

Ordenanza S/N

PLAN REGULADOR INTERURBANO DE PUERTO AYSÉN - PUERTO CHACABUCO

MUNICIPALIDAD DE AYSÉN

Publicación: 21-JUN-2001

Versión: Última Versión De : 20-JUN-2002

Última Modificación: 20-JUN-2002 Decreto 83

Url Corta: <https://bcn.cl/3lbro>



PLAN REGULADOR INTERURBANO DE PUERTO AYSÉN - PUERTO CHACABUCO

CAPITULO I

Disposiciones Generales

ARTICULO 1:

La presente Ordenanza establece las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos del suelo, subdivisión predial, edificación, urbanización y vialidad, que deberán 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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 XIa. Región, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

ARTICULO 5:

Cualquier transgresión 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.

CAPITULO II

Descripción del Límite Urbano

ARTICULO 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 de Avenida Bernardo O'Higgins con paralela trazada 50 m. al Poniente del eje de Avenida Alberto Blest Gana. | 2-3 | Paralela trazada |

- 300m. al Norte de la prolongación al Poniente del eje Avenida Bernardo O'Higgins, entre puntos 2 y 3
4. Intersección de paralela trazada 50m. al Poniente de la prolongación al norte del eje de Avenida Alberto Blest Gana, con paralela trazada 750m. al Norte de Avenida Bernardo O'Higgins.
- 3-4 Paralela trazada 50 m. al Poniente del eje de Avenida Alberto Blest Gana entre puntos 3-4.
5. Intersección de paralela trazada 750m. al Norte del eje de Avenida Bernardo O'Higgins, con línea del litoral de Bahía Ensenada baja.
- 4-5 Paralela trazada 750m. al Norte del eje de 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 de 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

- | | | | |
|-----|---|-------|--|
| 9. | Intersección de línea oficial Norte de la Ruta Ch. 240, con perpendicular al eje de dicha ruta levantada a 500m. al Oriente del eje del puente sobre Estero Los Cerrillos | 7-8 | Eje del Estero Los Cerrillos entre puntos 7 y 8. |
| 10. | Intersección de perpendicular eje de la Ruta Ch. 240 levantada a 500m. al Oriente del eje del puente sobre el Estero Los Cerrillos, con curva a nivel 100 m.s.n.m. | 8-9 | Línea oficial Norte de la Ruta Ch. 240, entre puntos 8 y 9. |
| 11. | Intersección de curva de nivel 100m. s.n.m. con paralela trazada 1350m. al Sur Oriente del eje de la Ruta Ch. 240. | 9-10 | Perpendicular al eje de la Ruta 240 levantada a 500m. al Oriente del eje del puente sobre el Estero Los Cerrillos entre puntos 9 y 10. |
| 12. | Intersección de paralela trazada de 1350m. al Sur Oriente de la Ruta Ch. 240 con curva nivel 100m. s.n.m. | 10-11 | Curva de nivel 100 m.s.n.m. entre puntos 10 y 11. |
| 13. | Intersección curva de nivel 100m.s.n.m. | 11-12 | Paralela trazada 1350m. al Sur Oriente del eje de la Ruta Ch 240 entre los puntos 11 y 12. |

con paralela trazada
300m. al Sur de
Avenida Bernardo
O'Higgins.

13-14 Paralela trazada 300
m. al Sur del eje de
Avenida Bernardo
O'Higgins entre
puntos 13-14.

14. Intersección de
paralela trazada
300m. al Sur del
eje de Avenida
Bernardo O'Higgins
con paralela trazada
270m. al Sur Oriente
del eje de Avenida
José Miguel Carrera.

14-15 Paralela trazada
270m. al Sur Oriente
del eje de calle José
Miguel Carrera entre
los puntos 14 y 15.

15. Intersección de
paralela trazada
270m. al Sur
Oriente del eje
de la Avenida José
Miguel Carrera con
la prolongación
hacia el Sur del
eje de calle
Covadonga.

15-16 Eje de la calle
Covadonga y su
prolongación hacia
el Sur entre los
puntos 15 y 16.

16. Intersección de la
prolongación al Sur
del eje de calle
Covadonga con
paralela trazada 400
m. al Sur Oriente de
la prolongación
hacia el Poniente
del eje de la Avenida
José Miguel Carrera.

