

**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA**

**DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES**



**PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALDIVIA**

**ORDENANZA LOCAL**

**(TEXTO REFUNDIDO DE USO INTERNO)**

**MARZO 2004**

**SE INCLUYEN: MODIFICACIONES 1990-91, 1991-92, 1994, 1996, 1998 , 2000,2001,2002 y  
2003**

**CONTENIDO**

	Página
Ordenanza Local (1988/2003) Texto General	3
Ordenanza Plan Seccional Krahmer (Mod. 2001)	42
Ordenanza Plan Seccional Barrios Bajos (Mod. 2001)	44
Ordenanza Plan Seccional Costero (Mod. 2001)	50
Ordenanza Altos de Guacamayo (Mod. 2003)	65

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALDIVIA

Santiago, 4 de Octubre de 1988.- Hoy se decretó lo siguiente: (D.O. del 03.11.1988)

Nº 179.- Visto: Lo dispuesto en los artículos 2º y 9º de la Ley Nº 16.391 y 12 letra i) del D.L. Nº 1.305 de 1976. los artículos 41 al 44, 53, 54 y 60 del D.F.L. Nº 458, (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; el artículo 550 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización; los Decretos Alcaldicios Nº 176 y Nº 327, del 7 de Octubre de 1987 y del 11 de Agosto de 1988, respectivamente, ambos de la I. Municipalidad de Valdivia; y, los antecedentes que se acompañan:

### Decreto:

**Artículo 1º.** Apruébase el Plan Regulador Comunal de Valdivia, en conformidad a lo indicado en la Memoria Explicativa, el Estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, la Ordenanza Local y los Planos PR-VAL-01, PR-VAL-02, PR-VAL-03 y PR-VAL-04, confeccionados a escala 1:5.000, documentos que por el presente Decreto se aprueban.

**Artículo 2º.** El texto de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Valdivia, que por el presente decreto se aprueba, es el siguiente:

## ORDENANZA LOCAL

### CAPITULO I Disposiciones Generales

#### ARTICULO 1.

La presente Ordenanza establece las normas referentes a límite urbano, zonificación, uso de suelo, subdivisión predial, edificación, urbanización y vialidad, que deberán observarse dentro del área territorial del presente Plan Regulador Comunal de Valdivia, graficada en los planos PR-VAL-01, PR-VAL-02, PR-VAL-03 y PR-VAL-04, las cuales se complementan con la información contenida en dichos planos.

#### ARTICULO 2.

El área territorial del presente Plan Regulador queda determinado por el límite urbano, constituido por la línea poligonal cerrada entre los puntos 1 al 29 cuya descripción de puntos y tramos se incluye en el artículo 6 de esta Ordenanza.

#### ARTICULO 3.

Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encuentren 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 la Ley General de Urbanismo y Construcciones, le corresponde a la Dirección de Obras Municipales de Valdivia la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza; y a la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Xª Región Los Lagos, 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 20º al 26º 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 la presente Ordenanza queda definido por los puntos y tramos que se describen a continuación:

Punto	Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
1	Intersección del eje del Río Valdivia con eje del Canal San Francisco.		
2	Intersección de la prolongación al poniente del eje del Canal san Francisco con el eje del Río Valdivia.	1-2	Eje del Canal San Francisco entre los puntos 1 y 2 descritos.
3	Intersección del eje del Río Valdivia con prolongación hacia el sur-este del tramo 13-14 del límite urbano de la localidad de Niebla.	2-3	Eje del Río Valdivia entre los puntos 2 y 3.
4	Intersección de la prolongación del tramo 13-14 del límite urbano de la localidad de Niebla con la curva de nivel + 100 m.s.n.m.	3-4	Tramo 13-14 del límite urbano de Niebla entre los puntos 3 y 4.
5	Intersección de curva de nivel 100 m.s.n.m. con paralela trazada 350 m. al noroeste del eje del camino T-350.	4-5	Curva de nivel + 100 m.s.n.m. entre los puntos 4 y 5.
6	Intersección de línea paralela trazada 350 m. al norte del eje del camino T-350 con eje del Estero Estancilla.	5-6	Línea paralela trazada 350 metros al norte del eje del camino T-350 entre los puntos 5 y 6.
7	Intersección del eje del Estero Estancilla con el eje de la quebrada El Bayo.	6-7	Eje del Estero Estancilla entre los puntos 6 y 7.
8	Intersección del eje de la Quebrada El Bayo con la curva de nivel 75 m.s.n.m.	7-8	Eje de la Quebrada El Bayo entre los puntos 7 y 8.
9	Intersección de la curva de nivel 75 m.s.n.m. con eje de la Quebrada Aserradero.	8-9	Curva de nivel 75 m.s.n.m. entre los puntos 8 y 9.
10	Intersección del eje de la Quebrada Aserradero y su prolongación al oriente con eje del Río Cruces.	9-10	Eje de la Quebrada Aserradero y su prolongación al oriente entre los pun-

		tos 9 y 10 descritos.
11	Intersección del eje del Río Cruces con eje del Río Cau-Cau.	10-11 Eje del Río Cruces entre los puntos 10 y 11 descritos.
12	Intersección del eje del Río Cau-Cau con paralela trazada 150 m. al poniente de la prolongación al norte del eje de la Avda. Manuel H. Agüero.	11-12 Eje del Río Cau-Cau entre los puntos 11 y 12.
13	Intersección de paralela trazada 150 m. al norte del eje de Avda. España con el eje del camino Cabo Blanco.	12-13 Línea trazada 150 m. al norte del eje de Avda. España entre los puntos 12 y 13 descritos.
14	Intersección del eje del camino Cabo Blanco, con paralela trazada 300 m. al norte del eje de la Avda. España.	13-14 Eje del camino Cabo Blanco entre los puntos 12 y 13 descritos.
15	Intersección de paralela trazada 300 m. al nor-orienté de eje de Avda. España con paralela trazada 100 m. al nor-poniente del eje de la calle Isabel Rodas y su prolongación al nor-orienté.	14-15 Línea recta paralela trazada 300 m. al nor-orienté del eje de la Avda. España entre los puntos 14 y 15 descritos.
16	Intersección de paralela trazada 100 m. al nor-poniente del eje de calle Isabel Rodas y su prolongación al nor-orienté con paralela trazada 400 m. al poniente del eje de Avda. Pedro Aguirre Cerda.	15-16 Línea recta paralela trazada 100 m. al nor-poniente del eje de la calle Isabel Rodas y su prolongación al nor-orienté, entre los puntos 15 y 16 descritos.
17	Intersección de paralela trazada 400 m. al poniente del eje de Av. Pedro Aguirre Cerda, con el eje del camino Vecinal.	16-17 Línea paralela 400 m. al poniente del eje de Av. Pedro Aguirre Cerda entre los puntos 16 y 17.
18	Intersección de la prolongación al sur-orienté de eje del camino Vecinal, con el eje del río Calle-Calle.	17-18 Eje del camino vecinal y su prolongación hacia el sur-orienté, entre los puntos 17 y 18 descritos.
19	Intersección del eje del Río Calle-Calle con la prolongación hacia el norte del eje de la aducción de agua potable de la Cuesta de Soto.	18-19 Eje el Río Calle-Calle entre los puntos 18 y 19 descritos.

20	Intersección de la prolongación hacia el sur del eje de la aducción de agua potable de Cuesta de Soto, con el eje de la línea férrea.	19-20	Eje de la aducción de Agua Potable de Cuesta de Soto y su prolongación, entre los puntos 19 y 20 descritos.
21	Intersección del eje de la línea férrea con paralela trazada 60 m. al norte del eje de Av. Matta.	20-21	Eje de la línea férrea entre los puntos 20 y 21 descritos.
22	Intersección de paralela trazada 60 m. al norte del eje de Av. Matta y su prolongación al oriente, con el costado oriente del camino del camino a Los Lagos.	21-22	Línea recta trazada paralela 60 m. al norte del eje de Av. Matta y su prolongación al oriente, entre los puntos 21 y 22 descritos.
23	Intersección del costado oriente del camino a Los Lagos, con el eje del Estero Collico.	22-23	Costado oriente del camino a Los Lagos, entre los puntos 22 y 23 descritos.
24	Intersección del eje del Estero Collico con eje del tendido de línea de alta tensión.	23-24	Eje del Estero Collico entre los puntos 23 y 24 descritos.
25	Intersección del eje del tendido de línea de alta tensión con perpendicular al eje de la Avda. Picarte (ex-Ruta 5) trazada a 650 m. al sur-oriente del eje de la calle Ignacio de la Carrera, que corresponde con el deslinde nor-poniente del nuevo Cementerio.	24-25	Eje del tendido de línea de alta tensión entre los puntos 24 y 25 descritos.
26	Intersección de paralela trazada 205 m. al sur-oriente del eje del camino Bohle con eje del camino a Paillao.	25-26	Línea paralela trazada 205m. al sur-oriente del eje del camino Bohle entre los puntos 25 y 26.
27	Intersección de paralela trazada 200 m. al sur-poniente del camino a Paillao con eje del Estero Angachilla.	26-27	Línea paralela trazada 200m. al sur-poniente del camino a Paillao entre los puntos 26 y 27.
28	Intersección del eje del Estero Angachilla con el eje del callejón Triviño y su prolongación al oriente.	27-28	Eje del Estero Angachilla entre los puntos 27 y 28.

(Mod. Alto Guacamayo Res. Nº 17 del 24.04.2003, D.O. 30.05.2003)

29 Intersección del eje del Estero Catrico con el eje del callejón Triviño y su prolongación al

	oriente	28 – 29 Línea recta que une los puntos 28-29
30	Intersección del eje del Estero Catrico con el eje del Río Angachilla	29 – 30 Eje del Estero Catrico entre los puntos 29-30
31	Intersección del eje del Río Angachilla con eje del Camino a Guacamayo y su prolongación al sur	30-31 Eje del Río Angachilla entre los puntos 30 y 31
32	Intersección de línea equidistante Trazada 240 m al poniente del eje del camino a Guacamayo, con el eje del Callejón Sin Nombre y su prolongación al poniente.	31-32 Línea recta que une los puntos 31 y 32. 32-1 Línea recta que une los puntos 32 y 1

### **CAPITULO III**

#### **Definiciones y Normas Generales**

##### **ARTICULO 7.**

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

**Porcentaje de ocupación de suelo:** Es la relación porcentual entre la superficie edificada determinada por la forma que más adelante se expresa y la superficie total del predio, descontada 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 contabilizarán. Tampoco se contabilizarán 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 contabilizará 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 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 diferidas 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, la cual se mide de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 478 (2.6.1 y 2.6.2) de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

**Densidad predial:** Es la relación entre la cantidad de habitantes y la superficie predial que ocupan. Para la aplicación de lo dispuesto sobre la materia el artículo 21 de la presente Ordenanza, se entiende por cantidad de habitantes el valor que resulta de multiplicar por cinco (5) el número total de sitios que contemple el proyecto de loteo o de construcción de viviendas. Se entiende por superficie predial, la superficie neta del terreno en que se emplace el proyecto de loteo o de construcción de viviendas, expresada en hectáreas.

Para calcular el número máximo de sitios que permite el proyecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{N}^{\circ} \text{ máx. de sitios} = \frac{\text{Densidad predial máxima} \times \text{Superficie Predial}}{5}$$

**ARTICULO 8.**

Rasantes y distanciamientos. Para la aplicación de rasantes y distanciamientos se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 479 (2.6.3) de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

**ARTICULO 9.**

Adosamientos. Los adosamientos se ajustarán a las disposiciones contenidas en el artículo 478 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización ( art. 2.6.2 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones de 1992). Los adosamientos se permitirán para cualquier forma 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 no podrán superar la altura de 2,00 m. aceptándose cierro vivo.

En los sitios esquina los cierros deberán formar los ochavos previstos en los artículos 452 (2.5.3), 453 (2.5.4), 454 (2.5.6) y 456 (2.5.5) de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

**ARTICULO 11.**

Estacionamientos. 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 deberán cumplirse dentro del respectivo predio, son las siguientes:

Uso de suelo	Estándar
<b>VIVIENDAS</b>	
Vivienda colectiva:	
De hasta 45 m2 construidos	1 por cada 6 viviendas
Entre 45 m2 y 100 m2 construidos	1 por cada 3 viviendas
De más de 100 m2 construidos	1 por cada 2 viviendas
Vivienda social:	Sin exigencias de estacionamiento
<b>EQUIPAMIENTO</b>	
Supermercado	1 cada 35 m2 de superficie útil construida
Locales Comerciales y Oficinas	1 cada 90 m2 de superficie útil construida
Servicios Públicos	1 cada 80 m2 de superficie útil construida
Salud	1 cada 80 m2 de superficie útil construida
Hoteles, Moteles y Residenciales	1 cada 6 camas
Educación y Cultura	1 cada 200 m2 de superficie útil construida
Deportes	1 por cada 20 espectadores
<b>INDUSTRIA, ALMACENAMIENTO Y TALLERES</b>	1 por cada 200 m2 de superficie útil construida.

Las industrias y recintos destinados exclusivamente 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.

(Mod. 90-7 Res. Nº 20 del 24.11.1991, D.O. del 30.12.1991) :

“Para el cálculo de superficie útil construida de los locales comerciales en general, no se considerará la superficie de Bodegas de Almacenamiento; sin embargo, cuando éstas requieran descargar mercadería de vehículos de transporte que entorpezca la circulación por la calle que enfrentan, deberán contemplar los respectivos patios de descarga, situación que será definida y aprobada en conjunto por el Director de Obras Municipales y el Director del Tránsito de la Municipalidad de Valdivia”.

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

Para los efectos de este artículo, se considerarán como superficie útil construida, la que resulte de descontar a la superficie total construida lo siguiente: un 10% por concepto de muros estructurales y periféricos, la superficie común destinada a circulación (accesos, hall, pasillos, rampas, pasajes, escaleras, ascensores y montacargas); la ocupada por instalaciones tales como salas de máquinas, ductos, recintos de medidores, botaderos y receptores de basura, y la bodegas, en el caso de edificios colectivos de habitación.

**La obligación consignada en el presente artículo no será exigible en obras nuevas cuando ocurra alguno de los siguientes requisitos: que el frente del predio en que se emplaza el edificio sea igual o inferior a doce metros y que el número de estacionamientos que origine la construcción sea igual o inferior a 4 unidades.**

(Mod. 90-7 Res. N° 20 del 24.11.1991, D.O. del 30.12.1991) :

“Específicamente dentro de la Zona ZU-1a, definida en el artículo 2 del presente Decreto, quedarán eximidas de la obligación de estacionamientos consignada en el presente artículo, todas las obras nuevas que, destinadas a locales comerciales y oficinas, sean edificadas en predios con superficie inferior a cuatrocientos metros cuadrados o tengan un fondo igual o inferior a once metros. Dentro de la misma zona y sin considerar características del o los predios comprendidos, no se exigirán obligaciones de estacionamiento interior para locales comerciales que conforman una galería comercial, con salidas a dos calles distintas o a una sola calle pero que disten entre sí un mínimo de treinta metros”.

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 estacionamiento igual o inferior a cuatro unidades.

Si una obra nueva, o el cambio de destino de todo o parte de un edificio hace exigible un número de estacionamientos igual o superior a 5 unidades y no fuera posible emplazarlas dentro del predio en que se ubica el edificio, la Dirección de Obras deberá denegar el permiso correspondiente.

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

Cada estacionamiento deberá tener una superficie mínima de 13 m<sup>2</sup> y un ancho mínimo de 2,5 m sin incluir las áreas destinadas a circulación. Las circulaciones deberán tener un ancho mínimo de 6 metros.

La demarcación y señalización de los estacionamientos ubicados en la vía pública, deberá hacerse de acuerdo a lo dispuesto en el Manual de Señalización de Tránsito aprobado por D.S. N° 121 de Transportes y Telecomunicaciones de 1982. El cumplimiento de este requisito debe ser revisado y aprobado por el Departamento de Tránsito de la Municipalidad.

Los accesos desde la calle a los recintos destinados a estacionamientos, tendrán un ancho máximo de 6 metros. Sólo podrá exceder esta dimensión, incluyendo en el proyecto una solución de continuidad a la acera que dé preferencia y seguridad a la circulación de peatones. Esta solución debe ser previamente aprobada por la Dirección de Obras Municipales.

En el acceso de estacionamiento y sobresaliendo 50 cm. de la Línea Oficial y una altura mínima de 2,5 m. sobre el suelo, deberá colocarse una baliza luminosa cuyas características deberá aprobar el Departamento de Tránsito de la Municipalidad.

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

(Mod.90-7 Res. N° 20 del 24.11.1991, D.O. del 30.12.1991) :

“Los accesos al camino T-350, Valdivia - Niebla, desde predios destinados a Equipamiento, en especial de Esparcimiento, Turismo y Comercio Minorista; así como aquéllos con uso del suelo en actividades productivas Industriales de Talleres, Bodegas de Almacenamiento, Explotaciones Agrícolas o Forestales, etc., y en general todas aquellas que signifiquen perjudicar la circulación por dicha vía, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- 1.- Contar con un lugar de detención paralelo y a nivel del camino T-350, fuera de éste.
- 2.- Tener una pista de aceleración y otra de desaceleración y detención paralela, y al mismo nivel de la mencionada vía.
- 3.- Las anteriores características, además de otras tales como anchos, largos, bandejones, señalizaciones, tipo de pavimentos, etc., serán presentados mediante un proyecto realizado por un profesional idóneo, a la revisión, aprobación y recepción de las correspondientes obras, en conjunto por el Director de Obras Municipales y el Director del Tránsito de la Municipalidad de Valdivia”.

#### ARTICULO 12.

Uso del suelo con destino de Equipamiento. La clasificación por tipos y escalas de los usos de suelo con destino de equipamiento que se permiten o prohíben en cada zona descritas en el artículo 21 es la siguiente:

TIPO	ESCALA REGIONAL E INTERURBANA	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
Salud	Hospitales Clínicas	Policlínicos Clínicas Postas Cementerios	Policlínicos Dispensarios Consultorios
Educación	Locales de Educación Superior	Locales de Educación Media Locales de Educación Básica	Locales de Educación Básica y Pre-básica
Seguridad	Bases Militares Cuarteles Cárceles	Comisarías Tenencias Bomberos	Retenes
Culto	Catedrales Templos Santuarios	Templos Parroquias	Capillas
Cultura	Museos Bibliotecas Salas de Concierto Teatros Auditórium Jardines Botánicos	Bibliotecas Salas de Concierto Auditórium Teatros Casa de la Cultura	Bibliotecas
Organización Comunitaria		Juntas de Vecinos	Juntas de Vecinos Centros de Madres
Áreas Verdes	Parques Nacionales Santuarios de la Naturaleza	Parques Plazas	Plazas Jardines Juegos Infantiles
Deportes	Estadios Gimnasios Medias Lunas Coliseos	Estadios Canchas Piscinas Gimnasios	Canchas Gimnasios Piscinas
Esparcimiento y Turismo	Parques de Entretenciones Zonas de Camping Hoteles  Moteles Juegos Electrónicos	Restoranes Hoteles Residenciales	Cines Fuentes de Soda Restoranes

	Clubes Sociales Discotecas Quintas de recreo		
Comercio minorista	Centros Comerciales Mercados Supermercados Terminales de Distribución	Centros Comerciales Mercados Supermercados Locales Comerciales	Centros Comerciales Supermercados Locales Comerciales
Servicios Públicos	Intendencias Servicios de utilidad pública Servicios de la Administración Pública	Municipios Juzgados Servicios de Utilidad pública Servicios de la Administración Pública	Servicios de utilidad pública Servicios de la Administración Pública
Servicios profesionales	Oficinas en general Bancos	Oficinas en general Bancos	
Servicios Artesanales		Lavanderías Peluquerías Gasfiterías Costura y modas Jardines de plantas	Lavanderías Peluquerías Gasfiterías Costuras y modas Jardines de plantas

Todo terreno 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 13.** (Mod.90-8 Res. N° 20 del 24.11.1991, D.O. del 30.12.1991)

Uso de Suelo Destinado a Actividades Productivas Industriales de Talleres y Almacenamiento. Atendiendo los efectos que el funcionamiento de las actividades productivas producen a terceras personas, se tienen los siguientes tipos y categorías que implican condiciones especiales en el emplazamiento y uso del suelo de éstas, que son reguladas a través de permisos de subdivisión y construcción o por el otorgamiento de las respectivas patentes comerciales.

a) **Tipo de actividades productivas.**

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

- **Talleres:** Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se desarrollan las actividades antes señaladas para las industrias, o parte de ellas como montajes y/o reparaciones, etc., ocupándose para ello no más de 10 personas, salvo panaderías y similares.

- **Almacenamiento:** Predios, recintos, construcciones y/o edificios en que se hace acopio o bodegaje de cualquier tipo de productos.

- **Establecimientos de impacto similar:** Predios, recintos, construcciones y/o edificios donde se realizan actividades de venta de maquinarias; de materiales de construcción; de combustible gaseosos, líquidos y sólidos; los depósitos de vehículos y terminales de transporte y las bombas de bencina y "centros de servicio automotriz"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>Se entenderá por "Centro de Servicio Automotriz": local destinado al expendio de bencina, petróleo, parafina, lubricantes y otros productos de similar naturaleza para vehículos motorizados y que preste servicio de lavado, lubricación, revisión o mantención de vehículos, o bien, local que sólo presta estos últimos servicios descritos.

- **Servicios artesanales:** Establecimientos donde se desarrollan artesanías u oficios menores sin perjuicio del uso residencial tales como peluquerías, sastrerías, gas fiterías, reparadoras de calzado, pastelerías, etc.

b) **Categorías de actividades productivas (según su nocividad).**

- **Inofensivas:** Aquéllas que no producen daños ni molestias a la comunidad (personas y/o entorno).

- **Molestas:** Aquéllas cuyo proceso de extracción, tratamiento de insumo, fabricación o almacenamiento de materiales, primas o productos finales pueden ocasionalmente causar daños a la salud o a la propiedad y que normalmente quedan circunscritos al predio de la propia instalación; o bien, aquéllas 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:** Aquéllas que por su destinación o por las operaciones o procesos que en ellas se practican dan lugar a desprendimiento, emanaciones, trepidaciones, etc., que pueden 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:** Aquéllas que por índole eminentemente peligrosas, 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 clasificación de las actividades productivas en inofensivas, molestas, insalubres o peligrosas, será efectuada por la autoridad sanitaria pertinente, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 83 del Código Sanitario, D.F.L. N° 725 de 1968, del Ministerio de Salud Pública, modificado por la Ley 18.790 publicada en el Diario Oficial, de 24 de mayo de 1989.

Al respecto, cabe destacar que la Municipalidad no podrá otorgar patentes definitivas para la instalación, ampliación o traslado de industrias, sin el informe previo favorable de la autoridad sanitaria, evacuado en consideración a que se cumpla lo indicado en el Plan Regulador Comunal y que se de adecuada solución a los riesgos que el funcionamiento pueda causar a sus trabajadores y/o a la calidad ambiental.

c) **Criterios técnicos de emplazamiento.**

- c.1 Las calificadas como inofensivas podrán emplazarse en zonas mixtas con vivienda u otras actividades urbanas.  
Los servicios artesanales siempre deberán ser inofensivos para ser considerados como tales. De lo contrario, serán considerados como talleres.
- c.2 Se determinarán zonas exclusivas para el emplazamiento de las actividades productivas calificadas como molestas. (En caso de existir el nivel de planificación intercomunal para el territorio en cuestión, estas zonas serán siempre zonas de carácter intercomunal).
- c.3 No se permitirá, en las áreas urbanas, el emplazamiento de actividades productivas calificadas como peligrosas o insalubres. Por consiguiente, su localización será en el Area Rural, y su autorización estará sujeta a lo previsto en el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**ARTICULO 14.**

**Uso del suelo con destino Vialidad y Transporte.** La vialidad es inherente al proceso de división de la tierra y a cualquier actividad que en ella se desarrolle; por lo tanto, se entenderá que es un uso de suelo siempre permitido.

Los terrenos o edificios en que se desarrollen actividades complementarias a la vialidad y al transporte, tales como, estaciones de servicio automotriz y locales de venta o expendio de combustible; las playas y los locales de estacionamiento de vehículos sólo pueden localizarse en las zonas en que se permitan dichos usos de suelo y deberán cumplir con las siguientes normas, sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas para cada zona en el artículo 21 de la presente Ordenanza.

Las estaciones de servicio automotriz y los locales de venta o expendio de combustibles, las playas y los locales de estacionamiento de vehículos en las zonas en que se permitan dichos tipos de equipamiento deberán cumplir con las siguientes normas sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas para cada zona en el artículo 21 de la presente Ordenanza:

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

-Podrán emplazarse en predios que enfrenten vías de ancho mínimo igual o superior a 20 m. según se establece en el Artículo 26 de la presente Ordenanza. En caso de emplazarse enfrentando vías de ancho menor, la superficie predial no podrá ser inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.

- El ancho mínimo de los accesos y salidas de vehículos, desde el predio a la vía pública, será de 5 m. 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.  
 - Sistema de agrupamiento : aislado.  
 - Distancia mínima de cada acceso a la esquina más próxima: Será de 10 m. medido desde la intersección virtual de ambas líneas de solera y vértice teórico del acceso correspondiente.

b) Playas y locales de estacionamiento de vehículos :

- Sólo podrán emplazarse en predios que enfrenten a vías de ancho igual o superior a 20 m.  
 - Superficie predial mínima : 1.000 m<sup>2</sup>.  
 - Frente predial mínimo : 18 m;  
 - Forma de agrupamiento : aislada.

Se permitirán adosamientos de construcciones abiertas y cubiertas que no excedan la altura de 2,50 m.

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

#### **ARTICULO 15.**

Bienes Nacionales de Uso público. En las áreas de uso, como son las vías y áreas verdes, existentes o que se formen en el futuro, 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.

#### **ARTICULO 16.**

Líneas de Alta Tensión. Las fajas de restricción de las líneas de alta tensión que atraviesan el Área Urbana quedan reguladas por el Manual ML-A 3.1 de ENDESA.

Vías férreas: las fajas de protección de las vías férreas que cruzan el Área Urbana quedan reguladas por el Decreto Supremo 1.157 de 1931, del Ministerio de Fomento, Ley de Ferrocarriles.

Cementerios : Las fajas de restricción de los cementerios ubicados dentro del Área Urbana, quedan reguladas por el Decreto Supremo 357, M. Salud, de 1970.

