

**ESTUDIO DE DISPONIBILIDAD DE SUELOS EN LA COMUNA DE CAÑETE, CHILE  
PARA PROYECTOS EN ALTURA DS19***B. Sepúlveda Aedo*<sup>1</sup>, *G. Bustamante Laissle*<sup>2</sup> y *C. Correa Rogel*<sup>3</sup>**RESUMEN:**

Este estudio analítico e investigativo se enfoca en identificar los espacios disponibles para construir edificios habitacionales DS19 en la comuna de Cañete. La investigación examina las características del terreno, considerando factores geográficos y normativas urbanas. Se utiliza un enfoque integral que combina técnicas de mapeo digital, análisis territorial y revisión de reglamentos municipales.

El principal objetivo es localizar y evaluar los mejores sitios para proyectos de viviendas, con el propósito de impulsar un desarrollo urbano sostenible.

Como resultado, se presenta un análisis de la oferta habitacional, el cual se contrasta con los datos de demanda proporcionados por la encuesta Casen del año 2022.

Los hallazgos del estudio proporcionarán información relevante para las autoridades de planificación urbana y las organizaciones sociales comprometidas con la mejora de las condiciones de vida en los diferentes sectores.

**PALABRAS CLAVES:** Demanda habitacional, Sitios óptimos y oferta.

**ABSTRACT:**

This analytical and investigative study focuses on identifying available land for residential building construction in the commune of Cañete. The research examines the characteristics of the land, considering geographic factors and urban regulations. A comprehensive approach is used, combining digital mapping techniques, territorial analysis, and a review of municipal regulations.

The primary objective is to locate and evaluate the best sites for housing projects, with the aim of promoting sustainable urban development.

As a result, an analysis of the housing supply is presented, which is contrasted with the demand data provided by the 2022 Casen survey.

The study's findings will provide relevant information for the Chilean Chamber of Construction, urban planning authorities, and social organizations committed to improving living conditions in the various sectors.

**KEYWORDS:** Housing demand, optimal sites and housing supply.

<sup>1</sup> Estudiante, Carrera de Ingeniería Civil, Universidad Católica de la Santísima Concepción, Chile, bsepulveda@ing.ucsc.cl

<sup>2</sup> Profesor Guía, Departamento de Ingeniería Civil, Universidad Católica de la Santísima Concepción, Chile, gbustamante@ucsc.cl

<sup>3</sup> Profesor Informante, Departamento de Ingeniería Civil, Universidad Católica de la Santísima Concepción, Chile, claudiocorrea@ucsc.cl

## **1. INTRODUCCIÓN**

El rápido crecimiento de las ciudades representa uno de los mayores desafíos actuales, donde la organización del territorio es clave. En este contexto, la comuna de Cañete enfrenta una necesidad cada vez mayor de viviendas para su población, que sigue aumentando.

Este trabajo investigativo universitario busca encontrar espacios adecuados que, además de resolver la falta actual de viviendas, ayuden a mejorar la calidad de vida de los habitantes y permitan un crecimiento ordenado de la ciudad.

El estudio analizará diferentes aspectos de los terrenos disponibles, considerando tanto las características del suelo como las normas de construcción vigentes. Se utilizarán mapas digitales y herramientas de análisis territorial para evaluar en detalle cómo está distribuido el espacio en la ciudad. Al mismo tiempo, se revisarán las normas municipales para asegurar que sea posible construir legalmente en las áreas identificadas.

Después de identificar las áreas más apropiadas, se comparará el espacio disponible con la demanda habitacional actual en la comuna. Este análisis ayudará a entender si hay suficiente terreno para cubrir las necesidades de vivienda, mostrando claramente los problemas y oportunidades que tiene Cañete en este aspecto.

Los resultados de esta investigación serán útiles tanto para el mundo académico como para quienes toman decisiones sobre el desarrollo de la ciudad. El objetivo final es ayudar a que Cañete crezca de manera ordenada y pensando en el futuro.

## **2. OBJETIVOS**

### **2.1 OBJETIVO GENERAL**

Identificar y analizar los terrenos urbanos disponibles en la comuna de Cañete que sean aptos para la construcción de edificios habitacionales DS19, detallando para cada terreno su sector, uso permitido, información predial y las capacidades de construcción según el Plan Regulador Comunal vigente, para luego determinar la oferta habitacional potencial y compararla con la demanda actual, facilitando así la toma de decisiones en el desarrollo urbano de la comuna.

### **2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Analizar la disponibilidad de terrenos en las zonas residenciales de Cañete, utilizando el Plan Regulador Comunal para recopilar información detallada de cada sector.
- Evaluar los terrenos disponibles mediante un estudio técnico que considere la viabilidad para construir edificios en altura, la tasación fiscal de cada terreno, normativas específicas que aplican a cada propiedad y las características del suelo.
- Comparar la oferta potencial de viviendas (basada en los terrenos identificados) con la demanda habitacional actual de la comuna, para determinar si es suficiente para cubrir las necesidades de la población.

## **3. METODOLOGÍA**

Este proyecto de ingeniería aplicada busca dar respuesta al déficit habitacional en la comuna de Cañete. Según la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN) de 2022, la comuna necesita 2.692 viviendas, lo que evidencia una clara insuficiencia en la oferta habitacional actual.

Para comenzar la investigación, se utiliza Google Earth Pro como herramienta principal para identificar terrenos disponibles y aquellos con viviendas en toma. En esta búsqueda, se consideran únicamente terrenos de 1.000 m<sup>2</sup> o más, los cuales se delimitan mediante polígonos. Paralelamente, se consulta el Plan Regulador Comunal (PRC) y sus planos de zonificación para asegurar que estos terrenos cumplan con los requisitos básicos de construcción.

Una vez identificados los terrenos potenciales, se realiza un análisis detallado usando la Ordenanza Local. Este documento es fundamental para verificar varios aspectos: que el uso residencial esté permitido, que la altura máxima de construcción sea compatible con edificios tipo DS19 (12,5m), y para conocer los coeficientes de ocupación del suelo y la densidad habitacional permitida en cada zona.

El siguiente paso involucra un estudio más profundo de cada terreno seleccionado a través del Servicio de Impuestos Internos (SII). De esta fuente se obtiene información crucial como el rol predial, la ubicación exacta, el avalúo fiscal, el destino actual del terreno y su valor en UF/m<sup>2</sup>. Estos datos son esenciales para evaluar la viabilidad económica y legal de cada terreno.

Con toda esta información recopilada, se procede a calcular la capacidad habitacional de cada terreno. Este cálculo considera cuántos edificios se pueden construir en cada espacio, la cantidad de departamentos posibles por edificio, y finalmente, el número total de viviendas que se podrían desarrollar en cada terreno disponible.

La etapa final del estudio consiste en un análisis comparativo entre la oferta potencial de viviendas (calculada a partir de los terrenos identificados) y la demanda actual según los datos de CASEN 2022. Esta comparación permite determinar si los terrenos disponibles son suficientes para satisfacer las necesidades habitacionales de la comuna.

Los resultados de este estudio no solo servirán para identificar espacios donde construir nuevas viviendas, sino que también aportarán información valiosa para la planificación urbana de Cañete. Esta información será útil tanto para la comunidad académica como para las autoridades locales, contribuyendo así a un desarrollo urbano más ordenado y a una mejor calidad de vida para los habitantes de la comuna.

#### **4. MARCO TEÓRICO**

Este estudio busca identificar terrenos óptimos para construir viviendas en Cañete. Se considera óptimo un terreno que cumpla tanto con las normas del Plan Regulador Comunal de Cañete (PRCC), como con las dimensiones necesarias para proyectos habitacionales tipo DS19. Estos últimos, forman parte de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) para proveer vivienda a familias de diferentes niveles socioeconómicos. El análisis considera factores técnicos como la superficie del terreno, las restricciones normativas y la capacidad de edificación permitida, buscando una planificación que sea eficiente, tanto en aspectos de ingeniería como en beneficio social.