16-1 Paralela trazada
400m. 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 1000m. al Oriente del eje 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 2200m. al Oriente del cruce de dicha Ruta con Avenida Eusebio Ibar.	4-5	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 2200m. 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 2200m. 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. |
| 9. | Intersección de paralela trazada 300m. al Sur del eje de Avenida Lago Riesco (Ruta X-550), con paralela trazada 600m. al Oriente del eje de Ruta Ch 240 Puerto Aysén - Puerto Chacabuco. |
| 8-9 | Paralela trazada 300m. al Sur del eje de Avenida Lago Riesco (Ruta X-550) entre puntos 8 y 9. |
| 10. | Intersección de paralela trazada 600m. al Oriente del eje de Ruta Ch 240 Puerto Aysén - Puerto Chacabuco con paralela trazada 200m. al Sur del eje de calle Constantino Kalstrom. |
| 9-10 | Paralela trazada 600m. al Oriente del eje de Ruta Ch 240 Puerto Aysén. |
| 11. | Intersección de paralela trazada |

200m. al Sur del eje de calle Constantino Kalstrom con paralela trazada 300m. al Oriente del eje de Ruta Ch 240, Puerto Aysén - Puerto Chacabuco.

10-11 Paralela trazada 200m. al Sur del eje de calle Constantino Kalstrom entre punto 10 y 11.

12. Intersección de paralela trazada 300m. al Oriente del eje de Ruta Ch 240 Puerto Aysén - Puerto Chacabuco, con eje del Estero C.

11-12 Paralela trazada 300m. al Oriente eje Ruta Ch 240 Puerto Aysén - Puerto 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 de Ruta Ch 240 Puerto Aysén - Coyhaique con perpendicular al eje de Ruta Ch 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 1400m. al 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 Puerto Aysén - Coyhaique, levantada 1400m. al Poniente del cruce de dicha Ruta con eje del Río Turbio entre puntos 1 y 2.
3.	Intersección de curva de nivel 20m.s.n.m. con eje Río Claro.	2-3	Curva de nivel 20m.s.n.m. entre puntos 2 y 3.
4.	Intersección del eje del Río Claro, con línea oficial Poniente de Ruta X-556.	3-4	Eje de Río Claro entre puntos 3 y 4.
5.	Intersección de línea oficial Poniente de Ruta X-556 con eje del Estero A.	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.		

- | | | | |
|-----|--|------|---|
| 7. | Intersección de curva de nivel 80 m.s.n.m. con paralela trazada 650m. al Oriente del eje de Ruta X-556 Avenida Chile Nuevo. | 5-6 | Eje del Estero E entre puntos 5 y 6. |
| 8. | Intersección de paralela trazada 650 m. al Oriente del eje de Ruta X-556, con eje del Río Claro. | 6-7 | Curva de nivel 80m.s.n.m. entre puntos 6 y 7. |
| 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. | 7-8 | Paralela trazada 650m. al Oriente del eje de Ruta X-556 entre puntos 7 y 8. |
| 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 120m.s.n.m. | 8-9 | Eje del Río Claro, entre los puntos 8 y 9. |
| 11. | Intersección de curva de nivel 120 m.s.n.m. con paralela trazada 1000m. al Norte del eje de Ruta Ch 240 Puerto Aysén - Coyhaique. | 9-10 | Paralela trazada 100m. al Oriente del eje del camino Valle Verde entre puntos 9 y 10. |

- 10-11 Curva de nivel
120m.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,
con curva de nivel
150m.s.n.m.
- 11-12 Paralela trazada
1000m. 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
50m. al Oriente del
cruce de dicha Ruta
con Ruta X-556.
- 12-13 Curva de nivel
150m.s.n.m. entre
puntos 12 y 13.
14. Intersección de
perpendicular al eje
de Ruta Ch 240 Puerto
Aysén - Coyhaique,
levantada 50m. al
Oriente del cruce de
dicha Ruta con Ruta
X-556, con línea
oficial Sur de Ruta
Ch 240 Puerto Aysén
- Coyhaique.
- 13-14 Perpendicular al eje
de Ruta Ch 240 Puerto
Aysén-Coyhaique,
levantada 50m. al
Oriente del cruce de
dicha Ruta con Ruta
X-556 entre puntos
13 y 14.
- 14-1 Línea oficial Sur
Ruta Ch 240 Puerto
Aysén - Coyhaique
entre puntos 14-1.

