



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
TOLTÉN

DECRETO ALCALDICIO EXENTO N°  
TOLTÉN, 19 OCT. 2020

2.184/wrp

LA ALCALDIA DECRETO HOY LO QUE SIGUE:

**APRUEBA MODIFICACION PLAN REGULADOR  
COMUNAL TOLTÉN, LOCALIDADES DE NUEVA  
TOLTÉN Y VILLA BOLDOS.**

**VISTOS:**

La Constitución Política de la República de Chile; la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional sobre Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado; los Decretos con Fuerza de Ley N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; el Decreto Supremo N° 47 de 1992 de Ministerio de Vivienda y Urbanismo; Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; la Resolución N° 1.600 del 30 de octubre de 2008 de la Contraloría General de la República que fijó normas sobre exención del Trámite de Toma de razón; las facultades que me confiere la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, y la Ley 19.300 de marzo de 1994 modificada por la Ley 20.417 de enero del 2010.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, sobre el particular artículo 65, letra b) de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, dispone que corresponderá al Honorable Concejo Comunal aprobar el plan regulador comunal, los planes seccionales y sus planos de detalle.
2. Que en Ord. N° 1393 de fecha 24 de Octubre de 2012 de Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Toltén, se comunicó el inicio del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Regulador Comunal de Toltén, localidades Nueva Toltén y Villa Boldos al Ministro del Medio Ambiente.
3. Que mediante Ord. N° 1606/2012 de Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Toltén, se ingresa Informe Ambiental del Plan Regulador de Toltén, localidades de Toltén y Villa Boldos al Ministerio del Medio Ambiente.
4. Que mediante Ord. N° 1029/2013 de Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Toltén, se ingresa por tercera vez Informe Ambiental del Plan Regulador de Toltén, localidades de Toltén y Villa Boldos al Ministerio del Medio Ambiente.
5. Que mediante Ord. N° 132929 de fecha 01 de agosto de 2013 de Rodrigo Benítez U., Subsecretario del Ministerio del Medio Ambiente, se declara que Informe Ambiental de la Ilustre Municipalidad de Toltén cumple con los contenidos mínimos y no presenta observaciones.
6. Que en Sesión del Honorable Concejo Comunal de Toltén N° 19/2013, se aprueba y se autoriza al Señor Alcalde para iniciar el proceso de tramitación del proyecto de Plan Regulador Comunal conforme a lo establecido en Art. 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
7. Que se realizaron dos Audiencias Públicas, el 21 de Junio y 26 de Julio del 2013, con la comunidad.
8. Que con fecha 24 de Junio y 12 de Agosto del 2013, se le consultó al EX CESCO.
9. Que mediante Certificado N° 237 de fecha 11 de septiembre de 2013, de Secretario Municipal, se acreditó que el Plan Regulador de Toltén, localidades de Toltén y Villa Boldos, fue expuesto a la comunidad desde el día 25 de Junio al 25 de Julio del año 2013., en la oficina de Partes del Municipio.

