

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
REGION DEL BIO BIO
DEPTO. DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
WMR/LPR

PLAN REGULADOR COMUNAL DE TALCAHUANO

D.S. Nº 78 DE 18.05.1982

D.O. Nº 31.308 DE 06.07.1982

Nota: Este texto contiene las modificaciones efectuadas hasta Enero de 1995

MODIFICACIONES

Dto. O Res.	Fecha Dto/Res	Fecha D.O.	MODIFICACION	PLANO
16	25.06.90	07.09.90	Modificación PR Comunal/Thno*	PRC - 04
3	09.02.93	06.03.93	Modificación PR de Thno., Sector Tumbes. (Art. 19 y 20)	-----

*: - Art. 1º y 2º del Capítulo I
- Capítulos III, IV y V
- Art. 23º del Capítulo VI

PLAN REGULADOR COMUNAL DE TALCAHUANO

D Nº 78 DE 18 DE MAYO DE 1982
D.O. Nº 31.308 DE 06 DE JULIO DE 1982

APRUEBA PLAN REGULADOR COMUNAL DE TALCAHUANO

Nº 78.- SANTIAGO, 18 DE MAYO DE 1982

VISTO: Lo dispuesto en los artículos 2º y 9º de la Ley Nº16.391 y 12º letra i) del D.L. Nº 1.305, de 1976; los artículos 41º, 42º, 43º y 44º del D.F.L. Nº 458, (V. Y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; el artículo 550 de la Ordenanza General de y Urbanismo y Construcciones; el Decreto Alcaldicio Nº 263, de 13 de julio de 1981, de la Ilustre Municipalidad de Talcahuano; el Ordinario Nº 156, de 23 de febrero de 1982, de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo VIII región del Bío Bío ; el Ordinario Nº 69 de 5 de Abril de 1982, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; y, los demás antecedentes que se acompañan,

DECRETO

Artículo 1º.- Apruébase el Plan Regulador Comunal de Talcahuano en conformidad a lo señalado en la memoria explicativa, el Estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, la Ordenanza Local y el Plano PR -04, graficado a escala 1: 10.000, documentos elaborados por la Ilustre Municipalidad de Talcahuano que por el presente decreto se aprueban.

Artículo 2º.- El texto de la Ordenanza Local del Plan Regulador de Talcahuano que se aprueba en el artículo anterior es el siguiente:

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES.

- ARTICULO 1º.-** La presente Ordenanza reglamenta el uso de suelo y fija las condiciones de edificación, subdivisión y urbanización del área urbana de la ciudad de Talcahuano, y se complementa con el Plano PRC-04, con el cual conforma un solo instrumento de planificación urbana. Sus disposiciones prevalecen sobre la información gráfica contenida en el Plano.
- ARTICULO 2º.-** El área territorial reglamentada por esta Ordenanza esta definida por la poligonal A, B, C, CH, D, E, F, G, H, I, J, K, L, LL, M, N, Ñ, O, P, Q, R y A, que se encuentra graficada en el plano PRC-04 y que corresponde al Límite Urbano de Talcahuano, establecido por D.S. N° 216 (V. Y U.), de 1º de julio de 1980, que aprobó el Plan Regulador Metropolitano de Concepción, cuya descripción de puntos y tramos se definen en el artículo 6º de esta ordenanza.
- ARTICULO 3º.-** En todo lo no previsto expresamente en la presente Ordenanza, regirán las disposiciones del Plan Regulador Metropolitano de Concepción de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y demás disposiciones atinentes a la materia.
- ARTICULO 4º.-** Corresponderá a la Dirección de Obras Municipales de Talcahuano, la responsabilidad de la aplicación del presente cuerpo normativo y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo VIII Región del Bío Bío, la supervigilancia del cumplimiento de las presentes normas y la interpretación técnica de las mismas.
- ARTICULO 5.-** El incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, será sancionado de acuerdo a lo previsto en los artículos 20º al 26º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO II.

