

I. MUNICIPALIDAD DE AYSÉN
XIª. REGIÓN AYSÉN DEL GENERAL
CARLOS IBAÑEZ DEL CAMPO



PLAN REGULADOR INTERURBANO PUERTO AYSÉN Y PUERTO CHACABUCO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1:

La presente Ordenanza establece las normas referentes a límites urbanos, zonificación, usos del suelo, subdivisión predial, edificación, urbanización y vialidad, que deberá observarse dentro del área territorial del presente Plan Regulador Interurbano de Puerto Aysén- Puerto Chacabuco, comuna de Aysén, graficadas en los planos A. Ch-01.a, A.Ch-01.b y A.Ch-01.c, las cuales se complementan con la información contenida en dichos planos.

ARTÍCULO 2:

El área territorial del presente Plan Regulador Comunal queda determinada por el límite urbano, constituido por los polígonos que encierran los sectores: A. Puerto Chacabuco – El Salto, B. Puerto Aysén y C. Valle Verde, identificados respectivamente por las líneas perimetrales en cada caso por los puntos y tramos que se describen en el artículo 6 de esta Ordenanza.

ARTÍCULO 3:

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

ARTÍCULO 4:

De acuerdo a lo dispuesto en Ley General de Urbanismo y Construcciones, le corresponde a la Dirección de Obras Municipales de Puerto Aysén la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza; y a la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la XI Región, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

ARTÍCULO 5:

Cualquier trasgresión a las normas de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en los artículos 20 al 26 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPÍTULO II

DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO

ARTÍCULO 6:

El límite urbano enunciado en el artículo 2 de esta Ordenanza, queda definido por los puntos y tramos que se describen a continuación:

A. SECTOR CHACABUCO – EL SALTO

Punto	Descripción del punto	Tramo	Descripción del tramo
1.	Intersección de paralela trazada 400 m. Al sur del eje de avenida José Miguel Carrera con línea del litoral		
2.	Intersección de línea del litoral, con paralela trazada 300 m. Al norte de la prolongación al poniente del eje de avenida Bernardo O'higgins.	1-2	Línea del litoral entre puntos 1 y 2
3.	Intersección de paralela trazada 300 m. Al norte de la prolongación al poniente del eje avenida Alberto Blest Gana	2-3	Paralela trazada 300 m. Al norte de la prolongación al poniente del eje avenida Bernardo O'higgins, entre puntos 2 y 3

4.	Intersección de paralela trazada a 50 m. Al poniente de la prolongación al norte del eje de avenida Alberto Blest Gana, con paralela trazada 750 m. Al norte de avenida Bernardo O'higgins	3-4	Paralela trazada 50 m. Al poniente del eje de avenida Alberto Blest Gana, entre los puntos 3 y 4
----	--	-----	--

Punto	Descripción del punto	Tramo	Descripción del tramo
5.	Intersección de paralela trazada 750 m. Al Norte del eje de avenida Bernardo O'higgins con línea del litoral Bahía Ensenada baja	4-5	Paralela trazada 750 m. Al norte del eje avenida Bernardo O'higgins, entre puntos 4 y 5

6.	Intersección de línea del litoral de Ensenada baja con eje del estero El Salto	5-6	Línea del litoral Ensenada baja, entre puntos 5 y 6
----	--	-----	---

7.	Intersección del eje del Estero El Salto con eje del Estero Los Cerrillos	6-7	Eje del Estero El Salto, entre puntos 6 y 7
----	---	-----	---

8.	Intersección del eje del Estero Los Cerrillos con línea oficial norte de la ruta Ch. 240	7-8	Eje del Estero Los Cerrillos, entre puntos 7 y 8
----	--	-----	--

9.	Intersección línea oficial norte de la ruta Ch.240, con perpendicular al eje de dicha ruta levantada 500 m. Al oriente del eje del puente sobre Estero Los Cerrillos.	8-9	Línea oficial norte de la ruta Ch. 240, entre puntos 8 y 9
----	---	-----	--

10.	Intersección de perpendicular eje de la ruta Ch. 240 levantada a 500 m. Al oriente del eje del puente sobre el Estero Los Cerrillos con curva a nivel 100 m.s.n.m.	9-10	Perpendicular eje de la ruta Ch. 240 levantada a 500 m. Al oriente del eje del puente sobre el Estero Los Cerrillos, entre puntos 9 y 10
-----	--	------	--

11.	Intersección de curva a nivel 100		Curva de nivel 100
-----	-----------------------------------	--	--------------------

	m.s.n.m. con paralela trazada 1350 m. Al sur oriente del eje de la ruta Ch. 240	10-11	m.s.n.m. entre puntos 10 y 11.
--	---	-------	--------------------------------

12.	Intersección de paralela trazada de 1350 m. Al sur oriente de la ruta Ch. 240 con curva de nivel 100 m.s.n.m.	11-12	Paralela trazada al sur oriente del eje de la ruta Ch. 240 entre puntos 11. y 12
-----	---	-------	--

Punto	Descripción del punto	Tramo	Descripción del tramo
13.	Intersección curva de nivel 100 m.s.n.m. con paralela trazada 300 m. al sur de avenida Bernardo O'higgins.	13-14	Paralela trazada 300 m. al sur del eje de avenida Bernardo O'higgins , entre puntos 13 y 14

14.	Intersección de paralela trazada 300 m. al sur de avenida Bernardo O'higgins con paralela trazada 270 m. Al sur oriente del eje de avenida José Miguel Carrera.	14-15	Paralela trazada 270 m. al sur oriente del eje de calle José Miguel Carrera entre puntos 14 y 15
-----	---	-------	--

15.	Intersección de paralela trazada 270 m. al sur oriente del eje de la avenida José Miguel Carrera con la prolongación hacia el sur de eje de calle Covadonga	15-16	Eje de la calle Covadonga y su prolongación hacia el sur entre puntos 15 y 16
-----	---	-------	---

16.	Intersección de la prolongación al sur del eje de calle Covadonga con paralela trazada a 400 m. Al sur oriente de la prolongación hacia el poniente del eje de la avenida José Miguel Carrera.	16-1	Paralela trazada 400 m. al sur oriente de la prolongación hacia el poniente del eje de avenida José Miguel Carrera.
-----	--	------	---

B. SECTOR PUERTO AYSÉN

Punto	Descripción del punto	Tramo	Descripción del tramo
1.	Intersección del eje del Río Los Palos con eje del Río Turbio.		
2.	Intersección del eje del Río Turbio con eje del arroyo A	1-2	Eje del Río Turbio entre puntos 1 y 2
3.	Intersección del eje del arroyo A con paralela trazada 1000 m. Al oriente del eje de calle Mañihuales Oriente.	2-3	Eje del arroyo A entre puntos 2 y 3
4.	Intersección de paralela trazada 1000 m. Al oriente del eje de calle Mañihuales oriente con línea oficial norte de ruta Ch. 240 Puerto Aysén – Coyhaique.	3-4	Paralela trazada 1000 m. Al oriente del Eje de de calle Mañihuales oriente entre puntos 3 y 4
5.	Intersección de línea oficial norte de ruta Ch. 240 Puerto Aysén – Coyhaique con perpendicular al eje de ruta Ch. 240 levantada 2200 m. Al oriente del cruce de dicha ruta con avenida Eusebio Ibar.	4 y 5	Línea oficial norte de ruta Ch. 240 Puerto Aysén – Coyhaique entre puntos 4 y 5
6.	Intersección de perpendicular al eje de Ruta Ch. 240 levantada 2200 m. Al oriente del cruce de dicha ruta con avenida Eusebio Ibar con eje del río Aysén.	5-6	Perpendicular al eje de ruta Ch. 240 levantada 2200 m. Al oriente del cruce de dicha ruta con avenida Eusebio Ibar entre puntos 5 y 6
7.	Intersección del eje del Río Aysén con eje del Estero B.	6-7	Eje del Río Aysén entre puntos 6 y 7
8.	Intersección del eje del Estero B con paralela trazada 300 m. Al sur del eje de avenida Lago Riesco (ruta Z – 550).	7-8	Eje del estero B. entre puntos 7 y 8