10. Que en Sesión Extraordinaria del Honorable Concejo Municipal de Toltén N° 27 de fecha 26 de agosto de 2013, se aprobó mediante acuerdo el Plan Regulador Comunal de la Comuna de Toltén, localidades de Toltén y Villa Boldos.
11. Que mediante Oficio Ord. N° 1327 al 1336, todos de fecha 10 de Septiembre 2013, se dio respuesta a las observaciones recibidas en el proceso de aprobaciones, conforme al 2.1.11.
12. Que mediante Ord. N° 1446 de fecha 01 de octubre de 2013 el Alcalde la Ilustre Municipalidad de Toltén, remitió a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de la Araucanía, los antecedentes Técnicos y Administrativos del Plan Regulador Comunal de Toltén, localidades de Toltén y Villa Boldos.
13. Que mediante Oficio Ord. N° 01348, el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de la Araucanía remitió al Intendente y Ejecutivo del Gobierno Región de la Araucanía, Informe Técnico N° 179 de fecha 12 de diciembre de 2013, que informa Favorable el Plan Regulador Comunal de Toltén, localidades de Nueva Toltén y Villa Boldos.
14. Que mediante Oficio Ord. N° 952/2015, el Intendente y Ejecutivo del Gobierno Regional de la Araucanía, devuelve a la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de la Araucanía, antecedentes del Plan Regulador Comunal de Toltén, localidades de Nueva Toltén y Villa Boldos, dado que Contraloría Regional realizando observaciones que deben ser subsanadas.
15. Que mediante Oficios a Ministerio de Desarrollo Social, N°525 del 04 de Mayo de 2015 y N°373 del 05 de Abril de 2016, el Sr. Alcalde de la I. Municipalidad de Toltén solicito informe de procedencia de consulta a Comunidades Indígenas, del Plan Regulador Comunal de Toltén, localidades de Toltén y Villa Boldos.
16. Que mediante Oficio N° 1328 de fecha 11 de Mayo de 2016, del Subsecretario de Servicios Sociales del MIDESO, en el cual se señala que no resulta procedente la realización de un proceso de consulta indígena respecto del proceso de ejecución del Plan Regulador Comunal de Toltén, localidades de Nueva Toltén y Villa Boldos.
17. Que mediante Ord. N° 132929/2013, de Ricardo Irrarrázaval Sanchez, Subsecretario del Ministerio del Medio Ambiente, declara que Informe Ambiental de la Ilustre Municipalidad de Toltén, localidades de Nueva Toltén y Villa Boldos cumple con los contenidos mínimos y no presenta observaciones.
18. Que se expuso a vecinos el informe ambiental del Plan Regulador Comunal de Toltén, localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, en la misma oportunidad que se expuso al público el Estudio PRC de Toltén de ambas localidades, desde el 14.06.13 al 18.06.13, no se recibieron observaciones.
19. Que, de conformidad al artículo 7 quáter de la Ley 19.300, se incorpora la etapa de diseño del Plan, la participación de los demás Organismos de Administración del Estado, la consulta pública realizada y la forma como ha sido considerada y el contenido del Informe Ambiental, en el presente decreto.
20. El Plan Regulador Comunal de Toltén, localidades de Nueva Toltén y Villa Boldos, se incorpora tempranamente a la dimensión ambiental desde una perspectiva sustentable, de modo que integró y evaluó los eventuales efectos ambientales de manera temprana y expedita, lo cual dio paso para definir uso de suelo más óptimo del territorio en estudio en relación sus características físicas, sociales, ambientales patrimoniales y culturales.
21. Las observaciones emitidas a la Ordenanza Local del Plan Regulador de Toltén, para las localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos por la Contraloría General de La República, mediante dictamen N° 015243 del 06.0.6.2019.
22. Que mediante Oficio Ordinario N° 360/2018 de fecha 29 de marzo del año 2018, se informa a la SEREMI de Medio Ambiente, Región de la Araucanía, el termino del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del proyecto PRC de Toltén para las localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos.

23. Oficio Ordinario N° 180090 de fecha 13 de abril del año 2018, de la SEREMI de Medio Ambiente, Región de la Araucanía, que informa la toma de conocimiento del proceso de finalización del EAE del PRC de Toltén de las localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos.
24. Decreto Alcaldicio Exento N° 253/2018, de fecha 15 de marzo del 2018, que aprueba plan regulador Comuna Comunal y Evaluación ambiental de Toltén, localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos.

**CONSIDERANDO:**

Las observaciones emitidas a la Ordenanza Local del Plan Regulador de Toltén, para las localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos por la Contraloría General de La República, mediante dictamen N° 015243 del 06.0.6.2019 y sus correcciones, que llevan a realizar modificaciones a la Ordenanza local y otros antecedentes del **Plan Regulador de la Comuna de Toltén, localidades de Nueva Toltén y Villa Boldos**, para dar respuesta a las observaciones emitidas.

**DECRETO** : \_\_\_\_\_/

1. **DEROGUESE**, el Limite Urbano de Toltén publicado en Diario Oficial de fecha 18.11.1976.
2. **APRUEBASE**; modificaciones a la Ordenanza Local y demás antecedentes del Plan Regulador de la Comuna de Toltén, localidades de Nueva Toltén y Villa Boldos, aprobada por Decreto Alcaldicio Exento N° 253/2018, de fecha 15 de marzo del 2018, dando respuesta a las observaciones realizadas por la Contraloría General de La República, mediante dictamen N° 015243 del 06.0.6.2019, cuyo texto íntegro se reproduce a continuación:

**CAPITULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1. Generalidades**

La presente Ordenanza Local contiene las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, edificación, urbanización y vialidad que regirán dentro del área urbana de la comuna de Toltén. La presente Ordenanza Local, junto con los planos Nueva Toltén PRC-09118-1 , Villa los Boldos PRC-09118-2, todos a escala 1:2.500, la Memoria Explicativa y el Estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, constituyen un solo cuerpo normativo.