LIMITE URBANO

ARTICULO 6.- El límite urbano de la ciudad de Talcahuano, se define por la poligonal señalada en el artículo 2º de esta Ordenanza, cuyos puntos y tramos se describen a continuación:

PUNTO	DEFINICION DEL PUNTO	TRAMO	DEFINICION DEL TRAMO
A	Intersección del Límite Comunal de Talcahuano Concepción con la ribera norte del río BíoBío.		
B	Intersección de la ribera norte del río Bío-Bío con eje de la línea de alta tensión.		
		A-B	Ribera Norte del río Bío-Bío
C	Intersección de eje de la línea alta tensión con paralela trazada a 300 m al sur del eje del camino a Hualpén.		
		B-C	Eje de la línea de alta tensión
Ch	Intersección de paralela trazada a 300 m al sur del eje del camino a Hualpén con paralela trazada a 2.500 m al poniente del eje de Av. Gran bretaña.		
		C-CH	Paralela trazada a 300 m. al sur del eje del Camino a Hualpén
D	Intersección de paralela trazada a 2.500m. al poniente del eje Av. Gran Bretaña con eje del camino a Lenga.		
		CH-D	Paralela trazada a 2.500 m al poniente del eje de Av. Gran Bretaña.
E	Intersección del eje del camino a Lenga con línea de costa de la bahía San Vicente.		
		D-E	Eje del camino a Lenga
F	Intersección de la línea de costa de la bahía San Vicente con línea de cumbres de Punta pardo.		
		E-F	Línea de costa de la bahía San Vicente.
G	Intersección de la línea de cumbres de Punta Pardo con curva de nivel 75 m.		
		F-G	Línea de cumbres de Punta Pardo.
H	Intersección curva de nivel 75m. con paralela trazada a 1.900 m al Poniente del eje del camino a Tumbes.		
		G-H	Curva de nivel 75 m.
I	Intersección de paralela trazada a 1.900 m al Poniente del eje del Camino a Tumbes con deslinde Norte del fundo Centinela.		
		H-I	Paralela trazada a 1.900 m al Poniente del eje del camino a Tumbes.
J	Intersección del deslinde Norte del fundo Centinela con paralela trazada a 1.000 m al Poniente del eje del camino a Tumbes		
		I-J	Deslinde Norte fundo Centinela
K	Intersección de paralela trazada a 1.000m. al Poniente del eje del camino a Tumbes con prolongación al Poniente del eje del camino vecinal.		
		J-K	Paralela trazada a 1.000 m. al Poniente del eje del camino a Tumbes
L	Intersección del eje del camino vecinal con eje del camino a Tumbes.		
		K-L	Eje y prolongación al poniente del eje del camino vecinal.
LL	Intersección del eje del camino a Tumbes con paralela trazada a 700 m. al Norte del eje de la prolongación hacia el Oriente del camino vecinal.		
		L-LL	Eje del camino a Tumbes.
M	Intersección de paralela trazada a 700 m. al Norte del eje del camino vecinal con línea de costa de bahía de Concepción.		
		LL-M	Paralela trazada a 700 m. al Norte del eje de la prolongación hacia el Oriente del camino vecinal.
N	Intersección de línea de costa de la bahía de Concepción con paralela trazada a 1.800 m. al Oriente del eje del Canal El Morro.		
		M-N	Línea de costa de la bahía de Concepción

N	Intersección de paralela trazada a 1.800 m al Oriente del eje del canal El Morro con paralela trazada a 1.850 m. al Oriente del eje del ferrocarril Talcahuano-Concepción.		
		N-N	Paralela trazada a 1.800 m. al Oriente del eje del Canal El Morro.
O	Intersección de paralela trazada a 1.850 m. al Oriente del eje del ferrocarril Talcahuano-Concepción con paralela trazada a 700 m. al Oriente del eje de calle Repullo		
		N-O	Paralela trazada a 1.850 m. al Oriente del eje del ferrocarril Talcahuano-Concepción
P	Intersección de paralela trazada a 700 m. al Oriente del eje de calle Repullo con paralela trazada a 600m. al Oriente del eje de calle La Vega.		
		O-P	Paralela trazada a 700 m. al Oriente del eje de calle Repullo.
Q	Intersección de paralela trazada a 600 m. al Oriente del eje de calle La Vega con línea oficial Norte de Autopista Concepción Talcahuano.		
		P-Q	Paralela trazada a 600 m. al Oriente del eje de calle La Vega.
R	Intersección de línea oficial Norte de Autopista Concepción-Talcahuano, con Límite Comunal Talcahuano-Concepción		
		C-R	Línea oficial Norte de Autopista Concepción-Talcahuano.
		R-A	Límite Comunal Talcahuano-Concepción.

