

ORDENANZA LOCAL

PLAN REGULADOR COMUNAL
PUERTO MONTE
2008



ÍNDICE

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

- ARTÍCULO 1: Generalidades
- ARTÍCULO 2: Alcances de la Ordenanza
- ARTÍCULO 3: Área territorial normada por el PRC-PMO-08
- ARTÍCULO 4: Materias que regula esta Ordenanza Local
- ARTÍCULO 5: Precisión del Instrumento: Planos Seccionales
- ARTÍCULO 6: Control de la aplicación de la norma
- ARTÍCULO 7: Denuncia a las infracciones
- ARTÍCULO 8: Sanciones a la inobservancia
- ARTÍCULO 9: Competencia judicial

TÍTULO II

LÍMITE URBANO

- ARTÍCULO 10: Criterios generales del límite urbano
- ARTÍCULO 11: Descripción del límite urbano

TÍTULO III

DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1

DEFINICIONES

- ARTÍCULO 12: Definición de términos

CAPÍTULO 2

NORMAS GENERALES DE USOS DE SUELO

- ARTÍCULO 13: Marco Legal referencial
- ARTÍCULO 14: Uso de Suelo y entrega de Patentes
- ARTÍCULO 15: Inobservancia de las normas ambientales
- ARTÍCULO 16: Usos condicionados a anchos o categorías viales
- ARTÍCULO 17: Usos condicionados a superficies prediales mínimas
- ARTÍCULO 18: Cambios de destino
- ARTÍCULO 19: Condición de dimensión para Conjunto Armónico
- ARTÍCULO 20: Predios remanentes de densificación
- ARTÍCULO 21: Uso preferente de vivienda en pasajes
- ARTÍCULO 22: Usos de Suelo prohibidos y sólo existentes
- ARTÍCULO 23: Usos de Suelo permitidos
 - 23.1 Residencial
 - 23.2 Equipamiento
 - 23.3 Actividades Productivas



ORDENANZA LOCAL

- 23.4 Infraestructura
- 23.5 Áreas Verdes y Espacio Público
- 23.6 Turismo

ARTÍCULO 24: Actividades de clasificación diversa

ARTÍCULO 25: Actividades que requieren tratamiento especial

- 25.1 Estaciones de servicio automotor y bombas de bencina
- 25.2 Recintos destinados a Estacionamientos
- 25.3 Talleres y Bodegas
- 25.4 Discotecas, pubs, cabaret y locales ruidosos en general
- 25.5 Compra y venta de vehículos y maquinarias
- 25.6 Antenas
- 25.7 Áreas de Camping y Picnic

ARTÍCULO 26: Publicidad de los usos permitidos

ARTÍCULO 27: Usos de Suelo prohibidos

CAPÍTULO 3

NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA

ARTÍCULO 28: Permisos

- 28.1 Permisos de edificación
- 28.2 Permisos de demolición y excavación
- 28.3 Permisos de trabajos nocturnos

ARTÍCULO 29: Edificaciones de Interés histórico y Patrimonial

ARTÍCULO 30: Edificación en predios existentes

ARTÍCULO 31: Mantenición y reparación de propiedad privada

ARTÍCULO 32: Sistemas de agrupamiento de la edificación

ARTÍCULO 33: Coeficiente de ocupación de suelo

ARTÍCULO 34: Coeficiente de Área Libre

ARTÍCULO 35: Adosamientos

ARTÍCULO 36: Rasantes y Distanciamientos

ARTÍCULO 37: Densidades

ARTÍCULO 38: Alturas máximas de edificación

ARTÍCULO 39: Piso de Retiro

ARTÍCULO 40: Antejardines

ARTÍCULO 41: Cierros

ARTÍCULO 42: Predios limítrofes entre zonas

ARTÍCULO 43: Terrenos en pendiente

ARTÍCULO 44: Aguas Lluvia provenientes de las edificaciones

ARTÍCULO 45: Rebajes en los accesos

ARTÍCULO 46: Protección Arbórea

ARTÍCULO 47: Construcciones subterráneas y Uso del subsuelo privado

ARTÍCULO 48: Bienes Nacionales de Uso Público

- 48.1 Edificaciones en BNUP
- 48.2 Concesiones del subsuelo de BNUP
- 48.3 Concesiones del espacio aéreo de BNUP
- 48.4 Definición de límites de propiedad privada frente a BNUP

ARTÍCULO 49: Condiciones especiales para el sector Centro

- 49.1 Condiciones de higiene y salubridad
- 49.2 Marquesinas
- 49.3 Condición de superficie predial



ORDENANZA LOCAL

49.4 Premio a las galerías.

49.5 Volumen saliente

ARTÍCULO 50: Condiciones especiales para el Pericentro

50.1 Condiciones de higiene y seguridad

50.2 Incentivos para la intensificación del uso urbano

50.3 Tabla de densificación del Pericentro

50.4 Incentivo a la creación de grandes predios

ARTÍCULO 51: Normas especiales para el Borde Costero

ARTÍCULO 52: Normas especiales para las ZOIT

ARTÍCULO 53: Infraestructuras y equipamientos evacuados

CAPÍTULO 4

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 54: Aprobación de Proyectos de Urbanización

ARTÍCULO 55: Dotación de Infraestructura y Urbanización

ARTÍCULO 56: Cesión y urbanización de terrenos

56.1. Anteproyecto

56.2. Requerimientos específicos de Áreas Verdes

ARTÍCULO 57: Expropiaciones

57.1 Expropiaciones totales.

57.2 Expropiaciones parciales.

57.3 Acuerdos de pago en las expropiaciones.

57.4 Incentivo al anticipo de las expropiaciones.

ARTÍCULO 58: Protección ambiental

ARTÍCULO 59: Factor de habitabilidad

ARTÍCULO 60: Urbanizaciones adyacentes a vías expresas

ARTÍCULO 61: Vaciamiento de aguas servidas o contaminadas

ARTÍCULO 62: Aguas Lluvia

ARTÍCULO 63: Intervención en BNUP

ARTÍCULO 64: Normas sobre riesgo de Incendios forestales

ARTÍCULO 65: Normas especiales para las Áreas de Extensión Urbana

ARTÍCULO 66: Precisión de los trazados viales en las AEU

ARTÍCULO 67: Infraestructura de servicios domiciliarios

ARTÍCULO 68: Soterramiento de redes

TÍTULO IV

ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS

CAPÍTULO 1

ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 69: Áreas del PRC-PMO

69.1. Área Urbana

69.2. Área de Extensión Urbana

69.3. Áreas especiales

ARTÍCULO 70: Zonas del PRC-PMO



ORDENANZA LOCAL

CAPÍTULO 2

NORMAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 71: Área Urbana

ARTÍCULO 72: Área de Extensión Urbana

ARTÍCULO 73: Áreas Especiales

TÍTULO V

ZONAS E INMUEBLES PROTEGIDOS

ARTÍCULO 74: Generalidades

ARTÍCULO 75: Destinos permitidos

ARTÍCULO 76: Monumentos Nacionales

76.1. Condiciones generales para Monumentos Nacionales.

76.2. Monumentos Nacionales al 2008

ARTÍCULO 77: Inmuebles de Conservación Histórica

77.1. Mantención e intervención en ICH.

77.2. Clasificación de los ICH.

77.3. Listado de Inmuebles de Conservación Histórica.

ARTÍCULO 78: Zonas de Conservación Histórica

TÍTULO VI

VIALIDAD Y ESTACIONAMIENTOS

CAPÍTULO 1

VIALIDAD

ARTÍCULO 79: Red Vial Estructurante

CAPÍTULO 2

ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 80: Normas generales

ARTÍCULO 81: Accesos vehiculares

ARTÍCULO 82: Estacionamientos en antejardín

ARTÍCULO 83: Estudios Viales específicos

ARTÍCULO 84: Anchos mínimos

ARTÍCULO 85: Espacios de carga y descarga

ARTÍCULO 86: Edificios de estacionamientos

ARTÍCULO 87: Estándares de estacionamientos según destino

CAPÍTULO 3

INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE TERRESTRE

ARTÍCULO 88: Infraestructura de transporte terrestre

ARTÍCULO 89: Terminales de locomoción colectiva urbana



ORDENANZA LOCAL

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1

Generalidades

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos del suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad que deberán observarse dentro del área territorial del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt, en adelante PRC-PMO, graficada en el Plano PRC-PMO.

De acuerdo al Artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (L.G.U.C.), la presente Ordenanza Local, junto con el Planos, la Memoria Explicativa y el Estudio de Factibilidad de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado, conforman un solo cuerpo legal, siendo la Ordenanza Local un cuerpo normativo que complementa las disposiciones gráficas del Plano y prevalece sobre el.

ARTÍCULO 2

Alcances de la Ordenanza

Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encuentran reglamentadas por las disposiciones que se establecen en la presente Ordenanza, se regirán por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, (L.G.U.C.), por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C.), por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia, por el Plan de Desarrollo Regional y por el Plan Regulador Intercomunal Rivera Lago Llanquihue e Hinterland Puerto Montt – Puerto Varas, cuando este último entre en vigencia.

La remisión en esta Ordenanza a las normas de los Artículos de la O.G.U.C. u otro cuerpo legal, se entenderá referida al contenido de las disposiciones vigentes y no a su numeración.

Sin perjuicio de lo establecido en la L y OGUC, los nuevos proyectos deberán dar cumplimiento a la normativa ambiental vigente y contar, cuando corresponda, con los Estudios de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, EISTU, aprobados por los organismos competentes, previo a la solicitud de los permisos correspondientes que otorga la DOM.

La promulgación del presente PRC-PMO viene a derogar y reemplazar el vigente, PRC-01-02-03 aprobado el 08 de Marzo de 1990, mediante Resolución N° 06 de la Secretaría Regional Ministerial de la X Región de Los Lagos y publicado en el Diario Oficial el 23 de Mayo de 1990, así como sus posteriores enmiendas y modificaciones.

ARTÍCULO 3

Área territorial normada por el PRC-PMO

El área territorial del PRC-PMO, se encuentra definido por una línea poligonal cerrada, identificada por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 y 1. Se encuentran además incorporadas dentro de esta área, la Isla Tenglo e Isla Chincui. Lo anterior, de acuerdo a la descripción de puntos y tramos establecidos en el Art. 6 de esta Ordenanza y graficados en el Plano, constituyen el Límite Urbano.



ARTÍCULO 4 Materias que regula esta Ordenanza Local

La presente Ordenanza Local regula dentro del área de aplicación del PRC-PMO, las siguientes materias:

- a) Atribuciones, responsabilidades y sanciones en la aplicación del PRC-PMO.
- b) El límite territorial del área de aplicación del Plan Regulador Comunal.
- c) La Línea Oficial, que delimita el espacio de Bien Nacional de Uso Público, en adelante BNUP, y el Bien de Propiedad Privada.
- d) Las Líneas de Edificación que definen la exigencia o no de antejardín en cada predio.
- e) Las nuevas aperturas, trazados, anchos, clasificaciones y otras características de las vías públicas, de los parques, plazas, áreas verdes y demás espacios de uso público en general.
- f) Las normas aplicables en las zonas del PRC-PMO, tanto de Edificación como de Usos de Suelo.
- g) Las exigencias locales de urbanización, loteo, subdivisión y fusión de predios.
- h) Los Monumentos históricos, Zonas Típicas, Monumentos Públicos, Monumentos arqueológicos, Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica.
- i) Dotaciones de estacionamientos para cada uso permitido en el PRC-PMO

ARTÍCULO 5 Precisión del Instrumento: Planos Seccionales

Sin perjuicio de las normas y características contenidas en el PRC-PMO, las urbanizaciones, loteos, subdivisiones, fusiones, edificaciones, proyectos y obras en general deberán atenerse a lo que establezcan los Planos Seccionales, según corresponda, que apruebe la Municipalidad de Puerto Montt, a fin de precisar la aplicación del PRC-PMO, en aquellas áreas que fuere necesario, conforme a lo establecido en el Art. 2.1.14. de la OGUC.

ARTÍCULO 6 Control de la aplicación de la norma

Será función del Director de Obras Municipales aplicar las normas contenidas en la presente Ordenanza Local, del Asesor Urbanista mantenerla actualizada, propiciando las modificaciones y Seccionales que sean necesarios y de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Los Lagos, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de sus disposiciones.

ARTÍCULO 7 Denuncia a las infracciones

La Municipalidad, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos o cualquier persona podrán, conforme al Art. 20 de la L.G.U.C. iniciar acción pública y denunciar ante el Juzgado de Policía Local las infracciones a la presente Ordenanza Local, siendo ello obligatorio para el Director de Obras conforme al art. 14 de la L.G.U.C.



O R D E N A N Z A L O C A L

ARTÍCULO 8 Sanciones a la inobservancia

La inobservancia de las normas de esta Ordenanza Local será sancionada de acuerdo a lo previsto en los artículos 20 al 25 de la L.G.U.C.

Las infracciones a estas normas ocasionarán las sanciones señaladas en el Art. 161 de la LGUC, referida a la clausura de los establecimientos o locales, si procede.

ARTÍCULO 9 Competencia Judicial

Serán competentes para conocer de las infracciones a esta Ordenanza Local los Jueces de Policía Local de Puerto Montt.



ORDENANZA LOCAL

TITULO II LÍMITE URBANO

ARTÍCULO 10 Criterios generales del Límite Urbano

El límite urbano del PRC-PMO, se ha establecido mediante la definición de puntos en el territorio, que unidos entre si por una línea, generan una poligonal cerrada, dentro de la cual se aplican las normas establecidas en la presente Ordenanza Local.

Los puntos y tramos entre puntos, se definen a partir de elementos naturales, tales como borde de mar y laderas, y de elementos artificiales, como límites prediales, vialidad existente y proyectada.

El propósito de definir el límite urbano, es el de optimizar el uso del suelo, gestionar y desarrollar proyectos que rescaten la identidad local, respetar el medio ambiente y generar de manera equitativa todas aquellas actividades propias del habitar, produciendo una mejor calidad de vida para la totalidad de sus habitantes y previendo un desarrollo integral para la ciudad de Puerto Montt.

ARTÍCULO 11 Descripción del Límite Urbano

1).- Punto 1 X = 663543,70 E
Y = 5399721,83 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en el extremo sur - oeste de la Bahía de Chinquihue en la baja marea, según carta del Servicio Hidrográfico y Oceanográfico de la Armada de Chile año 1985 (corregido a Mayo 2004); al norte de la Isla de Chacalluta y al este en 130 m. en línea recta a la ruta costera Angelmó – Panitao – Calbuco. Al sur de la Isla Caullahuapi y al oeste del Seno de Reloncaví.

2).- Punto 2 X = 663263,61 E
Y = 5399735,67 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en la cota 25 m. con intersección estero sin nombre, al nor – oeste de la Isla Chacalluta y al sur – oeste de la Isla Caullahuapi. Al oeste en 150 m. en línea recta de la ruta costera Angelmó – Panitao – Calbuco.

3).- Punto 3 X = 662957,61 E
Y = 5399753,04 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en la cota 75 m., al nor – este de la localidad de Las Quebradas y al oeste del punto 2.
Al sur – este del loteo Carmen de Panitao y del estero sin nombre. Y al este en 440 m. en línea recta de la ruta V – 815 a Calbuco.



ORDENANZA LOCAL

4).- Punto 4 X = 658729,30 E
Y = 5400516,81 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en la ribera oeste del río Trapén y al norte de la localidad de Panitao, y al este del poblado de Trapén. Al sur de la carretera Longitudinal 5 Sur bordeando ribera oeste del río Trapén y, al oeste de la ruta V – 819 Los Pinis y del loteo Carmen de Panitao.

5).- Punto 5 X = 658916,86 E
Y = 5401165,83 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en la intersección de la ribera oeste del río Trapén y ruta V – 819 Los Pinis. Al nor – este bordeando ribera oeste de río Trapén del punto 4 y al sur de la prolongación en línea recta de la carretera Longitudinal 5 Sur a Pargua. Al oeste del loteo Carmen de Panitao.

6).- Punto 6 X = 667163,60 E
Y = 5406532,51 N
Datum 69 Zona 18

Localizado a 50 m. al sur del eje de la carretera Longitudinal 5 Sur a Pargua y al nor – oeste del loteo Brisamar I. Al norte – este en 25 m. en línea recta y bordeando carretera Longitudinal 5 Sur del deslinde del predio propiedad de Conaf

7).- Punto 7 X = 666996,78 E
Y = 5406753,57 N
Datum 69 Zona 18

Localizado al nor – este de la localidad de Alto Bonito en el Rol 2136 – 54 según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos. Al sur – este del estero Las Camelias. A 277,50 m. al nor – oeste en línea recta del punto 6.

8).- Punto 8 X = 666437,93 E
Y = 5406935,30 N
Datum 69 Zona 18

Localizado al norte de la localidad de Alto Bonito, y en el deslinde divisorio predial de los roles 2136 – 106 y 2136 – 20 según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos. Al sur – oeste del estero Las Camelias y al oeste del punto 7.

9).- Punto 9 X = 667375,84 E
Y = 5408391,47 N
Datum 69 Zona 18



ORDENANZA LOCAL

Localizado en el sector oeste de Cardonal, en el deslinde norte divisorio predial de los roles 2129 – 109 y 2130 – 42 según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos. Al sur – oeste en 20 m. del eje de la calzada de la ruta 226 CH al Aeropuerto El Tepual y , al oeste del loteo Conjunto Puerta Sur.

10).- Punto 10 X = 667245,43 E
Y = 5408465,54 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en el sector oeste de Cardonal, en el deslinde predial nor –este del rol 2129 – 120 según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuesto Internos. Al sur – oeste en 20 m. del eje de la calzada ruta 226 CH al Aeropuerto El Tepual y a, 665 m. al nor –oeste en línea recta bordeando dicha ruta del punto 9.

11).- Punto 11 X = 667872,78 E
Y = 5409432,50 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en el extremo nor – oeste del sector Cardonal, en la intersección de la prolongación al norte de camino de tierra y deslinde predial sur – oeste del rol 2130 – 18 y, al nor – oeste del deslinde predial rol 2131 – 88 y al nor – este del deslinde predial rol 2131 - 78, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos. A 1157 m. al nor - este en línea diagonal del punto 10.

12).- Punto 12 X = 668246,06 E
Y = 5409354,55 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en la intersección de la prolongación al este y en diagonal del punto 12 con el actual límite urbano. Al nor – oeste del deslinde predial rol 213 – 90, al sur –este del deslinde predial rol 2130 – 18 y, al sur – oeste del deslinde predial rol 2131 – 33, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos.

13).- Punto 13 X = 668680,42 E
Y = 5409982,79 N
Datum 69 Zona 18

Localizado al norte del estero Lobos y al nor – oeste de la actuales Lagunas de Estabilización, y dentro del rol 2141 – 21, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos. Al nor – este en 765 m. en diagonal de la prolongación del punto 12.

14).- Punto 14 X = 670041,60 E
Y = 5409872,27 N



ORDENANZA LOCAL

Datum 69 Zona 18

Localizado al nor – oeste del setor Los Pinos Altos y, al sur – oeste del predio rol 2141 – 85 y al nor – oeste del predio rol 2141 – 155, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos. A 1365,84 m. en línea recta de la prolongación al este del punto 13 con la intersección del actual límite urbano.

15).- Punto 15 X = 670652,69 E
Y = 5410745,00 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en el sector la Feria, y al oeste de la carretera Longitudinal 5 Sur. Dentro del predio 2141 – 26 y al norte del predio 2141 – 85, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos. Al nor – este en 1071.32 m. en diagonal de la prolongación del punto 14 e intersección con el actual límite urbano.

16).- Punto 16 X = 670917,38 E
Y = 5410731,00 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en el extremo nor- oeste y entrada a la ciudad de Puerto Montt por la carretera Longitudinal 5 Sur, y la intersección de los deslindes prediales de los roles 2141 – 155 y 2141 – 128, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos. Al este de la carretera Longitudinal 5 Sur y al este en 265,18 m. del punto 15 e intersección con el actual límite urbano.

17).- Punto 17 X = 670925,00 E
Y = 5410298,63 N
Datum 69 Zona 18

Localizado al este de la entrada norte de la carretera Longitudinal 5 Sur, en el centro – oeste del predio rol 2141 – 155, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos. Al norte en 113,65 m. en línea recta del actual límite urbano y al sur en 433,38 m. en línea recta del punto 16.

18).- Punto 18 X = 672507,31 E
Y = 5409996,80 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en la intersección norte de la avenida Sargento Silva y el límite predial nor – este del loteo Parque Laguna de Inmobiliaria Socovesa. Al sur – oeste del predio rol 2141 – 44 y sur este del predio rol 2141 – 5, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos. Al norte en 157,46 m. del actual límite urbano, y al este del punto 17.



ORDENANZA LOCAL

19).- Punto 19 X= 674237,65 E
Y = 5409512,72 N
Datum 69 Zona 18

Localizado al nor – este del loteo Jardín Norte I de Inmobiliaria Socovesa y del Aeródromo La Paloma. Al oeste de la ruta V – 505 camino Puerto Montt – Alerce – Puerto Varas y al este del punto 18. Ubicado en el extremo sur – este del predio rol 2141 – 84, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos.

20).- Punto 20 X = 673921,42 E
Y = 5413770,72 N
Datum 69 Zona 18

Localizado al sur - oeste de la ribera del río Arenas y del sector Industrial Seccional Alerce, según actual Plan Regulador Alerce. Al oeste de la ruta V – 505 camino Puerto Montt – Alerce – Puerto Varas y la intersección entre el deslinde nor – este del predio 2190 – 83, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos y, el río Arenas.

21).- Punto 21 X = 673376,07 E
Y = 5413509,42 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en el extremo sur – oeste entre la intersección del borde del río Arenas y el sector Industrial Seccional Alerce según actual Plan Regulador Alerce. En la intersección del río Arenas y el extremo nor – oeste del predio rol 2190 – 83, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos. Al oeste del punto 20 según prolongación bordeando cauce.

22).- Punto 22 X = 673120,84 E
Y = 5414600,83 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en la intersección del río Negro y el extremo sur – oeste del deslinde predial del rol 2190 – 38 y el extremo norte del predio rol 2190 – 199, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos. Al norte en línea diagonal nor – oeste en 1117,72 m. al punto 21 intersectando al río Negro y actual Límite Comunal de Puerto Montt.

23).- Punto 23 X = 675462,62 E
Y = 5417138,07 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en la intersección de la prolongación al nor – este del punto 22 por el cauce del río Negro y el deslinde del predio rol 2190 – 1, y al norte del predio rol 2189 – 4, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos.



ORDENANZA LOCAL

24).- Punto 24 X = 676053,73 E
Y = 5417158,31 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en el extremo nor – este del límite predial predio rol 2189 – 2, al nor – oeste del predio rol 2190 – 30 y al sur del deslinde predial 2190 – 1, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos. Al este en línea recta a 590.68 del punto 23.

25).- Punto 25 X = 677541,96 E
Y = 5413275,06 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en la intersección de la ruta V – 625 La Vara – Senda Central y el extremo sur – este del deslinde del predio 2190 – 77, al norte del predio 2190 – 91 y al oeste del predio rol 2190 – 76, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos. Al sur –este en 4180,47 m. en línea diagonal al punto 24.

26).- Punto 26 X = 676032,09 E
Y = 5412693,33 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en la intersección de la ruta V – 625 La Vara – Senda Central con el extremo nor –este del deslinde predio rol 2190 – 86 y al sur – este del predio rol 2190 – 85, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos. Al oeste en 1621,10m. en línea recta del punto 25.

27).- Punto 27 X = 675471,38 E
Y = 5411867,23 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en la intersección de la ruta V – 625 La Vara – Senda Central, ruta V – 629 La Vara – Senda Sur y el estero Chavéz. Al sur oeste del predio rol 2190 – 86, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos. Al sur – oeste en 1000,41 m. línea diagonal del punto 26.

28).- Punto 28 X = 675471,23 E
Y = 5411182,32 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en la intersección de estero (brazo de estero Chavéz), y el centro – oeste del deslinde del predio rol 2190 – 132 y al este del loteo rural rol 2190 – 316, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos. Al sur según prolongación cauce de estero (brazo de estero Chavéz), del punto 27.



ORDENANZA LOCAL

29).- Punto 29 X = 676214,21 E
Y = 5409898,31 N
Datum 69 Zona 18

Localizado al nor – este del sector Alto La Paloma y al sur del estero (brazo estero Chavéz); Al centro – este del predio rol 2191 – 31, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos. Al sur – este en 1484 m. en línea diagonal del punto 28.

30).- Punto 30 X = 676384,70 E
Y = 5408512,88 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en el sector Colonia La Paloma, al norte del estero La Paloma y, en la intersección de la ruta V – 535 Alto La Paloma, norte del predio 2191 – 24 y al sur del predio 2191 – 31, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos. Al sur – este en 1396,66 m. en línea diagonal del punto 29.

31).- Punto 31 X = 677498,62 E
Y = 5407030,33 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en el sector norte de la localidad de Santa Clara y al este del estero Pelluco. Al nor – este del predio rol 2196 – 268, al oeste del predio rol 2191 – 18 con intersección camino rural y al sur del predio rol 2196 – 104, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos. Al sur – este en 1855,23 m. en línea diagonal del punto 30.

32).- Punto 32 X = 676949,31 E
Y = 5406146,11 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en la localidad de Santa Clara, al este del estero Pelluco y al norte del loteo rural Lomas de Coihuin. En el límite sur – oeste del predio rol 2191 – 7 y al oeste del predio rol 2196 – 6, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos. Al sur – oeste en 1038,49 m. en línea diagonal del punto 31.

33).- Punto 33 X = 677393,42 E
Y = 5404663,39 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en la ruta 7 Austral, al este del Balneario Pelluco y al sur del loteo rural Lomas de Coihuin. Al oeste del poblado de Chamiza – Coihuin y al sur – este del punto 32. Al nor - este del predio rol 2196 - 5, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos.



O R D E N A N Z A L O C A L

34).- Punto 34 X = 677277,52 E
Y = 5404580,72 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en la intersección de la ruta 7 Austral y la antigua línea férrea a Puerto Montt, al este del Balneario de Pelluco y en el extremo sur – este del predio rol 2196 – 54, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos. Al sur – oeste en 144,50 m. según prolongación ruta 7 Austral del punto 33.

35).- Punto X = 677434,05 E
Y = 5404294,73 N
Datum 69 Zona 18

Localizado en el nor –este de la Punta Pelluco, sector Pelluco Bajo en la baja marea según carta del Servicio Hidrográfico y Oceanográfico de la Armada de Chile año 1985 (corregido a Mayo 2004) y al sur de la ruta V – 675 Pelluco Bajo – Coihuin , y al sur – este del punto 34. Al sur de predio rol 2196 – 5, según Mosaico 4110 – 7230 D año 1961, actualizado en 1996 del Servicio de Impuestos Internos.