**CAPITULO II  
DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO DEL PLAN REGULADOR COMUNAL**

**Artículo 2. Limite Urbano**

El Límite urbano del Plan, se define de conformidad con la descripción de puntos y tramos que se detalla a continuación:

**LOCALIDAD DE NUEVA TOLTEN PRC 09118-1**

Punto	PUNTO		Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	Coord. UTM				
	X	Y			
1	657805	5661676	Punto de intersección entre la ribera oriente del Rio Toltén y la proyección trazada paralela 139mt al sur del eje de calle Washington.		

Punto	PUNTO		Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	Coord. UTM				
	X	Y			
2	657989	5662318	Punto de intersección entre la ribera oriente del Rio Toltén y la línea imaginaria trazada paralela 15mt al poniente del eje de calle Ruta Costera S - 70.	1-2	Línea sinuosa por la ribera oriente del rio Toltén que une los puntos 1 y 2
3	658447	5662480	Punto de intersección entre la línea imaginaria trazada paralela 470mt al oriente del eje de calle Ruta Costera S- 70 y la prolongación de línea oficial Norponiente de calle José María Caro.	2-3	Línea recta que une los puntos 2 y 3
4	659645	5662255	Punto de intersección entre la línea imaginaria trazada a 20mt de la prolongación de la línea oficial norte de calle Las Azucenas y la línea imaginaria trazada paralela 135mt al oriente del eje de calle Camino a Villa Los Boldos.	3-4	Línea recta que une los puntos 3 y 4
5	659197	5661839	Punto de intersección entre la línea imaginaria trazada paralela 130mt al norte del eje de calle Camino a Boroa Norte y la línea imaginaria trazada paralela 134mt al oriente del eje de calle Los Peumos.	4-5	Línea recta que une los puntos 4 y 5
6	659200	5661453	Punto de intersección entre la proyección trazada paralela 134mt al oriente del eje de calle Los Peumos y la línea imaginaria trazada paralela 253mt al sur del eje de calle Camino a Boroa Norte.	5-6	Línea recta que une los puntos 5 y 6
7	658596	5661453	Punto de intersección entre la línea imaginaria trazada paralela 138mt al sur del eje de calle Washington y la proyección trazada paralela 114mt al poniente del eje de calle General Barboza.	6-7	Línea recta que une los puntos 6 y 7
8	658475	5661539	Punto de intersección entre la prolongación de la línea oficial norponiente de calle Arturo Alessandri y la línea imaginaria trazada paralela 235mt al poniente del eje de calle General Barboza.	7-8	Línea recta que une los puntos 7y 8
9	658006	5661538	Punto de intersección entre la línea imaginaria trazada paralela 139mt al sur del eje de calle Washington entre Ruta Costera S-70 y Pasaje 1 y la proyección trazada paralela 135mt al oriente del eje de calle José María Caro.	8-9	Línea recta que une los puntos 8 y 9
				9-1	Línea recta que une los puntos 9 y 1

**LOCALIDAD DE VILLA LOS BOLDOS PRC 09118-2**

Punto	PUNTO		Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	Coord. UTM				
	X	Y			
10	664145	5664575	Punto de intersección entre la línea imaginaria trazada paralela 15mt al nor poniente del eje del Estero Socco y la línea imaginaria trazada a 30mt al nor oriente del eje del Curso de Agua s/n.		

PUNTO			Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
Punto	Coord. UTM				
	X	Y			
11	664329	5664381	Punto de intersección entre la línea imaginaria trazada paralela 30mt al nor oriente del eje del Curso de Agua s/n y la proyección trazada paralela 97mt al nor poniente del eje calle Manuel Rodríguez.	10-11	Línea sinuosa a 30mt del eje del Curso de Agua s/n, que une los puntos 10 y 11
12	664823	5664666	Punto de intersección entre la proyección trazada paralela 97mt al nor poniente del eje calle Manuel Rodríguez y la proyección trazada paralela 253mt al nor oriente del eje calle Los Arrayanes.	11-12	Línea recta que une los puntos 11 y 12
13	664997	5664358	Punto de intersección entre la proyección trazada paralela 253mt al nor oriente del eje calle Los Arrayanes y la línea imaginaria trazada paralela 103mt al sur oriente del eje calle General Ibáñez.	12-13	Línea recta que une los puntos 12 y 13
14	664504	5664078	Punto de intersección entre la línea imaginaria trazada paralela 103mt al sur oriente del eje calle General Ibáñez y la proyección trazada paralela 16mt al poniente del eje calle Darío Salas.	13-14	Línea recta que une los puntos 13 y 14
15	663863	5663901	Punto de intersección entre la línea imaginaria trazada paralela 132mt al Sur Poniente del eje de calle General Ibáñez y línea imaginaria trazada paralela 156mt al Poniente del eje de calle los Sauces.	14-15	Línea sinuosa a 50mt al sur del eje del río Boldo que une los puntos 14 y 15.
16	663879	5663982	Punto de Intersección (fin del estero Socco) entre la línea imaginaria trazada paralela 50mt al Sur Poniente del eje de calle General Ibáñez y línea imaginaria trazada paralela 15mt al Nor-Poniente del eje del Estero Socco.	15-16	Línea recta que une los puntos 15 y 16.
				16-10	Línea sinuosa a 15mt al poniente del eje del estero Socco que une los puntos 16 y 10.