#### **ARTICULO 17.**

Urbanización. La aprobación de proyectos de urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado, aguas servidas y aguas lluvias; agua potable; luz eléctrica, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo 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.

En los planos de loteo o subdivisión se dejará constancia de los ejes de pareo, cuando proceda.

#### **ARTICULO 18**

Edificación en predios existentes. Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación con excepción de los equipamientos mencionados en el artículo 14 de la presente Ordenanza, que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies y frentes prediales mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán debiendo darse cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella. (Mod. 90-9 Res. N° 20 del 24.11.1991, D.O. del 30.12.1991) :

Los predios existentes que tengan su frente y contrafrente a una vía pública (Pasaje o calle), podrán ser subdivididos en dos lotes, cada uno con acceso a una vía pública, aún cuando no cumplan con la superficie requerida por el Plan Regulador Comunal en la respectiva zonificación, siempre que cada lote cumpla como mínimo con lo establecido en el Reglamento del DFL N°2 de Viviendas Económicas, D.S. N° 168 de 1984 en su parte pertinente y, que sean destinados a dicho tipo de construcción.

**ARTICULO 19.**

Estudios geotécnicos. En el otorgamiento de permisos de edificación, la Dirección de Obras Municipales de Valdivia exigirá informe de mecánica de suelo para todas las construcciones de clase A, B, C y D, establecidos en el artículo 287 (5.7.18) de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, cuando éstas sean de tres o más pisos, no importando la zona en que se ubiquen.

**ARTICULO 20.**

Restricciones impuestas por la operación del Aeródromo "Las Marías". Sin perjuicio de lo establecido sobre zonificación y normas técnicas en el artículo 22 de la presente Ordenanza, deberán observarse las disposiciones que sobre seguridad de operación del aeródromo "Las Marías" establece la Dirección General de Aeronáutica Civil en su informe CADU Ord. N° 14/1 del 19 de enero de 1988.

La superficie afectada por dichas disposiciones se grafica en los planos PR-VAL-01 y PR-VAL-02 y los grados de restricción a aplicar son los que se describen a continuación :

**Área "a" :** Superficie comprendida bajo la superficie de aproximación, en los primeros 305 m. medidos desde el extremo de la franja de seguridad del aeródromo, el cual dista, a su vez 30 m. del cabezal sur de la pista.

Por constituir un área de alto riesgo, no se permite la presencia de edificaciones, instalaciones o plantaciones. Sólo existirán aquellos elementos relacionados con ayudas visuales y no visuales para la aproximación y aterrizaje de los aviones.

**Area "b":** (Mod.91-3 Res. N° 9 del 21.07.1992, D.O. del 14.08.1992):  
Terrenos comprendidos bajo la superficie Sur del Aeródromo. Se inicia a continuación del área de alto riesgo "a" y se extiende hasta la ribera Sur del Río Calle-Calle.

Por constituir un área de mediano riesgo, no se permite edificaciones residenciales ni equipamiento que impliquen presencia permanente de personas. Sólo podrán existir instalaciones industriales inofensivas y áreas verdes, salvo casos especiales autorizados por la DGAC.

La altura máxima de edificación será la que determine la rasante con una pendiente del 5% aplicada a partir del borde frontal de la franja de pista del aeródromo.

**Area "c":** (Mod.91-3 Res. N° 9 del 21.07.1992, D.O. del 14.08.1992):  
Terrenos comprendidos bajo la superficie de aproximación Sur del Aeródromo. Se inicia en una longitud de 840 m. medidos sobre la prolongación del eje de pista y a continuación del área de mediano riesgo "b".

Por corresponder a un área de restricción por altura, las edificaciones estarán limitadas en su altura, por la línea rasante con una pendiente del 5%, aplicada a partir del borde frontal de la franja de pista del Aeródromo, hasta alcanzar una altura de 45 m. respecto al nivel de la pista.

Los usos de suelo, las condiciones de subdivisión predial y de edificación serán las determinadas para la zona correspondiente que le asigna el presente Plan Regulador.

**Área "d":** Superficie comprendida bajo la superficie horizontal interna, en un círculo de 4.000 m. de radio, cuyo centro corresponde al centro geométrico de la pista.

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

**Área "e":** Superficie comprendida bajo la superficie cónica, en una franja o banda circular concéntrica al área "d", de 1.500 m. de ancho, medidos a continuación de ésta.

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

**Área "f":** Superficie comprendida bajo la superficie de transición, en las franjas laterales y paralelas a la franja de seguridad del aeródromo, de 315 m. medidos a partir de ambos bordes de la franja.

La altura máxima de edificación será la determinada por la rasante aplicada a partir del límite lateral de la franja de seguridad del aeródromo, con una pendiente del 14,3%.

**CAPITULO IV**

## Macro - Áreas, Zonificación, Uso Del Suelo y Normas Específicas

### ARTICULO 21.

El presente Plan Regulador contempla las siguientes macro - áreas:

**Áreas Consolidadas.** Son las áreas 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.

Los límites exteriores de estas áreas se denominan "límite de consolidación" y se grafican en los planos PR-VAL-01, PR-VAL-02, PR-VAL-03 y PR-VAL-04.

**Áreas de Extensión Urbana.** Son las áreas planificadas externas a las áreas consolidadas, aptas para recibir el crecimiento en extensión previsto para el Centro Urbano en los 30 años siguientes a la aprobación del presente Plan Regulador, de acuerdo a las prioridades establecidas.

**Áreas Especiales.** Son las áreas planificadas ubicadas tanto dentro de las Áreas Consolidadas como en las Áreas 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 22.

La existencia de predios con urbanización incompleta ubicados en cualquiera de las Áreas antes definidas, cuyos propietarios cuenten con título de dominio al amparo de las siguientes leyes: N° 16.741 (de loteos irregulares); N° 16.282 (de sismos y catástrofes); y del D.L. N° 1695 de 1979 (de regularización de la Pequeña Propiedad Raíz), no alterará el carácter de las Áreas en que estén localizados.

Las macro - áreas mencionadas en el artículo 20 se dividen en las zonas que se describen a continuación, de acuerdo a las características del uso de suelo y demás normas urbanísticas determinadas para cada una de ellas. Los tipos y escalas del equipamiento corresponden a la tipología descrita en el artículo 12 de la presente Ordenanza.

Los usos de suelo permitidos o prohibidos en cada zona, las condiciones de subdivisión de predios y las normas de edificación que le son aplicables, son las siguientes:

#### AREAS CONSOLIDADAS:

##### ZONA ZU-1: (Mod.94-16 Res. N° 23 del 17.04.1995, D.O. del 22.05.1995)

- a) Usos de Suelo Permitidos:      - Vivienda  
   - Equipamiento de todo tipo y escalas Interurbana y Comunal con excepción del tipo Seguridad de escala interurbana  
   - Talleres inofensivos  
   - Actividades Complementarias a la vialidad y el transporte.
- b) Usos de Suelo Prohibido :        Todos los no mencionados anteriormente.
- c) Normas Específicas:
- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1.- Superficie Predial Mínima               | : | 400 m <sup>2</sup> .  |
| 2.- Frente Predial Mínimo                   | : | 12 m.   |
| 3.- Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo | : | Vivienda y Talleres Inofensivos: 60%<br>Equipamiento 100%   |
| 4.- Superficie construida por Piso          | : | Viviendas y Talleres inofensivos:<br>1 y 2 pisos: 60%<br>sobre 2 pisos: 40%<br>Equipamiento: 1 y 2 pisos: 100%<br>sobre 2 pisos: 60%  |
| 5.- Sistema de Agrupamiento                 | : | Aislado, pareado y continuo. Profundidad máxima del cuerpo edificado paralelo a la calle en edificación continua en 1er y 2do piso 100 % del deslinde común. Sobre 2do piso 50% del deslinde común. |
| 6.- Altura mínima de edificación            | : | 6 m medidos sobre el plano vertical de la fachada o dos pisos.  |
| 7.- Altura máxima de edificación:           | : | Aislada y pareada: Respetando rasantes.   |

Edificación continua: 12mts. sobre la altura máxima de la edificación se permite Edificación Aislada según rasante.

8.- Antejardín Mínimo : Serán opcionales.  
**ZONA ZU 1 a:** (Mod.94-16 Res. N° 23 del 17.04.1995, D.O. del 22.05.1995)

- a) Usos de Suelo Permitidos: - Vivienda  
 - Equipamiento de todo tipo y escalas interurbanas y comunal, con excepción del tipo seguridad de escala interurbana;  
 - Talleres inofensivos  
 - Actividades Complementarias a la vialidad y al transporte.
- b) Usos de Suelo Prohibidos: Todos los no mencionados anteriormente.
- c) Normas Específicas :
- 1.- Superficie Predial Mínima: 400 m<sup>2</sup>  
 2.- Frente Predial Mínimo : 12 m.
- 3.- Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo : Vivienda y Talleres Inofensivos: 60%  
 Equipamiento: 100%
- 4.- Superficie de Construcción por Piso : Vivienda y Talleres Inofensivos: 1° al 4° Piso: 60%  
 Sobre 4° Piso 40%  
 Equipamientos: 1° al 4° Piso 100%  
 Sobre 4° Piso: 60%
- 5.- Sistema de Agrupamiento: Aislada, Pareada y continuo.  
 Profundidad máxima del cuerpo Edificado paralelo a la calle en Edificación continua: 1° al 4° Piso 100% del deslinde común.  
 Sobre el 4° piso: 50% del deslinde común.
- 6.- Altura Mínima de Edificación: 9 m. medidos sobre el plano vertical de la fachada o tres pisos.
- 7.- Altura Máxima de Edificación: Edificación aislada y pareada respetando rasante  
 Edificación Continua: 18 m. Sobre la altura máxima de la Edificación permite Edificación Aislada según rasante.
- 8.- Antejardín Mínimo: Serán opcionales.  
 9.- Construcciones Provisorias: Prohibidas.

**ZONA ZU - 1 b:** (Mod.94-15 Res. N° 23 del 17.04.1995, D.O. del 22.05.1995)

- a) Uso de Suelo Permitidos: - Vivienda  
 - Equipamiento de todo tipo y escalas interurbanas y comunal, con excepción del tipo Seguridad de escala interurbana  
 - Talleres inofensivos,  
 - Actividades Complementarias a la vialidad y transporte.
- b) Usos de Suelo Prohibidos: Todos los mencionados anteriormente.
- c) Normas Específicas:
- 1.- Superficie Predial Mínima : 400 m<sup>2</sup>.  
 2.- Frente Predial Mínimo : 12 m.  
 3.- Porcentaje Máximo de Opción de Suelo : Vivienda y Talleres inofensivos: 60 %  
 Equipamiento :100%
- 4.- Superficie de Construcción por Piso : Vivienda y Talleres inofensivos: 1° al 4° Piso : 60%  
 Sobre 4° Piso: 40%  
 Equipamiento: 1° al 4° Piso: 100%  
 Sobre el 4° Piso: 60%
- 5.- Sistema de Agrupamiento : Aislada, Pareada y continuo.  
 Profundidad máxima del cuerpo edificado paralelo a la calle en Edificación Continua: 1° al 4° piso 100% del deslinde común.  
 Sobre le 4° piso: 50% del deslinde común.
- 6.- Altura Mínima de Edificación : 9 m. medidos sobre el plano vertical de la fachada o tres pisos.

- 7.- Altura Máxima de Edificación : 18 m. medidos sobre el plano vertical de la fachada o seis pisos a partir de los cuales se aplicarán las normas sobre los techos establecidos en el artículo 21 del presente Decreto.  
 acusados
- 8.- Antejardín Mínimo : Serán opcionales.
- 9.- Construcciones Provisorias : Prohibidas.

**ZONA ZU-1c (Res. Nº 101 del 09.12.2001, D.O. 27.02.2002):**

- a) Usos de Suelo Permitidos : - Equipamiento a escala Regional e Interurbana, Comunal y Vecinal de los destinos:  
 - Salud: excepto Hospitales y Cementerios;  
 - Cultura; Esparcimiento y Turismo: excepto Parques de Entretenimientos, Zonas de Camping y Quintas de Recreo.  
 - Comercio Minorista: excepto Mercados y Terminales de Distribución;  
 - Servicios Públicos;  
 - Servicios Profesionales  
 - Equipamientos a escala Comunal y Vecinal, de los tipos: Area Verde;  
 - Deporte: excepto Estadios  
 - Servicios Artesanales: excepto Gasfiterías.  
 - Actividades complementarias a la Vialidad y al Transporte.
- b) Usos de Suelos Prohibidos: todos los no mencionados anteriormente.

c) Normas Urbanísticas Específicas :

- 1.- Superficie Predial Mínima : 4000 m<sup>2</sup>  
 2.- Frente Predial Mínimo : 40 m  
 3.- Índice de Constructibilidad : 3.2  
 4.- Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 80 %  
 5.- Sistema de Agrupamiento : aislado, pareado o continuo  
 6.- Altura Mínima de Edificación : 6 m, medidos sobre el plano vertical fachada o 2 pisos.  
 7.- Altura Máxima de Edificación : 6 pisos o 21 m.  
 8.- Antejardín Mínimo por Calles :  
 Carampangue: 5m  
 Yungay: 5m  
 O'Higgins 3m  
 Janequeo 3m

9.- Norma Especial :

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, como caso de excepción, deberá resguardarse el Edificio del hotel, manteniendo su estructura básica al menos en 2 fachadas, conservando su identidad e Imagen Urbana, en la memoria colectiva de sus habitantes.

Se deberá mantener un 20 % de las fachadas, transparentes hacia las calles perimetrales.

El antejardín de la calle Carampangue puede ser utilizado por un portal de uso público.

Adoptar las medidas necesarias de prevención y control en materia de señalética, tránsito vehicular, seguridad peatonal y estacionamientos, por lo tanto cualquier proyecto a futuro deberá incorporar un Estudio de Impacto Vial.”

**ZONA ZU-1d:**

- a) Usos permitido. - Vivienda  
 - Equipamientos de todo tipo:  
 - Comercio,  
 - Cultura,  
 - Esparcimiento y turismo,  
 - Servicios Públicos y profesionales,  
 - Educación a escala interurbana y comunal  
 (con excepción del tipo seguridad, salud y culto a escala interurbana).
- Talleres inofensivos,  
 - Actividades complementarias a la vialidad y el transporte tales como terminal ferroviarios y fluviales.

b) Usos prohibidos: todos los no señalados como permitidos.

c) Normas Específicas:

1.-Superficie predial mínima	:	400m2
2.-Frente predial mínimo	:	12 m
3.- Porcentaje máximo de ocupación de suelo	:	vivienda y talleres inofensivos 70 % equipamiento 100 %
4.-Superficie máxima construida por piso	:	vivienda y talleres inofensivos: 1ª y 2ª piso 70 % sobre 2ª piso 50 % equipamiento: 1ª y 2ª piso 100% sobre 2ª piso 60%
5.- Coeficiente de constructibilidad	:	4.5
6.- Sistema de agrupamiento	:	aislado, pareado , continuo. Profundidad máxima del cuerpo edificado paralelo a la calle en edificación continua en 1ª y 2ª piso, 100% del deslinde común , sobre 2ª piso, 50% del deslinde común.
7.- Altura mínima de edificación	:	6 m medidos desde el plano vertical de la fachada, o dos pisos .
8.- Altura máxima de edificación sobre la	:	aislada y pareada: respetando rasantes. Edificación continua: 6 m.  altura máxima de edificación se permite edificación aislada según lo establecido en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo relativo a rasantes y distanciamientos.
9.- Antejardín mínimo	:	será opcional
10.-Construcciones provisorias	:	prohibidas

### **ZONA ZU-2 :**

a) Usos de suelo permitidos	:	- Vivienda. - Equipamiento de los tipos: - Salud y Servicios profesionales de escala interurbana; - Turismo y Esparcimiento de escala comunal.
b) Usos de suelo prohibidos	:	Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.
c) Normas Específicas:		
1.-Superficie predial mínima	:	400 m2.
2.-Frente predial mínimo	:	15 m.
3.-Porcentaje máximo de ocupación de suelo	:	40 %
4.-Sistemas de agrupamiento	:	Aislado y pareado.
5.-Altura máxima de edificación	:	Respetando rasantes.
6.-Antejardín mínimo	:	Será de 3 m. con excepción de las propiedades que enfrentan a la Avda. Arturo Prat, las cuales deberán disponer de antejardín de 5 m. mínimo.

### **ZONA ZU-3**

a) Usos de suelo permitidos	:	- Vivienda. - Equipamiento de todo tipo y escala con excepción de Turismo Esparcimiento de escala regional e interurbana. - Actividades complementarias a la vialidad y al transporte. - Talleres inofensivos.
y		
b) Usos de suelo prohibidos	:	Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.
c) Normas Específicas:		
1.-Superficie predial mínima	:	300 m2.
2.-Frente predial mínimo	:	13 m.
3.-Porcentaje máximo de ocupación de suelo	:	50%
4.-Sistemas de agrupamiento	:	Aislado y pareado.
5.-Altura máxima de edificación	:	Respetando rasantes.
6.-Antejardín mínimo	:	Propiedades que enfrentan calles de menos de 20m. de ancho :
		3 m.
		Propiedades que enfrentan calles de 20 m. de ancho o más :
		5 m.

**ZONA ZU-4**

- a) Usos de suelo permitidos : - Vivienda.  
- Equipamiento de todo tipo y escala.  
- Industria, almacenamiento y talleres inofensivos.  
- Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.
- b) Usos de suelo prohibidos : Todos los usos de suelo no citados precedentemente.
- c) Normas Específicas:
- 1.-Superficie predial mínima : Vivienda y Equipamiento : 200 m2.  
Industria y Almacenamiento : 1.000 m2.  
Talleres : 500 m2.
- 2.-Frente predial mínimo : Vivienda y Equipamiento : 8 m.  
Industria, almacenamiento y talleres : 15 m.
- 3.-Porcentaje máximo de ocupación de suelo : 60%
- 4.-Sistemas de agrupamiento : Aislado y pareado.
- 5.-Altura máxima de edificación : Respetando rasantes.
- 6.-Antejardín mínimo : Propiedades que enfrentan calles de menos de 20 m.: 2 m  
Propiedades que enfrentan calles de 20 m. o más : 5 m.

Norma Especial (Mod. 96-3 Res. N° 53 del 28.05.1997, D.O. del 16.07.1997):

En el área correspondiente a la plataforma sur-oriental del ex-fundo Huachocopihue, prohíbanse los usos de suelos permitidos de industria y almacenamiento de todo tipo.

Los proyectos que se ejecuten dentro de los terrenos delimitados por el polígono A-B-C-D-A graficados en el plano denominado "Modificación Plan Regulador Comunal de Valdivia- Sector Las Animas, calle Sedeño " Código PRC-VAL-M50-01-01, deberán dar cumplimiento a lo señalado en el inciso final del artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y al compromiso ambiental voluntario consignado en el considerando N° 7 de la resolución exenta N° 190, de 2 de abril de 2001, modificada por resolución exenta N° 755, de 20 de septiembre de 2001, ambas con la comisión regional del medio ambiente X Región de Los Lagos.

**ZONA ZU-4<sup>a</sup>** (Res. 12 del 27.02.2004 Intendencia X<sup>a</sup> Región, D.O. 13.03.2004)

- Usos de suelo permitidos: Residencial: Vivienda  
Equipamiento: De todo tipo y escala  
Actividades productivas: Talleres inofensivos, excepto industria y almacenamiento  
Infraestructura: Actividades complementarias a la vialidad y el transporte (Locomoción colectiva)
- Usos de suelo prohibidos: Todos los usos no citados precedentemente.
- Superficie predial mínima: Vivienda y equipamiento: 200 m2  
Talleres inofensivos: 500 m2
- Frente predial mínimo: Vivienda y equipamiento: 8 m.  
Talleres: 15 m.
- Coefficiente máximo de ocupación de suelo: 0,6
- Sistema de agrupamiento: Aislado y pareado.
- Altura máxima de edificación: Respetando rasantes
- Antejardín mínimo: Propiedades que enfrenten calles de 20 m. de ancho a más:  
5 m

Norma Especial: De acuerdo a la Resolución Ambiental N° 0111 de Corema X Región, todo proyecto que se ejecute en esta zona deberá ajustarse a las siguientes normas especiales:

- Los estudios de relleno deberán ser realizados previos estudios de profesionales competentes, los cuales deberán asegurar el normal escurrimiento de las aguas lluvias del sector.
- Las obras de drenaje que se construyan deberán contar con el visto bueno de la Dirección de Obras Hidráulicas y lo estipulado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Los proyectos de evacuación de aguas lluvias que se ejecuten en el área se visarán antes de su construcción por la Dirección de Obras Hidráulicas y el SERVIU.
- La Dirección de Obras Municipales deberá solicitar los proyectos respectivos con los vistos buenos favorables de los servicios que correspondan.

**ZONA ZU-5**

- a) Usos de suelo permitidos : - Vivienda.  
- Equipamiento de todo tipo y escala.

- Industria, almacenamiento y talleres inofensivos.
- Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

b) Usos de suelo prohibidos : Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

c) Normas Específicas:

- |   |   |                                      |             |
|---|---|--------------------------------------|-------------|
| 1.-Superficie predial mínima            | : | Vivienda y Equipamiento              | : 500 m2.   |
|   |   | Industria, almacenamiento y talleres | : 1.000 m2. |
| 2.-Frente predial mínimo                | : | Vivienda y Equipamiento              | : 14 m.     |
|   |   | Industria, almacenamiento y talleres | : 20 m.     |
| 3.-Porcentaje máximo de ocupación suelo | : | 40%                                  |             |
| 4.-Sistema de agrupamiento              | : | Aislado.                             |             |
| 5.-Altura máxima de edificación         | : | Respetando rasantes.                 |             |
| 6.-Antejardín mínimo                    | : | 3 m.                                 |             |

### **ZONA ZU-6**

- a) Usos de suelo permitidos :
- Vivienda.
  - Industria, almacenamiento y talleres, inofensivos y molestos.
  - Equipamiento de los tipos :
    - seguridad
    - áreas verdes
    - deportes
    - comercio minorista de escala vecinal.
  - Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

b) Usos de suelo prohibidos : Todos los usos no mencionados precedentemente.

c) Normas Específicas:

- |  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| 1.-Densidad predial máxima                 | : | 20 hab/Há.           |
| 2.-Superficie predial mínima               | : | 2.500 m2.            |
| 3.-Frente predial mínimo                   | : | 25 m.                |
| 4.-Porcentaje máximo de ocupación de suelo | : | 70%                  |
| 5.-Sistema de agrupamiento                 | : | Aislado.             |
| 6.-Altura máxima de edificación            | : | Respetando rasantes. |
| 7.-Antejardín mínimo                       | : | 10 m.                |
| 8.-Distancia mínima a medianeros           | : | 5 m.                 |

### **ZONA ZU-7**

- a) Usos de suelo permitidos :
- Vivienda.
  - Equipamiento de todo tipo y escalas interurbana y comunal, con excepción del tipo Seguridad de escala interurbana.
  - Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

b) Usos de suelo prohibidos : Todos los usos no mencionados precedentemente.

c) Normas Específicas:

- |  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| 1.-Superficie predial mínima               | : | 1.000 m2.            |
| 2.-Frente predial mínimo                   | : | 20 m.                |
| 3.-Porcentaje máximo de ocupación de suelo | : | 40%                  |
| 4.-Sistema de agrupamiento                 | : | Aislado.             |
| 5.-Altura máxima de edificación            | : | Respetando rasantes. |
| 6.-Antejardín mínimo                       | : | 5 m.                 |

### **ZONA ZU-7a:** (Mod.94-14 Res. N° 23 del 17.04.1995, D.O. del 22.05.1995)

- a) Usos de Suelo Permitidos:
- Vivienda
  - Equipamiento de todo tipo y escala interurbana y comunal, con excepción del tipo seguridad de escala interurbana.
  - Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

b) Usos de Suelo Prohibidos: Todos los no mencionados anteriormente.

c) Normas Específicas:

- |  |   |  |
|--|---|--|
| 1.- Superficie Predial Mínima                | : | 1.000 m <sup>2</sup>   |
| 2.- Frente Predial Mínimo                    | : | 20 m.  |
| 3.- Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: | : | 40%  |
| 4.- Sistema de Agrupamiento                  | : | Aislado  |
| 5.- Altura Máxima de Edificación             | : | 9 m. medidos sobre el plano vertical de fachada o tres pisos, con posibilidad de adicionar una mansarda. |
| 6.- Antejardín Mínimo                        | : | 5 m.   |

ZONA ZU-8 (Mod.96-6 Res. N° 53 del 28.05.1997, D.O. del 16.07.1997)

a) Usos de Suelo Permitidos: - Viviendas sólo bajo la forma de proyectos específicos en media altura, siendo ésta una actividad restringida y no preponderante dentro del territorio de la presente zona.

- Equipamiento de los siguientes tipos:

- Feria Central,
- Parques y usos afines como mercados
- Ferias artesanales
- Terminal de buses rurales

- Actividades Complementarias a la vialidad y al transporte.

- Opcional: Comercio minorista en el primer y segundo piso en la zona de

vivienda.

b) Usos de Suelo Prohibidos: Todos los no mencionados anteriormente.

c) Normas Específicas:

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1.- Superficie Predial Mínima                 | : | 20.000 m <sup>2</sup>   |
| 2.- Frente Predial mínimo                     | : | 50 m.   |
| 3.- Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo: | : | Para viviendas : 0,7<br>Para otras actividades: 0,75  |
| 4.- Coeficiente Máximo de Constructibilidad : | : | 2,8   |
| 5.- Sistema de Agrupamiento                   | : | Para vivienda: aislado y continuo.<br>Para otros usos: aislado y pareado.                                   |
| 6.- Altura Máxima de Edificación:             | : | Según rasantes, definidas en el artículo 2.6.3 de la de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. |
| 7.- Antejardín mínimo:                        | : | En calles menores de 20 m. de ancho: 3 m.<br>En calles de 20 m. de ancho o más: 5 m.                        |

Norma Especial: Sin perjuicio de lo aquí establecido y como caso de excepción, se admitirá el uso de suelo "culto" correspondiente a un templo existente en la zona ZU-8, manteniéndose su actual superficie predial.

ZONA ZU-9 (Mod.94-5 Res. N° 23 del 17.04.1995, D.O. del 22.05.1995)

a) Usos de Suelo Permitidos: - Vivienda de todo tipo y escala  
- Equipamiento de todo tipo y escala.

