



Tipo Norma	:Decreto 4 EXENTO; Decreto 4-2001/04 EXENTO
Fecha Publicación	:08-04-2005
Fecha Promulgación	:29-12-2004
Organismo	:MUNICIPALIDAD DE MEJILLONES
Título	:PLAN SECCIONAL BALNEARIOS PUNTA ITATA - HORNITOS, MEJILLONES
Tipo Versión	:Unica De : 08-04-2005
Inicio Vigencia	:08-04-2005
Id Norma	:236909
URL	: http://www.leychile.cl/N?i=236909&f=2005-04-08&p=

PLAN SECCIONAL BALNEARIOS PUNTA ITATA - HORNITOS,
MEJILLONES

Núm. 2001/04 exento.- Mejillones, 29 de diciembre de 2004.- Vistos: El decreto alcaldicio N°26/04-R, de fecha 06.12.2004; el proyecto de Plan Seccional Balneario Punta Itata - Hornitos, de Mejillones; el Plan Regulador Intercomunal del Borde Costero de la II Región; el Plan Regulador del Puerto y Bahía de Mejillones; el acuerdo N°03/04 del Concejo Municipal de Mejillones, adoptado en Sesión N°04/2004 Extraordinaria, el 20 de diciembre de 2004; lo establecido en el artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y lo previsto en el artículo N°65 letra b) de la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones posteriores:

O r d e n a n z a

CAPITULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. La presente Ordenanza del Plan Seccional Balnearios Punta Itata - Hornitos, Mejillones, establece las normas referentes a zonificación, uso del suelo, subdivisión predial, edificación, urbanización y vialidad.

Artículo 2. Las normas establecidas y que se describen en los capítulos IV y V del presente Plan Seccional se complementan con la información graficada en el Plano PSIH-01.

Artículo 3. El área territorial del Plan Seccional queda determinada por el límite urbano del mismo, constituido por la línea poligonal cerrada cuya descripción de puntos y tramos se incluye en el artículo 7 de esta Ordenanza.

Artículo 4. Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encuentren reguladas por esta Ordenanza, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, así como las demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

Artículo 5. De acuerdo a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, le corresponde a la Dirección de Obras Municipales de la Comuna de Mejillones la aplicación y observancia de las normas de la presente Ordenanza; y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la II Región la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

Artículo 6. Cualquier transgresión a las normas de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en el Capítulo IV de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO II



Descripción del límite urbano del plan seccional

Artículo 7. El límite urbano del Plan Seccional Balnearios Punta Itata - Hornitos, Mejillones, enunciado en el artículo 3 de esta Ordenanza, queda definido por los puntos y tramos que conforman los siguientes cuadros de coordenadas, graficados en Plano Oficial PS-IH-01. La descripción de los puntos y tramos es la siguiente:

Area (Según Plano Oficial).

El área a continuación presentada corresponde al área definida por el Plan Seccional Balnearios Punta Itata - Hornitos, Mejillones:

Límite Urbano

Punto	Coordenadas del punto	Tramo	Descripción del tramo
1	Este 364118.99 Norte 7458283.21	1-2	Línea perpendicular a la línea de costa, ubicada en el extremo sur de Peñón Chacaya.
2	Este 366063.81 Norte 7457495.31	2-3	Línea paralela a la Ruta 1. Une los puntos ubicados al oriente de Peñón Chacaya y sector alto de Cono Aluvional.
3	Este 368355.94 Norte 7461196.77	3-4	Línea sinuosa paralela a calle N°29. Se ubica sobre Cono Aluvional Chacaya.
4	Este 368540.26 Norte 7461640.87	4-5	Línea paralela a la Ruta 1. Une los puntos ubicados en el sector alto de Cono Aluvional con extremo nororiente del Plano.
5	Este 368775.49 Norte 7472080.09	5-6	Línea perpendicular a la costa, ubicada paralela a calles 26 y 27, al sur de Punta Yayes.
6	Este 367292.37 Norte 7471498.43	6-1	Línea sinuosa demarcada por la cota de la más baja marea

CAPITULO III

Definiciones y normas generales

Artículo 8. Normas Tipológicas para Edificaciones

1. Determinación Tipológica de Areas Edificadas. Se definen los siguientes elementos tipológicos como obligatorios:

1.1. Cubiertas: No se permitirán techos a dos aguas a menos que el diseño del edificio lo oculte. Sí se podrán proyectar o construir planos inclinados, curvos y soteas superiores.

1.2. Terrazas: Un 20% de la superficie del volumen por piso deberá destinarse a terrazas, las que se deberán cubrir con elementos traslúcidos o sólidos que signifiquen una arquitectura autoportante y permanente, que esté debidamente incorporada estructuralmente a la masa edificada.