CAPITULO III
Definiciones y Normas Generales

ARTICULO 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, descontando de esta última las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por disposiciones del presente Plan 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 de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre las 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.

Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.

Edificación Continua:

Es la que se construye simultáneamente o diferida en el tiempo, emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada 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 que aquella se ubique, señaladas 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 en 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 establecida 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:

$$\text{Densidad predial} \\ \text{Cantidad Máxim} = \frac{\text{máxima}}{5} \times \text{Sup. bruta del} \\ \text{sitio o viv.} \quad \text{terreno en Há}$$

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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 cierre vivo.

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

ARTICULO 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 3mts.

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

ARTICULO 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 0.30mts. 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 0.60mts. 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.

ARTICULO 13:

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

En todo caso los proyectos de mejoramiento deberán 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.

ARTICULO 14:

Estacionamiento:

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

USO DEL SUELO	ESTANDAR (Número de estacionamientos)
---------------	--

VIVIENDAS

Vivienda Colectiva de hasta 45m ² . construidos	: 1 por cada 10 viviendas
Entre 45m 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 estacionamientos

EQUIPAMIENTO

Supermercado	: 1 por cada 75m ² de superficie construida
--------------	--

Locales Comerciales	: 1 por cada 90 m2 de superficie construida
Servicios Públicos	: 1 por cada 100 m2 de superficie construida
Salud	: 1 por cada 120 m2 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 m2 de superficie construida
Deportes	: 1 por cada 50 espectadores
INDUSTRIA, ALMACENAMIENTO Y TALLERES	: 1 por cada 150 m2 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 estacionamientos que origine 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 estacionamientos 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 13m2 y un ancho de 2.5mts., sin incluir las áreas destinadas a circulación. Las circulaciones deberán tener un ancho mínimo de 6mts.

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 5mts.

ARTICULO 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:

- M Salud
- M Educación
- M Seguridad
- M Culto
- M Cultura
- M Organizaciones Comunitarias
- M Areas Verdes
- M Deportes
- M Esparcimiento y Turismo
- M Comercio Minorista
- M Servicios Públicos
- M Servicios Profesionales
- M 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 Media y Básica	Locales de Educación Básica y Pre-básica
Seguridad	Cárcel Bases Militares Gobern. Marítima	Comisaría Tenencia Bomberos	Retén
Culto	Santuario Catedral	Templo Parroquia	Capilla
Cultura	Museo Biblioteca Sala de Concierto Teatro	Auditorium Teatro Biblioteca	Biblioteca

Organizaciones Comunitarias		Junta de Vecinos	Junta de Vecinos Centro de Madres Centro Social
Areas Verdes	Parque	Parque Plaza	Plaza Jardines Juego Infantil
Deportes	Centro Deportivo Medialuna	Estadio Cancha Piscina Gimnasio	Cancha Gimnasio Piscina
Esparcimiento y Turismo	Motel de Turismo Hotel Hostería	Hotel Residencial Restorán Club Social Discoteca Juegos Electrónicos Quinta de Recreo Cine	Residencia Fuente de Soda Restorán
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 Administración Pública Municipio	Servicios de la utilidad pública de Administración Pública
Servicios Artesanales		Taller pequeño tal como: Lavandería Peluquería Gasfitería Costura y Moda Jardín de Plantas, etc.	Taller pequeño tal como: Lavandería Peluquería Gasfitería Costura y Moda 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 del suelo que establece el presente Plan Regulador.

ARTICULO 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

Inofensivas: Aquellas actividades que no producen daños ni molestias a la comunidad (personas y/o entorno)

Molestias: 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 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 de la noche.

Insalubres: Aquellas actividades que por su destino o por las operaciones o procesos que en ellas se practican dan lugar a desprendimiento, 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.

Peligrosas: 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.

Talleres: 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.

Almacenamiento: Predios, recintos, construcciones y/o edificios en que se realizan acopios o bodegaje de cualquier tipo de productos.

Los talleres destinados a garajes de reparación y mantención de vehículos y todos los rubros que representan reparaciones y elaboración de productos se permitirán siempre que sean clasificados como inofensivos.