Punto	Descripción del punto	Tramo	Descripción del tramo
9.	Intersección de paralela trazada 300 m. Al sur del eje de avenida Lago Riesco (ruta X – 550), con paralela trazada 600 m. Al oriente del eje de ruta Ch. 240 Puerto Aysén Puerto Chacabuco.	8-9	Paralela trazada 300 m. Al sur del Eje de avenida Lago Riesco (ruta X-550) entre puntos 8 y 9
10.	Intersección de paralela trazada 600 m. Al oriente del eje de ruta Ch 240 Puerto Aysén Puerto Chacabuco con paralela trazada 200 m. Al sur del eje calle Constantino Kalstrom.	9-10	Paralela trazada 600 m. Al oriente del Eje de ruta Ch. 240 Puerto Aysén.
11.	Intersección de paralela trazada 200 m. Al sur del eje de calle Constantino Kalstrom con paralela trazada 300 m. Al oriente del eje de ruta Ch. 240 Puerto Aysén Puerto Chacabuco.	10-11	Paralela trazada 200 m. Al sur del Eje de calle Constantino Kalstrom, entre puntos 10 y 11
12.	Intersección de paralela trazada 300 m. Al oriente del eje de ruta Ch. 240 Puerto Aysén Puerto Chacabuco, con eje del Estero C.	11-12	Paralela trazada 300 m. al oriente Eje de ruta Ch. 240 Puerto Aysén P. Chacabuco entre puntos 11 y 12.
13.	Intersección del eje Estero C con meandro sur Río Aysén.	12-13	Eje del Estero C, entre puntos 12 y 13.
14.	Intersección eje meandro sur Río Aysén con eje del Río Aysén.	13-14	Eje meandro sur Río Aysén entre puntos 13 y 14.
15.	Intersección del eje del Río Aysén con eje del Río Los Palos.	14-15	Eje del Río Aysén entre puntos 14 y 15
		15-1	Eje del Río Los Palos entre puntos 15 y 1.

C. SECTOR VALLE VERDE

Punto	Descripción del punto	Tramo	Descripción del tramo
1.	Intersección de línea oficial sur ruta Ch. 240 Puerto Aysén – Coyhaique con perpendicular al eje de ruta 240, levantada 1400m. Al poniente del cruce de dicha ruta con eje del Río Turbio.		
2.	Intersección de perpendicular al eje de ruta Ch. 240 levantada 1400 m. Poniente del cruce de dicha ruta con eje del Río Turbio, con curva de nivel 20 m.s.n.m.	1-2	Perpendicular al Eje de ruta Ch. 240 m. Puerto Aysén – Coyhaique, levantada 1400 poniente del cruce de dicha ruta con eje del Río Turbio entre puntos 1 y 2.
3.	Intersección de curva de nivel 20 m.s.n.m. con eje Río Claro.	2-3	Curva de nivel 20 m.s.n.m. entre puntos 2 y 3.
4.	Intersección del de Río Claro con línea oficial poniente de ruta X-556.-	3-4	Eje del Río Claro entre puntos 3 y 4.
5.	Intersección de línea oficial poniente de ruta X-556 con eje del nivel 809 m.s.n.m.	4-5	Línea oficial poniente de ruta X-556, entre puntos 4 y 5.
6.	Intersección del eje del estero A con curva del nivel 809 m.s.n.m.	5-6	Eje del estero E, entre puntos 5 y 6.
7.	Intersección de curva de nivel 80 m.s.n.m. con paralela trazada 650 m. Al oriente del eje de ruta X-556 avenida Chile Nuevo.	6-7	Curva de nivel 80 m.s.n.m. entre puntos 6 y 7.

8.	Intersección de paralela trazada 650 m. Al oriente del eje de ruta X-556, con eje con eje del Río Claro.	7-8	Paralela trazada 650 m. Al oriente del eje de ruta X-556 entre puntos 7 y 8.
----	--	-----	--

Punto	Descripción del punto	Tramo	Descripción del tramo
9.	Intersección del eje del Río Claro con paralela trazada 100 m. Al oriente del eje del camino Valle Verde en su tramo que enfrenta al puente sobre el Río Claro.	8-9	Eje del Río Claro. entre puntos 8 y 9.

10.	Intersección de paralela trazada 100 m. Al oriente del eje del camino Valle Verde en su tramo que enfrenta al puente sobre el Río Claro con curva de nivel 120 m.s.n.m.	9-10	Paralela trazada 100 m. Al oriente del eje del camino Valle Verde entre puntos 10 y 11.
-----	---	------	---

11.	Intersección de curva de nivel 120m.s.n.m. con paralela trazada 1000 m. Al norte del eje de ruta Ch. 240 Puerto Aysén Coyhaique.	10-11	Curva de nivel 120 m.s.n.m. entre puntos 10 y 11.
-----	--	-------	---

12.	Intersección de paralela trazada 100 m. Al norte del eje de ruta Ch. 240 Puerto Aysén – Coyhaique.	11-12	Paralela trazada 1000 m. Al norte del eje de ruta Ch. 240 Puerto Aysén Coyhaique, entre puntos 11 y 1.
-----	--	-------	--

13.	Intersección de curva de nivel 150m.s.n.m. con perpendicular al eje de ruta Ch. 240 , Puerto Aysén – Coyhaique, levantada 50 m. Al oriente del cruce de dicha ruta con ruta X-556.	12-13	Curva de nivel 150 m.s.n.m. entre puntos 12 y 13.
-----	--	-------	---

14	Intersección de perpendicular al eje de ruta Ch. 240 Puerto Aysén – Coyhaique, levantada 50 m. Al oriente del cruce de dicha ruta con ruta X-556, con línea oficial	13-14	Perpendicular al eje de ruta Ch. 240 Puerto Aysén Coyhaique, levantada 50 m. Al oriente del cruce de dicha ruta
----	---	-------	---

	sur de ruta Ch. 240, Puerto Aysén Coyhaique.		con ruta X-556 entre puntos 13 y 14.
--	--	--	--------------------------------------

		14-1	Línea oficial sur ruta Ch. 240 Puerto Aysén – Coyhaique entre puntos 14 y 1.
--	--	------	--

CAPÍTULO III

DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

ARTÍCULO 7:

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

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DEL SUELO:

Es la relación porcentual entre la superficie edificada determinada por la forma que más adelante se expresa y la superficie total del predio, más adelante se expresa y la superficie total del predio, descontando de esta última las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por disposiciones del presente plano regulador.

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

Las terrazas y pavimentos exteriores no se contabilizan

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

EDIFICACIÓN AISLADA:

Es la que se construye separada por los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre los rasantes y

distanciamientos que establece la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

EDIFICACIÓN PAREADA:

Es la que corresponde a dos edificaciones que se construyen simultáneamente o diferidos en el tiempo, emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo.

La fachada no pareada deberá cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.

EDIFICACIÓN CONTÍNUA:

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

AMPLIACIÓN:

Se entenderá por ampliación toda obra que se ejecute para aumentar el área construida de una edificación existente, la cual podrá realizarse siempre que se respeten las normas establecidas por la zona en aquella se ubique, señalada en el artículo 28 de la presente Ordenanza.

DENSIDAD PREDIAL MÁXIMA:

Es la relación entre la cantidad de habitantes y la superficie predial que ocupan, sin perjuicio de las exigencias sobre áreas verdes, terrenos para equipamiento y superficie de calles que exige la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Se entiende que la densidad predial máxima sólo es aplicable a proyectos cuyo destino es habitacional.

Para la ampliación de lo dispuesto sobre la materia en el Artículo 28 de la presente Ordenanza, la densidad predial máxima aplicable a aquellas zonas que se dispone dicha norma, se determina mediante el cociente entre la superficie neta del terreno de que se trate multiplicada por 5, y la superficie predial mínima para la respectiva zona. La superficie neta del terreno se obtiene multiplicando la superficie bruta del predio por 0,7 factor que representa para estos efectos, los espacios destinados a áreas verdes, equipamiento, calles del proyecto de que se trate y espacios necesarios para

el mejoramiento en general del terreno. El factor 5 indica la cantidad de personas por sitio o vivienda.

Para verificar el cumplimiento de la presente norma, cuando ésta sea exigible en determinada zona, la Dirección de Obras Municipales procederá a comprobar la cantidad máxima de unidades de sitios o viviendas que soporte el terreno, para lo cual se atenderá a la siguiente fórmula:

Cantidad máxima de sitio o vivienda	=	$\frac{\text{Densidad predial máxima}}{5}$	X	Sup. Bruta del terreno en Ha.
-------------------------------------	---	--	---	-------------------------------

ARTÍCULO 8:

RASANTES Y DISTANCIAMIENTOS:

Para la aplicación de rasantes y distanciamientos se deberá dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 110 y 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ARTÍCULO 9:

ADOSAMIENTO:

Los adosamientos deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el artículo 478 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización. Los adosamientos se permitirán para cualquier sistema de agrupamiento.

ARTÍCULO 10:

CIERROS EXTERIORES:

Los sitios eriazos deberán disponer de cierros de carácter permanente que aseguren que dichos predios no se utilicen como botaderos de basura y escombros y cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales

Cuando se consulten cierros en los sitios ya edificados o por edificar, éstos no podrán superar la altura de 1,80 mts. Aceptándose cierro vivo.