### CAPITULO III NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

#### Artículo 3. Cierros Exteriores

Los cierros de los sitios eriazos y propiedades abandonadas que enfrenten el espacio público deben tener carácter definitivo de una altura mínima de 2,00 m y deberán ser 100% transparentes.

#### Artículo 4. Ochavos

En las esquinas de las vías que conforman el presente Plan Regulador, los muros de fachada ubicados en la línea oficial formarán ochavos perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forme la línea oficial. El largo de estos ochavos será de 4 m.

#### Artículo 5. Estacionamientos

Se establece la siguiente dotación mínima de estacionamientos:

USO	TIPO	CLASE	ESTANDARES
RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR	Casa habitación hasta 140m2 de superficie edificada.	1 Estacionamiento.
		Casa habitación sobre 140m2 de superficie edificada.	2 Estacionamientos.
	VIVIENDA EN CONDOMINIO LEY DE COPROPIEDAD	Edificios o conjuntos de Viviendas.	1 cada 3 viviendas.
	HOSPEDAJE	Hoteles, moteles, hosterías, residenciales.	1 cada 2 habitaciones.
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Supermercado, locales comerciales, centros comerciales, grandes tiendas Servicentro, similares.	1 cada 40 m2 de superficie edificada.
		Restaurante, club social, pubs, discotecas, Fuentes de soda, bares y similares.	1 cada 30 m2 de superficie edificada.
		Locales comerciales de hasta 70 mts2 construidos.	1 cada 20 m2 de superficie edificada.
		Terminales de distribución Agropecuario y pesquero.	1 cada 200 m2 de superficie edificada.
	CULTO Y CULTURA	Museos, bibliotecas, casa de la cultura, sala de exposición, Auditorios.	1 cada 50 m2 de superficie edificada.
	DEPORTES	Estadios.	1 cada 20 m2 de graderías.
		Gimnasios.	1 cada 50 m2 de superficie edificada.
	EDUCACIÓN	Establecimientos de enseñanza Media.	1 cada 4 aulas de clases o Laboratorios.
		Establecimientos de Enseñanza técnica.	1 cada 2 aulas de Clases o laboratorios.
	SALUD	Unidades de hospitalización, hospitales.	1 cada 80 m2 de superficie edificada.
		Consultorios.	1 cada 100 m2 de superficie edificada.
		Clínicas y centro de salud.	1 cada 50 m2 de superficie edificada.
	SERVICIOS	Recintos destinados a la prestación de servicios Profesionales , públicos o privados.	1 cada 60 m2 de superficie edificada.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INDUSTRIA INOFENSIVA	Talleres artesanales.	1 cada 100 m2 de superficie edificada.
		Industria.	1c/200 m2 de superficie edificada.
		Almacenamiento.	1c/300 m2 de superficie edificada.
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	Terminal Rodoviario.	1 cada 40 m2 de superficie edificada.

**CAPITULO IV**

**USOS DE SUELO, ZONIFICACION, AREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO**

**Artículo 6. Zonificación**

Para el área urbana de las localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos se define las siguientes zonas, graficadas en los planos, Nueva Toltén PRC-09118-1 y Villa Los Boldos PRC-09118-2:

LOCALIDAD	ZONA URBANA	
Nueva Toltén	Zona Mixta Centro	ZMC
	Zona Mixta 2 Alta Densidad	ZM2
	Zona Mixta 3 Media Densidad	ZM3
	Zona Mixta 4 Baja Densidad	ZM4
	Zona Equipamiento	ZE
	Zona Área Verde	ZAV
Villa los Boldos	Zona Mixta 2 Alta Densidad	ZM2
	Zona Mixta 3 Media Densidad	ZM3
	Zona Mixta 4 Baja Densidad	ZM4
	Zona Área Verde	ZAV