TÍTULO III
DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1
DEFINICIONES

ARTÍCULO 12 Definición de términos

Los términos técnicos utilizados en esta Ordenanza Local tienen el significado que se indica para ellos en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, además de las precisiones y complementos siguientes:

Amortiguador Ambiental: Corresponde a la incorporación de vegetación u otro medio similar para disminuir los impactos visuales, acústicos u otros, generados por una instalación respecto de los predios contiguos o del espacio público.

Área Libre: Aquella superficie de uso común, para el uso residencial multifamiliar, abierta al menos por 2 lados que puede ser destinada exclusivamente a jardín, patio de juego, terraza o circulación peatonal. Su superficie, ubicación y características se reglamenta para cada Zona determinada en esta Ordenanza a través del coeficiente de Área Libre.

Astillero: Sitio o lugar con instalaciones apropiadas, donde se construyen o reparan naves o artefactos navales.

Atracadero: Construcción ubicada en la costa o ribera con el objeto de permitir el atraque de embarcaciones menores, para la movilización de personas o carga.

Bien Nacional de Uso Público: Para efectos de la presente Ordenanza Local y de acuerdo a lo señalado en el Art. 1.1.2. de la O.G.U.C., el Espacio Público es un Bien Nacional de Uso Público destinado a la circulación y al esparcimiento público.

Borde Costero: Franja relevante del territorio Comunal, que comprende la playa de mar y el Canal de Tenglo, los terrenos de playas fiscales situados en el litoral, frente al mar territorial de la República, sujetos al control, fiscalización y supervigilancia del Ministerio de Defensa Nacional, Subsecretaría de Marina, y los predios de propiedad privada colindantes con la línea de playa (o de más alta marea). Se requerirá en esta franja la coordinación normativa de las Instituciones competentes: el Ministerio de Defensa Nacional, Subsecretaría de Marina (Art. 2°, inc. 2, Política Nacional de Uso del Borde Costero del Litoral de la república; art. 1°, N°37, Reglamento sobre Concesiones Marítimas y Código Civil Art. 612 y 613) y la Municipalidad de Puerto Montt, con el objeto de asegurar el ecosistema de la zona costera, prevenir y controlar su deterioro y obtener un paisaje urbano armónico.

Bomba de bencina: Local destinado principalmente al expendio de bencina, petróleo diesel, parafina y lubricantes.



O R D E N A N Z A L O C A L

Centros de Servicio Automotor: Local destinado principalmente al expendio de bencina, petróleo diesel, parafina y lubricantes y que presente servicios de taller mecánico de mantención.

Coefficiente de Área Libre: Número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, determina el mínimo de metros cuadrados que deben ser destinados a área libre. Al menos una superficie equivalente a 60% de estas áreas debe construirse como jardín y cumplir con la condición de capa de tierra vegetal indicada.

Chaza: Construcción plana inclinada que se interna en el agua, como prolongación de muelles o malecones en lugares de gran amplitud de mareas, con el objeto de facilitar la movilización de carga o pasajeros. Se considerarán como muelles o atracaderos, según sean aptos para el atraque de embarcaciones mayores o menores respectivamente.

Ciclo vías: Vía para uso exclusivo de bicicletas que se encuentren segregadas de las pistas vehiculares, mediante bandejones u otros elementos, por lo menos en la sección normal, ya que en las intersecciones pueden diseñarse superficies comunes para todo tipo de vehículos. El ancho mínimo recomendado es de 2.5m para un sentido, y 4m para el doble sentido.

Densidad Neta: Número de unidades de vivienda por unidad de superficie, siendo ésta última la del predio en que se emplaza el proyecto, descontada, en su caso, la parte afecta a declaración de utilidad pública, los porcentajes de cesión de terrenos descritos en los artículos 70 de la L.G.U.C. y 2.2.5. de la O.G.U.C. y los porcentajes destinados a áreas verdes y equipamientos privados descritos en las normas específicas de las Áreas de Extensión Urbana del PRC-PMO, cuando corresponda. Se entiende que la densidad neta sólo es aplicable a proyectos cuyo destino es residencial.

Dique Flotante: Artefacto naval, capaz de levantar un barco sobre su línea de flotación para carena o reparación.

Edificación escalonada: Complementariamente a los tipos de agrupamiento señalados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, se entenderá por edificación escalonada aquella que por razones topográficas fraccione su fachada siguiendo la pendiente del terreno, generando como mínimo 2 retranqueos sucesivos en la ladera, con un retiro mínimo por retranqueo de 2.50 m. y una altura máxima de dos pisos por escalón.

Espacio Aéreo: Es el espacio definido virtualmente a través de proyecciones verticales de todos los deslindes de los Bienes Nacionales de Uso Público. Este espacio es susceptible de ser concesionado por parte del municipio con el fin de comunicar inmuebles que se enfrenten en costados contrapuestos del BNUP, según lo expuesto en el artículo 2.7.2. de la O.G.U.C. y las normas específicas al respecto contenidas en esta Ordenanza Local.



ORDENANZA LOCAL

Malecón: Muro o construcción paralela y adosada a la costa o ribera, apta para el atraque de embarcaciones mayores que sirven para la movilización de carga o pasajeros.

Muelle: Obra que desde la costa o ribera se interna en el agua, más o menos perpendicularmente y que es apta para el atraque de embarcaciones mayores y que sirve para la movilización de carga o pasajeros. También se contempla la utilización de muelles en la costanera para otros fines.

Piso de Retiro: Piso habitable, retirado 5 metros desde los bordes del último piso edificado donde se permitirá la instalación de equipamientos comunes para el edificio tales como: piscinas, quinchos, etc.

Piso Subterráneo: Parte bajo el nivel del suelo natural de una propiedad privada, que podrá utilizarse según las condiciones que se explican en esta Ordenanza Local.

Poliducto: para efectos de la presente Ordenanza Local, será aquel conjunto ordenado de tuberías y cámaras de registro que, ubicado en el subsuelo urbano, permite coordinar la distribución de diferentes servicios y, a la vez, lograr el despeje, tanto visual como de tránsito peatonal y vehicular en el espacio público de superficie y aéreo.

Predio remanente de densificación: Es aquel predio existente o fusionado, que no cumple con la superficie predial mínima que es condición para instalar alguna actividad o uso permitido para una determinada zona, y que no sea susceptible de fusión, por cuanto los predios colindantes ya se encuentran consolidados

Subsuelo: Parte bajo el nivel del suelo natural de un bien nacional de uso público. Este espacio es susceptible de ser concesionado por parte del municipio con el fin de conectar edificaciones.

Taller Mecánico: Recinto destinado a la reparación y mantención de vehículos, incluyendo trabajos de carrocería, desabolladura y pintura. Deberá considerar medidas de mitigación y control de ruidos, emanación de olores y material particulado, cuando corresponda.

Vivienda unifamiliar: La destinada a residencia de una familia con salida independiente a una vía de uso público.

Vivienda multifamiliar en altura: Agrupación de más de una unidad residencial en un edificio de más de 3 pisos bajo el régimen de copropiedad inmobiliaria, con salida común a una vía de uso público.

Vivienda multifamiliar en extensión: Agrupación de más de una unidad residencial en un condominio de altura máxima de 3 pisos bajo el régimen de copropiedad inmobiliaria, con salida común a una vía de uso público.



CAPÍTULO 2

NORMAS GENERALES DE USO DE SUELO

ARTÍCULO 13

Marco legal referencial

En concordancia con el artículo 58 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y los artículos 2.1.24 al 2.1.34 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones se expresan las normas generales y se entregan listados referenciales de actividades relacionadas a los distintos usos de suelo presentes en el PRC-PMO.

ARTÍCULO 14

Uso de Suelo y entrega de Patentes

El Director de Obras verificará que las actividades desarrolladas en cada propiedad y su edificación sean efectivamente concordantes con los Usos de Suelo correspondientes en cuanto a sus características funcionales e impactos ambientales y urbanos y no sólo a la denominación bajo la cual sean presentadas. Para este fin, la DOM deberá guiarse por lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en la presente Ordenanza, especialmente en lo indicado en las normas generales y específicas sobre Usos de Suelo.

ARTÍCULO 15

Inobservancia de las normas ambientales

Cualquier contaminante generado por fuentes fijas ya sea en espacios abiertos o cerrados, que afecten a las personas o al medio ambiente biótico y/o abiótico, tales como: la producción de ruidos, malos olores, vibraciones, gases, vapores, humos, polvo, la contaminación lumínica o cualquier otro tipo de contaminación ambiental, deberá reducirse, abatirse o controlarse de tal manera que no sobrepase los niveles mínimos o máximos permisibles, establecidos en las respectivas normas, sean éstas de calidad primaria, secundaria o de emisión¹, que se señalen en el cuerpo legal correspondiente o que establezca la autoridad competente, según correspondiere, sin perjuicio de lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y demás normas relacionadas a la materia.

La inobservancia a estas normas, será causal en caso de actividades comerciales, industriales, etc., para solicitar la clausura del local y la suspensión o retiro de la patente respectiva.

ARTÍCULO 16

Usos condicionados a anchos o categorías viales

El ancho de las calles al que se condicionan los usos de suelo, debe cumplirse en todo el largo de la cuadra en que se emplace el predio que recibirá la actividad. Estas calles deberán además estar materializadas y conectadas con vías estructurantes. En el caso de estar condicionado a categorías, la conexión puede

¹ Se entenderá por medio ambiente, contaminación, contaminante, norma de calidad y/o secundaria y norma de emisión aquellas definiciones contenidas en la ley 19.300 Ley de Bases del Medio Ambiente.



O R D E N A N Z A L O C A L

ser a través de vías de otras categorías siempre que estas cumplan con un ancho mínimo de 15 m.

Cuando un predio enfrente dos calles de distinto ancho, y opte por el uso de suelo que le permita sólo una de las calles, deberá tener todos sus accesos peatonales principales y vehiculares, sólo por la calle que le permita dicho uso de suelo. Se exceptúan aquellos proyectos que se emplacen en vías estructurantes o intersecciones jerárquicas de la malla vial comunal, que justifiquen técnicamente, mediante un estudio de tránsito, la conveniencia de relocalizar sus accesos.

En el caso de que el predio, que opta por un Uso de Suelo condicionado al ancho de la vía, se encuentre afecto a expropiación, para autorizar dicho uso, el proyecto deberá contemplar la materialización de la vialidad proyectada.

ARTÍCULO 17 Usos condicionados a superficies prediales mínimas

Sin perjuicio de las superficies de subdivisión predial mínima establecidas para cada Zona del PRC-PMO, las actividades, en algunos casos, se condicionarán a superficies prediales mínimas por uso, para efectos de obtener permisos de edificación, cambios de destino y patentes. Estas podrán modificarse hasta en un 10%, previo informe favorable de la Dirección de Obras Municipales.

ARTÍCULO 18 Cambios de destino

Cuando se desee realizar un cambio de destino para una construcción, por un destino correspondiente a cualquier otro Uso de Suelo permitido o condicionado de acuerdo a la zona del PRC-PMO que corresponda, se deberá cumplir con la *superficie predial mínima por uso* correspondiente para cada zona del PRC-PMO.

ARTÍCULO 19 Condición de dimensión para Conjunto Armónico

La superficie predial mínima a la que se refiere la letra a) de la Condición de Dimensión, para acceder a los beneficios del Conjunto Armónico, se entenderá como la superficie predial mínima por uso del PRC-PMO, según corresponda a cada proyecto (art.17).

ARTÍCULO 20 Predios remanentes de densificación

A aquel predio existente, que no cumple con la superficie predial mínima que es condición para instalar alguna actividad permitida para la zona correspondiente (art. 17), y que no sea susceptible de fusión, se le permitirá extraordinariamente obviar la condición de superficie predial mínima por uso, para lograr armonizar las construcciones del sector.

ARTÍCULO 21 Uso preferente de vivienda en pasajes

En los predios que enfrentan vías de ancho menor a 9 m. entre líneas oficiales, ubicadas en cualquiera de las Zonas definidas en esta Ordenanza, el Uso de Suelo será exclusivamente residencial.



ARTÍCULO 22 Usos de Suelo prohibidos y sólo existentes

Los terrenos que desarrollen actividades relacionadas a Usos de Suelo, que no se correspondan con los permitidos o condicionados, según cada zona del PRC-PMO, se entenderán congelados, no pudiendo aumentar su volumen de construcción ni rehacer sus instalaciones existentes, según al artículo 62 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En este sentido, las actividades mal ubicadas, que causen molestias o daños ambientales al vecindario, deberán trasladarse dentro del plazo que les señale la Municipalidad, previo informe del Servicio de Salud y de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. Este plazo no será inferior a un año.

Cuando un Uso de Suelo se permita, *sólo existente*, éstos sólo podrán ampliar su volumen construido dentro del predio registrado con tal destino, respetando todas las normas específicas para cada zona del PRC-PMO.

ARTÍCULO 23 Usos de Suelo permitidos

23.1 Residencial

El uso de suelo residencial del PRC-PMO, define dentro de la vivienda, el tipo unifamiliar y el tipo multifamiliar, en extensión y en altura².

Las actividades complementarias a la vivienda, pequeños comercios, industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, definidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no podrán superar el 25% de la superficie edificada total, a excepción de las Zonas Residenciales Existentes (RE), donde este porcentaje llegará al 50%. Cuando estas actividades sobrepasen dicho porcentaje, deberán ser concordantes con los usos de suelo establecidos para cada zona.

En las zonas en las cuáles se prohíbe el uso residencial en la presente Ordenanza Local, siempre se permitirá este destino como uso complementario a los destinos establecidos como permitidos, tal como son las viviendas de cuidadores, operarios y similares.

RESIDENCIAL	VVIVIENDA	_UNIFAMILIAR _MULTIFAMILIAR EN ALTURA (EDIFICIO) _MULTIFAMILIAR EN EXTENSIÓN (CONDominio)
	HOSPEDAJES	_HOTELES _APART HOTELES _HOSTERÍAS _MOTELES _RESIDENCIALES Y PENSIONES _INTERNADOS ESTUDIANTILES _HOGARES DE ACOGIDA SIN ATENCIÓN DE SALUD Y _HOSPEDERÍAS Y ALBERGUES

² Art. 12



O R D E N A N Z A L O C A L

23.2 Equipamiento

Todo terreno y/o edificio destinado a equipamiento deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la O.G.U.C., o la Legislación vigente que corresponda, y su emplazamiento deberá enfrentar vías de a lo menos 15 metros entre líneas oficiales.

EQUIPAMIENTO	CIENTÍFICO	_CENTROS DE INVESTIGACIÓN _CENTROS DE DIVULGACIÓN Y FORMACIÓN CIENTÍFICA _CENTROS DE DESARROLLO Y TRANSFERENCIA TECNOLÓGICA
	COMERCIO	_CENTROS COMERCIALES _GRANDES TIENDAS _LOCALES COMERCIALES _SUPERMERCADOS _MERCADOS _CALETAS _RESTAURANTES _FUENTES DE SODA _PUBS _DISCOTECAS _COMERCIO MAYORISTA _ESTACIONAMIENTOS (PLAYAS Y EDIFICIOS) _CABARET _BOTILLERÍAS _CENTROS DE EVENTOS _RECINTOS FERIALES _SAUNAS Y BAÑOS TURCOS _SPA (GIMNASIOS) _VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA _VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN
	CULTO Y CULTURA	CULTO
		_TEMPLOS RELIGIOSOS _SANTUARIOS _CATEDRALES _PARROQUIAS _CAPILLAS _SEMINARIOS _CLAUSTROS
		CULTURA
		_CENTROS CULTURALES _MUSEOS _BIBLIOTECAS _SALAS DE CONCIERTO O ESPECTÁCULOS _TEATROS _CINES Y MULTICINES _AUDITORIOS _CENTROS DE CONVENCIONES



O R D E N A N Z A L O C A L

		<ul style="list-style-type: none"> _ GALERÍAS DE ARTE _ SALAS DE EXPOSICIÓN _ MEDIOS DE COMUNICACIÓN
	DEPORTE	<ul style="list-style-type: none"> _ ESTADIOS _ POLIDEPORTIVOS _ GIMNASIOS _ AUTÓDROMOS _ MULTICANCHAS _ MEDIALUNAS _ PISCINAS _ CENTROS DE ALTO RENDIMIENTO _ CLUBES DEPORTIVOS _ DEPORTES NÁUTICOS
	EDUCACION	<ul style="list-style-type: none"> _ UNIVERSIDADES _ INSTITUTOS _ ACADEMIAS _ CENTROS DE FORMACIÓN TÉCNICA _ LICEOS _ COLEGIOS _ ESCUELAS _ JARDINES INFANTILES _ PARVULARIOS _ SALAS CUNA _ CENTROS DE CAPACITACIÓN
	ESPARCIMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> _ CASINOS _ PARQUES DE ENTRATENCIONES _ PARQUES ZOOLOGICOS _ ZONAS DE PIC-NIC _ CAMPING _ CIRCOS _ ACUARIOS _ JUEGOS ELECTRÓNICOS O MECÁNICOS _ BOWLING _ CANCHAS DE PATINAJE
	SALUD	<ul style="list-style-type: none"> _ HOSPITALES Y CLÍNICAS _ POLICLÍNICOS _ CONSULTORIOS y POSTAS _ CENTROS DE REHABILITACIÓN _ CASAS DE REPOSO _ HOGARES DE ACOGIDA CON ATENCIÓN DE SALUD _ CLÍNICAS PSIQUIÁTRICAS _ CEMENTERIOS _ CREMATORIOS
	SEGURIDAD	<ul style="list-style-type: none"> _ BASES _ CUARTELES MILITARES _ CAPITANÍAS DE PUERTO _ CARABINEROS _ BOMBEROS _ CÁRCELES _ CENTROS DE DETENCIÓN _ CENTROS DE ORIENTACIÓN Y REABILITACIÓN CONDUCTUAL



ORDENANZA LOCAL

	SERVICIOS	_CENTROS MÉDICOS O DENTALES _NOTARIAS _INSTITUCIONES DE SALUD PREVISIONAL _AFP _COMPAÑIAS DE SEGUROS _OFICINAS _BANCOS _FINANCIERAS _CORREOS Y TELECOMUNICACIONES _CENTROS DE PAGO _SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA _SERVICIOS ARTESANALES ³
	SOCIAL	_CLUBES SOCIALES _JUNTAS DE VECINOS _CENTROS DE MADRES _SINDICATOS _VOLUNTARIADO

23.3 Actividades Productivas

En lo referente a la ubicación y otras características, de los establecimientos destinados a actividades productivas, regirá lo dispuesto en los Artículos 62, 159, 160 y 161 de la Ley G. U. C. y en los Artículos 4.3.21 y 4.14.1 al 4.14.16 de la O. G. U. C.

La calificación que contempla la O.G.U.C. para los "Establecimientos Industriales y Bodegaje" en función a los riesgos que pudieran causar, serán otorgadas por el Servicio de Salud de Puerto Montt. Dicha calificación deberá ser obtenida por el interesado, antes de solicitar el respectivo permiso de edificación o patente, y de acuerdo a esta calificación, podrán o no ubicarse dentro del límite urbano, atendiendo a las normas específicas de cada zona.

Las Actividades Productivas, calificadas como inofensivas, se localizarán en los emplazamientos que determinan las normas específicas por zona del PRC-PMO.

Las Actividades Productivas calificadas como molestas, podrán localizarse en las zonas exclusivas para industria de este tipo determinadas en las normas específicas por zona del PRC-PMO.

Las Actividades Productivas calificadas como peligrosas, insalubres o contaminantes, no podrán localizarse dentro del Área Urbana Comunal.

23.3.1. Industrias:

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

³ Se detallan estas actividades en art. 24.3



ORDENANZA LOCAL

23.3.2. Talleres:

Predios, recintos, instalaciones y/o edificios en que se desarrollan las actividades antes señaladas para las industrias, o parte de ellas como montaje y/o reparaciones, etc. ocupando para ello no más de 10 personas.

23.3.3. Almacenamiento o Bodegaje:

Predios, recintos, construcciones y/o edificios en que se hace acopio, bodegaje o depósito de cualquier tipo de productos.

23.3.4. Establecimientos de impacto similar al industrial:

Predios, recintos, construcciones y/o edificios donde se realizan actividades que debido a su riesgo (carga de combustible y otros) y/o a su impacto sobre la infraestructura, son asociadas a Actividades Productivas. Entre ellas se pueden mencionar: centros de servicio automotor, bombas de bencina y locales de venta de gas.

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INDUSTRIA	_INSTALACIONES O EDIFICIOS DE PROCESOS Y ELABORACIÓN DE PRODUCTOS INDUSTRIALES _ASTILLEROS _DIQUES FLOTANTES _IMPRENTAS _TALLERES MECÁNICOS _MAESTRANZAS _HOJALATERÍA _CONSTRUCTORAS _RECTIFICADORAS _BARRACAS
	ALMACENAMIENTO	_BODEGAS Y FRIGORÍFICOS _DEPÓSITOS DE MERCADERÍAS
	ESTABLECIMIENTOS DE IMPACTO SIMILAR	_CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTOR _BOMBAS DE BENCINA _VENTA DE GAS

23.4 Infraestructura

En concordancia con el artículo 2.1.29 de la O.G.U.C., las redes y trazados de infraestructura se entienden siempre permitidos dentro del PRC-PMO.

Se entenderá siempre permitida dentro de las zonas del Plan Regulador, la siguiente infraestructura:

a) Las plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable y aguas lluvias, entendiéndose siempre como complementaria al destino principal de la zona en que se emplacen.

b) Las obras de Infraestructura que aporten a la sustentabilidad ambiental, como la producción limpia de energía, el tratamiento y reciclaje de aguas servidas



O R D E N A N Z A L O C A L

y los sistemas de transporte alternativos, previo a entrega de informe favorable de la COREMA, o la Autoridad Ambiental que corresponda.

Las instalaciones o edificaciones de Infraestructura Energética y Sanitaria, que contemplen un proceso de transformación deberán obtener calificación por parte de la SEREMI de Salud según lo establecido en los artículos 2.1.29. y 4.14.2. de la O.G.U.C. Aquellas calificadas como inofensivas, podrán instalarse en toda el territorio normado por el PRC-PMO, las calificadas como molestas, sólo podrán instalarse en zonas industriales o de actividades productivas de igual calificación, y aquellas que sean calificadas como contaminantes y/o peligrosas deberán instalarse fuera del límite urbano del PRC-PMO.

Para el caso de la Infraestructura de Transporte Terrestre, se estará a lo dispuesto en el Título VI, Capítulo 2 de la presente Ordenanza Local.

Los demás tipos de infraestructura serán permitidos, condicionados o prohibidos según las normas específicas para cada zona del PRC-PMO.

INFRAESTRUCTURA	INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	<ul style="list-style-type: none"> _TERMINALES RODOVIARIOS _DEPÓSITOS DE BUSES Y CAMIONES _TERMINALES FERROVIARIOS _RECINTOS PORTUARIOS _MUELLES _ATRACADEROS _MALECONES _AEROPUERTOS Y AERÓDROMOS _TERMINALES DE LOCOMOCIÓN COLECTIVA URBANA
	INFRAESTRUCTURA SANITARIA	<ul style="list-style-type: none"> _PLANTAS DE CAPTACIÓN, DISTRIBUCIÓN O TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE, AGUAS SERVIDAS O AGUAS LLUVIA _ESTACIONES DE TRANSFERENCIA DE RESIDUOS SÓLIDOS.
	INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA	<ul style="list-style-type: none"> _CENTRALES DE GENERACIÓN DE ENERGÍA Y TELECOMUNICACIONES _CENTRALES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA Y TELECOMUNICACIONES _GASODUCTOS _LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN

23.5 Espacio Público y Área Verde

De acuerdo al Art. 2.1.30. de la OGUC, el tipo de Uso Espacio Público se refiere al sistema vial y áreas verdes públicas, en su calidad de bienes nacionales de uso público.

De acuerdo al Art. 2.1.31. de la OGUC, el tipo de Uso Área Verde se refiere a aquellos recintos con destino de tales y que no son BNUP, cualesquiera sea su propietario.

El uso Espacio Público y de Área Verde se entenderán siempre permitidos.

ESPACIO PÚBLICO	SISTEMA VIAL PLAZAS Y ÁREAS VERDES PÚBLICAS	<ul style="list-style-type: none"> _VIALIDAD URBANA _ÁREAS VERDES PÚBLICAS _BALNEARIO
------------------------	--	--



O R D E N A N Z A L O C A L

AREA VERDE	AREAS VERDES	_SANTUARIOS DE LA NATURALEZA _RESERVAS ECOLÓGICAS y DEL PAISAJE _JARDINES BOTÁNICOS _PARQUES _PLAZAS y _JUEGOS INFANTILES _PASEOS Y MIRADORES
-------------------	---------------------	---

23.6 Uso de Suelo Turismo

En consideración a la importancia que tiene la actividad turística para Puerto Montt, en especial en el borde costero, con el fin de incentivar el emplazamiento de recintos destinados a esta actividad, se entenderá para los efectos de la presente Ordenanza Local el Uso de Suelo Turismo, la combinación de las actividades expuestas en el cuadro siguiente⁴.

Estos usos de suelo tendrán, en las zonas de Borde Costero y en las ZOIT (Zonas de Interés Turístico Nacional), un incremento de constructibilidad de un 25% y de coeficiente de ocupación de suelo de 0.1.

TURISMO		_HOTELES _APART HOTELES _HOSTERÍAS _MERCADOS _RESTAURANTES _CAFETERÍAS _PUBS _CENTROS CULTURALES _MUSEOS _BIBLIOTECAS _SALAS DE CONCIERTO O ESPECTÁCULOS _CINES Y TEATROS _AUDITORIOS _CENTROS DE CONVENCIONES _GALERÍAS DE ARTE _SALAS DE EXPOSICIÓN _CASINOS _ACUARIOS _ZONAS DE CAMPING Y PICNIC _DEPORTES NAUTICOS
----------------	--	---

⁴ Esto es sin perjuicio de que estas actividades pertenecen a los diversos usos de suelo consignados en la O.G.U.C., y han sido extraídos de estos por su clara vocación turística. La idea es incentivar estos usos a través de mejores índices urbanísticos.



ARTÍCULO 24

Actividades de clasificación diversa

Existen actividades que en relación a su tamaño, número de trabajadores, impacto ambiental o urbano u otras consideraciones, pueden ser consideradas Equipamiento o Actividades Productivas.

24.1. Actividades Productivas Inofensivas

La DOM podrá asimilar las Actividades Productivas Inofensivas al Uso de Suelo Equipamiento de comercio o servicios, cuando se acredite que no producirá molestias al vecindario, según lo estipulado en el artículo 2.1.28. de la O.G.U.C.