En los sitios esquina los cierros deberán formar los ochavos previstos en los artículos 452, 454 y 456 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ARTÍCULO 11

ANTEJARDINES:

En las zonas de extensión establecidas en el artículo 28 de la presente Ordenanza los antejardines serán optativos. En el caso de optarse por ellos se establecerán a nivel de los loteos y su profundidad no podrá ser inferior a 3 mts.

En las zonas consolidadas establecidas en el artículo antes citado, en las cuales no se establecen antejardines, la Dirección de Obras Municipales, podrá exigirlos en aquellos casos en que el 50% o más de la longitud del costado de una cuadra ya disponga de ellos. En estos casos, su profundidad no podrá ser inferior a 3 mts.

Tratándose de viviendas sociales, en ningún tipo de zona será exigible la norma de antejardines.

ARTÍCULO 12

INFORME DE SUELO:

Todo proyecto de construcción que se emplace en cualesquiera de las zonas de extensión establecidas en el presente Plan Regulador, deberá presentar a la Dirección de Obras Municipales al momento de solicitar las informaciones previas, un informe preliminar de suelo en el cual se señale el nivel superior de la napa freática y el tipo de suelo de fundación de que se trate. Dicho informe deberá estar suscrito por un profesional competente.

En el caso que dicho informe certifique que la napa freática se ubica a 0,30 mts. O menos de la superficie natural del terreno o que los suelos son del tipo mallín, el Director de Obras Municipales exigirá que el proyecto respete una distancia mínima de 0,60 mts. Entre la superficie natural del terreno y el nivel de piso terminado del primer piso de la construcción.

Para salvar la distancia mínima antes señalada se aceptará cualquier tipo de fundación y sobrecimiento siempre que sea respaldado por justificación de cálculo suscrito por profesional competente.

ARTÍCULO 13:

Los lotes cuya superficie sea igual o superficie a una hectárea, que contemplen obra de mejoramiento de suelos y drenaje cuyas obras sean suscritas por un profesional competente, se eximen de cumplimiento de lo dispuesto en el artículo precedente.

En todo caso los proyectos de mejoramiento deben acompañarse de un informe técnico que demuestre que las obras contempladas no afectan a los predios vecinos, para lo cual la Dirección de Obras Municipales determinará el área que debe cubrir el estudio respectivo en cada caso.

La Dirección de Obras Municipales podrá exigir en estos casos anexas para la protección del terreno de que se trate y de los terrenos vecinos tales como: muros de contención, drenajes especiales, forestación, etc.

ARTÍCULO 14:

ESTACIONAMIENTO:

En los proyectos de nuevas obras y en los de cambio de destino de todo o parte de edificaciones existente, las exigencias mínimas de estacionamiento que deberá cumplirse dentro del respectivo predio, cuando corresponda, son las siguientes:

USO DEL SUELO	ESTÁNDAR (Número de estacionamientos)
<u>VIVIENDAS</u>	
Viviendas Colectivas de hasta 45 m ² . Construido	: 1 por cada 10 viviendas
Entre 45 m ² y 100 m ² construidos	: 1 por cada 5 viviendas
De más de 100 m ² construidos	: 1 por cada 3 viviendas
Vivienda Social	: Sin exigencia de estacionamiento

USO DEL SUELO	ESTÁNDAR (Número de estacionamiento)
<u>EQUIPAMIENTO</u>	
Supermercado	: 1 por cada 100 m ² de superficie construida
Locales comerciales	: 1 por cada 75 m ² de superficie construida
Servicios públicos	: 1 por cada 90 m ² de superficie construida
Salud	: 1 por cada 120 m ² de superficie construida
Hoteles y moteles turismo	: 1 por cada 5 camas
Residenciales	: 1 por cada 10 camas
Colegios de 400 o más alumnos	: 1 por cada 150 m ² de superficie construida
Deportes	: 1 por cada 50 espectadores

USO DEL SUELO	ESTÁNDAR (Número de estacionamiento)
<u>INDUSTRIA, ALMACENAMIENTO Y TALLERES</u>	: 1 Por cada 150 m ² de superficie construida

Las industrias y recintos destinados al almacenamiento de mercaderías y materiales, deben tener al interior del predio, los espacios necesarios para la carga y descarga de camiones y vehículos de transporte.

En los edificios que consulten dos o más destinos diferentes, el estándar mínimo se aplicará a las partes del edificio correspondiente a cada destino, y el número de estacionamiento que originen cada una de dichas partes.

La obligación consignada en el presente artículo no será exigible en obras nuevas cuando concurren conjuntamente los siguientes requisitos: que el frente del predio en que se emplaza el edificio sea igual o inferior de nueve metros y que el número de estacionamiento que origine la construcción sea igual o inferior a cuatro unidades.

Asimismo tampoco será exigible cuando en el cambio de destino de todo o parte de un edificio la aplicación del estándar correspondiente resulte en un número de estacionamientos igual o inferior a cuatro unidades.

Será siempre obligatorio exigir un estudio de tránsito, como condición para cursar los permisos de edificación o cambio de destino, cuando en un mismo predio se consulte el emplazamiento de 100 o más estacionamientos.

Cada estacionamiento deberá tener una superficie mínima de 13 m² y un ancho de 2,5 mts. Sin incluir las áreas destinadas a circulación. Las circulaciones deberán tener un ancho mínimo de 6 mts.

Las rampas de salida de estacionamientos situados a distinto nivel de calzada deberán consultar dentro del terreno particular a partir de la línea oficial, un tramo horizontal, a nivel de acerca de una profundidad no inferior a 5 mts.

ARTÍCULO 15 :

USO DE SUELO CON DESTINO DE EQUIPAMIENTO:

Para los efectos de la presente Ordenanza, constituyen “equipamiento“, los terrenos y edificios urbanos destinados a los siguientes tipos de funciones :

- ✓ Salud
- ✓ Educación
- ✓ Seguridad
- ✓ Culto
- ✓ Cultura
- ✓ Organizaciones comunitarias
- ✓ Áreas verdes
- ✓ Deportes
- ✓ Esparcimiento y Turismo
- ✓ Comercio Minorista
- ✓ Servicios públicos
- ✓ Servicios Profesionales
- ✓ Servicios Artesanales

Según la escala de acción del equipamiento éste se clasifica en interurbano, comunal o vecinal. Para efecto de la aplicación de lo dispuesto sobre la materia para cada zona en el artículo 28 de la presente Ordenanza, la clasificación de los tipos de equipamiento según las escalas señaladas es la siguiente:

TIPO	ESCALA REGIONAL	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
Salud	Hospital Clínica	Policlínico Clínica Posta	Policlínico Dispensario Consultorio
Educación	Locales de educación superior	Locales de Educación Básica y Básica	Local de Educación Básica y Pre - Básica
Seguridad	Cárcel Bases Militares Gobern. Marítima	Comisaría Tenencia Bombero	Retén
Culto	Santuario Catedral	Templo Parroquia	Capilla
Cultura	Museo Biblioteca Sala de Concierto Teatro	Auditórium Teatro Biblioteca	Biblioteca
Organizaciones Comunitarias		Junta de Vecinos	Junta de Vecinos Centro de Madres Centro Social
Áreas Verdes	Parque	Parque Plaza	Plaza Jardines Juego Infantil
Deportes	Centro deportivo Medialuna	Estadio Cancha Piscina Gimnasio	Ancha Gimnasio Piscina

TIPO	ESCALA REGIONAL	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
Esparcimiento y Turismo	Motel de Turismo Hotel Hostería	Hotel Residencial Restaurante club Social Discoteca Juegos Electrónicos Quinta de recreo Cine	Residencia Fuente de Soda Restaurante
Comercio	Terminal de Distribución Matadero	Centro Comercial Mercado Supermercado	Centro Comercial Local comercial
Servicios Públicos	Servicios de la administración Pública	Servicios Utilidad Pública Servicios de la administración Pública Municipio	Servicios de utilidad Pública de Administración Pública
Servicios Artesanales		Taller pequeño tal como : Lavandería Peluquería Gasfitería Costura y modas Jardín de plantas, etc	Taller pequeño tal como : Lavandería Peluquería Gasfitería Costura y modas Jardín de plantas, etc

Todo terreno y/o edificio destinado a equipamiento deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la legislación vigente y deberá respetar las disposiciones sobre uso de suelo que establece el presente plan regulador.