1.3. Zócalo Pétreo o Tratamientos de Piso: En donde corresponda, según las características del terreno, se deberán incorporar las pendientes al interior de los predios, a través de aterrazamientos con muros, muretes, pavimentos horizontales de materialidad pétreo y/o jardines. Esta disposición es válida para el sector N°1 Punta Chacaya y N°2 Sector Cono Aluvional.

1.4. Vanos: Al nivel de fachada principal se deberá considerar un ventanal que cubra de modo uniforme y continuo el 50% de la superficie. En los casos en que el frente de la propiedad no se oriente hacia el mar, se podrán utilizar en ellos muros opacos en un 90% del paño total, siempre que se trasladen los porcentajes mínimos de terrazas hacia las fachadas laterales y/o pisos superiores.

1.5. Cierros Exteriores: Los cierros para estas zonas no podrán sobrepasar la altura de 2.2 m, siendo construidos con una transparencia de 50%. La materialidad del 50% opaco deberá ser en material pétreo, madera o vegetal (plantas). La materialidad del 50% transparente deberá ser en estructura de madera o metálica (acero), exceptuando las mallas prefabricadas del tipo Acma. No se permitirán cierros de Bulldog. Esta disposición es sólo válida para las zonas ubicadas en Sector N°2 (Cono Aluvional) y Zona de Vivienda de Pescadores en Sector N°4.

Para el Sector N°1 - Punta Chacaya, Sector N°3 - Punta Itata, Sector N°5 - Viviendas Existentes Balneario Hornitos, Sector N°6 - Borde Alto Farellón Hornitos, Sector N°7 - Area Norte Playa Hornitos, se considerarán cierros exteriores de máximo 1 m. de altura.

1.6. Materialidad: Muros exteriores que definen la volumetría: Material pétreo y maderas. No se permitirá otro tipo de material.

2. Normativas Generales para Areas Verdes o Libres

Las áreas verdes, tanto al interior de los predios como en el espacio público, se organizarán a partir de todos aquellos elementos que se enuncian a continuación.

2.1. Muros de Contención. Cuando corresponda, los muros de contención exteriores deberán ser en su terminación exterior, de material pétreo.

2.2. Paseos de Borde, Ciclovías y Mobiliario. Cuando se consulte la ejecución de paseos de borde, éste deberá ser de un ancho mínimo de 6 m. Esta superficie podrá ser intervenida con especies vegetales y mobiliario sólo de hormigón y/o madera, exceptuando el acero. Deberá considerar a lo menos los siguientes elementos a nivel de piso: Ciclovía de 1.5 m de ancho y pendientes para discapacitados según las normas establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículo 4.1.7.

2.3. Plazas y Senderos. Se construirán con una terminación de baldosas y/o adoquines en un 70% mínimo.

2.4. Jardines y Vegetación. Se permitirán sólo jardines que incorporen la piedra tanto en el tratamiento del piso como en mobiliarios o en estado natural (Rocas de mediano y gran tamaño). Se permitirán especies vegetales que se desarrollen en buenas condiciones en clima desértico, tales como césped, chañares, pimientos, palmeras, cactus, etc.

2.5. Sombrillas. Se entiende como aquellos elementos destinados a dar sombra en el espacio público. Podrán ser construidas en estructura de hormigón o madera con cubiertas de madera y/o tela.

2.6. Iluminación. Todos los proyectos de iluminación pública deberán considerar sus trazados y conexiones de manera subterránea. La iluminación de altura no podrá exceder los 6 m y deberá el haz de luz



ser dirigido hacia el suelo. En el área de paseo de borde se permitirá iluminación incorporada a algún tipo de mobiliario urbano. Todos los proyectos de iluminación deberán registrarse por la "Norma de Emisión para la Regulación de la Contaminación Lumínica" (decreto supremo N°686) aplicable a las II, III y IV Regiones. Dichos proyectos deberán contar con la aprobación del SEC y de la Municipalidad de Mejillones.

2.7. Color. En todos aquellos elementos que se requiera la utilización de pintura exceptuando muros con terminación de piedra, sólo se podrán usar el color blanco, el azul y el ocre en sus respectivas tonalidades. Todos los elementos de madera deberán ir con color natural y/o tratados con barnices en sus distintas variaciones.

Para el caso de la edificación en altura; Zona ZT-1b dispuesta en el farellón Hornitos (Sector N°6), sólo se permitirá el color amarillo y el ocre en sus respectivas tonalidades, con el fin de que mantengan la continuidad del farellón.

2.8. Piscinas, Baños y Playas Artificiales. Se permitirán áreas de baño que estén reguladas bajo las normas del Servicio Nacional de Salud. Piscinas y playas artificiales podrán incorporarse bajo proyecto aprobado por la I. Municipalidad de Mejillones.

Artículo 9. Estacionamientos.