CAPITULO III

DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

ARTICULO 7º

Los siguientes términos tienen en esta Ordenanza el significado que se expresa:

Porcentaje de ocupación de suelo: Es la relación porcentual entre la superficie edificada determinada en la forma que mas adelante se expresa y la superficie total del predio, descontada de esta última las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por las disposiciones del presente Plan Regulador.

La superficie edificada se determinará por la proyección del edificio sobre el terreno, descontando el 100% de la proyección de aleros, balcones y cubiertas en voladizo.

Las terrazas y pavimentos exteriores no se contabilizarán. Tampoco se contabilizarán los cobertizos ni otras construcciones ligeras cubiertas y abiertas por dos o más lados, siempre que no excedan del 10% de la superficie del terreno. El exceso sobre dicho porcentaje se contabilizará en un 50%.

Coefficiente de Constructibilidad: Es la relación entre la cantidad total de metros cuadrados que se permite edificar en un predio, sobre el nivel de suelo natural, y la superficie de éste, descontando las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por disposiciones del presente Plan Regulador.

Densidad: Es la relación entre la cantidad de habitantes o viviendas y la superficie predial que ocupan (Hab/há o Viv/há). Para su aplicación se deberá considerar como estándar la cantidad de 5 habitantes por vivienda.

Edificación Aislada: Es la que se construye separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Edificación Pareada: Es la que corresponde a dos edificaciones que se construyan simultáneamente, o diferidas en el tiempo, emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.

Edificación Continua: Es la que se construye simultáneamente, o diferida en el tiempo, emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el presente Plan Regulador.

ARTICULO 8º

Equipamiento: Son los terrenos y edificios urbanos destinados a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular. En consecuencia, forman parte del equipamiento, los terrenos y edificaciones que se indican en el siguiente cuadro:

TIPO	ESCALA REGIONAL E INTERURBANA	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
SALUD	Hospitales Clínicas	Clínicas Postas Policlinicos	Dispensarios Consultorios
EDUCACION	Universidades	Liceos Academias Institutos Colegios	Escuelas Básicas Jardines Infantiles, Parvularios
SEGURIDAD	Bases Militares Cuarteles	Recintos Policiales Bomberos	Recintos Policiales
CULTO	Templos Santuarios	Templos Parroquias	Capillas
CULTURA	Museos Bibliotecas Salas de Conciertos Teatros Auditoriums Zoológicos Jardines Botánicos	Bibliotecas Salas de Conciertos Auditoriums Teatros Casas de la Cultura	Bibliotecas Salas de Exposiciones
ORGANIZACIONES COMUNITARIAS		Juntas de Vecinos Centros Sociales	Juntas de Vecinos Centros Sociales
AREAS VERDES	Parques Nacionales Santuarios de la Naturaleza Grandes Parques	Parques Plazas	Plazas Jardines Juegos Infantiles
DEPORTES	Grandes Estadios Canchas Centros Deportivos Medialunas Coliseos	Estadios Canchas Piscinas Centros Deportivos Gimnasios	Canchas
ESPARCIMIENTO Y TURISMO	Hipódromos Circos Clubes Sociales Parques de Entretenimientos Zonas de Picnic	Teatros Cines Clubes Sociales Discotecas Restaurantes	Cines Juegos Electrónicos Bares Salones de Te y cafes Fuentes de soda
ESPARCIMIENTO Y TURISMO	Hoteles Moteles Casinos	Quintas de Recreos Hosterías Moteles Hospederías Residenciales	
COMERCIO MINORISTA	Centros Comerciales Supermercados Grandes Tiendas Terminales de Distribución Playas de estacionamiento de Automóviles	Centros Comerciales Mercados Supermercados Ferias Libres Locales comerciales Servicentros Playas y Edificios de estacionamiento de Automóviles Playa de estacionamiento camiones	Locales Comerciales Ferias Libres Playas de Estacionamiento de Automóviles Playas de estacionamientos de camiones y maquinaria pesada
SERVICIOS PÚBLICOS	Servicios de Utilidad Pública Servicios de la Administración Pública	Municipios Juzgados Correos Telégrafos Servicios de Utilidad Pública	Correos
SERVICIOS PROFESIONALES	Oficinas en General Bancos Financieras	Oficinas en General Bancos Financieras	Oficinas en General
SERVICIOS ARTESANALES		Garajes Talleres	Talleres pequeños (Lavanderías, Peluquerías, Gasfiterías, Costurerías y Modas, Jardines de Plantas, etc.)