##### **4.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

La comuna de Cañete enfrenta un déficit habitacional que, según la Encuesta CASEN 2022, alcanza los 2.692 requerimientos de vivienda. De estos, 1.486 corresponden a hogares allegados y 1.206 a viviendas en condiciones irrecuperables.

Esta situación se ha visto agravada por varios factores. Por un lado, el constante crecimiento poblacional de la comuna, impulsado por actividades estudiantiles, industriales, financieras y turísticas.

El problema no solo se refleja en la escasez de viviendas asequibles, sino también en el acceso limitado a soluciones habitacionales y la creciente presión sobre los recursos urbanos de la comuna.

Ante esta situación, la UCSC ha solicitado realizar una investigación sobre la disponibilidad de suelos en Cañete donde se puedan construir edificios habitacionales tipo DS19. Este estudio busca identificar terrenos disponibles y comparar la oferta potencial con el déficit actual de viviendas, generando información valiosa tanto para las inmobiliarias como para las autoridades locales en la toma de decisiones.

## 4.2 REQUERIMIENTO HABITACIONAL

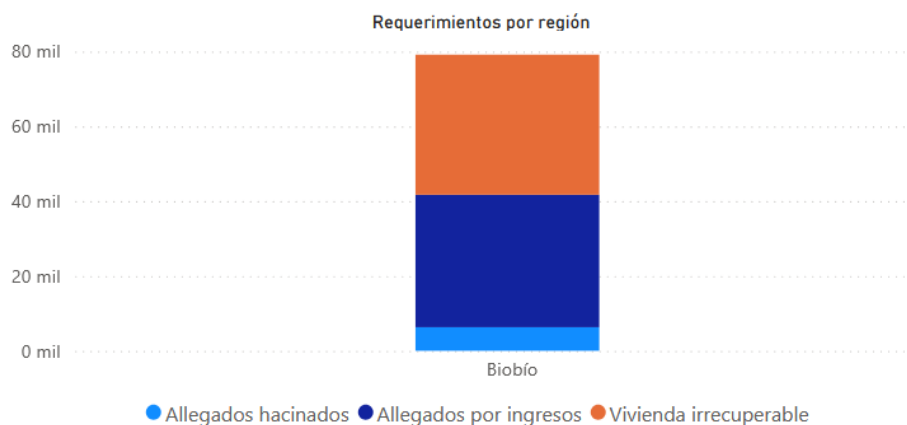
Chile enfrenta actualmente una crisis habitacional que requiere atención urgente. Según la CASEN 2022, el país registra 927.350 requerimientos habitacionales (ver Figura 1), divididos en 590.556 hogares allegados y 336.794 viviendas irrecuperables. Este déficit se concentra principalmente en tres regiones: la Metropolitana con 395.453 requerimientos, Valparaíso con 102.131 y el Biobío con 78.821.



*Figura 1: Requerimiento habitacional en Chile, año 2022.*

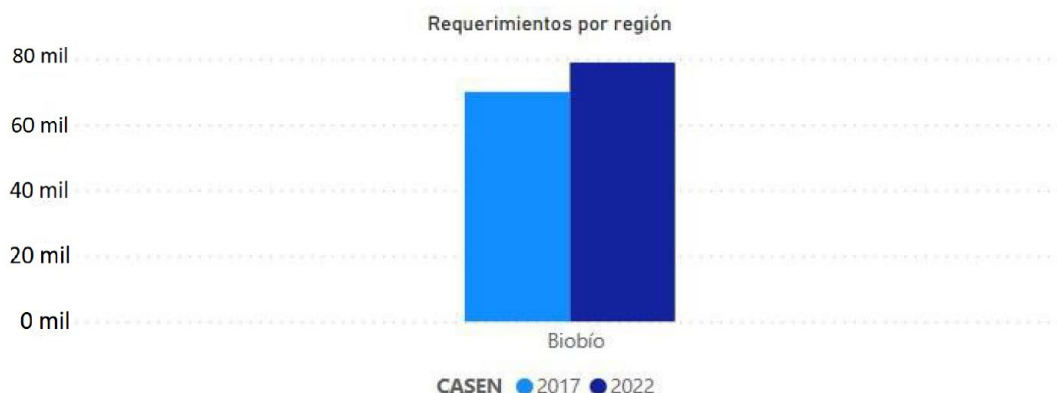
*Fuente: Gerencia de Estudios y Políticas públicas CChC a partir de los datos de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (Casen).*

La Región del Biobío merece especial atención. Sus 78.821 requerimientos habitacionales representan el 8,43% del déficit nacional (ver Figura 2), divididos en 41.705 hogares allegados y 37.452 viviendas irrecuperables. Este problema ha empeorado con el tiempo: en 2017 la región necesitaba 69.883 viviendas, cifra que aumentó en un 1,13% hasta llegar a la situación actual en 2022 (ver Figura 3).



*Figura 2: Requerimiento de la Región del Biobío en el año 2022.*

*Fuente: Gerencia de Estudios y Políticas públicas CChC.*



*Figura 3: Requerimiento habitacional región del Biobío, año 2017 y 2022.*

*Fuente: Gerencia de Estudios y Políticas públicas CChC a partir de los datos de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (Casen) 2017 y 2022.*

El déficit habitacional no solo representa una falta de viviendas, sino también un problema de acceso a servicios básicos como agua potable, alcantarillado y electricidad. Este escenario resalta la importancia de estudiar la disponibilidad de suelos como un elemento clave para la planificación urbana y el desarrollo de soluciones efectivas a largo plazo.

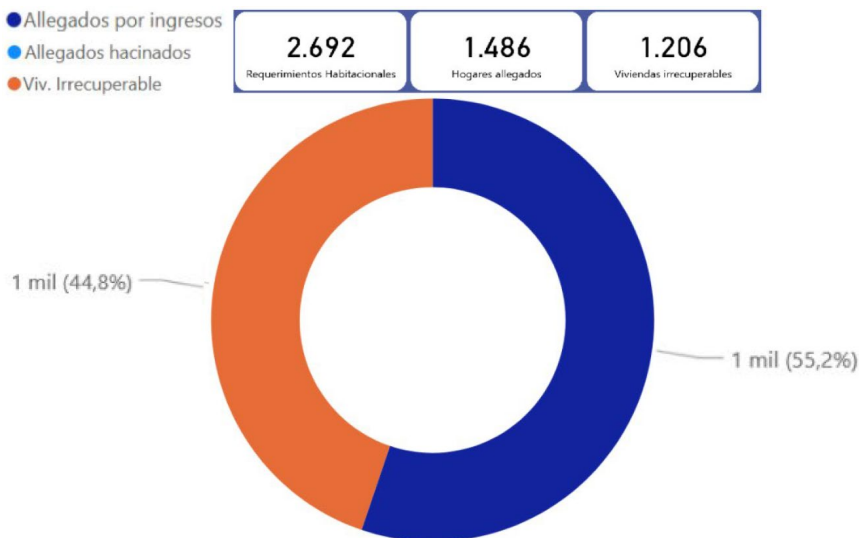
De acuerdo con el Censo 2017, como se observa en la Tabla 1, la comuna de Cañete cuenta con 34.537 habitantes, con una proyección de crecimiento del 8,1% hacia el año 2023. Esta tendencia indica que la población continuará en aumento con el paso del tiempo, haciendo que la escasez de viviendas en la comuna permanezca como un asunto crucial por resolver.

Unidad Territorial	Censo 2017	Proyección 2023	Variación (%)
Comuna de Cañete	34.537	37.349	8,1
Región del Biobío	1.556.805	1.681.430	8,01
País	17.574.003	19.960.889	13,6

*Tabla 1: Censo (2017) y Proyección de la población (2023) comuna de Cañete.*

*Fuente: Biblioteca del Congreso Nacional de Chile.*

El estudio de la necesidad de viviendas muestra cuántas personas no tienen una casa adecuada. Se han identificado tres categorías para clasificar a los habitantes según su situación habitacional. En la región, Cañete ocupa el onceavo lugar entre las comunas con mayor requerimiento habitacional. La Figura 4 muestra gráficamente esta situación en la comuna, dividiendo la necesidad en tres grupos: allegados hacinados (que no tienen registro en Cañete), allegados por ingresos y viviendas en mal estado.