**Artículo 7. Normas específicas**

A las zonas individualizadas en el Artículo 6 de la presente Ordenanza Local, se les asigna los usos de suelo permitido y prohibido y normas específicas de subdivisión predial y edificación que a continuación se indican:

**ZONA MIXTA CENTRO (ZMC);** Zona presente en la localidad de Nueva Toltén

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	PERMITIDOS – PROHIBIDOS
<b>RESIDENCIAL</b>	
Vivienda	Permitido
Hospedaje	Permitido
<b>EQUIPAMIENTO</b>	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, excepto estaciones o centros de servicio automotor y discotecas
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido, excepto estadios, medialuna y autódromos.
Educación	Permitido
Salud	Permitido excepto hospital, centros de rehabilitación, cementerio y crematorio.
Seguridad	Permitido, excepto cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad y recintos militares.
Servicios	Permitido
Social	Permitido
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	
Transporte	Permitido
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	
	Todo prohibido
<b>ESPACIO PUBLICO</b>	
	Permitido
<b>ÁREAS VERDES</b>	
	Permitido
<b>USOS DE SUELO PROHIBIDOS</b>	
	Todos los no señalados como permitidos.

CONDICIONES DE EDIFICACION Y SUBDIVISION		
	RESIDENCIAL	OTROS USOS
Superficie de subdivisión predial mínima (m2)		200
Coefficiente de ocupación del suelo	0,6	0,8

Coefficiente de constructibilidad	2,4	3,2
Altura máxima de edificación (m)	12	12
Sistema agrupamiento	Continuo, Aislado y Pareado	
Antejardín (m)	0	
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	1000	No aplica

**ZONA MIXTA 2 ALTA DENSIDAD (ZM2);** Zona presente en las localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	PERMITIDOS – PROHIBIDOS
<b>RESIDENCIAL</b>	
Vivienda	Permitido
Hospedaje	Permitido
<b>EQUIPAMIENTO</b>	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, excepto discotecas
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido, excepto estadios, autódromos y medialuna.
Educación	Permitido
Salud	Permitido excepto cementerio y crematorio.
Seguridad	Permitido, excepto cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad y recintos militares.
Servicios	Permitido
Social	Permitido
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	
Transporte	Permitido
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	
	Todo prohibido
<b>ESPACIO PUBLICO</b>	
	Permitido solo lo indicado en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la O.G.U y C.
<b>ÁREAS VERDES</b>	
	Permitido solo lo indicado en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la O.G.U y C.
<b>USOS DE SUELO PROHIBIDOS</b>	
	Todos los no señalados como permitidos.

CONDICIONES DE EDIFICACION Y SUBDIVISION		
	RESIDENCIAL OTROS USOS	EQUIPAMIENTO SALUD
Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	200	
Coefficiente de ocupación del suelo	0,6	0,8
Coefficiente de constructibilidad	1,8	3,2
Altura máxima de edificación (m)	9	12
Sistema agrupamiento	Continuo, Aislado y Pareado	
Antejardín (m)	3mts	
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	800	No aplica

Para autorizar proyectos en terrenos que estén bajo las áreas de riesgo AR-2, a que se refiere el artículo 8 de esta Ordenanza Local, se requerirá dar cumplimiento a lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las normas urbanísticas aplicables a dichos proyectos, serán las establecidas para la presente zona una vez que cumplan con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

**ZONA MIXTA 3 MEDIA DENSIDAD (ZM3);** Zona presente en las localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	PERMITIDOS – PROHIBIDOS
<b>RESIDENCIAL</b>	
Vivienda	Permitido
Hospedaje	Permitido
<b>EQUIPAMIENTO</b>	



Científico	Permitido
Comercio	Permitido, excepto estaciones o centros de servicio automotor y discotecas
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido
Salud	Permitido excepto cementerio y crematorio.
Seguridad	Permitido, excepto cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad y recintos militares.
Servicios	Permitido
Social	Permitido
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	
Transporte	Permitido
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	
Industrias inofensivas	Permitido
<b>ESPACIO PUBLICO</b>	
	Permitido solo lo indicado en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la O.G.U y C.
<b>ÁREAS VERDES</b>	
	Permitido solo lo indicado en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la O.G.U y C.
<b>USOS DE SUELO PROHIBIDOS</b>	
	Todos los no señalados como permitidos.