24.2. Comercio o servicios que consideren almacenamiento y acopio.

Las actividades comerciales y/o las destinadas a la prestación de servicios en oficinas que incluyan en sus locales un área mayor al 30% de la superficie del establecimiento destinada a almacenamiento o acopio de productos serán clasificadas como "Bodegaje", pasando a ser un Uso de Suelo del tipo Actividad Productiva Almacenamiento, debiendo cumplir con las normativas correspondientes para dicho uso en la zona donde se emplaza. Las actividades comerciales en que el área destinada a Almacenamiento, sea menor al 30% de la superficie edificada, serán clasificadas dentro del tipo Equipamiento correspondiente. Se exceptúan los locales de venta y distribución de materiales de construcción en que el porcentaje máximo de bodegaje será de 50%. Se incluyen en esos porcentajes, los patios de acopio de materiales cubiertos o descubiertos.

	SE CONSIDERA EQUIPAMIENTO	SE CONSIDERA ALMACENAMIENTO
COMERCIO Y SERVICIOS EN	HASTA 30% DE LA SUPERFICIE DESTINADA A BODEGAS	MÁS DE UN 30% DE LA SUPERFICIE DESTINADA A BODEGAS
VENTA Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	HASTA 50% DE LA SUPERFICIE DESTINADA A BODEGAS	MÁS DE UN 50% DE LA SUPERFICIE DESTINADA A BODEGAS

24.3. Artesanías, pequeños comercios u oficios.

Los establecimientos donde se desarrollan artesanías u oficios menores sin perjuicio del uso residencial, serán clasificados de acuerdo al cuadro 2 de este artículo como Equipamiento del tipo Servicios Artesanales o Actividades Productivas del tipo Talleres o Industria según corresponda.

Se consideran dentro de estas actividades, sin ser un listado taxativo, las dispuestas en el siguiente cuadro:



O R D E N A N Z A L O C A L

_TALLERES DE ARTESANÍA _TORNERÍAS _MUEBLERÍAS _ZAPATERÍAS _AMASANDERÍAS _PANADERÍAS _PASTELERÍAS _LAVANDERÍAS _ESTUDIOS FOTOGRÁFICOS _TALABARTERÍAS	_PELUQUERÍAS _GASFITERÍA _IMPRENTAS _FOTOCOPIADORAS _SASTRERÍAS _COSTURERÍA _MODAS _REPARACIÓN DE ART. ELECTRÓNICOS _REPARACIÓN DE BICICLETAS
---	--

Para ser consideradas equipamiento, estas actividades deberán realizarse mediante un proceso predominantemente manual, ya sea en forma individual o por un grupo no mayor a 3 personas y puede contemplar elaboración o procesamiento de productos y/o hacer prestación de servicios, como reparaciones. Su instalación puede ser complementaria con la vivienda⁵.

Para hacer la distinción entre taller o Industria se hará referencia al artículo 23.4, de esta Ordenanza.

EQUIPAMIENTO	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
SERVICIOS ARTESANALES O COMERCIO	TALLERES	INDUSTRIA
Hasta 3 personas	Hasta 10 personas	Más de 10 personas

ARTÍCULO 25 Actividades que requieren tratamiento especial

Hay actividades que debido al rubro que desarrollan y al impacto urbano que generan, deberán cumplir con las siguientes normas, las que prevalecerán por sobre las estipuladas en las condiciones específicas de cada zona del PRC-PMO.

25.1 Estaciones de servicio automotor y bombas de bencina.

Las estaciones de servicio automotor y las bombas de bencina, clasificadas dentro de las Actividades Productivas, como Establecimientos de Impacto Similar al Industrial, estarán sujetas a las siguientes precisiones normativas, sin perjuicio de cumplir con todas las normas específicas de la zona en que se emplacen, además de lo dispuestos en el D.S. 226 del 06 Agosto de 1982 (Ministerio de Economía), el D.S. 278 del 24 de Septiembre de 1982 (Ministerio de Economía), el D.S. N°29 del 6 de Diciembre de 1986 (Ministerio de Economía) "Reglamento de Seguridad para el Almacenamiento, Transporte y Expendio de Gas Licuado" y posteriores normas que se dicten al respecto.

⁵ Según lo estipulado en el art. 23.1. de esta O.L.



ORDENANZA LOCAL

- _No localizarse en BNUP
- _Emplazarse en predios que enfrenten vías estructurantes del PRC-PMO, de ancho igual o superior a 20m
- _Sistema de agrupamiento aislado
- _Tener superficie predial mínima de:
 - 500 m² para Bombas de Bencina
 - 800 m² para Centros de Servicio Automotor
- _Porcentaje máximo de ocupación del suelo: 40 %
- _Distanciamiento mínimo entre las edificaciones y las propiedades vecinas: 5 m.
- _Altura máxima de la edificación: respetando rasantes de la O.G.U.C.
- _Superficie arborizada: 10 % del predio. El tipo y número de especies que se requiere plantar deberá contar con la autorización de la Dirección de Aseo y Ornato de la Municipalidad.

25.2 Talleres y Bodegas

Para las todas las zonas Residenciales donde se permitan estos usos, la instalación de nuevos talleres y bodegas requerirán de la autorización notarial de los propietarios de los terrenos colindantes, además de cumplir las siguientes condiciones, para toda el área normada por el PRC-PMO.

- _No localizarse en bienes nacionales de uso público, ni utilizarlos.
- _Emplazarse en predios que enfrenten vías de ancho igual o superior a 15 m. entre líneas oficiales
- _Tener superficie predial mínima de 500 m²
- _Sistema de agrupamiento: Aislado
- _Porcentaje máximo de ocupación del suelo: 50 %
- _Distanciamiento mínimo de las instalaciones a las propiedades vecinas: 5 m.

Serán causales de denuncia ante el Juzgado de Policía Local por parte de los vecinos o de los Inspectores Municipales, las siguientes infracciones a la Ordenanza Local por parte de estas actividades:

- a) Existencia de ruidos, emanaciones o vibraciones molestas a los vecinos, producto del trabajo fuera del recinto aislado del taller o de deficiencias en el sistema de aislamiento del mismo.
- b) La ocupación de la calle, antejardín, veredón o vereda para trabajos mecánicos o como estacionamiento habitual de los vehículos atendidos.
- c) Molestias provocadas por las maniobras y pruebas de funcionamiento de los vehículos.
- d) Manifiesto estado de descuido o suciedad en la presentación exterior del local tanto hacia la calle como hacia los vecinos.

Las denuncias reiteradas y multadas por tercera vez, facultarán al Director de Obras para la clausura del local y, la clausura por dos veces para, la cancelación definitiva de la patente.



O R D E N A N Z A L O C A L

25.3 Discotecas, pubs, cabaret y locales ruidosos en general

Deberán someterse a las exigencias establecidas en las Normas Oficiales sobre condiciones acústicas de los locales, y en particular a lo establecido en el D.S. N°286 del Ministerio de Salud de 14 de Diciembre de 1984, el Decreto Supremo N°146/97 del Ministerio Secretaría General de la República, CONAMA, u otros que se decreten sobre niveles máximos permisibles de ruidos molestos generados por fuente fijas. Además se deberá tener en atención lo expresado en los artículos 4.1.5 y 4.1.6, clasificación de locales según sus condiciones acústicas, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Aquellos locales de funcionamiento nocturno ubicados en zonas mixtas con vivienda, no podrán producir molestias, ruidos o efectos lumínicos que alteren la habitabilidad del barrio, para lo cual el Director de Obras podrá exigir se anulen tales efectos en orden a prevenir el posible deterioro ambiental.

Las denuncias reiteradas y multadas por tercera vez, facultarán al Director de Obras para la clausura del local y, la clausura por dos veces para, la cancelación definitiva de la patente.

Las patentes de cabaret, sólo se permitirán dentro del área delimitada por calle Los Leones, calle Los Zorros, calle Regimiento y calle Palena, además en aquellos predios que enfrenten calle Los Leones por el norte y Regimiento por el sur.

25.4 Compra y venta de vehículos y maquinarias

No se autorizará la exhibición de vehículos o maquinarias Bien Nacional de Uso Público. Estos locales deberán contar a lo menos con un acceso de entrada y salida con su respectivo rebaje de solera, además deberá contar con la señal correspondiente que al efecto indique la Dirección de Tránsito Municipal.

25.5 Antenas

Para la instalación de antenas se deberá dar cumplimiento a:

Lo estipulado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; lo señalado en la "Norma Técnica Sobre Requisitos de Seguridad Aplicables a las Instalaciones de Servicios de Telecomunicaciones que Generan Ondas Magnéticas". Resolución N°505 Exenta; publicada en el Diario Oficial el día 08.05.de 2000. Además deberá cumplir con toda la normativa relativa a telecomunicaciones vigente a la fecha de la solicitud y en especial las aprobaciones correspondientes del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones y Aeronáutica Civil.

En general, la localización de toda Instalación de Telecomunicaciones deberá respetar las condiciones paisajísticas del sector en el cual se emplaza, y sus estructuras utilizadas deben tender a disminuir su notoriedad en el entorno ya sea natural o construido.

25.6 Áreas de Camping y Picnic

Su establecimiento en el PRC-PMO, deberá regirse por lo dispuesto en el D.S. N° 301 del Ministerio de Salud además de los siguientes requerimientos:



O R D E N A N Z A L O C A L

_Los servicios higiénicos se dispondrán según las características que indique el artículo 4.5.8 de la O.G.U.C.

_El tamaño mínimo de cada sitio será de 40 m², delimitado con vegetación que asegure su privacidad y dispondrán de un lugar donde se pueda cocinar con fuego con la debida seguridad.

ARTÍCULO 26 Publicidad de los usos permitidos

Toda expresión espacial y publicitaria de las actividades permitidas, quedará condicionada al cumplimiento de la Ordenanza que sobre la materia dicte la Municipalidad de Puerto Montt, en uso de las facultades otorgadas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTÍCULO 27 Usos de Suelo prohibidos

Quedan expresamente prohibidos, dentro del límite urbano, los siguientes usos de suelo:

- Rellenos Sanitarios, centros de transferencia y disposición final o transitoria de residuos sólidos.
- Actividades de extracción y procesamiento de todo tipo de áridos.
- Centrales de generación de energía a partir de combustibles fósiles.



CAPÍTULO 3

NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA

ARTÍCULO 28

Permisos

28.1 Permisos de edificación

Todas las obras de edificación dentro del límite urbano del PRC-PMO, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, en concordancia con el art.116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El director de Obras concederá el permiso si los antecedentes cumplen con las normas del PRC-PMO, la L.G.U.C. y O.G.U.C. previo pago de los derechos que correspondan.

Se exceptúan de obtener Permiso de Edificación los casos señalados en la L.G.U.C. y O.G.U.C.

28.2 Permisos de demolición y excavación

Sólo se podrá realizar demoliciones y/o excavaciones con fines de edificación. Para otros fines se requerirá una autorización expresa de la Dirección de Obras Municipales.

28.3 Permisos de trabajos nocturnos

Los trabajos nocturnos de construcción requerirán de la autorización de la Dirección de Obras, quién la otorgará condicionada a que se cuente con informe favorable de la autoridad ambiental y laboral correspondiente, y se adopten las medidas necesarias para evitar molestias a los vecinos.

ARTÍCULO 29

Edificaciones de Interés histórico y Patrimonial

Con el objeto de dar cumplimiento a lo estipulado en la Ley de Monumentos Nacionales y Legislaciones complementarias, las edificaciones declaradas de Interés Histórico o Patrimonial, cuya estructura se encuentra en mal estado y de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcción corresponda su demolición, los propietarios de dichos inmuebles podrán: desarmar , trasladar y reconstruir incluidas las instalaciones, las edificaciones calificadas como patrimoniales en terrenos de propiedad municipal sin costo para el Municipio de acuerdo a un proyecto aprobado por la DOM. En este caso los Permisos de Construcción para nuevas edificaciones, Subdivisión, Fusión y Ocupación de Bien Nacional de Uso Público en terrenos donde existen dichos inmuebles cancelarán por concepto de derechos, el 1% de los que les correspondan de acuerdo a la normativa vigente.

ARTÍCULO 30

Edificación en predios existentes

Los proyectos de edificación en general, en predios existentes que no cumplan con las superficies de subdivisión predial mínima establecidas en ésta



ORDENANZA LOCAL

Ordenanza, se aprobarán siempre que consten dichas dimensiones en los títulos de dominio vigentes y/o planos de subdivisiones debidamente aprobados e inscritos en el correspondiente Registro del Conservador del Bienes Raíces y además sean destinados al uso que requiera menos superficie predial por uso para poder instalarse.

Estos proyectos deberán cumplir, en todo caso, con las demás normas que establece la presente Ordenanza.

La regularización de edificios ejecutados sin permiso deberá atenerse a la normativa vigente.

ARTÍCULO 31 Mantenimiento y reparación de propiedad privada

Los propietarios estarán obligados a mantener una buena presentación de todos los elementos de sus edificaciones que queden a la vista desde el exterior. La Dirección de Obras podrá ordenar la ejecución de obras de mantenimiento o reparación en las construcciones, que acusen un manifiesto mal estado de presentación y conservación exterior, todo ello en conformidad a las facultades que le otorgan los Art. 158 y 159 de la LGUC y los Art. 2.7.4., 2.7.5. y 2.7.6. de la OGUC.

Así mismo, la Dirección de Obras Municipales podrá exigir la terminación de las obras de edificación de un inmueble que hubieren sido paralizadas, si estas presentan riesgos de daños a terceros.

ARTÍCULO 32 Sistemas de agrupamiento de la edificación

Complementariamente a los tipos de agrupamiento señalados en el artículo 2.6.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, en las laderas de las zonas Centro Y Pericentro, debidamente identificadas como Zona Laderas Centro L-1, graficada en el Plano PRC-PMO, se incorpora a esta Ordenanza Local el sistema de agrupamiento escalonado, donde la edificación, por razones topográficas fracciona su fachada siguiendo la pendiente del terreno, generando como mínimo 2 retranqueos sucesivos en la ladera, con un retiro mínimo por retranqueo de 2.50 m. y una altura máxima de dos pisos por escalón.

ARTÍCULO 33 Coeficiente de Ocupación de Suelo

Para el cálculo del coeficiente de ocupación de suelo no se contabilizarán las terrazas y pavimentos exteriores. 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%.

ARTÍCULO 34 Coeficiente de área libre

En las zonas que corresponda, los proyectos que integren el Uso residencial multifamiliar, deberán respetar la superficie y ubicación del Área Libre, reglamentada para cada una de ellas a través del Coeficiente de Área Libre



O R D E N A N Z A L O C A L

definido en las normas específicas del PRC-PMO⁶. Dicha área será destinada a espacio común, para la ocupación de los residentes.

En el caso de Residencias multifamiliares en altura, el área libre podrá disponerse en cualquier nivel del y podrá ser materializado a través de terrazas y balcones.

En el caso de residencias multifamiliares en extensión, el área libre deberá ubicarse al menos en un 70% a nivel del primer piso, y ser descubierta y abierta a lo menos por dos lados. En este caso deberá ser destinada exclusivamente a jardín, patio de juego, terraza o circulación peatonal. El 50% de estas áreas deben construirse como jardín y cumplir con una profundidad de capa de tierra vegetal igual o superior a 0,6 m.

ARTÍCULO 35

Adosamientos

En materia de adosamientos se observarán las normas que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su Artículo 2.6.2, las normas específicas de esta Ordenanza Local, además de lo indicado a continuación:

En los proyectos destinados a uso Actividades Productivas ubicados en zonas donde se permitan sólo del tipo calificadas como inofensivas, se autorizará el adosamiento de aquellos recintos destinados a oficinas, servicios higiénicos y otros similares que no causen molestias a las propiedades colindantes. En el caso de los proyectos destinados a uso Actividades Productivas ubicados en zonas donde se permitan del tipo *molestas*, no se permitirá el adosamiento para lograr el correcto tránsito de vehículos de emergencia y seguridad.

ARTÍCULO 36

Rasantes y Distanciamientos

En materia de rasantes y distanciamientos se actuará en concordancia al artículo 2.6.3 la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, salvo los casos siguientes:

1. Lo expresados en las Normas especiales para el sector Centro (C) y Pericentro (PC).
2. Lo expresado en las normas específicas por zona, en relación a los distanciamientos mínimos para el uso vivienda multifamiliar en altura cuando corresponda.
3. Los distanciamientos en las zonas que permitan Actividades Productivas Molestas, los cuales serán de 5 m hacia los medianeros, con el fin de resguardar el correcto tránsito de vehículos de seguridad.
4. Los distanciamientos entre unidades aisladas dentro de un mismo proyecto de edificación deberá ser de al menos 15 metros.

⁶ Ver definiciones de Área Libre y Coeficiente de Área libre del art. 12 de esta Ordenanza Local



ARTÍCULO 37

Densidad

La densidad es la relación entre la cantidad de habitantes y la superficie predial que ocupan, sin perjuicio de las exigencias sobre áreas verdes, terrenos para equipamiento y superficie de calles que exige la Ley General de Urbanismo y Construcciones según corresponda. Cuando un proyecto contemple el uso de suelo residencial, se deberá considerar las densidades prediales máximas que se indican para cada zona.

37.1. Densidad para vivienda unifamiliar y multifamiliar en extensión

La definición de la densidad unifamiliar y multifamiliar en extensión para las zonas del PRC-PMO se calcula a partir de la siguiente fórmula, tomando la superficie predial mínima como referencia. En el caso de que en una zona no se especifique densidad para el uso residencial multifamiliar en extensión, esta se entenderá asociada a la densidad unifamiliar.

Densidad Predial Máxima = $\frac{(10.000 \times 0.7) \times 4}{\text{spm}^7}$
--

Para verificar el cumplimiento de la densidad para vivienda unifamiliar y multifamiliar en extensión, cuando ésta sea exigible según las normas específicas de cada zona, la Dirección de Obras Municipales procederá a comprobar la cantidad máxima de unidades de sitios o viviendas que soporte el terreno, para lo cual se atenderá a la siguiente fórmula:

Cantidad máxima de sitios o viviendas	= $\frac{\text{Densidad predial máxima}}{4}$	X	Sup. Bruta del terreno en Ha.
--	--	----------	--------------------------------------

37.2. Densidad para vivienda multifamiliar en altura

La definición de la densidad multifamiliar en altura para las zonas del PRC-PMO se calcula a partir de la siguiente fórmula, tomando la superficie del departamento promedio deseado por cada zona como referencia.

Densidad Predial Máxima	= $\frac{(\text{Constructibilidad} \times \text{spm}^8)}{\text{Sup. del departamento promedio}} \times 0.8$	X	4
--------------------------------	---	----------	----------

7 Superficie predial mínima para uso unifamiliar y multifamiliar en extensión
 8 Superficie predial mínima para multifamiliar en altura



O R D E N A N Z A L O C A L

La superficie del departamento promedio, para 4 personas es el que sigue

1. Para las zonas C, CB y CC y PC y PCM, la superficie es 70m².
2. Para R2-C y todas las RE, la superficie es 50 m².
3. Para todas las demás zonas que permiten uso residencial es 60m².

ARTÍCULO 38

Alturas máximas de edificación

Las alturas máximas de edificación serán expresadas en metros. La altura máxima permitida de edificación en áreas de altura libre quedará determinada por el encuentro de las rasantes con el plano horizontal más elevado de la edificación.

ARTÍCULO 39

Piso de Retiro

Sin perjuicio de las normas de altura máxima definidas para cada zona del PRC-PMO, se permitirá sobre ellas la construcción de un piso habitable, retirado 5 metros desde los bordes del último piso edificado. En este piso retirado se permitirá la instalación recintos de destinados a de equipos para el funcionamiento del edificio y salas de máquinas además de equipamientos comunes para el edificio tales como: piscinas, quinchos, etc.

ARTÍCULO 40

Antejardines

En zonas donde se permita edificación aislada y continua, la línea de continuidad en el caso que se opte por edificación continua, el distanciamiento mínimo requerido para el antejardín.

Para los predios emplazados en esquinas y cuyo destino sea residencia unifamiliar, se exigirá antejardín cuando corresponda, exclusivamente en el costado de la cuadra que conforme al proyecto se ubique el acceso principal de la construcción. Para el otro costado se exigirá un antejardín mínimo de una profundidad igual a la mitad del requerido en el acceso de la vivienda.

En el área reglamentada como antejardín sólo se autoriza las construcciones de carácter ligero, conforme a lo señalado en el Artículo 2.5.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las que en ningún caso podrán ser utilizadas para fines publicitarios.

Los elementos construidos sobre los antejardines no podrán ocupar más del 30% de la superficie de estos.

En estas áreas, no se permite exhibir ni vender productos, y ninguna clase de bienes y servicios sujetos a comercialización.

ARTÍCULO 41

Cierros

Los sitios eriazos deberán tener cierros, y su diseño deberá impedir que se utilicen como botaderos de basura y núcleos de delincuencia.

Los cierros correspondientes a antejardines deberán tener al menos un 70% de transparencia y tendrán una altura máxima de 1,8 m y un zócalo de máximo 40 cm. de alto.



O R D E N A N Z A L O C A L

Los cierros hacia medianeros, tendrán una altura máxima de 2m., medidos en el plano paralelo al suelo natural, en el eje de cada deslinde.

Los cierros en esquina, deberán formar ochavos según lo previsto en los artículos 2.5.3., 2.5.4. y 2.5.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTÍCULO 42 Predios limitrofes entre zonas

Los límites de las Zonas que coincidan con deslindes de lotes o que estén definidos por la franja de profundidad máxima acotadas en los planos no variarán con la modificación de dichos lotes. Un predio generado a través de la fusión de lotes, que se encuentren en distintas Zonas, podrá redistribuir las condiciones de edificación y Usos de Suelo según lo establecido en el artículo 2.1.21. de la O.G.U.C.

Complementariamente a lo anterior, cuando un predio esté emplazado con más del 70% de su superficie en un Zona, regirán las condiciones establecidas para ella en la totalidad del predio.

ARTÍCULO 43 Terrenos en pendiente

Debido a las particulares características geomorfológicas y mecánicas que presentan los suelos de la ciudad de Puerto Montt, todo edificio que se quiera construir en un terreno con pendiente igual o superior al 25%, deberá incluir necesariamente un estudio de mecánica de suelo, para la justificación de sus fundaciones, y el pliego de cálculo completo y detallado de su estructura.

En terrenos que cumplan con la condición anterior, la dirección de Obras Municipales, podrá exigir además, los elementos y obras anexas para protección del terreno y las obras, tales como muros de contención, drenajes especiales, forestación obligatoria, etc.

Los muros de contención deberán contemplar además de las cargas producidas por el empuje de tierra, una sobrecarga adicional por nuevas construcciones en el terreno contiguo, cuando éste no las contenga.

ARTÍCULO 44 Aguas Lluvia provenientes de las edificaciones

En toda edificación, las aguas lluvias provenientes de las cubiertas, terrazas, patios cubiertos, y demás espacios de similares características, se aplicará lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción respecto de las aguas lluvias provenientes de edificaciones coincidentes con la línea oficial. Además estas aguas lluvia deberán ser canalizadas bajo las aceras y descargar en la calzada.

ARTÍCULO 45 Rebajes en los accesos

Toda propiedad tendrá derecho a un rebaje de solera y acceso vehicular en terrenos con frentes de hasta 15m y un segundo acceso vehicular para propiedades de más de 15 m de frente o con frente a dos calles, siempre que ello lo autorice el Director de Obras. Los rebajes, y por lo tanto los accesos, no podrán estar en su extremo más próximo de la esquina inmediata.



ORDENANZA LOCAL

Las soleras no podrán interrumpirse en estos accesos, las que deberán rebajarse hasta un mínimo de 3 cm. para mantener su continuidad. Las aceras no podrán ser interrumpidas por estos accesos, ni modificados sus niveles y pavimentos, sino en la superficie estrictamente necesaria para alcanzar el nivel de aquellas con una pendiente máxima de un 12%.

Una vez ejecutado el rebaje en la posición definitiva autorizada, si fuere del caso, deberá eliminarse el anterior, mediante nivelación de las soleras, reposición de aceras y áreas verdes que corresponda, todo a costo del interesado.

ARTÍCULO 46

Protección Arbórea

No se permite la extracción de árboles en los BNUP, salvo casos muy especiales calificados por la Dirección de Obras Municipales en conjunto con la Dirección de Aseo y Ornato de la Municipalidad de Puerto Montt.

Los proyectos de edificación nueva deberán ubicar el acceso a los estacionamientos respetando la posición de los árboles existentes y deberá disponerse la protección de los mismos durante el periodo de la construcción de la obra. No obstante lo anterior, si por razones de fuerza mayor fuese necesario extraer un árbol existente, deberá procederse a su reposición mediante una planta similar, que tenga un desarrollo mínimo de 3 metros de alto.

ARTÍCULO 47

Construcciones subterráneas y Uso del subsuelo privado

Los subterráneos podrán coincidir con los medianeros de los terrenos vecinos. En todos los predios que se exija antejardín, el subterráneo podrá coincidir con la línea oficial.

Las construcciones subterráneas deberán dimensionarse de acuerdo al cálculo estructural que además de asegurar la estabilidad de la edificación a construir, garantice la permanencia de las características mecánicas del suelo de las propiedades vecinas y/o espacio público adyacente.

Los destinos de la edificación del subsuelo podrán ser concordantes a los Usos de Suelo correspondiente, excepto residencia.

ARTÍCULO 48

Bienes Nacionales de Uso Público

Para efectos de la presente Ordenanza Local, el Bien Nacional de Uso Público, en adelante BNUP, estará destinado a la circulación y el esparcimiento. De acuerdo a lo señalado en el Art. 2.1.30. de la OGUC, el BNUP se constituye en el Tipo de Uso de Suelo "Espacio Público", quedando conformado por las vías y áreas verdes. Con respecto a las condiciones de edificación, de utilización del subsuelo y el espacio aéreo, y definición de los límites entre la propiedad privada y los BNUP, se define lo siguiente:

48.1 Edificaciones en BNUP

En los BNUP existentes o de futura formación, sólo se permitirán edificaciones complementarias a sus usos específicos tales como mobiliario urbano: faroles, grifos, bancas, papeleros, casetas telefónicas, refugios peatonales, paraderos de



O R D E N A N Z A L O C A L

locomoción colectiva, etc. y otros equipamientos complementarios al uso de suelo Área Verde: locales para actividades culturales, de esparcimiento y/o deportivas, quioscos, pérgolas, invernaderos, fuentes de agua, embarcaderos y muelles, juegos infantiles, etc. según corresponda; todo conforme a los Art. 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC.

48.2 Concesiones del subsuelo de BNUP

De acuerdo a la legislación vigente, el Municipio podrá autorizar a particulares, mediante la vía de concesión la ejecución de construcciones, en el subsuelo de todos los Bienes Nacionales de Uso Público. Los Usos de Suelo del Subsuelo de estos bienes serán de equipamiento e infraestructura, complementarios a los usos definidos para la zona en que se emplazan.