*Figura 4: Requerimiento habitacional comuna de Cañete, año 2022.*

*Fuente: Gerencia de Estudios y Políticas públicas CChC a partir de los datos de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (Casen) 2022.*

Con base en los datos recopilados de la Casen, el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) y la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), evidencia la carencia de viviendas frente al crecimiento poblacional. El enfoque se centra de la demanda existente, representada por el requerimiento habitacional estimado para la comuna de Cañete, el cual asciende a 2692 viviendas. Este dato será utilizado como referencia para poder contrastar con la oferta identificada por el estudio. Este análisis comparativo permitirá presentar soluciones potenciales y proporcionar una visión más precisa de la situación habitacional de la comuna.

### **4.3 PARÁMETROS DE SELECCIÓN DE SITIOS**

La selección de sitios disponibles para la construcción de edificios tipo DS19 es una fase crítica de la investigación que requiere un análisis detallado mediante normativas legales y criterios específicos. Este proceso comienza con el uso de Google Earth Pro, herramienta que permite identificar terrenos con potencial para construcción, incluyendo aquellos que presentan tomas u ocupación irregular.

Para obtener información más detallada de estos sitios, se consulta la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Cañete y el plano de zonificación de la comuna. La Ordenanza Local es un documento esencial que establece parámetros cruciales como la altura máxima de edificación, el coeficiente máximo de ocupación de suelo, el coeficiente de constructibilidad y los usos residenciales permitidos o prohibidos según el barrio. Por su parte, el plano de zonificación identifica las distintas áreas de la comuna, incluyendo zonas de protección de paisajes, equipamientos, humedales, centros metropolitanos y zonas habitacionales.

El Plan Regulador Comunal de Cañete cumple un papel fundamental en este proceso, proporcionando información detallada sobre las diversas zonas en que se divide la comuna. Cada zona tiene propiedades específicas que incluyen también la superficie de subdivisión predial mínima, aspectos que deben considerarse cuidadosamente para asegurar un desarrollo urbano apropiado.

Este proceso metódico de selección busca garantizar que los nuevos proyectos cumplan con todas las regulaciones locales y contribuyan efectivamente al entorno urbano. La combinación de estos elementos permite identificar los sitios más adecuados para el desarrollo habitacional, considerando también estudios de riesgos y protección ambiental. El objetivo final es determinar terrenos que no solo cumplan con los requisitos técnicos y legales, sino que también ayuden a satisfacer la demanda habitacional que afecta a la comuna de Cañete, proporcionando información clara y útil para las instituciones de planificación urbana.

#### **4.3.1 EDIFICACIÓN**

El estudio se centra en edificios tipo DS19, que forman parte del programa de integración social y territorial. Estos proyectos son importantes porque permiten que familias de diferentes niveles socioeconómicos puedan acceder a su primera vivienda con apoyo del Estado, ubicándose en barrios cercanos a servicios esenciales y con buenos estándares de calidad.

Para el análisis se utiliza un edificio modelo según los planos de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), que cumple con las normativas de diseño y estructurales del DS19. El edificio tiene un área de 330,11 m<sup>2</sup> y una altura de 14,98 metros, distribuidos en 5 pisos (ver Tabla 2). Cada piso contiene 4 departamentos, sumando un total de 20 departamentos por edificio.

Edificio DS19	
Largo	24,82 m
Ancho	13,3 m
Altura	14,98 m
Área en planta	330,11 m
Área a utilizar	1000 m <sup>2</sup>

*Tabla 2: Dimensiones estructurales del DS19*

*Fuente: Elaboración propia.*

Para asegurar un diseño funcional, se establece que los terrenos deben tener un área mínima de 1.000 m<sup>2</sup>. Esta superficie considera no solo el área del edificio, sino también los espacios necesarios para líneas de edificación, estacionamientos, áreas verdes, espacios de encuentro y antejardines, según lo exige la Ordenanza Local. Además, los terrenos deben estar en zonas donde la altura máxima de edificación permitida supere los 12,5 metros, para asegurar que el edificio cumpla con las normas locales.

Estos detalles técnicos son fundamentales para evaluar cada terreno y asegurar que los proyectos cumplan tanto con las necesidades de las familias como con las regulaciones municipales. El objetivo es crear espacios habitacionales de calidad que contribuyan al desarrollo ordenado de la comuna.

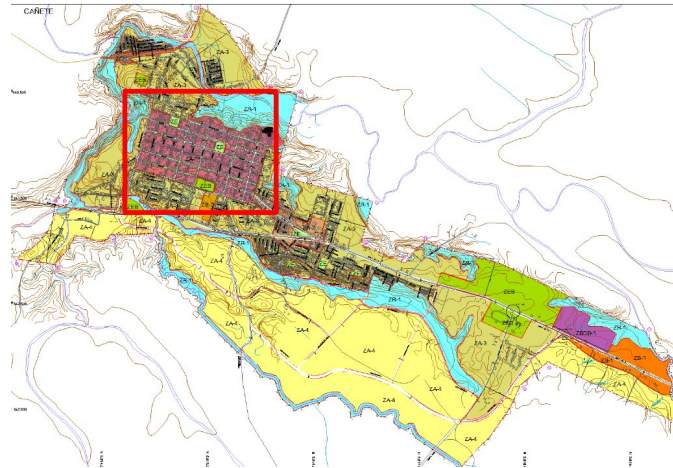
### 4.3.2 ZONAS DE INVESTIGACIÓN

La investigación analiza tanto terrenos destinados a residencia como aquellos con otros destinos. En Cañete, los terrenos actualmente clasificados como habitacionales están cerca de agotarse frente a la demanda existente. Por esto, también se estudian terrenos que, aunque hoy no son habitacionales, podrían cambiar su uso en el futuro. Estos últimos suelen tener áreas más grandes, lo que permitiría construir más viviendas, ampliando así las opciones de terrenos disponibles para construcción. El Plan Regulador Comunal de Cañete (PRCC) y su Ordenanza Local organizan el territorio en zonas y barrios específicos. La Tabla 3 muestra las zonas donde se permite uso residencial mixto y de equipamiento, dicha zona de equipamiento considerada permite un uso residencial, para identificar estas zonas en plano de PRC de Cañete ver Figura 5, Figura 6, Figura 7 y Figura 8.

Sigla	Zona del PRCC
ZA-1	Residencial mixta - 1
ZA-2	Residencial mixta - 2
ZA-3	Residencial mixta - 3
ZB-1	Equipamientos 1

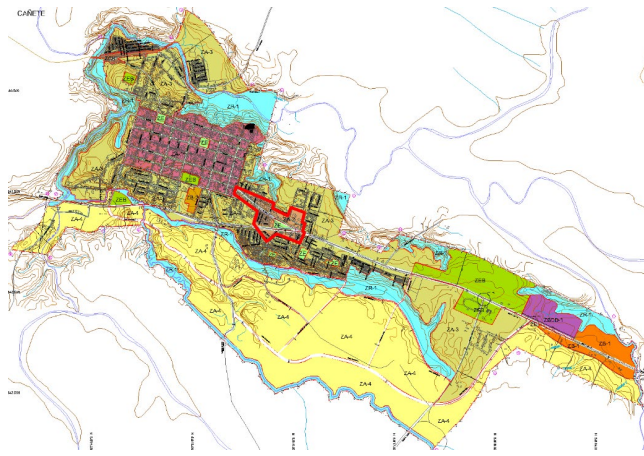
*Tabla 3: Zonas a investigar para construcción de edificios habitacionales DS19.*