ARTÍCULO 16:

USO DE SUELO CON DESTINO INDUSTRIA, ALMACENAMIENTO Y TALLERES:

La clasificación en categorías de los usos de suelo con destino de industria, almacenamiento y talleres es la siguiente, atendiendo a los efectos que su funcionamiento produce a terceras personas y sin perjuicio de las facultades que sobre la materia corresponden al Ministerio de Salud.

CATEGORÍAS	DEFINICIONES
<u>Inofensivas:</u>	Aquellas actividades que no producen daño ni molestias a la comunidad (persona y/o entorno)
<u>Molestias:</u>	Aquellas actividades cuyo proceso de extracción, tratamiento de insumo, fabricación o almacenamiento de materias primas o productos finales puede ocasionalmente causar daños a la salud o a la propiedad y que normalmente queden circunscritos al predio de la propia instalación o bien, aquellas que pueden atraer moscas o roedores, producir ruidos o vibraciones, provocar excesivas concentraciones de tránsito o estacionamiento en las vías de uso público, causando con ello molestias que se prolonguen a cualquier período del día o la noche.
<u>Insalubres:</u>	Aquellas actividades que por su destino o por las operaciones o procesos que en ellas se practican dan lugar a desprendimiento o emanaciones, trepidaciones, etc. que puedan llegar a alterar el equilibrio del medio ambiente por el uso desmedido de la naturaleza o por la incorporación a la biosfera de sustancias extrañas, que perjudiquen directa o indirectamente la salud humana u ocasionen daños a los recursos agrícolas, forestales, pecuarios, piscícolas, etc.
<u>Peligrosas:</u>	Aquellas actividades que por la índole eminentemente peligrosa, explosiva o nociva de sus procesos, materias primas, productos intermedios o finales, pueden llegar a causar daños de carácter catastrófico a la salud o la propiedad en un radio que excede considerablemente los límites del propio predio.
La definición de los destinos Industria, Almacenamiento y Talleres es la	

siguiente :

Industria: Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se realizan actividades de producción, extracción, procesamiento y/o transformación de productos finales, intermedios o insumos, para lo cual se empleen más de 10 personas.

CATEGORÍAS	DEFINICIONES
<u>Talleres:</u>	Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se desarrollen las actividades antes señaladas para las industrias o parte de ellas como montajes y/o reparaciones, etc. ocupando para ello no más de 10 personas, salvo panaderías y similares.
<u>Almacenamiento:</u>	<p>Predios, recintos, construcciones y/o edificios en que se realizan acopio o bodegaje de cualquier tipo de productos.</p> <p>Los talleres destinados a garaje de reparación o mantención de vehículos y todos los rubros que representan reparaciones y elaboración de productos se permitirán siempre que sean clasificados como inofensivos.</p> <p>Las actividades que se permitan en las zonas con uso de suelo con destino industria, almacenamiento y talleres podrán ser localizadas en dichas zonas siempre que obtengan la clasificación de inofensivas o molestas según corresponda, por parte del Ministerio de Salud de acuerdo a los reglamentos que se señalan a continuación:</p>

Nivel máximo permisible de presión sonora	: D S N°286, Ministerio de Salud, 1984.
Contaminación atmosférica	:- D.S. N° 144, Ministerio de Salud, 1961, Res. N° 1.215 M. de Salud, 1.978.-
Residuos	: Ley N°3.133 y reglamento DS N°2491 de 1916 Res. N°1.215 M. de Salud 1978; Art. 11°, 12° y 13° del DL N°3557, M. de Agricultura 1981

Trepidaciones y olores	: Código Sanitario, Título IV Art. 89°, M. de Salud y demás normas que establezca el Servicio de Salud del Ambiente.
------------------------	--

b) Predios o edificios de estacionamiento de automóviles, buses y camiones

Sólo podrán emplazarse en predios que enfrenten a vías estructurales de ancho igual o superior a 20 mts.	
--	--

Superficie predial mínima	: 1.000 mts ²
---------------------------	--------------------------

Frente predial mínimo	: 20 mts.
-----------------------	-----------

Sistema de agrupamiento	: Aislado. Se permitirán adosamientos de construcciones abiertas y cubiertas que no excedan la altura de 2.50 mts.
-------------------------	--

Distancia mínima de los accesos a la esquina más próxima será de 15 mts. medidos de la misma forma establecida para las estaciones de servicio automotriz.	
--	--

ARTÍCULO 17:

Uso de Suelos con Destino Vialidad y Transporte:

Los terrenos o edificios en que se desarrollen actividades complementarias a la vialidad y el transporte, tales como, estaciones de servicio automotriz y locales de venta o expendido de combustibles; y los recintos de estacionamiento de vehículos, sólo pueden localizarse en las zonas que se permiten dichos usos de suelo y deberán cumplir con las siguientes normas, sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas para cada zona, en el artículo 28° de la presente ordenanza.

- a) Las estaciones de servicio automotriz y locales de venta o expendio de combustibles:

Podrán emplazarse en predios que enfrenten vías estructurales de ancho mínimo igual o superior a 20 mts. según se establece en artículo 31° de la presente ordenanza.	
---	--

Superficie predial mínima	: 800 mts ²
---------------------------	------------------------

Frente predial mínimo	: 20 mts.
-----------------------	-----------

El ancho mínimo de los accesos y salidas de vehículos, desde el predio a ña vía pública, será de 5 mts. el ángulo máximo entre los ejes de acceso y salida y el de la vía pública será de 70°, inscrito entre el deslinde predial y el eje de la vía pública.	
---	--

Porcentaje máximo de Ocupación de Suelo	: 40%
---	-------

Altura máxima de edificación	: Respetando rasantes, de acuerdo al artículo 479° de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.
------------------------------	--

Sistema de agrupamientos	: Aislado
--------------------------	-----------

Distancia mínima de cada acceso a la esquina más próxima	: Será de 10mts., medido desde la intersección de ambas líneas de soleras y vértice teórico del acceso correspondiente.
--	---

b) Predios o oficios de estacionamiento de automóviles, buses y camiones:

Sólo podrán emplazarse en predios que enfrenten a vías estructurales de ancho igual o superior a 20 mts.	
Superficie predial mínima	: 1.000 mts ²
Frente predial mínimo	: 20 mts.
Sistema de agrupamiento	: Aislado. Se permitirán adosamientos de construcciones abiertas y cubiertas que no excedan la altura de 2,50 mts.
Distancia mínima de los accesos a la esquina más próxima será de 15 mts. medidos de la misma forma establecida para las estaciones de servicio automotriz.	

ARTÍCULO 18:

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo precedente, se permitirá el estacionamiento de un camión o bus de cada predio en todas las zonas del Plan Regulador con excepción de las zonas ZU-1, ZE-1 y ZE-2.

ARTÍCULO 19:

Bienes nacionales de uso público:

Las áreas de uso público, como son las vías y áreas verdes, existente o proyectadas que se formen en el futuro, se declaran de utilidad pública y en ella no podrán ejecutarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como kioscos, fuente de agua, juegos infantiles y otras similares, según corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias será determinada en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por el Director de Obras Municipales. El porcentaje de ocupación de suelo de todas aquellas obras que impliquen recintos cerrados no podrá sobrepasar el 1% del total del predio.

ARTÍCULO 20:

Urbanización:

La aprobación de proyectos de urbanización, como así mismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado, de aguas servidas y aguas lluvias; agua potable; luz eléctrica, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la Ley general de Urbanización y, además por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización de los servicios respectivos.

ARTÍCULO 21:

Uso de suelos prohibidos:

Quedan prohibidos dentro del límite urbano, además el uso de suelo establecido como tales en el artículo 28 de la presente Ordenanza, los siguientes:

- Planta de tratamiento de aguas servidas
- Planta de botadero de basuras
- Industrias, almacenamiento y talleres, insalubres o peligrosos

ARTÍCULO 22:

Edificación en predios existentes:

Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteraciones y ampliaciones, que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies y frentes prediales mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán sin perjuicio que deberá darse cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

ARTÍCULO 23:

Estabilidad de los edificios:

Para el otorgamiento de permisos de edificación, cuando se trate de construcciones de 3 o más pisos, la Dirección de Obras municipales exigirá

estudios de mecánica de suelo del terreno respectivo, el cual deberá ser suscrito por el profesional competente.