Las obras deberán respetar las redes de infraestructura existentes en el lugar de la concesión y permitir el paso de redes que sirvan para el correcto funcionamiento de la ciudad. Cualquier alteración al desarrollo de estas redes, deberá ser informada favorable por las autoridades respectivas y ser ejecutadas a costa del interesado.

Los permisos o concesiones que se otorguen en el subsuelo de los BNUP se regirán según lo dispuesto en la Ley N° 19.425 y aquellas normas que el futuro la reemplacen o complementen.

Se deberán contemplar las condiciones adecuadas de aislamiento térmico y acústico, impermeabilización, ventilación, seguridad y garantizar una resistencia mínima al fuego de F-180.

Todas las obras en el subsuelo deberán estar dotados de un sistema de captación y eliminación de gases que dé cumplimiento, -en ausencia de normas chilenas-, a la norma alemana Pauta V.D.I. 2053 sobre "Ventilación de garajes y túneles", referido al monóxido de carbono (CO).

48.3 Concesiones del espacio aéreo de BNUP

Los proyectos de edificación en el espacio privado que, conforme a las condiciones que fija el Art. 2.7.2. de la OGUC, y según lo interpreta el ORD. N° 1.475, DDU 163 de 15/03/06, consulten construcciones que comuniquen inmuebles que se enfrenten en ambos costados sobre una vía pública, sobre BNUP, deberán contar con la aprobación de la Dirección de Obras y, además, contar con la correspondiente concesión municipal.

Cualquier conexión en el espacio aéreo, que por razones de topografía, comunique peatonalmente 2 terrazas de la ciudad, podrá incrementar el ancho de la conexión hasta el 75% del frente de los predios enfrentados.

48.4 Definición de límites de propiedad privada frente a BNUP

En el caso de predios privados que enfrenten o colinden a BNUP, cuyos deslindes no estén claramente definidos, en especial frente al borde costero, lacustres, y cauces naturales presentes en el PRC-PMO, la D.O.M. podrá exigir su definición y formalización, de acuerdo a las normas y procedimientos establecidos por el Código de Aguas, por el D.S. N°609 del 31 de agosto de 1968 del Ministerio de



ORDENANZA LOCAL

Tierras y Colonización y por el D.S. de Marina N° 660 del 14 de Junio de 1988 Reglamento General de Concesiones Marinas, y otros que sean pertinentes.

ARTÍCULO 49 Condiciones especiales para el sector Centro

Debido a su relevancia dentro de la ciudad, el sector Centro requiere de un tratamiento especial, con el fin de salvaguardar la higiene, salubridad y seguridad de los edificios, y de producir un ordenamiento armónico-formal entre el conjunto de edificaciones del sector.

Este tratamiento especial consiste, por una parte, en el cumplimiento de normas urbanísticas, y por otra, en la proposición de incentivos otorgados a edificaciones que cumplan requisitos tendientes a lograr un orden urbano coherente.

49.1 Condiciones de higiene y salubridad

En concordancia a lo establecido en el artículo 41 de la LGUC, para resguardar las adecuadas condiciones de higiene, salubridad y seguridad de las edificaciones del sector Centro, a través de mejores condiciones de asoleamiento, ventilación y privacidad, se establece que:

1. Las edificaciones aisladas de más de 12m o 4 pisos, deberán considerar un distanciamiento mínimo a los medianeros de 7,5 m.

En la edificación aislada por sobre la continúa:

2. No se permitirán planos inclinados de fachada

3. Las edificaciones aisladas sobre edificación continua, deberán distanciarse hacia los medianeros 7,5 m.

49.2 Marquesinas

Todo proyecto de edificación que coincida con la línea oficial, deberá incorporar marquesinas en todo el frente del predio, esta tendrá un altura de 3 metros medidos desde el terreno natural y se proyectará 2,5 mts sobre la vereda salvo para proyectos que enfrenten veredas de menos de 3 metros de ancho, donde deberá proyectarse hasta 50 cm. antes de la solera.

49.3 Condición de superficie predial

Aquellos terrenos existentes al momento de aprobación del PRC-PMO, cuya superficie corresponda a dos o más veces la subdivisión predial mínima fijada para la zona Centro, y que no hagan uso de los beneficios que otorga el artículo 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, podrán aumentar su índice de constructibilidad y densidad en hasta un 30%. , de lo cual dejará constancia la Dirección de Obras en el permiso de obra nueva respectivo.

Los terrenos que se acojan o se hayan acogido a los beneficios señalados en el Art. 63 de la LGUC no podrán hacer uso de esta disposición. En los porcentajes de premios a los Conjuntos Armónicos, como se señala expresamente en el Art. 2.6.8.



O R D E N A N Z A L O C A L

de la OGUC se encuentran incluidos estos premios del 30% otorgado a la fusión de roles, y automático, lo expresado en este artículo.

49.4 Premio a las galerías.

Los proyectos que incorporen galerías, con locales comerciales al menos a un costado, conforme a la definición que tiene este término en el Art. 1.1.2. de la OGUC, a condición que además unan dos calles o una calle y un pasaje existente o normado y que sean cedidas al libre tránsito, el espacio común destinado a la circulación, se compensará con: 2,00 m² por cada m² de terreno, en el caso de galerías de un piso con losas sobre ella y de 3,00 m² por cada metro liberado, en caso de galerías de doble altura.

En estos casos, estas mayores superficies se agregarán a la que permita el Coeficiente de constructibilidad, pudiendo, la superficie incorporada por este beneficio, superar la altura máxima del sector.

49.5 Volumen saliente

Con el fin de obtener un efecto armónico-formal mediante el conjunto de edificaciones del sector Centro, los proyectos de edificación de la Zona Centro y Centro Cívico que utilicen volumen saliente, en las condiciones que se explican en el párrafo siguiente, podrán omitir del cálculo de superficies para efectos del cálculo de la constructibilidad, las utilizadas con dicho fin.

El proyecto deberá consultar la utilización de volumen saliente distanciado 1 metro al plano medianero, tramo en el cual deberá consultar marquesina del mismo ancho del volumen saliente.

El volumen saliente se proyectará sobre la vereda a 3,00 m de altura y tendrá un ancho de 2.50 m⁹, salvo para proyectos que enfrenten veredas de menos de 3 metros de ancho, donde el volumen saliente deberá proyectarse hasta 50 cm. antes de la solera.

La geometría del volumen saliente deberá relacionarse con su entorno, por lo que se deberá agregar a la presentación de los proyectos, la planimetría de la manzana, en planta, cortes y elevaciones a escala 1:250, que den cuenta de la estrategia de utilización del volumen saliente como medio de inserción de la nueva edificación en el contexto urbano. Esta estrategia deberá ser aprobada por la Asesoría Urbana previo a la entrega del permiso de edificación.

ARTÍCULO 50

Condiciones especiales en Pericentro

Con el fin de absorber la densificación propuesta para esta zona, en términos de salvaguardar normativamente la higiene, salubridad y seguridad de los edificios de la zona Pericentro, y de producir un mejoramiento integral en los estándares de urbanización, se deberán considerar las siguientes condiciones u optar a los siguientes incentivos, según corresponda.

⁹ El ancho dice relación a las condiciones climáticas de la zona, con el fin de utilizar el volumen saliente para proteger el tránsito peatonal de la lluvia



50.1. Condiciones de higiene y seguridad

En concordancia a lo establecido en el artículo 41 de la LGUC, para resguardar las adecuadas condiciones de higiene, salubridad y seguridad de las edificaciones del sector Pericentro, a través de mejores condiciones de asoleamiento, ventilación y privacidad, se establece que:

1. Las edificaciones aisladas de más de 10,5 m o 3 pisos deberán considerar un distanciamiento mínimo a los medianeros de 5 m.
2. Las edificaciones aisladas, resultantes de la aplicación de los incentivos de los párrafos siguientes, de más de 21 m o 6 pisos deberán considerar un distanciamiento mínimo a los medianeros de 7,5 m.

En la edificación aislada por sobre la continúa:

1. No se permitirán planos inclinados de fachada.
2. Se aplicarán los mismos distanciamientos que en la edificación aislada.

50.2. Incentivos para la intensificación del uso urbano

En los casos en que se cumpla con las condiciones detalladas a continuación, en la Zona Pericentro, se podrá incrementar el coeficiente de constructibilidad máximo y la densidad neta según la tabla adjunta en este artículo.

El incremento señalado podrá sumarse a otros beneficios similares por concepto de fusión, conjunto armónico u otro. Podrán acogerse a este artículo los proyectos que cumplan con las siguientes condiciones:

50.2.1. Dimensión del Predio:

El terreno en que se emplace el edificio deberá tener una superficie mínima de 1000 m² y enfrentar una calle de al menos 20 m entre líneas oficiales.

50.2.2. Espacio Público:

Los proyectos que opten por incrementar su coeficiente de constructibilidad, y densidades, deberán contemplar en el proyecto la provisión de terrenos para áreas verdes públicas equivalente al 15% de la superficie en que se emplaza el proyecto.

Estas superficies serán dispuestas en obras de materialización de áreas verdes proyectadas o que estén en mal estado, de preferencia ubicadas dentro de la misma Zona en que se emplaza el proyecto. El diseño y especificación de estas áreas verdes será aprobado por la Dirección de Aseo y Ornato.

50.2.3. Infraestructura y Urbanización:

Los proyectos que opten por incrementar su coeficiente de constructibilidad, y densidades, deberán, sin perjuicio a lo establecido en los artículos 2.2.2, 2.2.3 y



O R D E N A N Z A L O C A L

2.2.4 de la O.G.U.C., contemplar las obras necesarias para resolver las insuficiencias de urbanización del sector donde se emplacen.

Para tales efectos, se entenderán insuficientes obras tales como:

1. Pavimentos existentes cuya vida útil se encuentre sobrepasada, según informe del SERVIU.
2. Vialidades y ensanches no materializados, de acuerdo a la vialidad proyectada del PRC-PMO.
3. Veredas y Cableados subterráneos en toda la cuadra donde se emplace el proyecto

50.3 Tabla de densificación del Pericentro

Los proyectos de edificación que cumplan las condiciones 51.2.1., 51.2.2., y 51.2.3., podrán acceder de acuerdo a su superficie predial al siguiente incremento de constructibilidad y densidad.

	CONSTRUCTIBILIDAD	DENSIDAD PREDIAL NETA
Sobre 1000m ² hasta 1500m ²	3.3	1.500 h / há
Sobre 1500m ²	3.5	2.000 h / há

50.4 Incentivo a la creación de grandes predios

Los proyectos de edificación que se emplacen en terrenos de 5000 m² o más y cumpla con las condiciones expresadas en los numerales 51.2.2. y 51.2.3., podrán tener altura libre de edificación, siempre que establezcan distanciamientos hacia los predios colindantes, equivalentes a 1/3 de la altura total de la edificación medida desde el nivel del suelo natural.

ARTÍCULO 51 Normas especiales para el borde costero

En los predios que enfrenten el borde costero de Puerto Montt. Las edificaciones que se adscriban al Uso de Suelo Turismo¹⁰ tendrán un incremento de constructibilidad de un 25% y del coeficiente de ocupación de suelo en un 10%.

ARTÍCULO 52 Normas especiales para las ZOIT

En atención al atractivo turístico de Angelmó, una de las caletas más características del litoral nacional y la Isla Tenglo, como elemento fundamental de la imagen urbana de Puerto Montt, es que se propone generar una zonificación que sea congruente con los objetivos de la declaratoria de Zonas de Interés Turístico Nacional¹¹ de estos lugares.

¹⁰ Art. 24.6 de esta Ordenanza Local

¹¹ Resolución Exenta Nro. 353 del 30 de Marzo de 1979.



O R D E N A N Z A L O C A L

Cualquier proyecto que se desarrolle en estas zonas, mientras no se apruebe, mediante el correspondiente *decreto supremo*, un Plan de Ordenamiento, elaborado por Sernatur, en coordinación con el municipio¹², deberá contar con pronunciamiento favorable de Asesoría Urbana y del Servicio Nacional de Turismo, antes de obtener permiso de edificación.

ARTÍCULO 53 Infraestructuras y equipamientos evacuados

Los terrenos en los cuales se hayan localizado infraestructuras y/o equipamientos de alto impacto, podrán admitir proyectos de edificación, subdivisión y loteo, si se garantiza a través de estudios competentes, aprobados por el Servicio de Salud, que estos se encuentren en condiciones sanitarias óptimas para tal efecto, y presentando un Estudio de Riesgos, que asegure que los terrenos han recuperado su calidad y su estabilidad y que son aptos para el uso urbano intensivo.

En el caso de cumplir con los requerimientos anteriormente señalados, las normas urbanísticas se asimilarán a las de la zona adyacente.

Sin perjuicio de lo anterior los proyectos que se desarrollan en estos terrenos deberán incluir un 30% de su superficie para áreas verdes públicas.

¹² En base a la zonificación propuesta y los contenidos del of. Ord. 116 del 26 de Marzo del 2008



CAPÍTULO 4

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 54 Aprobación de Proyectos de Urbanización

La aprobación de proyectos de urbanización, como así mismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado, aguas servidas, aguas lluvia, agua potable, luz eléctrica, gas, pavimentación, defensa del terreno y telecomunicaciones, se regirán por las disposiciones de la L.G.U.C., de la O.G.U.C., por las Normas Técnicas Oficiales emanadas del INN, lo establecido en el Plan Maestro de Aguas Lluvias y por los servicios respectivos, debiendo contar con la autorización de la Dirección de Obras, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 2 del Título 3 de la O.G.U.C.

ARTÍCULO 55 Dotación de Infraestructura y Urbanización

En conformidad a lo establecido en los Artículos 2.2.2, 2.2.3 y 2.2.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los proyectos de urbanización por extensión o por densificación sólo podrán desarrollarse en aquellas áreas en que las obras de urbanización del respectivo proyecto y las de vialidad, aguas lluvias, defensas y servicios sean suficientes o que el proyecto incluya las obras que resuelvan las insuficiencias en conformidad a lo establecido en la misma Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTÍCULO 56 Cesión y urbanización de terrenos

Según corresponda a cada proyecto, se deberán efectuar las cesiones u obras de urbanización necesarias, que resulten de lo dispuesto por la L.G.U.C., la O.G.U.C. y la Ley N° 19.537 Copropiedad Inmobiliaria, además de los siguientes requerimientos específicos:

56.1. Anteproyecto

Se requerirá la presentación de un anteproyecto del loteo, que defina la ubicación de los nuevos BNUP y de las áreas verdes y equipamientos, cedidos según lo dispuesto en la O.G.U.C.

56.2. Requerimientos específicos de Áreas Verdes

Cuando la cesión de terrenos destinados a áreas verdes en los nuevos loteos arroje una superficie inferior a 500 m², éstas deberán concentrarse en un sólo paño. Si la superficie de cesión supera dicha dimensión, éstas podrán distribuirse de modo tal que al menos un 70% de las áreas queden concentradas en paños de una superficie igual o superior a 500 m². No se permiten áreas verdes conformando polígonos triangulares de superficie inferior a 1000m², salvo por razones fundadas de riesgo, para complementar un área verde existente o cuando el Director de Obras Municipales excepcionalmente lo autorice.



ORDENANZA LOCAL

Los cierros en terrenos que enfrenten un área verde, deberán considerar un 80% de transparencia mínima o cercos vivos.

Las áreas verdes deberán enfrentar los frentes de las viviendas, no laterales ni fondos de sitio.

Las áreas verdes no podrán tener más de 10% de pendiente

ARTÍCULO 57

Expropiaciones

57.1 Expropiaciones totales.

Las expropiaciones que afecten el total de un predio o los dejen sin valor comercial, serán expropiaciones extraordinarias totales y se llevarán a cabo por Resolución Municipal, dentro de los plazos que fija la Ley N°19.939, 13/02/04, la OGUC y lo que sancione la Resolución correspondiente.

57.2 Expropiaciones parciales.

Las expropiaciones extraordinarias parciales, que no inutilicen el predio, se llevarán a cabo por resolución expresa de la Municipalidad, cuando ella lo resuelva, y se regirán por lo establecido en los artículos N° 83, 88 y 90 de la LGUC y la Ley Orgánica de Procedimientos de Expropiaciones N° 2.186 del 12.04.78.

57.3 Acuerdos de pago en las expropiaciones.

La Municipalidad con acuerdo del afectado, conforme al Art. 11 de la Ley Orgánica de Procedimientos de Expropiaciones N° 2.186, de 1978, podrá definir el medio de pago de las indemnizaciones.

Para las expropiaciones totales se podrá cancelar con un bono de m² edificables, cuyas áreas receptoras serán el Pericentro y todas las zonas SC subcentros.

El bono podrá ser vendido, en su totalidad o por parcialidades, a terceros que tengan un proyecto de edificación en estas zonas. Para estos casos el comprador podrá incrementar el coeficiente y la altura máxima de edificación de su proyecto, superando los máximos normados, hasta en un 20%, siempre que no corresponda a un proyecto que se haya acogido a los beneficios de Conjunto Armónico. Las condiciones de edificación del predio receptor de estos bonos, distanciamientos, rasantes, etc., no se modificarán.

Para las expropiaciones parciales que no inutilicen totalmente el predio los montos de los valores a cancelar y las correspondientes deducciones generadas se calcularán conforme a lo estipulado por el Art N° 88 de la LGUC y, si hubiere saldos a cancelar, conforme a lo señalado en el Art. 11 de la Ley N° 2.186, estos podrán ser compensados con un aumento de constructibilidad en proporción al valor adeudado al interior del predio restante con acuerdo del afectado. Si no hubiese acuerdo la indemnización será cancelada por el municipio en otros términos que pactare con el afectado, también conforme a la Ley N° 2.186, o lo que determine el proceso judicial si fuese necesario.



57.4 Incentivo al anticipo de las expropiaciones.

No obstante lo anterior, los propietarios de los terrenos afectos parcialmente a utilidad pública y que no queden totalmente inutilizados, podrán solicitar a la Municipalidad que se lleve a cabo la expropiación extraordinaria de la parte afectada antes del plazo de caducidad establecido por la ley, aceptando que el valor de la indemnización, fijado por el procedimiento establecido en la Ley 2.186, sea cancelado con un incremento de los metros cuadrados edificados hasta los que habría tenido derecho por ese paño, con un incentivo de un 20% sobre esos metros, y según el coeficiente de edificación de la respectiva Zona.

Ello dará derecho además a un incremento de la altura máxima hasta dos pisos. Esta mayor altura se otorgará sólo en cuanto sea necesaria para posibilitar dicho mayor coeficiente. El beneficio de mayor superficie edificada se inscribirá, como constancia, en las escrituras de propiedad del Conservador de Bienes Raíces, inscripción que se eliminará cuando se haga efectivo el incremento en un proyecto. Mientras la Municipalidad no solicite la entrega material del paño inscrito como BNUP, el propietario podrá usufructuar gratuitamente de él, con la autorización expresa del Alcalde por medio del Decreto correspondiente.

ARTÍCULO 58

Protección ambiental

Los anteproyectos de urbanizaciones, loteos y subdivisiones deberán presentar, al momento de solicitar la aprobación del anteproyecto, o el permiso correspondiente, los siguientes:

1. Un catastro de elementos naturales relevantes del terreno y cuando corresponda, a petición de la Asesoría Urbana, el estudio que defina sus respectivas áreas de protección y riesgos.

2. Un catastro de los árboles y especies vegetales de importancia existentes en el predio y aceras que lo enfrentan, informado favorablemente por la CONAF.

Los árboles existentes valiosos, así calificados por la CONAF, deberán ser respetados en los veredones de las calles por las nuevas edificaciones, salvo casos muy especiales calificados por la Dirección de Obras Municipales en conjunto con la Dirección de Aseo y Ornato de la Municipalidad de Puerto Montt.

ARTÍCULO 59

Factor de habitabilidad

Cuando el desarrollo de un proyecto exija constituir un Área Verde Pública, cuya superficie exceda el cumplimiento de las cesiones establecidas en el Artículo 2.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, compensar la parte edificable del terreno a través de la concentración de la densidad del excedente de área verde pública, en el área edificable del terreno.

ARTÍCULO 60

Urbanizaciones adyacentes a vías expresas

No se autorizarán las conexiones directas de urbanizaciones a vías expresas en el PRC-PMO, si no a través de vías de servicio, las que deberán resolver las situaciones de acceso y cruce, cuando corresponda.



ARTÍCULO 61 Vaciamiento de aguas servidas o contaminadas

Se prohíbe el vaciamiento directo, sin previo tratamiento, de efluentes de aguas servidas o contaminadas a las masas o cauces de agua, tanto naturales como artificiales, de acuerdo a lo dispuesto en el Código Civil y Código Sanitario.

Los establecimientos industriales no podrán verter sin previo tratamiento y en forma directa sus Residuos Industriales Líquidos u otras sustancias nocivas al riego o la bebida, a acueductos, cauces naturales o artificiales, superficial o subterráneo, vertientes, quebradas, embalses y depósitos de aguas en general, así como terrenos que puedan filtrar la napa subterránea, existentes en el territorio del PRC-PMO, debiendo acogerse al Artículo 3 del Reglamento de la Ley N° 3133, y a los artículos 17 y 18 del Decreto N° 745/93 del Código Sanitario.

ARTÍCULO 62 Aguas Lluvia

En relación a las aguas lluvias los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán presentar para su aprobación, ante los organismos pertinentes, según corresponda, el detalle del proyecto de manejo de las aguas lluvias, previo al inicio de las obras en cualquiera de sus etapas, priorizando la infiltración natural de las aguas lluvias, a fin de compensar el efecto que produce la impermeabilización del suelo en la recarga del acuífero, para tales efectos los proyectos incluirán en el diseño y materialización de los sistemas de disposición final de aguas lluvias, los contenidos incluidos en el texto "Técnicas Alternativas para Soluciones de Aguas Lluvias en Sectores Urbanos, Guía de Diseño", elaborado por el laboratorio de análisis químico de la Pontificia Universidad Católica de Chile. DICTUC, para el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprobado mediante Decreto Minvu N°3 del 27/01/97.

ARTÍCULO 63 Intervención en BNUP

La D.O.M. se reserva el derecho de otorgar o vetar, parcial o totalmente, el uso de espacios públicos para muros de contención que se utilicen para adecuar los desniveles existentes entre el predio y el espacio público, de acuerdo a situaciones puntuales y justificadas.

Todo proyecto de urbanización que se desarrolle en zonas ribereñas deberá ejecutar las obras hidráulicas que correspondan, incluyendo obras de protección tales como defensas, rellenos y encauzamiento del curso de agua.

ARTÍCULO 64 Normas sobre riesgo de Incendios Forestales

Las normas sobre riesgo de incendios forestales se aplicarán a las zonas del territorio comunal que, por su condición de contacto entre las áreas habitadas y el bosque, presenten un alto riesgo de incendio forestal. Para tal efecto, se definen las siguientes normas mínimas de construcción, urbanización, vialidad y prevención de incendios forestales:

Las construcciones colindantes con áreas de bosques artificiales productivos deberán distanciarse de éste a lo menos en 25 metros. Las fajas resultantes del



ORDENANZA LOCAL

distanciamiento descrito anteriormente deberán presentar una adecuada accesibilidad, estar libres de obstáculos, residuos y/o elementos combustibles y contar con suministro de agua. Estas fajas podrán además, incorporar especies vegetales irrigadas.

Las urbanizaciones colindantes con áreas de bosques deberán distanciarse de éstos a lo menos 25 metros de ancho, conformando una faja de terreno, en la cual no se permitirán edificaciones. Dicha faja deberá considerar una accesibilidad adecuada y/o una vía de borde apta para el tránsito vehicular, según lo permitan las condiciones topográficas y una red hídrica que contemple grifos emplazados a no más de 100 metros de esta faja.

Para el área urbana de contacto, y para el área silvícola de interfase se establecen las siguientes normas:

En las áreas urbanas de contacto se deberá considerar una faja de 100 metros de ancho que contemple la reducción de combustible seco en áreas exteriores, la eliminación de fuentes generadoras de incendios forestales, y la implementación de planes vecinales de emergencia.

En las áreas silvícolas de interfase, que corresponden a los primeros 4.000 metros de terreno, medidos desde el límite con el área urbana, se deberán formular planes de protección predial contra incendios forestales, prohibir el uso de fuego para la eliminación de desechos agrícolas y forestales, implementar cortafuegos perimetrales y poda de vegetación circundante en todos los caminos y senderos comprendidos en esta área y formular planes especiales de protección de incendios forestales para aquellas áreas de mayor riesgo, definida por CONAF.

ARTÍCULO 65 Normas especiales para las Áreas de Extensión Urbana

La urbanización de las Áreas de Extensión urbana requiere una modalidad especial de desarrollo urbano: la Planificación por Condiciones. La aplicación de este tipo de planificación territorial se concreta a través de las ZEUC, (variación de las ZODUC¹³) Zonas de Extensión Urbana Condicionada y dice relación con reforzar la idea de que las Áreas de Extensión Urbana son, por definición, áreas de reserva para el crecimiento de la ciudad, por lo que su ocupación debe ser gradual en el tiempo y su densificación condicionada por el cumplimiento de requerimientos complementarios a los exigidos en el Área Urbana Consolidada.

El cumplimiento de estos requerimientos, que se explican en las normas específicas de cada zona, y de las demás disposiciones de carácter general que se establecen en esta Ordenanza Local, permitirá a los interesados acceder a una normativa alternativa de intensificación en la ocupación del territorio.

En general, se trata de Condiciones y Estudios tendientes a la preservación del medio natural, de autosuficiencia de los nuevos proyectos, de integración socioespacial, de mejor estándar de urbanización y de mejoras en las condiciones de higiene y salubridad.

Las condiciones serán aprobadas por la Municipalidad de Puerto Montt. Los estudios requeridos serán aprobados por los Organismos Públicos correspondientes.

13 Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado ZODUC. Circular DDU 55, Capítulo III, 2.3, pág. 85.



ARTÍCULO 66 Precisión de los trazados viales en las AEU¹⁴

Los trazados viales expresados en el Plano PRC-PMO, correspondientes a las Áreas de Extensión Urbana podrán ser modificados por la Asesoría Urbana, a petición de los propietarios interesados, siempre y cuando la alternativa propuesta no altere la continuidad de la red vial, y se defina dentro del mismo predio, excepto que se cuente con autorización expresa de otros propietarios involucrados.