*Fuente: Elaboración propia.*



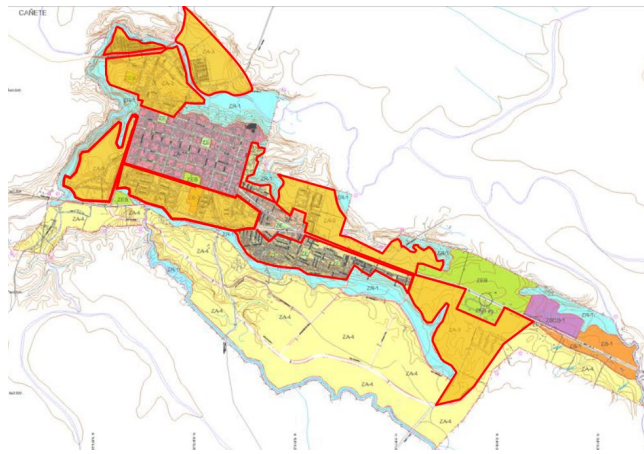
*Figura 5: Zona ZA-1 Residencial mixta 1.*

*Fuente: Plan regulador Cañete.*



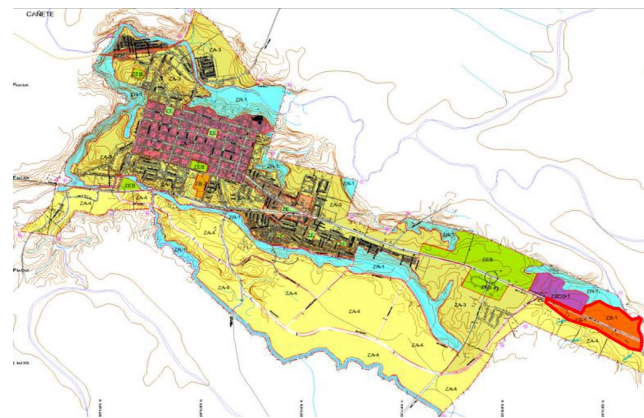
*Figura 6: Zona ZA-2 Residencial mixta 2.*

*Fuente: Plan regulador Cañete.*



*Figura 7: Zona ZA-3 Residencial mixta 3.*

*Fuente: Plan regulador Cañete.*



*Figura 8: Zona ZB-1 Equipamiento 1.*

*Fuente: Plan regulador Cañete.*

### 4.3.3 CRITERIOS NORMATIVOS

La Ordenanza Local de Cañete establece los límites y condiciones técnicas para el desarrollo urbano en toda la comuna. Cada zona seleccionada debe cumplir con requisitos específicos que afectan directamente la construcción de edificaciones.

Un elemento clave en la selección de terrenos es la subdivisión predial, que según la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) en su capítulo 1.1.2, se define como "el proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficiente las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes". Este concepto es fundamental porque permite identificar y seleccionar zonas específicas donde se pueden construir viviendas, asegurando que el uso del suelo cumpla con todas las normas establecidas.

Para determinar cuántos edificios se pueden construir en cada terreno seleccionado, son especialmente importantes dos parámetros: el coeficiente máximo de ocupación de suelo y la densidad habitacional bruta máxima. El primero, según la OGUC en su capítulo 1.1.2, es "el número que, multiplicado por la superficie total del predio, descontada de estas últimas las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construcción en el nivel del primer piso". Por su parte, la densidad habitacional bruta máxima establece el número de personas que pueden vivir en una superficie determinada.

### 4.4 SELECCIÓN DE SITIOS ÓPTIMOS

Los sitios seleccionados en base al estudio se concentran en el área consolidada, la búsqueda de sitios disponibles en Cañete se realizó utilizando Google Earth Pro junto con el plano de zonificación de la comuna. Para seleccionar los terrenos, se establecieron criterios específicos de búsqueda.

Los terrenos identificados debían tener un área mínima de 1.000 m<sup>2</sup>. Según la Ordenanza Local, estos terrenos deberían permitir una altura de edificación de 12,5 metros. Sin embargo, como se observa en la Tabla 4, solo una de las zonas residenciales mixtas de Cañete cumple actualmente con este requisito de altura máxima según el Plan Regulador Comunal. Debido a esta limitación, y esperando una futura actualización del plan que permita el crecimiento en altura de la comuna, se decidió continuar el análisis sin considerar la restricción de altura para las demás zonas.

Zona Residencial	Coeficiente máximo de ocupación de suelo	Coeficiente máximo de constructibilidad	Densidad habitacional bruta máxima (hab/há)	Altura Máxima de Edificación
ZA-1	1	2	200	14m
ZA-2	0,8	2	130	10,5m
ZA-3	0,5	1	240	7m
ZB-1	0,5	1,2	60	10,5m

*Tabla 4: Zonas a analizar con sus características específicas a nivel Constructivo y Urbanístico.*

*Fuente: Elaboración propia.*

Para cada terreno identificado, se consultó el Servicio de Impuestos Internos (SII) para obtener información importante como el destino del terreno, su rol predial y el avalúo total. Como resultado de esta búsqueda, se identificaron 40 terrenos disponibles en la comuna según se muestra en la Tabla 5.

Sitios disponibles	Cantidad de sitios
Sitios que poseen destino habitacional y cumplen con altura de edificación	4
Sitios que poseen destino habitacional y no cumplen con altura de edificación	23
Sitios que no poseen destino habitacional y no cumplen con altura de edificación	13

Tabla 5: Cantidad de sitios en comuna de Cañete.

Fuente: Elaboración propia.

#### 4.4.1 SITIOS QUE POSEEN DESTINO HABITACIONAL Y CUMPLEN CON ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

Del total de terrenos analizados, 4 de estos tienen una altura máxima de edificación de 14 metros y están destinados a uso habitacional según el Plan Regulador Comunal y el plano de zonificación. Este grupo representa la menor cantidad de terrenos disponibles, con solo el 10% del total. Estos terrenos, detallados en la Tabla 6, cumplen con el requisito de tener más de 1.000 m<sup>2</sup> y están autorizados para uso residencial según la Ordenanza Local.

n° Sitio	Área (m <sup>2</sup> )	Zona	Uso residencial	Altura Máxima Edificación
1	1166	ZA-1	Permitido	14m
2	1133	ZA-1	Permitido	14m
3	1073	ZA-1	Permitido	14m
4	1598	ZA-1	Permitido	14m

Tabla 6: Sitios disponibles que poseen destino habitacional y cumplen con altura máxima de edificación.

Fuente: Elaboración propia.

La información proporcionada por el Servicio de Impuestos Internos (SII) es fundamental para verificar los detalles de cada terreno. Para cada sitio disponible, se obtuvieron datos esenciales como la dirección o nombre, el rol predial que identifica de manera única cada terreno, el destino que indica su uso preferente, y el avalúo total que corresponde a la suma del valor del terreno más las construcciones existentes en él. Toda esta información se encuentra detallada en la Tabla 7, donde también se incluyen los valores calculados en UF/m<sup>2</sup> para cada terreno.

n° Sitio	Dirección o nombre de propiedad	Destino	Rol predial	Avalúo total	UF	UF/m <sup>2</sup>
1	SAAVEDRA 047 LT C	Habitacional	43-10	\$ 40.361.277	1057,0	0,91
2	SAAVEDRA LT A	Habitacional	43-6	\$ 52.438.881	1373,3	1,21
3	MARINAN 328	Habitacional	126-2	\$ 46.536.455	1218,7	1,14
4	TUCAPEL 070	Habitacional	35-7	\$ 63.005.258	1650,0	1,03

Tabla 7: Sitios disponibles con información referida al Servicio de Impuestos Internos.

Fuente: Elaboración propia.