Los recintos destinados a estacionamientos se registrarán por lo dispuesto en el artículo N°18 del Plan Regulador Comunal de Mejillones.

Artículo 10. Normas sobre Tratamiento de Aguas Servidas, Basuras y Vertedero.

Tratamiento de Aguas:

Las edificaciones destinadas a vivienda deberán contar con sistema de depósito de aguas servidas o pozo absorbente.

Será obligatorio el uso de Planta de Tratamiento de Aguas Servidas por edificaciones destinadas a uso público, tales como complejos hoteleros, escuelas, centros de convenciones, etc.

Podrán localizarse plantas de tratamiento de aguas que den servicio a la comunidad en las cotas más bajas (Zona ZE-3 Resguardo de Playa) tanto del área de Playa Chacaya, Punta Hornos, Playa Hornitos, bajo suelo natural, no entorpeciendo las áreas aptas para el baño, el libre tránsito ni el campo visual, debiendo considerar obras de hermoseamiento en torno de ellas. Estas localizaciones deberán contar con la debida aprobación por parte de la Dirección de Obras Municipales.

Basuras:

Deberá disponerse en los proyectos de edificación, lugares de almacenaje de basuras. Estos podrán ubicarse sólo en las esquinas. Cuando existe edificación de más de tres pisos, la basura se extraerá en carros.

Vertedero:

No se permitirá ningún tipo de vertederos ni botaderos de escombros en el polígono del Plan Seccional.

Artículo 11. Actividades Productivas e Infraestructura

Las Actividades Productivas e Infraestructura se definen según el artículo 2.1.28 y 2.1.29 de la O.G.U.C., respectivamente, y los establecimientos destinados a industria, almacenamiento, talleres industriales y establecimientos de impacto similar, servicios artesanales y talleres pequeños, se registrarán por lo dispuesto en el Título 4 Capítulo 14 de la O.G.U.C., y se clasificarán como inofensivos, molestos y peligrosos, de acuerdo a las siguientes definiciones:

1. Inofensivos: Son aquellos que no producen daños ni molestias a la comunidad, personas y/o entorno.
2. Molestos: Son aquellos cuyo proceso de extracción, tratamiento de insumos, fabricación o tratamiento de materias primas o productos finales pueden



ocasionalmente causar daños a la salud o a la propiedad y que eventualmente quedan circunscritos al predio de la propia instalación; o bien, aquellos que puedan atraer moscas o roedores, producir ruidos o vibraciones, provocar excesivas concentraciones de tránsito o estacionamiento en las vías de uso público, causando con ello molestias que se prolonguen a cualquier período del día o la noche.

3. Peligrosos: Son aquellos que por la índole eminentemente peligrosa, explosiva o nocivos de sus procesos, materias primas, productos intermedios o finales, pueden llegar a causar daños de carácter catastróficos a la salud o a la propiedad, en un radio que excede considerablemente los límites del propio predio.

La Municipalidad no podrá otorgar patentes para la instalación, ampliación o traslado de actividades productivas, sin el informe previo favorable del Servicio de Salud del Ambiente. Los criterios técnicos para el emplazamiento de las actividades productivas serán las siguientes:

No serán permitidas ningún tipo de actividades productivas dentro del área del Plan Seccional calificadas como insalubres y peligrosas.

CAPITULO IV

Definición de áreas, zonificación, usos de suelo y normas específicas

Artículo 12. El Plan Seccional modifica la nomenclatura (EU) utilizada por el Plan Regulador de Mejillones para las Areas Especiales. Dicha nomenclatura es la siguiente: ZT, ZE, ZR. Este Plan contempla las siguientes áreas:

ZT: Zonas Turísticas y Residenciales: Comprende el área actual y zonas de extensión del balneario de Punta Itata, Hornitos, Punta Chacaya, incorporando sector alto de Cono Aluvional (Chacaya). Se destina a uso turístico y residencial.

ZE: Zonas Especiales: Zonas proyectadas por el presente seccional dirigidas a prestar servicios de apoyo a las áreas de residencia y turismo.

ZR: Zonas Restrictivas: Son las áreas planificadas que en razón de su especial destino o naturaleza, están sujetas a restricciones de diverso grado en cuanto a su urbanización y edificación.

Artículo 13.