ARTÍCULO 67 Infraestructura de servicios domiciliarios

El listado de las redes consideradas infraestructura de distribución de servicios domiciliarios, sin ser un listado taxativo, es el siguiente:

- _Redes Sanitarias: Agua Potable, Aguas Servidas,
- _Redes de Aguas Lluvias, Aguas de Regadío,
- _Redes de Energía Gas Natural u otros,
- _Electricidad de Alta Potencia,
- _Electricidad de Baja Potencia,
- _Electricidad Débil, transportadora de señales de:
 - _Telefonía,
 - _Televisión,
 - _Señales por Cable,
- _Casetas y cajas de redes de energías débiles
- _Iluminación Pública y Controladores
- _Postación y luminarias
- _Red de Semáforos y controladores
- _Cámaras de seguridad

Todos los servicios antes mencionados estarán normados por las Leyes y Decretos, así como por los respectivos Reglamentos que dicten la Superintendencia o autoridad respectiva, siendo obligación del propietario, del proyectista y del contratista cumplir con las exigencias de cada uno de ellos y de la presente Ordenanza Local. No obstante lo anterior ninguna red de servicios domiciliarios, podrá quedar a menos de 0,60 m de profundidad respecto del nivel de suelo terminado, excepto las tapas de sus cámaras de registro que deberán quedar a nivel de piso terminado.

Cualquier elemento que quede, transitoria o definitivamente, a ras o sobre la superficie del terreno natural no será objeto de publicidad y solo podrá incluir la identificación del servicio sin colores.

ARTÍCULO 68 Soterramiento de redes

La Municipalidad, como administradora del espacio público, podrá gestionar la ejecución de poliductos¹⁵, para efectuar soterramiento de las redes de infraestructura de servicios domiciliarios, en aquellas avenidas, calles o espacios

¹⁴ Áreas de Extensión Urbana
¹⁵ Art. 12



O R D E N A N Z A L O C A L

públicos que estime pertinentes, y al cual deberán conectarse las propiedades que den a dicha vía o espacio, con cargo al mandante, según corresponda.

La administración y posterior gestión de un poliducto estará a cargo de la Dirección de Administración y Finanzas de la Municipalidad, la que velará por la fijación de las tarifas de arriendo y cobro a las empresas que hayan suscrito el contrato respectivo.

No obstante lo anterior, todos los servicios que las empresas de servicios instalen en nuevas vías estructurantes deberán implementarlas en poliductos subterráneos a su costo.

Las empresas de servicios de utilidad pública y telecomunicaciones, además de presentar para su aprobación los proyectos de obras en el espacio público, deberán entregar a la Dirección de Obras, previo a la Recepción Final de dichas obras, un plano en formato digital actualizado de cómo quedaron efectivamente ejecutadas las obras, en un plazo de no más de 60 días corridos después de terminadas éstas, copia del cual la respectiva empresa enviará al SERVIU.



TÍTULO IV
ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS

CAPÍTULO 1
ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 69 **Áreas del PRC-PMO**

Para los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, el área territorial normada por el PRC-PMO se divide primariamente como sigue:

69.1. Área Urbana

Es el área que cuenta en su mayoría con urbanización completa, entendiéndose por tal la que habilita al suelo para ser dividido y edificado, debidamente conectada a las redes de los Servicios de Utilidad Pública o que cuenten con otros sistemas autorizados por la reglamentación vigente. Es el área que ofrece la mayor aptitud para admitir intensidad de utilización del suelo, dado su alto grado de consolidación.

69.2. Áreas de Extensión Urbana

Son las áreas planificadas externas al área consolidada, aptas para recibir el crecimiento en extensión previsto para el Centro Urbano en los 30 años siguientes a la aprobación del presente Plan Regulador.

69.3. Áreas Especiales

Son las áreas planificadas ubicadas tanto dentro del Área Consolidada como en las Áreas de Extensión Urbana que, en razón de su especial destino o naturaleza, están sujetas a consideraciones normativas especiales de restricción o protección de diverso grado en cuanto a urbanización y edificación.

ARTÍCULO 70 **Zonas del PRC-PMO**

Las Áreas Consolidada, de Extensión Urbana y las Especiales, se subdividen en las siguientes zonas, de conformidad a lo graficado en el Plano PRC-PMO-1.

70.1. ÁREA URBANA

Zonas Centrales:

1_Centro	C
2_Centro Cívico	CC
3_Centro Borde 1	CB-1
4_Centro Borde 2	CB-2
5_Centro Borde 3	CB-3



ORDENANZA LOCAL

6_Pericentro	PC
7_Pericentro Modelo	PC-M

Zonas de Equipamiento:

8_Equipamiento Metropolitano	ZEM
9_Equipamiento Urbano	ZEU
10_Subcentro Pelluco	SC-1
11_Subcentro P. Ibáñez	SC-2
12_Subcentro Alerce	SC-3
13_Subcentro Chinquihue	SC-4
14_Subcentro Mirasol	SC-5

Zonas Residenciales:

15_Residencial 1	R1
16_Residencial 2-A	R2-A
17_Residencial 2-B	R2-B
18_Residencial 2-C	R2-C
19_Residencial 2-D	R2-D
20_Residencial 3	R3
21_Residencial 4	R4

Zonas de Actividades Productivas:

22_Actividades Productivas Inofensivas	AP-1
23_Actividades Productivas Molestas	AP-2
24_Actividades Productivas Molestas	AP-3

70.2. ÁREA DE EXTENSIÓN URBANA

Zonas de Extensión Urbana Condicionada:

25_Extensión Urbana Condicionada 1	ZEUC-1
26_Extensión Urbana Condicionada 2	ZEUC-2

Zonas de Actividades Productivas Condicionadas:

27_Extensión Urbana Condicionada Industrial 1	ZEUI-1
28_Extensión Urbana Condicionada Industrial 2	ZEUI-2

70.3. ÁREAS ESPECIALES

Zonas de Borde Costero

29_Borde Costero tramo 1	BC-1
30_Borde Costero tramo 2	BC-2
31_Borde Costero tramo 3	BC-3



ORDENANZA LOCAL

32_Borde Costero tramo 4	BC-4
33_Balneario Chinquihue	B-1
34_Balneario Pelluco	B-2
35_Balneario Pelluhuín	B-3
36_Balneario Puntilla Tenglo	B-4
37_Balneario Tenglo sur	B-5
38_Caleta 1	C-1
39_Caleta 2	C-2
40_Caleta 3	C-3
41_Caleta 4	C-4
42_Caleta 5	C-5
43_Caleta 6	C-6

Zonas de Interés Turístico Nacional

44_ Isla Tenglo Residencial	ZOIT-1
45_ Isla Tenglo Equipamiento Local	ZOIT-2
46_Isla Tenglo Equipamiento Regional	ZOIT-3
47_ Angelmó	ZOIT-4

Zonas Residenciales Existentes:

48_Alerce Histórico	RE-1
49_La Vara	RE-2
50_Alto Tenglo	RE-3
51_Puntilla Tenglo	RE-4
52_Costa Tenglo	RE-5
53_Anahuac	RE-6
54_Villa Naval	RE-7
55_El Progreso	RE-8

Zonas de Espacios Públicos, Áreas Verdes y Deporte

56_Áreas Verdes	AV
57_Parque Urbano	PU
58_Equipamiento Deportivo	D
59_Bosque Nativo	BN

Zonas de Laderas:

60_Laderas Centro	L-1
61_Parque Ladera	L-2
62_Laderas con riesgo geofísico por remoción en masas	L-3



ORDENANZA LOCAL

Zonas de Restricción

Naturales

63_ Cauces Naturales CN

Equipamientos de alto impacto

64_ Seguridad AI-1

65_ Cementerios AI-2

66_ Reserva de Equipamientos AI-3

Infraestructura

67_ Infraestructura de Telecomunicaciones RI-1

68_ Subestaciones y líneas de alta tensión RI-2

69_ Infraestructura Sanitaria RI-3

70_ Recintos Portuarios RI-4

71_ Transporte Rodoviario RI-5

72_ Aeródromos y Aeropuertos RI-6

73_ Trazados ferroviarios RI-7

Riesgo por Infraestructuras

74_ Terminales y plantas de combustible RI-8

75_ Oleoductos RI-9

76_ Oleoductos RI-10

Infraestructuras evacuadas

77_ Ex vertederos y lagunas de estabilización IE-1

78_ Ex estanques IE-2



ORDENANZA LOCAL

CAPÍTULO 2 NORMAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 71

Área Urbana

1. CENTRO / C

USOS DE SUELO PERMITIDOS C		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Sólo existente
	MULTIFAMILIAR	Permitido
	HOSPEDAJE	Permitido
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Excepto discotecas, cabaret y playas de estacionamientos
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Sólo salas cuna y jardines infantiles
	ESPARCIMIENTO	Sólo casinos y juegos electrónicos
	SALUD	Excepto cementerios y crematorios
	SEGURIDAD	Sólo carabineros y bomberos.
	SERVICIOS	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	SOCIAL	Permitido
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo existente.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS C
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN C		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	250 m ² .
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	No aplica
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado y continuo.
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	21 m
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	100%, hasta 12 de altura 70% sobre 12 m de altura
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
VOLUMEN EDIFICADO	ANTEJARDÍN MÍNIMO	Según O.G.U.C.
	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	1
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	8
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0.3
	ALTURA MÁXIMA	Libre
	RASANTE	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DISTANCIAMIENTOS	Según art. 36 de esta Ordenanza Local
	DENSIDAD MÁXIMA	Multifamiliar: 3200 h / há.
NORMAS ESPECIALES	Según art. 49 de esta Ordenanza Local. El área libre podrá ser dispuesta en su totalidad en niveles superiores al primero.	



ORDENANZA LOCAL

2. CENTRO CÍVICO / CC

USOS DE SUELO PERMITIDOS CC		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Prohibido
	MULTIFAMILIAR	Prohibido
	HOSPEDAJE	Sólo hoteles
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Excepto discotecas, cabaret y playas de estacionamiento
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	SALUD	Permitido
	SEGURIDAD	Sólo existente
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido

USOS DE SUELO PROHIBIDOS CC
Uso residencial y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN CC		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	250 m ² .
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	No aplica
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Continuo
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	12
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	100%
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	No aplica
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	1
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	4
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0.3
	ALTURA MÁXIMA	4 pisos o 12 m
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTOS	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	No aplica
NORMAS ESPECIALES		



ORDENANZA LOCAL

3. CENTRO BORDE PONIENTE / CB-1

USOS DE SUELO PERMITIDOS CB-1		
RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	Permitido
	HOSPEDAJE	Excepto moteles
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Excepto discotecas y cabaret
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	ESPARCIMIENTO	Sólo casinos y acuarios
	SALUD	Excepto cementerios y crematorios
	SEGURIDAD	Excepto cárceles y centros de detención
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido

USOS DE SUELO PROHIBIDOS CB-1
Residencial unifamiliar y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN CB-1		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	2000 m ² .
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	No aplica
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado y Continuo
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	3 pisos o 9m
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	60% medido desde Av. Costanera
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.7
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	5
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0.3
	ALTURA MÁXIMA	11 pisos o 33 m
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTOS	7.5 mts
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	Multifamiliar: 2000 h / há.
NORMAS ESPECIALES	El área libre podrá ser dispuesta en niveles distintos al primero. El uso residencial multifamiliar será permitido desde el cuarto piso o sobre la placa.	



ORDENANZA LOCAL

4. CENTRO BORDE / CB-2

USOS DE SUELO PERMITIDOS CB-2

RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	Permitido
	HOSPEDAJE	Excepto moteles
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Excepto discotecas, cabaret
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	SALUD	Excepto Cementerios y crematorios
	SEGURIDAD	Excepto cárceles y centros de detención
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido

USOS DE SUELO PROHIBIDOS CB-2

Residencial unifamiliar y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN CB-2

TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	250 m ² .
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	No aplica
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado y Continuo
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	7 pisos o 21m
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	100%, hasta 12 de altura 70% sobre 12 m de altura
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	Según O.G.U.C.
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	1
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	8
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0.3
	ALTURA MÁXIMA	15 pisos o 45 m
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTOS	7.5 mts
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	Multifamiliar: 3200 h / há.
NORMAS ESPECIALES	El área libre podrá ser dispuesta en niveles distintos al primero. El uso residencial multifamiliar será permitido desde el segundo piso.	



ORDENANZA LOCAL

5. CENTRO BORDE PONIENTE / CB-3

USOS DE SUELO PERMITIDOS CB-3		
RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	Permitido
	HOSPEDAJE	Excepto moteles
	COMERCIO	Permitido
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Sólo educación superior
	ESPARCIMIENTO	Sólo casinos y acuarios
	SALUD	Excepto cementerios y crematorios
	SEGURIDAD	Excepto cárceles y centros de detención
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido

USOS DE SUELO PROHIBIDOS CB-3
Residencial unifamiliar y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN CB-3		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	2500 m ² .
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	No aplica
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado y Continuo
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	3 pisos o 9m
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	60% medido desde Av. España
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	10m hacia J. S. Manfredini
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.7
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	5
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0.3
	ALTURA MÁXIMA	11 pisos o 33 m
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTOS	7.5 mts
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	Multifamiliar: 2000 h / há.
NORMAS ESPECIALES	Los proyectos deberán tener doble frente, hacia Av. España y Av. Costanera. El área libre podrá ser dispuesta en niveles distintos al primero.	



ORDENANZA LOCAL

6. PERICENTRO / PC

USOS DE SUELO PERMITIDOS PC		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Permitido
	MULTIFAMILIAR	Permitido
	HOSPEDAJE	Permitido
	COMERCIO	Excepto discotecas, mayoristas, megamercados y playas de estacionamientos.
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Sólo salas cuna y jardines infantiles
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Excepto cementerios y crematorios
	SEGURIDAD	Excepto cárceles y centros de detención
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	TALLERES	Sólo inofensivos
	ALMACENAJE	Sólo existente
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo existente

USOS DE SUELO PROHIBIDOS PC
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PC		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	250 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	250 m ² unifamiliar 350 m ² otros usos 500 m ² multifamiliar
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	9 m o 3 pisos
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	60%
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	3m unifamiliar. 5m multifamiliar y otros usos
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.7
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0.3
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	3
	ALTURA MÁXIMA	7 pisos o 21 m
	RASANTES	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTOS	Según art.45 de esta O.L.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	112 h / há. Unifamiliar
		1200 h/ há Multifamiliar
NORMAS ESPECIALES	Según artículo 50 de esta Ordenanza Local	



O R D E N A N Z A L O C A L

7. PERICENTRO MODELO / PC - M

USOS DE SUELO PERMITIDOS PC - M		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Permitido
	MULTIFAMILIAR	Permitido
	HOSPEDAJE	Permitido
	COMERCIO	Excepto pubs, discotecas, mayoristas, megamercados, cabaret y playas de estacionamientos
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Sólo salas cuna y jardines infantiles
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Permitido
	SEGURIDAD	Excepto cárceles y centros de detención
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	TALLERES	Sólo existente
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo frente a vías estructurantes

USOS DE SUELO PROHIBIDOS PC-M
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PC - M		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	200 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	200 m ² unifamiliar 500 m ² multifamiliar y otros usos
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	ADOSAMIENTO	Prohibido para usos no residenciales
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	3m unifamiliar. 5m multifamiliar y otros usos
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.5
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0.3
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1 unifamiliar 3 multifamiliar y otros usos
	ALTURA MÁXIMA	7 pisos o 21 m
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTOS	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	140 h / há Unifamiliar 1200 h / há multifamiliar
NORMAS ESPECIALES	Se requerirá de un estudio de mecánica de suelos para autorizar proyectos de más de 2 pisos, que dimensione las fundaciones de acuerdo a la calidad de suelos del sector	



O R D E N A N Z A L O C A L

8. ZONA DE EQUIPAMIENTO METROPOLITANO/ ZEM

USOS DE SUELO PERMITIDOS ZEM		
RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	Permitido
	HOSPEDAJE	Permitido
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido
	COMERCIO	Permitido
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Permitido
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Permitido
	SEGURIDAD	Permitido
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INDUSTRIA	Sólo inofensiva
	TALLERES	Sólo inofensivos
	ALMACENAJE	Sólo inofensivos
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo frente a vías estructurantes
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	Terminales rodoviaros, depósitos de buses y camiones y terminales de locomoción colectiva

USOS DE SUELO PROHIBIDOS ZEM
Residencial unifamiliar y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZEM		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	1000 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	No Aplica
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	ADOSAMIENTO	Prohibido
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	10m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.5
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0.3
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	2.5 multifamiliar 5 otros usos
	ALTURA MÁXIMA	Según rasantes
	RASANTE	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	1160 h/ há multifamiliar
	NORMAS ESPECIALES	



O R D E N A N Z A L O C A L

9. ZONA DE EQUIPAMIENTO URBANO/ ZEÜ

USOS DE SUELO PERMITIDOS ZEÜ		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Sólo existente
	HOSPEDAJE	Permitido
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido
	COMERCIO	Permitido
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Permitido
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Permitido
	SEGURIDAD	Permitido
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	TALLERES	Sólo inofensivos
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo frente a vías estructurantes

USOS DE SUELO PROHIBIDOS ZEÜ
Residencial multifamiliar y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZEÜ		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	500 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	No Aplica
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado y continuo
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	3 pisos o 9 m
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	70%
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	5m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.7
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	2
	ALTURA MÁXIMA	4 pisos o 12 m
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	No Aplica
NORMAS ESPECIALES		



O R D E N A N Z A L O C A L

10. SUBCENTRALIDAD PELLUCO / SC - 1

USOS DE SUELO PERMITIDOS SC -1		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Permitido
	MULTIFAMILIAR	Permitido
	HOSPEDAJE	Excepto moteles
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Excepto comercio mayorista, estacionamientos, cabaret
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Excepto autódromos, estadios y medialunas
	EDUCACIÓN	Excepto centros de rehabilitación conductual
	ESPARCIMIENTO	Sólo casinos y acuarios
	SALUD	Excepto cementerios y crematorios
	SEGURIDAD	Sólo carabineros y bomberos
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	TALLERES	Sólo frente a vías estructurantes
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo frente a vías estructurantes

USOS DE SUELO PROHIBIDOS SC-1
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SC-1		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	500 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	500 m ² unifamiliar y otros usos 1000 multifamiliar
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	ADOSAMIENTO	Coincidente con la línea de edificación
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	5 m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.6 unifamiliar y otros usos 0.5 multifamiliar
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0.3
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	Unifamiliar: 0.8 Multifamiliar y otros usos : 2.5
	ALTURA MÁXIMA	5 pisos o 15 m
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTOS	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	60 h / há Unifamiliar 120 h /há multifamiliar en extensión 1160 h / há Multifamiliar en altura
NORMAS ESPECIALES	Las discotecas sólo podrán ubicarse frente al borde costero. Los restaurantes, fuentes de soda, pubs y botillerías solo podrán ubicarse frente a vías estructurantes	



O R D E N A N Z A L O C A L

11. SUBCENTRALIDAD P. IBAÑEZ / SC - 2

USOS DE SUELO PERMITIDOS SC -2		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Sólo existente
	MULTIFAMILIAR	Permitido
	HOSPEDAJE	Excepto moteles
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Excepto discotecas.
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Excepto autódromos y estadios.
	EDUCACIÓN	Permitido
	SALUD	Excepto cementerios y crematorios
	SEGURIDAD	Excepto cárceles y centros de detención
	SERVICIOS	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	SOCIAL	Permitido
	TALLERES	Sólo frente a vías estructurantes
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo frente a vías estructurantes

USOS DE SUELO PROHIBIDOS SC-2
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SC-2		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	180 m2
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	180 m2 unifamiliar 400 m2 otros usos 800 m2 multifamiliar
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	10,5 m o 3 pisos
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	60%
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
VOLUMEN EDIFICADO	ANTEJARDÍN MÍNIMO	Según O.G.U.C.
	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.6 unifamiliar y otros usos 0.5 multifamiliar
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0.3
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	Unifamiliar: 1 Multifamiliar y otros usos: 3
	ALTURA MÁXIMA RASANTE	21 m o 7 pisos
DENSIDAD	DISTANCIAMIENTOS	Según O.G.U.C.
	DENSIDAD MÁXIMA	1400 h / há Multifamiliar
NORMAS ESPECIALES		



ORDENANZA LOCAL

12. SUBCENTRALIDAD ALERCE / SC -3

USOS DE SUELO PERMITIDOS SC -3		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Sólo existente
	MULTIFAMILIAR	Permitido
	HOSPEDAJE	Excepto moteles
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Permitido
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Excepto cementerios y crematorios
	SEGURIDAD	Excepto cárceles y centros de detención
	SERVICIOS	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	TALLERES	Sólo frente a vías estructurantes
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo frente a vías estructurantes

USOS DE SUELO PROHIBIDOS SC-3
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SC-3		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	500 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	500 m ² otros usos 1000 m ² multifamiliar
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
VOLUMEN EDIFICADO	ANTEJARDÍN MÍNIMO	5 m
	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.5
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	Unifamiliar: 0.8 Multifamiliar y otros usos 3
	ALTURA MÁXIMA	Según O.G.U.C.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DISTANCIAMIENTOS	Según O.G.U.C.
	DENSIDAD MÁXIMA	1680 h / há Multifamiliar
NORMAS ESPECIALES		



O R D E N A N Z A L O C A L

13. SUBCENTRALIDAD CHINQUIHUE / SC - 4

USOS DE SUELO PERMITIDOS SC -4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Sólo existente
	MULTIFAMILIAR	Permitido
	HOSPEDAJE	Excepto moteles
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Excepto discotecas, megamercados y playas de estacionamientos.
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Excepto autódromos, estadios y medialunas
	EDUCACIÓN	Permitido
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Excepto cementerios y crematorios
	SEGURIDAD	Excepto cárceles y centros de detención
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	TALLERES	Sólo frente a vías estructurantes
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo frente a vías estructurantes

USOS DE SUELO PROHIBIDOS SC-4
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SC-4		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	500 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	500 m ² otros usos 1000 m ² multifamiliar
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	9 m o 3 pisos
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	60%
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	Según O.G.U.C.
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.6 unifamiliar y otros usos 0.5 multifamiliar
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0.3
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	Unifamiliar: 0.8 Multifamiliar y otros usos: 2
	ALTURA MÁXIMA	Según O.G.U.C.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTOS	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	930 h / há Multifamiliar
NORMAS ESPECIALES		



ORDENANZA LOCAL

14. SUBCENTRALIDAD MIRASOL / SC -5

USOS DE SUELO PERMITIDOS SC -5		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Sólo existente
	MULTIFAMILIAR	Permitido
	HOSPEDAJE	Excepto moteles
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Permitido
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Excepto cementerios y crematorios
	SEGURIDAD	Excepto cárceles y centros de detención
	SERVICIOS	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	SOCIAL	Permitido
	TALLERES	Sólo frente a vías estructurantes
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo frente a vías estructurantes

USOS DE SUELO PROHIBIDOS SC-5
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SC-5		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	500 m2
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	500 m2 otros usos 1000 m2 multifamiliar
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
VOLUMEN EDIFICADO	ANTEJARDÍN MÍNIMO	5 m
	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.5
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	Unifamiliar: 0.8 Multifamiliar y otros usos 3
	ALTURA MÁXIMA	Según O.G.U.C.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DISTANCIAMIENTOS	Según O.G.U.C.
	DENSIDAD MÁXIMA	1680 h / há Multifamiliar
NORMAS ESPECIALES		



O R D E N A N Z A L O C A L

15. ZONA RESIDENCIAL / R1

USOS DE SUELO PERMITIDOS R1		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Permitido
	MULTIFAMILIAR	Permitido, sólo frente a vías estructurantes
	HOSPEDAJE	Excepto moteles
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido
	COMERCIO	Excepto discotecas, comercio mayorista, estacionamientos, cabaret, recintos feriales.
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Permitido
	SALUD	Excepto cementerios y crematorios
	SEGURIDAD	Excepto cárceles y centros de detención
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo frente a vías estructurantes

USOS DE SUELO PROHIBIDOS R1
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN R1		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	180 m2
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	180 m2 vivienda unifamiliar. 300 m2 otros usos. 600 m2 vivienda multifamiliar.
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado y pareado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No Aplica.
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No Aplica.
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	3m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.7 vivienda unifamiliar 0.6 multifamiliar y otros usos.
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0.3
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,5
	ALTURA MÁXIMA	3 frente a vías estructurantes del PRC. 5 pisos o 15 m
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	160 hab. / há. Unifamiliar. 300 hab / há. multifamiliar en extensión 1400 hab. / há multifamiliar en altura
NORMAS ESPECIALES		



O R D E N A N Z A L O C A L

16. ZONA RESIDENCIAL PELLUCO/ R2-A

USOS DE SUELO PERMITIDOS R2-A		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Permitido
	MULTIFAMILIAR	Permitido, sólo frente a vías de al menos 15 m
	HOSPEDAJE	Excepto moteles
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido
	COMERCIO	Excepto discotecas, comercio mayorista, estacionamientos, cabaret, recintos feriales.
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Permitido
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Permitido
	SEGURIDAD	Excepto cárceles y centros de detención
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo frente a vías estructurantes
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	Sólo terminales de locomoción colectiva , enfrentando vías estructurantes

USOS DE SUELO PROHIBIDOS R2-A	
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN R2-A		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	500 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	500 m ² vivienda unifamiliar 1000 m ² otros usos 2500 m ² vivienda multifamiliar
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado y pareado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No Aplica.
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No Aplica.
	ADOSAMIENTO	Prohibido
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	5m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.5
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.8 vivienda unifamiliar 1.5 otros usos 2 vivienda multifamiliar
	ALTURA MÁXIMA	12 m 0 4 pisos
	RASANTE	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	56 hab. / há. unifamiliar 120 hab. / há multifamiliar en extensión 930 hab. / há. multifamiliar en altura
	NORMAS ESPECIALES	1 En el marco de Planes Maestros integrales (con la debida conexión sanitaria y vial) de al menos 30 hectáreas, aprobados por la Asesoría Urbana y que tengan especial cuidado en reconocer los elementos naturales del sector y los incorpore como elementos relevantes de diseño urbano, se podrá incrementar la densidad unifamiliar y multifamiliar en un 30%, y la constructibilidad multifamiliar en un 25%. Además se podrá acceder a altura libre de edificación para el uso residencial multifamiliar.