#### 4.4.2 SITIOS QUE POSEEN DESTINO HABITACIONAL Y NO CUMPLEN CON ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

Del total de terrenos analizados, 23 están destinados a uso habitacional según el Plan Regulador Comunal y el plano de zonificación, pero no cumplen con la altura máxima de edificación necesaria. Este grupo representa la mayor cantidad de terrenos disponibles, con el 57,5% del total, como se muestra en la Tabla 8. Estos terrenos, detallados en la Tabla 9, cumplen con el requisito de tener más de 1.000 m<sup>2</sup> y están autorizados para uso residencial según la Ordenanza Local.

n° Sitio	Área (m <sup>2</sup> )	Zona	Uso residencial	Altura Máxima Edificación
5	2885	ZA-2	Permitido	10,5m
8	1534	ZA-3	Permitido	7m
9	2100	ZA-3	Permitido	7m
11	1969	ZA-3	Permitido	7m
12	2368	ZA-3	Permitido	7m
15	1771	ZA-3	Permitido	7m
16	5428	ZA-3	Permitido	7m
19	4831	ZA-3	Permitido	7m
20	2620	ZA-3	Permitido	7m
21	2774	ZA-3	Permitido	7m
23	1795	ZA-3	Permitido	7m
24	1799	ZA-3	Permitido	7m
25	4148	ZA-3	Permitido	7m
26	9607	ZA-3	Permitido	7m
27	2486	ZA-3	Permitido	7m
28	8775	ZA-3	Permitido	7m
29	1908	ZA-3	Permitido	7m
30	4516	ZA-3	Permitido	7m
32	14462	ZA-3	Permitido	7m
33	4265	ZA-3	Permitido	7m
34	9452	ZA-3	Permitido	7m
37	3309	ZA-3	Permitido	7m
38	8241	ZA-3	Permitido	7m

*Tabla 8: Sitios disponibles que poseen destino habitacional pero no cumplen con altura máxima de edificación.*

*Fuente: Elaboración propia.*

Al igual que con los terrenos anteriores, se realizó una clasificación detallada utilizando la información del Servicio de Impuestos Internos (SII). Para cada terreno se obtuvieron los datos de dirección, rol predial, destino y avalúo total, información que se presenta en la Tabla 9 junto con los valores en UF/m<sup>2</sup>

n° Sitio	Dirección o nombre de propiedad	Destino	Rol predial	Avalúo total	UF	UF/m <sup>2</sup>
5	COMODATO SERVIU LT A- 1 CAROL URZÚA	Sitio Eriazo	238-25	\$ 86.189.569	2257,2	0,78
8	B O`HIGGINS 44 LT 11 REC ESTACIÓN	Habitacional	1225-11	\$ 69.217.037	1812,7	1,18
9	B OHIGGINS 99	Habitacional	339-3	\$ 37.627.960	985,4	0,47
11	CAM LLENQUEHUE-TUC 316 LT- 1	Habitacional	440-1	\$ 97.544.614	2554,6	1,30
12	CAM LLENQUEHUE-TUC 218 LT- 3 B. TUCAPEL	Habitacional	440-3	\$ 24.577.880	643,7	0,27
15	HER. DE MAGALLANES 142 LTA 1 LTB BARRIO LEIVA	Habitacional	142-23	\$ 58.644.106	1535,8	0,87
16	VICENTE P ROSALES 210	Habitacional	185-4	\$ 89.405.269	2341,4	0,43
19	CAM CONTULMO- 3 PINOS 695 LT-4	Habitacional	170-21	\$ 125.470.201	3285,9	0,68
20	CAM CONTULMO 3 PINOS 696 LT-6	Habitacional	168-9	\$ 81.010.782	2121,6	0,81
21	CAM CONTULMO- 3 PINOS 720 LT-5	Habitacional	168-8	\$ 81.034.393	2122,2	0,77
23	SAAVEDRA	Habitacional	75-2	\$ 68.667.289	1798,3	1,00
24	MARINAN	Habitacional	115-6	\$ 51.192.464	1340,7	0,75
25	MANUEL RODRÍGUEZ 250 LT SN	Habitacional	16-10	\$ 149.534.681	3916,1	0,94
26	ALONSO DE ERCILLA 141 LT 1 -B 3 LONCONAO	Habitacional	220-206	\$ 204.088.301	5344,8	0,56
27	CAM PUB C. ALTO CONT 1180 LT A 2 - 2 RUTA P- 60	Habitacional	630-5	\$ 145.847.469	3819,5	1,54
28	CAR CAÑETE CONCEP 1315 LT C- 7	Habitacional	17-9	\$ 172.940.761	4529,1	0,52
29	RUTA P- 60 R A CONT LOTE C- 8	Habitacional	220-145	\$ 34.481.658	903,0	0,47
30	RUTA P- 60 R 1445 LT 1 -DB	Habitacional	220-255	\$ 120.221.136	3148,4	0,70
32	RUTA P- 60 CAN-CONT 1557 LOTE 1 -E LONCONAO	Habitacional	220-298	\$ 267.312.941	7000,6	0,48
33	RUTA P- 60 2030 LT 2 -A	Habitacional	508-6	\$ 78.494.713	2055,7	0,48
34	RUTA P 60 2050 LT 2	Habitacional	508-7	\$ 162.901.444	4266,2	0,45
37	CAM PUB RUTA P- 60 R 2260 LT 5 -B 3	Habitacional	508-24	\$ 51.208.542	1341,1	0,41
38	RUTA P- 60 -R 2402 LT 5 -C 2	Habitacional	508-27	\$ 118.658.981	3107,5	0,38

*Tabla 9: Sitios disponibles con información referida al Servicio de Impuestos Internos.*

*Fuente: Elaboración propia*

#### 4.4.3 SITIOS QUE NO POSEEN DESTINO HABITACIONAL Y NO CUMPLEN CON ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

Los siguientes sitios tienen un destino distinto al habitacional según el SII. Entre estos destinos se encuentran agrícola, culto y “otros no considerados”, estos terrenos al igual que aquellos con destino habitacional están limitados por las restricciones de altura de edificación. Este grupo representa el 32,5% del total, como se muestra en la Tabla 10. Estos terrenos, detallados en la Tabla 11, cumplen con el requisito de tener más de 1.000 m<sup>2</sup> y están autorizados para uso residencial según la Ordenanza Local.

n° Sitio	Área (m <sup>2</sup> )	Zona	Uso residencial	Altura Máxima Edificación
6	1109	ZA-2	Permitido	10,5m
7	14421	ZA-3	Permitido	7m
10	1503	ZA-3	Permitido	7m
13	7637	ZA-3	Permitido	7m
14	15288	ZA-3	Permitido	7m
17	4306	ZA-3	Permitido	7m
18	5250	ZA-3	Permitido	7m
22	11828	ZA-3	Permitido	7m
31	2917	ZA-3	Permitido	7m
35	17346	ZA-3	Permitido	7m
36	4447	ZA-3	Permitido	7m
39	33185	ZB-1	Permitido	10,5m
40	27116	ZB-1	Permitido	10,5m

Tabla 10: Sitios disponibles que no poseen destino habitacional y no cumplen con altura máxima de edificación.

Fuente: Elaboración propia.

n° Sitio	Dirección o nombre de propiedad	Destino	Rol predial	Avalúo total	UF	UF/m <sup>2</sup>
6	CAMINO A CONTULMO	Culto	239-2	\$ 42.964.768	1125,2	1,01
7	QUINTA BELLAVISTA CAÑETE	Agrícola	202-21	\$ 7.289.965	190,9	0,01
10	LA GRANJA	Agrícola	207-1	\$ 245.915.336	6440,2	4,28
13	BARRIO LEIVA	Agrícola	202-12	\$ 5.596.950	146,6	0,02
14	IGNACIO CARRERA PINTO LT D LEIVA	Agrícola	202-14	\$ 15.848.033	415,0	0,03
17	LUIS CRUZ MARTÍNEZ 602 LT- 1 LT-1	Otros No C.	170-18	\$ 152.650.800	3997,7	0,93
18	LUIS CRUZ MARTÍNEZ 646 LT- 2 LT-2	Otros No C.	170-19	\$ 151.363.555	3964,0	0,76
22	IGNACIO HURTADO SN	Otros No C.	253-1	\$ 468.583.386	12271,6	1,04
31	LONCONAO	Agrícola	220-43	\$ 85.192.465	2231,1	0,76
35	PARCELA 1 Y 2	Agrícola	218-467	\$ 7.243.110	189,7	0,01
36	RUTA P- 60 C ALTO-CONTULMO 2280 LOTE 5 -B	Agrícola	508-11	\$ 17.284.696	452,7	0,10
39	LONCONAO LT 2	Agrícola	220-99	\$ 66.599.045	1744,1	0,05
40	LONCONAO	Agrícola	220-40	\$ 68.920.016	1804,9	0,07

Tabla 11: Sitios disponibles con información referida al Servicio de Impuestos Internos.