A) ZONIFICACION

Las zonas comprendidas en el presente Plan Seccional son las siguientes:

ZT ZONAS TURISTICAS Y RESIDENCIALES:

Zona	Superficie en hectáreas	Porcentaje	Perfil de Usos
ZT-1	72.94	2.47	Zona Turística y Residencial de Media Altura
ZT-1a	80.25	2.73	Zona Turística y Residencial
ZT-1b	3.49	0.12	Zona Turística y Residencial en Altura
ZT-1c	4.36	0.15	Zona Turística y Residencial en Talud
ZT-2	64.75	2.19	Zona Turística y Residencial de Baja Altura
ZT-3	10.41	0.35	Zona Vivienda Unifamiliar
TOTAL			
ZT	236.46	8.01	

ZE ZONAS ESPECIALES:

Zona	Superficie en	Porcentaje	Perfil de Usos
------	---------------	------------	----------------



	hectáreas		
ZE-1	2.49	0.08	Zona Equipamiento Comunitario
ZE-2	29.24	1.00	Area Verde o Libre
ZE-3	123.24	4.17	Zona Resguardo de Playas
ZE-4	115.15	3.90	Zona Aeródromo
ZE-5	2.66	0.09	Area de Manejo de Pescadores
ZE-6	20.64	0.70	Zona Equipamiento Servicios de Transporte
ZE-7	1821.40	61.70	Zona Equipamiento Restrictivo
ZE-8	35.29	1.20	Zona Camping
TOTAL ZE	2150.11	72.84	

ZR ZONAS RESTRICTIVAS:

Zona	Superficie en hectáreas	Porcentaje	Perfil de Usos
ZR- 1	298.28	10.10	Area de Nidificación de Gaviotín Chico
ZR-2	124.47	4.22	Zona Restricción por Servidumbre Ruta 1
TOTAL ZR	422.75	14.32	

Totales Superficies	Superficie en hectáreas	Porcentaje
Total Zonas	2804.96	95.02
Superficie de Vialidad	142.60	4.83
Superficie Total Plan Seccional	2951.92	100.0

B) CONDICIONES DE USO DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS
ZT ZONAS TURISTICAS Y RESIDENCIALES ZONA ZT-1 ZONA TURISTICA Y RESIDENCIAL DE MEDIA ALTURA

Usos permitidos: Residencial, Equipamiento, Espacio Público, Areas Verdes o Libres.
Escala de Equipamiento:

Tipo	Escala Mayor	Escala Mediano	Escala Menor	Escala Básica
Comercio	-	-	-	-
Culto / Cultura	-	-	-	-
Deportes	-	-	-	X
Educación	-	-	-	-
Esparcimiento	-	-	X	-
Salud	-	-	-	-
Seguridad	-	-	-	-
Servicios	-	-	-	-
Social	-	-	-	-

Equipamientos no permitidos:
Todos los no indicados.

Condiciones de Subdivisión y Edificación

ZONA ZT-1

Superficie predial mínima (m2).	2.000 m
Frente mínimo	40 m
% ocupación máxima del suelo.	60%
Coef. máximo de constructibilidad	2.5
Sistema de agrupamiento.	Aislado - Pareado
Distanciamiento (mts).	Según O.G.U.C.



Altura máxima (mts). 12 m o cuatro pisos. Puede agregar terraza sobre esta altura

Antejardines (mts). 10

Adosamiento -

Casos Especiales

1. Tratamiento de Borde Superior Farellón Hornitos. Sector N°6

La edificación deberá dejar una franja de 10 m mínimo con respecto de la línea de borde superior del farellón. Se considera la aplicación de una rasante de 45° a partir de esta línea.

ZONA ZT-1a ZONA TURISTICA Y RESIDENCIAL

Usos permitidos: Residencial, Equipamiento, Espacio Público, Areas Verdes o Libres.

Escala de Equipamiento:

Tipo	Escala Mayor	Escala Mediano	Escala Menor	Escala Básica
Comercio	-	-	-	-
Culto / Cultura	-	-	-	-
Deportes	-	-	-	X
Educación	-	-	-	-
Esparcimiento	-	-	X	-
Salud	-	-	-	-
Seguridad	-	-	-	-
Servicios	-	-	-	-
Social	-	-	-	-

Equipamientos no permitidos:

Todos los no indicados.

Condiciones de Subdivisión y Edificación. Sector N°7. Borde norte Farellón Hornitos y Sector Playa N°1, Chacaya, meseta sobre talud natural.

Para el caso de Sector N°7 (Norte Farellón Hornitos) se deberá edificar a 6 m sobre la línea de calle inferior del farellón (bajo los seis metros deberá considerar zócalo no habitable).

ZONA ZT-1^a

Superficie predial mínima (m²). 5.000 m

Frente mínimo 50 m

% ocupación máxima del suelo. 50%

Coef. máximo de constructibilidad 3

Sistema de agrupamiento. Aislado - Pareado

Distanciamiento (mts). Según O.G.U.C.

Altura máxima (mts). 18 m o seis pisos. Puede agregar terraza sobre esta altura

Antejardines (mts). 5

ZONA ZT-1b ZONA TURISTICA Y RESIDENCIAL EN ALTURA

Usos permitidos: Residencial, Equipamiento, Espacio Público, Areas Verdes o Libres.