O R D E N A N Z A L O C A L

17. ZONA RESIDENCIAL NORTE / R2-B

USOS DE SUELO PERMITIDOS R2-B		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Permitido
	MULTIFAMILIAR	Permitido, sólo frente a vías de al menos 15 m
	HOSPEDAJE	Excepto moteles
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido
	COMERCIO	Excepto discotecas, comercio mayorista, estacionamientos, cabaret, recintos feriales.
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Permitido
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Excepto cementerios y crematorios
	SEGURIDAD	Excepto cárceles y centros de detención
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo frente a vías estructurantes

USOS DE SUELO PROHIBIDOS R2-B
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN R2-B		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	200 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	200 m ² vivienda unifamiliar. 400 m ² otros usos. 1000 m ² vivienda multifamiliar
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado y pareado.
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No Aplica.
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No Aplica.
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	3 m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.7 vivienda unifamiliar y otros usos 0.5 vivienda multifamiliar.
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0.3
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1 vivienda unifamiliar y otros usos. 2 vivienda multifamiliar.
	ALTURA MÁXIMA	12 m o 4 pisos
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	140 hab. / há. unifamiliar 250 hab. /há. multifamiliar en extensión 930 hab. / há. multifamiliar en altura
NORMAS ESPECIALES		



O R D E N A N Z A L O C A L

18. ZONA RESIDENCIAL / R2-C

USOS DE SUELO PERMITIDOS R2-C		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Permitido
	MULTIFAMILIAR	Permitido, sólo frente a vías de al menos 15m
	HOSPEDAJE	Excepto moteles
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Excepto pubs, discotecas, mayoristas, megamercados, cabaret
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Excepto autódromos y medialunas
	EDUCACIÓN	Excepto Educación Superior y centros de rehabilitación conductual
	ESPARCIMIENTO	Prohibido
	SALUD	Excepto cementerios y crematorios
	SEGURIDAD	Sólo carabineros y bomberos
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo frente a vías estructurantes
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	Sólo terminales de locomoción colectiva frente a vías estructurantes

USOS DE SUELO PROHIBIDOS R2-C
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZR2-C		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	150 m2
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	150 m2 vivienda unifamiliar 300 m2 otros usos 800 m2 multifamiliar
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado y pareado. Continuo excepto en vías locales
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	3 pisos o 9 m
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	70%
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	3m.
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,7 unifamiliar y otros usos 0,5 multifamiliar
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0,3
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1 unifamiliar 2 otros usos 3 multifamiliar
	ALTURA MÁXIMA	6 pisos o 18m
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	186 hab. / há. unifamiliar 1680 ha. /há multifamiliar en altura
NORMAS ESPECIALES		



O R D E N A N Z A L O C A L

19. ZONA RESIDENCIAL CHINQUIHUE/ R2-D

USOS DE SUELO PERMITIDOS R2-D		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Permitido
	MULTIFAMILIAR	Permitido, sólo frente a vías estructurantes
	HOSPEDAJE	Excepto moteles
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Excepto pubs, discotecas, mayoristas, megamercados, cabaret, venta de vehículos y maquinarias y playas de estacionamientos
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Excepto autódromos y medialunas
	EDUCACIÓN	Excepto Educación Superior y centros de rehabilitación conductual
	SALUD	Excepto cementerios y crematorios
	SEGURIDAD	Sólo carabineros y bomberos
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo frente a vías estructurantes

USOS DE SUELO PROHIBIDOS R2-D
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN R2-D		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	250 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	250 m ² unifamiliar. 1000 m ² multifamiliar y otros usos
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado y pareado.
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No Aplica.
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No Aplica.
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	5m.
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.5
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0.3
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.8 vivienda unifamiliar. 2 vivienda multifamiliar y otros usos
	ALTURA MÁXIMA	Según O.G.U.C.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	112 hab. / há. unifamiliar 930 hab. / há. Multifamiliar.
NORMAS ESPECIALES		



O R D E N A N Z A L O C A L

20. ZONA RESIDENCIAL / R3

USOS DE SUELO PERMITIDOS R3		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Permitido
	MULTIFAMILIAR	Permitido, sólo frente a vías de al menos 15 m
	HOSPEDAJE	Excepto moteles
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido
	COMERCIO	Excepto discotecas, comercio mayorista, estacionamientos, cabaret, recintos feriales y mall.
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Permitido
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Permitido
	SEGURIDAD	Excepto cárceles y centros de detención
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo frente a vías estructurantes

USOS DE SUELO PROHIBIDOS R3
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN R3		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	250 m2
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	250 m2 unifamiliar. 1000 m2 multifamiliar y otros usos
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado y pareado.
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No Aplica.
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No Aplica.
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	5m.
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.5
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0.3
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.8 vivienda unifamiliar. 3 vivienda multifamiliar y otros usos
	ALTURA MÁXIMA	Según O.G.U.C.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	112 hab. / há. unifamiliar 1400 hab. / há. Multifamiliar en altura
NORMAS ESPECIALES		



O R D E N A N Z A L O C A L

21. ZONA RESIDENCIAL PANITAO BAJO/ R4

USOS DE SUELO PERMITIDOS R4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Permitido
	MULTIFAMILIAR	Permitido, sólo frente a vías estructurantes
	HOSPEDAJE	Permitido
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Excepto pubs, discotecas, mayoristas, megamercados, cabaret, venta de vehículos y maquinarias y playas de estacionamientos
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Excepto autódromos y medialunas
	EDUCACIÓN	Excepto Educación Superior y centros de rehabilitación conductual
	SALUD	Excepto cementerios y crematorios
	SEGURIDAD	Sólo carabineros y bomberos
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	TALLERES	Sólo inofensivos
	ALMACENAJE	Sólo inofensivos
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo frente a vías estructurantes

USOS DE SUELO PROHIBIDOS R4
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN R4		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	500 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	500 m ² unifamiliar. 1000 m ² multifamiliar y otros usos
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado.
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No Aplica.
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No Aplica.
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	5m.
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.5
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0.3
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.8 vivienda unifamiliar. 2 vivienda multifamiliar y otros usos
	ALTURA MÁXIMA	Según O.G.U.C.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	56 hab. / há. 930 hab. / há. Multifamiliar.
NORMAS ESPECIALES		



ORDENANZA LOCAL

22. PARQUE INDUSTRIAL CARDONAL/ AP-1

USOS DE SUELO PERMITIDOS AP-1		
RESIDENCIAL		Prohibido
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido
	COMERCIO	Permitido
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Sólo educación superior
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Sólo centros de atención primaria
	SEGURIDAD	Permitido
	SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INDUSTRIA	Sólo inofensiva
	TALLERES	Permitido
	ALMACENAJE	Permitido
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Permitido
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	Terminales rodoviarios, depósitos de buses y camiones y terminales de locomoción colectiva

USOS DE SUELO PROHIBIDOS AP-1
Uso Residencial y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN AP-1		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	1000 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	No Aplica
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	ADOSAMIENTO	Prohibido
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	8 m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.5
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0.3
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1
	ALTURA MÁXIMA	Según O.G.U.C.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	No Aplica
	NORMAS ESPECIALES	



ORDENANZA LOCAL

23. BAHÍA CHINQUIHUE/ AP-2

USOS DE SUELO PERMITIDOS AP-2		
RESIDENCIAL		Prohibido
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido
	COMERCIO	Permitido
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Sólo educación superior
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Sólo centros de atención primaria
	SEGURIDAD	Permitido
	SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INDUSTRIA	Permitido
	TALLERES	Permitido
	ALMACENAJE	Permitido
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Permitido
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	Permitido
	SANITARIA	Permitido
	ENERGÉTICA	Permitido

USOS DE SUELO PROHIBIDOS AP-2
Uso residencial y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN AP-2		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	2500 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	No Aplica
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	ADOSAMIENTO	Prohibido
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	8m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.5
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0.3
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1
	ALTURA MÁXIMA	Según O.G.U.C.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	No Aplica
NORMAS ESPECIALES		



ORDENANZA LOCAL

24. PARQUE INDUSTRIAL ALERCE/ AP-3

USOS DE SUELO PERMITIDOS AP-3		
RESIDENCIAL		Prohibido
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido
	COMERCIO	Permitido
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Permitido
	ESPARCIMIENTO	Prohibido
	SALUD	Permitido
	SEGURIDAD	Permitido
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INDUSTRIA	Permitido
	TALLERES	Permitido
	ALMACENAJE	Permitido
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Permitido
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	Permitido
	SANITARIA	Permitido
	ENERGÉTICA	Permitido

USOS DE SUELO PROHIBIDOS AP-3
Uso residencial y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN AP-3		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	1000 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	No Aplica
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	ADOSAMIENTO	Prohibido
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	10 m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.5
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0.3
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1
	ALTURA MÁXIMA	Según O.G.U.C.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	No Aplica
NORMAS ESPECIALES		



ZONA DE EXTENSIÓN URBANA CONDICIONADA RESIDENCIAL

Esta zona tendrá, mientras no se ejecute un proyecto de loteo, con las condiciones señaladas en los números 1 al 5 del párrafo siguiente, los usos de suelo y condiciones de edificación que siguen:

USOS DE SUELO PERMITIDOS ZEUC-R		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Permitido
	MULTIFAMILIAR	Sólo en extensión
	HOSPEDAJE	Permitido
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido
	COMERCIO	Permitido
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Permitido
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Excepto cementerios, crematorios.
	SEGURIDAD	Excepto cárceles y centros de detención
	SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	TALLERES	Permitido
	ALMACENAJE	Prohibido
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo frente a vías estructurantes

USOS DE SUELO PROHIBIDOS ZEUC-R
Uso residencial y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZEUC-R		
TERRENO	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	2500
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	No Aplica
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
VOLUMEN EDIFICADO	ANTEJARDÍN MÍNIMO	8 m
	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.2 residencial 0.4 otros usos
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No Aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.4 residencial 0.8 otros usos
	ALTURA MÁXIMA	Según O.G.U.C.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
	DENSIDAD MÁXIMA	16 h / há unifam.
NORMAS ESPECIALES		



ORDENANZA LOCAL

En esta zona se podrán variar las condiciones urbanísticas descritas en la tabla anterior, previa presentación e informe favorable¹⁶ de la Asesoría Urbana y la SEREMI del MINVU¹⁷, y aprobación por parte del Consejo Municipal, de un Plan Maestro de Diseño Urbano integral que cumpla con las siguientes formalidades, condiciones y estudios:

1. FORMALIDADES

1.1. FORMALIZACIÓN DEL ANTEPROYECTO

Se deberá presentar el anteproyecto, a través de un plano de planta, elaborado a escala 1:10.000, con curvas de nivel cada 0,50m, el que deberá contener a lo menos, la indicación de deslindes de la propiedad, cursos de agua, identificación de áreas de riesgos naturales (geológicos, geomorfológicos, hidrogeológicos, suelos), áreas bajo protección y/o restricción, vialidad y demás antecedentes según corresponda. En este plano se graficará el proyecto con el cumplimiento de las condiciones que se expresan a continuación.

2. CONDICIONES

2.1. CONDICIÓN DEL MEDIO NATURAL

Estructurar el desarrollo urbano de estas zonas en base al reforzamiento de la conectividad y sistematización del espacio público y utilizar el entorno natural de las Áreas de Extensión Urbana, como un elemento preponderante de diseño urbano.

1._ Que se destine un área equivalente al 5% de la superficie predial del proyecto al desarrollo de áreas verdes privadas para el goce de la población. Estas áreas podrán ser implementadas dentro de las áreas de protección de elementos naturales y paisajísticos relevantes que sean parte del proyecto: esteros, lagunas, bosques, laderas. Esta condición es sin perjuicio de lo establecido al respecto por el artículo 2.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2.2. CONDICIONES DE AUTOSUFICIENCIA

Crear núcleos autosuficientes, que minimicen su dependencia funcional del centro histórico y ejecutar equipamientos y espacios públicos que caractericen la oferta inmobiliaria y que tiendan a ser el elemento que genere la identidad urbana del sector.

¹⁶ En el caso que alguno de los actores mencionados informe desfavorablemente la proposición, el proyecto será rechazado. Los informes desfavorables deberán ser fundados técnicamente y estar a disposición del interesado.

¹⁷ Las Secretarías Regionales Ministeriales y municipios, dispondrán de un plazo máximo de sesenta días corridos, contados desde que los interesados hayan entregado todos los antecedentes requeridos de acuerdo a esta normativa, para evacuar estos informes. En el evento de no emitir respuesta se entenderán informados favorablemente.



O R D E N A N Z A L O C A L

2._ Que el predio donde se emplace el proyecto tenga una superficie mínima de 30 hectáreas.

3._ Que se destine un área equivalente al 2% de la superficie predial del proyecto al emplazamiento y ejecución de edificios de equipamiento privado, complementarios al uso residencial. Esta condición es sin perjuicio de lo establecido al respecto por el artículo 2.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2.3. CONDICIÓN DE INTEGRACIÓN SOCIOESPACIAL

Integrar la vivienda económica al desarrollo urbano evitando su dispersión inorgánica en el territorio con los costos sociales y urbanos que ello implica.

4._ Que al menos un 5 % de la superficie predial del proyecto se destine al emplazamiento de viviendas sociales en ZEUC-1 y de viviendas económicas en ZEUC-2.

2.4. CONDICIÓN DE URBANIZACIÓN

Producir una mejora en el estándar de la urbanización.

5._ Que los desarrollos inmobiliarios implementen soterramiento de redes de acuerdo al artículo 69 de esta Ordenanza Local.

2.5. CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN EN ETAPAS

El proyecto podrá ejecutarse en etapas de 10 hectáreas como mínimo, en cuyo caso la Dirección de Obras Municipales respectiva otorgará la recepción definitiva parcial de obras ejecutadas, siempre que previamente estén recibidas las obras de urbanización, el equipamiento correspondiente y la cantidad proporcional de las viviendas de subsidio y sociales mencionadas en las condicionantes. La DOM verificará el cumplimiento en forma acumulativa hasta completar el proyecto total.

La Dirección de Obras Municipales podrá aceptar que se garanticen las condiciones precedentes mediante boletas de garantía o pólizas de seguros cuando corresponda.

3. ESTUDIOS TÉCNICOS ESPECÍFICOS

Se deberán acompañar los Estudios que acrediten el cumplimiento de normas sanitarias y ambientales, factibilidad de agua potable, disposición de alcantarillado de aguas servidas, evacuación y drenaje de aguas lluvias y disposición y tratamiento de residuos sólidos domiciliarios, según corresponda, aprobados por los organismos competentes.



ORDENANZA LOCAL

3.1 SOBRE EL SISTEMA DE EVACUACIÓN DE AGUAS LLUVIA Y CAUCES.

El titular del proyecto deberá construir un sistema de evacuación y drenaje de aguas lluvias, que de solución al escurrimiento superficial, a la infiltración, evacuación y drenaje de aguas lluvias y de este modo permita conservar la situación base.

La solución que se determine, deberá ser aprobada por el Ministerio de Obras Públicas y/o Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el marco de sus competencias y conforme lo establece la Ley N° 19.525-Regula Sistemas de Evacuación y Drenaje de Aguas Lluvias del MOP, D.O. de 10.11.97 y su construcción será requisito previo para la recepción municipal correspondiente.

Así mismo, se deberá tener en consideración, las indicaciones contenidas en el "Estudio de Técnicas Alternativas para Soluciones de Aguas Lluvias en Sectores Urbanos" - 1996 aprobado por D.S. MINVU N° 3, 27/01/97, debiendo priorizar la infiltración natural de las aguas lluvias, a fin de mitigar el efecto que produce el sello del suelo en la recarga del acuífero.

3.2. FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

Deberá acreditarse la factibilidad de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de Aguas Servidas, mediante certificado o carta compromiso emitida por empresa concesionaria o prestador de servicios sanitarios del área correspondiente, o en caso de no existir las alternativas antes mencionadas, por un servicio particular con derechos de aprovechamiento de agua otorgada por la Dirección General de Aguas del Ministerio de Obras Públicas y un Plan de Desarrollo aprobado por la Autoridad Sanitaria.

En el caso que un proyecto incluya una localidad que cuente con un sistema de Agua Potable Rural (APR), el proponente deberá compensar o restituir las inversiones efectuadas por el Estado en el APR, y no tendrá derechos sobre el agua.

En el caso que un proyecto esté próximo a una localidad que cuente con un sistema de Agua Potable Rural, la empresa concesionaria, prestador de servicios sanitarios o el Servicio Particular de Aguas deberá cautelar o garantizar que el nivel de abastecimiento normal del APR no se afecte.

3.3. DE IMPACTO SOBRE EL SISTEMA DE TRANSPORTE URBANO

3.4. DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

3.5. CERTIFICADO DE DISPOSICIÓN DE BASURAS

El servicio de disposición de residuos domiciliarios deberá acreditarse mediante certificado extendido por el Municipio.

4. APROBACIONES Y COMPETENCIAS

Las condiciones serán aprobadas por la Municipalidad de Puerto Montt. Los estudios requeridos serán aprobados por los Organismos Públicos correspondientes.



ORDENANZA LOCAL

25. ZEUC 1 Cumpliendo Condiciones

USOS DE SUELO PERMITIDOS ZEUC 1		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Permitido
	MULTIFAMILIAR	Permitido
	HOSPEDAJE	Excepto moteles
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido
	COMERCIO	Excepto discotecas, mayoristas, megamercados, cabaret.
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Excepto centros de rehabilitación conductual
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Excepto cementerios, crematorios y centros de rehabilitación mental.
	SEGURIDAD	Excepto cárceles y centros de detención
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	TALLERES	Sólo inofensivos
	ALMACENAJE	Sólo inofensivo
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo frente a vías estructurantes

USOS DE SUELO PROHIBIDOS ZEUC 1
Uso residencial y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZEUC 1

TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	350 m2
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	350 m2 vivienda unifamiliar 1000 m2 otros usos 2500 m2 multifamiliar
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado y Pareado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
VOLUMEN EDIFICADO	ANTEJARDÍN MÍNIMO	3 m unifamiliar 5m multifamiliar y otros usos
	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.4 multifamiliar 0.6 unifamiliar 0.7 otros usos
	COEFICIENTE MÍNIMO ÁREA LIBRE	No Aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1 unifamiliar 2 multifamiliar y otros usos
	ALTURA MÁXIMA	Según O.G.U.C.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
	DENSIDAD MÁXIMA	80 hab. / há. unifamiliar 140 hab. / há. multifamiliar en extensión 930 hab. / há. multifamiliar



O R D E N A N Z A L O C A L

26. Zona de Extensión Urbana Condicionada Poniente Cumpliendo Condiciones

USOS DE SUELO PERMITIDOS ZEUC 2		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Permitido
	MULTIFAMILIAR	Permitido
	HOSPEDAJE	Excepto moteles
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido
	COMERCIO	Excepto discotecas, mayoristas, megamercados, cabaret y playas de estacionamientos
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Excepto centros de rehabilitación conductual.
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Excepto cementerios, crematorios y centros de rehabilitación mental.
	SEGURIDAD	Excepto cárceles y centros de detención
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INDUSTRIA	Prohibido
	TALLERES	Permitido
	ALMACENAJE	Prohibido
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo frente a vías estructurantes

USOS DE SUELO PROHIBIDOS ZEUC 2
Uso residencial y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZEUC 2		
TERRENO	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	250 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	250 m ² vivienda unifamiliar. 1000 m ² equipamiento. 2500 m ² multifamiliar
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado y Pareado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No Aplica.
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No Aplica.
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	5 m.
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.6 unifamiliar 0.5 otros usos 0.4 multifamiliar
	COEFICIENTE MÍNIMO ÁREA LIBRE	No Aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1 unifamiliar 2 multifamiliar y otros usos
	ALTURA MÁXIMA	Según O.G.U.C.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	112 hab. / há. unifamiliar 930 hab./ ha. multifamiliar



O R D E N A N Z A L O C A L

ZONA DE EXTENSIÓN URBANA CONDICIONADA INDUSTRIAL

Esta zona tendrá, mientras no se ejecute un proyecto de loteo, con las condiciones señaladas en los párrafos siguientes a la tabla de zonificación, las condiciones urbanísticas que siguen:

ZONA DE EXTENSIÓN URBANA INDUSTRIAL

USOS DE SUELO PERMITIDOS ZEUC-I		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Sólo existente
	MULTIFAMILIAR	Prohibido
	HOSPEDAJE	Prohibido
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido
	COMERCIO	Permitido
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Excepto centros de rehabilitación conductual.
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Excepto cementerios, crematorios y centros de rehabilitación mental.
	SEGURIDAD	Permitido
	SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Sólo inofensivas

USOS DE SUELO PROHIBIDOS ZEUC-I
Uso residencial multifamiliar y hospedaje y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZEUC-I		
TERRENO	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	5000 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	No Aplica
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	ADOSAMIENTO	Prohibido
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	10 m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.5
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1
	ALTURA MÁXIMA	Según O.G.U.C.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	No aplica
NORMAS ESPECIALES		



ORDENANZA LOCAL

En esta zona se podrá variar las condiciones urbanísticas descritas en la tabla anterior, previa presentación y aprobación de un Plan Maestro de Diseño Urbano que cumpla con las siguientes condiciones y estudios:

CONDICIÓN DE DIMENSIÓN

1._Que se efectúe un plan maestro integral que cuente con una superficie mínima proyectada de 10 hectáreas continuas, de propiedad del interesado.

CONDICIÓN DE URBANIZACIÓN

Producir una mejora en el estándar de la urbanización.

2._ Producir una conexión sanitaria y vial de los proyectos. La conexión sanitaria debe efectuarse a través de una empresa prestadora de servicios sanitarios.

3._Que los proyectos implementen soterramiento de redes de acuerdo a esta Ordenanza Local.

ESTUDIOS REQUERIDOS

_Estudio estratégico sobre el sistema de evacuación de aguas lluvia y cauces.

_Estudio estratégico de impacto sobre el sistema de transporte urbano e infraestructura.

_Declaración de Impacto Ambiental.

C. ESTUDIOS TÉCNICOS ESPECIFICOS:

ESTUDIO DE RIESGO SOBRE AGUAS SUBTERRÁNEAS:

Según corresponda y en particular en aquellas zonas que presentan napa freática superficial, deberá realizarse el estudio técnico específico que fije las condiciones y obras que permitan asegurar que la actividad a desarrollar no contamina el suelo ni las aguas subterráneas y no afecta la recarga del acuífero. El estudio específico de Aguas subterráneas deberá determinar la profundidad de la napa y permeabilidad de los suelos. El estudio deberá tener en consideración el "Levantamiento Hidrogeológico y Potencial de Agua Subterránea del Valle Central de la Región de Los Lagos", que ha sido llevado a cabo por la Oficina Técnica Puerto Varas del Servicio Nacional de Geología y Minería (SERNAGEOMIN) y financiado por el Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR).

Si el proyecto se ubica en un área señalada como de vulnerabilidad "alta" o "muy alta", deberá presentar las mitigaciones correspondientes conforme lo señale el organismo competente, que en este caso corresponde al MOP a través de sus Direcciones correspondientes y Servicio Nacional de Geología y Minería (SERNAGEOMIN).



ORDENANZA LOCAL

Será requisito previo para la recepción municipal del proyecto, que se encuentren construidas las obras de mitigación de riesgos, en caso que se requieran, conforme a lo señalado en el Estudio de Riesgo pertinente y a los proyectos aprobados por los organismos competentes, según corresponda.



O R D E N A N Z A L O C A L

27. ZONA DE EXTENSIÓN URBANA INDUSTRIAL 1 Cumpliendo condiciones

USOS DE SUELO PERMITIDOS ZEUI-1		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Sólo existente
	MULTIFAMILIAR	Prohibido
	HOSPEDAJE	Prohibido
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido
	COMERCIO	Permitido
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Excepto centros de rehabilitación conductual.
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Excepto cementerios, crematorios y centros de rehabilitación mental.
	SEGURIDAD	Permitido
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Sólo inofensivas

USOS DE SUELO PROHIBIDOS ZEUI-1
Uso residencial y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZEUI-1		
TERRENO	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	1000 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	ADOSAMIENTO	Prohibido
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	10 m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.5
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1
	ALTURA MÁXIMA	Según O.G.U.C.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	No aplica
NORMAS ESPECIALES		



O R D E N A N Z A L O C A L

28. ZONA DE EXTENSIÓN URBANA INDUSTRIAL 2 Cumpliendo condiciones

USOS DE SUELO PERMITIDOS ZEUI-2		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Sólo existente
	MULTIFAMILIAR	Prohibido
	HOSPEDAJE	Prohibido
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido
	COMERCIO	Permitido
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Excepto centros de rehabilitación conductual.
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Excepto cementerios, crematorios y centros de rehabilitación mental.
	SEGURIDAD	Permitido
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INDUSTRIA	Permitido
	TALLERES	Permitido
	ALMACENAJE	Permitido
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo frente a vías estructurantes
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	Permitido
	SANITARIA	Permitido
	ENERGÉTICA	Permitido

USOS DE SUELO PROHIBIDOS ZEUI-2
Uso residencial multifamiliar y hospedaje y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZEUI-2		
TERRENO	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	2500 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	ADOSAMIENTO	Prohibido
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	10 m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.5
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1
	ALTURA MÁXIMA	Según O.G.U.C.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	No aplica
NORMAS ESPECIALES		



BORDE COSTERO

La presente zonificación del Borde Costero comprendido dentro del Área Urbana de Puerto Montt se enmarca dentro de lo establecido en la Política Nacional de Uso del Borde Costero del Litoral de la República (D.S. N°475 de fecha 14 de Diciembre de 1994, del Ministerio de Defensa Nacional), la cual señala la importancia y trascendencia de una ocupación equilibrada y armónica del borde costero y tiene como objetivo propender a una adecuada compatibilización de las múltiples actividades que se realizan en el mismo.

Se tiene como objetivo específico proponer los usos preferentes del borde costero para su utilización sea esta a través de usos particulares, o concesiones marítimas según lo dispuesto por el D.F.L. N°340, de 1960, y por el Reglamento de Concesiones Marítimas que dispone como requisito para la solicitud de concesiones marítimas un certificado de la Dirección de Obras Municipales indicando si las obras proyectadas y el destino de la concesión se ajustan al uso de suelo establecido en el Plan Regulador Vigente.

Para los conceptos de esta ordenanza se entenderá el Borde Costero como *La franja del territorio comunal urbano que comprende la playa de mar y los terrenos de playas fiscales situados en el litoral, sujetos al control, fiscalización y supervigilancia del Ministerio de Defensa Nacional, Subsecretaría de Marina, y los terrenos de propiedad particular que según sus títulos de dominio deslinden con la línea de playa.*

Las edificaciones que se emplacen en el Borde Costero (playa de mar, terrenos de playa fiscal y predios particulares colindantes con la línea de playa) y las zonas urbanas adyacentes podrán optar a condiciones especiales cuando su uso de suelo esté contemplado dentro de la categoría "Turismo" (art. 24.6 O.L.).

Las zonas urbanas adyacentes son: R-4 (Residencial Panitao Bajo), AP-2 (Zona Industrial Bahía Chinquihue), SC-4 (Subcentralidad Chinquihue), RE-8 (Pob. El Progreso), RE-7 (Villa La Marina), RE-6 (Población Anahuac), ZEU Tenglo, Complejo Deportivo Chinquihue, CB-1, CB-2, CB-3, ZEU Pichipelluco, SC-1 (Subcentralidad Pelluco) y R2-A (Zona Residencial Pelluco en los predios que enfrentan el borde costero o Av. Las Toninas).