ARTÍCULO 24:

Normas de pendientes:

Sin perjuicio de las normas establecidas para cada zona en el Artículo 28 de la presente Ordenanza, los terrenos cuyas superficies excedan el 25% de pendiente, cuando se subdividan, loteen o construyan, deberán aumentar las disposiciones sobre subdivisión predial mínima y frente predial mínimo; y disminuir las disposiciones correspondientes a porcentaje máximo de ocupación de suelo y densidad predial máxima, en las siguientes proporciones:

Tramo de pendiente	Superficie predial mínima	Frente predial mínimo	% Máximo ocupación suelo	Densidad predial máxima
%	%	%	%	%
25,1 – 40	50	20	10	20
40,1 y más	100	50	20	50

Las solicitudes de permisos de subdivisión, loteos o edificación, deberán acompañarse de levantamiento topográfico con curvas de nivel cada un metro, con el objeto que la Dirección de Obras pueda verificar el cumplimiento de la presente disposición.

CAPÍTULO IV

MACRO - ÁREAS, ZONIFICACIÓN, USO DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 25:

El presente Plan Regulador Comunal contempla las siguientes macro-áreas:

Áreas consolidadas:

Son las zonas urbanas que cuentan efectivamente con urbanización completa, entendiéndose por tal la que habilita al suelo para ser dividido y para recibir edificación, debidamente conectada a las redes de los Servicios de Utilidad Pública o que cuenten con otros sistemas autorizados por la reglamentación vigente.

Área de extensión urbana:

Son las zonas planificadas externas al área consolidada, aptas para recibir el crecimiento en extensión previsto para el centro urbano en los 30 años siguientes a la aprobación del presente Plan regulador Comunal.

Área Especial:

Son las áreas planificadas ubicadas tanto dentro del área consolidada como en el área de Extensión Urbana que, en razón de su especial destino o naturaleza, están sujetas a restricciones de diverso grado en cuanto a urbanización y edificación.

ARTÍCULO 26:

Las áreas anteriormente mencionadas se dividen en las siguientes zonas:

Áreas Consolidadas: ZU-1, ZU-2, ZU-3, ZU-4 Y ZU-5

Áreas Extensión: ZE-1, ZE-2, ZE-3, ZE-4, ZE-5, ZE-6, ZE-7, ZE-8 Y ZE-9

Área Especial: **Resguardo del medio ambiente natural**

ZR-1, Terreno de playa.

ZR-2, Protección de vertiente y cauces naturales de agua.

ZR-3, Protección de quebradas naturales.

ZR-4, Alto riesgo para asentamientos humanos (Inundaciones, pendientes).

Resguardo de Infraestructura

ZR-5, Aeródromo y norma aeronáutica.

ZR-6, Almacenamiento de combustibles.

ZR-7, Puerto y anexos.

ZR-8, Cementerio.

ZR-9, Otros que grafican en planos tales como, restricción de usos de telecomunicaciones; protección de línea de alta tensión y ductos subterráneos en general.

ARTÍCULO 27:

Cuando los límites de zona no correspondan con calles existentes o accidentes naturales, se entenderá que ellos quedan definidos por los fondos o deslindes de sitios de las respectivas propiedades según se grafica en planos A.CH.- 01.A., A.CH.-01.B y A.CH.-01.C.

ARTÍCULO 28:

Los usos de predios permitidos o prohibidos de cada zona, las condiciones de subdivisión de predios y las normas de edificación que les son aplicables a cada una de las zonas enumeradas en el Artículo 26 de la presente Ordenanza, son las siguientes:

ÁREA CONSOLIDADA

ZONA ZU – 1

Uso de suelos permitidos	:Vivienda
	Equipamiento de escala regional excepto seguridad, deportes y comercio; y de escala comunal y vecinal de todo tipo
Usos de suelos prohibidos	: Todos los usos de suelos no señalados precedentemente y los señalados en el artículo 21 de la presente Ordenanza
Superficie predial mínima	: 400 mts ²
Frente predial mínimo	: 12 mts.
% máximo de ocupación de suelos	: -1° y 2° pisos – 100% -3° y siguiente - 70%
Densidad predial mínima	: 120 habitantes por hectárea
Densidad predial máxima	: No se consulta
Sistema de agrupamiento	: Aislado, pareado y continuo
Altura de la edificación	: - Aislada y pareada: respetando rasantes - Continuo: 7 mts. sobre altura máxima de la edificación continua se permite edificación aislada, respetando rasantes según artículo 8 de la presente Ordenanza.
% Máximo de adosamiento de la edificación continua	: 50% del deslinde común
Antejardín mínimo	: Según Artículo 11 de la presente Ordenanza.

ZONA ZU – 2

Zona de suelos permitidos	:Vivienda
	<ul style="list-style-type: none"> - Equipamiento de escala regional sólo de deportes; y de escala comunal y vecinal de todo tipo. - Almacenamiento y talleres inofensivos. - Actividades complementarias a la vialidad y el transporte según lo señalado en el artículo 17 de la presente Ordenanza.
Usos de suelos prohibidos	: Todos los usos de suelos no indicados precedentemente y los señalados en el artículo 21 de la presente Ordenanza
Superficie predial mínima	: - Vivienda y equipamientos: 400 mts ² -Almacenamiento y talleres inofensivos 800 mts ²
Frente predial mínimo	: Vivienda y equipamiento 12 mts. Almacenamiento y talleres inofensivos 20 mts.
% máximo de ocupación de suelo	:Vivienda :70% : Equipamiento : 60% : Almacenamiento y talleres : 50%
Densidad predial máxima	: 90 habitantes por hectárea
Sistema de agrupamiento	: Aislado, pareado y continuo
Altura de la edificación	: - Aislada y pareada: respetando rasantes según lo señalado en el artículo 8 de la presente Ordenanza. - Continuo: 3.5 mts. sobre la edificación continua, se permite edificación aislada, respetando rasantes.
Antejardín mínimo	Según Artículo 11 de la presente Ordenanza

ZONA ZU – 3

Uso de suelos permitidos	:Vivienda
	<ul style="list-style-type: none"> - Equipamiento de escala regional de seguridad; y de escala comunal y vecinal de todo tipo. - Actividades complementarias a la vialidad y el transporte sólo locales de venta o expendio de combustible, de acuerdo a lo señalado en el artículo 17 de la presente Ordenanza.

Usos de suelos prohibidos	: Todos los usos de suelos no indicados precedentemente y los señalados en el artículo 21 de la presente Ordenanza.
----------------------------------	---

Subdivisión predial mínima	: Vivienda : 200 mts ² : Equipamiento : 400 mts ²
Frente predial mínimo	: Vivienda : 10 mts. : Equipamiento : 12 mts.
% Máximo de ocupación de suelo	: Vivienda : 80% : Equipamiento : 60%
Densidad predial máxima	: No se consulta
Sistema de agrupamiento	: Aislado y pareado
Altura de la edificación	: Respetando rasantes, según lo dispuesto.
Antejardín mínimo	: Según lo dispuesto en el artículo 11 de la presente Ordenanza

ZONA ZU – 4

Uso de suelos permitidos	:Vivienda Equipamiento de escala regional de seguridad, gobernación marítima, esparcimiento y Turismo; y de escala comunal y vecinal de todo tipo.
Usos de suelos prohibidos	: Todos los usos de suelos no indicados precedentemente y los señalados en el artículo 21 de la presente Ordenanza
Superficie predial mínima	: 1000 mts ²
Frente predial mínimo	: 20 mts.
% Máximo de ocupación de suelos	: Vivienda :20% Equipamiento : 40%
Densidad predial máxima	: 40 habitantes por hectárea
Sistema de agrupamiento	: Aislado
Altura de la edificación	: - Respetando rasantes según lo señalado en el artículo 8 de la presente Ordenanza.
Antejardín mínimo	: Según lo dispuesto en el Artículo 11 de la presente Ordenanza

ZONA ZU – 5

Uso de suelos permitidos	: Vivienda : Industria, almacenamiento y talleres inofensivos y molestos: se permite vivienda de cuidador. : Actividades complementarias a la vialidad y el transporte según lo señalado en el artículo 17 de la presente Ordenanza.
Superficie predial mínima	: 2.000 mts ²
Frente predial mínimo	: 30 mts.
% máximo de ocupación de suelos	: 60%
Densidad predial máxima	: No se consulta
Sistema de agrupamiento	: Aislado
Altura de la edificación	: - Respetando rasantes según lo señalado en el artículo 8 de la presente Ordenanza.
Antejardín mínimo	Según lo dispuesto en el Artículo 11 de la presente Ordenanza

ÁREA DE EXTENSIÓN

ZONA ZE – 1

Usos de suelos permitidos	Vivienda
	: Equipamiento de escala comunal de todo tipo excepto estadio, medialuna y quinta de recreo.
Usos de suelos prohibidos	: Todos los usos de suelos no indicados precedentemente y los señalados en el artículo 21 de la presente Ordenanza.
Superficie predial mínima	: 800 mts ²
Frente predial mínimo	: 20 mts.
% Máximo de ocupación de suelos	1° y 2° Pisos : 100% 3° piso y siguiente : 70%
Densidad predial máxima	: No se consulta
Sistema de agrupamiento	: Aislado, pareado y continuo
Altura de la edificación	: Aislada y pareada: respetando rasantes según lo señalado en el artículo 8 de la presente Ordenanza. - Continuo: 7.0 mts., sobre la edificación continua, se permite edificación aislada, respetando rasantes.
% Máximo de adosamiento de la edificación continua	: 50% del deslinde común
Antejardín mínimo	Según lo dispuesto en el Artículo 11 de la presente Ordenanza.