- Edificios destinados a la academia
- Investigación
- Extensión
- Actividades recreativas
- Deportivas
- Esparcimiento
- Turismo de escala regional e interurbana.

b) Usos de Suelo Prohibidos: Todos los no mencionados anteriormente.

c) Normas Específicas:

- |  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| 1.- Superficie Predial Mínima                | : | 2.000 m <sup>2</sup> |
| 2.- Frente Predial Mínimo                    | : | 30 m.                |
| 3.- Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: | : | 50%                  |

- 4.- Sistema de Agrupamiento : Aislado  
 5.- Altura Máxima de Edificación : Respetando rasantes, de acuerdo a lo especificado en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.  
 6.- Antejardín Mínimo : 5 m.  
 7.- Distancia Mínima a Medianeros : 5 m.

### **AREAS ESPECIALES**

#### **ZONA ZR-1**

##### **ZONAS DE PARQUES**

- a) Usos de suelo permitidos : - Equipamiento de los tipos de escala regional e interurbana:  
 - Cultura  
 - Areas Verdes  
 - Esparcimiento  
 - Turismo  
 - Deportes.
- b) Usos de suelo prohibidos : Todos los usos no mencionados precedentemente.
- c) Normas Específicas:
- 1.-Superficie predial mínima : 20.000 m<sup>2</sup>.  
 2.-Frente predial mínimo : 100 m.  
 3.-Porcentaje Máximo de Ocupación de suelo : 1%  
 4.-Sistema de agrupamiento : Aislado.  
 5.-Altura máxima de edificación : Según rasantes.

#### **ZONA ZR-1a:** (Mod.94-11 Res. N° 23 del 17.04.1995, D.O. del 22.05.1995)

- a) Usos de Suelos Permitidos: - Equipamiento de los tipos de escala regional e interurbana:  
 - Cultura  
 - Areas Verdes  
 - Esparcimiento  
 - Turismo y Deportes.
- b) Usos de Suelos Prohibidos: Todos lo no mencionados anteriormente.
- c) Normas Específicas:
1. Superficie Predial Mínima : 20.000 m<sup>2</sup>  
 2. Frente Predial Mínima : 100 m.  
 3. Porcentaje máximo de Ocupación de Suelo : 15%  
 4. Sistema de Agrupamiento : Aislado  
 5. Altura máxima de Edificación : Según rasantes de acuerdo a lo especificado en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

#### **ZONA ZR-2**

##### **ZONAS DE RIESGO DE INUNDACION** (Mod.96-4 Res. N° 53 del 28.05.1997, D.O. del 16.07.1997)

- a) Usos de suelo permitidos : Equipamiento del tipo Areas Verdes, de escalas interurbana y comunal.
- b) Usos de suelo prohibidos : Todos los usos no mencionados precedentemente.
- c) Normas Específicas:
- 1.-Superficie predial mínima : 10.000 m<sup>2</sup>.  
 2.-Frente predial mínimo : 50 m.  
 3.-Porcentaje máximo de ocupación de suelo : 0%

Norma Especial:

- a) Se permitirá el desarrollo de actividades recreativas y deportivas al aire libre y sus instalaciones respectivas, siempre y cuando se realicen, previamente, los estudios y las obras de relleno, drenaje e ingeniería, suscritos y supervisados por profesionales competentes, que permitan crear las condiciones adecuadas para dichas actividades; garantizando la seguridad de los usuarios; evitando el estancamiento de aguas superficiales y subterráneas; así como inundaciones, filtraciones, asentamientos, derrumbes o cualquier otra molestia a predios de terceros. De cumplirse con estos requisitos y con aquellos que la Dirección de Obras Municipales estime convenientes, se aprobará el permiso de construcción de las instalaciones deportivas con las siguientes normas específicas:

Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo : 0,05  
 Sistema de Agrupamiento : Aislado  
 Altura Máxima de Edificación : Según rasantes, definidas en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- b) Sin perjuicio de lo anterior, los terrenos afectados por la zona ZR-2 podrán ser admitidos a trámite de cambio de uso de suelo por otros diferentes a los mencionados en el inciso a), si además de cumplir con las exigencias establecidas en el citado inciso, se presenta un anteproyecto de la obra a ejecutar y los estudios correspondientes que garanticen su estabilidad y permanencia en el tiempo, como son de mecánica de suelo y de fundaciones, así como el estudio de riesgo y el informe de riesgo definidos en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, todos suscritos por los profesionales competentes. Los nuevos usos de suelo y normas específicas deberán ser compatibles con los existentes en las zonas adyacentes.

**ZONA ZR-3** (Mod.96-5 Res. N° 53 del 28.05.1997, D.O. del 16.07.1997)

**ZONA DE PROTECCION DE CAUCES Y LADERAS DE RIOS, ESTEROS, CANALES Y QUEBRADAS**

- a) Usos de suelo permitidos : Equipamiento del tipo Areas Verdes, de cualquier escala, con excepción de Juegos Infantiles.
- b) Usos de suelo prohibidos : Todos los usos no mencionados precedentemente.
- c) Normas Especificas:
- 1.- Superficie predial mínima : 10.000 m<sup>2</sup>.  
 2.- Frente predial mínimo : 100 m.  
 3.- Porcentaje máximo de ocupación de suelo : 0%

Normas especiales

- a) Esta zona queda regulada además por las disposiciones contenidas en la Ley 11.402 de 1953
- b) Sin perjuicio de lo dispuesto sobre usos de suelo permitidos o prohibidos y coeficiente máximo de ocupación de suelo, podrán autorizarse construcciones de embarcaderos, muelles y cualquier tipo de obras de defensa, previa autorización de la autoridad competente.
- c) Si como consecuencia de la aplicación de los incisos a) y b) de las Normas Especiales de la zona ZR-2, se hubiesen realizados obras de relleno, defensa e ingeniería sobre los terrenos afectados por las restricciones de la zona ZR-3, se permitirá sobre estos terrenos el desarrollo de actividades recreativas y deportivas al aire libre y sus instalaciones respectivas; así mismo dichos terrenos podrán ser admitidos a tramitación de cambio de uso de suelo por otros diferentes a los aquí mencionados, siempre y cuando se cumpla con las mismas exigencias que, en la citadas Normas Especiales para la zona ZR-2, se aplican para los terrenos con riesgo de inundación.
- d) No obstante lo anterior, se mantiene vigente lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Local el Plan Regulador Comunal de Valdivia.

**ZONA ZR-4**

**ZONA DE PROTECCION DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA**

(Líneas de alta tensión; vías férreas; obras portuarias)

- a) Usos de suelo permitidos : Equipamiento :  
 - Areas Verdes de escala comunal, además de las instalaciones propias de cada Servicio.

b) Usos de suelo prohibidos : Todos los usos no mencionados precedentemente.

c) Normas Especificas:

- |   |   |                |
|---|---|----------------|
| 1.- Superficie predial mínima               | : | 5.000 m2.      |
| 2.- Frente predial mínimo                   | : | 50 m.          |
| 3.- Porcentaje máximo de ocupación de suelo | : | 15%            |
| 4.- Sistema de agrupamiento                 | : | Aislado.       |
| 5.- Altura máxima de edificación            | : | Según rasante. |

Norma especial :

El porcentaje máximo de ocupación de suelo establecido para esta zona se refiere a edificaciones correspondientes a las instalaciones propias de cada Servicio.

**ZONA ZR-4a** (Mod. 96-1 Res. Nº 53 del 28.05.1997, D.O. del 16.07.1997)

a) Usos de Suelo Permitidos: - Equipamiento de:  
- Areas Verdes de escala comunal y vecinal, además de las instalaciones propias de cada servicio.

b) Usos de Suelo Prohibidos: Todos aquellos no mencionados como permitidos.

c) Normas Especificas:

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1.- Superficie Predial Mínima                 | : | 5.000 m2  |
| 2.- Frente Predial Mínimo                     | : | 50 m.   |
| 3.- Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo: | : | 0,15 sólo para obras propias del servicio.                                  |
| 4.- Sistema de Agrupamiento                   | : | Aislado   |
| 5.- Altura Máxima de Edificación              | : | Según proyectos específicos aprobados por el Director de Obras Municipales. |

Norma Especial:

La zona de restricción tendrá un ancho de 32 m., medidos en 16 m. a ambos lados de su eje. Si las líneas de alta tensión fuesen removidas de la zona, la franja de restricción así liberada será incorporada automáticamente a la zona ZU-4 adyacente.

**ZONA ZR-4b**

**DE PROTECCION DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA.**

( Mod. Res. Nº 13 del 07.03.2003, D.O. del 24.04.2003)

Comprende aquellos terrenos reservados especialmente para usos de Terminal de Transporte Ferroviario de carga y pasajeros, de almacenamiento y transferencia de carga del medio ferroviario al medio fluvial, y de sus obras complementarias.

La Dirección de Obras Municipales exigirá cabal cumplimiento de todas las normas de seguridad que rigen para este tipo de establecimientos emanadas de los servicios respectivos.

Además se permiten actividades relacionadas con la preservación y exposición al público del Patrimonio Ferroviario, incluyendo la declaración del Monumento Histórico de la Casa de Máquinas, exhibición de material ferroviario de valor histórico, museo ferroviario, y actividades culturales, un comercio minorista a escala comunal, servicios públicos complementarios con la actividad del sector.

a) Usos permitidos : - Equipamientos de :  
- Areas verdes a escala comunal  
- Comercio a escala comunal y vecinal  
- Cultura: museos , bibliotecas, auditoriums  
- Esparcimiento y turismo a escala comunal  
- Servicios públicos complementarios con la actividad del sector.

b) Usos prohibidos : todos los no señalados como permitidos

c) Normas Especificas :

- |   |   |           |
|---|---|-----------|
| 1.-Superficie predial mínima                  | : | 15.000 m2 |
| 2.- Frente predial mínimo                     | : | 100 m     |
| 3.- Porcentaje máximo de ocupación del suelo: | : | 30%       |

- 4.- Coeficiente de constructibilidad : 0.6  
 5.- Sistema de agrupamiento : aislado  
 6.- Altura máxima de edificación : Para sistema aislado se aplicará lo establecido en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, en lo relativo a rasantes y distanciamiento.  
 7.- Antejardín mínimo : Su disposición será obligatoria para aquellos predios que enfrenten las Av. Simpson y Ecuador, con profundidad mínima de 3 m. Para los predios que enfrenten otras vías el antejardín no será exigible.  
 8.- Adosamiento : distancia mínima retirada de la línea de edificación: 7m.

**ZONA ZR-5:** (Mod. 90-6 Res. N° 20 del 24.11.1991, D.O. del 30.12.1991)

Estas zonas corresponden a las quebradas naturales, sus laderas y franjas colindantes a sus bordes, cuya vegetación es necesaria preservar e incrementar, en orden a impedir la erosión.

En estas zonas sólo se admitirán edificaciones hasta una pendiente máxima de un 35% en terreno natural, exigiéndose en todos los casos un estudio de mecánica de suelos efectuados por un profesional competente sobre la materia. En terrenos de rellenos de rodados o acarreos se admitirán edificaciones hasta una pendiente de 25% exigiéndose en todos los casos un estudio de mecánica de suelos efectuados por un profesional competente.

En ambos casos se impedirá el socavamiento de las laderas, procurándose que los proyectos se ajusten estructuralmente a las pendientes del lugar en que se edifique.

En estas zonas las actividades permitidas serán:

a) Usos de Suelo Permitidos: - Vivienda: Toda la zona ZR-5  
 - Equipamiento de Esparcimiento y turismo a escala vecinal , exclusivamente entre el río Valdivia y la Ruta T-350.

b) Usos de Suelo Prohibidos: Toda otra actividad no señalada como permitida.

c) Normas Específicas:

- 1.- Superficie predial mínima : 5.000 m<sup>2</sup>.  
 2.- Frente predial mínimo : 50 m.  
 3.- Porcentaje de ocupación máxima de suelo : 5%  
 4.- Densidad : 15 hab/Há.  
 5.- Sistema de Agrupamiento : aislado  
 6.- Altura de edificación: Para la edificación la altura máxima será de 7 m. sin perjuicio de cumplir con las normas sobre rasante y distanciamiento, establecidos en el artículo 479 (2.6.3) de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.  
 7.- Antejardines: En general se consultan de un mínimo de 5 m., excepto frente a la ruta T-350 en que tendrán un mínimo de 15 m.  
 8.- Adosamiento: La profundidad de adosamiento será de 20 m. a partir de la línea oficial de edificación.

**ZONA ZR-6:** (Mod. Res. N° 32 del 11.05.2000, D.O. del 16.06.2000)

**ZONA DE PROTECCION DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA SANITARIA.**

a) Usos de suelo permitidos : Instalaciones y obras necesarias propias de la actividad, excepto lagunas de oxidación y/o estabilización al aire libre.

b) Usos de suelo prohibidos : todos los no mencionados precedentemente.

c) Normas Específicas:

- 1.- Superficie predial mínima : 20.000 m<sup>2</sup>  
 2.- Frente predial mínimo : 100 m.  
 3.- Porcentaje máximo de ocupación de suelo : 40 %  
 4.- Sistema de agrupamiento : aislado.

- 5.-Altura máxima de edificación : respetando rasantes y distanciamientos según el artículo 2.6.3 de la ordenanza general de urbanismo y construcciones.  
 6.-Antejardín mínimo : 10 m.

**Normas Especiales:**

- a) Cierres exteriores : los cierres exteriores serán obligatorios, debiendo cumplir la siguiente norma:  
 - altura máxima : 2 m.  
 - transparencia : 50 % mínimo
- b) Arborización: será obligatoria consultar arborización en todos los deslindes perimetrales. Se prohíbe la tala de vegetación nativa.

**AREAS DE EXTENSION URBANA**

**ZONA ZE-1a:** (Mod. 90-10 Res. N° 20 del 24.11.1991, D.O. del 30.12.1991)

- a) Usos de Suelo Permitidos: - Vivienda  
 - Equipamiento de todo tipo y escala.  
 - Industria, almacenamiento y talleres inofensivos.  
 - Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.
- b) Usos de Suelo prohibidos: Todos los usos del suelo no mencionados precedentemente.
- c) Normas Específicas:
- 1.- Superficie predial mínima: - Vivienda 120 m2.  
 - Equipamiento: 200m2.  
 - Industria/Almacenes: 1.000 m2.  
 - Talleres (Artesanía): 500 m2.
- 2.- Frente predial mínimo: - Vivienda/Equipamiento: 8 m.  
 - Otros usos permitidos: 15 m.
- 3.- Porcentaje máximo ocupación suelo: 60%
- 4.- Sistema agrupamiento : aislado/pareado.
- 5.- Alturas de edificación: Para la edificación aislada y pareada la altura máxima de edificación será aquella que se resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamiento que establece el artículo 479 (2.6.3) de la Ordenanza General de Construcción y Urbanización.
- 6.- Antejardín: A calles de menos de 20 m.: 2 m.  
 A calles de 20 ó más metros: 5 m.

**ZONA ZE-1.b**

- a) Usos de suelo permitidos : - Vivienda.  
 - Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:  
 - Salud  
 - Esparcimiento y turismo  
 - Servicios artesanales, de escala vecinal.  
 - Educación,  
 - Seguridad,  
 - Culto,  
 - Cultura y Areas Verdes de escala comunal y vecinal  
 - Comercio minorista de todas las escalas con excepción de ferias libres y terminales de distribución.  
 - Servicios Públicos y Servicios profesionales de todas las escalas.  
 - Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.
- b) Usos de suelo prohibidos : Todos los usos no mencionados precedentemente.
- c) Normas Específicas:

- |  |   |   |
|--|---|---|
| 1.-Densidad máxima predial                 | : | 480 hab/Há.   |
| 2.-Superficie predial mínima               | : | 1.000 m2.   |
| 3.-Porcentaje predial mínimo               | : | 25 m.   |
| 4.-Porcentaje máximo de ocupación de suelo | : | 50%   |
| 5.-Sistema de agrupamiento                 | : | Aislado.  |
| 6.-Altura máxima de edificación            | : | Respetando rasantes.  |
| 7.-Antejardines                            | : | No se exigirán antejardines, con excepción de los predios que enfrentan a vía T-350, los cuales deberán respetar una línea de edificación dentro del predio, ubicada a 5 m. mínimo de la línea oficial. |

#### **ZONA ZE-1.c**

- |                             |   |  |
|-----------------------------|---|--|
| a) Usos de suelo permitidos | : | - Vivienda.<br>- Equipamiento de los siguientes tipos y escala vecinal :<br>- Organización Comunitaria<br>- Areas Verdes<br>- Comercio minorista con excepción de ferias libres.<br>- Educación<br>- Culto |
|-----------------------------|---|--|

- |                             |   |  |
|-----------------------------|---|--|
| b) Usos de suelo prohibidos | : | Todos los usos no mencionados precedentemente. |
|-----------------------------|---|--|

#### c) Normas Específicas:

- |  |   |                           |
|--|---|---------------------------|
| 1.-Densidad predial máxima                 | : | 160 hab/Há.               |
| 2.-Superficie predial mínima               | : | 500 m2.                   |
| 3.-Frente predial mínimo                   | : | 15 m.                     |
| 4.-Porcentaje máximo de ocupación de suelo | : | 40%                       |
| 5.-Sistemas de agrupamiento                | : | Aislado y pareado.        |
| 6.-Altura máxima de edificación            | : | 9 m. respetando rasantes. |
| 7.-Antejardín mínimo                       | : | 5 m.                      |

#### **ZONA ZE-1.d**

- |                             |   |   |
|-----------------------------|---|---|
| a) Usos de suelo permitidos | : | -Equipamiento de áreas verdes de escala Regional Interurbana y Comunal.<br>-Industria y almacenamiento inofensivos y molestos, relacionados con actividades pesqueras náuticas. |
|-----------------------------|---|---|

- |                             |   |  |
|-----------------------------|---|--|
| b) Usos de suelo prohibidos | : | - Actividades complementarias a la vialidad y el transporte.<br>Todos los usos no mencionados precedentemente. |
|-----------------------------|---|--|

#### c) Normas Específicas:

- |  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| 1.-Superficie predial mínima               | : | 10.000 m2.           |
| 2.-Frente predial mínimo                   | : | 70 m2.               |
| 3.-Porcentaje máximo de ocupación de suelo | : | 10%.                 |
| 4.-Sistema de agrupamiento                 | : | Aislado.             |
| 5.-Altura de edificación                   | : | Respetando rasantes. |
| 6.-Antejardín mínimo                       | : | 15 m.                |

#### **ZONA ZE-1e:** (Mod.94-3 Res. N° 23 del 17.04.1995, D.O. del 22.05.1995)

- |                              |   |   |
|------------------------------|---|---|
| a) Usos de suelos Permitidos | : | - Equipamientos de áreas verdes de escala Regional, Interurbanas y Comunal<br>- Industria y Almacenamiento inofensivo, orientados hacia el turismo.<br>- Actividades complementarias a la vialidad y al transporte. |
|------------------------------|---|---|

- |                             |   |   |
|-----------------------------|---|---|
| b) Usos de suelo Prohibidos | : | Todos los no mencionados anteriormente. |
|-----------------------------|---|---|

#### c) Normas específicas:

- |                               |   |           |
|-------------------------------|---|-----------|
| 1.- Superficie predial mínima | : | 10.000 m2 |
| 2.-Frente predial mínimo      | : | 70 m.     |

- 3.- Porcentaje Máximo de Ocupación del suelo : 10%
- 4.- Sistema de Agrupamiento : Aislado
- 5.- Alturas de edificación : Respetando rasante de acuerdo a lo especificado en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- 6.- Antejardín mínimo : 15 m.

### **ZONA ZE-2**

- a) Usos de suelo permitidos : - Vivienda.  
- Equipamiento de todo tipo y escala con excepción de los siguientes:  
- Seguridad, Servicios Públicos, Cementerios y Clubes Sociales.
- b) Usos de suelo prohibidos : Todos los usos no mencionados precedentemente.
- c) Normas Específicas:
- 1.-Densidad predial máxima : 30 ha/Há.
- 2.-Superficie predial mínima : 2.500 m2.
- 3.-Frente predial mínimo : 30 m.
- 4.-Porcentaje máximo de ocupación de suelo : 10%.
- 5.-Sistema de agrupamiento : Aislado.
- 6.-Altura máxima de edificación : 9 m. respetando rasantes.
- 7.-Antejardín mínimo : 5 m., con excepción de aquellos predios que enfrentan a la vía T-350, los cuales deberán respetar línea de edificación a 15 m. de la línea oficial.

### **ZONA ZE-2 a:** (Mod.94-1 Res. N° 23 del 17.04.1995, D.O. del 22.05.1995)

- a) Usos de suelos permitidos : - Vivienda  
- Equipamiento de todo tipo y escala, con excepción de los siguientes:  
- Seguridad, Servicios Públicos, Cementerios.
- b) Usos de suelo Prohibido : Todos los no mencionados anteriormente.
- c) Normas Específicas:
- 1.- Densidad predial mínima : 30 hab/há
- 2.- Superficie predial Mínima : 2.500 m2
- 3.- Frente predial Mínimo : 30 m.
- 4.- Porcentaje Máximo de Ocupación de suelo : 20%
- 5.- Sistema de agrupamiento : Aislado
- 6.- Altura máxima de edificación : 9 m. respetando rasantes.
- 7.- Antejardín Mínimo : 5 m.

### **ZONA ZE-3.a**

- a) Usos de suelo permitidos : - Vivienda.  
- Equipamiento de los siguientes tipos y escalas.  
- Areas Verdes de escala comunal.  
- Deportes de todas las escalas.  
- Esparcimiento y Turismo de escalas regional e interurbana y comunal.
- b) Usos de suelo prohibidos : Todos los usos no mencionados precedentemente.
- c) Normas Específicas:
- 1.-Densidad predial máxima : 15 hab/Há.
- 2.-Superficie predial mínima : 5.000 m2.
- 3.-Porcentaje máximo de ocupación suelo : 5%.
- 4.-Sistema de agrupamiento : Aislado.
- 5.-Altura máxima de edificación : 9 m. respetando rasantes.
- 6.-Antejardín mínimo : 15 m.

Al uso de suelo permitido Actividades Complementarias a la vialidad y al transporte le serán aplicables, además de las normas del presente artículo, aquellas establecidas en el artículo 14 de la presente Ordenanza, cuando corresponda.

### **ZONA ZE-3.b**

- a) Usos de suelo permitidos : - Vivienda  
 - Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:  
 - Areas verdes de escala comunal  
 - Deportes de todas las escalas.  
 - Esparcimiento y Turismo de escala Regional, interurbana y comunal, con excepción de Clubes Sociales.  
 - Industria, almacenamiento y talleres inofensivos.
- b) Usos de suelo prohibidos : Todos los usos no mencionados precedentemente.
- c) Normas Específicas:
- 1.-Densidad predial máxima : 2 hab/Há.  
 2.-Superficie predial mínima : 40.000 m2.  
 3.-Porcentaje máximo de ocupación de suelo : 5%.  
 4.-Sistema de agrupamiento : Aislado.  
 5.-Altura de edificación : Según rasantes.  
 6.-Antejardín mínimo : 15 m.  
 7.-Frente predial mínimo : 100 m.

### **ZONA ZE-4.** (Mod. 94-10 Res. N° 23 del 17.04.1995, D.O. del 22.05.1995)

- a) Usos de Suelos Permitidos: - Vivienda  
 - Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:  
 - Deporte escala comunal y vecinal excepto estadios  
 - Esparcimiento y Turismo, todas las escalas, excepto Clubes Sociales, Discotecas y Quintas de Recreo  
 - Comercio minoritario, todos excepto ferias  
 - Servicios Públicos, escala Comunal y Vecinal  
 - Servicios Profesionales y Artesanales , escala Vecinal  
 - Salud escala Comunal, clínicas, y escala vecinal, consultorios  
 - Educación  
 - Cultos escalas comunales y vecinales  
 - Cultura todas las escalas, Organizaciones Comunitarias, escala Vecinal.
- b) Usos de Suelos Prohibidos: Todos los no mencionados anteriormente.
- c) Normas Específicas:
- 1.- Densidad Predial Mínima : 140 hab/há.  
 2.- Superficie predial Mínima : Vivienda: 250 m2  
 Equipamiento: 5.000 m2.  
 3.-Frente predial Mínimo : 12 m.  
 4.- Porcentaje mínimo de Ocupación del Suelo : Vivienda 50%  
 Equipamiento 80%  
 5.- Sistema de Agrupamiento: Vivienda: Aislado y pareado.  
 Equipamiento, Aislado, pareado, continuo.  
 6.- Altura máxima de Edificación: Respetando rasantes de acuerdo a lo especificado en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.  
 7.- Antejardín Mínimo: En calles de anchos menores a 20 m.: 3 m.  
 En calles de 20 m. de ancho o más : 5 m.

### **ZONA ZE-5** (Mod.94-4 Res. N° 23 del 17.04.1995, D.O. del 22.05.1995))

- a) Usos de Suelo Permitido: - Equipamiento de todo tipo y escala.  
 - Edificios destinados a la academia  
 - Investigación  
 - Extensión  
 - Actividades recreativas  
 - Deportivas

- Esparcimiento
- Turismo de escala regional e interurbana.

b) Usos de Suelos Prohibidos: Todos los no mencionados anteriormente.

c) Normas Especificas:

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1.- Superficie Predial Mínima               | : | 2.000 m <sup>2</sup>   |
| 2.- Frente Predial Mínimo                   | : | 30mts.   |
| 3.- Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo | : | 50%  |
| 4.- Sistema de Agrupamiento                 | : | Aislado  |
| 5.- Altura Máxima de Edificación            | : | Respetando rasante de acuerdo a lo especificado en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. |
| 6.- Antejardín Máximo                       | : | 5 m.   |
| 7.- Distancia Mínima a Medianero            | : | 5 m.   |

**ZONA ZE-6:** (Mod. 94-2 Res. N° 23 del 17.04.1995, D.O. del 22.05.1995)

a) Usos de Suelo Permitido : - Vivienda  
- Equipamiento de todo tipo y escala, excepto Seguridad, Servicio Público y Cementerio.

b) Usos de Suelos Prohibidos: Todos los no mencionados anteriormente.

c) Normas Especificas:

- |                               |   |  |
|-------------------------------|---|--|
| 1.- Densidad Predial Máxima   | : | 60 hab/há.   |
| 2.- Superficie Predial Mínima | : | 1.250 m <sup>2</sup>   |
| 3.- Frente Predial Mínimo     | : | 20 m.  |
| 4.- Sistema de Agrupamiento   | : | Aislado  |
| 5.- Altura Máxima             | : | 9 m. respetando rasantes.  |
| 6.- Antejardín Mínimo         | : | 5 m. con excepción de predios que enfrentan la ruta T-340 los que tendrán un antejardín de 15 m. |

**ZONA ZE-7 :** (Mod. 99-1 Res. N° 3 del 11.01.2000, D.O. del 02.03.2000)

a) Usos de suelo permitidos: - Vivienda  
- Equipamiento de escala comunal y vecinal de los tipos:

- Educación
- Seguridad
- Culto
- Esparcimiento y turismo
- Comercio minorista y servicios artesanales.
- Talleres inofensivos de carácter artesanal de reparación y/o construcción de embarcaciones de hasta 12 m de eslora.

- Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

b) Usos de suelo prohibidos: Todos los no mencionados precedentemente.

c) Normas específicas:

- |                                       |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| 1) Densidad predial máxima            | : | 60 hab/ha  |
| 2) Superficie predial mínima          | : | 1.000 m <sup>2</sup> para vivienda<br>2.500 m <sup>2</sup> para equipamiento<br>5.000 m <sup>2</sup> para talleres inofensivos |
| 3) Frente predial mínimo              | : | 20 m para vivienda<br>25 m para equipamiento<br>30 m para talleres inofensivos   |
| 4) Coeficiente de Ocupación de suelo: | : | 0,20 para vivienda<br>0,40 para equipamiento y talleres inofensivos  |
| 5) Coeficiente de Constructibilidad : | : | 0,40 para vivienda<br>1,00 para equipamiento y talleres inofensivos  |
| 6) Sistema de agrupamiento            | : | Aislado  |
| 7) Altura máxima de edificación       | : | Dos pisos o 6,00 m medidos sobre le plano vertical de fechada con posibilidad de mansarda adicional.                           |
| 8) Antejardín                         | : | 5 m<br>10 m sobre la Ruta T-350  |

- 9) Altura máxima de cierros : 2,00 m para cierros frontales con 75% de transparencia  
1,50 m para cierros que den frente al río Valdivia, con 100% de transparencia.

Norma especial:

Sólo se autorizarán construcciones en terrenos con hasta 25% de pendiente natural. No se permitirán cortes de terreno que superen una altura de 1 piso o 2,50 m, así como tampoco la tala de árboles y arbustos nativos.

**ZONA ZE-8** : (Mod. 99-2 Res. Nº 3 del 11.01.2000, D.O. del 02.03.2000)

- a) Usos de suelo permitidos: - Vivienda  
- Equipamiento de escala comunal y vecinal de los siguientes tipos:
- Áreas verdes
  - Deporte excepto estadios
  - Organizaciones comunitarias
  - Comercio minorista excepto mercados
  - Esparcimiento y turismo incluyendo moteles, camping y clubes sociales.
- b) Usos de suelo prohibidos: Todos los no mencionados precedentemente.
- c) Normas específicas:
- 1) Densidad predial máxima : 70 hab/ha.  
2) Superficie predial mínima : 800 m<sup>2</sup> para viviendas  
2.500 m<sup>2</sup> para equipamiento  
3) Frente predial mínimo : 15 m para viviendas  
25 m para equipamiento  
4) Coeficiente de Ocupación de suelo: 0,30 para viviendas  
0,40 para equipamiento  
5) Coeficiente de constructibilidad : 0,60 para viviendas  
1,00 para equipamiento  
6) Sistema de agrupamiento : Aislado  
7) Altura máxima de edificación : Dos pisos ó 6,00 medidos sobre el plano vertical de fachada con posibilidad de mansarda adicional.  
8) Antejardín : 5 m  
10 m sobre la Ruta T-350  
9) Altura máxima de cierros : 2,00 m para cierros frontales y 75% de transparencia  
1,50 para cierros que den frente al río Valdivia con 100% de transparencia

Norma especial:

Sólo se autorizarán construcciones en terrenos con hasta 25% de pendiente natural. No se permitirán cortes de terreno que superen una altura de 1 piso ó 2,50 m así como tampoco la tala de árboles y arbustos nativos.

**ZONA ZE-9**: (Mod. 99-3 Res. Nº 3 del 11.01.2000, D.O. del 02.03.2000)

- a) Usos de suelo permitidos: - Vivienda  
- Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:
- Escala comunal y vecinal: Comercio minorista y servicios artesanales
  - Escala vecinal, comunal y regional: esparcimiento y turismo; talleres inofensivos de construcción y/o reparación de embarcaciones de hasta 12 m de eslora.
- b) Usos de suelo prohibidos: Todos los no mencionados precedentemente.
- c) Normas específicas:
- 1) Densidad predial máxima : 50 hab/ha  
2) Superficie predial mínima : 1.500 m<sup>2</sup> para vivienda y equipamiento  
2.500 m<sup>2</sup> para talleres inofensivos  
3) Frente predial mínimo : 25 m para vivienda y equipamiento  
30 m para talleres inofensivos  
4) Coeficiente de Ocupación de suelo: 0,20 para viviendas y equipamiento  
0,40 para talleres inofensivos

- 5) Coeficiente de constructibilidad : 0,40 para viviendas  
1,00 para talleres inofensivos
- 6) Sistema de agrupamiento : Aislado
- 7) Altura máxima de edificación : Dos pisos ó 6,00 m medidos sobre el plano vertical de fachada con posibilidad de mansarda adicional.
- 8) Antejardín : 5 m  
10 m sobre la Ruta T-350
- 9) Altura máxima de cierros : 2,00 m para cierros frontales y 75% de transparencia.  
1,50 m para cierros que dan frente al río Valdivia con 100% de transparencia.

Norma especial:

Sólo se autorizarán construcciones en terrenos con hasta 25% de pendiente natural. No se permitirán cortes de terreno que superen una altura de un piso ó 2,50 m. así como tampoco la tala de árboles y arbustos nativos.

**ZONA ZU-E:** (Mod. 96-1 Res. N° 53 del 28.05.1997, D.O. del 16.07.1997))

- a) Usos de Suelo Permitidos: - Vivienda a partir del segundo piso.  
- Equipamiento de escala comunal y vecinal de los siguientes tipos:
- Salud
  - Seguridad
  - Culto
  - Cultura organizaciones comunitarias
  - Areas verdes
  - Esparcimiento y turismo
  - Comercio minorista a excepción de las ferias libres
  - Playas y edificios de estacionamiento
  - Servicios públicos, servicios profesionales y servicios artesanales.

b) Usos de Suelo Prohibidos: Todos aquellos no indicados como permitidos.

c) Normas Específicas:

- 1.- Superficie Predial Mínima : 450 m<sup>2</sup>
- 2.- Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo: Equipamiento: 1° y 2° Pisos: 1,0  
Sobre 2° Piso: 0,6  
Vivienda: 0,6
- 3.- Sistema de Agrupamiento : Aislado, pareado y continuo.
- 4.- Profundidad Máxima de Faja Continua : 100%
- 5.- Altura Máxima de Edificación : Se considera lo establecido en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y construcciones en rasantes y distanciamientos.  
lo referente a
- 6.- Altura Mínima : Dos pisos o seis metros.
- 7.- Antejardín Mínimo : Será optativo. En caso de consultarse tendrá un ancho mínimo de 2 m.
- 8.- Adosamiento : A partir de la Línea de Edificación.

**ARTICULO 23.**(Mod. 99-04 Mod. N° 32 del 11.05.2000, D.O. del 16.06.2000))

Quedan prohibidos dentro del límite urbano del presente Plan Regulador, los siguientes usos :

- Industria, almacenamiento y talleres insalubres y peligrosos.
- Botaderos de basura y rellenos sanitarios.

**ARTICULO 24.**

Las propiedades que se individualizan a continuación constituyen inmuebles de conservación histórica y quedan sujetas a lo dispuesto en el inciso segundo del Artículo 60° del D.S. 458 V. y U. de 1976:

Calle	N°	Rol N°
Beauchef	621	142-13
Beauchef	631	141-23
Beauchef	693	164-70
Beauchef	825	146-4

Beauchef	680	144-37
Esmeralda	657	141-12
Esmeralda	651	141-10
Ramón Picarte	1376	9-6
Ramón Picarte	1840	11-25
Ramón Picarte	2102	13-13
Ramón Picarte	1310	9-16
San Martín	445	11-15
San Martín	435	11-14
Balmaceda	5330	1115-13
Carlos Anwandter	348	1-26
Carlos Anwandter	866	6-25
Carlos Anwandter	878	6-28
Independencia	644	139-8
Vicente Pérez Rosales	445	249-8
Libertad	325	77-1
Los Robles (Isla Teja)	s/n	1291-1
Calle Arica	2370 al 2487	330-15
Calle Arica	2076	307-19
Yerbas Buenas	285	170-2
Yungay	736	159-17
Yungay	744	159-18
Yungay	756-764	159-19
Yungay	772	159-21
Yungay	800	159-23
Yungay	733	157-2
Yungay	735	157-3
Yungay	761	157-5
General Lagos	837	167-2
General Lagos	891	167-5
General Lagos	911	167-6
General Lagos	931	167-7
General Lagos	905	167-6
General Lagos	965	167-8
General Lagos	985	167-11
General Lagos	1107	167-20
General Lagos	1163	167-22
General Lagos	850	169-3
General Lagos	856	169-4
General Lagos	890	169-6
General Lagos	1006-1018	189-11
General Lagos	1036	189-13
General Lagos	1190	199-15
General Lagos	1194	199-16

General Lagos	1352-1356	219-10
General Lagos	s/n	219/12
General Lagos	1448	249-15
General Lagos	1470	249-17
General Lagos	1608	259-7
Pasaje Behrens	60	167-27
Pasaje Behrens	81	217-3

(Mod. 94-21 Res N° 23 del 17.04.1995, D.O. del 22.05.1995) "En la zona definida como ZU-7a que incluye el área denominada "ZONA TIPICA" de la calle General Lagos, deberán observarse las siguientes normas:

- a) Todos los proyectos de edificación ubicado en el mismo predio o en un predio adyacente al de un Inmueble de Conservación Histórica, deberá incluir en el momento de su presentación a la Dirección de Obras para su aprobación, un plano mostrando la fachada del nuevo edificio y del Inmueble Histórico, a la misma escala y conforme a la ubicación que tendrá uno respecto al otro.
- b) La nueva edificación deberá guardar una armonía formal, arquitectónica y volumétrica con el inmueble de Conservación Histórica.
- c) Las nuevas construcciones que se ejecuten en la Zona Típica de la calle General Lagos deberá cumplir con lo establecido en el artículo N° 30 Párrafo 1° de la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales.

## CAPITULO V V i a l i d a d

### ARTICULO 25.

Las Avenidas y calles, y, en general, todas las vías públicas del Plan Regulador son las que se grafican en los planos PR-VAL-01, PR-VAL-02, PR-VAL-03 y PR-VAL-04.

### ARTICULO 26.

Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas y el diseño de sus empalmes, serán definidos en los respectivos proyectos de loteos, en seccionales, en estudios o proyectos de vialidad, según corresponda.

### ARTICULO 27.

La vialidad estructurante, identificada en los planos antes indicados está constituida por las vías indicadas en el Cuadro que se inserta a continuación :

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO (E)= Existente (P)= Proyectado	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (E)=Existente (P)=Proyectado	OBSERVACIONES
Avenida Pedro Aguirre Cerda	Desde límite urbano norte hasta calle Mariño de Lovera (E)	35 m. (E)	
	Desde calle Mariño de Lovera hasta Puente sobre río Calle – Calle (E)	20 m. (E)	

Calle Bombero Córdoba	Desde Av. España hasta Av. Pedro Aguirre Cerda (E)	20 m. (P)	Ensanche costado norte.
Avenida España	Desde Av. Pedro Aguirre Cerda hasta Manuel H. Agüero (E)	20 m. (E)	
Av. Manuel H. Agüero	Desde límite urbano norte hasta Ribera norte de Río Cau Cau (E)	25 m. (P)	Ensanche costado poniente.
	Desde Ribera sur Río Cau Cau hasta calle Las Encinas (E)	25 m. (P)	
Av. Los Lingües	Desde calle Las Encinas hasta Av. Los Pelúes (E)	36 m. (P)	
	Desde Av. Los Pelúes hasta Puente Río Cruces (E)	20 m. (E)	
Av. Los Robles	Desde Puente Pedro de Valdivia hasta Av. Los Laureles (E)	20 m. (E)	
	Desde Av. Los Laureles hasta Los Cipreses (E)	25 m. (E)	
	Desde calle Los Cipreses hasta Lindero Sur de propiedad de Universidad Austral de Chile (P)	25 m. (P)	
Avda. Alemania	Desde calle José Martín hasta calle P. de Valdivia (E)	Variable (E)	Incluye bandejón central existente
	Desde calle Pedro de Valdivia hasta calle García Reyes (E)	24 m. (E)	Incluye bandejón central existente
	Desde García Reyes hasta calle Ismael Valdés (E)	Variable m (E)	
	Desde calle Ismael Valdés hasta calle Libertador O'Higgins (E)	20 m. (E)	
Calle Carampangue	Desde calle Walter Schmidt hasta calle Camilo Henríquez (E)	15 m. (E)	Ensanche costado Sur
	Desde Camilo Henríquez hasta calle B. O'Higgins (E)	15 m. (P)	
	Desde calle Bernardo O'Higgins hasta calle Yungay	Variable (E)	

	(E)		
Av. Arturo Prat	Desde calle Carlos Anwandter hasta calle Gral. Cañas (E) Desde calle Gral. Cañas hasta extensión de Av. Simpson. (P)	mínimo 17 m. (E) 20 m. (P)	Ancho variable Extensión de la costanera existente. Apertura y formación.
Avenida Ecuador	Desde Av. Ramón Picarte hasta Av. Balmaceda (E)	20 m. (E)	
Av. Ramón Picarte	Desde límite urbano oriente hasta calle Anfión Muñoz (E) Desde calle Anfión Muñoz hasta calle Camilo Henríquez (E)	30 m. (E) 20 m. (E)	
Calle Arauco	Desde Yungay hasta Pérez Rosales (E) Desde calle Pérez Rosales hasta calle Beauchef (E)	15 m. (E) 20 m (E)	(Mod. Res. N° 3.488 del 10.07.2002, D.O. del 25.07.2002)
Calle Errázuriz	Desde calle Beauchef hasta Av. Gral. René Schneider (E) Desde Av. Gral. René Schneider hasta prolongación hacia el oriente de calle E. Carrillo (P) Desde prolongación hacia el oriente de eje de calle E. Carrillo hasta 300 m. al sur del eje de calle Rubén Darío (E) Desde 300 m. al sur del eje de la calle E. Carrillo hasta Av. Circunvalación Sur (E)	20 m. (E) 20 m. (P) 20 m. (E) 20 m. (E)	
	Desde A. Prat hasta Av.		

Calle Gral. Cañas Ruiz Tagle	Ramón Picarte (E)	15 m. (E)	
	Desde Av. Ramón Picarte hasta calle Errázuriz (P)	15 m. (P)	
Calle Cochrane	Desde calle General Lagos hasta calle Aníbal Pinto (E)	18 m. (P)	Ensanche costado sur.
Calle Aníbal Pinto	Desde Av. Santiago Bueras hasta calle Yervas Buenas (E)	18 m. (E)	Ensanche al Poniente.
	Desde calle Yervas Buenas hasta calle Beauchef (E)	18 m. (E)	
Calle Walter Schmidt	Desde calle Beauchef hasta calle Arauco (P)	15 m. (P)	
	Desde calle Arauco hasta Av. Ramón Picarte (E)	15 m. (E)	
	Desde Av. Ramón Picarte hasta calle Chacabuco (P)	15 m. (P)	
	Desde calle Chacabuco hasta calle Carampangue (E)	15 m. (E)	
Avda. Francia	Desde Av. Ramón Picarte hasta calle Errázuriz (P)	25 m. (P)	Ensanche costado oriente
	Desde calle Errázuriz hasta proyección calle Lago Rupanco (E)	25 m. (E)	
	Desde Proyección calle Lago Rupanco hasta Av. General Schneider (P)	25 m. (E)	
	Desde Av. General Schneider hasta Av. Simpson (E)	25 m. (P)	
Av. Gral. Mackenna	Desde Av. Simpson hasta Av. Santiago Bueras (E)	25 m. (P)	
	Desde Av. Don Bosco hasta Av. Ramón Picarte (E)	25 m. (E)	
Av. Holzapfel	Desde Av. Donald Canter hasta Av. Argentina (E)	25 m. (P)	

	Desde Av. Argentina hasta calle Don Bosco (E)	25 m. (E)	
Calle Yungay	Desde Carlos Anwandter hasta Puente Pedro de Valdivia (E)	15 m. (E)	
	Desde Puente Pedro de Valdivia hasta Yervas Buenas (E)	15 m. (E)	
Calle Gral. Lagos	Desde Yervas Buenas hasta calle Miraflores (E)	15 m. (E)	
	Desde calle Miraflores hasta Circunvalación Sur (P)	20 m. (P)	
Camilo Henríquez	Desde calle Carampangue hasta calle Arauco (E)	15 m. (E)	(Ver observación al final del cuadro - Mod. Res. N° 3.488 del 10.07.2002, D.O. del 25.07.2002)  Ensanche costado oriente
	Desde calle Arauco hasta calle Cochrane (E)	16 m. (E)	
	Desde calle Cochrane hasta calle Baquedano (E)	20 m. (P)	
Calle Goycolea	Desde calle Baquedano hasta calle Bueras (E)	20 m. (E)	Ensanche costado poniente.
	Desde calle Bueras hasta Circunvalación Sur (P)	20 m. (P)	
Av. Pedro Montt	Desde Puente Calle-Calle hasta calle Oróstegui (E)	30 m. (E)	Apertura y Formación
	Desde calle Oróstegui hasta calle 22 de Mayo (E)	25 m. (E)	
	Desde calle 22 de Mayo hasta calle Escocia (E)	30 m. (E)	
	Desde calle Escocia hasta Av. Gral René Schneider (P)	30 m. (P)	
Calle Baquedano	Desde Av. Pedro Montt hasta calle Gral. Lagos (E)	20 m. (E)	
Calle Coronel Santiago Bueras	Desde calle Ecuador hasta calle General Lagos (E)	20 m. (E)	

Avda. Simpson	Desde Av. Ramón Picarte hasta calle Holanda (E)	32 m. (E)	
	Desde calle Holanda hasta camino T-424 (P)	32 m. (P)	
Avda. Simpson	Desde Av. Ecuador hasta extensión de Av. A. Prat. (P)	20m. (P)	Extensión de Av. Simpson hacia el norte. Apertura y formación. Consulta pistas de enlace en encuentro con Av. Ecuador.
Calle México	Desde Av. Ecuador hasta extensión Av. Arturo Prat. (E)	8.50 (E)	Se consulta Area verde entre calle México y Av. Ecuador.
Avda. Lynch	Desde Camino Los Lagos hasta bajada a calle Balmaceda (E)	32 m. (E)	Ensanche costado poniente.
	Desde bajada a calle Balmaceda hasta calle Colombia (P)	32 m. (P)	
	Desde calle Colombia hasta calle Viña del Mar (E)	32 m. (P)	Ensanche costado poniente.
	Desde calle Viña del Mar hasta calle Don Bosco (E)	32 m. (P)	
	Desde calle Don Bosco hasta Av. Ramón Picarte (P)	32 m. (P)	
Av. Balmaceda	Desde límite urbano oriente hasta Av. Ecuador (E)	20 m. (E)	Ensanche hacia el Nor Poniente. Rectificación de curvas con ensanche hacia e sur oriente.
	Desde Av. Ecuador hasta tramo recto Av. Balmaceda (E)	20 m. (E-P)	
Avda. Matta	Desde camino Los Lagos hasta Línea Férrea (P)	20 m. (P)	Reserva terrenos para terraplenes de futuro paso a desnivel.  Reserva terrenos para terraplenes de futuro paso a desnivel.
	Desde Línea Férrea hasta ribera oriente de río Calle- (E)	30 m. (P)	
	Desde ribera poniente del río Calle-Calle hasta Av. Pedro Aguirre Cerda (E)	30 m. (P)	
Camino a Los Lagos	Desde Av. Lynch hasta Av. Matta (E)	20 m. (E)	
	Desde Av. Lynch hasta Av. Dr. Holzapfel (P)	35 m. (P)	

Circunv. Oriente	Desde Av. Holzapfel hasta calle Gil de Castro (P)	20 m. (P)	
	Desde calle Gil de Castro hasta calle Monte Verde (E)	35 m. (E)	
	Desde calle Monte Verde hasta Av. Ramón Picarte (P)	35 m. (P)	
Av. Donald Canter	Desde calle Holzapfel hasta calle Gil de Castro (E)	20 m. (E)	
Av. Circunvalación Sur	Desde Av. Ramón Picarte hasta Av. Gral. Schneider (E)	35 m. (P)	
	Desde Av. Gral. Schneider hasta Av. San Luis (E)	35 m. (E)	
	Desde Av. San Luis hasta calle Arica (P)	35 m. (E)	
	Desde calle Arica hasta ribera oriente del río Valdivia (E)	35 m. (P)	
Calle Las Heras	Desde Martínez de Rosas hasta Avda. Circunvalación Oriente (E)	20 m. (E)	
Calle Rubén Darío	Desde Av. San Luis hasta Martínez de Rosas (E)	20 m. (E)	
Calle Angel Muñoz	Desde Av. Ramón Picarte hasta Simpson (E)	15 m. (E)	
	Desde Simpson hasta calle San Luis (P)	20 m. (P)	
Calle San Martín	Desde Av. R. Picarte hasta Av. Ecuador (E)	20 m. (E)	Extensión de calle San Martín hacia el norte. Apertura y formación
	Desde Av. Ecuador hasta extensión Av. Arturo Prat. (P)	20 m. (P)	
	Desde Av. Picarte hasta calle Errázuriz (E)	20 m. (E)	
	Desde calle Errázuriz hasta Av. Circunvalación Sur (P)	20 m. (P)	
	Desde Av. Simpson hasta calle Carlos Hilker (P)	20 m. (P)	
	Desde Carlos Hilker hasta	20 m. (E)	

Calle San Luis	<p>Av. Francia (E)</p> <p>Desde Av. Francia hasta calle San Jorge (P)</p> <p>Desde San Jorge hasta Av. Circunvalación Sur (E)</p> <p>Av. Circunvalación Sur hasta Av. Pedro Montt (P)</p>	<p>20 m. (P)</p> <p>20 m. (E)</p> <p>20 m. (P)</p>	Apertura y Formación
<p>Avda. General René Schneider</p> <p>Avda. General René Schneider</p>	<p>Desde Av. Ramón Picarte hasta calle Micaela Cáceres (E)</p> <p>Desde calle Micaela Cáceres hasta calle Carlos Hilker (E)</p> <p>Desde calle Carlos Hilker hasta calle Santa Carolina (E)</p> <p>Desde calle Santa Carolina hasta límite urbano sur (E)</p>	<p>15 m. (E)</p> <p>25 m. (P)</p> <p>25 m. (E)</p> <p>25 m. (P)</p>	
Camino T-424	Desde calle Avda. Circunvalación Sur hasta límite urbano (E)	25 m. (P)	
Camino a Guacamayo	Desde camino T-424 hasta límite urbano sur (E)	25 m. (P)	
Avenida Veinte	<p>Desde Camino T-424 hasta Av. Pedro Montt (P)</p> <p>Desde Av. Pedro Montt hasta Av. René Schneider (P)</p>	<p>25 m. (P)</p> <p>25 m. (P)</p>	Apertura y Formación
Avenida Veintiuno	Desde camino Guacamayo hasta Avda. Gral. Schneider (P)	25 m. (P)	
Camino T-350	<p>Desde Puente Río Cruces hasta bifurcación con Camino T-340 (E)</p> <p>Desde bifurcación con camino T-340 hasta calle Nueve (E)</p> <p>Desde calle Nueve hasta límite urbano Poniente</p>	<p>30 m. (E)</p> <p>50 m. (P)</p> <p>30 m. (P)</p>	<p>Antejardín de 20 m. costado oriente.</p> <p>Ensanche costado Sur.</p>

	(E)		
Camino T-340	Desde Camino T-350 hasta límite urbano Norte (E)	30 m. (P)	
Camino a Punucapa	Desde Camino T-340 hasta límite urbano Norte (E)	20 m. (P)	
Calle Uno	Desde Camino T-340 hasta Camino T-350 (P)	12 m. (P)	
Calle Dos	Desde Camino T-340 hasta Camino T-340	12 m. (P)	Trazado en forma de herradura.
Avenida Tres	Desde Camino T-350 hasta Av. Seis (E)	20 m. (E)	Ensanche costado norponiente.
	Desde Av. Seis hasta calle Diez (P)	20 m. (P)	
Calle Cuatro	Avenida Tres hasta Camino T-350 (P)	12 m. (P)	
Calle Cinco	Desde Camino T-350 hasta calle Cuatro (P)	12 m. (P)	
Avenida Seis	Desde Camino T-350 hasta Avda. tres (P)	20 m. (P)	
Avenida Siete	Desde Camino T-350 hasta Avenida Tres (E)	20 m. (P)	Ensanche costado Norte.
Calle Ocho	Desde Avda. Siete hasta Avda. tres (P)	12 m. (P)	
Calle Nueve	Desde Camino T-350 hasta calle Diez (P)	12 m. (P)	
Calle Diez	Desde Avda. Tres hasta límite de Zona ZR-2 (P)	12 m. (P)	
Calle Once	Desde Avda. tres hasta calle Doce (P)	12 m. (P)	
Calle Doce	Desde calle Once hasta calle Trece (P)	12 m. (P)	
Calle Trece	Desde calle Doce hasta Av. Tres	12 m. (P)	

	(P)		
Calle Catorce	Desde Camino T-350 hasta límite zona ZE-2 (P)	12 m. (P)	
Calle Quince	Desde Camino T-350 hasta calle Catorce (P)	12 m. (P)	

**OBSERVACIÓN:** (Mod. Res. N° 3.488 del 10.07.2002, D.O. del 25.07.2002): Para Calle Camilo Henríquez entre Arauco y Cochrane: A partir de la Línea Oficial (L.O.) para cualquier construcción y/o edificación que obtuviera permiso en la Dirección de Obra, deberá entregar y construir a Título Gratuito un Portal de ancho 4.00 m por una altura de 3.00 m, pudiendo construir a partir del segundo nivel hasta que lo permita la rasante y/o lo estipulado en la ordenanza correspondiente para dicha zona del Plan Regulador Comunal vigente.