<b>CONDICIONES DE EDIFICACION Y SUBDIVISION</b>			
	RESIDENCIAL	OTROS USOS	ACTIVIDAD PRODUCTIVA
Superficie de subdivisión predial mínima (m2)		150	
Coefficiente de ocupación del suelo	0,6	0,4	0,4
Coefficiente de constructibilidad	1,8	1,2	1,2
Altura máxima de edificación (m)	9	9	9
Sistema agrupamiento	Aislado y Pareado		
Antejardín (m)	3 mts.		
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	500	No aplica	

Para autorizar proyectos en terrenos que estén bajo las áreas de riesgo AR-2, a que se refiere el artículo 8 de esta Ordenanza Local, se requerirá dar cumplimiento a lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las normas urbanísticas aplicables a dichos proyectos, serán las establecidas para la presente zona una vez que cumplan con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

**ZONA MIXTA 4 BAJA DENSIDAD (ZM4);** Zona presente en las localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos

<b>USOS DE SUELO</b>	
TIPO DE USO	PERMITIDOS – PROHIBIDOS
<b>RESIDENCIAL</b>	
Vivienda	Permitido
Hospedaje	Permitido
<b>EQUIPAMIENTO</b>	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido
Salud	Permitido, excepto cementerio y crematorio.
Seguridad	Permitido, excepto cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad y recintos militares.
Servicios	Permitido
Social	Permitido
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	
Transporte	Permitido
Sanitaria	Permitido
Energía	Permitido
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	
Industrias inofensivas	Permitido
<b>ESPACIO PUBLICO</b>	
	Permitido solo lo indicado en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la O.G.U y C.

ÁREAS VERDES	
	Permitido solo lo indicado en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la O.G.U y C.
USOS DE SUELO PROHIBIDOS	
	Todos los no señalados como permitidos.

CONDICIONES DE EDIFICACION Y SUBDIVISION		
	RESIDENCIAL	OTROS USOS
Superficie de subdivisión predial mínima (m2)		200
Coefficiente de ocupación del suelo		0,4
Coefficiente de constructibilidad		0,8
Altura máxima de edificación (m)		6
Sistema agrupamiento		Aislado y Pareado
Antejardín (m)		3mts.
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	250	No aplica

Para autorizar proyectos en terrenos que estén bajo las áreas de riesgo AR-1 y AR-2 , a que se refiere el artículo 8 de esta Ordenanza Local, se requerirá dar cumplimiento a lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las normas urbanísticas aplicables a dichos proyectos, serán las establecidas para la presente zona una vez que cumplan con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

**ZONA EQUIPAMIENTO (ZE);** Zona presente en la localidad de Nueva Toltén

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	PERMITIDOS – PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	
Vivienda	Permitido
Hospedaje	Permitido
EQUIPAMIENTO	
Comercio	Permitido, excepto term. de distribución, grandes tiendas.
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido, excepto estadios, centros deportivos, medialunas y gimnasios.
Esparcimiento	Permitido
Social	Permitido
INFRAESTRUCTURA	
	Todo Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
	Todo Prohibido
ESPACIO PUBLICO	
	Permitido solo lo indicado en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la O.G.U y C.
ÁREAS VERDES	
	Permitido solo lo indicado en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la O.G.U y C.
USOS DE SUELO PROHIBIDOS	
	Todos los no señalados como permitidos.

CONDICIONES DE EDIFICACION Y SUBDIVISION		
	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO
Superficie de subdivisión predial mínima (m2)		1000
Coefficiente de ocupación del suelo		0,3
Coefficiente de constructibilidad		0,9
Altura máxima de edificación (m)		9
Sistema agrupamiento		Aislado
Antejardín (m)		3mts.
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	250	No aplica

Para autorizar proyectos en terrenos que estén bajo las áreas de riesgo AR-1, AR-3, a que se refiere el artículo 8 de esta Ordenanza Local, se requerirá dar cumplimiento a lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las normas urbanísticas aplicables a dichos proyectos, serán las establecidas para la presente zona una vez que cumplan con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

**ZONA AREA VERDE (ZAV);** Zona presente en la localidad de Nueva Toltén

En esta zona aplican las disposiciones establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, además de las siguientes normas urbanísticas.

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	PERMITIDOS – PROHIBIDOS
USOS DE SUELO PERMITIDOS	
Según art. 2.1.31 de la O.G.U. Y C.	
USOS DE SUELO PROHIBIDOS	
Todos los no señalados como permitidos.	