ZONA ZE – 2

Usos de suelos permitidos	Vivienda : Equipamiento de escala vecinal de todo tipo Actividades complementarias a la vialidad y el transporte, sólo locales de venta y expendio de combustibles de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 17 de la presente Ordenanza.
Usos de suelos prohibidos	: Todos los usos de suelos no indicados precedentemente y los señalados en el artículo 21 de la presente Ordenanza
Superficie predial mínima	: Vivienda :200 mts ² Equipamiento :400 mts ²
Frente predial mínimo	: Vivienda : 10 mts. Equipamiento : 12 mts.
% Máximo de ocupación de suelos	: Vivienda : 70% Equipamiento : 50%
Densidad predial máxima	: No se consulta
Sistema de agrupamiento	: Vivienda : Aislado y pareado Equipamiento, aislado
Altura de la edificación	: Respetando rasantes según lo señalado en el artículo 8 de la presente Ordenanza.
Antejardín mínimo	De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 11 de la presente Ordenanza.

ZONA ZE – 3

Usos de suelos permitidos	Vivienda : Equipamiento vecinal de todo tipo - Talleres inofensivos. - Actividades complementarias a la vialidad y el transporte, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8 de la presente Ordenanza.
Usos de suelos prohibidos	: Todos los usos de suelos no indicados precedentemente y los señalados en el artículo 21 de la presente Ordenanza
Subdivisión predial mínima	: 400 mts ²
% Máximo de ocupación de suelos	: Vivienda : 70% Equipamiento : 50%
Densidad predial máxima	: 90 habitantes por hectárea
Sistema de agrupamiento	: Vivienda : Aislado y pareado
Altura de la edificación	: Respetando rasantes según lo señalado en el artículo 8 de la presente Ordenanza.
Antejardín mínimo	Según Artículo 11 de la presente Ordenanza

ZONA ZE – 4

Usos de suelos permitidos	Vivienda
	: Equipamiento de escala vecinal sólo educación, deportes y áreas verdes.

Usos de suelos prohibidos	: Todos los usos de suelos no indicados precedentemente y los señalados en el artículo 21 de la presente Ordenanza
----------------------------------	--

Superficie predial mínima	: 2.000 mts ²
----------------------------------	--------------------------

Frente predial mínima	: 30 mts.
------------------------------	-----------

% Máximo de ocupación de suelos	: 10%
--	-------

Densidad predial máxima	: 20 habitantes por hectárea
--------------------------------	------------------------------

Sistema de agrupamiento	: Aislado
--------------------------------	-----------

Altura de la edificación	: Respetando rasantes según lo señalado en el artículo 8 de la presente Ordenanza.
---------------------------------	--

Antejardín mínimo	De Acuerdo a lo señalado en el Artículo 11 de la presente Ordenanza
--------------------------	---

ZONA ZE – 5

Usos de suelos permitidos	Vivienda
	: Equipamiento de escala vecinal sólo educación, deportes y áreas verdes.
Usos de suelos prohibidos	: Todos los usos de suelos no indicados precedentemente y los señalados en el artículo 21 de la presente Ordenanza
Superficie predial mínima	: 4.000 mts ²
Frente predial mínima	: 50 mts.
% Máximo de ocupación de suelos	: 5%
Densidad predial máxima	: 10 habitantes por hectárea
Sistema de agrupamiento	: Aislado
Altura de la edificación	: Respetando rasantes según lo señalado en el artículo 8 de la presente Ordenanza.
Antejardín mínimo	De acuerdo a lo señalado en el Artículo 11 de la presente Ordenanza

ZONA ZE – 6

Usos de suelos permitidos	Vivienda
Usos de suelos prohibidos	: Todos los usos de suelos no indicados precedentemente y los señalados en el artículo 21 de la presente Ordenanza
Superficie predial mínima	: 8.000 mts ²
Frente predial mínima	: 80 mts.
% Máximo de ocupación de suelos	: 2.5%
Densidad predial máxima	: 5 habitantes por hectárea
Sistema de agrupamiento	: Aislado
Altura de la edificación	: Respetando rasantes según lo señalado en el artículo 8 de la presente Ordenanza.
Antejardín mínimo	De acuerdo a lo señalado en el Artículo 11 de la presente Ordenanza

ZONA ZE – 7

Usos de suelos permitidos	Vivienda : Industria, almacenamiento y talleres inofensivos y molestos: se permite vivienda de cuidador. : Actividades complementarias a la vialidad y el transporte de acuerdo a lo señalado en el artículo 17.
Usos de suelos prohibidos	: Todos los usos de suelos no indicados precedentemente y los señalados en el artículo 21 de la presente Ordenanza.
Superficie predial mínima	: 2.000 mts ²
Frente predial mínima	: 25 mts.
% Máximo de ocupación de suelos	: 60%
Densidad predial máxima	: No se consulta
Sistema de agrupamiento	: Aislado
Altura de la edificación	: Respetando rasantes según lo señalado en el artículo 8 de la presente Ordenanza.
Antejardín mínimo	Según lo dispuesto en el Artículo 11 de la presente Ordenanza

ZONA ZE – 8

Usos de suelos permitidos	Vivienda : Pequeña Industria inofensiva, almacenamiento y talleres inofensivos y molestos: se permite vivienda de cuidador. Equipamiento escala vecinal de deportes, áreas verdes y forestación. : Actividades complementarias a la vialidad y el transporte de acuerdo a lo señalado en el artículo 17.
Usos de suelos prohibidos	: Lo mismo de la ZONA ZE-7
Superficie predial mínima	: 800 mts ²
Frente predial mínima	: 20 mts.
% Máximo de ocupación de suelos	: 60%
Densidad predial máxima	: No se consulta
Sistema de agrupamiento	: Aislado
Altura de la edificación	: Respetando rasantes según lo señalado en el artículo 8 de la presente Ordenanza.
Antejardín mínimo	: 5 mts.

ZONA ZE – 9

Usos de suelos permitidos	Vivienda : Equipamiento de áreas verdes de escala vecinal : Instalaciones y edificaciones complementarias al litoral como talleres no molestos de reparación y/o construcción de embarcaciones. : Bodegas molestas y no molestas relacionadas con la actividad pesquera y otras afines.
Usos de suelos prohibidos	: Todos los usos de suelos no indicados precedentemente y los señalados en el artículo 21 de la presente Ordenanza
Superficie predial mínima	: 1.000 mts ²
Frente predial mínima	: 20 mts.
% Máximo de ocupación de suelos	: 50%
Densidad predial máxima	: No se consulta
Altura de la edificación	: Idem ZONA ZE-7
Antejardín mínimo	: 10 mts.

ÁREA ESPECIAL

a) Resguardo del medio ambiente natural

ZONA ZR – 1

Terrenos de playa:

Correspondiente a terrenos de playa fiscal de conformidad a lo establecido en el D.F.L N° 340 del año 1960. Estos terrenos no podrán subdividirse de conformidad a lo establecido por la Ley 18.225 del año 1983 y sus usos serán determinados por la autoridad competente.

Usos de suelos permitidos	: Equipamiento de áreas verdes escala vecinal. : Instalaciones complementarias al litoral que no impliquen edificaciones tales como: atracaderos, arrastraderos, rampas y varaderos.
Usos de suelos prohibidos	: Todos los usos de suelos no indicados precedentemente y los señalados en el artículo 21 de la presente Ordenanza

ZONA ZR – 2

Protección de Vertientes y Cauces Naturales de agua:

Esta zonas corresponden a sectores no edificables y están constituidas por los terrenos colindantes con cauces de ríos, esteros, lagos y lagunas, cuya delimitación se encuentra regulada por el D.S. N° 609 del año 1978; D.O. del 24 de Enero de 1979 del Ministerio de Tierras y Colonización y en el Código de Aguas. En los planos A.CH.-01, A.Ch.-01.B y A.Ch.-01.C., se establecen las franjas de protección de dichos bordes naturales.