#### **ARTICULO 28.**

Todas las subdivisiones y loteos que incluyan zonas de restricción o limiten con las mismas, deberán contemplar fajas de terreno para dar cabida a vías peatonales o vehiculares de ancho no inferior a 10 m. en toda la longitud de dicho límite. Esta disposición no será exigible en sectores de pendiente inferior al 10%.

#### **ARTICULO 29:** (Mod. 94-17 Res. N° 23 del 17.04.1995, D.O. del 22.05.1995)

Establécese una línea de Edificación separada de los bordes de los ríos Calle - Calle, Valdivia, Cau – Cau y Cruces a ambos lados y medidos a partir de la línea de más alta Marea, de acuerdo con el siguiente criterio:

- a) La Línea de Edificación distará 15 m. mínimo de la línea de más Alta Marea en los siguientes sectores:
- Por el Lado oriente del río Valdivia, desde la calle San Carlos hasta la prolongación hacia el río de la línea oficial de edificación del lado sur de la calle Cochrane en el sector céntrico de la ciudad.
  - Por el lado Poniente del río Valdivia desde el Puente Pedro de Valdivia hasta la proyección hacia el río, del eje de la calle Los Pelúes en la Isla Teja.
  - Por el lado Sur del río Calle-Calle, desde la Calle Alfonso Cañas hasta la proyección hacia el río del eje de la Avda. Argentina.
  - Por el lado norte del río Calle-Calle desde la proyección del eje de la Avda. Matta hasta la proyección hacia el río del camino Cabo Blanco.
- b) La línea de Edificación distará 5 m. mínimo de la línea de más Alta Marea en todos los sectores ribereños restantes dentro del límite urbano.
- c) Entre las líneas de más Alta Marea y de Edificación se podrán autorizar la construcción de piscinas no cubiertas, miradores, embarcaderos, muelles, andenes de descarga y su respectiva infraestructura de transporte y cualquier tipo de obras de defensa.

#### **ARTICULO 30:** (Mod. 94-18 Res. N° 23 del 17.04.1995, D.O. del 22.05.1995)

Las construcciones nuevas sean éstas galpones, hangares, cobertizos o similares destinadas a almacenamiento, depósito, talleres cualquiera sea su naturaleza, exhibición y ventas de autos y maquinarias en general, ventas de materiales de construcción, de combustible, gaseosos, líquidos y sólidos, terminales de transporte y otros usos similares a los aquí expuestos, que se ubiquen dentro de las zonas ZU-1, ZU-1a, ZU-1b, ZU-2 y ZU-7a deberán estar precedidas por otra edificación, la cual se construirá antes que aquellas o simultáneamente.

Queda entendido que esta edificación que antecede a las otras deberá cumplir con lo establecido por la presente Ordenanza Local con respecto a alturas mínimas y máximas y a la obligatoriedad de techos acusados, y deberá tener una profundidad mínima de 8mts. con respecto a su línea de edificación.

#### **ARTICULO 31:** (Mod. 94-19 Res. N° 23 del 17.04.1995, D.O. del 22.05.1995)

Establécense las marquesinas como elementos arquitectónicos obligatorio en los edificios que se constituyen en las siguientes calle y/o avenidas:

<u>CALLES/AVENIDAS</u>	<u>T R A M O S</u>	
Chacabuco	desde A. Prat	Hasta W. Schmidt
Picarte	desde C. Henríquez	Hasta P. de Valdivia
Arauco	desde A. Prat	Hasta W. Schmidt
Letelier	desde O'Higgins	Hasta C. Henríquez
Libertad	desde A. Prat	Hasta O'Higgins
Maipú	desde A. Prat	Hasta C. Henríquez
A. Prat	desde Chacabuco	Hasta San Carlos
Yungay	desde Chacabuco	Hasta San Carlos
Independencia	desde Chacabuco	Hasta San Carlos
O'Higgins	desde Chacabuco	Hasta Arauco
Pérez Rosales	desde Arauco	Hasta Lautaro
C. Henríquez	desde Chacabuco	Hasta Arauco
Caupolicán	desde Chacabuco	Hasta Arauco
I. Valdés	desde Chacabuco	Hasta Picarte
W. Schmidt	desde Chacabuco	Hasta Arauco
García Reyes	desde Chacabuco	Hasta Arauco

(Mod Res. Nº 3 del 07.03.2003, D.O. del 24.04.2003 )

<u>CALLES/AVENIDAS</u>	<u>T R A M O S</u>	
Arturo Prat	desde Gral Cañas	Hasta Simpson
Ecuador	desde Stgo Bueras	Hasta Balmaceda
Simpson	desde A. Prat	Hasta Ecuador
San Martín	desde A Prat	Hasta Ecuador

Las características de diseño de este elemento deberán respetar lo especificado por el artículo 2.7.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y las siguientes dimensiones:

- Ancho mínimo : 1,50 m.
- Ancho máximo : hasta 50 cm. al interior de la línea de la solera
- Altura mínima : 3,00mts.

En el caso de la Marquesina estuviera apoyada sobre ménsulas o estructuras similares la altura mínima entre el nivel de piso al apoyo inferior de las mismas será de 2,50 m.

Las Marquesinas serán elementos incorporados en el diseño del edificio de manera armónica y serán de carácter permanente. En caso de que la cubierta sea de material traslúcido, éste deberá ser resistente y no astillable, que no signifique un riesgo para los peatones.

Para las edificaciones existentes que no cuenten con marquesinas, se recomienda su incorporación siempre que se respete los estipulado en el presente artículo, en cuanto a sus características de diseño.

#### **ARTICULO Nº 32:** (Mod.94-20 Res. Nº 23 del 17.04.1995, D.O. del 22.05.1995)

Establécense la obligatoriedad de techos acusados en las edificaciones nuevas dentro de las zonas ZU -1, ZU -1a, ZU-1b, ZU-2, ZU-7a.

Se entenderá por techo acusado a la cubierta, a la vista, con pendientes no menores de 30 grados y no mayores de 75 grados.

Queda establecido que el interior de estos techos podrá albergar espacios habitables (Mansardas), permitiéndose fenestraciones en la cubierta, ya sean éstas ventanas, lucarnas , claraboyas o similares.

En caso que las características de diseño del proyecto lo justifiquen, no será necesario que los planos inclinados de la cubierta mantengan el mismo ángulo de inclinación en toda la superficie de techumbre. Bastará con que se observen los techos acusados en las elevaciones del edificio como elementos arquitectónicos de coronación, pudiendo ser interrumpidos por frontones u otros elementos similares.

#### **ARTICULO 33** (Mod. Res. Nº 3 del 11.01.2000, D.O. del 02.03.2000)

En la zona ZE-7, ZE-8 y ZE-9, toda nueva edificación o actividad que genere aguas servidas deberá evacuarlas mediante el uso de sistemas que no contaminen los suelos, subsuelos, ni las aguas superficiales y

subterráneas, según lo establecido en el Reglamento General de Alcantarillados Particulares, para lo cual contarán con un plazo de 3 años a partir de la aprobación de la presente modificación al Plan Regulador Comunal de Valdivia.

Cuando corresponda, sólo se regularizarán edificaciones o actividades que cumplan con el uso de sistemas no contaminantes de evacuación de aguas servidas en los términos anteriormente descritos, para lo cual se exigirá el certificado correspondiente al Servicio de Salud.

#### **ARTICULO 34**

En el caso de proyectos de subdivisión, loteo y/o edificación que empleen soluciones de evacuación de aguas servidas mediante sistemas de plantas compactas cerradas de tratamiento de aguas servidas u otro sistema similar de lata tecnología, y que cuenten con la aprobación del Servicio de Salud correspondiente, se podrán modificar las condiciones de edificación y subdivisión de las zonas ZE-7, ZE-8 y ZE-9, referidos para los usos de suelo de vivienda y equipamiento en los siguientes términos:

- Densidad predial máxima : Puede aumentarse hasta un 50 %
- Coeficiente de constructibilidad : Puede aumentarse hasta un 50 %
- Coeficiente de ocupación de suelo : Puede aumentarse hasta un 20 %
- Superficie predial mínima : Puede disminuirse hasta un 20 %
- Frente predial mínimo : Puede disminuirse hasta un 20 %

### **PLAN SECCIONAL KRAHMER** **( Mod. PRC Res. N° 69 Intendencia Xª Región del 11.09.2001)**

#### **ZONA ZK-V1**

- a) Usos Permitidos: - Vivienda  
- Equipamiento de Areas verdes a escala Vecinal: Plazas, Jardines, Juegos Infantiles.
- b) Usos Prohibidos: Todos los no señalados como permitidos.
- c) Normas Específicas:
  - c.1. Superficie predial mínima: Predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 20 m: 240 m<sup>2</sup>.  
Predios que enfrenten vías de un ancho inferior a 20 m: 140 m<sup>2</sup>.
  - c.2. Frente predial mínimo : Predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 20 m: 10 m.  
Predios que enfrenten vías de un ancho inferior a 20 m: 8 m.

- c.3. Coeficiente de ocupación de suelo: 0,7  
 c.4. Coeficiente de Constructibilidad : 1,0  
 c.5. Sistema de Agrupamiento: Aislado, pareado y continuo.  
 c.6 Profundidad máxima de la faja continua: 60%  
 c.7 Altura Máxima de Edificación: Para sistema aislado y pareado se aplicará el art. 2.6.3 de la L.G.U.C, en lo relativo a rasantes y distanciamientos.  
 Para edificación continua: 6 m.  
 Sobre la faja continua, se permitirá edificación aislada según rasantes y distanciamientos fijados en art. 2.6.3 de la O.G.U.C D.S. Nº 47 de 1992.
- c.8. Antejardín mínimo: 2 m en predios que enfrenten vías de un ancho inferior a 20 m.  
 3 m en predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 20 m  
 5 m en predios que enfrenten las Avdas. Simpson y Francia.
- c.9. Adosamiento: Podrá ser coincidente con la línea de edificación.

### **ZONA ZK-V2.**

- a) Usos Permitidos: - Vivienda  
 - Equipamiento de Areas Verdes a Escala Vecinal: plazas, jardines, juegos infantiles.
- b) Usos prohibidos: Todos los no señalados como permitidos.
- c) Normas específicas.
- c.1. Superficie predial mínima : 1.200 m2.  
 c.2. Frente predial mínimo : 30 m.  
 c.3. Coeficiente de ocupación máxima de suelo: 0,3  
 c.4. Coeficiente de Constructibilidad : 1,4  
 c.5. Sistema de Agrupamiento : Aislado  
 c.6. Altura mínima de Edificación : 11 m. ó 4 pisos, respetando rasantes y distanciamiento de acuerdo al Art. 2.6.3 de la O.G.U.C. D.S. Nº 47 de 1992.  
 c.7. Antejardín mínimo : 5 m.  
 c.8. Densidad mínima : 600 hab/há.

### **ZONA ZK-E**

- a) Usos permitidos: - Vivienda: sólo a partir del segundo nivel.  
 - Equipamiento de Escala Comunal y Vecinal de :  
 - Salud,  
 - Educación,  
 - Seguridad,  
 - Culto,  
 - Cultura,  
 - Organización comunitaria,  
 - Areas verdes,  
 - Esparcimiento y turismo,  
 - Comercio minorista a excepción de ferias libres,  
 - Playas y edificios de estacionamiento,  
 - Servicios públicos y servicios profesionales.
- b) Usos Prohibidos: Todos los no señalados como permitidos.
- c) Normas Específicas:
- c.1. Superficie predial mínima : 300 m2.  
 c.2. Frente predial mínimo : 15 m.  
 c.3. Coeficiente de ocupación de suelo : 1,0  
 c.4. Coeficiente de constructibilidad : 3,2  
 c.5. Sistema de agrupamiento : Pareado continuo.  
 c.6. Profundidad máxima de faja continua : 100%  
 c.7. Altura máxima de edificación : Para el sistema pareado se aplicará a lo establecido en el Art.  
 2.6.3 de la O.G.U.C D.S. Nº 47 de 1992 en lo relativo a rasantes y distanciamientos..  
 - Para la edificación continua: 10,5 m.

c.8. Antejardín  
c.9. Adosamiento

-Sobre la faja continua se permitirá edificación aislada según rasantes y distanciamientos fijados en art. 2.6.3 de la O.G.U.C D.S. N° 47 de 1992.

Será optativo. 2 m si se consultare.

: A partir de la línea de edificación.

### **ZONA ZRK-1**

Corresponde a la franja de protección del Estero Krahmer y sus afluentes ubicados al norte y al poniente de su cauce principal, los cuales tendrán un ancho de 3 m medidos a ambos lados de los ejes de sus respectivos cauces, los cuales podrán ser encauzados a tajo abierto o entubados, según los requerimientos, debiendo cumplir con la normativa vigente que asegure el libre desplazamiento de las aguas .

### **ZONA ZRK-2**

Zonas bajas anegadizas, correspondientes a las zonas del Parque Krahmer. Sólo se permitirá el uso de áreas verdes de todas las escalas, juegos infantiles, e instalaciones para actividades deportivas al aire libre. Debiendo consultarse el sistema técnico adecuado de drenaje que asegure el escurrimiento de las aguas acumuladas por precipitaciones y/o infiltraciones.

Las aguas que escurran desde otras zonas hacia ésta, deberán ser interceptadas y canalizadas mediante ductos adecuados en las vías perimetrales que la circundan.

### **ZONA ZRK-3**

Esta zona corresponde a la faja de restricción de las líneas eléctricas del sistema de alta tensión de 66 KV de ENDESA, la que tendrá una franja de 15 m de ancho medidos en 7,5 m a ambos lados del eje del poste.

En el evento que en el futuro éstas fueran removidas de su lugar, el espacio ocupado por dicha faja de restricción pasará a formar parte automáticamente de las zonas ZK-VI, ZK-E o áreas verdes adyacentes, según corresponda.

### **ESTACIONAMIENTOS**

En lo referente a las exigencias de estacionamientos para las diversas actividades permitidas en el macro sector consultado en el territorio de la presente modificación, se estará a lo establecido en artículo 11 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal vigente.

### **VIALIDAD ESTRUCTURANTE**

NOMBRE DE VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES	OBSERVACIONES
	E (existente)	P (proyectado)		
Avda. San Luis	Entre C. Hilcker y Av. Simpson (E-P)		20 m (E-P)	Apertura y formación
Calle Angel Muñoz	Entre Avda. Simpson y Francia (P)		12 m (P)	Apertura y formación
Calle San Martín	Entre calle Nueva 2 y Avda. Francia (P)		20 m (E-P)	Formación por sobre estero debe permitir flujo de agua.
Calle Poniente	Entre calles Manuel Montt y Nueva 2 (P)		20 m (P)	Apertura y Formación
Calle Manuel Montt	Entre Avda. Pedro Montt y calle San Martín (E-P)		12 m (E-P)	Unión con calle San Martín
Calle Muñoz Hermosilla	Entre calle Guacamayo y Avda. San Luis (E-P)		15 m (E-P)	Unión de diversos tramos existentes
Calle Carlos Hilcker	Entre calle Angel Muñoz y Avda. San Luis (E-P)		20 m (P)	Unión de diversos tramos existentes
Continuación calle Guacamayo	Entre calle Moll Briones y Manuel Montt (E-P)		12 m (P)	Apertura y Formación
Continuación calle Estocolmo	Entre calle Guacamayo y calle Poniente (P)		12 m (P)	Apertura y Formación
Calle Nueva 1	Entre calle Angel Muñoz y calle Carlos Hilcker (P)		12 m (P)	Apertura y Formación
Calle Nueva 2	Entre calle Poniente y Avda. Francia		12 m (P)	Apertura y Formación

Calle Koning	Entre Avda. Simpson y calle Nueva (P)	12 m (P)	Apertura y Formación.
--------------	---------------------------------------	-------------	-----------------------

**PLAN SECCIONAL BARRIOS BAJOS**  
**(Res. N° 80 del 20.12.2000, D.O. 20.02.2001)**

**ZONA ZB-1:**

- a) Usos de Suelo Permitidos:
- Vivienda.
  - Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:
    - Escala vecinal: Salud; servicios artesanales.
    - Escala comunal y vecinal: Comercio minorista; culto; esparcimiento y turismo; servicios públicos y profesionales; organizaciones comunitarias.
    - Escala interurbana, comunal y vecinal: Educación.

b) Usos de Suelo Prohibidos: Todos los no mencionados precedentemente.

c) Normas Específicas:

- 1.-Densidad predial máxima : 300 hab/ha.  
 2.-Superficie predial mínima : 1.500 m<sup>2</sup>  
 3.-Frente predial mínimo : 20 m.  
 4.-Coeficiente de ocupación de suelo: 0,40  
 5.-Coeficiente de constructibilidad : 1,0  
 6.-Sistema de agrupación : Aislado  
 7.-Distanciamiento mínimo a la edificación aislada: Según art. 2.6.3 del D.S.N° 47(Ord. Gral. de Urb. y Const.)  
 8.-Antejardín mínimo : 3 m.  
     5 m. para los predios que enfrentan la calle General Lagos  
 9.-Altura máxima de edificación: 9 m. más mansarda adicional.  
 10.-Altura máxima de cierros : Frontal: 1,40 m. con 75% mínimo de transparencia.  
     Medianeros: 2,00 m.  
     Para cierros que dan frente al río Valdivia:  
     Artificiales: 1,20 m. con 100% de transparencia.  
     Naturales con especies vegetales: 2,00 m.

Normas Especiales:

- a) Presérvense el Monumento Histórico del Torreón de Los Canelos y la Zona Típica de la calle General Lagos, declarados como tales mediante Decretos del Ministerio de Educación N°s 744 y 30, respectivamente. Toda obra que se ejecuten en ellos deberá sujetarse a lo establecido en la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales y, específicamente, a lo estipulado en sus artículos 11, 12 y 30, según sea el caso. Asimismo, manténganse los Inmuebles de Conservación Histórica definidos en el artículo 24 de la Ordenanza Local, quedando sujetos a lo establecido en el artículo 60 del DFL N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- b) Sin perjuicio de lo anterior, todo proyecto de edificación ubicado en el mismo predio o en un predio adyacente al de un Inmueble de Conservación Histórica, deberá incluir en el momento de su presentación a la Dirección de Obras para su aprobación, un plano mostrando las fachadas del nuevo edificio y del inmueble histórico, a la misma escala y conforme a la ubicación que tendrá uno respecto del otro.  
 La nueva edificación deberá guardar una armonía formal, arquitectónica y volumétrica con el Inmueble de Conservación Histórica.

**ZONA ZB-2:**

- a) Usos de Suelo Permitidos:
- Vivienda.
  - Equipamiento escalas vecinal y comunal de los siguientes tipos:
    - Salud, excepto cementerios;
    - Educación;
    - Seguridad;
    - Culto;
    - Deportes;
    - Organizaciones comunitarias;
    - Esparcimiento y turismo;

- Servicios artesanales y profesionales.
- Talleres y almacenamientos inofensivos.

b) Usos de Suelo Prohibidos: Todos los no mencionados precedentemente.

c) Normas Específicas:

- |  |   |  |
|--|---|--|
| 1.-Superficie predial mínima                                       | : | 500 m2 vivienda y equipamiento<br>1.000 m2 talleres y almacenamiento inofensivos |
| 2.-Frente predial mínimo   | : | 12 m vivienda y equipamiento<br>20 m talleres y almacenamiento inofensivos       |
| 3.-Coeficiente máximo de ocupación de suelo                        | : | 0,40<br>0,50 para condominios.   |
| 4.-Coeficiente de constructibilidad                                | : | 2,0  |
| 5.-Sistema de agrupación   | : | Aislado, pareado.  |
| 6.-Porcentaje de adosamiento:                                      | : | 40%  |
| 7.-Distanciamiento mínimo a las medianeras en edificación aislada: | : | Según art. 2.6.3 del D.S.Nº 47 (Ord. Gral. de Urban. y Const.)                   |
| 8.- Antejardín mínimo  | : | 3 m.<br>En pasaje Santiago Aguirre será opcional.                                |
| 9.- Altura máxima de edificación                                   | : | Según rasante 60º.   |
| 10.- Altura máxima de cierros                                      | : | Frontal: 1,60 m. con 75% mínimo de transparencia<br>Medianero: 2,00 m.           |

### ZONA ZB-3:

- a) Usos de Suelo permitidos:
- Vivienda
  - Equipamiento de escala comunal y vecinal del tipo:
    - Salud, excepto cementerios;
    - Educación;
    - Culto;
    - Organizaciones comunitarias;
    - Comercio minorista;
    - Servicios públicos y artesanales.
  - Talleres y almacenamientos inofensivos sólo en predios con frente a calles de 18 m de ancho mínimo.
  - Actividades complementarias a la vialidad y el transporte.

b) Usos de Suelo prohibidos: Todos los no mencionados precedentemente.

c) Normas Especiales:

- |  |   |  |
|--|---|--|
| 1.-Densidad predial máxima   | : | 175 hab/ha.  |
| 2.-Superficie predial mínima                                       | : | 200 m2 vivienda y equipamiento<br>1.000 m2 talleres y almacenamiento inofensivos |
| 3.-Frente predial mínimo   | : | 9 m vivienda y equipamiento<br>20 m talleres y almacenamiento inofensivos        |
| 4.-Coeficiente máximo de ocupación de suelo                        | : | 0,6  |
| 5.-Coeficiente de constructibilidad                                | : | 1,2  |
| 6.-Sistema de agrupamiento   | : | Aislado, pareado.  |
| 7.-Porcentaje de adosamiento                                       | : | 40 %<br>50 % para condominios.   |
| 8.-Distanciamiento mínimo a las medianeras en edificación aislada: | : | Según art. 2.6.3 del D.S.Nº 47 Ord. Gral. de Urb. y Const.)                      |
| 9.-Antejardín mínimo   | : | 3 m.   |
| 10.-Altura máxima de edificación                                   | : | 9 m.   |
| 11.-Altura máxima de cierros                                       | : | Frontal: 1,60 m. con 75% mínimo de transparencia<br>Medianeros: 2,00 m.          |

### ZONA ZB-4

- a) Usos de Suelo permitidos :
- Vivienda.
  - Equipamiento de escalas comunal y vecinal de los siguientes tipos:
    - Salud, excepto cementerios;
    - Educación;
    - Seguridad;
    - Culto;

- Cultura;
  - Organizaciones comunitarias;
  - Areas verdes;
  - Deportes;
  - Esparcimiento y turismo;
  - Comercio minorista;
  - Servicios artesanales.
- Talleres y almacenamientos inofensivos sólo en predios con frente a calles de 18 m de ancho mínimo.

b) Usos de Suelo prohibidos: Todos los no mencionados precedentemente.

c) Normas Específicas:

- |  |   |   |
|--|---|---|
| 1.-Densidad predial máxima   | : | 175 hab/ha.   |
| 2.-Superficie predial mínima                                       | : | 200 m <sup>2</sup> vivienda y equipamiento  |
| 3.-Frente predial mínimo   | : | 1.000 m <sup>2</sup> talleres y almacenamiento inofensivos<br>9 m vivienda y equipamiento<br>20 m talleres y almacenamiento inofensivos |
| 4.-Coeficiente máximo de ocupación de suelo                        | : | 0,6   |
| 5.-Coeficiente de constructibilidad                                | : | 1,2   |
| 6.-Sistema de agrupación   | : | Aislado, pareado  |
| 7.-Porcentaje de adosamiento                                       | : | 40 %<br>50 % para condominios.  |
| 8.-Distanciamiento mínimo a las medianeras en edificación aislada: | : | Según art. 2.6.3 del D.S. N° 47(Ord. Gral. de Urb. y Constr.)   |
| 8.-Antejardín mínimo   | : | 3 m.  |
| 9.-Altura máxima de edificación                                    | : | 9 m.  |
| 10.-Alturas de cierros   | : | Frontal: 1,60 m. con 75% mínimo de transparencia.<br>Medianeros: 2 m.   |

Normas Especiales de Urbanización:

Queda expresamente prohibido en la Zona ZB-4 realizar operaciones de subdivisión del suelo sin urbanización, ya que la infraestructura y la calidad del suelo son insuficientes para satisfacer las condiciones de edificación, según el artículo 2.2.4 del D.S. N° 47, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Establézanse las siguientes normas específicas de urbanización para las operaciones de loteo en la Zona ZB-4, complementarias a las exigidas en los artículos 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7 y 2.2.8 del D.S. N° 47, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

- a) Del Tratamiento de los Suelos:  
Establécese la obligatoriedad de considerar en todo proyecto de loteo o edificación en el área, faenas de relleno de a lo menos 0,50 m. sobre el nivel de terreno definido a partir de la rasante de la calle Clemente Escobar, que garantice condiciones de aislamiento de napas freáticas superficiales existentes en la zona.
- b) Sistemas de Drenajes:  
Todos los proyectos de loteo o edificación en el área, contemplarán el diseño y construcción de sistemas unitarios de colectores de aguas lluvia que tributen al colector localizado en calle Clemente Escobar.

#### **ZONA ZB-5 (EQUIPAMIENTO)**

- a) Usos de Suelo permitidos: - Equipamiento de escalas comunal y vecinal del tipo:
- Deportes;
  - Cultura;
  - Organizaciones comunitarias.

b) Usos de Suelo prohibidos : Todos los no mencionados precedentemente.

c) Normas Específicas:

- |                                 |   |              |
|---------------------------------|---|--------------|
| 1.-Superficie predial mínima    | : | Indivisible. |
| 2.-Sistema de agrupamiento      | : | Aislado.     |
| 3.-Altura máxima de edificación | : | 3 pisos.     |
| 4.-Antejardín mínimo            | : | 3 m.         |

5.-Estacionamientos : Según art. 11 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Valdivia.

Norma Especial:

Esta zona se regirá, además, por las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y el Reglamento de DIGEDER para recintos deportivos.

#### **ZONAS ZR-2, ZR-3 y ZR-4 (ZONAS DE RESTRICCIÓN)**

Manténgase dentro de las Zonas ZR-2, ZR-3 y ZR-4 las mismas normas explicitadas en el artículo 21 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, modificadas mediante Resolución Afecta N° 53 de 1997, D.O. 16/7/97.

