

San Clemente,

17 ABR 2026

VISTOS:

1. Plan Regulador Comunal de San Clemente vigente desde el 11 de junio del 2019.
2. Ordenanza General de Urbanismo y construcciones
3. Ley General de Urbanismo y Construcciones
4. Certificado de concejo N° 592 del 24 de septiembre del 2025 donde se aprueba iniciar proceso de primera Enmienda N° 1 al Plan Regulador Comunal de San Clemente
5. Decreto exento N° 3092 de fecha 25 de septiembre del 2025 en el cual se da inicio a la Enmienda N° 1 del Plan Regulador Comunal de San Clemente.
6. Certificado N° 60 de fecha 27 de enero de 2026, certifica que se realizaron las audiencias de la Enmienda N° 1 del Plan Regulador Comunal de San Clemente, en presencia del ministro de fe.
7. Certificado s/n de fecha 06 de febrero del 2026, certifica que se realizó la audiencia de la Enmienda N° 1 del Plan Regulador Comunal de San Clemente, en la junta de vecinos de la población 21 de marzo, en presencia del ministro de fe.
8. Certificado s/n de fecha 06 de febrero del 2026, certifica que se realizó la audiencia de la Enmienda N° 1 del Plan Regulador Comunal de San Clemente, en la junta de vecinos de la población Chile Nuevo, en presencia del ministro de fe.
9. Certificado N° 154 de fecha 10 de marzo del 2026, certifica que se realizó presentación de la Enmienda N° 1 al Consejo de Organizaciones de la Sociedad Civil (COSOC).
10. Certificado N° 180 certifica que el Consejo de Organizaciones de la Sociedad Civil (COSOC) aprobó la Enmienda N° 1 del Plan Regulador Comunal de San Clemente.
11. Certificado N° 197 de fecha 01 de abril del 2026, certifica que el concejo municipal, aprueba la Enmienda N° 1 del Pan Regulador Comunal de San Clemente.
12. Ord. N° 380/2026 de fecha 06-04-2026, que da respuesta a la observación realizada a Enmienda N° 1 por don Ernesto Muñoz Toloza.
13. Ord. N° 382/2026 de fecha 06-04-2026, que da respuesta a la observación realizada a Enmienda N° 1 por don Juan Morales San Martín.
14. Ord. N° 383/2026 de fecha 06-04-2026, que da respuesta a la observación realizada a Enmienda N° 1 por don Marcelo Tapia García
15. Ord. N° 381/2026 de fecha 06-04-2026, que da respuesta a la observación realizada a Enmienda N° 1 por doña Hilda Leiva González.
16. El fallo del tribunal electoral de fecha 09.11.2024.
17. El acta de proclamación de fecha 15.11.2024.
18. El acta de constitución del concejo municipal de fecha 06.12.2024.
19. Decreto Alcaldicio N° 7766 de fecha 06.12.2024, que nombra Alcalde Titular de la comuna de San Clemente.
20. Decreto Alcaldicio N° 2760 de fecha 02.04.2025 que nombra y designa subrogancias de las direcciones municipales.
21. Decreto Alcaldicio N° 7896 de fecha 13.12.2024, que delega la facultad de firmar "Por Orden del Alcalde" a Administrador Municipal.
22. Las facultades que me confiere la Ley N°18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades.

CONSIDERANDO:

1. La necesidad de llevar a cabo la Enmienda N°1 al Plan Regulador Comunal de San Clemente, vigente desde el 11 de junio del 2019.
2. La aprobación del concejo que dio inicio a la Enmienda N°1 al Plan Regulador Comunal de San Clemente
3. Que se a cumplido con todos los pasos administrativos para la aprobación de la Enmienda N°1 al Plan Regulador Comunal de San Clemente, según lo señalado en el artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y lo reglamentado en los artículos 2.1.11 y 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

RESUELVO:

APRUEBESE, La siguiente Enmienda N°1, compuesta por memoria explicativa, plano y resumen ejecutivo. Dichos documentos ahora son parte integrante del Plan Regulador Comunal de San Clemente, aprobado mediante resolución N°15 de fecha 05-02-2019, del Gobierno Regional del Maule y promulgado en el diario oficial 11-06-2019.