Usos de suelos permitidos	: Equipamiento de escala vecinal de deportes y áreas verdes : Forestación
----------------------------------	--

Usos de suelos prohibidos	: Todos los usos de suelos no indicados precedentemente y los señalados en el artículo 21 de la presente Ordenanza
----------------------------------	--

Superficie predial mínima	: 10.000 mts ²
----------------------------------	---------------------------

Frente predial mínimo	: 200 mts.
------------------------------	------------

ZONA ZR – 3

Protección de quebradas naturales:

Corresponde a zona no edificable constituido por laderas y franjas colindantes a los bordes de quebradas naturales, cuya vegetación es necesaria para preservar e incrementar con el objeto de impedir erosión. Queda regulada por el D.S. N° 4363 del año 1931, D.O. del 31 de Julio de 1931, del Ministerio de Tierras y Colonización, Ley de Bosques. Estas zonas no son edificables.

Usos de suelos permitidos	: Forestación
Usos de suelos prohibidos	: Todos los usos de suelos no indicados precedentemente y los señalados en el artículo 21 de la presente Ordenanza
Subdivisión predial mínima	: 40.000 mts ²
Frente predial mínimo	: 200 mts.

ZONA ZR – 4

Alto riesgo para asentamientos humanos:

Corresponde a zonas no edificables cuyas características de áreas inundables y/o suelos deficientes (Mallines) no son aptas para el establecimiento de asentamientos humanos, según grafica en planos A.CH.-01, A.Ch.-01.B y A.Ch.-01.C.

Usos de suelos permitidos	: Forestación
Usos de suelos prohibidos	: Todos los usos de suelos no indicados precedentemente y los señalados en el artículo 21 de la presente Ordenanza
Subdivisión predial mínima	: 40.000 mts ²
Frente predial mínimo	: 200 mts.

Resguardo de infraestructura

ZONA ZR – 5

Protección del Aeródromo de Puerto Aysén:

Mientras no se dicte el Decreto Supremo conjunto del Ministerio de Defensa y el de Vivienda y Urbanismo, según lo establece el Código de Aeronáutica Civil, las restricciones que pueda generar la operación del Aeródromo de Puerto Aysén, se resolverán mediante consultas a la Comisión correspondiente.

Sin perjuicio de la anterior, se señalan a continuación las características generales del aeródromo, y las limitaciones de altura que, para cada área de operación del aeródromo impone lo establecido en el Ord. N° 14/1/363 de la Dirección General de Aeronáutica Civil de Julio de 1990.

<u>Faja de pista:</u>	Ancho	:	150 mts. a eje de la pista
	Largo	:	1.420 mts.

Área “A”: Superficie ubicada a continuación de ambos extremos de la faja de la pista, de 305 mts. en cada caso.

En esta zona no se permiten edificaciones de tipo alguno.

Las edificaciones existentes se consideran congeladas no pudiéndose alterar ni cambiar de destino.

Área “B”: Superficie ubicada a continuación del área “A”, de forma trapezoidal siguiendo el ángulo del área “A” en una longitud de 1.000 mts.

Área “C”: Área determinada por una superficie de rasante aplicada a partir del borde frontal de la “franja de pista” con un ángulo de 3.33% lo que da una altura inicial de 43.4 mts. , que corresponde al límite de una altura de edificación.

Área “D”: Terreno comprendido bajo la superficie horizontal interna en un círculo de 4.000 mts. de radio, cuyo centro corresponderá al centro geométrico de la pista.

La altura máxima de edificación será uniforme, de 45 mts. medidos desde el nivel de la pista.

Área “E”: Terreno comprendido bajo la superficie cónica del Aeródromo, en una franja o banda circular concéntrica del área “D” de 1.500 mts. de ancho, medidos hacia el exterior y a continuación de ésta.

La altura máxima de edificación será la determinada por la superficie rasante aplicada a partir del límite del área “D”, a una altura de 45 mts. , medidos desde el nivel de la pista, con una pendiente del 5% hacia el exterior de la franja.

Área “F”: Área comprendida bajo la superficie de transición, en las franjas laterales y paralelas a la franja de la pista, de 315 mts. de ancho, medidos a partir del borde lateral de la franja.

La altura máxima de edificación será determinada por la superficie de rasante, aplicada a partir del borde lateral de la franja de la pista, con una pendiente de 14.3%, hacia el exterior de la franja.

ZONA ZR – 6

Protección de Plantas de Almacenamiento de Combustibles y Otras Materias Altamente Peligrosas.

Estas zonas corresponden a fajas no edificables colindantes con instalaciones de almacenamiento de combustibles y otras materias peligrosas para resguardo de la seguridad de los habitantes de su entorno. En el plano A.CH.-01, se grafican dichas fajas. Las normas de subdivisión y frente de estas fajas son las correspondientes a las respectivas zonas en que ellas se ubican.

ZONA ZR – 7

Resguardo de recintos portuarios:

Comprende a los terrenos ubicados por el puerto y sus instalaciones anexas, destinada a asegurar su normal funcionamiento. En ellas rigen las normas de los Servicios respectivos.

ZONA ZR – 8

Cementerio:

Zona destinada exclusivamente a sepultura. Se rige por el D.S. N° 357 del año 1970 del Ministerio de Salud “Reglamento General de Cementerios”.

ZONA ZR – 9

Corresponde a zonas que no se grafican en el plano A.CH.-01., según el siguiente detalle:

- a) Restricciones de Usos de Telecomunicaciones: son aquellas zonas que tiene por objeto evitar los obstáculos físicos que puedan interferir el normal funcionamiento de las telecomunicaciones.
- b) Protección de Líneas de Alta Tensión: Corresponde a las franjas de terrenos destinadas a proteger los tendidos de las redes eléctricas con el objeto de asegurar su normal funcionamiento e impedir obstáculos que las interfieran y evitar riesgos a las personas; quedan reguladas por la norma NSEG 5 E.N. 71 de la Superintendencia de Servicios Eléctricos y de Gas y en el Manual ML – a3.1 del año 1977 de ENDESA.
- c) Protección de conductos Subterráneos: Corresponden a fajas de terrenos destinadas a proteger los tendidos de conductos subterráneos de cualquier naturaleza. La delimitación y restricción aplicables a ella se rigen por las normas técnicas de los Servicios respectivos.

CAPÍTULO V

VIALIDAD

ARTÍCULO 29:

Las calles, pasajes y en general todas las vías públicas del presente Plan regulador son las actualmente existente, las cuales mantienen sus anchos entre líneas oficiales, con excepción de aquellas en que expresamente se dispone su ensanche o apertura en el Artículo 31 de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 30:

Los perfiles geométricos de las vías como el ancho de sus calzadas, el diseño de empalmes y nudos correspondientes y de las correspondientes obras de arte, serán definidos en los respectivos proyectos de loteos o en proyecto de vialidad, cuando corresponda.

ARTÍCULO 31:

Son vías estructurantes las que se indican a continuación, señalando sus tramos, anchos oficiales y condiciones de existente y proyectadas.

A.- SECTOR PUERTO CHACABUCO – EL SALTO

Nombre de la vía	Tramo (E) Existente (P) Proyectada	Ancho entre línea (E) Existente (P) Proyectada	Observaciones
Alberto Blest Gana	Desde B. O'higgins hasta Patricio Lynch (E)	20 (E)	
	Desde Patricio Lynch hasta calle B (E)	20 (P)	Ensanche costado poniente
	Desde calle B hasta Avda. José María caro (P)	20 (P)	Apertura
Avda. José M. Caro	Desde avda. Bernardo O'higgins hasta 80 mts. al norte de Cirujano Allende Padín (E)	25 (P)	
	Desde 100 mts. al norte de Cirujano Allende Padín hasta Alberto Blest Gana (P)	25 (P)	Apertura
Yungay	Desde Avda. Bernardo O'higgins hasta Avda. José Miguel Carrera (E)	15 (P)	Ensanche costado sur
Sargento Amengual	Desde Avda. José Miguel Carrera hasta Carlos Condell (E)	20 (P)	Ensanche ambos costados
Avda. José Miguel Carrera	Desde Yungay hasta Avda. Bernardo O'higgins	25 (E)	
Cirujano Allende Padín	Desde Avda. José María Caro hasta Juan José Latorre (P)	25 (P)	Ensanche costado norte
Ignacio Carrera Pinto	Desde empalme con área verde hasta calle A (E)	9,5 (P)	Apertura
Calle A	Desde Ignacio Carrera	25 (P)	Ensanche costado

	Pinto hasta Avda B. (E)		oriente
Avda O'higgins Ruta 240	Desde Alberto Blest Gana hasta 140 mts. al oriente de calle A (E)	35 (E)	
	Desde 140 mts. al oriente de calle A hasta tramo 9-10 del límite urbano (E)	35 (P)	Ensanche ambos costados