ARTICULO 9º.- Industria y Almacenamiento Inofensivo: Son los que no causan molestias o daños a las personas o al entorno, ni revisten peligro.

Industria y Almacenamiento Molesto: Son los que producen incomodidad o molestias al vecindario.

Industria y Almacenamiento Insalubre: Son los dañosos a la salud, como consecuencia de ruidos, emanaciones, trepidaciones, etc.

Industria y Almacenamiento Peligroso: Son los que presentan un alto riesgo potencial permanente y aquellos cuyo grado de insalubridad sea inaceptable a juicio de la autoridad competente.

ARTICULO 10º.- En lo relativo a rasantes y distanciamientos se aplicarán las normas establecidas en los artículos 110º y 479º de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

ARTICULO 11º.- En lo relativo a adosamientos, se aplicarán las normas establecidas en el artículo 478º de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

ARTICULO 12º.- En lo relativo a cierros exteriores, se aplicarán las siguientes normas:

Los sitios eriazos deberán disponer de un cierro que no sea de carácter provisorio que evite que dichos sitios se utilicen como botaderos de basuras y escombros y cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales.

Cuando se consulten cierros en los sitios ya edificados o por edificarse, estos no podrán ser contrarios a su propósito de dar privacidad y protección, debiendo aprobar sus características (materialidad, altura, espesor y opacidad) la Dirección de Obras Municipales. Los cierros en esquina deberán formar los ochavos previstos en los artículos 452, 453, 454 y 456 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

ARTICULO 13º.- En el área urbana se exigirá un antejardín de profundidad mínima de 3m para vivienda y equipamiento y de 5 m para Industria y Almacenamiento.

No obstante lo anterior, no se permitirá antejardín en los sectores ya consolidados, cuando no existan en el 50% o más de la longitud de la acera de una misma cuadra.

Sin perjuicio de lo anterior, en todo predio destinado a industria o almacenamiento ubicado frente a avenida Las Golondrinas, avenida Gran Bretaña, avenida Juan Antonio Ríos, avenida acceso Puerto San Vicente, avenida acceso Puente Nº 3, camino a Lengua, avenida Costanera y Autopista Concepción – Talcahuano, se exigirá un antejardín de profundidad mínima de 10 metros .

Asimismo, la profundidad del antejardín en los conjuntos ya recibidos, será la definida en el proyecto de loteo respectivo.

ARTICULO 14º.- En las nuevas construcciones, será obligatorio contemplar el número de estacionamientos contenidos en la tabla que a continuación se inserta, según el destino y ubicación que se indican:

DESTINO	UNIDAD	UBICACIÓN		
		S - 1	S - 2	S - 11
DEPORTES	(Est./localidades)	1/50	1/100	1/100
HOTELES	(Est./m ² construidos)	1/60	1/100	1/100
SUPERMERCADOS	(Est./m ² construidos)	1/120	1/150	1/150

ARTICULO 15º.- En las áreas de uso público, como son las vías, playas (definidas de conformidad del D.F.L: N° 340., de 1960) y áreas verdes, existentes o que se formen en el futuro, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como: kioscos, embarcaderos, fuentes de agua, juegos infantiles y otras similares, según corresponda.

Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por el Director de Obras Municipales.