Lo que se modificó mediante Enmienda N°1 es: Disminuir en un 20% la densidad bruta máxima y la altura máxima de edificación residencial en zona ZU-1A , aumentar en un 20% la densidad bruta máxima y la altura máxima de edificación residencial y aumentar un 30% el coeficiente de constructibilidad de la zona ZU-7 y aumentar en un 20% la densidad bruta máxima y la altura máxima de edificación residencial y aumentar un 30% el coeficiente de constructibilidad y disminuir un 30% la superficie de subdivisión predial mínima en residencial de la zona ZU-8. De acuerdo con lo establecido en el artículo 45 Ley General de Urbanismo y Construcciones y en artículo 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. **SUSTITUYASE** en Ordenanza Local del Plan Regulador en Título 2 zonificación de usos de suelos y normas específicas, capítulo 2.1 zonificación, del artículo 2.1.1., los cuadros de normas urbanísticas de la zona ZU-7 y ZU-8 e **INCORPORESE** la zona ZU-1A, estos son los siguientes:

TEXTO APROBATORIO PROPUESTO:

ACTUAL:

ZU-1 Zona Urbana 1 - Central

USOS DE SUELO		PERMITIDAS	ACTIVIDADES
TIPOS			EXCEPTO
Residencial		Todas	-
TIPOS	CLASES	PERMITIDAS	EXCEPTO
Equipamiento	Comercio	Grupo 3	-
	Culto y Cultura	Grupo 1,2,3 y 4	-
	Deporte	Grupo 2	-
	Educación	Grupo 3	Centro de Rehabilitación Conductual
	Esparcimiento	Grupo 2	-
	Salud	Grupo 3	-
	Seguridad	Grupo 1	-
	Servicios Social	Grupo 1,2 y 3 Grupo 1,2,3 y 4	- -
TIPO	CLASIFICACIÓN	PERMITIDAS	EXCEPTO
Actividades Productivas	Incentivadas	Todas	-
TIPO	CLASIFICACIÓN	PERMITIDAS	EXCEPTO
Infraestructura	Incentivadas	Transporte	-
		Sanitaria	Plantas de tratamiento y transferencia de residuos.
		Energética	Subestaciones eléctricas.

CUALIFICACIONES URBANIZADORAS

Todos los usos no señalados como permitidos se entienden prohibidos.

NORMAS DE SUBDIVISION Y EDIFICACION	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INFRAESTRUCTURA
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	300 m ²			
Coefficiente de Ocupación de Suelo	Primer piso: 0,7 - Pisos superiores: 0,5			0,1
Coefficiente de Constructibilidad	1,5	1		0,1
Sistema de Agrupamiento	Pareado y Continuo			Aislado
Altura Máxima de Edificación	18 m	11 m		4 m
Altura Máxima de Edificación Continua	18 m	11 m		-
Densidad Bruta Máxima	400 hab/ha	-		-
Altura de Cierros	2,2 m			2,5m

PROPUESTO: (Solo se modifica densidad bruta máxima residencial y altura máxima de edificación residencial)

ZU-1A Zona Urbana 1A – Central (Se complementa con planimetría)

Normas de subdivisión y edificación	residencial	equipamiento	Actividades productivas	Infraestructura
Superficie de subdivisión predial mínima	300 m ²			
Coefficiente de ocupación de suelo	Primer piso: 0.7 - Pisos superiores. 0.5			0.1
Coefficiente de constructibilidad	1.5	1		0.1
Sistema de agrupamiento	Pareado y continuo			Aislado
Altura máxima de edificación	14.4 m.	18 m.	11 m.	4 m.
Altura máxima de edificación continua	18 m.		11 m.	-
Densidad bruta máxima	320 hab/ha	-		-
Altura de cierros	2,2 m.			2.5 m.

ACTUAL:

ZU-7 Zona Urbana 7 – Densidad Media

USOS DE SUELO		ACTIVIDADES	
TIPOS		PERMITIDAS	EXCEPTO
Residencial		Todas	-
TIPOS	CLASES	PERMITIDAS	EXCEPTO
Equipamiento	Científico	Grupo 1	-
	Comercio	Grupo 1 y 2	-
	Culto y Cultura	Grupo 1	-
	Deporte	Grupo 1 y 2	-
	Educación	Grupo 1 y 2	-
	Esparcimiento	Grupo 1 y 2	-
	Salud	Grupo 1 y 2	-
	Seguridad	Grupo 1 y 2	-
	Servicios	Grupo 1 y 2	-
	Social	Grupo 1 y 2	-
TIPO	CLASIFICACION	PERMITIDAS	EXCEPTO
Actividades Productivas	Inofensivas	Todas	-
TIPO	CLASIFICACION	PERMITIDAS	EXCEPTO
Infraestructura	Inofensivas	Transporte	-
		Sanitaria	Plantas de tratamiento y transferencia de residuos.
		Energética	Subestaciones eléctricas.