Las actividades que se permitan en las zonas con usos de suelo con destino industrial, almacenamiento y talleres podrán ser localizadas en dichas zonas siempre que obtengan la clasificación de inofensivas o molestas según corresponda, por parte de Ministerio de Salud de acuerdo a los reglamentos que se señalan a continuación:

Nivel máximo permisible de	:	D.S. N° 286, Ministerio de Salud, 1984
Presión sonora	:	D.S. N° 144, Ministerio de Salud, 1961, Res. N° 1.215 M. de Salud, 1978.
Contaminación Atmosférica	:	D.S. N° 144, Ministerio de Salud, 1961, Res. N° 1.215 M. de Salud, 1978.
Residuos	:	Ley N° 3.133 y reglamento D.S. N° 2491 de 1916 Res. N° 1.215 M. de Salud 1978; Art. 11°, 12° y 13° del D.L. N° 3.557 , 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.

ARTICULO 17:

Uso de Suelo 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 estacionamientos 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 estructurantes de ancho mínimo igual o superior a 20mts.

según se establece en artículo 31 de la presente Ordenanza.

Superficie Predial Mínima	: 800 m ²
El ancho mínimo de los accesos y salidas de vehículos, desde el predio a la 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 edificios de estacionamiento de automóviles, buses y camiones:

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

Superficie predial mínima	: 1.000 m ²
Frente predial mínimo	: 20 mts.
Sistema de agrupamiento	: Aislado. Se permitirán adosamientos de construcciones abiertas y cubiertas que no excedan la altura de 2,50mts.

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

ARTICULO 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.

ARTICULO 19:

Bienes Nacionales de uso Público:

Las áreas de uso público, como son las vías y áreas verdes, existentes 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, fuentes de agua, juegos infantiles y otras similares, según corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por el Director de Obras Municipales. El porcentaje de ocupación de suelo de todas aquellas obras que impliquen recintos cerrados no podrán sobrepasar el 1% del total del predio.

ARTICULO 20:

Urbanización:

La aprobación de proyectos de urbanización, como asimismo 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 Urbanismo y Construcciones y de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y, además por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización y de los servicios respectivos.

ARTICULO 21:

Uso de Suelos Prohibidos:

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

- Planta y botadero de basuras

ARTICULO 22:

Edificación en Predios Existentes:

Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación, 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.

ARTICULO 23:

Estabilidad de los Edificios:

Para el otorgamiento de permisos de edificación, cuando se trate de construcciones de 3 ó más pisos, la Dirección de Obras Municipales exigirá estudio de mecánica de suelo del terreno respectivo, el cual deberá ser suscrito por profesional competente.

ARTICULO 24:

Norma 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:

VER DIARIO OFICIAL DE 21.06.2001, PAGINA 13
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.

CAPITULO IV

Macro-Areas, Zonificación, uso de Suelo y Normas Específicas

ARTICULO 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.

Áreas 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.

Area Especial:

Son las áreas planificadas ubicadas tanto dentro del Area consolidada como en el Area 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.

ARTICULO 26:

Las áreas anteriormente mencionadas se dividen en las siguientes zonas:

- Area Consolidada : ZU-1, ZU-2, ZU-3, ZU-4, ZU-5.
Area de Extensión : ZE-1, ZE-2, ZE-3, ZE-4, ZE-5, ZE-6, ZE-7, ZE-8 y ZE-9.
Area Especial : - Resguardo del medio ambiente natural.
ZR-1, Terreno de playa.
ZR-2, Protección de vertientes 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 no grafican en planos tales como, restricción de usos de telecomunicaciones; protección de líneas de alta tensión y ductos subterráneos en general.

ARTICULO 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.

ARTICULO 28:

Los usos de suelo 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:

AREA CONSOLIDADA

ZONA ZU-1

- Zona de Suelo Permitidos : Vivienda
Equipamiento de escala regional excepto seguridad, deportes y comercio; y de escala comunal y vecinal de todo tipo.
- Usos de Suelo Prohibidos : Todos los usos de suelos no señalados precedentemente y los señalados en el artículo 21 de la presente Ordenanza.
- Superficie Predial Mínima : 400 mts²
Frente Predial Mínimo : 12 mts.
% Máxima de Ocupación de Suelo : - 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

- Usos de Suelo Permitidos : - Vivienda.
- Equipamiento de escala regional sólo de deporte; y de escalas comunal y vecinal de todo tipo.
- Almacenamiento y talleres inofensivos.
- Actividades complementarias a la vialidad y el transporte según lo señalado en artículo 17 de la presente Ordenanza.
- Usos de Suelo Prohibidos : Todos los usos de suelos no indicados precedentemente y los señalados en el artículo 21 de la presente Ordenanza.
- Superficie Predial Máxima : - Vivienda y Equipamiento: 400 mts².
- Almacenamiento y talleres inofensivos 800 mts².