En el caso de la Zona ZR-4, de trasladarse la línea de alta tensión, el espacio ocupado por la franja de restricción pasará a formar parte automáticamente de la zona adyacente de menor restricción.

#### **ARTICULO 3.-**

Para el otorgamiento de permisos de edificación la Dirección de Obras Municipales exigirá un informe de mecánica de suelos para todas las construcciones de clase A, B, C y D, señalados en los artículos 5.1.15 y 5.3.1 del D.S.N° 47, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que se emplacen en las zonas ZB-3, ZB-4 y las que correspondan a predios que den frente a calle Goycolea.

#### **ARTICULO 4.-**

Los espacios libres a nivel de terreno, generados por antejardines, distanciamientos o limitantes de ocupación de suelo, deberán tener, en los casos indicados en la presente ordenanza, el carácter y tratamiento de jardín, debiendo subordinarse a esa característica cualquier uso paralelo.

#### **ARTICULO 5.-**

Con el objeto de limitar los niveles de escorrentía de aguas lluvias y priorizar su absorción en el predio, se exigirá que cada predio conserve a lo menos:

- a) Un 30% del área libre de construcciones, destinada a área verde, en las edificaciones de hasta 3 pisos.
- b) En predios cuyas edificaciones alcancen 4 y 5 pisos, se podrá pavimentar sólo las áreas destinadas a circulación de vehículos del estacionamiento, o bajo la proyección de los cuerpos edificados, respetando una faja de 2 m. destinada a jardines libres de circulación en el perímetro del terreno.
- c) A las propiedades que consideren estacionamientos en el área libre se exigirá la colocación de pavimentos de hormigón permeables con césped que permitan el drenaje por absorción de aguas lluvias o, en su defecto, la construcción de un sistema de drenaje in-situ, como sistemas de drenes o pozos absorbentes.
- d) Los proyectos de pavimentación de calles y pasajes que consideren zonas destinadas a estacionamientos deberán especificar pavimentos de hormigón permeables con césped, manteniéndose los pavimentos impermeables sólo para las zonas de carreteo y circulación.

#### **ARTICULO 6.-**

La tala de árboles sólo podrá efectuarse con la autorización de la Dirección de Obras Municipales, previa consulta a la Dirección de Aseo y Ornato de la I. Municipalidad de Valdivia. Ambas direcciones establecerán aquellos árboles que tengan un valor paisajístico, urbanístico, cultural o correspondan a especies nativas, los que deberán ser protegidos. Dado el caso, la Dirección de Obras podrá exigir modificaciones en los proyectos a fin de cumplir con este objetivo. Los anteproyectos de edificios deberán contemplar un catastro de los árboles y especies vegetales existentes en el predio y en su entorno inmediato.

**ARTICULO 7.-**

Cuando dos predios contiguos pertenezcan a dos zonas de edificación diferente, en concordancia con la zonificación de la presente ordenanza, se considerará que en las fachadas que enfrentan el deslinde común, se aplicará en ambos predios, las normas del área más restrictiva en cuanto a altura de edificación continua, pareada y aplicación de rasante.

En lo referente a la longitud máxima de pareo o continuidad permitida a lo largo del deslinde de dos predios contiguos pertenecientes a diferentes áreas, regirá la norma menos restrictiva, vale decir, el porcentaje más alto permitido.

**ARTICULO 8.-**

En las zonas ZB-1 y ZB-2 se podrá permitir que en el deslinde, al que concurren espacios comunes abiertos de dos o más propiedades acogidas a Ley de Venta por Pisos, no existan muros divisorios; en caso de haberlos, éstos deberán ser transparentes.

**ARTICULO 9.-**

Los sitios eriazos deberán disponer de un cierro transparente hacia las calles con que colinde, que no sea de carácter provisorio, y que evite se utilicen de botaderos de basura y escombros. Las dimensiones, forma y los materiales de estos cercos deberán ser aprobados por la Dirección de Obras Municipales.

La I. Municipalidad de Valdivia, a través de su Dirección de Obras o su Dirección de Aseo y Ornato, tendrá la facultad de exigir en los terrenos eriazos y con cargo a sus propietarios, el mantenimiento de los cierros perimetrales.

**ARTICULO 10.-**

Fijanse para las vías estructurantes, nuevas y existentes, dentro de la línea poligonal cerrada A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-Q-R-A de los planos SEC - BA 01 y SEC - BA 02, que se aprueban en el artículo 1 del presente Decreto, los anchos de líneas oficiales que a continuación se indican:

<b>NOMBRE DE VIA</b>	<b>TRAMO (E) EXISTENTE (P) PROYECTADO</b>	<b>ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (E) EXISTENTE (P) PROYECTADO</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
General Lagos	Desde calle Yervas Buenas hasta Coronel Bueras (E)	15 m (E)	
	Desde Coronel Bueras hasta Límite sur del seccional (E)	20 m (E)	
Vicente Pérez Rosales	Desde Yervas Buenas hasta Lord Cochrane (E)	15 m (E)	Pequeño tramo con ensanche lado poniente
	Desde Lord Cochrane hasta Ernesto Riquelme (E)	20 m (E)	
	Desde Ernesto Riquelme hasta General Yáñez (E)	20 m (P)	
	Desde General Yáñez hasta Coronel Bueras (E)	20 m (E)	
Prolongación Pérez Rosales	Desde Coronel Bueras hasta General Lagos (P)	15 m (P)	Apertura y formación
Sotomayor			

	Desde Ernesto Riquelme hasta Baquedano (E)	15 m (E)	
Serrano	Desde Lord Cochrane hasta Ernesto Riquelme (E)	15 m	
Phillippi	Desde Yervas Buenas hasta Ernesto Riquelme (E)	15 m (E)	Ensanche costado oriente
	Desde Ernesto Riquelme hasta General Yáñez (E)	15 m (P)	
	Desde General Yáñez hasta Baquedano (E)	5 m (E)	
<b>NOMBRE DE VIA</b>	<b>TRAMO (E) EXISTENTE (P) PROYECTADO</b>	<b>ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (E) EXISTENTE (P) PROYECTADO</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
Pasaje San Luis	Entre General Yáñez hasta Baquedano (E)	6 m (P)	Ensanche costado oriente
Dr. Labbé	Entre Baquedano hasta Antártica (E)	12 m (E)	
Clemente Escobar	Desde Lord Cochrane hasta Coronel Bueras (E)	15 m (E)	
Aníbal Pinto	Desde Yervas Buenas hasta Lord Cochrane (E)	18 m (P)	Ensanche costado oriente
Lord Cochrane	Desde General Lagos hasta Aníbal Pinto (E)	18 m (P)	Ensanche costado sur
Nueva Lord Cochrane	Desde Aníbal Pinto hasta Psje. Bertolotto (P)	20 m (P)	Apertura y formación  Ensanche costado sur, este tramo del Psje. Bertolotto queda asimilado a la Av. Nueva L. Cochrane
	Trayecto en el Psje. Bertolotto (E)	20 m (P)	
	Desde Psje. Bertolotto hasta Av. Errázuriz (P)	20 m (P)	
Ernesto Riquelme	Desde General Lagos hasta Clemente Escobar (E)	15 m (E)	
General Yáñez	Desde Pérez Rosales hasta Clemente Escobar (E)	17 m (E)	

Baquedano	Desde General Lagos hasta Anibal Pinto (E)	20 m	(E)	
Callejón Illi	Desde Clemente Escobar hasta Anibal Pinto (E)	12 m	(P)	Ensanche costado sur
Antártica	Desde Emilio Goycolea hasta Dr. Labbé (E)	14 m	(E)	Apertura y formación
	Desde Dr. Labbé hasta Clemente Escobar (P)	14 m	(P)	
Guillermo Frick	Desde General Lagos hasta Clemente Escobar (E)	15 m	(E)	
Domeyko	Desde General Lagos hasta Clemente Escobar (E)	15 m	(E)	
Bulnes	Desde Clemente Escobar hasta límite oriente del seccional (E)	13 m	(E)	
Soto Aguilar	Desde Pérez Rosales hasta Clemente Escobar (E)	15 m	(E)	

NOMBRE DE VIA	TRAMO (E) EXISTENTE (P) PROYECTADO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (E) EXISTENTE (P) PROYECTADO		OBSERVACIONES
Pasaje Haverbeck	Desde Pérez Rosales hasta Amando Phillippi (E)	6 m	(E)	
Pasaje Los Canelos	Desde General Lagos hasta calle Marilita (E)	6 m	(P)	Ensanche ambos costados
Pasaje Di Biaggio	Desde General Lagos hasta Emilio Goycolea (E)	8 m	(P)	Ensanche ambos costados
Marilita	Desde límite sur del seccional hasta Di Biaggio (E)	10 m	(P)	Ensanche ambos costados
	Desde Di Biaggio hasta Coronel Bueras (P)	10 m	(P)	Apertura y formación
Beneficencia	Desde Anibal Pinto hasta Pasaje Bertolotto (E)	10 m	(P)	Ensanche costado sur y costado oriente.

#### ARTICULO 11.-

Las vías y tramos de vías no incluidas en el artículo 10 anterior, mantendrán sus anchos entre líneas oficiales y sentidos de sus ensanches definidos en el artículo 27 de la Ordenanza Local y en los planos del Plan Regulador Comunal vigente de Valdivia.

**ARTICULO 12.-**

En todo lo no previsto expresamente en la presente ordenanza, regirán las disposiciones de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, del Plan Regulador Comunal vigente de Valdivia, y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

**PLAN SECCIONAL COSTERO NIEBLA-LOS MOLINOS-SAN IGNACIO**  
**(Res. Nº 74 del 22.11.2000, D.O. 20.02.2001)**

**ARTICULO 2.-**

DEFÍNASE el nuevo límite urbano enunciado en el artículo 1 anterior, de acuerdo a los puntos y tramos que se describen a continuación:

	<b>Descripción del punto</b>	<b>Tramo</b>	<b>Descripción del tramo</b>
1	Intersección del eje de estero existente a unos 650 m. al norte de Punta Loncoyén, con línea de costa.		
2	Intersección del eje del estero existente con eje de Camino Costero Niebla - Curiñanco (Ruta T-352).	1-2	Eje de estero entre los puntos 1 y 2.
3	Intersección del eje del Camino Costero (Ruta T-352) con la prolongación hacia el mar del eje del estero que corre de sur-oriente a nor-poniente, ubicado a unos 95 m. al norte del punto 2.	2-3	Eje del Camino Costero Niebla Curiñanco (Ruta T-352) entre los puntos 2 y 3.
4	Intersección de eje de estero con línea de cota 100.	3-4	Eje de estero entre puntos 3 y 4.
Punto	Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
5	Intersección de línea de cota 100 con eje de estero que desciende frente a la plataforma de relleno adyacente al muelle pesquero existente a la entrada de Niebla.	4-5	Línea sinuosa correspondiente a cota 100 entre puntos 4 y 5.
6	Punto ubicado a 235 m del punto 5, medidos sobre la línea de cota 100.	5-6	Línea sinuosa correspondiente a cota 100 entre puntos 5 y 6.
7	Intersección de línea imaginaria, trazada a partir del punto 6 de manera tal que forme un ángulo de 82° respecto al eje de la Ruta T-350, con línea de costa. El punto 6 coincide con el punto 4 del límite urbano graficado en el Plano código PR-VAL 04 del Plan Regulador Comunal de Valdivia ; y el tramo 6-7 coincide con el tramo 3-4 del límite urbano del mencionado Plano.	6-7	Línea imaginaria entre los puntos 6 y 7, coincidente con el tramo 3-4 del límite urbano graficado en el Plano código PR-VAL 04 del Plan Regulador Comunal de Valdivia.
		7-1	Línea de costa entre los puntos 7 y 1

**ARTICULO 3.-**

FÍJANSE para el área definida en el Artículo 1 anterior, las nuevas zonas, usos de suelo, normas específicas y especiales que se describen a continuación:

**ZONA ZC-1:**

- a) Usos de suelo permitidos:
- Vivienda;
  - Equipamiento de escala comunal y vecinal de todo tipo
  - Esparcimiento y turismo de todas las escalas excepto discotecas y quintas de recreo;
  - Talleres y almacenamiento inofensivos;
  - Actividades complementarias a la vialidad y el transporte.
- b) Usos de suelo prohibidos: Todos lo no mencionados precedentemente.

## c) Normas Específicas:

1.- Densidad Predial Máxima	:	170 hab/ha.
2.-Superficie Predial Mínima	:	Vivienda :300 m2 Talleres y almacenamiento inofensivos:1.000 m2 Equipamiento:500 m2
3.- Frente Predial Mínimo	:	Vivienda :10 m. Talleres y almacenamiento inofensivos:20 m. Equipamiento:15 m.
4.-Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo :	:	Vivienda: 0,50 Talleres y almacenamiento inofensivos:0,50 Equipamiento:0,60
5.-Coeficiente Máximo de Constructibilidad :	:	1,0
6.-Sistema de Agrupamiento	:	Vivienda y equipamiento: Aislado y Pareado Talleres y almacenamiento inofensivos: Aislado
7.-Altura Máxima de Edificación Ordenanza	:	Respetando Rasantes según el artículo 2.6.3 de la General de Urbanismo y Construcciones.
8.-Antejardín Mínimo	:	En vías de 15 m. ó más de ancho :5 m. En vías de menos de 15 m. de ancho :2 m. Talleres y almacenamiento inofensivos:10 m.

**ZONA ZC-2:**

- a) Usos de suelo permitidos:
- Talleres y almacenamiento inofensivos;
  - Equipamiento de escala comunal y vecinal del tipo:
    - Areas verdes;
    - Comercio;
    - Servicios profesionales y artesanales.
    - Esparcimiento y turismo de todas las escalas excepto discotecas y quintas de Recreo;
    - Actividades complementarias a la vialidad y el transporte.
- b) Usos de suelo prohibidos: Todos lo no mencionados precedentemente.

## c) Normas Específicas:

1.-Densidad Predial Máxima	:	No se consulta.
2.- Superficie Predial Mínima	:	Talleres y almacenamiento inofensivos:1.000 m2 Equipamiento: 500 m2
3.-Frente Predial Mínimo	:	Talleres y almacenamiento inofensivos:20 m. Equipamiento: 15 m.
4.-Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo :	:	Talleres y almacenamiento inofensivos:0,50 Equipamiento:0,60
5.-Coeficiente Máximo de Constructibilidad :	:	1,0
6.-Sistema de Agrupamiento:	:	Equipamiento: Aislado y Pareado Talleres y almacenamiento inofensivos: Aislado
g) Altura Máxima de Edificación:	:	Respetando Rasantes según el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
h) Antejardín Mínimo:	:	En vías de 15 m. ó más de ancho : 5 m. En vías de menos de 15 m. de ancho : 2 m. Talleres y almacenamiento inofensivos: 10 m.

## Norma Especial

Como caso de excepción, se admite el uso de suelo industria, correspondiente a un local industrial pesquero existente en la localidad de Niebla, en calle De Los Castellanos, manteniéndose su actual superficie predial. De trasladarse esta industria no se admitirá más el uso industrial en esta zona.

**ZONA ZC-3:**

- a) Usos de Suelo Permitidos:
- Vivienda;
  - Equipamiento de escala vecinal de todo tipo;
  - Esparcimiento y turismo de todas las escalas excepto discotecas y quintas de recreo.
- b) Usos de Suelo Prohibidos: Todos los no mencionados precedentemente.
- b) Normas Específicas:

1.- Densidad Predial Máxima	:	125 hab/ha.
2.-Superficie Predial Mínima	:	Vivienda: 400 m <sup>2</sup> Equipamiento:1.000 m <sup>2</sup>
3.-Frente Predial Mínimo	:	Vivienda: 14 m. Equipamiento:20 m.
4.-Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo	:	Vivienda :0,35 Equipamiento:0,50
5.-Coeficiente Máximo de Constructibilidad	:	1,0
6.-Sistema de Agrupamiento	:	Aislado y pareado
7.- Altura Máxima de Edificación	:	Respetando Rasantes según el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
h) Antejardín	:	En vías de 15 m. ó más de ancho: 5 m. En vías de menos de 15 m. de ancho: 3 m.

#### **ZONA ZC-4:**

- a) Usos de Suelo Permitidos: - Vivienda;  
- Equipamiento de escala comunal y vecinal de todo tipo;  
- Esparcimiento y turismo de todas las escalas, excepto discotecas y quintas de Recreo.
- b) Usos de Suelo Prohibidos: Todos los no mencionados precedentemente.

c) Normas Específicas:

1.-Densidad Predial Máxima	:	150 hab/ha.
2.-Superficie Predial Mínima	:	1.000 m <sup>2</sup>
3.- Frente Predial Mínimo	:	20 m.
4.-Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo:		Vivienda :0,25 Equipamiento: 0,40
5.-Coeficiente Máximo de Constructibilidad	:	1,0
6.-Sistema de Agrupamiento	:	Aislado
7.-Altura Máxima de Edificación	:	Respetando Rasantes según el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
h) Antejardín	:	5 m.

#### **ZONA ZC-5:**

- a)Usos de Suelo Permitidos: - Equipamiento :  
- Esparcimiento y turismo de todas las escalas  
- Talleres y almacenamiento inofensivos  
- Infraestructura portuaria;  
- Actividades de pesca artesanal;  
- Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

- b)Usos de Suelo Prohibidos: Todos los no mencionados precedentemente.

c) Normas Específicas:

1.-Densidad Predial Máxima	:	No se consulta.
2.-Superficie Predial Mínima	:	Talleres y almacenamiento inofensivos: 5.000 m <sup>2</sup> Otros usos: 2.500 m <sup>2</sup>
3.-Frente Predial Mínimo	:	Talleres y almacenamiento inofensivos: 50 m. Otros usos : 30 m.
4.-Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo:		0,6
5.-Coeficiente Máximo de Constructibilidad	:	1,0
6.-Sistema de Agrupamiento	:	Aislado
7.-Altura Máxima de Edificación	:	Respetando Rasantes según el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
8.-Antejardín Mínimo	:	10 m. Sobre la Ruta T-350: 20 m.

Norma Especial:

Las construcciones en esta zona deberán presentar un diseño que se integre con el paisaje natural en términos de su volumetría, lenguaje arquitectónico y color; asimismo no deberá impedir



- 7.- Altura Máxima de Edificación : Respetando Rasantes según el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.  
 8.-Antejardín Mínimo : Vivienda y equipamiento: 5 m.  
 Talleres y almacenamiento inofensivos: 10 m.

**ZONA ZC-7:**

- a) Usos de Suelo Permitidos: - Equipamientos :  
 - Comercio vecinal;  
 - Esparcimiento y turismo todas las escalas, excepto discotecas y quintas de recreo.  
 - Talleres y almacenamiento inofensivos;
- b) Usos de Suelo Prohibidos: Todos los no mencionados precedentemente.
- c) Normas Específicas:
- 1.-Densidad Predial Máxima : No se consulta.  
 2.-Superficie Predial Mínima : Talleres y almacenamiento inofensivos: 2.500 m<sup>2</sup>  
 Equipamiento: 1.000 m<sup>2</sup>  
 3.-Frente Predial Mínimo : Talleres y almacenamiento inofensivos: 30 m.  
 Equipamiento: 20 m.  
 4.-Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo: Talleres y almacenamiento inofensivos: 0,50  
 Equipamiento: 0,60  
 5.-Coeficiente Máximo de Constructibilidad : 1,00  
 6.-Sistema de Agrupamiento : Aislado  
 7.-Altura Máxima de Edificación : Respetando rasantes según el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.  
 8.-Antejardín Mínimo : Equipamiento: 5 m.  
 Talleres y almacenamiento inofensivos: 10 m.

**ZONA ZCE-1:**

- a)Usos de Suelo Permitidos: - Vivienda;  
 - Equipamiento de escala vecinal de todo tipo;  
 - Esparcimiento y turismo de todas las escalas;  
 - Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.
- b)Usos de Suelo Prohibidos: Todos los no mencionados precedentemente.
- c) Normas Específicas:
- 1.-Densidad Predial Máxima : 100 hab/ha.  
 2.-Superficie Predial Mínima : Vivienda : 500 m<sup>2</sup>  
 Equipamiento: 1.000 m<sup>2</sup>  
 3.-Frente Predial Mínimo : Vivienda: 15 m.  
 Equipamiento: 20 m.
- d) Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo: Vivienda : 0,30  
 Equipamiento: 0,50  
 e) Coeficiente Máximo de Constructibilidad : Vivienda : 0,60  
 Equipamiento: 1,00  
 f) Sistema de Agrupamiento : Aislado  
 g) Altura Máxima de Edificación : Respetando Rasantes según el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.  
 h) Antejardín Mínimo : 5 m.

**Norma Especial:**

Sólo se admitirán construcciones en terrenos con hasta 25% de pendiente natural. No se autorizarán cortes de terreno que superen una altura de 1 piso ó 2,50 m. Proyectos habitacionales multifamiliares y/o turísticos incluirán estudios de mecánica de suelo y planos topográficos del predio, suscritos por un profesional competente, con curvas de nivel a cada 1 m. y a escala mínima de 1:1000, indicando el emplazamiento de la obra.

**ZONA ZCE-2:**

- a) Usos de Suelo Permitidos: - Vivienda;  
 - Talleres inofensivos;

- Equipamiento de escala vecinal de todo tipo;  
 - Esparcimiento y turismo de todas las escalas;  
 - Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.
- b) Usos de Suelo Prohibidos: Todos los no mencionados precedentemente.

c) Normas Específicas:

- |  |   |   |
|--|---|---|
| 1.-Densidad Predial Máxima                   | : | 50 hab/ha.  |
| 2.-Superficie Predial Mínima                 | : | Vivienda : 1.000 m <sup>2</sup><br>Talleres inofensivos: 2.500 m <sup>2</sup><br>Equipamiento: 1.500 m <sup>2</sup> |
| 3.-Frente Predial Mínimo                     | : | Vivienda: 20 m.<br>Talleres inofensivos: 30 m<br>Equipamiento: 25 m.  |
| 4.-Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo: |   | Vivienda : 0,15<br>Talleres inofensivos: 0,50<br>Equipamiento: 0,30   |
| 5.-Coeficiente Máximo de Constructibilidad : |   | Vivienda : 0,30<br>Talleres inofensivos: 1,00<br>Equipamiento: 0,60   |
| 6.-Sistema de Agrupamiento                   | : | Aislado   |
| 7.-Altura Máxima de Edificación Ordenanza    | : | Respetando Rasantes según el artículo 2.6.3 de la General de Urbanismo y Construcciones.                            |
| 8.-Antejardín Mínimo                         | : | 5 m.  |

Norma Especial:

Sólo se admitirán construcciones en terrenos con hasta 25% de pendiente natural. No se autorizarán cortes de terreno que superen una altura de 1 piso ó 2,50 m. Proyectos habitacionales multifamiliares y/o turísticos incluirán estudios de mecánica de suelo y planos topográficos del predio, suscritos por un profesional competente, con curvas de nivel a cada 1 m. y a escala mínima de 1:1000, indicando el emplazamiento de la obra.

**ZONA ZCE-3:**

- a) Usos de Suelo Permitidos: - Vivienda;  
 - Talleres inofensivos;  
 - Equipamiento de escala vecinal de todo tipo;  
 - Esparcimiento y turismo de todas las escalas;  
 - Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

- b) Usos de Suelo Prohibidos: Todos los no mencionados precedentemente.

c) Normas Específicas:

- |  |   |   |
|--|---|---|
| 1.-Densidad Predial Máxima                   | : | 35 hab/ha.  |
| 2.-Superficie Predial Mínima                 | : | Vivienda : 1.500 m <sup>2</sup><br>Talleres inofensivos: 5.000 m <sup>2</sup><br>Equipamiento: 2.500 m <sup>2</sup> |
| 3.-Frente Predial Mínimo                     | : | Vivienda: 25 m.<br>Talleres inofensivos: 50 m<br>Equipamiento: 30 m.  |
| 4.-Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo: |   | Vivienda : 0,10<br>Talleres inofensivos: 0,40<br>Equipamiento: 0,20   |
| 5.-Coeficiente Máximo de Constructibilidad : |   | Vivienda : 0,20<br>Talleres inofensivos: 0,80<br>Equipamiento: 0,40   |
| 6.-Sistema de Agrupamiento                   | : | Aislado   |
| 7.-Altura Máxima de Edificación Ordenanza    | : | Respetando Rasantes según el artículo 2.6.3 de la General de Urbanismo y Construcciones.                            |
| 8.-Antejardín Mínimo                         | : | 5 m.  |

Norma Especial:

Sólo se admitirán construcciones en terrenos con hasta 25% de pendiente natural. No se autorizarán cortes de terreno que superen una altura de 1 piso ó 2,50 m. Proyectos habitacionales multifamiliares y/o turísticos incluirán estudios de mecánica de suelo y planos topográficos del predio, suscritos por un profesional competente, con curvas de nivel a cada 1 m. y a escala mínima de 1:1000, indicando el emplazamiento de la obra.

**ZONA ZCH-1:**

Corresponde al Monumento Histórico del Fuerte (Castillo) Niebla y su entorno inmediato. Sin perjuicio de lo establecido en la Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales, Históricos, Públicos y Arqueológicos, en esta zona sólo se permitirán obras relacionadas con trabajos de investigación, conservación, administración y explotación del patrimonio histórico del Fuerte Niebla.

**ZONA ZCH-2:**

Zona Histórica de protección arqueológica. Esta zona queda afecta a lo establecido en el artículo 60 del D.S. N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el sentido que los edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, X Región. Asimismo, toda nueva edificación, ampliación o movimiento de tierra quedarán sujetos a dicha autorización previa.

La Dirección de Obras Municipales podrá exigir un informe arqueológico complementario, elaborado por un profesional competente. Dicho informe deberá indicar con precisión la presencia, tipo, características, ubicación y estado de los elementos de interés arqueológico y/o histórico que se hallaren en el predio. Asimismo, se indicarán las medidas de recuperación, protección y conservación de tales elementos.