ARTICULO 16º.- La aprobación de proyectos de Urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, de agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y construcciones y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y además, por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización, y de los servicios respectivos

ARTICULO 17º.- Los proyectos de Construcción, Reconstrucción, Reparación, Alteración y Ampliación que se emplacen en predios existentes a la fecha de aplicación de la presente Ordenanza, que no cumplan con las superficies y frentes prediales mínimos establecidos en ella, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en dicha Ordenanza.

CAPITULO IV

ZONIFICACION Y USOS DE SUELO

PARRAFO 1º ZONIFICACIÓN

ARTICULO 18º.- El área urbana del Plan Regulador Comunal de Talcahuano establece los siguientes sectores que se grafican en el plano PRC-04 :

S-1; S-2; S-3; S-4; S-5; S-6; S-7; S-8; S-9; S-10; S-11; S-12; S-13; S-14; S-15; S-16; S-17; S-18; SE-1; SE-2; SE-3; SE-4; SE-5; SE-6; SE-7; SE-8.

PARRAFO 2º USOS DE SUELO

ARTICULO 19º.- Los usos de suelo de los sectores individualizados en el articulo precedente, serán los siguientes:

Sector S-1

Usos permitidos: Vivienda y equipamiento de escala regional e interurbana, comunal y vecinal de todo tipo, excepto los servicentros y playas de estacionamiento de camiones.

Usos prohibidos: Todos los usos no indicados expresamente como permitidos, así como los servicentros y playas de estacionamientos de camiones.

Sector S-2

Usos permitidos: Vivienda y equipamiento de escala regional e interurbana, comunal y vecinal de todo tipo.

Usos prohibidos: Todos los usos no indicados expresamente como permitidos.

Sector S-3

Usos permitidos: Equipamiento de escala comunal y vecinal de todo tipo, e industria y almacenamiento inofensivo y molesto.

Usos prohibidos: Todos los usos no indicados expresamente como permitidos.

Sector S-4

Usos permitidos: Industria y almacenamiento inofensivo y molesto, y equipamiento de escala comunal de seguridad, áreas verdes y servicios públicos.

Usos prohibidos: Todos los usos no indicados expresamente como permitidos.

Sector S-5

Usos permitidos: Industria y almacenamiento inofensivo, molestos, insalubre y peligroso y equipamiento de escala comunal de seguridad, áreas verdes, deportes y servicios públicos.

Usos prohibidos: Todos los usos no indicados expresamente como permitidos.

Sector S-6

Usos permitidos: Equipamiento de escala regional e interurbana, comunal y vecinal de salud, educación, seguridad, culto, cultura, áreas verdes, deportes, esparcimiento y turismo y servicios públicos.

Usos prohibidos: Todos los usos no indicados expresamente como permitidos.

Sector S 7

Usos permitidos: Equipamiento de escala regional e interurbana, comunal y vecinal de áreas verdes, deportes, esparcimiento y turismo.

Usos prohibidos: Todos los usos no indicados expresamente como permitidos.

Sector S-8

Usos permitidos: Vivienda, equipamiento de escala regional e interurbana, comunal y vecinal de áreas verdes, deportes, esparcimiento y turismo y comercio minorista.

Usos prohibidos: Todos los usos no indicados expresamente como permitidos.

Sector S-9

Usos permitidos: Equipamiento de escala regional e interurbana y comunal de cultura, áreas verdes, deportes, esparcimiento y turismo, y equipamiento de escala regional e interurbana de comercio minorista.