- 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 : Aislamiento, pareado y
continuo.
- Altura de la Edificación : - Aislamiento y pareada:
Respetando rasantes según
lo señalado en el artículo
8 de la presente Ordenanza.
- Continua: 3,50 mts. sobre
la edificación continua, se
permite edificación aislada,
respetando rasantes.
- Antejardín Mínimo : Según lo dispuesto en el
Artículo 11 de la presente
Ordenanza.

ZONA ZU-2

- Usos de Suelo Permitidos : - Vivienda
- Equipamiento de escala
regional sólo de deporte;
y de escalas 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.
- Superficie Predial Máxima : - Vivienda y equipamiento:
400 mts.2.
- Almacenamiento y talleres
inofensivos 800 mts2.
- Frente Predial Mínimo : - Vivienda y equipamiento:
12mts.
- 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 : Aislamiento, pareado y
continuo
- Altura de la Edificación : - Aislamiento y pareada:
Respetando rasantes según
lo señalado en el artículo
8 de la presente Ordenanza
- Continua: 3,50 mts. sobre

edificación continua se permite edificación aislada respetando rasantes.
Antejardín Mínimo : Según lo dispuesto en artículo 11 de la presente Ordenanza.

ZONA ZU-3

Usos de Suelo Permitidos : - Vivienda
- Equipamiento de escala regional de seguridad; y de escalas comunal y vecinal de todo tipo.
- Actividades complementarias a la vialidad y el transporte sólo locales de venta o expendio de combustibles, de acuerdo a lo señalado en el artículo 17 de la presente Ordenanza.

Usos de Suelo 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 en el artículo

Antejardín Mínimo : Según lo dispuesto en el Artículo 11 de la presente Ordenanza.

ZONA ZU-4

Usos de Suelo Permitidos : - Vivienda
- Equipamiento de escala regional de seguridad, gobernación marítima, esparcimiento y turismo; y de escala comunal y vecinal de todo tipo.

Usos de Suelo 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 Mínimo : 20 mts.

% Máximo de Ocupación de Suelo : - Vivienda : 20%
- Equipamiento : 40%

Densidad Predial Máxima : 40 habitantes por hectárea.
Sistema de Agrupamiento : Aislado
Altura de Edificación : Respetando rasantes según lo dispuesto en el Artículo 8 de la presente Ordenanza.
Antejardín Mínimo : Según lo dispuesto en Artículo 11 de la presente Ordenanza.

ZONA ZU-5

Usos de Suelo Permitidos : - Industria, almacenamiento y talleres inofensivos y molestos; se permite vivienda de cuidador.
- Actividades complementarias a la vialidad y el transporte de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 17 de la presente Ordenanza.
Superficie Predial Mínima : 2.000 mts²
Frente Predial Mínimo : 30 mts.
% Máximo de Ocupación de Suelo : 60%
Densidad Predial Máxima : No se consulta
Sistema de Agrupamiento : Aislado
Altura de Edificación : Respetando rasantes según lo dispuesto en el artículo 8 de la presente Ordenanza.
Antejardín Mínimo : Según lo dispuesto en el artículo 11 de la presente Ordenanza.

AREA DE EXTENSION

ZONA ZE-1

Usos de Suelo Permitidos : - Vivienda
- Equipamiento de escala comunal de todo tipo excepto estadio, medialuna y quinta de recreo.
Usos de Suelo 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 Suelo : 1° y 2° pisos : 100%
3° piso y siguientes : 70%
Densidad Predial Máxima : No se consulta.
Sistema de Agrupamiento : Aislado, pareado y continuo
Altura de la Edificación : - Aislado y pareado:
Respetando rasante, de acuerdo al artículo 8 de la presente Ordenanza
- Continua: 7 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 Suelo Permitidos : - Vivienda
- Equipamiento de escala vecinal de todo tipo.
- Actividades complementarias a la vialidad y el transporte, sólo locales de venta y expendido de combustibles, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 17 de la presente Ordenanza.