NORMA URBANISTICA	
	EQUIPAMIENTO
Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	2.000
Coefficiente de ocupación del suelo	0,2
Coefficiente de constructibilidad	0,1
Altura máxima de edificación (m)	7
Sistema agrupamiento	Aislado
Antejardín (m)	10

Para autorizar proyectos en terrenos que estén bajo las áreas de riesgo AR-1, AR-2, AR-3, AR-4, a que se refiere el artículo 8 de esta Ordenanza Local, se requerirá dar cumplimiento a lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las normas urbanísticas aplicables a dichos proyectos, serán las establecidas para la presente zona una vez que cumplan con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

#### **Artículo 8. Áreas restringidas al desarrollo urbano: Áreas de Riesgo**

En el presente Plan, se constituyen las siguientes áreas de riesgo:

- AR-1** Zona inundable por cercanía a río
- AR-2** Zona potencialmente inundable por napa freática
- AR-3** Zona potencialmente inundable por cercanía a río
- AR-4** Zona inundable por napa freática

Para autorizar proyectos en estas áreas, se requerirá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las normas urbanísticas aplicables serán las establecidas en el artículo 7 de esta Ordenanza Local.

#### **Artículo 9. Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural**

Se ha identificado el inmueble a ser conservado aplicando la LGUC y la OGUC, cuyas características y valoración de atributos se encuentra en la Memoria Explicativa constitutiva de este instrumento. El inmueble se encuentra graficado en el Plano y es el que a continuación se indica:

**Inmueble 1: Parroquia San Antonio**  
O'Higgins #440, Rol Avalúo 54-2

Las condiciones de edificación para los Inmuebles de Conservación Histórica, serán las establecidas en la Zona ZMC.

### **CAPITULO V VIALIDAD**

#### **Artículo 10. De las Red Vial Pública**

La red vial estructurante del Plan está conformada por las vías existentes y proyectadas de las localidades de Nueva Toltén y Villa los Boldos según se detalla en los siguientes cuadros de vialidad.

Artículo 10.1 Localidad de Nueva Tolón

1. Red Vial Existente

NOMBRE VÍA	TRAMO		ANCHO EXISTENTE L.O.(metros)	CLASIFICACION OGUC	OBSERVACIONES
	DESDE	HASTA			
BERNARDO O'HIGGINS	Ruta costera S- 70	Los Peumos	24	Colectora	
AVENIDA SAN MARTIN	Bernardo O'Higgins	Los Peumos	24	Colectora	
LOS PEUMOS	Pedro Aguirre Cerda	Bernardo O'Higgins	24	Colectora	
LOS PEUMOS	Bernardo O'Higgins	Washington Oriente	15	Colectora	
CAMINO A BORO A NORTE	Los Peumos	Limite urbano Oriente	40 - 20	Colectora	Variable 40mt - 20mt
WASHINGTON PONIENTE	Ruta Costera S-70	Arturo Prat	18	Colectora	Vía asimilada a vía colectora conforme artículo 2.3.1 OGUC
ARTURO PRAT	Bernardo O'Higgins	Washington Poniente	14	Colectora	Vía asimilada a vía colectora conforme artículo 2.3.1 OGUC
LA AZUCENA	El Atardecer	Camino a Villa Los Boldos	11	Colectora	Vía asimilada a vía colectora conforme artículo 2.3.1 OGUC
GUIDO BERG DE RAMBERGA	Los Maitenes	Av. Bernardo O'Higgins	15	Colectora	Vía asimilada a vía colectora conforme artículo 2.3.1 OGUC

**2. Franjas afectas a Declaratoria de Utilidad Pública**  
**2.1 Vías Colectoras**

NOMBRE VÍA	TRAMO		ANCHO EXISTENTE L.O.(metros)	ANCHO PROYECTADO L.O.(metros)	CLASIFICACION OGUC	OBSERVACIONES
	DESDE	HASTA				
PROYECCION LOS PEUMOS NORTE	Proyección La Azucena	Pedro Aguirre Cerda	0	20	Colectora	Apertura
PROYECCION LOS PEUMOS SUR	Washington Oriente	Proyección Washington Poniente	0	20	Colectora	Apertura
LOS PEUMOS	Bernardo O'Higgins	Washington Oriente	15	20	Colectora	Ensanche línea oficial oriente 5mt, medido desde el costado oriente de la calle existente.
JOSE MARIA CARO	Línea imaginaria trazada a 140mts paralela al Norte del deslinde Norte de calle Bernardo O'Higgins	Bernardo O'Higgins	11	20	Colectora	Ensanche línea oficial poniente 9mt, medido desde el costado NorPoniente de la calle existente.
PROYECCION JOSE MARIA CARO	Proyección La Azucena	Línea imaginaria trazada a 140mts paralela al Norte del deslinde Norte de calle Bernardo O'Higgins	0	20	Colectora	Apertura
PROYECCION LA AZUCENA	Proyección José María Caro	El Atardecer	0	20	Colectora	Apertura
GUIDO BERG DE RAMBERGA	Línea imaginaria trazada a 52mts paralela al norte del deslinde de calle Los Maitenes	Los Maitenes	15	20	Colectora	Ensanche línea oficial 2,5mt en ambos costados, medido desde cada costado de la calle existente.
PROYECCION GUIDO BERG DE RAMBERGA	Proyección La Azucena	Línea imaginaria trazada a 52mts paralela al norte del deslinde de calle Los Maitenes	0	20	Colectora	Apertura
WASHINGTON PONIENTE	Arturo Prat	Washington	12	20	Colectora	Ensanche línea oficial sur 8mt, medido desde el costado SurPoniente de la calle existente.
PROYECCION WASHINGTON PONIENTE	Washington	Proyección Los Peumos Sur	0	20	Colectora	Apertura