Escala de Equipamiento:

Tipo	Escala	Escala	Escala	Escala
------	--------	--------	--------	--------



	Mayor	Mediano	Menor	Básica
Comercio	-	-	-	-
Culto / Cultura	-	-	-	-
Deportes	-	-	-	-
Educación	-	-	-	-
Esparcimiento	-	-	-	X
Salud	-	-	-	-
Seguridad	-	-	-	-
Servicios	-	-	-	-
Social	-	-	-	-

Equipamientos no permitidos:
Todos los no indicados.

Condiciones de Subdivisión y Edificación.

Se podrá ensanchar la boca de las quebradas existentes y horadar parte de la elevación poniente del farellón. Las edificaciones se desarrollarán desde los 6 m sobre la línea de calle inferior del farellón (bajo los seis metros deberá considerar zócalo no habitable).

La edificación no podrá sobrepasar el borde superior de la meseta. La edificación a nivel de fachada poniente, no podrá ser en altura, inferior al farellón. Esta deberá mantener la continuidad espacial del farellón en altura y corte, es decir, la línea de corte natural, no sobrepasando hacia el poniente con elementos edificados que interrumpan esta línea vertical.

El término de la edificación a nivel de la meseta superior deberá ser horizontal, no interrumpiendo la vista hacia el horizonte y permitir el acceso público desde el área de estacionamientos (ZE-6 ubicada al oriente) hasta el borde del farellón en un área mínima del 75% de la superficie del predio. Podrán sobresalir elementos verticales (ductos de ventilación y otros de similar naturaleza) en una altura no mayor a 3 m sobre la meseta y que no sobrepasen el 0.1% del área total edificada.

ZONA ZT-1b

Superficie predial mínima (m2).	1.000 m
Frente mínimo	20 m
% ocupación máxima del suelo.	100%
Coef. máximo de constructibilidad	4
Sistema de agrupamiento.	Aislado - Pareado
Distanciamiento (mts).	Según O.G.U.C.
Altura máxima (mts).	21 m. No podrá sobrepasar cota superior de farellón, ni podrá ser inferior a esta cota.
Antejardines (mts).	-

ZONA ZT-1c ZONA TURISTICA Y RESIDENCIAL EN TALUD

Condiciones de Subdivisión y Edificación. Sector N°1.
Tratamiento de Talud sector Playa N°1, Chacaya
El Talud de Playa N°1 (ubicada según Título: Régimen de Playas, Memoria Explicativa) se deberá mantener con su geografía original.

Se edificará a 6 m sobre la línea de calle proyectada a los 80 m de la línea de más alta marea (bajo los seis metros deberá considerar zócalo no habitable), utilizando el borde y límite superior de talud. La edificación no podrá sobrepasar el borde superior del talud. Se considera la aplicación de una rasante de 45°



a partir de la línea de edificación poniente.
El término de la edificación a nivel de la meseta superior deberá ser horizontal, no interrumpiendo la vista hacia el horizonte. Podrán sobresalir elementos verticales (ductos de ventilación y otros de similar naturaleza) en una altura no mayor a 3 m sobre la meseta y que no sobrepasen el 0.1% del área total edificada.

ZONA ZT-1c

Superficie predial mínima (m2).	2.000 m
Frente mínimo	4 0 m
% ocupación máxima del suelo.	75%
Coef. máximo de constructibilidad	3
Sistema de agrupamiento.	Aislado - Pareado
Distanciamiento (mts).	Según O.G.U.C.
Altura máxima (mts).	12 o cuatro pisos. Puede agregar terraza sobre esta altura. No podrá sobrepasar cota superior de talud
Antejardines (mts).	5

ZONA ZT-2 ZONA TURISTICA Y RESIDENCIAL DE BAJA ALTURA

Usos permitidos: Residencial, Equipamiento, Espacio Público, Areas Verdes o Libres

Escala de Equipamiento:

Tipo	Escala Mayor	Escala Mediano	Escala Menor	Escala Básica
Comercio	-	-	-	-
Culto / Cultura	-	-	-	-
Deportes	-	-	-	-
Educación	-	-	-	-
Esparcimiento	-	-	-	-
Salud	-	-	-	X
Seguridad	-	-	-	-
Servicios	-	-	-	X
Social	-	-	-	X

Equipamientos no permitidos:
Todos los no indicados.

Condiciones de Subdivisión y Edificación.

ZONA ZT-2

Superficie predial mínima (m2).	500 m
Frente mínimo	20 m
% ocupación máxima del suelo.	40%
Coef. máximo de constructibilidad	0.6
Sistema de agrupamiento.	Aislado
Distanciamiento (mts).	Según O.G.U.C.
Altura máxima (mts).	7 m. Dos pisos.
Antejardines (mts).	5 m

ZONA ZT-3 Zona Vivienda Unifamiliar

Usos permitidos: Residencial, Equipamiento, Espacio Público, Areas Verdes o Libres.