Usos de Suelos Prohibidos : Todos los usos de suelo no mencionados 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 Ocupación de Suelo : - 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 de acuerdo al 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 Suelo Permitidos : - Vivienda
- Equipamiento vecinal de todo tipo.
- Talleres inofensivos
- Actividades complementarias a la vialidad y transporte, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8 de la presente Ordenanza.

Usos de Suelos Prohibidos : Todos los usos de suelos no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 21 de la presente Ordenanza.

Subdivisión Predial Mínima: 400 mts.2
% Máximo de Ocupación de Suelo : - Vivienda : 70%
- Equipamiento y talleres : 50%
Densidad Predial Máxima : 90 habitantes por hectárea
Sistema de Agrupamiento : - Vivienda: aislado y pareado
Altura de la Edificación : Respetando rasantes de acuerdo al artículo 8 de la presente Ordenanza.
Antejardín Mínimo : Según el artículo 11 de la presente Ordenanza

ZONA ZE-4

Usos de Suelo Permitidos : - Vivienda
- Equipamiento de escala vecinal sólo educación deportes y áreas verdes.
Usos de Suelo Prohibidos : Todos los usos de suelos no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 21 de la presente Ordenanza.
Superficie Predial Mínima : 2.000 mts.2
Frente Predial Mínimo : 30 mts.
% Máximo de Ocupación de Suelo : 10%
Densidad Predial Máxima : 20 habitantes por hectárea
Sistema de Agrupamiento : Aislado
Altura de la Edificación : Respetando rasantes de acuerdo a lo dispuesto 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 Suelo Permitidos : - Vivienda
- Equipamiento de escala vecinal sólo educación, deportes y áreas verdes.
Usos de Suelo Prohibidos : Todos los usos de suelos no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 21 de la presente Ordenanza.
Superficie Predial Mínimo : 4.000 mts.2
Frente Predial Mínimo : 50 mts.
%Máximo de Ocupación de Suelo : 5%
Densidad Predial Máxima : 10 habitantes por hectárea.
Sistema de Agrupación : Aislado
Altura de Edificación : Respetando rasantes de acuerdo a lo estipulado 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 Suelo Permitidos : Vivienda
Usos de Suelo Prohibidos : Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el Artículo 21 de la presente Ordenanza.

Superficie Predial : 8.000 mts.2
Frente Predial Mínimo : 80 mts.
% Máximo de Ocupación de Suelo : 2,5%
Densidad Predial Máxima : 5 habitantes por hectárea.
Sistema de Agrupamiento : Aislado
Altura de la Edificación : Respetando rasantes de acuerdo a lo dispuesto 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 Suelo Permitidos : - Industria, almacenamiento y taller inofensivos; se permite vivienda de cuidador.
- Actividades complementarias a la vialidad y el transporte de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 17 de la presente Ordenanza.

Usos de Suelo Prohibidos : Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 21 de la presente Ordenanza.

Superficie Predial Mínima : 2.000 mts.2
Frente Predial Mínimo : 25 mts.
% Máximo de Ocupación de Suelo : 60%
Densidad Predial Máxima : No se consulta
Sistema de Agrupamiento : Aislado
Altura de la Edificación : Respetando rasantes de acuerdo a lo dispuesto 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 Suelo Permitidos : - Pequeña industria inofensiva, almacenamiento

y talleres inofensivos y molestos; se permite vivienda de cuidador, equipamiento escala vecinal de deportes y áreas verdes y forestación.
- Actividades complementarias a la vialidad y el transporte en pequeña escala, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 17 de la presente Ordenanza.

Usos de Suelo Prohibidos : Lo mismo de la ZONA ZE-7.
Superficie Predial Mínima : 800 mts.2
Frente Predial Mínimo : 20 mts.
% Máximo Ocupación Suelo : 60%
Densidad Predial Máxima : No se contempla.
Sistema de Agrupamiento : Aislado
Altura de Edificación : Idem ZONA ZE-7
Antejardín Mínimo : 5 mts.

ZONA ZE-9

Usos de Suelo Permitidos : - Equipamientos de áreas verdes de escala vecinal.
- Instalaciones y edificaciones complementarias al litoral, como talleres artesanales no molestos de reparación y/o construcción de embarcaciones.
- Bodegas molestas y no molestas relacionadas con la actividad pesquera u otros afines.