Los proyectos que se construyan en esta zona serán aprobados previamente por el Director de Obras Municipales, con informe favorable del Asesor Urbanista, quien determinará en cada caso la línea de edificación respecto del eje de la vía estructurante de acceso, la cual deberá ser definida en terreno en forma previa a inicio de las obras.

Todas las construcciones, instalaciones y edificios que soliciten ser emplazados en esta zona, deberán acreditar, mediante los proyectos respectivos, aprobados por servicios competentes, un adecuado abastecimiento de agua potable y tratamiento de aguas servidas, previas a su evacuación. De igual forma se deberán prever el número de estacionamientos necesarios para su funcionamiento, proponiendo las soluciones de accesibilidad técnicamente adecuadas que aseguren el libre y normal desplazamiento vehicular por la vía estructurante adyacente.



O R D E N A N Z A L O C A L

29. BORDE COSTERO 1 / BC-1 BORDE COSTERO CHINQUIHUE

USOS DE SUELO PERMITIDOS BC-1		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Sólo existente.
	MULTIFAMILIAR	Permitido.
	HOSPEDAJE	Permitido.
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido.
	COMERCIO	Sólo mercados, restaurantes y fuentes de soda.
	CULTO Y CULTURA	Excepto cines y multicines.
	DEPORTE	Sólo deportes náuticos.
	EDUCACIÓN	Permitido.
	ESPARCIMIENTO	Sólo zonas de pic-nic y camping.
	SALUD	Excepto centros de rehabilitación, cementerios y crematorios.
	SEGURIDAD	Sólo capitánias de puerto.
	SERVICIOS	Sólo servicios artesanales.
	SOCIAL	Permitido.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INDUSTRIA	Sólo inofensiva.
	TALLERES	Sólo inofensivos.
	ALMACENAJE	Sólo inofensivos.
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo frente a vías estructurantes.
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	Sólo recintos portuarios, malecones, muelles, chazas y atracaderos.
	SANITARIA	Prohibido.
	ENERGÉTICA	Prohibido.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS BC-1
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN BC-1		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	1000 m2.
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado.
	ADOSAMIENTO	Prohibido.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	5 mts.
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.5
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0.3
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1
	ALTURA MÁXIMA	2 pisos o 7,0 mts.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
NORMAS ESPECIALES	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
	<p>En caso de necesitar una altura mayor para el volumen edificado la propuesta podrá someterse a aprobación del Concejo Municipal previo informe favorable del Asesor Urbanista.</p> <p>Las Actividades Productivas sólo se permitirán cuando complementen la actividad marítima y portuaria.</p> <p>Cuando se trate de concesiones marítimas en terrenos de playa fiscales se exigirá una transparencia mínima del 70% y una altura máxima de 2,00 mts. en los cierros.</p> <p>Las actividades contempladas dentro del uso Turismo pueden acceder a los beneficios contemplados en el artículo 24.6 de la Ordenanza Local.</p>	



O R D E N A N Z A L O C A L

30. BORDE COSTERO 2 / BC-2 BORDE COSTERO CANAL DE TENGLO

USOS DE SUELO PERMITIDOS BC-2		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Sólo existente.
	MULTIFAMILIAR	Permitido.
	HOSPEDAJE	Permitido.
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido.
	COMERCIO	Sólo mercados, restaurantes y fuentes de soda.
	CULTO Y CULTURA	Excepto cines y multicines.
	DEPORTE	Sólo deportes náuticos.
	EDUCACIÓN	Permitido.
	ESPARCIMIENTO	Sólo zonas de pic-nic y camping.
	SALUD	Excepto centros de rehabilitación, cementerios y crematorios.
	SEGURIDAD	Sólo capitanías de puerto.
	SERVICIOS	Sólo servicios artesanales.
	SOCIAL	Permitido.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INDUSTRIA	Prohibido.
	TALLERES	Prohibido.
	ALMACENAJE	Prohibido.
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Prohibido.
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	Sólo muelles y atracaderos.
	SANITARIA	Prohibido.
	ENERGÉTICA	Prohibido.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS BC-2
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN BC-2		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	1000 m2.
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado.
	ADOSAMIENTO	Prohibido.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	5 mts.
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.5
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0.3
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1
	ALTURA MÁXIMA	2 pisos o 7,0 mts.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
NORMAS ESPECIALES	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
	<p>En caso de necesitar una altura mayor para el volumen edificado la propuesta podrá someterse a aprobación del Concejo Municipal previo informe favorable del Asesor Urbanista.</p> <p>Cuando se trate de concesiones marítimas en terrenos de playa fiscales se exigirá una transparencia mínima del 70% y una altura máxima de 2,00 mts. en los cierros.</p> <p>Las actividades contempladas dentro del uso Turismo pueden acceder a los beneficios contemplados en el artículo 24.6 de la Ordenanza Local.</p>	



O R D E N A N Z A L O C A L

31. BORDE COSTERO 3 / BC-3 BORDE COSTERO PUERTO MONTT

USOS DE SUELO PERMITIDOS BC-3		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Prohibido.
	MULTIFAMILIAR	Prohibido.
	HOSPEDAJE	Prohibido.
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido.
	COMERCIO	Sólo mercados, restaurantes y fuentes de soda.
	CULTO Y CULTURA	Excepto cines y multicines.
	DEPORTE	Sólo deportes náuticos.
	EDUCACIÓN	Permitido.
	ESPARCIMIENTO	Sólo casinos y acuarios.
	SALUD	Prohibido.
	SEGURIDAD	Sólo capitanías de puerto.
	SERVICIOS	Prohibido.
	SOCIAL	Permitido.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INDUSTRIA	Prohibido.
	TALLERES	Prohibido.
	ALMACENAJE	Prohibido.
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Prohibido.
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	Sólo malecones, chazas, muelles y atracaderos.
	SANITARIA	Prohibido.
	ENERGÉTICA	Prohibido.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS BC-3
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN BC-3		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	1000 m ² .
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado.
	ADOSAMIENTO	Prohibido.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	10 mts.
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.7
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0.3
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1
	ALTURA MÁXIMA	3 pisos o 7,0 mts.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
NORMAS ESPECIALES	<p>En caso de necesitar una altura mayor para el volumen edificado la propuesta podrá someterse a aprobación del Concejo Municipal previo informe favorable del Asesor Urbanista.</p> <p>En esta zona no se permitirán cierros de ningún tipo.</p> <p>Las concesiones otorgadas sobre la playa de mar o terrenos de playa fiscal deberán articularse a nivel con la costanera a través de rellenos o proyecciones perpendiculares (ej. Muelle), pudiendo también contemplar niveles públicos en el subsuelo de la misma. El área libre se entenderá como un espacio público de libre acceso.</p> <p>Las actividades contempladas dentro del uso Turismo pueden acceder a los beneficios contemplados en el artículo 24.6 de la Ordenanza Local.</p>	



O R D E N A N Z A L O C A L

32. BORDE COSTERO 4 / BC-4 BORDE COSTERO ISLA TENGLO

USOS DE SUELO PERMITIDOS BC-4		
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Prohibido.
	COMERCIO	Sólo mercados, restaurantes y fuentes de soda.
	CULTO Y CULTURA	Sólo centros culturales y de culto.
	DEPORTE	Sólo deportes náuticos.
	EDUCACIÓN	Permitido.
	ESPARCIMIENTO	Sólo zonas de pic-nic y camping y acuarios.
	SEGURIDAD	Sólo capitanías de puerto.
	SERVICIOS	Sólo servicios artesanales.
	SOCIAL	Permitido.
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	Sólo muelles y atracaderos.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS BC-4
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN BC-4		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	1000 m2.
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado.
	ADOSAMIENTO	Prohibido.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	5 mts.
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.5
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0.3
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1
	ALTURA MÁXIMA	2 pisos o 7,0 mts.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
DISTANCIAMIENTO		Según O.G.U.C.
	NORMAS ESPECIALES	En esta zona no se permitirán cierros de ningún tipo. Las actividades contempladas dentro del uso Turismo pueden acceder a los beneficios contemplados en el artículo 24.6 de la Ordenanza Local.

33. BALNEARIO 1 / B-1 BALNEARIO CHINQUIHUE

USOS DE SUELO PERMITIDOS B-1		
ESPACIO PUBLICO Y AREAS VERDES	AREAS VERDES PUBLICAS	Sólo balneario.
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	Sólo muelles y atracaderos.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS B-1	
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.	
NORMAS ESPECIALES	Se permitirán kioscos para la venta de golosinas, bebidas y artesanías e instalaciones sanitarias, mediante permisos provisorios otorgados por la Dirección de Obras Municipales de Puerto Montt.



O R D E N A N Z A L O C A L

34. BALNEARIO 2 / B-2 BALNEARIO PELLUCO

USOS DE SUELO PERMITIDOS BC-2		
ESPACIO PUBLICO Y AREAS VERDES	AREAS VERDES PUBLICAS	Sólo balneario.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS BC-2	
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.	
NORMAS ESPECIALES	Se permitirán kioscos para la venta de golosinas, bebidas y artesanías e instalaciones sanitarias, mediante permisos provisorios otorgados por la Dirección de Obras Municipales de Puerto Montt.

35. BALNEARIO 3 / B-3 BALNEARIO PELLUHUIN

USOS DE SUELO PERMITIDOS B-3		
ESPACIO PUBLICO Y AREAS VERDES	AREAS VERDES PUBLICAS	Sólo balneario.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS B-3	
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.	
NORMAS ESPECIALES	Se permitirán kioscos para la venta de golosinas, bebidas y artesanías e instalaciones sanitarias, mediante permisos provisorios otorgados por la Dirección de Obras Municipales de Puerto Montt.

36. BALNEARIO 4 / B-4 BALNEARIO PUNTILLA DE TENGLO

USOS DE SUELO PERMITIDOS B-4		
ESPACIO PUBLICO Y AREAS VERDES	AREAS VERDES PUBLICAS	Sólo balneario.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS B-4	
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.	
NORMAS ESPECIALES	Se permitirán kioscos para la venta de golosinas, bebidas y artesanías e instalaciones sanitarias, mediante permisos provisorios otorgados por la Dirección de Obras Municipales de Puerto Montt.



O R D E N A N Z A L O C A L

37. BALNEARIO 5 / B-5 BALNEARIO TENGLO SUR

USOS DE SUELO PERMITIDOS B-5		
ESPACIO PUBLICO Y AREAS VERDES	AREAS VERDES PUBLICAS	Sólo balneario.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS B-5	
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.	
NORMAS ESPECIALES	Se permitirán kioscos para la venta de golosinas, bebidas y artesanías e instalaciones sanitarias, mediante permisos provisorios otorgados por la Dirección de Obras Municipales de Puerto Montt.

38. CALETA 1 / C-1 CALETA PANITAO BAJO

USOS DE SUELO PERMITIDOS C-1		
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Sólo caleta, mercados y restaurantes.
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	Sólo chazas, muelles y atracaderos.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS C-1	
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.	
NORMAS ESPECIALES	Las obras de equipamiento e infraestructura deberán ser presentadas a manera de anteproyecto para su aprobación previa ante la Dirección de Obras Municipales de Puerto Montt.

39. CALETA 2 / C-2 CALETA ANAHUAC

USOS DE SUELO PERMITIDOS C-2		
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Sólo caleta, mercados y restaurantes.
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	Sólo chazas, muelles y atracaderos.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS C-2	
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.	
NORMAS ESPECIALES	Las obras de equipamiento e infraestructura deberán ser presentadas a manera de anteproyecto para su aprobación previa ante la Dirección de Obras Municipales de Puerto Montt.



O R D E N A N Z A L O C A L

40. CALETA 3 / C-3 CALETA ANGELMO

USOS DE SUELO PERMITIDOS C-3		
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Sólo caleta, mercados y restaurantes.
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	Sólo chazas, muelles y atracaderos.
USOS DE SUELO PROHIBIDOS C-3		
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.		
NORMAS ESPECIALES	Las obras de equipamiento e infraestructura deberán ser presentadas a manera de anteproyecto para su aprobación previa ante la Dirección de Obras Municipales de Puerto Montt.	

41. CALETA 4 / C-4 CALETA PICHIPELLUCO

USOS DE SUELO PERMITIDOS C-4		
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Sólo caleta, mercados y restaurantes.
	CULTURA	Permitido.
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	Sólo chazas, muelles y atracaderos.
USOS DE SUELO PROHIBIDOS C-4		
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.		
NORMAS ESPECIALES	Las obras de equipamiento e infraestructura deberán ser presentadas a manera de anteproyecto para su aprobación previa ante la Dirección de Obras Municipales de Puerto Montt.	

42. CALETA 5 / C-5 CALETA PUNTILLA DE TENGLO

USOS DE SUELO PERMITIDOS C-5		
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Sólo caleta, mercados y restaurantes.
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	Sólo chazas, muelles y atracaderos.
USOS DE SUELO PROHIBIDOS C-5		
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.		
NORMAS ESPECIALES	Las obras de equipamiento e infraestructura deberán ser presentadas a manera de anteproyecto para su aprobación previa ante la Dirección de Obras Municipales de Puerto Montt.	



ORDENANZA LOCAL

43. CALETA 6 / C-6 CALETA CAPILLA DE TENGLO

USOS DE SUELO PERMITIDOS C-6		
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Sólo caleta, mercados y restaurantes.
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	Sólo chazas, muelles y atracaderos.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS C-6	
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.	
NORMAS ESPECIALES	Las obras de equipamiento e infraestructura deberán ser presentadas a manera de anteproyecto para su aprobación previa ante la Dirección de Obras Municipales de Puerto Montt.



O R D E N A N Z A L O C A L

44. ZOIT Isla Tenglo 1 / ZOIT-1 Residencial

USOS DE SUELO PERMITIDOS ZOIT-1		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Permitido
	MULTIFAMILIAR	Permitido
	HOSPEDAJE	Permitido
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Permitido
	SALUD	Excepto cementerios y crematorios
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido

USOS DE SUELO PROHIBIDOS ZOIT -1
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZOIT-1		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	2500 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	No aplica
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	ADOSAMIENTO	Prohibido
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	5 m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.4
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.6 unifamiliar 1.5 multifamiliar
	ALTURA MÁXIMA	Según O.G.U.C.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTOS	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	40 h / ha unifamiliar 525 h / ha multifamiliar
NORMAS ESPECIALES		



O R D E N A N Z A L O C A L

45. ZOIT Isla Tenglo 2 / ZOIT-2 Equipamiento Local

USOS DE SUELO PERMITIDOS ZOIT-2		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Sólo existente
	HOSPEDAJE	Permitido
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Permitido
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Permitido
	SEGURIDAD	Permitido
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	TALLERES	Sólo inofensivos
	ALMACENAJE	Sólo inofensivos

USOS DE SUELO PROHIBIDOS ZOIT-2
Uso residencial multifamiliar y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZOIT-2		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	500 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	No aplica
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	ADOSAMIENTO	Prohibido
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	5m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.7
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1
	ALTURA MÁXIMA	9 m o 3 pisos
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTOS	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	60 h / há
NORMAS ESPECIALES		



O R D E N A N Z A L O C A L

46. ZOIT Isla Tenglo 3 / ZOIT-3 Equipamiento Regional

USOS DE SUELO PERMITIDOS ZOIT-3		
RESIDENCIAL		Prohibido
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido
	COMERCIO	Permitido
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Permitido
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Permitido
	SEGURIDAD	Permitido
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido

USOS DE SUELO PROHIBIDOS ZOIT -3
Uso residencial y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZOIT-3		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	2500 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	No aplica
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	ADOSAMIENTO	Prohibido
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	8m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.25
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	2
	ALTURA MÁXIMA	12 m o 4 pisos
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTOS	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	No aplica
NORMAS ESPECIALES		



ORDENANZA LOCAL

47. ZOIT Angelmó/ ZOIT-4

USOS DE SUELO PERMITIDOS ZOIT-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Sólo existente
	HOSPEDAJE	Permitido
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Permitido
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SEGURIDAD	Permitido
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido

USOS DE SUELO PROHIBIDOS ZOIT -4
Uso residencial multifamiliar y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZOIT-4		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	250 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	No aplica
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado, continuo.
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	6m o 2 pisos
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	60%
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	3m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.6
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	2.5
	ALTURA MÁXIMA	Según O.G.U.C.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTOS	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	No aplica
NORMAS ESPECIALES		



ORDENANZA LOCAL

48. ZONA RESIDENCIAL EXISTENTE / RE-1 ALERCE HISTÓRICO

USOS DE SUELO PERMITIDOS RE-1		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Permitido
	MULTIFAMILIAR	Permitido
	HOSPEDAJE	Permitido
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido
	COMERCIO	Excepto discotecas, mayoristas, megamercados, cabaret y moteles.
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Excepto centros de rehabilitación conductual
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Excepto cementerios y crematorios
	SEGURIDAD	Permitido
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	TALLERES	Sólo inofensivos
	ALMACENAJE	Sólo inofensivo
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo frente a vías estructurantes

USOS DE SUELO PROHIBIDOS RE -1
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN RE-1		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	500 m2 vivienda unifamiliar
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	500 m2 unifamiliar 1000 m2 multifamiliar y otros usos
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado y pareado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	3 m unifamiliar 5m multifamiliar y otros usos
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.7 unifamiliar 0.5 multifamiliar y otros usos
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1 unifamiliar 2 multifamiliar y otros usos
	ALTURA MÁXIMA	12 m o 4 pisos
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	60 h / há unifamiliar 1120 h / há multifamiliar en altura
NORMAS ESPECIALES		



ORDENANZA LOCAL

49. ZONA RESIDENCIAL EXISTENTE / RE-2 LA VARA

USOS DE SUELO PERMITIDOS RE-2		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Permitido
	MULTIFAMILIAR	Permitido
	HOSPEDAJE	Permitido
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido
	COMERCIO	Excepto discotecas, mayoristas, megamercados, cabaret y moteles.
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Excepto centros de rehabilitación conductual
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Excepto cementerios y crematorios
	SEGURIDAD	Permitido
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	TALLERES	Sólo inofensivo
	ALMACENAJE	Sólo inofensivo
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo frente a vías estructurantes

USOS DE SUELO PROHIBIDOS RE -2
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN RE-2		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	500 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	500 m ² unifamiliar 1000 m ² multifamiliar y otros usos
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado y pareado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
VOLUMEN EDIFICADO	ANTEJARDÍN MÍNIMO	5 m
	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.5
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1 unifamiliar 2 multifamiliar y otros usos
	ALTURA MÁXIMA	12 m o 4 pisos
	RASANTE	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
	DENSIDAD MÁXIMA	60 h / há unifamiliar 1120 h / há multifamiliar
NORMAS ESPECIALES		



ORDENANZA LOCAL

50. ZONA RESIDENCIAL EXISTENTE / RE-3 ALTO TENGLO

USOS DE SUELO PERMITIDOS RE-3		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Permitido
	MULTIFAMILIAR	Permitido
	HOSPEDAJE	Permitido
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido
	COMERCIO	Permitido
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Excepto centros de rehabilitación conductual
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Excepto cementerios y crematorios
	SEGURIDAD	Permitido
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	TALLERES	Sólo inofensivos
	ALMACENAJE	Sólo inofensivos
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo frente a vías estructurantes

USOS DE SUELO PROHIBIDOS RE -3
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN RE-3		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	1000 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	No aplica
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	ADOSAMIENTO	Prohibido
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	3 m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.6
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.6
	ALTURA MÁXIMA	Según O.G.U.C.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	40 h / há. unifamiliar 340 h / há multifamiliar
NORMAS ESPECIALES		



ORDENANZA LOCAL

51. ZONA RESIDENCIAL EXISTENTES / RE-4 PUNTILLA TENGLO

USOS DE SUELO PERMITIDOS RE-4		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Permitido
	MULTIFAMILIAR	Prohibido
	HOSPEDAJE	Prohibido
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Prohibido
	COMERCIO	Permitido
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Permitido
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Permitido
	SEGURIDAD	Permitido
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	TALLERES	Permitido

USOS DE SUELO PROHIBIDOS RE -4
Uso residencial multifamiliar y hospedaje y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN RE-4		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	150 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	150 m ² unifamiliar 500 m ² otros usos
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	2 m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.7
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1
	ALTURA MÁXIMA	Según O.G.U.C.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	186 h / há.
NORMAS ESPECIALES		



O R D E N A N Z A L O C A L

52. ZONA RESIDENCIAL EXISTENTES / RE-5 COSTA TENGLÓ

USOS DE SUELO PERMITIDOS RE-5		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Permitido
	MULTIFAMILIAR	Permitido
	HOSPEDAJE	Permitido
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Permitido
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Permitido
	SEGURIDAD	Permitido
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	TALLERES	Sólo relacionados a la actividad marítima
	ALMACENAJE	Sólo relacionados a la actividad marítima

USOS DE SUELO PROHIBIDOS RE -5
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN RE-5		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	1000 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	No aplica
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	3 m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.5
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.8
	ALTURA MÁXIMA	3 pisos o 9 m
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	40 h / há. unifamiliar 640 h / há multifamiliar
NORMAS ESPECIALES		



O R D E N A N Z A L O C A L

53. ZONA RESIDENCIAL EXISTENTES / RE-6 ANAHUAC

USOS DE SUELO PERMITIDOS RE-6		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Permitido
	HOSPEDAJE	Permitido
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Permitido
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Permitido
	SEGURIDAD	Permitido
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	TALLERES	Sólo relacionados a la actividad marítima
	ALMACENAJE	Sólo relacionados a la actividad marítima

USOS DE SUELO PROHIBIDOS RE -6
Usos residencial multifamiliar y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN RE-6		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	150 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	150 m ² unifamiliar 500 m ² otros usos
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	2 m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.7
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1
	ALTURA MÁXIMA	Según O.G.U.C.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	186 h / há.
NORMAS ESPECIALES		



ORDENANZA LOCAL

54. ZONA RESIDENCIAL EXISTENTES / RE-7 VILLA NAVAL

USOS DE SUELO PERMITIDOS RE-7		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Permitido
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Permitido
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Permitido
	SEGURIDAD	Permitido
	SERVICIOS	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	TALLERES	Permitido
	ALMACENAJE	Permitido

USOS DE SUELO PROHIBIDOS RE -7
Uso residencial multifamiliar y hospedaje y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN RE-7		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	150 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	150 m ² unifamiliar 500 m ² otros usos
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	2 m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.7
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1
	ALTURA MÁXIMA	Según O.G.U.C.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	186 h / há. unifamiliar
	NORMAS ESPECIALES	



ORDENANZA LOCAL

55. ZONA RESIDENCIAL EXISTENTES / RE-8 EL PROGRESO

USOS DE SUELO PERMITIDOS RE-8		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Permitido
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Permitido
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Permitido
	SEGURIDAD	Permitido
	SERVICIOS	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	TALLERES	Permitido
	ALMACENAJE	Permitido

USOS DE SUELO PROHIBIDOS RE -8
Uso residencial multifamiliar y hospedaje y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN RE-8		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	150 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	150 m ² unifamiliar 500 m ² otros usos
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	2 m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.7
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1
	ALTURA MÁXIMA	Según O.G.U.C.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	186 h / há. unifamiliar
	NORMAS ESPECIALES	



O R D E N A N Z A L O C A L

56. ZONA DE ÁREAS VERDES / AV

Las Edificaciones que se proyecten en las áreas verdes serán sólo las complementarias, como camarines y Servicios Higiénicos a los usos permitidos en ellas: quioscos para ventas de diarios, revistas y confites; juegos infantiles, piletas y similares. Su implementación estará condicionada a lo indicado en el artículo 2.1.30.de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y al art. 43 de esta Ordenanza Local.

El Municipio podrá autorizar la instalación por un período determinado de tiempo de cuyas estructuras sean de carácter temporal, como son ferias artesanales, teatros al aire libre y otros similares. Las estructuras/o construcciones temporales que dichas actividades requieran estarán sujetas a las normas de edificación de ésta zona.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN AV		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	2.500 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	No aplica
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	2 m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.05
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,05
	ALTURA MÁXIMA	Según O.G.U.C.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	250 h / há.
NORMAS ESPECIALES		



O R D E N A N Z A L O C A L

57. ZONA PU Zona de Parque Urbano

Las Edificaciones que se proyecten en las áreas verdes serán sólo las complementarias, como camarines y Servicios Higiénicos a los usos permitidos en ellas: quioscos para ventas de diarios, revistas y confites; juegos infantiles, piletas y similares. Su implementación estará condicionada a lo indicado en el artículo 2.1.30.de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y al art. 43 de esta Ordenanza Local.

El Municipio podrá autorizar la instalación por un período determinado de tiempo de cuyas estructuras sean de carácter temporal, como son ferias artesanales, teatros al aire libre y otros similares. Las estructuras/o construcciones temporales que dichas actividades requieran estarán sujetas a las normas de edificación de ésta zona.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PU		
TERRENO	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	5000 m2
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	10 m
	RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LÍNEA OFICIAL	No Aplica
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.2
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.2
	ALTURA MÁXIMA	12 m o 4 pisos
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	No Aplica
NORMAS ESPECIALES		



O R D E N A N Z A L O C A L

58. ZONA D Zona de Equipamiento Deportivo

USOS DE SUELO PERMITIDOS D

RESIDENCIAL	HOSPEDAJE	Sólo hoteles
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Permitido
	ESPARCIMIENTO	Permitido

USOS DE SUELO PROHIBIDOS D

Uso residencial y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN D

TERRENO	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	2.000 m ²
	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA POR USO	No Aplica
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	5 m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.4
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1
	ALTURA MÁXIMA	3 pisos o 9 m
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	No Aplica
NORMAS ESPECIALES		



ORDENANZA LOCAL

59. ZONA DE BOSQUE NATIVO

USOS DE SUELO PERMITIDOS BN		
RESIDENCIAL	HOSPEDAJE	Permitido
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido
	COMERCIO	Restaurantes y centros de eventos
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Sólo gimnasios y piscinas
	EDUCACIÓN	Educación superior, sólo relacionada al tema forestal-medioambiental
	ESPARCIMIENTO	Parque zoológico y camping.
	SALUD	Centros de rehabilitación, casas de reposo, hogares de acogida con atención de salud.
	SOCIAL	Permitido

USOS DE SUELO PROHIBIDOS BN
Uso residencial y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN BN		
TERRENO	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	10.000 m ²
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No aplica
	ADOSAMIENTO	Prohibido
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	15 m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.1
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.2
	ALTURA MÁXIMA	12 m o 4 pisos
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	No aplica
NORMAS ESPECIALES	Será posible la asimilación del 50% de la superficie del bosque, a las condiciones de uso de suelo y edificación de las ZEUC 1 y 2, según corresponda a su localización, previa presentación a la DOM de un Plan de Manejo aprobado por la CONAF. Se deberá efectuar la reforestación derivada del Plan de Manejo, en terrenos dentro del Territorio administrativo Comunal de Puerto Montt.	