Usos prohibidos:	Todos los usos no indicados expresamente como permitidos.
<u>Sector S-10</u>	
Usos permitidos:	Almacenamiento inofensivo y molesto (acopio) sin construcciones.
Usos prohibidos:	Todos los usos no indicados expresamente como permitidos.
<u>Sector S-11</u>	
Usos permitidos:	Vivienda, equipamiento de escala regional e interurbana, comunal y vecinal de salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes, esparcimiento y turismo, servicios públicos, servicios profesionales y comercio minorista destinado a supermercados y locales comerciales.
Usos prohibidos:	Todos los usos no indicados expresamente como permitidos.
<u>Sector S-12</u>	
Usos permitidos:	Almacenamiento inofensivo, equipamiento de escala comunal de seguridad, áreas verdes y servicios públicos.
Usos prohibidos:	Todos los usos no indicados expresamente como permitidos.
<u>Sector S-13</u>	
Usos permitidos:	Industria y almacenamiento inofensivo y molesto, equipamiento de escala comunal y vecinal de seguridad, áreas verdes, comercio minorista, servicios públicos y servicios artesanales.
Usos prohibidos:	Todos los usos no indicados expresamente como permitidos.
<u>Sector S-14</u>	
Usos permitidos:	Almacenamiento inofensivo, equipamiento de escala vecinal de áreas verdes y deportes.
Usos prohibidos:	Todos los usos no indicados expresamente como permitidos.
<u>Sector S-15</u>	
Usos permitidos:	Industria y almacenamiento inofensivo, equipamiento de escala regional e interurbana, comunal y vecinal de áreas verdes, deportes, terminales de distribución y equipamiento de escala comunal de servicios artesanales.
Usos prohibidos:	Todos los usos no indicados expresamente como permitidos.
<u>Sector S-16 y S-17</u>	
Usos permitidos:	Vivienda, almacenamiento inofensivo, equipamiento de escala regional e interurbana, comunal y vecinal de todo tipo.
Usos prohibidos:	Todos los usos no indicados expresamente como permitidos.
<u>Sector S-18</u>	
Usos permitidos:	Vivienda, equipamiento de escala vecinal de todo tipo.
Usos prohibidos:	Todos los usos no indicados expresamente como permitidos.
<u>Sector Especial SE-1</u>	
	Corresponde a la zona de restricción de la Base Naval de Talcahuano. En este sector regirán las normas de las zonas de Terminales de Transportes, establecidas en el Plan Regulador Metropolitano de Concepción.
<u>Sector Especial SE-2</u>	
	Corresponde a la zona de protección de la laguna Price y su desagüe. En este sector regirán las normas de las Zonas de Protección Ecológica, establecidas en el Plan Regulador Metropolitano de Concepción.
<u>Sector Especial SE-3</u>	
	Corresponde a zonas inundables adyacentes al Canal El Morro. En este sector regirán las normas de las Zonas de Protección Ecológica, establecidas en el Plan Regulador Metropolitano de Concepción.
<u>Sector Especial SE-4</u>	
	Corresponde a las áreas ocupadas por los Cementerios N°1 y N°2 de Talcahuano. En estos sectores regirán las normas de las Zonas de Cementerios, establecidas en el Plan Regulador Metropolitano de Concepción.
<u>Sector Especial SE-5</u>	
	Corresponde a Zonas de Protección de Quebradas Naturales, en ellas no se permitirá ningún tipo de construcción
<u>Sector Especial SE-6</u>	
	Corresponde al área ocupada por la Estación Arenal de Talcahuano. En este sector regirán las normas de las Zonas de Terminales de Transportes, establecidas en el Plan Regulador Metropolitano de Concepción.
<u>Sector Especial SE-7</u>	
	Corresponde a zonas inundables y de captación de aguas para industrias. En este sector no se permitirá ningún tipo de construcción.
<u>Sector Especial SE-8</u>	
	Corresponde a los terrenos ubicados en la Zona T-5 y bajo la Zona de Alto Riesgo del Cono de Aproximación al Aeropuerto Carriel Sur. En estos sectores regirán las normas establecidas por el Plan Regulador Metropolitano de Concepción.