Usos de Suelo Prohibidos : Idem ZONA ZE-7
Superficie Predial Mínima : 1.000 mts.2
Frente Predial Mínimo : 20 mts.
%Máximo Ocupación de Suelo: 50%
Densidad Predial Mínima : No se contempla
Altura de Edificación : Idem ZONA ZE-7
Antejardín Mínimo : 10 mts.

AREA ESPECIAL

a) Resguardo del Medio Ambiente Natural

ZONA ZR-1

Terrenos de Playa:

Correspondientes 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 N° 18.255 del año 1983 y sus usos serán determinados por la autoridad competente.

Usos de Suelo Permitidos : - Equipamiento de áreas verdes de escala vecinal.

- Instalaciones complementarias al litoral que no impliquen edificaciones tales como: atracaderos, arrastraderos, rampas y varaderos.

Usos de Suelo Prohibidos : Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 21 de la presente Ordenanza.

ZONA ZR-2

Protección de Vertientes y Cauces Naturales de Agua:

Estas 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., A.CH.-01.B., y A.CH.-01.C., se establecen las franjas de protección de dichos bordes naturales.

Usos de Suelo Permitidos : - Equipamiento de escala vecinal de deportes y áreas verdes
- Forestación

Usos de Suelo Prohibidos : Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 21 de la presente Ordenanza.

Superficie Predial Mínima : 10.000 mts²

Frente Predial Mínimo : 200 mts²

ZONA ZR-3

Protección de Quebradas Naturales:

Corresponde a zona no edificables constituidas por laderas y franjas colindantes a los bordes de quebradas naturales, cuya vegetación es necesario preservar e incrementar con el objeto de impedir la 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 Suelo Permitidos : Forestación

Usos de Suelo Prohibidos : Todos los usos de suelo mencionados 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 de suelos deficientes (mallines) no son aptas para el establecimiento de asentamientos humanos, según gráfica en planos A.CH.-01.A., A.CH.-01B. y A.CH.-01C.

Usos de Suelo Permitidos : Forestación
Usos de Suelo Prohibidos : Todos los usos no mencionados precedentemente y los indicados en el artículo 21 de la presente Ordenanza.
Subdivisión Predial Mínima: 40.000 mts²
Frente Predial Mínimo : 200 mts.

b) 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 lo 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.

Faja de Pista: Ancho : 150 mts. a eje de la pista
Largo : 1.420 mts.

Area: Superficie ubicada a continuación de ambos extremos de la faja de pista, de 305 mts. en cada caso.

En esta zona no se permiten edificaciones de ningún tipo.

Las edificaciones existentes se consideran congeladas no pudiendo alterarse ni cambiar de destino.

Area "B": Superficie ubicada a continuación del área "a" de forma trapezoidal siguiendo el ángulo del área "a", en una longitud de 1.000 mts.

Area "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

altura de edificación.

Area "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.

Area "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 de rasante aplicada a partir del límite del área "D", a una altura de 45 mts., medidos desde el nivel de pista, con una pendiente del 5% hacia el exterior de la franja.

Area "F": ■Area comprendido bajo la superficie de transición, en las franjas laterales y paralelas a la franja de 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 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 ella rigen las normas de los Servicios respectivos.

ZONA ZR-8

Cementerio:

Zona destinada exclusivamente a sepultación. 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 tienen 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 Ductos Subterráneos: Corresponden a fajas de terrenos destinadas a proteger los tendidos de ductos subterráneos de cualquier naturaleza. La delimitación y restricción aplicables a ella se rigen por las normas técnicas de los Servicios respectivos.

CAPITULO V

Vialidad

ARTICULO 29:

Las calles, pasajes y en general todas las vías públicas del presente Plan Regulador son las actualmente existentes, 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.

ARTICULO 30:

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

ARTICULO 31:

Son vías estructurantes las que se indican a continuación, señalando sus tramos, anchos oficiales y condiciones de existente y proyectada.- Dirección de Obras Municipales.

VER DIARIO OFICIAL DE 21.06.2001, PAGINAS 17 y 18

NOTA

NOTA:

El artículo 2° del DTO 83, Vivienda, publicado

el 20.06.2002, modifica la letra A, del presente cuadro,
en la forma que dicha norma dispone.

Oscar Catalán Sánchez, Alcalde.- Selim A. Muñoz
Arias, Ministro de Fe, Secretario Municipal.