Fuente: Elaboración propia

## **5 RESULTADOS**

### **5.1 RESULTADOS DE ACUERDO CON PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE**

Con la información recopilada de los sitios disponibles, se procedió a determinar la oferta habitacional posible. Para esto, fue necesario considerar varios factores urbanísticos que afectan la capacidad constructiva de cada terreno.

El primer paso fue aplicar el coeficiente máximo de ocupación de suelo, que se encuentra en la Tabla 4. Este coeficiente, al multiplicarlo por el área total del terreno, determina la superficie real donde se puede construir, llamada área construible. Esta área es fundamental para establecer cuántos edificios tipo DS19 pueden construirse, considerando que cada edificio tiene 5 pisos con 4 departamentos por piso, sumando un total de 20 viviendas por edificio.

También fue necesario considerar la densidad habitacional bruta máxima, que resultó ser un factor determinante para el número final de edificios permitidos. Este parámetro establece un límite en la cantidad de habitantes por hectárea para evitar la sobrepoblación en cada zona. Para calcularlo, se convirtió la superficie de metros cuadrados a hectáreas y se multiplicó por la cantidad de habitantes permitidos en cada área.

La combinación de estos factores permitió verificar que cada terreno cumpliera tanto con las exigencias arquitectónicas como con las restricciones de densidad poblacional. Es importante notar que la densidad habitacional bruta máxima fue especialmente influyente, ya que impuso una limitación constante en el número de edificios permitidos, afectando significativamente el alcance del desarrollo habitacional en la comuna.

En la Tabla 12, se observa que muchos sitios presentan un "número de edificaciones construibles" igual a 0, lo cual se debe a la baja densidad habitacional bruta máxima permitida en las zonas correspondientes, ya que, tras calcular la superficie en hectáreas y multiplicarla por la cantidad de habitantes permitidos en cada área, el resultado es inferior a 80, lo que imposibilita la construcción de edificios habitacionales bajo la normativa DS19.

n° Sitio	Rol predial	Área (m <sup>2</sup> )	Coef. Máx. Ocup. Suelo	Dens. Habit. Bruta Máx (hab/há)	Área construible (m <sup>2</sup> )	Número máximo de habitantes	Número de edificaciones construibles
1	43-10	1166	1	200	1166	23	0
2	43-6	1133	1	200	1133	23	0
3	126-2	1073	1	200	1073	22	0
4	35-7	1598	1	200	1598	32	0
5	238-25	2885	0,8	130	2308	38	0
6	239-2	1109	0,8	130	887,2	14	0
7	202-21	14421	0,5	240	7210,5	346	4
8	1225-11	1534	0,5	240	767	37	0
9	339-3	2100	0,5	240	1050	50	0
10	207-1	1503	0,5	240	751,5	36	0
11	440-1	1969	0,5	240	984,5	47	0
12	440-3	2368	0,5	240	1184	57	0
13	202-12	7637	0,5	240	3818,5	183	2
14	202-14	15288	0,5	240	7644	367	4
15	142-23	1771	0,5	240	885,5	43	0
16	185-4	5428	0,5	240	2714	130	1
17	170-18	4306	0,5	240	2153	103	1
18	170-19	5250	0,5	240	2625	126	1
19	170-21	4831	0,5	240	2415,5	116	1
20	168-9	2620	0,5	240	1310	63	0
21	168-8	2774	0,5	240	1387	67	0
22	253-1	11828	0,5	240	5914	284	3
23	75-2	1795	0,5	240	897,5	43	0
24	115-6	1799	0,5	240	899,5	43	0
25	16-10	4148	0,5	240	2074	100	1
26	220-206	9607	0,5	240	4803,5	231	3
27	630-5	2486	0,5	240	1243	60	0
28	17-9	8775	0,5	240	4387,5	211	2
29	220-145	1908	0,5	240	954	46	0
30	220-255	4516	0,5	240	2258	108	1
31	220-43	2917	0,5	240	1458,5	70	1
32	220-298	14462	0,5	240	7231	347	4
33	508-6	4265	0,5	240	2132,5	102	1
34	508-7	9452	0,5	240	4726	227	2
35	218-467	17346	0,5	240	8673	416	5
36	508-11	4447	0,5	240	2223,5	107	1
37	508-24	3309	0,5	240	1654,5	80	1
38	508-27	8241	0,5	240	4120,5	198	2
39	220-99	33185	0,5	60	16592,5	199	2
40	220-40	27116	0,5	60	13558	163	2

Tabla 12: Número máximo de habitantes y cantidad edificios construibles por sitio.

Fuente: Elaboración propia

Aunque Cañete cuenta con numerosos terrenos mayores a 1.000 m<sup>2</sup> que permiten uso residencial, la capacidad real de construcción se ve fuertemente limitada por dos factores del Plan Regulador Comunal actual. Primero, la baja densidad habitacional bruta máxima de las zonas, que no supera los 240 habitantes por hectárea, y segundo, los bajos coeficientes máximos de ocupación de suelo. Estas restricciones reducen significativamente la cantidad de sitios en los cuales construir, descartando muchos terrenos que, aunque tienen el tamaño adecuado, no pueden albergar ninguna edificación. Los sitios especificados en la Tabla 13, si bien actualmente presentan una baja densidad habitacional bruta máxima, ofrecen el espacio necesario para la construcción de edificios residenciales DS19.

n° Sitio	Rol predial	Área (m <sup>2</sup> )	Coef. Máx. Ocup. Suelo	Dens. Habit. Bruta Max (hab/há)	Área construible (m <sup>2</sup> )	Habitantes permitidos por sitio	Edificios por sitio
7	202-21	14421	0,5	240	7210,5	346	4
13	202-12	7637	0,5	240	3818,5	183	2
14	202-14	15288	0,5	240	7644	367	4
16	185-4	5428	0,5	240	2714	130	1
17	170-18	4306	0,5	240	2153	103	1
18	170-19	5250	0,5	240	2625	126	1
19	170-21	4831	0,5	240	2415,5	116	1
22	253-1	11828	0,5	240	5914	284	3
25	16-10	4148	0,5	240	2074	100	1
26	220-206	9607	0,5	240	4803,5	231	3
28	17-9	8775	0,5	240	4387,5	211	2
30	220-255	4516	0,5	240	2258	108	1
31	220-43	2917	0,5	240	1458,5	70	1
32	220-298	14462	0,5	240	7231	347	4
33	508-6	4265	0,5	240	2132,5	102	1
34	508-7	9452	0,5	240	4726	227	2
35	218-467	17346	0,5	240	8673	416	5
36	508-11	4447	0,5	240	2223,5	107	1
37	508-24	3309	0,5	240	1654,5	80	1
38	508-27	8241	0,5	240	4120,5	198	2
39	220-99	33185	0,5	60	16592,5	199	2
40	220-40	27116	0,5	60	13558	163	2

Tabla 13: Cantidad de edificios construibles por cada sitio según densidad habitacional bruta máxima.

Fuente: Elaboración propia

El análisis de los terrenos disponibles en Cañete muestra que se podrían construir 45 edificios tipo DS19. Considerando que cada edificio puede albergar 20 departamentos (5 pisos con 4 departamentos por piso) se obtendría una oferta total de 900 viviendas nuevas.

Sin embargo, según la encuesta CASEN 2022, Cañete tiene un requerimiento habitacional de 2.692 viviendas. Al comparar esta demanda con la oferta potencial de 900 departamentos, se evidencia un déficit de 1.792 viviendas, lo que representa el 66,6% de la necesidad actual.