Las obras que se autoricen en la Zona ZCH-2 quedarán sujetas a las siguientes condiciones:

- a) Usos de Suelo Permitidos:      - Vivienda;  
    - Equipamiento de escala comunal y vecinal de tipo:  
   - Esparcimiento y turismo;  
   - Comercio;  
   - Servicios públicos, profesionales y artesanales;  
   - Educación;  
   - Cultura.
- b) Usos de Suelo Prohibidos:      Todos los no mencionados precedentemente.
- c) Normas Específicas:
- |  |   |  |
|--|---|--|
| 1.-Densidad Predial Máxima                   | : | 150 hab/ha.  |
| 2.-Superficie Predial Mínima                 | : | 1.000 m <sup>2</sup>   |
| 3.-Frente Predial Mínimo                     | : | 20 m.  |
| 4.-Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo: |   | Vivienda : 0,25<br>Equipamiento: 0,40  |
| 5.-Coeficiente Máximo de Constructibilidad   | : | 1,0  |
| 6.-Sistema de Agrupamiento                   | : | Aislado  |
| 7.-Altura Máxima de Edificación              | : | Respetando Rasantes según el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. |
| h) Antejardín Mínimo                         | : | 5 m.   |

**ZONA ZCR-1:**

- a) Usos de Suelo Permitidos:      - Vivienda;  
    - Equipamiento:  
   - Areas verdes escalas comunal y vecinal;  
   - Esparcimiento y turismo de todas las escalas;
- b) Usos de Suelo Prohibidos:      Todos los no mencionados precedentemente.
- c) Normas Específicas:
- |  |   |                                       |
|--|---|---------------------------------------|
| 1.-Densidad Predial Máxima                   | : | 20 hab/ha.                            |
| 2.-Superficie Predial Mínima                 | : | 5.000 m <sup>2</sup>                  |
| 3.-Frente Predial Mínimo                     | : | 50 m.                                 |
| 4.-Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo: |   | Vivienda : 0,05<br>Equipamiento: 0,10 |
| 5.-Coeficiente Máximo de Constructibilidad   | : | Vivienda : 0,10<br>Equipamiento:0,20  |
| 6.-Sistema de Agrupamiento                   | : | Aislado                               |

- 7.-Altura Máxima de Edificación : Respetando Rasantes según el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.  
 8.-Antejardín Mínimo : 5 m.

**Norma Especial:**

Sólo se autorizarán construcciones en terrenos con hasta 25% de pendiente natural. No se admitirán cortes de terreno. Los proyectos se ajustarán estructuralmente a las pendientes del lugar en que se edifiquen. No se permitirá la tala de árboles ni arbustos nativos. Los proyectos habitacionales multifamiliares y/o turísticos, o que impliquen una superficie construida de más de 140 m<sup>2</sup>, incluirán estudios de mecánica de suelo y planos topográficos del predio, suscritos por profesionales competentes, con curvas de nivel a cada 1 m. y a escala mínima de 1:1000, indicando el emplazamiento de la obra.

**ZONA ZCR-2:**

- a) Usos de Suelo Permitidos: - Vivienda  
 - Equipamiento:  
 - Areas verdes escalas comunal y vecinal;  
 - Esparcimiento y turismo de todas las escalas;

- b) Usos de Suelo Prohibidos: Todos los no mencionados precedentemente.

**c) Normas Específicas:**

- 1.- Densidad Predial Máxima : 10 hab/ha.  
 2.- Superficie Predial Mínima : 10.000 m<sup>2</sup>  
 3.- Frente Predial Mínimo : 70 m.  
 4.- Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo: Vivienda :0,025  
 Equipamiento: 0,05  
 5.- Coeficiente Máximo de Constructibilidad : Vivienda : 0,025  
 Equipamiento: 0,10  
 6.- Sistema de Agrupamiento : Aislado  
 7.- Altura Máxima de Edificación : Vivienda: 1 piso  
 Equipamiento: 2 pisos  
 8.- Antejardín Mínimo : 10 m.

**Norma Especial:**

Sólo se autorizarán construcciones en terrenos con hasta 25% de pendiente natural. No se admitirán cortes de terreno. Los proyectos se ajustarán estructuralmente a las pendientes del lugar en que se edifiquen. No se permitirá la tala de árboles ni arbustos nativos, ni el despojo de su capa vegetal.

Los proyectos incluirán estudios de mecánica de suelo y planos topográficos del predio, suscritos por profesionales competentes, con curvas de nivel a cada 1 m. y a escala mínima de 1:1000, indicando el emplazamiento de la obra y el tipo de vegetación existente.

**ZONA ZCR-3A:**

Zona de restricción no edificable, de protección de cuencas hidrográficas, bordes de esteros y vertientes, y terrenos de pendientes pronunciadas y/o con alto riesgo de deslizamientos.

La vegetación en esta zona deberá ser preservada e incrementada a fin de evitar la erosión y/o conservar el paisaje natural.

En el caso de esteros y vertientes, la zona de restricción está definida por una franja de 30 m. de ancho mínimo, medidos en 15 m. a ambos lados de su eje y/o lo que indiquen los planos del presente Seccional.

Sólo se admitirán obras que abran caminos o habiliten accesos, paseos peatonales o miradores, y captaciones de agua, siempre que no tengan efectos contaminantes sobre las aguas o que alteren significativamente su curso natural. En estos casos se deberá contar con el permiso de la Dirección de Obras Municipales, para lo cual se exigirá la presentación del proyecto respectivo, donde se indique claramente el emplazamiento y características de la obra, y, cuando corresponda, un informe de la vegetación existente que sería afectada por la misma, ambos suscritos por profesionales competentes.

Esta zona queda sujeta a lo estipulado en el D.S. N° 609, publicado en el Diario Oficial del 24 de enero de 1979, del Ministerio de Tierras y Colonización, y en el Código de Aguas.

**ZONA ZCR-3b:**

Zona de restricción no edificable, de protección de acantilados y bordes costeros marítimos.

Se autorizarán obras de defensa y reforzamiento de taludes, así como miradores, los que deberán estar respaldados por proyectos elaborados por profesionales competentes. Las obras deberán contar con la aprobación de la Dirección de Obras Municipales.

Proyectos de acuicultura podrán realizarse en aquellos sectores definidos como aptos para tal actividad, por parte del Servicio Nacional de Pesca y/o la Subsecretaría de Pesca, y que comprende desde Punta Juan Latorre hasta el límite norte del Plan Seccional Costero. En este caso, se admitirán obras de infraestructura que apoyen la actividad acuícola, debiéndose contar con el permiso de la Dirección de Obras Municipales, cuando corresponda. Asimismo, de ser necesario, se exigirán los estudios y obras que garanticen la estabilidad de taludes y la seguridad de los usuarios, suscritos y ejecutados por profesionales competentes.

Sin perjuicio de lo anterior, esta zona queda regulada, además, por lo dispuesto en el DFL N° 340 de 1960 sobre Concesiones Marítimas; el D.S. N° 223 de 1968, Reglamento General sobre Concesiones Marítimas; así como el D.S. N° 430 del 28 de septiembre de 1991, que fija el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley N° 18.892 de 1989 y sus modificaciones, Ley general de Pesca y Acuicultura.

**ZONA ZCR-3c**

Zona de restricción no edificable por riesgos de inundación. Corresponde a terrenos en depresión que acumulan aguas lluvias y/o conforman cuerpos de agua permanentes. Esta zona queda regulada por el D.S. N° 4.363 de 1931, publicado en el Diario Oficial del 31.07.1931, Ley de Bosques, del Ministerio de Tierras y Colonización.

**ZONA ZCR-4a**

Zona de restricción no edificable, de protección de líneas de alta tensión. Corresponde a una franja de restricción de 15 m. de ancho medidos a 7,50 m. a ambos lados del eje del poste.

De trasladarse la línea de alta tensión, el espacio ocupado por la franja de restricción pasará a formar parte automáticamente de la zona adyacente.

**ZONA ZCR-4b**

Zona destinada a cementerio y se rige por las disposiciones contenidas en el D.S. N° 357/70 del Ministerio de salud, Reglamento General de Cementerios.

**ZONA ZCP**

Zona de protección de terrenos marítimos de playas fiscales, destinados a la recreación de playas y actividades afines como áreas verdes, juegos infantiles, y sus obras complementarias.

Quedan prohibidas actividades que produzcan efectos deteriorantes del tipo auditivo, visual, olfativo y contaminante.

Caletas pesqueras se autorizarán en las playas El Piojo de Niebla y Los Molinos en la localidad del mismo nombre.

Los proyectos y sus obras complementarias requerirán del permiso de la Dirección de Obras Municipales, debiendo contar con el visto bueno previo del Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR) correspondiente.

Sin perjuicio de lo anterior, esta zona queda regulada además, por lo dispuesto en el D.F.L N° 340 de 1960 sobre Concesiones Marítimas; y en el D.S. N° 223 de 1968, Reglamento General Sobre Concesiones Marítimas.

**ARTICULO 4.-**

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, las zonas ZCR-1, ZCR-2, ZCR-3a, ZCR-3b y ZCR-3c quedan reguladas por lo establecido en el artículo 5° de la Ley de Bosques D.S. N° 4.363 de 1931, referido a la protección

de la vegetación nativa existente en lugares próximos a manantiales, vertientes y en terrenos con pendientes superiores a 45%. Asimismo, la reforestación en dichas zonas se hará preferentemente con especies nativas.

#### **ARTICULO 5.-**

Todo hallazgo de ruinas, yacimientos, piezas u objetos de carácter histórico, antropológico, arqueológico o paleontológico, deberá ser informado inmediatamente al Consejo Provincial de Monumentos Nacionales o a alguna otra autoridad competente, en los términos que establece el artículo 26 de la Ley 17.288 sobre Monumentos Nacionales.

#### **ARTICULO 6.-**

Queda prohibida la construcción de edificios debajo de las líneas de alta tensión, así como la colocación de tales líneas sobre edificaciones existentes, en conformidad con el Reglamento de Instalaciones Eléctricas de Corrientes Fuertes. Los proyectos en terrenos afectados por el paso de una línea de alta tensión deberán indicar gráficamente, el emplazamiento de las obras y de la faja de seguridad correspondiente a la línea de alta tensión, adjuntando un informe del Servicio Eléctrico competente donde se indique la categoría de la línea, el voltaje de la misma y la distancia mínima entre la parte más saliente del edificio y el plano vertical que contenga el conductor más próximo al edificio.

#### **ARTICULO 7.-**

Toda nueva edificación o actividad que genere aguas servidas, deberá evacuarlas mediante el uso de sistemas que no contaminen los suelos, subsuelos, ni las aguas superficiales y subterráneas, según lo establecido en el Reglamento General de Alcantarillados Particulares.

Queda prohibido el uso de pozos negros y/o letrinas como soluciones particulares para evacuar aguas servidas. Las edificaciones o actividades existentes que hagan uso de este sistema deberán reemplazarlo, al menos, por fosas sépticas aparejadas a cámaras filtrantes o a cámaras de contacto de simple, doble o múltiple acción, con las características establecidas en el Reglamento General de Alcantarillados Particulares, para lo cual contarán con un plazo de tres años a partir de la aprobación del presente Plan Seccional.

Cuando corresponda, sólo se regularizarán edificaciones o actividades que cumplan con el uso de sistemas no contaminantes de evacuación de aguas servidas en los términos anteriormente descritos, para lo cual se exigirá el certificado correspondiente del Servicio de Salud.

#### **ARTICULO 8.-**

En el caso de proyectos de subdivisión, loteo y/o edificación que empleen soluciones de evacuación de aguas servidas mediante sistemas de plantas compactas cerradas de tratamiento de aguas servidas u otro sistema similar de alta tecnología, y que cuenten con la aprobación del servicio de salud correspondiente, se podrán modificar las condiciones de edificación y subdivisión de las zonas ZC-1, ZC-2, ZC-3, ZC-4, ZC-6, ZC-7, ZCE-1, ZCE-2, y ZCE-3, referidos para los usos de suelo de vivienda y equipamiento, en los siguientes términos:

Densidad Predial Máxima:	Puede aumentarse hasta un 50%
Coefficiente de Constructibilidad:	Puede aumentarse hasta un 50%
Coefficiente de Ocupación de Suelo:	Puede aumentarse hasta un 20%
Superficie Predial Mínima:	Puede disminuirse hasta un 20%
Frente Predial Mínimo:	Puede disminuirse hasta un 20%

#### **ARTICULO 9.-**

Los cercos y/o cierros de frentes de predios tendrán una altura máxima de 2,00 mts. y 75% mínimo de transparencia. La parte no transparente del cerco y/o cierro deberá ejecutarse en madera, piedra a la vista, especies vegetales vivas, o una combinación de ellas.

La transparencia de cercos y/o cierros será de 100% en todo el perímetro de los predios ubicados en los siguientes lugares:

- Costado sur de calle Antonio Duce, en Niebla;
- Costado poniente de calle Del Castillo, desde el estero La Huairona hasta Playa Grande, en Niebla;
- Toda la Zona ZC-4
- Costado poniente del Camino Costero (Ruta T-352) desde su intersección con calle Conde del Castellar, en Niebla; hasta su intersección con calle N° 15, proyectada, en la localidad de San Ignacio.
- Costado poniente del Camino Costero (Ruta T-352) desde Playa Rosada hasta el límite norte del seccional.

En estos lugares la Dirección de Obras Municipales podrá autorizar la construcción de cercos y/o cierros medianeros opacos siempre que exista una justificación de orden técnico y/o funcional, y que se ejecuten con especies vegetales o estén permanentemente cubiertas por éstas.

Los propietarios, ocupantes y/o arrendatarios de predios cuyos cercos y/o cierros no cumplen con lo establecido en el presente artículo, deberán cambiarlos según esta norma, para lo cual dispondrán de un plazo máximo de dos años, contados a partir de la entrada en vigencia del presente Plan Seccional.

#### ARTICULO 10.-

Es obligatorio cercar los frentes de todos los terrenos eriazos, no construidos, y aquellos destinados a estacionamiento y camping. Sus propietarios tendrán un plazo de un año, a contar desde la aprobación del presente Plan Seccional, para ejecutar los cercos correspondientes según lo establecido en el artículo 9 anterior.

#### ARTICULO 11.-

Los talleres y almacenamientos inofensivos podrán localizarse en las zonas cuyo uso de suelo se lo permita, siempre que obtenga la clasificación como tales por parte del Servicio de Salud correspondiente, en conformidad con la legislación vigente.

#### ARTICULO 12.-

FÍJANSE para las vías estructurantes nuevas y existentes dentro de la línea poligonal cerrada 1-2-3-4-5-6-7-1 de los Planos SEC-COS 01, SEC-COS 02 y SEC-COS 03, que se aprueban en el artículo 1 del presente Decreto, los anchos entre líneas oficiales que a continuación se indican:

#### VIALIDAD ESTRUCTURANTE NIEBLA

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES	OBSERVACIONES
	E : EXISTENTE	P : PROYECTADO		
LORD COCHRANE	ENTRE RUTA T-350 Y CALLE DE LOS CONDESTABLES (P)		20,00 (P)	APERTURA Y FORMACION
	ENTRE CALLE DE LOS CONDESTABLES Y CALLE CONDE DE CASTELLAR (E)		20,00 (P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
	ENTRE CALLE CONDE DE CASTELLAR Y CAMINO COSTERO (P)		20,00 (P)	APERTURA Y FORMACION
DE LOS CASTELLANOS	ENTRE RUTA T-350 Y CALLE DE LOS CONDESTABLES (E)		12,00 (E)	APERTURA Y FORMACION
	ENTRE CALLE DE LOS CONDESTABLES Y CALLE DE LOS VIGIAS (P)		10,00 (P)	
DE LOS CONDESTABLES	ENTRE CALLE DE LOS CASTELLANOS Y AVDA. LORD COCHRANE (E)		12,00 (P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS

DEL CASTILLO	ENTRE CALLE ANTONIO DUCE Y CALLE DEL MOLINO (E)	12,00	(P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
	ENTRE CALLE DEL MOLINO Y PLAYA GRANDE (E)	10,00	(P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
CONTANTINO VASCONCELO	ENTRE CALLE ANTONIO DUCE Y CALLE 1 (E)	12,00	(P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
	ENTRE CALLE 1 Y CALLE CARRERA ITURGOYEN (P)	12,00	(P)	APERTURA Y FORMACION
	ENTRE CALLE CARRERA ITURGOYEN Y CALLE DEL MOLINO (E)	12,00	(P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
CONDE DE CASTELLAR	ENTRE AVDA. LORD COCHRANE Y CALLE FRANCISCO HERRERA S. (E)	15,00	(P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
	ENTRE CALLE FRANCISCO HERRERA S. Y CAMINO COSTERO (E)	15,00 MINIMO	(E)	ANCHO VARIABLE MANTENIÉNDOSE LA LINEA OFICIAL DE CIERRO EN SU ACTUAL POSICION
ANTONIO DUCE	ENTRE AVDA. LORD COCHRANE Y CALLE DEL CASTILLO (E)	12,00	(P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
ANTONIO DUCE	ENTRE CALLE DEL CASTILLO Y PLAYA CHICA (E)	10,00	(P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
CARLOS DUCE	ENTRE LORD COCHRANE Y CALLE DEL CASTILLO (E)	10,00	(P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
MARTÍN CERMEÑO	ENTRE CALLE CARRERA ITURGOYEN Y PSJE. JUAN GARLAND (P)	10,00	(P)	APERTURA Y FORMACION
	ENTRE CALLE JUAN GARLAND Y CALLE FRANCISCO HERRERA S. (E)	10,00	(P)	ENSANCHE EN UN TRAMO DE 30 M EN SU COSTADO ORIENTE ANTES DE LLEGAR A INTERSECCIÓN CON CALLE FRANCISCO HERRERA S.
	ENTRE CALLE FRANCISCO HERRERA Y CALLE DEL MOLINO (E)	12,00	(P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
CALLE DEL MOLINO	ENTRE CALLE DEL CASTILLO Y CALLE CONDE DE CASTELLAR (E)	12,00	(E)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
	ENTRE CALLE CONDE DE CASTELLAR Y CALLE CUTIPAY (E)	10,00	(P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS

CARRERA ITURGOYEN	ENTRE CALLE DEL CASTILLO Y CALLE CONSTANTINO VASCONCELOS (E)	12,00	(P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
	ENTRE CALLE CONSTANTINO VASCONCELOS Y CALLE CONDE DE CASTELLAR (P)	12,00	(P)	APERTURA Y FORMACIÓN
VELASQUEZ DE COBARRUVIAS	ENTRE CALLE DEL CASTILLO Y CALLE CONSTANTINO VASCONCELOS (E)	10,00	(P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
FRANCISCO HERRERA SOTOMAYOR	ENTRE CONSTANTINO VASCONCELOS Y PASAJE EXISTENTE (E)	10,00	(P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
	ENTRE PASAJE EXISTENTE Y CONDE DE CASTELLAR (P)	10,00	(P)	APERTURA Y FORMACIÓN
MARTIN MONTESCLARO	ENTRE CALLE FRANCISCO HERRERA SOTOMAYOR Y MARTIN CERMEÑO (E)	6,00	(P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
VICENTE CABALLERO	ENTRE CALLE DEL MOLINO Y CONDE DE CASTELLAR (E)	10,00	(P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
	ENTRE CALLE CONDE DE CASTELLAR Y SU EXTREMO ORIENTE (E)	10,00	(P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
TORNAGALEONES	ENTRE CALLE DEL MOLINO Y CALLE LOZANO DE ROJAS (E)	10,00	(P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
MARQUES DE MANCERA	ENTRE CALLE TORNAGALEONES Y CALLE CUTIPAY (E)	10,00	(P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
CUTIPAY	ENTRE LOZANO DE ROJAS Y CALLE DEL MOLINO (E)	10,00	(P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
LOZANO DE ROJAS (COSTANERA LORD COCHRANE)	ENTRE CALLE TORNAGALEONES Y CALLE CUTIPAY (E)	13,00	(P)	ENSANCHE COSTADO PONIENTE
DE LOS SOBRESTANTES	ENTRE AVDA. LORD COCHRANE Y DE LOS HORNILLOS (E)	10,00	(P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
DE LOS HORNILLOS	ENTRE CALLE LOS SOBRESTANTES Y CALLE DE LOS VIGIAS (P)	10,00	(P)	APERTURA Y FORMACION
DE LOS VIGIAS	ENTRE CALLE DE LOS HORNILLOS Y CALLE ANTONIO DUCE (E)	10,00	(P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
DE LOS ARTILLEROS	ENTRE AVDA. LORD COCHRANE Y CALLE DE LOS GASTADORES	10,00	(P)	APERTURA Y FORMACION

	(P)		
DE LOS GASTADORES	ENTRE CALLE DE LOS SOBRESTANTES Y CALLE DE LOS ARTILLEROS (P)	10,00 (P)	APERTURA Y FORMACION
CAMINO AL CEMENTERIO	ENTRE LORD COCHRANE Y LIMITE URBANO ORIENTE (E)	10,00 (P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
CALLE 1	ENTRE CALLE CONSTANTINO VASCONCELOS Y CALLE 2 (E)	10,00 (P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
	ENTRE CALLE 2 Y DEL CASTILLO (P)	10,00 (P)	APERTURA Y FORMACION
CALLE 2	ENTRE CALLE 1 Y CALLE CARRERA ITURGOYEN (E)	10,00 (P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
CALLE 3	ENTRE CONSTANTINO VASCONCELOS Y CALLE DEL CASTILLO (E)	10,00 (P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS

CALLE 4	ENTRE DEL MOLINO Y CALLE 5 (P)	10,00 (P)	APERTURA Y FORMACION
	ENTRE CALLE 5 Y TORNAGALEONES (P)	13,00 (P)	APERTURA Y FORMACION
CALLE 5	ENTRE CALLE 4 Y DEL CASTILLO (P)	15,00 (P)	APERTURA Y FORMACION
PASAJE 1	ENTRE CALLE DEL CASTILLO Y BORDE DE ACANTILADO (E)	10,00 (E)	
PASAJE 2	ENTRE CALLE DEL CASTILLO Y SU EXTREMO PONIENTE (E)	10,00 (P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS

(Modificación Punta Niebla Res. N° 54 del 16.09.2002, D.O. 18.11.2002)

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO E (Existente) P (Proyectado)	ANCHO ENTRE LINEAS OFIC. E (Existente) P (Proyectado)	OBSERVACIONES
Calle Acceso a Rampa de transbordadores	Desde Ruta T – 350 hasta rampa de transbordadores (E)	15 m (E)	No hay

#### **VIALIDAD ESTRUCTURANTE LOS MOLINOS**

NOMBRE DE VIA	TRAMO E : EXISTENTE	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES	OBSERVACIONES
---------------	------------------------	------------------------------	---------------

	P : PROYECTADO	E : EXISTENTE P : PROYECTADO	
CAMINO COSTERO	ENTRE CALLE CONDE DE CASTELLAR Y PUENTE SOBRE ESTERO LOS MOLINOS (E)	15,00 (P)	EN GENERAL, EN TODOS LOS TRAMOS ENSANCHE A AMBOS COSTADOS, EXCEPTO EN DORDES DE ACANTILADO DONDE ENSANCHE ES HACIA LADO DE CERROS.
	ENTRE PUENTE SOBRE ESTERO LOS MOLINOS Y COSTANERA LOS MOLINOS (E)	15,00 (P)	
	ENTRE COSTANERA LOS MOLINOS Y CALLE 12 (E)	15,00 (P)	
CALLE 6	ENTRE CAMINO COSTERO Y ACTUAL SUBIDA CALLE 6 (P)	10,00 (P)	APERTURA Y FORMACION
	ENTRE ACTUAL SUBIDA Y CALLE 8 (E)	10,00 (P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
CALLE 7	ENTRE INTERSECCIÓN SUR E INTERSE-CCIÓN NORTE CON CALLE 6 (P)	10,00 (P)	APERTURA Y FORMACION
CALLE 8	ENTRE CALLE 11 Y CALLE 9 (E)	10,00 (P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
	ENTRE CALLE 10 Y LIMITE URBANO ORIENTE (P)	10,00 (P)	APERTURA Y FORMACION
CALLE 9	ENTRE CALLE 6 Y CALLE 8 (P)	10,00 (P)	APERTURA Y FORMACION
CALLE 10	ENTRE INTERSECCION SUR E INTERSE-CCION NORTE CON CALLE 8 (P)	10,00 (P)	APERTURA Y FORMACION
CALLE 11	ENTRE CAMINO COSTERO Y CALLE 8 (E)	10,00 (P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
	ENTRE CALLE 8 Y ESCUELA FISCAL (P)	10,00 (P)	APERTURA Y FORMACION
	ENTRE ESCUELA FISCAL Y CAMINO COSTERO (E)	10,00 (P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
CALLE 12	ENTRE ESTERO LOS MOLINOS Y CAMINO COSTERO (E)	10,00 (P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS
CALLE 13	ENTRE COSTANERA LOS MOLINOS Y CAMINO COSTERO (E)	10,00 (E)	PEATONAL
COSTANERA LOS MOLINOS	ENTRE CAMINO COSTERO Y ESTERO LOS MOLINOS (E)	15,00 (P)	ENSANCHE COSTADO PONIENTE
COSTANERA 1	ENTRE ESTERO LOS MOLINOS Y SU EXTREMO SUR (P)	10,00 (P)	APERTURA Y FORMACION
CALLE 14	ENTRE CAMINO COSTERO, ANTES DE		APERTURA Y

	COSTANERA LOS MOLINOS, Y CAMINO COSTERO ALTURA PUNTA ÑUMPULLI (P)	15,00	(P)	FORMACION
CALLE 15	ENTRE CAMINO COSTERO Y CALLE 14 (P)	10,00	(P)	APERTURA Y FORMACION

### **VIALIDAD ESTRUCTURANTE SAN IGNACIO/LONCOYEN**

NOMBRE DE VIA	TRAMO E : EXISTENTE P : PROYECTADO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES E : EXISTENTE P : PROYECTADO		OBSERVACIONES
CAMINO COSTERO (RUTA T-352)	ENTRE CALLE 14 ALTURA PUNTA ÑUMPULLI Y LIMITE URBANO NORTE (E)	15,00	(P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS, EXCEPTO EN BORDE DE ACANTILADOS DONDE ENSANCHE ES HACIA LADO DE CERROS.
CALLE 16	ENTRE CAMINO COSTERO Y COSTANERA 2 (P)	10,00	(P)	APERTURA Y FORMACION
CALLE 17	ENTRE CAMINO COSTERO Y COSTANERA 2 (P)	10,00	(P)	APERTURA Y FORMACION
CALLE 18	ENTRE CAMINO COSTERO Y COSTANERA 2 (P)	10,00	(P)	APERTURA Y FORMACION
COSTANERA 2	ENTRE CALLE 16 Y CALLE 18 (P)	15,00	(P)	APERTURA Y FORMACION
CALLE 19	ENTRE CAMINO COSTERO Y CEMENTERIO (E)	10,00	(P)	ENSANCHE AMBOS COSTADOS

#### **ARTÍCULO 13.-**

En todo lo no previsto expresamente en la presente ordenanza, regirán las disposiciones de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, del Plan Regulador Comunal de Valdivia y las demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

### **SECCIONAL ALTOS DE GUACAMAYO** **(Res. N° 17 del 24.04.2003, D.O. del 30.05.2003)**

#### **ZONA ZR-2.a**

- a) Usos de Suelo Permitidos :
- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:
  - Áreas verdes de escala mayor y mediana.

b) Usos de Suelo Prohibidos: todos los usos no señalados como permitidos.

c) Normas Específicas:

- 1.- Superficie predial mínima : 10.000 m<sup>2</sup>  
 2.- Coeficiente de ocupación de suelo: 0.00

Norma Especial:

Se permitirá el desarrollo de actividades recreativas y deportivas al aire libre y sus instalaciones respectivas, siempre y cuando se realicen, previamente, los estudios de las obras de relleno, drenaje e ingeniería, suscritos y supervisados competentes, que permitan crear las condiciones adecuadas para dichas actividades, garantizando la seguridad de los usuarios, evitando el estancamiento de aguas superficiales y subterráneas, así como inundaciones, filtraciones, asentamientos, derrumbes o cualquier otra molestia a predios de terceros. De cumplirse con estos requisitos y con aquellos que la Dirección de Obras Municipales estime convenientes, se aprobará el permiso de construcción de las instalaciones deportivas con las siguientes normas específicas:

- Coeficiente de ocupación de suelo : 0.05
- Sistema de agrupamiento : aislado
- Altura máxima de edificación : según lo establecido sobre rasantes, distanciamientos y sombras en los artículos 2.6.3. y 2.6.11. del D.S.N<sup>o</sup>47 de V. y U. de 1992.