CAPÍTULO V

NORMAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 20º.- Las normas específicas sobre subdivisión predial y edificación para los diferentes sectores definidos en el artículo 18º, serán las siguientes:

Sector	Uso de suelo	Sup. predial mínima	Frete predial mínimo	Porcje ocup. máx.d e suelo	Coef. máx de const	Sist. Agrup. (A;P;C) *	altura máx de Edif. continua	Prof. máx.de edif.Co n-tinua	densi dad máx.
		(m2)	(m)	(%)	(%)		(m)	(%)	(hab/há)
S-1	Vivienda	200	10	100	--	A;P;C	28 **	100	--
	Equipamiento	200	10	100	--	A;P;C	28 **	100	--
S-2	Vivienda	180	8	80	--	A;P;C	7	60	--
	Equipamiento	180	8	80	--	A;P;C	7	60	--
S-3	Equipamiento	2000	30	80	--	A	--	--	--
	Industria Inofensiva y molesta	2000	30	80	--	A	--	--	--
	Almacenamiento inofensivo y molesto	2000	30	80	--	A	--	--	--
S-4	Industria Inofensiva y molesta	2500	30	80	--	A;P;C	14	100	--
	Almacenamiento inofensivo y molesto	2500	30	80	--	A;P;C	14	100	--
	Equipamiento	2500	30	80	--	A	--	--	--
S-5	Industria Inofensiva, molesta, insalubre y peligrosa	5000	50	75	--	A	--	--	--
	Almacenamiento inofensivo, molesto, insalubre y peligroso	5000	50	75	--	A	--	--	--
	Equipamiento	5000	50	75	--	A	--	--	--
S-6	Equipamiento	2000	30	60	--	A	--	--	--
S-7	Equipamiento	5000	50	30	--	A	--	--	--
S-8	Vivienda	5000	50	10	20	A	--	--	10
	Equipamiento	5000	50	10	20	A	--	--	10
S-9	Equipamiento	3000	40	50	--	A	--	--	--
S-10	Almacenamiento (acopio)	5000	50	--	--	--	--	--	--
S-11	Vivienda	420	12	60	--	A;P	--	--	190
	Equipamiento	420	12	60	--	A;C	7	60	--
S-12	Almacenamiento inofensivo	2000	20	80	--	A	--	--	--
	Equipamiento	2000	20	80	--	A	--	--	--
S-13	Equipamiento	600	20	80	--	A;P;C	21	80	--
	Industria Inofensiva y molesta	600	20	80	--	A;P;C	21	80	--
	Almacenamiento inofensivo y molesto	600	20	80	--	A;P;C	21	80	--
S-14	Almacenamiento inofensivo	500	20	30	50	A	--	--	--
	Equipamiento	500	20	30	50	A	--	--	--
S-15	Industria Inofensiva	1000	25	40	60	A	--	--	--
	Almacenamiento inofensivo	1000	25	40	60	A	--	--	--
	Equipamiento	1000	25	40	60	A	--	--	--
S-16	Vivienda	3000	30	80	--	A;P;C	9	60	--
	Almacenamiento inofensivo	3000	30	80	--	A	--	--	--
	Equipamiento	3000	30	80	--	A	--	--	--
S-17	Vivienda	200	10	80	--	A;P;C	14	80	--
	Almacenamiento inofensivo	200	10	80	--	A;P;C	14	80	--
	Equipamiento	200	10	80	--	A;P;C	14	80	--
S-18	Vivienda	200	10	50	100	A;P;C	9	60	--
	Equipamiento	200	10	50	100	A;P;C	9	60	--

* A = Aislado; P = Pareado C = Continuo

- ** 1.- En caso de optarse por edificación continua en los predios que enfrentan a avenida colón, avenida blanco encalada y calles transversales entre ellas, deberá cumplirse además, una altura mínima de 7 m.
- 2.- En las zonas donde se permite edificación continua se aceptará edificación aislada por sobre la altura máxima permitida para la edificación continua.
- 3.- "Para el sector S-8 ubicado en la Península de Tumbes no será exigible la densidad establecida en el cuadro anterior".

CAPÍTULO VI

VIALIDAD.

ARTÍCULO 21º.- Las avenidas, calles, pasajes y, en general todas las vías públicas del Plan Regulador de Talcahuano son las actualmente existentes y tienen la calidad de Bienes Nacionales de Uso Público. Asimismo tendrán el carácter de tales las nuevas vías que sea necesario habilitar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 135º del D.F.L. N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

ARTÍCULO 22º.- Las calles que constituyen la trama vial de la ciudad de Talcahuano, a excepción de aquellas que conforman su estructura vial y que se indican en el artículo 23º siguiente, conservarán su actual ancho entre líneas oficiales.