**Artículo 10.2 Localidad de Villa Los Boldos**  
**1. Red Vial Existente**

NOMBRE VÍA	TRAMO		ANCHO EXISTENTE L.O.(metros)	CLASIFICACION OGUC	OBSERVACIONES
	DESDE	HASTA			
GENERAL IBAÑEZ	Limite urbano poniente	Limite urbano oriente	15	Colectora	Vía asimilada a vía colectora conforme artículo 2.3.1 OGUC
LOS SAUCES	Manuel Rodríguez	General Ibáñez	12	Colectora	Vía asimilada a vía colectora conforme artículo 2.3.1 OGUC
21 DE MAYO	Manuel Rodríguez	General Ibáñez	12	Colectora	Vía asimilada a vía colectora conforme artículo 2.3.1 OGUC
DARIO SALAS	Manuel Rodríguez	General Ibáñez	12	Colectora	Vía asimilada a vía colectora conforme artículo 2.3.1 OGUC
LOS ARRAYANES	Manuel Rodríguez	General Ibáñez	12	Colectora	Vía asimilada a vía colectora conforme artículo 2.3.1 OGUC

## 2. Franjas afectas a Declaratoria de Utilidad Pública

### 2.1 Vías Colectoras

NOMBRE VÍA	TRAMO		ANCHO EXISTENTE L.O. (metros)	ANCHO PROYECTADO L.O. (metros)	CLASIFICACION OGUC	OBSERVACIONES
	DESDE	HASTA				
CALLE PROYECTADA 2	Los Sauces	21 de Mayo	0	20	Colectora	Apertura
CALLE PROYECTADA 1	Proyección Darío Salas	Limite urbano oriente	0	20	Colectora	Apertura
PROYECCION DARIO SALAS	Calle proyectada 1	Manuel Rodríguez	0	20	Colectora	Apertura y prolongación calle Darío Salas
PROYECCION LOS ARRAYANES	Calle proyectada 1	Manuel Rodríguez	0	20	Colectora	Apertura y prolongación calle los Arrayanes

### CAPITULO V NORMAS DE APLICACIÓN TRANSITORIA

El plan establece disposiciones transitorias con carácter supletorio sobre la propuesta de vialidad troncal, la que quedará sin efecto al momento de entrar en vigencia el Plan Regulador Intercomunal, según lo indicado en el artículo 2.1.3 de la OGUC

#### Artículo 11. Red Vial Troncal Localidad de Nueva Toltén

NOMBRE VÍA	TRAMO		ANCHO EXISTENTE L.O.(metros)	CLASIFICACION OGUC	OBSERVACIONES
	DESDE	HASTA			
RUTA COSTERA S -70	Limite urbano norte	Limite urbano sur	30	Troncal	Con carácter supletorio conforme a artículo 2.1.3 de la OGUC
CAMINO A VILLA LOS BOLDOS	Los Peumos	Limite urbano norte	30	Troncal	Con carácter supletorio conforme al artículo 2.1.3 de la OGUC.

ANÓTESE, COMUNIQUESE, PUBLÍQUESE Y ARCHIVASE.



RIGOBERTO NEGRON SANTANDER  
SECRETARIO MUNICIPAL



GUILLERMO MARTINEZ SOTO  
ALCALDE

GMS/RNS/afs.  
DISTRIBUCIÓN://.

- Dirección de Control Municipal.
- Encargado de Transparencia.
- Secretaría Comunal de Planificación.
- Dirección de Obras.

Oficina de Partes, Archivo e Informaciones

04 NOV. 2020