### **ZONA ZU-3. c**

- a) Usos de suelo permitidos :  
 - Vivienda  
 - Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:  
 - Educación a escala Mediana y Menor.  
 - Áreas verdes de escala Mediana  
 - Deportes de todas las escalas, excepto estadios  
 - Esparcimientos de escalas Mayor y Mediana: solo hoteles, moteles y restaurantes.

b) Usos de suelo prohibidos : todos los no señalados como permitidos.

c) Normas Específicas:

- 1.- Superficie predial mínima : 2.500 m<sup>2</sup>  
 2.- Coeficiente de ocupación de suelo : 0.08  
 3.- Sistema de agrupamiento : aislado  
 4.- Altura máxima de edificación : 9 m o 3 pisos debiendo en todo caso cumplir con lo establecido sobre rasantes, distanciamiento y sombras en los artículos 2.6.3 y 2.6.11 del D.S. N<sup>o</sup> 47 de V y U de 1992.  
 5.- Antejardín mínimo : 15 m  
 6.- Densidad máxima : 16 hab/Há

### **ZONA ZK-V2.a**

- a) Usos de suelo permitidos :  
 - Vivienda  
 - Equipamiento de áreas verdes a escala menor

b) Usos de suelo prohibidos : todos los no señalados como permitidos.

c) Normas Específicas:

- 1.- Superficie predial mínima : 1.200 m<sup>2</sup>  
 2.- Coeficiente de ocupación de suelo : 0.30  
 3.- Sistema de agrupamiento : aislado  
 4.- Altura máxima de edificación : 21 m o 7 pisos, debiendo en todo caso con lo establecido sobre rasantes, distanciamiento y sombras en los artículos 2.6.3 y 2.6.11 del D.S. N<sup>o</sup> 47 de V y U de 1992.  
 5.- Altura mínima de edificación : 12 m o 4 pisos  
 6.- Antejardín mínimo : 5 m  
 7.- Densidad máxima : 400 hab/Há  
 8.- Densidad mínima : 280 hab/Há

**ZONA ZE-4.a**

- a) Usos de Suelo Permitidos : - Vivienda  
 - Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:  
 - Educación, a escala Mediana y Menor  
 - Deporte de escala Mediana y Menor, excepto estadios  
 - Esparcimiento, solo escalas Mediana y Menor  
 - Comercio, solo de escala Menor, locales comerciales  
 - Servicios: Públicos y Profesionales, de escalas Mediana y Menor,  
 - Artesanales de escala Menor  
 - Salud, de escala Mediana, Clínicas, de escala Menor  
 - Culto y Cultura de todas las escalas  
 - Social de escala Menor
- b) Usos de suelo prohibidos : todos los no señalados como permitidos.
- c) Normas Específicas:
- 1.-Superficie predial mínima : Vivienda 200 m<sup>2</sup>  
 Equipamiento 800m<sup>2</sup>
- 2.-Coeficiente de ocupación de suelo : Vivienda 0.50  
 Equipamiento 0.80
- 3.-Sistema de agrupamiento : Vivienda: Aislado y Pareado  
 Equipamiento: Aislado, Pareado y Continuo
- 4.-Altura máxima de edificación : conforme a lo establecido sobre rasantes, distanciamiento y sombras en los artículos 2.6.3 y 2.6.11 del D.S. N° 47 de V y U de 1992.
- 5.- Antejardín mínimo : en calles de anchos menores a 20 m : 2m  
 en calles de 20 m de ancho o más: 5m
- 6.- Densidad máxima : 160 hab/Há
- 7.- Vías de borde público : las nuevas urbanizaciones y loteos deberán consultar vías de uso en los bordes que deslinden con la zona ZR-2 a

**ZONA ZE- 4. b**

- a) Usos de suelo permitidos : - Viviendas  
 - Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:  
 - Educación, a escala Mediana y Menor  
 - Seguridad de escala Mediana y Menor, excepto Cárceles y Cuarteles  
 - Deporte de escala Mediana y Menor, excepto Estadios  
 - Esparcimiento, solo escalas Mediana y Menor  
 - Comercio, solo de escala Menor, locales comerciales  
 - Servicios: Públicos, de escalas Mediana y Menor, Profesionales y artesanales de escala Menor  
 - Salud, de escala Mediana, Clínicas, de escala Menor  
 - Cultura, todas las escalas  
 - Social, de escala Menor, áreas verdes de escala Mediana y Menor  
 - Actividades productivas : solo talleres inofensivos  
 - Infraestructura : solo terminales de taxis colectivos.
- b) Usos de suelo prohibidos : todos los no señalados como permitidos.
- c) Normas Específicas:
- 1.-Superficie predial mínima : Vivienda 160 m<sup>2</sup>  
 Equipamiento 500m<sup>2</sup>
- 2.-Coeficiente de ocupación de suelo : Vivienda 0.50  
 Equipamiento 0.80
- 3.-Sistema de agrupamiento : Vivienda: Aislado y Pareado  
 Equipamiento Aislado, Pareado y Continuo
- 4.-Altura máxima de edificación : conforme a lo establecido sobre rasantes, distanciamiento y sombras en los artículos 2.6.3 y 2.6.11 del D.S. N° 47 de V y U de 1992.
- 5.- Antejardín mínimo : en calles de anchos menores a 20 m : 2m  
 en calles de 20 m de ancho o mas: 5m
- 6.- Densidad máxima : 210 hab/Há
- 7.- Vías de borde público : las nuevas urbanizaciones y loteos deberán consultar vías de uso en los bordes que deslinden con la zona ZR-2 a.

**ZONA ZU-EM**

- a) Usos de suelo permitidos : - Viviendas : solamente a partir del segundo piso  
 - Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:  
 - Comercio, de escala Mediana y Menor, a excepción de ferias libres  
 - Salud, de escala Mediana y Menor  
 - Seguridad de escala Mediana y Menor, excepto Cárceles y Cuarteles  
 - Culto y Cultura escala Mediana y Menor  
 - Servicios, escalas Mediana y Menor  
 - Social, de escala Menor  
 - Esparcimiento, solo escalas Mediana y Menor  
 Los usos de suelo de Esparcimiento y Comercio ubicados a una distancia igual o inferior a 100 m de la zona ZU – EE , no podrán consultar el expendio y/o consumo de bebidas alcohólicas.  
 - Actividades productivas :solo talleres inofensivos y establecimientos de similar  
 - Actividades Complementarias a la vialidad y el transporte: estaciones de automotriz y locales de venta y expendio de combustibles, playa y estacionamiento.  
 - Infraestructura : solo terminales de locomoción y taxis colectivos.
- impacto
- servicio
- locales de

b) Usos de suelo prohibidos : todos los no señalados como permitidos.

c) Normas Específicas:

- 1.-Superficie predial mínima : 270 m<sup>2</sup>  
 2.-Coeficiente de ocupación de suelo : Equipamiento 1ª y 2ª piso: 1.0  
 sobre 2ª piso: 0.6  
 3.-Sistema de agrupamiento : Aislado , Pareado y Continuo  
 4.-Profundidad máxima de faja continua : 100%  
 5.-Altura máxima de edificación : conforme a lo establecido sobre rasantes, distanciamiento y sombras en los artículos 2.6.3 y 2.6.11 del D.S. N° 47 de V y U de 1992.  
 6.-Altura mínima de edificación : 6 m o 2 pisos.  
 7.- Antejardín mínimo : será optativo. En caso de consultarse tendrá un ancho mínimo de 2 m.  
 8.-Adosamiento : a partir de línea de edificación.

Norma Especial:

Los centros de diversión nocturna, tales como bares, discotecas y similares, podrán ubicarse exclusivamente en predios que tengan frente a la Av. Simpson, al Camino Angachilla T-424 o al Camino a Guacamayo T- 426.

**ZONA ZU-EA**

- a) Usos de suelo permitidos : - Actividades complementaria a la vialidad y al transporte:  
 - Estaciones de servicio automotriz y locales de venta y expendio de combustible: playas y locales de estacionamientos  
 - Equipamientos : solo locales comerciales a escala Menor, complementarios a la actividad principal

b) Usos de suelo prohibidos : todos los no señalados como permitidos.

c) Normas Específicas:

- 1.-Superficie predial mínima: indivisible  
 2.- En los demás aspectos se estará a lo dispuesto en el artículo 14 de la ordenanza del presente Plan Regulador Comunal.

**ZONA ZU-EC**

- a) Usos de Suelo Permitidos: - Vivienda: no se permite  
 - Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:  
 - Comercio sólo de escala Menor,  
 - Esparcimiento sólo de escala Menor,

mediana

- Servicios: Públicos y Servicios Profesionales, solo de escala
- Artesanales de escala mediana, solo lavanderías y peluquerías

b) Usos de Suelo Prohibidos : todos los no señalados como permitidos.

c) Normas Específicas:

- 1.-Superficie predial mínima : 2.500 m<sup>2</sup>
- 2.-Coeficiente de ocupación de suelo : 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> pisos: 1.0  
sobre 2<sup>a</sup> piso: 0.6
- 3.-Sistema de agrupamiento : Aislado , Pareado y Continuo
- 4.-Profundidad máxima de faja continua: 100%
- 5.-Altura máxima de edificación : conforme a lo establecido sobre rasantes, distanciamiento y sombras en los artículos 2.6.3 y 2.6.11 del D.S. N<sup>o</sup> 47 de V y U de 1992.
- 6.-Altura mínima de edificación : 6 m o 2 pisos, debiendo en todo caso cumplir lo establecido sobre rasantes, distanciamiento y sombras en los artículos 2.6.3 y 2.6.11 del D.S. N<sup>o</sup> 47 de V y U de 1992.
- 7.- Antejardín mínimo : no se exige
- 8.-Adosamiento : a partir de línea de edificación.

Norma Especial :

Los centros de diversión nocturna, tales como bares, discotecas y similares, podrán ubicarse exclusivamente en predios que tengan frente a la Av. Simpson, al Camino Angachilla T-424 o al Camino a Guacamayo T-426.

#### ZONA ZU-EE

a) Usos de Suelo Permitido: - Equipamiento de Educación de escala Mayor, Mediana y Menor

b) Usos de Suelo Prohibidos: todos los no señalados como permitidos.

c) Normas Específicas:

- 1.-Superficie predial mínima : 4 000m<sup>2</sup>
- 2.-Coeficiente de ocupación de suelo : 0.5
- 3.-Sistema de agrupamiento : Aislado , Pareado y Continuo
- 4.-Profundidad máxima de faja continua: 100%
- 5.-Altura máxima de edificación : conforme a lo establecido sobre rasantes, distanciamiento y sombras en los artículos 2.6.3 y 2.6.11 del D.S. N<sup>o</sup> 47 de V y U de 1992.
- 6.- Antejardín mínimo : en calles de anchos menores de 20 m : 2m  
en calles de 20 m de ancho o mas : 5m
- 7.-Adosamiento : a partir de línea de edificación.

#### ZONA ZU-EI

a) Usos de Suelo Permitidos: - Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:  
 - Culto y Cultura escala Mediana  
 - Seguridad de escala Mediana y Menor, excepto Cárceles y Cuarteles  
 - Servicios: Públicos escala Menor  
 - Salud, de escala Menor  
 -

b) Usos de Suelo Prohibidos: todos los no señalados como permitidos.

c) Normas Específicas:

- 1.-Superficie predial mínima : 800 m<sup>2</sup>
- 2.-Coeficiente de ocupación de suelo : 0.8
- 3.-Sistema de agrupamiento : Aislado , Pareado y Continuo
- 4.-Profundidad máxima de faja continua: 100%
- 5.-Altura máxima de edificación : conforme a lo establecido sobre rasantes, distanciamiento y sombras en los artículos 2.6.3 y 2.6.11 del D.S. N<sup>o</sup> 47 de V y U de 1992.
- 6.-Altura mínima de edificación : 6 m o 2 pisos

- 7.- Antejardín mínimo : 2 m  
 8.-Adosamiento : a partir de línea de edificación.

### **ZONA ZU-ED**

- a) Usos de Suelo Permitidos: - Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:  
 - Areas verdes a escala Menor  
 - Deportes a escala Mediana y Menor

- b) Usos de Suelo Prohibidos : todos los no señalados como permitidos.

c) Normas Específicas:

- 1.-Superficie predial mínima : indivisible  
 2.-Coeficiente de ocupación de suelo : 0.2  
 3.-Sistema de agrupamiento : Aislado  
 4.-Altura máxima de edificación : conforme a lo establecido sobre rasantes, distanciamiento y sombras en los artículos 2.6.3 y 2.6.11 del D.S. N° 47 de V y U de 1992.  
 7.- Antejardín mínimo : 5 m  
 8.-Adosamiento : a 30 m de la línea de edificación.

### **ARTICULO 5 ( de la Resolución N° 17 Intendencia X Región )**

En lo referente a Ciclovías, toda la vialidad estructurante incluida en el área de la Modificación , cuyo ancho entre líneas oficiales sea mayor a 15 m , consultará ciclovías de 2.5 m de ancho, conforme se detalla en el artículo 8° del presente Decreto Alcaldicio, conformando una red primaria que abarcara todo el territorio. Estas serán preferentemente ciclistas, pudiendo consultarse ciclobandas en las intersecciones con las calzadas u otros casos especiales.

Las nuevas Urbanizaciones deberán consultar redes internas de ciclovías las que deberán conectar con red primaria antes señalada. Los diseños de las ciclovías, sus intersecciones y soluciones especiales, como así también la respectiva señalización , se atenderán a las recomendaciones del Manual de Vialidad Urbana "Recomendaciones para el Diseño del Espacio Vial – Urbano" (REDEVU) de MIDEPLAN, en especial de las contenidas en los puntos 2.3.3.04 ; 3.1.3.02 ; y 4.3.3.03.

### **ARTICULO 6 (de la Resolución N° 17 Intendencia X Región )**

Deberán consultarse Paraderos de Locomoción Colectiva, tanto en las vías estructurantes como en las correspondientes a las nuevas urbanizaciones.

Para los efectos, los proyectos de urbanización y de pavimentación definirán la ubicación y el diseño de estos elementos. En vías estructurantes se consultara el ensanche de calzada en una pista adicional para la detención de buses, a fin de no entorpecer el libre tránsito en las pistas de circulación y la colocación de reja para limitar y ordenar el tránsito de peatones.

El diseño de las vías, refugio de pasajeros y demás elementos complementarios se atenderá a las recomendaciones del Manual de Vialidad Urbana (REDEVU) en especial las contenidas en los puntos 2.1.2.21 ; 2.3.3.03 ; 3.5.5 ; 3.5.6 y 4.4 y figura II de este último,

### **ARTICULO 8 ( de la Resolución N° 17 Intendencia X Región )**

Fíjense para las vías que se aprueban en artículo 1° precedente, los anchos entre las líneas oficiales que a continuación se indican.

<b>NOMBRE DE LA VÍA</b>	<b>TRAMO E (EXISTENTE) P (PROYECTADO)</b>	<b>ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES</b>	<b>OBSERVACIONES E (EXISTENTE) P (PROYECTADO)</b>
Av. Simpson	Desde su prolongación al sur de calle Holanda, hasta futuro nudo vial en	32m (P)	Doble calzada de 7 m de ancho cada una. Aceras de 3 m a ambos costados.

	intersección con los caminos a Angachilla T-424 y a Guacamayo T-426 (P)		Ciclovías de 2.5 m de ancho al costado oriente, entre acera y solera.
Camino a Angachilla T-424	Desde su prolongación al sur de la Av. Circunvalación Sur hasta futuro nudo vial en intersección Av. Simpson y camino a Guacamayo T-426 (E)	36 m (P)	Forma parte de la nueva Av. Circunvalación. Perfil según proyecto de la Dirección de Vialidad Urbana del MOP. Ciclovía de 2.5 m de ancho al costado oriente, entre acera y solera.
Camino a Angachilla T-424	Desde futuro nudo vial en intersección con Av. Simpson y Camino a Guacamayo T-426 hasta futuro nudo vial con Av. Veinte y Veintiuno. (E)	36 m (P)	Forma parte de la nueva Av. Circunvalación. Perfil según proyecto de la Dirección de Vialidad Urbana del MOP. Ciclovía de 2.5 m de ancho al costado oriente, entre acera y solera.
Camino a Angachilla T-424	Desde futuro nudo vial con Avda. 20 y 21 hasta puente sobre estero Catrico. (E)	25 m (P)	Calzada de 14 m, aceras de 2.5 m a ambos costados. Ciclovías de 2.5 m de ancho costado oriente entre acera y solera.
Camino a Guacamayo T- 426	Desde futuro nudo vial en intersección con Av. Simpson y camino a Angachilla T-424 hasta el límite norte del Lote E del Fundo El Canelo (E)	32m (P)	Apertura, con doble calzada de 7 m y acera de 2 m a ambos costados. Parque en bandejón central de 13 m , incluye Ciclovía de 2.5 m de ancho.
Nuevo Camino a Guacamayo T-426	Desde límite norte del Lote E Fundo El Canelo, hasta el límite sur del Lote 2B del Fundo El Canelo. (P)	32m (P)	Apertura, con calzada de 14 m, aceras de 2m a ambos costados, Ciclovía de 2.5 m de ancho al costado oriente entre acera y solera
Camino a Guacamayo T- 426	Desde Nuevo Camino a Guacamayo T-426 hasta extremo sur del camino. (E)	25m (P)	Calzada de 14 m, aceras de 2 m a ambos costados. Ciclovías de 2.5 m de ancho al costado oriente, entre acera y solera.
Avenida Veinte	Desde futuro nudo vial con camino a Angachilla T-424 y Av. Veintiuno hasta Av. Pedro Montt (P)	25m (P)	Calzada de 14 m, aceras de 2 m a ambos costados. Ciclovías de 2.5 m de ancho al costado norte, entre acera y solera.
Avenida Veintiuno	Desde futuro nudo vial con Camino a Angachilla T-424 y Av. Veinte hasta Av. Gral. Schneider (P)	36m (P)	Forma parte de la nueva Av. Circunvalación. Perfil según proyecto de la Dirección de Vialidad Urbana del MOP. Ciclovías de 2.5 m de ancho al costado oriente, entre acera y solera.

Av. Parque Norte Sur 1	Desde recinto de las EDAS hasta Av. Parque Norte Sur 3 (E)	32m (P)	Apertura con doble calzada de 7 m y aceras de 2 m a ambos costados. Parque en bandejón central de 13 m , incluye Ciclovía de 2.5 m de ancho.
Av. Parque Norte Sur 2	Desde Av. Parque Norte Sur 1 hasta extremo sur de la Avenida. (P)	25m (P)	Apertura con calzada de 7 m y acera de 2 m costado oriente, y calzada tipo pasaje de 3.5 m costado poniente. área verde en bandejón central de 10 m , incluye Ciclovía de 2.5 m de ancho.
Av. Parque Norte Sur 3	Desde Av. Parque Oriente Poniente 1 hasta extremo sur de la Avenida. (P)	25m (P)	Apertura con calzada de 7 m y acera de 2 m costado oriente, y calzada tipo pasaje de 3.5 m costado poniente. área verde en bandejón central de 10 m , incluye Ciclovía de 2.5 m de ancho.
Av. Parque Oriente Poniente 1	Desde Av. Parque Norte Sur 3 hasta calle Nor Oriente (P)	25 m (P)	Apertura con calzada de 7 m y acera de 2 m costado oriente, y calzada tipo pasaje de 3.5 m costado sur. área verde en bandejón central de 10 m , incluye Ciclovía de 2.5 m de ancho.
Calle Nor Oriente	Desde Av. Simpson hasta Camino a Angachilla T-424 (P)	15 m (P)	Apertura con calzada de 9 m y acera de 2 m a ambos costados.
Calle Norte Sur 1	Desde Camino a Guacamayo T-426 hasta extremo sur de calle. (P)	15 m (P)	Apertura con calzada de 9 m y acera de 2 m a ambos costados.
	Desde Calle Oriente Poniente 2 hasta Calle Oriente Poniente 3 (P)	15 m (P)	Apertura con calzada de 9 m y acera de 2 m a ambos costados.
Calle Norte Sur 3	Desde Calle Oriente Poniente 2 hasta Calle Oriente Poniente 3 (P)	15 m (P)	Apertura con calzada de 9 m y acera de 2 m a ambos costados.
Calle Oriente Poniente 1	Desde Camino a Guacamayo T-426 hasta Av. Parque Norte Sur 1 (P)	15 m (P)	Apertura con calzada de 9 m y acera de 2 m a ambos costados.
Calle Oriente Poniente 2	Desde Calle Norte Sur 2 hasta Calle Norte Sur 3 (P)	15 m (P)	Apertura con calzada de 9 m y acera de 2 m a ambos costados.
Calle Oriente Poniente 3	Desde Calle Norte Sur 2 hasta Calle Norte Sur 3 (P)	15 m (P)	Apertura con calzada de 9 m y acera de 2 m a ambos costados.

**ARTICULO 9** ( de la Resolución Nª 17 Intendencia X Región )

Serán aplicable en toda el área de la presente Modificación al Plan Regulador de Valdivia las normas contenidas en el Artículo 28 de la Ordenanza Local del citado Instrumento de Planificación Urbana, que establece que las subdivisiones y loteos que incluyan zonas de restricción o limiten con ellas deberán contemplar fajas de terreno para dar cabida a vías peatonales o vehiculares de ancho no inferior a 10 m en toda la longitud de dicho límite. Se excluyen de las exigencias de esta disposición solo aquellas subdivisiones y loteos que se ubiquen en la zona ZK-V2.a.

**ARTICULO 10** (de la Resolución Nª 17 Intendencia X Región )

En los loteos que se realizan en terrenos que colinden con plazas , parques , áreas verdes y avenidas parque, dispuestas en la presente Modificación al Plan Regulador, las cesiones gratuitas de terreno para áreas verdes que dispone el Artículo 2.2.5 del D.S. Nª 47 de 1992 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, deberán ubicarse adyacentes y comunicadas peatonalmente con las plazas, parques, áreas verdes y avenidas parque antes mencionadas, y concentradas en un solo paño.

No obstante, si de la aplicación de la obligación dispuesta en el Artículo 2.2.5 del D.S. Nª47 resultare una cesión para áreas verdes con una superficie igual o superior a 11.000 m<sup>2</sup>, podrá fraccionarse en paños de superficie no menor a 5.000 m<sup>2</sup>, unidas entre ellas por corredores verdes de uso peatonal, de un ancho mínimo de 10 m. Uno de los paños deberá cumplir con lo dispuesto en el primer párrafo del presente artículo.

En caso de que una Av. Parque proyectada en la presente Modificación al Plan Regulador se desarrolle dentro del terreno donde se realice el loteo , la superficie de área verde incluida en el tramo correspondiente de la Av. Parque, podrá imputarse a las cesiones gratuitas señaladas precedentemente, debiendo el saldo restante del terreno afectado a dicha cesión cumplir con lo dispuesto en párrafos anteriores del presente artículo.

**ARTICULO 11** ( de la Resolución Nª 17 Intendencia X Región )

En las áreas de uso público, como son las vías y áreas verdes que ese establecen en la presente Modificación al Plan Regulador, y en aquellas que se formen en el futuro producto de subdivisiones y loteos, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo las que sean complementarias a su uso específico, tales como kioscos, embarcaderos, fuentes de agua, juegos infantiles y otros 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.

**ARTICULO 12** ( de la Resolución Nª 17 Intendencia X Región )

Cuando se descubran yacimientos de carácter arqueológico de cualquier naturaleza, en cualquier punto del área de la presente Modificación, y en cumplimiento del artículo 26ª de la Ley 17.280 y el artículo 2ª de su Reglamento, se deberá dar cuenta al Consejo Nacional de Monumentos Nacionales, para su conocimiento y resolución sobre la materia . Así mismo, se comunicará del hallazgo a la Dirección de Obras Municipales, la que podrá ordenar la paralización inmediata de las obras, si las circunstancias así lo ameritan.

**ARTICULO 13** ( de la Resolución Nª 17 Intendencia X Región )

En las calles circundantes a las plazas, parque, vías parque y áreas verdes en general, la postación eléctrica deberá ubicarse al costado opuesto del área verde en la acera colindante con las áreas construidas.

Se prohíbe la instalación de estanques de gas en las áreas verdes señaladas en el Plano de la presente Modificación al Plan Regulador, o de aquellas resultantes de los proyectos de loteo que se realicen en el área, los que deberán ubicarse en recintos exclusivamente destinados a estos fines.

NOTA: El presente Texto Refundido es una versión extra oficial de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Valdivia, en el que se han incorporado todas las modificaciones de texto aprobadas hasta agosto de 2003.  
Sólo para uso interno de la Dirección de Obras Municipales.

Dirección de Obras Municipales de Valdivia  
Agosto 2003