VALLE DEL CAUCA

Todos los usos no señalados como permitidos se entienden prohibidos.

NORMAS DE SUBDIVISION Y EDIFICACION	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INFRAESTRUCTURA
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	180 m ²			
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,6	0,5		0,1
Coefficiente de Constructibilidad	1,5			0,1
Sistema de Agrupamiento	Aislado, Pareado y Continuo		Aislado	
Antejardín	3 m			
Altura Máxima de Edificación	11 m			7 m
Altura Máxima de Edificación Continua	11 m			-
Densidad Bruta Máxima	300 hab/ha	-		
Altura de Cierros	1,6 m			2,5m

PROPUESTA: (Solo se modifica coeficiente de constructibilidad y altura máxima de edificación en residencial y densidad bruta máxima en residencial)

ZU-7 Zona urbana 7 – densidad media

Normas de subdivisión y edificación	residencial	equipamiento	Actividades productivas	Infraestructura
Superficie de subdivisión predial mínima	180 m ²			
Coefficiente de ocupación de suelo	0.6	0.5		0.1
Coefficiente de constructibilidad	1.95	1.5	1.5	0.1
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo		Aislado	
Antejardín	3 m			
Altura máxima de edificación	13.2 m.	11m.		7 m.
Altura máxima de edificación continua	11 m.		-	
Densidad bruta máxima	360 hab/ha			
Altura de cierros	1.6 m.			2.5 m.

ACTUAL:

ZU-8 Zona Urbana 8 – Baja Densidad

USOS DE SUELO		ACTIVIDADES	
TIPOS	PERMITIDAS	EXCEPTO	
Residencial	Todas	-	
TIPOS	PERMITIDAS	EXCEPTO	
Equipamiento	Científico	Grupo 1	-
	Comercio	Grupo 1 y 2	-
	Culto y Cultura	Grupo 1 y 2	-
	Deporte	Grupo 1, 2, 3 y 4	-
	Educación	Grupo 1 y 2	-
	Esparcimiento	Grupo 1, 2, 3 y 4	-
	Salud	Grupo 1	-
	Seguridad	Grupo 1 y 2	-
	Servicios	Grupo 1 y 2	-
Social	Grupo 1 y 2	-	
TIPO	CLASIFICACION	PERMITIDAS	EXCEPTO
Actividades Productivas	Inofensivas	Todas	-
TIPO	CLASIFICACION	PERMITIDAS	EXCEPTO
Infraestructura	Inofensivas	Transporte	-
		Sanitaria	Plantas de tratamiento y transferencia de residuos.
		Energética	Subestaciones eléctricas.

Todos los usos no señalados como permitidos se entienden prohibidos.

NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INFRAESTRUCTURA
Superficie de Subdivisión Predial Mínima		800 m ²		
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,4	0,3		0,2
Coefficiente de Constructibilidad	0,4	0,3		0,2
Sistema de Agrupamiento	Aislado			
Antejardín		5 m		10 m
Adosamiento	Prohibido			
Altura Máxima de Edificación		11 m		7 m
Densidad Bruta Máxima	40 hab/ha			
Altura de Cierros		1,6 m		2,5m

PROPUESTA: (Se modifica superficie de subdivisión predial mínima en residencial y equipamiento, coeficiente de constructibilidad en residencial, altura máxima de edificación en residencial, densidad bruta máxima en residencial.)

ZU-8 Zona urbana 8 – baja densidad

Normas de subdivisión y edificación	residencial	equipamiento	Actividades productivas	Infraestructura
Superficie de subdivisión predial mínima	560 m ²		800 m ²	
Coefficiente de ocupación de suelo	0.4	0.3		0.2
Coefficiente de constructibilidad	0.52	0.3		0.2
Sistema de agrupamiento	Aislado			
Antejardín		5 m.		10 m.
Adosamiento	Prohibido			
Altura máxima de edificación	13.2m.	11m.		7 m.
Densidad bruta máxima	48 hab/ha		-	
Altura de cierros		1.6 m.		2.5 m.

ANÓTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVASE.



EDUARDO INOSTROZA VÁSQUEZ
SECRETARIO MUNICIPAL



JUAN ROJAS VERGARA
ALCALDE

DISTRIBUCION:

Administración Municipal

SECPLAC

Secretaría Municipal

JRV/EIV/ACR/gga