Escala de Equipamiento:

Tipo	Escala Mayor	Escala Mediano	Escala Menor	Escala Básica
Comercio	-	-	-	-



Culto /				
Cultura	-	-	-	-
Deportes	-	-	-	-
Educación	-	-	-	-
Esparcimiento	-	-	-	X
Salud	-	-	-	-
Seguridad	-	-	-	-
Servicios	-	-	-	X
Social	-	-	-	X
Equipamientos no permitidos:				
Todos los no indicados.				

Condiciones de Subdivisión y Edificación

ZONA ZT-3

Superficie predial mínima (m2).	250 m
Frente mínimo	10 m
% ocupación máxima del suelo.	50%
Coef. máximo de constructibilidad	0.5
Sistema de agrupamiento.	Aislado - Pareado
Distanciamiento (mts).	Según O.G.U.C.
Altura máxima (mts).	7 m. Dos pisos.
	Puede agregar terracea sobre esta altura hasta 5 m
Antejardines (mts).	3 m

E ZONAS ESPECIALES

ZONA ZE-1 ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Usos permitidos: Equipamiento, Espacio Público, Areas Verdes o Libres.

Escala de Equipamiento:

Tipo	Escala Mayor	Escala Mediano	Escala Menor	Escala Básica
Comercio	-	-	-	X
Culto /				
Cultura	-	-	-	X
Deportes	-	-	-	X
Educación	-	-	-	X
Esparcimiento	-	-	-	X
Salud	-	-	-	X
Seguridad	-	-	-	X
Servicios	-	-	-	-
Social	-	-	-	X

Equipamientos no permitidos:
Vivienda, además de todos los no indicados.

Condiciones de Subdivisión y Edificación

ZONA ZE-1

Superficie predial mínima (m2).	1.000 m
Frente mínimo	20 m
% ocupación máxima del suelo.	60%
Coef. máximo de constructibilidad	0.8
Sistema de agrupamiento.	Aislado - Pareado
Distanciamiento (mts).	Será de 5 mts.
Altura máxima (mts).	9 m. Desde primera planta. Puede agregar terracea sobre esta



Antejardines (mts). altura
(12 m para
equipamiento
deportivo
desde suelo
natural)
5 m

ZONA ZE-2 ZONA AREA VERDE O LIBRE

Usos permitidos: Equipamientos de escala básica, tales como Anfiteatros, Ciclovías, Pistas de Patinaje, Juegos Infantiles y Piscinas. Se incorporan los usos definidos en la Zona de Resguardo de Playa. Las condiciones de edificación deberán ceñirse a lo estipulado en el artículo 8 punto 2, Normas de Tipologías Constructivas de la presente Ordenanza. Esta zona será de uso peatonal prioritariamente.

Usos no permitidos: Vivienda, además de los no indicados.

ZONA ZE-3 ZONA RESGUARDO DE PLAYA

Usos permitidos: Usos tales como paseos, miradores, senderos peatonales y otros de similar naturaleza, se permitirán usos de apoyo exclusivo a la actividad turística recreacional. Estos usos están sujetos a la condición de que ellos no impidan el libre acceso de la población al borde mar y que no provoquen molestias ocasionales o permanentes al vecindario y serán de acuerdo a proyectos específicos aprobados por la Dirección de Obras Municipales.

Usos prohibidos: Edificios de vivienda y equipamiento, además de los no indicados.

ZONA ZE-4 ZONA AERÓDROMO

Usos permitidos: Corresponde a zona destinada exclusivamente a la actividad de transporte aéreo. Sus condiciones de edificación se regirán según normas de los servicios respectivos.

Usos no permitidos: Vivienda, además de los no indicados.

ZONA ZE-5 AREA DE MANEJO DE PESCADORES

Usos permitidos: Equipamiento, Infraestructura vinculada a la actividad de la Pesca Artesanal

Espacio Público, Areas Verdes o Libres

Escala de Equipamiento:

Tipo	Escala Mayor	Escala Mediano	Escala Menor	Escala Básica
Comercio	-	-	-	X
Culto / Cultura	-	-	-	-
Deportes	-	-	-	-
Educación	-	-	-	-
Esparcimiento	-	-	-	X
Salud	-	-	-	-
Seguridad	-	-	-	-
Servicios	-	-	-	-
Social	-	-	-	X

Equipamientos no permitidos:

Vivienda, además de todos los no indicados. Comercio que no esté asociado con productos marinos. Se permitirán equipamientos e instalaciones que apoyen el manejo y actividad de la caleta de pescadores, tales como bodegas, áreas de reparación de embarcaciones, embarcaderos, muelles, vialidad interna.