A.- SECTOR PUERTO CHACABUCO – EL SALTO

Nombre de la vía	Tramo (E) Existente (P) Proyectada	Ancho entre línea (E) Existente (P) Proyectada	Observaciones
Avda. El Salto Ruta X – 560	Desde Avda B. O'higgins hasta tramo 11-12 del límite urbano (E)	25 (P)	
Calle C	Desde Avda B. O'higgins hasta Avda. El Salto (P)	20 (P)	Apertura
Calle D	Desde Avda . El Salto hasta Avda. B. O'higgins	20 (P)	Apertura
Calle E	Desde calle C hasta Avda B. O'higgins (Ruta CH. 240) (P)	20 (P)	Apertura
Calle F	Desde calle C hasta Avda El salto (P)	15 (P)	

B.- SECTOR PUERTO AYSÉN

Nombre de la vía	Tramo (E) Existente (P) Proyectada	Ancho entre línea (E) Existente (P) Proyectada	Observaciones
Pangal	Desde tramo 15-1 del límite Urbano hasta Carlos Condell (E)	30 (P)	Ensanche ambos costados
	Desde Carlos Condell hasta Avda. Eusebio Ibar (E)	30 (P)	Ensanche costado norte
	Desde Avda Eusebio Ibar hasta Avda. S. Aldea (Ruta CH 240) (P)	30 (P)	Apertura
5 de Abril F →	Desde Avda Eusebio Ibar hasta tramo 3-4 del límite urbano (E)	20 (E)	
Río Baker →	Desde límite norte oriente recinto militar tramo 3-4 del límite urbano (P)	20 (P)	
Morales	Desde Avda Eusebio Ibar hasta Manuel Rodríguez (E)	20 (E)	
	Desde Manuel Rodríguez hasta Mañihuales Oriente (E)	15 (E)	
Carlos Condell	Desde Bernardo O'higgins hasta Juan Dougnac (E)	15 (E)	

	Desde Juan Dougnac hasta Pangal (E)	15 (P)	Ensanche costado poniente
Sargento Aldea	Desde Simpson hasta Avda Eusebio Ibar (E)	20 (E)	
Camino Coyhaique	a Desde Avda Eusebio Ibar hasta tramo 5-6 del límite urbano (E)	40 (E)	
Teniente Merino	Desde E. Muzo hasta Florentino Cereceda (E)	20 (E)	
	Desde Florentino Cereceda hasta Mañihuales Oriente (E)	20 (E)	Se contempla conexión bajo puente
E. Muzo	Desde Simpson hasta Ribera Norte Río Aysén (E)	15 (E)	
Simpson	Desde S. Aldea hasta E. Muzo(E)	20 (E)	

B.- SECTOR PUERTO AYSÉN

Nombre de la vía	Tramo (E) Existente (P) Proyectada	Ancho entre línea (E) Existente (P) Proyectada	Observaciones
Bernardo Ohiggins	Desde Pangal hasta C. Condell (E)	30 (P)	Ensanche ambos costados
	Desde C. Condell hasta Teniente Merino (E)	20 (E)	
	Desde Teniente Merino hasta 150 mts. al sur de Teniente Merino (Puente Peatonal) (P)	20 (P)	Apertura
Caupolicán	Desde C. Condell hasta Teniente Merino (E)	35 (E)	
Avda. Ibar	Desde tramo 1-2 (Río Turbio) del límite urbano hasta Pangal (E)	30 (P)	Ensanche ambos costados
	Desde Pangal hasta Río Baker (E)	30 (E)	
	Desde Río Baker hasta 50 mts. al sur de Las Golondrinas (E)	25 (E)	
Avda. Municipal	Desde 50 mts. al sur de Las Golondrinas hasta Teniente Merino (Puente Presidente Ibáñez)	50 (E)	

Mañihuales Oriente	Desde 5 de Abril hasta Moraleda (E)	20 (P)	Ensanche costado oriente
	Desde Moraleda hasta S. Aldea (E)	35 (E)	
	Desde Sargento Aldea hasta Teniente Merino (P)	15 (P)	Apertura
Cuatro Oriente	Desde 5 de Abril hasta S. Aldea (P)	20 (P)	Apertura
Avda. Costanera	Desde Andrés Datwiler hasta puente peatonal (P)	15 (P)	Apertura
	Desde Puente peatonal hasta camino a Chacabuco (P)	20 (P)	Apertura
Avda. Riesco Ruta X - 550	Desde camino a Chacabuco hasta 20 mts. al oriente de Lago Atravesado (E)	25 (P)	Ensanche costado oriente
	Desde 20 mts. al oriente de Lago atravesado hasta 7-8 del límite urbano (P)	20 (P)	Ensanche ambos costados
Avda. Circunvalación	Desde Avda. Costanera hasta camino a Chacabuco (E)	20 (E)	
Uno Sur	Desde Tres Oriente hasta camino a Chacabuco (P)	20 (P)	Apertura

B.- SECTOR PUERTO AYSÉN

Nombre de la vía	Tramo (E) Existente (P) proyectada	Ancho entre línea (E) Existente (P) Proyectada	Observaciones
Humberto García	Desde Avda. Costanera hasta Carmela de Fredes (E)	20 (E)	Ensanche costado sur
	Desde Carmela de Fredes hasta tramo 9-10 del límite urbano (P)	20 (P)	Apertura
Constantino Kalstrom	Desde antiguo camino a Chacabuco hasta Avda. Costanera (P)	20 (P)	Apertura
	Desde Avda. Costanera hasta camino a Chacabuco (E)	20 (E)	
	Desde Camino a Chacabuco hasta Tramo 9-10 del límite urbano (P)	20 (P)	Apertura
Dos Sur	Desde Uno Oriente hasta Dos Oriente (P)	15 (P)	Apertura
Tres Sur	Desde camino a Chacabuco hasta tramo 11-12 del límite urbano (P)	20 (P)	Apertura
Cuatro Sur	Desde camino a Chacabuco hasta Uno Oriente (P)	15 (P)	Apertura

Avda. Benigno Diaz		Desde Avda. Costanera hasta 100 mts. al sur de Constantino Kalstrom (P)	20 (E)	
		Desde 100 mts. al sur de Constantino Kalstrom hasta Avda. Costanera (P)	20 (P)	Apertura
Avda. Arredondo	Ciro	Desde Avda. Circunvalación hasta Constantino Kalstrom (E)	20 (E)	
Camino Chacabuco	a	Desde Puente Presidente Ibáñez hasta Constantino Kalstrom (E)	85 (E)	
		Desde Constantino Kalstrom hasta tramo 12—13 del límite urbano (E)	85 (E)	Ensanche ambos costados
Uno Oriente		Desde Avda. Lago Riesco hasta Tres Sur (P)	20 (P)	Apertura
		Desde Tres Sur hasta Cuatro Sur (P)	15 (P)	Apertura
Dos Oriente		Desde Avda. Lago Riesco tramo 10-11 del límite urbano (P)	20 (P)	Apertura
Tres Oriente		Desde Avda. Lago Riesco hasta tramo 8-9 del límite urbano (P)	20 (P)	Apertura
Antiguo camino A Chacabuco		Desde Avda. Costanera hasta tramo 12-13 del límite urbano (P)	15 (P)	

C.- SECTOR VALLE VERDE

Nombre de la vía	Tramo (E) Existente (P) Proyectada	Ancho entre línea (E) Existente (P) Proyectada	Observaciones
Río Claro	→ Desde Avda. Chile Nuevo (Ruta X-556) hasta tramo 7-8 del límite urbano (P)	20 (P)	Apertura
Calle Uno	→ Desde Avda. Chile Nuevo (Ruta X-556) hasta Avda. Las Hormiguitas (P)	15 (P)	Apertura
Calle Dos	→ Desde tramo 8-9 del límite urbano (Río Claro) hasta Avda. Las Hormiguitas (P)	20 (P)	Apertura
Avda. Hormiguitas	Las → Desde Avda. Chile Nuevo (Ruta X-556) hasta Avda. Valle Verde (P)	20 (P)	Apertura
Ruta Ch. 240	→ Desde tramo 1-2 hasta tramo 13-14 del límite urbano (E)	40 (E)	
Avda. Chile Nuevo Ruta X-556	→ Desde ruta Ch. 240 hasta tramo 5-6 del límite urbano (E)	20 (P)	Ensanche ambos costados
Avda. Valle Verde	→ Desde tramo 11-12 hasta tramo 8-9 del límite urbano (E)	20 (P)	Ensanche ambos costados

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

DECRETO ALCALDICIO N°2379 DEL 09/12/1999