciones o recintos aeroportuarios, recintos marítimos o portuarios.
Sanitaria: plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o aguas servidas y de aguas lluvias	Sanitaria: rellenos sanitarios y estaciones exclusivas de transferencia de residuos.
	Energéticas
<b>ÁREAS VERDES</b>	
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	

Superficie de subdivisión predial mínima:	200 m <sup>2</sup>
Densidad Bruta:	150 Hab./Ha.
Sistema de agrupamiento de las edificaciones:	Aislado, pareado, continuo
Antejardín:	Optativo



Altura máxima de la edificación:	10,5 m / 3 pisos
Coefficiente de constructibilidad:	2.0
Coefficiente de ocupación de suelo:	0.8

**Artículo 6.2 ZM-2 Zona Mixta 2**

<b>Usos de suelos permitidos:</b>	<b>Usos de suelos prohibidos:</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	
<b>EQUIPAMIENTO:</b>	<b>EQUIPAMIENTO:</b>
Científico	
Comercio: centros comerciales, locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, restaurantes, fuentes de soda, ferias, bares.	Comercio: discotecas, estaciones o centros de servicio automotor.
Culto y Cultura	
Deporte: centros deportivos, clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, recintos destinados al deporte o actividad física.	Deporte: Estadios, autódromos, saunas, baños turcos.
Educación	
	Esparcimiento
Salud: hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas.	Salud: centros de rehabilitación, cementerios, crematorios.
Seguridad: unidades policiales, cuarteles de bomberos.	Seguridad: cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
Servicios	
Social	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:</b>
	Industria
Talleres: del tipo inofensivo	Talleres: del tipo molestos, peligrosos, contaminantes
Almacenamiento: del tipo inofensivo	Almacenamiento: del tipo molestos, peligrosos, contaminantes
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	<b>INFRAESTRUCTURA</b>
De Transportes: Terminales de transporte terrestre	De Transportes: estaciones ferroviarias, instalaciones o recintos aeroportuarios, recintos marítimos o portuarios.
Sanitaria: plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o aguas servidas y de aguas lluvias	Sanitaria: rellenos sanitarios y estaciones exclusivas de transferencia de residuos.
	Energética
<b>ÁREAS VERDES</b>	
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	

Superficie de subdivisión predial mínima:	250 m <sup>2</sup>
Densidad Bruta:	150 Hab./Ha.
Sistema de agrupamiento de las edificaciones:	Aislado, pareado, continuo
Altura máxima de la edificación:	7 m / 2 pisos
Coefficiente de constructibilidad:	1.8



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

**Artículo 6.3 ZH Zona Preferentemente Residencial**

Usos de suelos permitidos:	Usos de suelos prohibidos:
<b>RESIDENCIAL</b>	
<b>EQUIPAMIENTO:</b>	<b>EQUIPAMIENTO:</b>
	Científico
Comercio: locales comerciales, fuentes de soda, ferias.	Comercio: centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, bares, discotecas.
Culto y Cultura	
Deporte: centros deportivos, clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, recintos destinados al deporte o actividad física.	Deporte: Estadios, medialunas, autódromos, saunas, baños turcos
Educación: jardines infantiles, salas cuna, parvularios	Educación: liceos, colegios, escuelas básicas, academias, institutos, universidades.
	Esparcimiento
Salud: policlínicos, consultorios, postas.	Salud: hospitales, clínicas, centros de rehabilitación, cementerios, crematorios.
Seguridad: unidades policiales, cuarteles de bomberos.	Seguridad: cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
Servicios: oficinas, servicios artesanales	Servicios: centros médicos, centros dentales, notarías instituciones de salud previsional, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, correos, telégrafos, centros de pago, bancos, financieras, centros de belleza, peluquerías, servicios públicos en general.
Social	
	<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	<b>INFRAESTRUCTURA</b>
	De transportes
Sanitaria: plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o aguas servidas y de aguas lluvias	Sanitaria: rellenos sanitarios y estaciones exclusivas de transferencia de residuos.
	Energética
<b>ÁREAS VERDES</b>	
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	

Superficie de subdivisión predial mínima:	150 m <sup>2</sup>
Densidad Bruta:	300 Hab./Ha.
Sistema de agrupamiento de las edificaciones:	Aislado, pareado
Antejardín:	3 m
Altura máxima de la edificación:	7 m / 2 pisos
Coeficiente de constructibilidad:	1.6
Coeficiente de ocupación de suelo:	0.8



**Artículo 6.4 ZAV Áreas verdes locales**

Usos de suelos permitidos:	Usos de suelos prohibidos:
	<b>RESIDENCIAL</b>
	<b>EQUIPAMIENTO</b>
	<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>
	<b>INFRAESTRUCTURA</b>
<b>ÁREAS VERDES</b>	
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	

Superficie de subdivisión predial mínima:	200 m <sup>2</sup>
Sistema de agrupamiento de la edificación:	Aislado
Altura de la edificación:	3.5 m
Coefficiente de constructibilidad:	0.1
Coefficiente de ocupación de suelo:	0.1

**Artículo 6.5 ZEB Zona Especial de Bosque**

Usos de suelos permitidos:	Usos de suelos prohibidos:
	<b>RESIDENCIAL</b>
<b>EQUIPAMIENTO:</b>	<b>EQUIPAMIENTO:</b>
	Científico
	Comercio
	Culto y Cultura
	Deporte
	Educación
	Esparcimiento
Salud: cementerios, crematorios	Salud: hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación.
	Seguridad
	Servicios
	Social
	<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	<b>INFRAESTRUCTURA</b>
	De Transportes
Sanitaria: plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o aguas servidas y de aguas lluvias	Sanitaria: rellenos sanitarios y estaciones exclusivas de transferencia de residuos.
	Energética
<b>ÁREAS VERDES</b>	
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	

Superficie de subdivisión predial mínima:	2.000 m <sup>2</sup>
Sistema de agrupamiento de la edificación:	Aislado
Altura de la edificación:	3.5 m
Coefficiente de constructibilidad:	0.01
Coefficiente de ocupación de suelo:	0.01



---

**Artículo 6.6 ZET Zona Especial de Turba**

<b>Usos de suelos permitidos:</b>	<b>Usos de suelos prohibidos:</b>
	<b>RESIDENCIAL</b>
	<b>EQUIPAMIENTO</b>
	<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>
	<b>INFRAESTRUCTURA</b>
<b>ÁREAS VERDES</b>	
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	

Superficie de subdivisión predial mínima:	2.500 m <sup>2</sup>
Sistema de agrupamiento de la edificación:	Aislado
Altura de la edificación:	3.5 m
Coefficiente de constructibilidad:	0.01
Coefficiente de ocupación de suelo:	0.01