Condiciones de Subdivisión y Edificación



ZONA ZE-5

Superficie predial mínima (m2)	1.500 m
Frente mínimo	30 m
% ocupación máxima del suelo.	50%
Coef. máximo de constructibilidad	0.5
Sistema de agrupamiento.	Aislado - Continuo - Pareado
Distanciamiento (mts).	Será de 5 mts.
Altura máxima (mts).	8 m en dos pisos. Puede agregar terracea o altillo sobre esta altura hasta 5 m
Antejardines (mts).	8 m

ZONA ZE-6 ZONA EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE TRANSPORTE

Usos permitidos: Equipamiento, Elementos de Infraestructura vinculados con la actividad de Transporte Público Terrestre, Espacio Público, Areas Verdes o Libres, Sistema vial

Escala de Equipamiento:

Tipo	Escala Mayor	Escala Mediano	Escala Menor	Escala Básica
Comercio	-	-	-	-
Culto / Cultura	-	-	-	-
Deportes	-	-	-	X
Educación	-	-	-	-
Esparcimiento	-	-	-	X
Salud	-	-	-	-
Seguridad	-	-	-	X
Servicios	-	-	-	-
Social	-	-	-	-

Equipamientos no permitidos:
Vivienda, además de todos lo no indicados.
Condiciones de Subdivisión y Edificación

ZONA ZE-6

Superficie predial mínima (m2).	1.500 m
Frente mínimo	30 m
% ocupación máxima del suelo.	40%
Coef. máximo de constructibilidad	0.4
Sistema de agrupamiento.	Aislado
Distanciamiento (mts).	Será de 5 mts.
Altura máxima (mts).	7 m. Puede agregar terracea o altillo sobre esta altura hasta 5 m
Antejardines (mts).	5 m

ZONA ZE-7 ZONA EQUIPAMIENTO TURISTICO RESTRICTIVO

Usos permitidos: Equipamiento, Espacio Público, Areas Verdes o Libres, Sistema vial, Areas destinadas a usos de esparcimiento, áreas verdes y deportes con equipamiento que no altere el paisaje natural y que contribuya a la formación del mismo. Este último equipamiento será eminentemente formado por tratamientos de piso y elementos tridimensionales transparentes. Sólo se permitirán tratamientos de piso que constituyan Plazas, Jardines, Senderos y Miradores, con sus respectivos mobiliarios. Además se podrán construir en esta zona Piscinas y Campos deportivos, tales como Minicanchas de Golf, de Tenis, Volley-Ball y Multicanchas, que se supediten y armonicen con los distintos niveles de terreno. En estos casos no podrán



ser cubiertos ni se permitirán cierros o cercas para estos recintos. La condición de privacidad, si se requiere, deberá ser configurada a partir de espacios transparentes, es decir, pérgolas y/o pasillos cubiertos, miradores en estructura de madera, etc. También se permitirá para este efecto el uso de elementos escultóricos pero que en ningún caso obstaculicen la visión horizontal del paisaje. Por otro lado, se permitirá el uso de gradas y desniveles menores, de una altura no mayor a 1.5 m, que no modifiquen en un alto grado la superficie de terreno natural.

Escala de Equipamiento:

Tipo Escala Escala Escala Escala
Mayor Mediano Menor Básica

Comercio - - - -
Culto / Cultura - - - X
Deportes - - - X
Educación - - - -
Esparcimiento - - - - X
Salud - - - -
Seguridad - - - -
Servicios - - - -
Social - - - -

Equipamientos no permitidos:

Vivienda, además de todos los no indicados.

ZONA ZE-8 ZONA CAMPING

Usos permitidos: Equipamiento, Elementos de Infraestructura vinculados con la actividad de Transporte Público, Espacio Público, Areas Verdes o Libres, Sistema vial.

Escala de Equipamiento:

Tipo	Escala Mayor	Escala Mediano	Escala Menor	Escala Básica
Comercio	-	-	-	-
Culto / Cultura	-	-	-	-
Deportes	-	-	-	X
Educación	-	-	-	-
Esparcimiento	-	-	-	X
Salud	-	-	-	X
Seguridad	-	-	-	-
Servicios	-	-	-	-
Social	-	-	-	-

Equipamientos no permitidos:

Vivienda, además de todos los no indicados.