Cantidad de edificios	45
Oferta habitacional	900
Demanda habitacional	2692
Diferencia habitacional (-)	1792
% Diferencia habitacional (-)	66,6

Tabla 14: Información respecto a la oferta, demanda y diferencia habitacional en la comuna de Cañete.

Fuente: Elaboración propia

## 5.2 RESULTADOS SIMULADOS CON MODIFICACIONES SUGERIDAS AL PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE

Ante la incapacidad del Plan Regulador Comunal actual para satisfacer la demanda habitacional de Cañete, se proponen las siguientes modificaciones:

- Modificar zona de equipamientos 1 (ZB-1) a zona residencial, para aprovechar grandes sitios eriazos disponibles en dicha zona.
- Aumentar la altura máxima de edificación permitida en las zonas residenciales mixtas ZA-1, ZA-2, ZA-3 y en la zona de equipamientos ZB-1 por un valor igual o superior a 12,5 metros.
- Elevar la densidad habitacional bruta máxima de zonas ZA-1, ZA-2, ZA-3 y ZB-1 por un valor igual o superior a 500 (hab/há).

Con dichas modificaciones, se produce una mejor optimización de los sitios disponibles aumentando así la cantidad de edificios habitacionales DS19 construibles (ver Tabla 15)

n° Sitio	Rol predial	Área (m <sup>2</sup> )	Coef. Máx. Ocup. Suelo	Dens. Habit. Bruta Máx (hab/há)	Área construible (m <sup>2</sup> )	Número máximo de habitantes	Número de edificaciones construibles
4	35-7	1598	1	500	1598	32	1
5	238-25	2885	0,8	500	2308	38	1
7	202-21	14421	0,5	500	7210,5	346	9
8	1225-11	1534	0,5	500	767	37	1
9	339-3	2100	0,5	500	1050	50	1
10	207-1	1503	0,5	500	751,5	36	1
11	440-1	1969	0,5	500	984,5	47	1
12	440-3	2368	0,5	500	1184	57	1
13	202-12	7637	0,5	500	3818,5	183	4
14	202-14	15288	0,5	500	7644	367	9
15	142-23	1771	0,5	500	885,5	43	1
16	185-4	5428	0,5	500	2714	130	3
17	170-18	4306	0,5	500	2153	103	2
18	170-19	5250	0,5	500	2625	126	3
19	170-21	4831	0,5	500	2415,5	116	3
20	168-9	2620	0,5	500	1310	63	1
21	168-8	2774	0,5	500	1387	67	1
22	253-1	11828	0,5	500	5914	284	7
23	75-2	1795	0,5	500	897,5	43	1
24	115-6	1799	0,5	500	899,5	43	1
25	16-10	4148	0,5	500	2074	100	2
26	220-206	9607	0,5	500	4803,5	231	6
27	630-5	2486	0,5	500	1243	60	1
28	17-9	8775	0,5	500	4387,5	211	5
29	220-145	1908	0,5	500	954	46	1
30	220-255	4516	0,5	500	2258	108	2
31	220-43	2917	0,5	500	1458,5	70	1
32	220-298	14462	0,5	500	7231	347	9
33	508-6	4265	0,5	500	2132,5	102	2
34	508-7	9452	0,5	500	4726	227	6
35	218-467	17346	0,5	500	8673	416	10
36	508-11	4447	0,5	500	2223,5	107	2
37	508-24	3309	0,5	500	1654,5	80	2
38	508-27	8241	0,5	500	4120,5	198	5
39	220-99	33185	0,5	500	16592,5	199	20
40	220-40	27116	0,5	500	13558	163	17

Tabla 15: Cantidad de edificios construibles por cada sitio según densidad habitacional bruta máxima simulada de 500 hab/há.

Los resultados obtenidos indican la cantidad de 143 posibles edificaciones habitacionales, equivalentes a 2860 departamentos. Esta oferta supera la demanda actual de viviendas (2692), representando una solución viable al déficit habitacional de la comuna de Cañete (Tabla 16)

Cantidad de edificios	143
Oferta habitacional	2860
Demanda habitacional	2692
Diferencia habitacional (+)	168
% Diferencia habitacional (+)	6,24

*Tabla 14: Información simulada respecto a la oferta, demanda y diferencia habitacional en la comuna de Cañete con modificaciones sugeridas a plan regulador comunal.*

## 6 CONCLUSIONES

- 1) Se identificaron 40 terrenos mayores a 1.000 m<sup>2</sup> disponibles dentro de tres zonas residenciales mixtas y una zona de equipamiento estudiadas, todas ellas con uso residencial permitido según lo establecido en el Plan Regulador Comunal.
- 2) De los 40 terrenos identificados, se recopiló información sobre el rol predial, la ubicación exacta, el avalúo fiscal, el destino actual y su valor en UF/m<sup>2</sup>. Sin embargo, solo 4 de estos terrenos permitían la construcción de edificios de hasta 12,5 metros de altura, conforme a las normativas del Plan Regulador Comunal. Además, todos los sitios presentan una baja densidad habitacional bruta máxima.
- 3) Para la primera comparación entre la oferta potencial de viviendas y la demanda habitacional actual de la comuna, se omitió el parámetro de "altura máxima de edificación" debido a que representa una limitación en casi todos los sitios de la comuna, quedando pendiente su actualización futura en el Plan Regulador Comunal. A pesar de omitir dicho parámetro, el análisis mostró que la demanda habitacional supera la oferta en un 66,6 %, siendo la principal causa la baja densidad habitacional bruta máxima.
- 4) Para la segunda comparación entre la oferta potencial de viviendas y la demanda habitacional actual de la comuna, se incorporaron las sugerencias de modificación al Plan Regulador Comunal del punto 5.2. Con estos ajustes, se estimó una oferta potencial de 2.860 viviendas, superando la demanda actual de 2.692 viviendas y ofreciendo una solución al déficit habitacional, en espera de una actualización de la normativa vigente.

## 8 REFERENCIAS

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile (2023). Reporte comunal Cañete, indicadores 2023.  
[https://www.bcn.cl/siit/reportescomunales/comunas\\_v.html?anno=2023&idcom=8203](https://www.bcn.cl/siit/reportescomunales/comunas_v.html?anno=2023&idcom=8203).

Servicio de Impuestos Internos. (2023). Cartografía Digital Mapas, Sii:  
<https://www4.sii.cl/mapasui/internet/#/contenido/index.html>.

Instituto Nacional de Estadística. (2017). Censo de Población y Vivienda, Proyecciones de Población 2023.

<https://regiones.ine.gob.cl/biobio/estadisticas-regionales/sociales/censos-de-poblacion-y-vivienda/censo-de-poblacion-y-vivienda>

Cámara Chilena de la Construcción. (2022). Requerimiento habitacional a nivel País.

<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjojNDVhNmQzOGYtOTU5NC00NWRhLWI2NmMtNDU4MWFmZDgxNzkwIiwidCI6IjY3ODBlZjZiLTZlOGMtNGFjMi1iMmJlTE4ZWlWmmY2MTdhNiIsImMiOiR9>

Municipalidad de Cañete. (2009). Plan Regulador Comunal de Cañete,  
[https://www.municanete.cl/documentos/doc\\_009\\_140219010216.PDF](https://www.municanete.cl/documentos/doc_009_140219010216.PDF)

*Anexo 1: Normas urbanísticas de la Zona Residencial mixta 1 del presente plan.  
Fuente: Ordenanza Local, Plan Regulador Comunal de Cañete 2009.*