ARTÍCULO 23º.- Las vías que conforman la estructura vial del presente Plan Regulador Comunal son las siguientes, siendo sus anchos entre líneas oficiales los que a continuación se indican:

NOMBRE DE LA VIA		TRAMO (E) EXISTENTE (P) PROYECTADA	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES
01	Autopista Concepción-Talcahuano	Límite Comunal – Puente Perales	(E) 60
02	Avenida Libertador B. O'Higgins	Autopista Concepción-Talcahuano - Avenida Colón	(E) 40
03	Avenida Las Golondrinas	Avenida Colón - Avenida Gran Bretaña	(E) 40
04	Avenida Gran Bretaña	Avenida Las Golondrinas - Avenida Alto Horno	(E) 40
05	Avenida Juan A. Ríos	Avenida Gran Bretaña - Avenida La Marina	(E) 40
06	Avenida La Marina	Avenida Juan A. Ríos - Malaquías Concha	(E) 40
07	Avenida La Marina	Malaquías Concha – Acceso Puente San Vicente	(E) 26
08	Avenida Colón	Límite Comunal - Avenida Las Golondrinas	(E) 33
09	Avenida Colón	Avenida Las Golondrinas – Puente Perales	(E) 20
10	Avenida Colón	Puente Perales – J. G. Sosa Severino	(E) 60
11	Avenida Colón	J. G. Sosa Severino – Cruce Williamson	(E) 40
12	Avenida Colón	Cruce Williamson - Bilbao	(E) 20
13	Avenida Rocuant	Avenida Libertador B. O'Higgins - Avenida Colón	(P) 40
14	Echeverría	Avenida Colón – Avenida Alto Horno	(E-P) 40
15	Avenida Costanera	Límite Comunal - Avenida Acceso Puente N° 3	(P) 50
16	Avenida Acceso Puente N° 3	Camino a Lenga - Acceso Puente N° 3	(E-P) 40
17	Camino a Lenga	Avenida Gran Bretaña – Playa Lenga	(E) 35
18	Avenida Gran Bretaña	Avenida Las Golondrinas - Avenida Costanera	(E) 36
19	Arteaga Alemparte	Límite Comunal - Autopista Concepción-Talcahuano	(E) 40
20	Los Araucanos	Avenida Almirante Latorre – Pasaje Cayucupil	(E) 15
21	Los Araucanos	Pasaje Cayucupil – Calle Antumalal	(E) 10
22	Los Araucanos	Calle Antumalal - Acceso a Tumbes N° 2	(E) 15
23	Michimalongo	Acceso a Tumbes N° 2 – Límite Urbano	(E) 20
24	Acceso a Tumbes N° 2	Michimalongo - Avenida Almirante Villarroel	(P) 20
25	Avenida Almirante Villarroel	Valdivia – Puerta de los Leones	(E) 70
26	Avenida Blanco Encalada	Cruce Williamson - Valdivia	(E) 30
27	Valdivia	Avenida Blanco Encalada – Avenida Tumbes	(E) 12
28	Valdivia	Avenida Tumbes - Bilbao	(E) 20
29	Avenida Almirante Latorre	Valdivia - Avenida La Marina	(E) 20
30	Malaquías Concha	Valdivia - Avenida La Marina	(E) 20
31	Bilbao	Avenida Colón - Valdivia	(E) 20

32	Juan A. Ríos	Malaquíás Concha - Avenida La Marina	(E)	18
33	Avenida Alto Horno	San Ambrosio – Avenida Juan A. Ríos	(E)	33
34	Avenida Alto Horno	Avenida Gran Bretaña - San Ambrosio	(P)	25
35	Avenida Alto Horno	Desiderio García - Avenida Gran Bretaña	(E)	30
36	Avenida Alto Horno	Las Hortensias - Desiderio García	(E-P)	25
37	Las Hortensias	Puente Perales - Avenida Alto Horno	(E)	25
38	Germán Riesco	Avenida Colón - Echeverría	(E-P)	15

PLAN REGULADOR COMUNAL