Condiciones de Subdivisión y Edificación

ZONA ZE-8

Superficie predial mínima (m2).	20.000 m
Frente mínimo	100 m
% ocupación máxima del suelo.	4%. Sólo para recintos interiores. Pérgolas, Senderos, Areas Verdes, Sitios de Camping y Recintos exteriores -
Coef. máximo de constructibilidad	libre ocupación 0.04. Sólo



Sistema de agrupamiento.
Distanciamiento (mts).
Altura máxima (mts).

para recintos
interiores.
Aislado
-
7 m. Puede
agregar
terrazza o
altillo sobre
esta altura
hasta 5 m
-

Antejardines (mts).
-

ZR ZONA RESTRICTIVA

ZONA ZR-1 AREA DE NIDIFICACION GAVIOTIN CHICO

Usos permitidos: Su destino es servir de área de protección a la especie de ave marina "Gaviotín Chico". En esta área no se permitirán edificaciones de ninguna naturaleza, salvo aquellas que estén directamente vinculadas a la preservación de la especie antes citada, las que deberán definirse según estudios de comportamiento de esta especie.
Usos no permitidos: Vivienda, además de los no indicados.

ZONA ZR-2 ZONA RESTRICCIÓN POR SERVIDUMBRE RUTA 1

Usos permitidos: Su destino es servir como área exclusiva para infraestructura de servicios básicos para el área.
Usos no permitidos: Vivienda, además de los no indicados.

Artículo 14. Para efectos de que se encontraren monumentos arqueológicos, tales como lugares, ruinas y yacimientos y piezas antropo-arqueológicas, piezas paleontológicas y los lugares en que se hallaren, que existan sobre o bajo la superficie del área que contempla el Plan Seccional, se deberá poner de inmediato en conocimiento del Consejo de Monumentos Nacionales y se aplicará a su respecto la normativa contemplada en la ley N° 17.228, sobre Monumentos Nacionales.

CAPITULO V

Vialidad urbana

Artículo 15. Las avenidas, calles, pasajes y en general, todas las vías públicas del Plan, son las a continuación propuestas, de acuerdo a lo ancho entre líneas oficiales definidos en el presente plan.

Artículo 16. Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, cruces a distinto nivel, etc., serán definidos en los respectivos proyectos de vialidad, según corresponda.

Artículo 17. La vialidad estructurante del Plan Seccional se identifica y se define en sus tramos y anchos entre líneas oficiales, de acuerdo al siguiente cuadro:

N°	CALLE	Cualificación propuesta	Ancho Proyectado m.	Requerimiento de Expropiar
1	Calle N°1	C	20	-
2	Calle N°2	S	13	-
3	Calle N°3	S	13	-
4	Calle N°4	S	13	-
5	Calle N°5	S	13	-



6	Calle N°6	S	20	-
7	Calle N°7	S	13	-
8	Calle N°8	S	13	-
9	Calle N°9	S	13	-
10	Calle N°10	S	13	-
11	Calle N°11	S	13	-
12	Calle N°12	S	13	-
13	Calle N°13	C	20	-
14	Calle N°14	S	13	-
15	Calle N°15	S	13	-
16	Calle N°16	S	13	-
17	Calle N°17	S	13	-
18	Calle N°18	S	13	-
19	Calle N°19	S	13	-
20	Calle N°20	L	10	E
21	Calle N°21	L	10	E
22	Calle N°22	L	10	-
23	Calle N°23	S	13	-
24	Calle N°24	S	13	-
25	Calle N°25	C	20	-
26	Calle N°26	C	20	-
27	Calle N°27	C	20	-
28	Calle N°28	S	13	-
29	Calle N°29	S	13	-
30	Calle N°30	L	10	-
31	Calle N°31	L	10	-
32	Calle N°32	L	10	-
33	Calle N°33	L	10	-
34	Calle N°34	L	15	-
35	Calle N°35	L	15	-
36	Calle N°36	L	15	-
37	Calle N°37	L	15	-
38	Calle N°38	L	15	-
39	Calle N°39	L	15	-
40	Calle N°40	L	15	-
41	Calle N°41	L	15	-
42	Calle N°42	L	15	-
43	Calle N°43	L	15	-
44	Calle N°44	L	15	-
45	Calle N°45	L	15	-
46	Calle N°46	L	15	-
47	Calle N°47	L	15	-
48	Calle N°48	L	15	-
49	Calle N°49	S	20	-
50	Calle N°50	S	13	-
51	Ruta 1	E	40	-

Nota: E: Vía Expresa (100km/h) T: Vía Troncal (80km/h)

C: Vía

Colectora (50km/h)

S: Vía de Servicio (40km/h) L: Vía Local (30km/h) P:

Pasaje

(Peatonal - vehicular)

Velocidades para su diseño según O.G.U.C.

- Los anchos entre líneas oficiales definidos son mínimos.

Artículo 18. Cualquier obra de paralelismo, acceso o atravesio que se desee ejecutar dentro de la faja de un camino público debe contar con la autorización de la Dirección Regional de Vialidad, según lo establecido en el D.F.L. MOP N° 850, de 1997.

Anótese, comuníquese, publíquese y archívese.- Marcelino Carvajal Ferreira, Alcalde.- Samuel Hidalgo Palacios, Secretario Municipal.