<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZA-1 Residencial Mixta – 1</b>	
<b>Superficie Predial Mínima</b>	<b>200 m2</b>
<b>Coefficiente Máximo de Ocupación</b>	<b>1,0</b>
<b>Coefficiente Máximo de Constructibilidad</b>	<b>2,0</b>
<b>Altura Máxima de Edificación</b>	<b>14 m.</b>
<b>Sistema de Agrupamiento</b>	<b>Aislado, Pareado y Continuo</b>
<b>Adosamiento</b>	<b>Permitido</b>
<b>Distanciamiento Mínimo</b>	<b>Según O.G.U. y C.</b>
<b>Antejardín Mínimo</b>	<b>No consulta</b>
<b>Densidad Habitacional Máxima Bruta</b>	<b>200 hab/há</b>
<b>USOS DE SUELO ZONA ZA-1 Residencial Mixta – 1</b>	
<b>TIPO DE USO</b>	<b>Permitidos – Condicionados - Prohibidos</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>Permitido</b>
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	<b>Prohibido</b>
<b>EQUIPAMIENTO</b>	
<b>CIENTÍFICO</b>	<b>Permitido</b>
<b>COMERCIO</b>	<b>Permitido, excepto discotecas; excepcionalmente estas últimas se permitirán sólo incorporadas a locales destinados al hospedaje remunerado.</b>
<b>CULTO Y CULTURA</b>	<b>Permitido</b>
<b>DEPORTE</b>	<b>Permitido, excepto estadios.</b>
<b>EDUCACIÓN</b>	<b>Permitido</b>
<b>ESPARCIMIENTO</b>	<b>Permitido, excepto zoológico y parques de entretenimiento.</b>
<b>SALUD</b>	<b>Permitido, excepto cementerios y crematorios</b>
<b>SEGURIDAD</b>	<b>Permitido, excepto cárceles, centros de detención y centros de rehabilitación.</b>
<b>SERVICIOS</b>	<b>Permitido</b>
<b>SOCIAL</b>	<b>Permitido</b>

Anexo 2: Sitios desocupados mayores a 1000 m<sup>2</sup> en zona ZA-1



Anexo 3: Normas urbanísticas de la Zona Residencial mixta 2 del presente plan.  
Fuente: Ordenanza Local, Plan Regulador Comunal de Cañete 2009.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZA-2 Residencial Mixta – 2	
Superficie Predial Mínima	250 m <sup>2</sup>
Coefficiente Máximo de Ocupación	0,8
Coefficiente Máximo de Constructibilidad	2,0
Altura Máxima de Edificación	10.5 m.
Sistema de Agrupamiento	Aislado y Pareado
Adosamiento	Permitido
Distanciamiento Mínimo	Según O.G.U. y C.
Anejardín Mínimo	3 m.
Densidad Habitacional Máxima Bruta	130 hab/há

TIPO DE USO	Permitidos – Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido
EQUIPAMIENTO	
Científico	Prohibido
Comercio	Permitido, excepto discotecas, estaciones y centros de servicio automotor, talleres mecánicos.
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido, excepto estadios.
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido, excepto zoológico y parques de entretención.
Salud	Permitido, excepto cementerios y crematorios
Seguridad	Permitido, excepto cárceles, centros de detención y centros de rehabilitación.
Servicios	Permitido
Social	Permitido

Anexo 4: Sitios desocupados mayores a 1000 m<sup>2</sup> en zona ZA-2



Anexo 5: Normas urbanísticas de la Zona Residencial mixta 3 del presente plan.  
Fuente: Ordenanza Local, Plan Regulador Comunal de Cañete 2009.

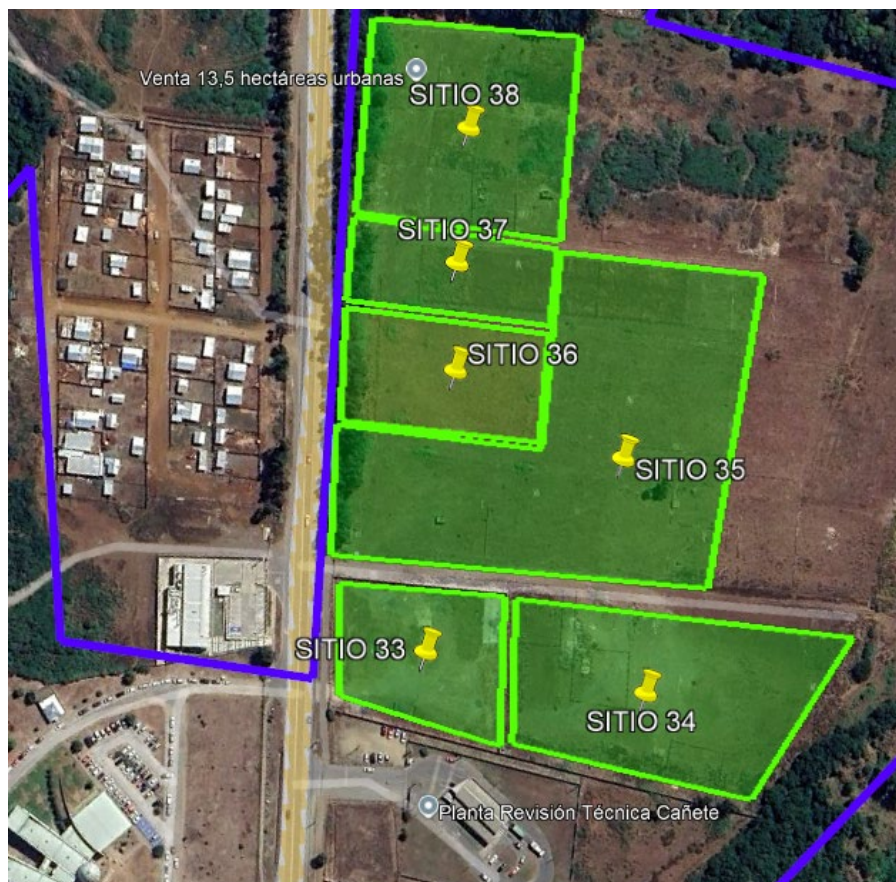
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZA-3 Residencial Mixta - 3	
Superficie Predial Mínima	250 m <sup>2</sup>
Coefficiente Máximo de Ocupación	0,5
Coefficiente Máximo de Constructibilidad	1,0
Altura Máxima de Edificación	7 m.
Sistema de Agrupamiento	Aislado y Pareado
Adosamiento	Permitido
Distanciamiento Mínimo	3 m.
Antejardín Mínimo	3 m.
Densidad Habitacional Máxima Bruta	130 hab/há 240 hab/há para vivienda social

USOS DE SUELO ZONA ZA-3 Residencial Mixta - 3	
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
Inofensivas	Permitido
Molestas	Prohibido
EQUIPAMIENTO	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, excepto discotecas.
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido
Salud	Permitido. Cementerios y crematorios sólo se admitirán en predios que enfrenten vías estructurantes de ancho no menor a entre líneas oficiales.
Seguridad	Permitido, excepto cárceles, centros de detención y centros de rehabilitación.
Servicios	Permitido
Social	Permitido

Anexo 6: Sitios desocupados mayores a 1000 m<sup>2</sup> en zona ZA-3







*Anexo 7: Normas urbanísticas de la Zona Equipamientos 1 ZB-1 del presente plan.  
Fuente: Ordenanza Local, Plan Regulador de Comunal de Cañete 2009.*

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZB-1 Equipamientos - 1	
Superficie Predial Mínima	600 m <sup>2</sup>
Coefficiente Máximo de Ocupación	0,5
Coefficiente Máximo de Constructibilidad	1,2
Altura Máxima de Edificación	10.50 m.
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Distanciamiento Mínimo	Según O.G.U. y C.
Antejardín Mínimo	5 m.
Densidad Habitacional Máxima Bruta	60 hab/há

USOS DE SUELO ZONA ZB-1 Equipamientos - 1	
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
Inofensivas	Permitido
Molestas	Prohibido
EQUIPAMIENTO	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, excepto discotecas; excepcionalmente estas últimas se permitirán sólo incorporadas a locales destinados al hospedaje remunerado.
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido
Salud	Permitido, excepto cementerios y crematorios
Seguridad	Permitido, excepto cárceles, centros de detención y centros de rehabilitación.
Servicios	Permitido
Social	Permitido

Anexo 8: Sitios desocupados mayores a 1000 m<sup>2</sup> en zona ZB-1