O R D E N A N Z A L O C A L

60. ZONA L-1 LADERAS CENTRO

USOS DE SUELO PERMITIDOS L-1		
RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	Permitido
	HOSPEDAJE	Sólo hoteles
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Sólo locales comerciales, bares, pubs y restaurantes
	CULTO Y CULTURA	Sólo centros culturales, museos, bibliotecas, salas de concierto o espectáculos, teatros, auditorios, centro de convenciones, salas de exposición.
	DEPORTE	Sólo piscinas y gimnasios
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido

USOS DE SUELO PROHIBIDOS L-1
Uso residencial unifamiliar y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos o condicionados

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN L-1		
TERRENO	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	2000
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado y escalonado ¹⁸
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	5 m
VOLUMEN EDIFICADO	RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LÍNEA OFICIAL	No Aplica
	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.7
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	0.3
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	2.5
	ALTURA MÁXIMA	Según O.G.U.C., excepto lo consignado en las normas especiales.
	RASANTE	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
	DENSIDAD MÁXIMA	1000 h/ há
NORMAS ESPECIALES	La altura máxima será de 6m o 2 pisos sobre la cota superior de la ladera, cuando esta sea el elemento limítrofe entre la zona Centro (C) y la zona Pericentro (PC). Cuando la zona L1 se encuentre rodeada por C, la altura será según O.G.U.C.	

¹⁸ Art. 12 de esta Ordenanza Local



61. ZONA L-2
Zona de Parque Ladera

La zona del Parque Ladera del PRC-PMO, corresponde específicamente a las quebradas, laderas y lomas que configuran el aterrazamiento propio de la ciudad, en las cuáles se deberá procurar la protección del medio natural, para el goce paisajístico de toda la comunidad.

En esta zona, a excepción de la zona central, debidamente graficada en el plano PRC-PMO1, se prohíbe toda intervención que afecte su condición, permitiéndose sólo el desarrollo de áreas verdes, vialidad y obras de arte, debiendo mantener y resguardar la riqueza paisajística y natural existente. Se permitirán instalaciones menores complementarias al uso residencial, de equipamiento turístico y de esparcimiento, siempre y cuando contribuyan a destacar y rescatar el valor natural de ella.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN L-2		
TERRENO	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	5000
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
	ALTURA MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PLACA	No Aplica
	ADOSAMIENTO	Según O.G.U.C.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	10 m
	RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LÍNEA OFICIAL	No Aplica
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.4
	COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.8
	ALTURA MÁXIMA	12 m o 4 pisos
	RASANTE	Según O.G.U.C.
	DISTANCIAMIENTO	Según O.G.U.C.
DENSIDAD	DENSIDAD MÁXIMA	No Aplica
NORMAS ESPECIALES		

62. ZONA L-3

Laderas con riesgo geofísico por remoción en masas

Esta zona esta comprende los terrenos ocupados por laderas naturales, cuya vegetación es necesario preservar o incrementar en orden a impedir la erosión, en las cuales no se permite ningún tipo de edificación y estarán destinadas a forestación y/o reforestación, a objeto de mantener y/o incrementar el valor paisajístico, la defensa de la flora y fauna silvestre; de conformidad al D.S. N° 4.363 de 1931, publicado en el Diario Oficial del 31 de Julio de 1931, del Ministerio de Tierras y Colonización, Ley de Bosques.



ORDENANZA LOCAL

ZONAS DE RESTRICCIÓN

Conforman Zonas de Restricción aquellas zonas genéricas que se señalan en otros cuerpos legales aún cuando no se citen expresamente en este texto y las que se indican a continuación:

ZONAS DE RESTRICCIÓN NATURALES

63. ZONA DE RESTRICCIÓN DE CAUCES NATURALES / CN

Quebradas, bordes de ríos, esteros y lagunas

Esta zona está constituida por los terrenos que presentan condiciones naturales de riesgo por inundación, y que deben ser protegidas y resguardadas para mantener el escurrimiento de las aguas en áreas urbanas.

1. De los sistemas de evacuación de aguas lluvias y zonas de restricción de cauces naturales

1°

Se entenderá por red primaria de evacuación de aguas lluvias existente a todos los cursos de agua y colectores de aguas lluvia definidos como tal en el "Plan Maestro de evacuación y drenaje de aguas lluvias de Puerto Montt", elaborado por el M.O.P. y aprobado con fecha 3 de enero de 2003 (Decreto M.O.P. N° 1909 de 31/10/2002).

2°

Se entenderá por red secundaria de evacuación de aguas lluvias aquella no definida como Red Primaria en el "Plan Maestro de Evacuación y Drenaje de Aguas Lluvias de Puerto Montt" elaborado por el M.O.P.

3°

En relación a obras nuevas de evacuación de aguas lluvias, que intervengan la red primaria existente (cauce, canal o colector), el responsable deberá presentar un proyecto al M.O.P.-Dirección de Obras Hidráulicas para su aprobación, sin perjuicio de lo indicado en el párrafo 6° acerca de las atribuciones de la Dirección General De Aguas en materia de modificación de cauces.

4°

En relación a obras nuevas de evacuación de aguas lluvias, que intervengan la red secundaria existente, el responsable deberá presentar, para su aprobación, un proyecto al MINVU-SERVIU o al organismo competente de acuerdo a la legislación vigente, y al M.O.P.-Dirección de Obras Hidráulicas.

5°

Se entenderá por red de evacuación de aguas lluvias para la localidad de Alerce aquella, definida como tal en el "Estudio Proyecto de Aguas Lluvias para la ciudad satélite de Alerce", realizado por el MINVU.



ORDENANZA LOCAL

En relación a obras nuevas de evacuación de aguas lluvias, que intervengan la red de evacuación de aguas lluvias existente en la localidad de Alerce, el responsable deberá presentar, para su aprobación, un proyecto al M.O.P.-Dirección de Obras Hidráulicas y MINVU, sin perjuicio de lo indicado en el párrafo 6° acerca de las atribuciones de la Dirección General De Aguas en materia de modificación de cauces.

6°

En relación a obras nuevas de evacuación de aguas lluvias o de cualquier otro tipo (abovedamientos, sifones, defensas fluviales, etc.), que intervengan cauces naturales (ríos, esteros y lagunas), el responsable deberá presentar un proyecto al M.O.P.-Dirección General de Aguas para su aprobación, de acuerdo a lo indicado en los artículos 41 y 171 del Código de Aguas, sin perjuicio de lo indicado en los párrafos 3° y 5°.

7°

En relación a obras nuevas que intervengan el subsuelo, el responsable deberá presentar un proyecto al M.O.P.-Dirección de Obras Hidráulicas para su consulta y aprobación en cuanto a las posibles interferencias con la red primaria proyectada y al SERVIU u organismo competente conforme a legislación, en cuanto a las posibles interferencias con la red secundaria.

8°

El siguiente listado de ríos, quebradas, esteros y canales existentes dentro del radio urbano de la comuna de Puerto Montt, será de especial resguardo acerca de las obras que en ellos se realicen, a fin de preservar su carácter de evacuadores naturales de las aguas lluvias. Asimismo, se indican sus anchos de restricción.

CAUCE	ANCHO FAJA [m]	OBS.
RÍOS Y AFLUENTES		
Río Trapén.	40	(1), (2)
Río Taylor.	40	(1), (2)
Esteros Afluentes río Taylor.	20	(1), (3)
Río Negro en Alerce.	40	(1), (2)
Esteros Afluentes Río Negro en Alerce.	20	(1), (3)
Río Arenas.	40	(1), (2)
Esteros Afluentes Río Arenas en Alerce.	20	(1), (3)
QUEBRADAS		
Quebrada Egaña.	20	(1), (3)
Quebrada Mirador.	20	(1), (3)
Quebrada Mirasol.	20	(1), (3)
Quebrada Socovesa Norte o Cardonal.	20	(1), (3)
Quebrada Socovesa Sur o Jardín del Mar.	20	(1), (3)
Quebrada Alessandri.	20	(1), (3)
Quebrada Anahuac.	20	(1), (3)



O R D E N A N Z A L O C A L

Quebrada Terminal.	20	(1), (3)
Quebrada Camino a Chinquihue.	20	(1), (3)
Quebrada Caulluhuapi sur.	20	(1), (3)
Quebrada Caulluhuapi norte.	20	(1), (3)
Quebrada Chincui.	20	(1), (3)
Quebrada descarga Proyecto 4-D.	20	(1), (3), (5)
Quebrada descarga Proyecto 4-E.	20	(1), (3), (5)
Quebrada descarga Proyecto 4-P.	20	(1), (3), (5)
Quebrada descarga Proyecto 4-G.	20	(1), (3), (5)
Quebrada descarga Proyecto 4-I.	20	(1), (3), (5)
Quebrada descarga Proyecto 4-I, 4-J.	20	(1), (3), (5)
Quebrada descarga Proyecto 4-L.	20	(1), (3), (5)
Quebrada descarga Proyecto 6-E1.	20	(1), (3), (5)
Quebrada descarga Proyecto 6-E2, 6-F.	20	(1), (3), (5)
Quebrada descarga Proyecto 7-B.	20	(1), (3), (5)
Quebrada descarga Proyecto 7-C.	20	(1), (3), (5)
Quebrada descarga Proyecto 7-D.	20	(1), (3), (5)
ESTEROS		
Estero Pelluco.	40	(1)
Estero Pichipelluco.	20	(1), (3)
Estero Lobos.	Variable	(4).
Estero Los Pelúes.	Variable	(4).
Estero Chinquihue.	40	(1)
Estero Garzas.	20	(1), (3)
Estero Las Camelias o Canal Ibañez.	10	(5).
CANALES		
Canal Los Laureles.		(5).
Canal Cochrane.		(5).
Canal Carlos Condell.		(5).
Canal Los Pelues.		(5).
Canal Pudeto y Ecuador.		(5).
Canal Regimiento.		(5).
Canal San Antonio.		(5).
Canal Tagua Tagua.		(5).
Canal Sol De Oriente.		(5).
Canales Población Modelo.		(5).

DETALLE OBSERVACIONES

(1).	Sin Estudio.
(2).	Ancho medido desde la ribera.
(3).	Ancho de 10 m medidos hacia cada lado desde el centro del cauce.
(4).	Para mayor detalle debe remitirse al Estudio "Proposición De Deslindes Bien Nacional De Uso Público Estero Lobos", DOH (2004).
(5).	Para detalles remitirse al Estudio "Plan Maestro De Evacuación Y Drenaje De Aguas Lluvias De Puerto Montt Xª Región", DOH.



O R D E N A N Z A L O C A L

Asimismo, se protegen las lagunas afluentes al río Negro que se ubican en el sector oriente de la zona urbana, a fin de preservar sus efectos de retardo y mitigación de crecidas:

CAUCE	ANCHO FAJA [m]
LAGUNA	
Laguna Mansa.	Variable de acuerdo a Plano PRC-PMO
Laguna Sin Nombre 1.	Variable de acuerdo a Plano PRC-PMO
Laguna Sin Nombre 2.	Variable de acuerdo a Plano PRC-PMO
Laguna Sin Nombre 3.	Variable de acuerdo a Plano PRC-PMO

Todo proyecto de modificación de cualquiera de estos cauces estará afecto al procedimiento mencionado en los párrafos 3°, 5° y 6°.

9° Los siguientes usos generales de espacio abierto están permitidos en la Zonas de Restricción de Cauces Naturales (ríos, quebradas, esteros, lagunas):

a) Zona de Caudales Frecuentes. Ningún uso permitido. Solo como vía de escurrimiento de caudales de drenaje.

b) Zona de Inundación. Están permitidos los usos que, no estando prohibidos por cualquier otro reglamento se ajusten a:

(1) Usos agrícolas, tales como cultivos, criaderos de plantas al aire libre, horticultura, viticultura y cosechas de plantas silvestres

(2) Usos recreacionales no estructurales: áreas de deportes (terrestres y acuáticos), zonas de recreación, camping, parques, etc., actividades que requieran infraestructura mediana y de uso temporal durante época de estiaje, ferias libres, parques de juego, etc., áreas de preservación paisajístico-biológica. Estos usos quedan sujetos a las limitaciones del cauce y del terreno.

10° En el caso que se generen los estudios pertinentes, las zonas de restricción de cauces naturales, (ríos, quebradas, esteros, lagunas) deben restringir el uso de suelo a las siguientes actividades y de la siguiente forma:

a) Zona de Caudales Frecuentes. Se ubica bajo la curva de inundación de 2 años de período de retorno.

Ningún uso permitido. Solo como vía de escurrimiento de caudales de drenaje

b) Zona de Caudales Poco Frecuentes y Extraordinarios. Se ubica entre las curvas de nivel de escurrimiento de período de retorno de 2 años y de 25 años.



ORDENANZA LOCAL

(1) Usos agrícolas, tales como cultivos, criaderos de plantas al aire libre, horticultura, viticultura y cosechas de plantas silvestres

(2) Usos recreacionales no estructurales: áreas de deportes terrestres y acuáticos zonas de recreación, camping, parques, etc., actividades que requieran infraestructura mediana y de uso temporal durante época de estiaje, ferias libres, parques de juego, etc., áreas de preservación paisajístico-biológica. Estos usos quedan sujetos a las limitaciones del cauce y del terreno.

11° Los siguientes son los usos prohibidos en la Zonas de Restricción de Cauces Naturales (ríos, quebradas, esteros, lagunas):

1) Estructuras habitables con un alto potencial de daños por crecidas o aquellas no asociadas con usos de espacio abierto.

2) Usos que no compatibles con o en detrimento de usos permitidos en áreas contiguas.

3) Cualquier sistema de aguas servidas, excepto letrinas portátiles que sean removidas antes de las crecidas.

5) Cualquier pozo público o privado usado para obtener agua potable, excepto aquellos para áreas de recreación que cumplan con los estándares de salud vigentes en el área.

6) Cualquier disposición de sólidos o de materiales de desechos peligrosos.

7) Cualquier planta de tratamiento de aguas servidas.

8) En general, estructuras que obstruyan el libre escurrimiento de las aguas, reduciendo su capacidad hidráulica o provocando desvíos inadecuados del flujo.

12° No obstante todo lo anterior, cualquier proyecto de urbanización y/o evacuación de aguas lluvias deberá respetar lo indicado en la Ley N° 19.525 y sus modificaciones posteriores.

2. Medidas no estructurales.

Las zonas de restricción de quebradas y cauces deben prohibir la eliminación de la vegetación existente. El tratamiento de esta vegetación debe ser aprobado mediante pronunciamiento de los organismos competentes CONAF, Dirección General de Aguas y Dirección de Obras Hidráulicas.

El uso de suelos en terrenos ribereños en esteros pueden tener superficie de ocupación de suelos de tal manera de no aumentar significativamente la impermeabilización.

En el diseño de las intervenciones a cauces naturales debe privilegiarse el criterio de uso de áreas verdes para la protección de curso de agua o para el retardo de los caudales peak de aguas lluvia.



ZONAS DE RESTRICCIÓN DE EQUIPAMIENTOS DE ALTO IMPACTO

64. Seguridad / EAI-1

Comprende aquellos terrenos ocupados por los recintos militares existentes, en ellos se permitirán las construcciones que sirvan y/o complementen sus funciones, y las características de edificación por razones de seguridad, las determinara la institución respectiva. Lo anterior rige también para Cárceles.

65. Cementerios / EAI-2

Faja de 25 metros no edificable con viviendas, establecida por el Reglamento General de Cementerios, D.S. N° 357 de 1970, del Ministerio de Salud, (D.O. del 18/06/70), y demás normas pertinentes.

66. Reserva de Equipamientos / EAI-3

Comprende aquellos terrenos reservados especialmente para usos de Equipamiento Público y otras obras complementarias destinados a salud, educación, seguridad, cultura y servicios públicos.

ZONAS DE RESTRICCIÓN DE INFRAESTRUCTURA

Son aquellas zonas con usos de suelo restringidos que se establecen con el objeto de asegurar el funcionamiento adecuado de obras de infraestructura y, al mismo tiempo, reducir los riesgos que su uso urbano implica para las personas.

En el evento que cualquiera de las infraestructuras que se enuncian a continuación fueran eliminadas o desplazadas de su actual lugar, estas zonas se asimilará a los usos de suelo de la zona inmediatamente adyacente, lo cual será calificado por el Director de Obras previo informe favorable de la Secretaría Regional del MINVU X Región, sólo cuando esta disposición se haya efectuado formalmente por el Servicio competente.

67. Zona de Infraestructura de Comunicaciones / RI-1

Comprende los terrenos donde se ubican las instalaciones de telecomunicaciones. En estos no podrán interponerse obstáculos físicos que pueden interferir el natural funcionamiento de las telecomunicaciones.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Vivienda cuidador, oficinas administrativas, Bodegas y obras complementarias a la actividad.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.



68. Subestaciones y líneas de alta tensión / RI-2

Fajas no edificables bajo las líneas de Alta Tensión, así como terrenos donde se emplazan estaciones y subestaciones eléctricas, de acuerdo con: el Artículo 56° del D.F.L. N° 1 de Minería, de 1982, los reglamentos sobre la materia aprobados por Resoluciones de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (artículos 108 al 111 del Reglamento SEC: NSEG SE.EN.71, "Instalaciones de Corrientes fuertes", las normas contenidas en los manuales técnicos de ENDESA, y otras normas legales sobre esta materia.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Vivienda cuidador, oficinas administrativas, Bodegas y obras complementarias a la actividad.

Centrales de distribución, tendidos de alta tensión.

Áreas Verdes

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.

69. Infraestructura Sanitaria / RI-3

Terrenos en que se emplazan obras o instalaciones de infraestructura tales como, pozos de captación, plantas de filtros y estanques de agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas, plantas elevadoras de aguas servidas, etc., con el objeto de asegurar su buen funcionamiento y proteger la salud de los habitantes. Las normas aplicables a cada uno de estos casos serán las dictadas por los servicios competentes.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Vivienda cuidador, oficinas administrativas, Bodegas y obras complementarias a la actividad.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.

70. Recintos Portuarios / RI-4

Comprende los terrenos ocupados por el puerto y sus instalaciones anexas, en orden a asegurar su funcionamiento y evitar riesgos a las personas. En ellas rigen las normas de los servicios respectivos.



ORDENANZA LOCAL

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Todas las obras necesarias para el buen funcionamiento del puerto. En general se permite cualquier tipo de edificación que sea complementaria a la actividad portuaria

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.

71. Transporte Rodoviario / RI-5

Comprende aquellos terrenos reservados especialmente para los usos de terminales de transporte y otras obras complementarias. La Dirección de Obras Municipales, exigirá el cabal cumplimiento de todas las normas especiales de seguridad que rigen sobre este tipo de establecimientos, emanados de los servicios respectivos.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Equipamiento: Comercio y Seguridad.
Actividades Productivas: Talleres (Servicios Artesanales).
Infraestructura Actividades complementarias a la vialidad y el transporte, además de terminales de transporte terrestre.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.

Condiciones especiales

Superficie predial mínima:	10.000 m ² .
Sistema de agrupamiento:	Aislado.
Antejardín:	8 m
Altura máxima:	Según OGUC
Coefficiente de Constructibilidad:	0,6
Coefficiente de Ocupación de Suelo:	0,6

72. Aeródromos y Aeropuertos / RI-6

Territorios afectados por la proyección de las superficies limitadoras de obstáculos que determine en cada caso la Dirección General de Aeronáutica Civil en los terrenos aledaños a Aeropuertos, Aeródromos y Helipuertos públicos, según lo previsto en la Ley N° 18.916, del Ministerio de Defensa que aprueba el Código Aeronáutico.



O R D E N A N Z A L O C A L

73. Trazados ferroviarios / RI-7

Fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles, según lo previsto en el Artículo 34 de la Ley General de Ferrocarriles, D.S. N° 1.157, del Ministerio de Fomento, de 1931, (D.O. del 16/9/31).

ZONAS DE RESTRICCIÓN POR RIESGO DE INFRAESTRUCTURAS

74. Terminales y plantas de combustibles / RI-8

Esta zona, quedará congelada de acuerdo al artículo 62 de la LGUC, prohibiéndose cualquier ampliación y construcciones que no sean las que en ese artículo se consignan excepto la construcción de oficinas administrativas y servicios de personal, con un coeficiente de constructibilidad máximo de 0,2.

75. Oleoductos / RI-9

Esta zona de protección corresponde a una faja de terreno de 10 o 15 m de ancho, según sea el diámetro del ducto. La ubicación, delimitación y precisión de la dimensión de la faja deberán ser determinadas por el organismo competente, en las condiciones que se detallan en el D.S. 278 de 1983, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, publicado en el D.O. del 9/2/83.

Lo anterior, sin perjuicio de someter estas instalaciones al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, según el Artículo 10º, especialmente en la letra j) de la Ley 19.300, de Bases del Medio Ambiente.

Con el objeto de prevenir cualquier tipo de riesgo a la población, como asimismo, por su propia seguridad, en esta faja se deberá prohibir plantar árboles, emplazar construcciones, realizar movimientos de tierra o disminuir la cubierta de tierra.

76. Plantas generadoras de electricidad / RI-10

Esta zona, quedará congelada de acuerdo al artículo 62 de la LGUC, prohibiéndose cualquier ampliación y construcciones que no sean las que en ese artículo se consignan.

ZONAS DE RESTRICCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS EVACUADAS

77. Ex vertederos y Lagunas de estabilización / IE-1

Terrenos en los cuales se han localizado botaderos de basura, donde sólo se permitirán nuevas construcciones con una autorización extendida por el Servicio de Salud, que garantice que los terrenos se encuentren en condiciones sanitarias óptimas para tal efecto, y presentando Estudio de Riesgos, que asegure que los terrenos han recuperado su calidad y su estabilidad y que son aptos para urbanizar.



78.Ex Estanques de Petróleo/ IE - 2

Terrenos en los cuales, previo a remediación del terreno se permitirán nuevas construcciones con una autorización extendida por el Servicio de Salud, que garantice que los terrenos se encuentren en condiciones sanitarias óptimas para tal efecto, y presentando Estudio de Riesgos, que asegure que los terrenos han recuperado su calidad y su estabilidad y que son aptos para urbanizar.



ORDENANZA LOCAL

TÍTULO V ZONAS E INMUEBLES PROTEGIDOS

ARTÍCULO 74

Generalidades

Según lo establecido en el Artículo 60 de la L.G.U.C., se señalan los inmuebles y zonas de Conservación Histórica, en cuyo caso, los permisos para rehabilitación, reconstrucción, demolición, ampliación o modificación sólo podrán ser otorgados por la D.O.M. con la autorización previa de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de los Lagos, siempre que las condiciones urbanísticas y constructivas a aplicar sean las establecidas en la presente Ordenanza o estén determinadas en forma expresa en Planos Seccionales elaborados con este fin.

ARTÍCULO 75

Destinos permitidos

Sólo se autorizará el cambio de destino para uso de equipamiento de servicios públicos, Servicios Profesionales, Educacional, Comercio Minorista, Cultura, Esparcimiento y Turismo, de acuerdo con las normas de uso de suelo señalados para la zona en que se emplacen, no autorizándose el cambio de destino para usos de actividades productivas tales como industrias, talleres, almacenamiento, establecimientos de impacto similar y servicios artesanales, mantención de vehículos, estacionamientos o afines.

ARTÍCULO 76

Monumentos Nacionales

76.1. Condiciones generales para Monumentos Nacionales.

Para el caso de los Monumentos Históricos se deberá aplicar lo establecido en la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales, y normas específicas debiendo por lo tanto aplicarse en ellos las normas de protección establecidas por dicha Ley.

76.2. Monumentos Nacionales al 2008.

Imagen	Monumentos Nacionales al 2008	N° Decreto	Fecha	Categoría
	Torre Campanario del Colegio San Francisco Javier	D.S 975	25/09/1997	Monumento Histórico
	Sitio de Monte Verde	D. Ley		Monumento Arqueológico
	Bosque Fosilde Punta Pelluco	D.S 49	17/01/1978	Santuario de la Naturaleza



ARTÍCULO 77**Inmuebles de Conservación Histórica**

Los Inmuebles de Conservación Histórica, deberán cumplir con las normas contenidas en el presente capítulo.

Aquellos inmuebles declarados de Conservación Histórica, cuyas edificaciones no cumplan con lo establecido en esta Ordenanza, en lo relativo a altura, línea oficial y línea de edificación, podrán mantener sus características en lo que al inmueble mismo respecta.

77.1. Mantenimiento e intervención en ICH.

Los propietarios de inmuebles declarados de Conservación Histórica, deberán revocar, limpiar o pintar sus fachadas, las medianeras que hayan quedado al descubierto, y a mantener sus instalaciones en buen estado, asegurando la conservación de su valor histórico. Lo anterior también será válido para las Zonas y los Hitos declarados de Conservación Histórica.

Para los inmuebles declarados de **Conservación Histórica**, se deberá mantener la integridad de aquella parte del inmueble que tenga esta característica, autorizándose obras de restauración y mantenimiento, debiendo respetarse en el resto de la construcción, en relación a la parte conservada, las proporciones, características volumétricas y de fachada, sin perjuicio de ser aplicadas las normas establecidas para el sector, manteniendo las exigencias precedentemente señaladas.

En el caso de demolición de un inmueble declarado como Monumento Histórico, la nueva edificación que se proyecte, conservará la misma altura y volumetría, coeficiente de constructibilidad que el inmueble precedente, cualquiera sean las alturas mínimas o máximas establecidas para la respectiva zona o sector.

En los sectores aledaños y en los predios colindantes, laterales y/o posteriores a inmuebles declarados Monumentos Históricos o de Conservación Histórica, las nuevas edificaciones que se proyecten, deberán supeditar la volumetría, el tratamiento de fachadas y sus alturas a las de dichos inmuebles lo que será calificado en cada caso, por el Director de Obras Municipales, cualquiera sean las alturas mínimas o máximas establecidas para la respectiva zona o sector.

Esta clasificación comporta para el propietario el derecho a postular, con el patrocinio del Municipio a los subsidios de Rehabilitación patrimonial y a los fondos concursables del programa de espacios públicos patrimoniales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

77.2. Clasificación de los ICH.

En la siguiente tabla se indican los Monumentos e Inmuebles de Conservación Histórica contemplados en el PRC de Puerto Montt. Para los efectos anteriores, aparte de la correspondiente a los "Monumentos Históricos" vigentes, se distinguen dos categorías de Conservación de Inmuebles, que fueron determinadas por la tabla de valorización de atributos, establecido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo:



ORDENANZA LOCAL

Conservación Total del Inmueble y Conservación Parcial del Inmueble.

- En los inmuebles declarados de **Conservación Histórica Total (A1)**, se prohíbe toda obra de ampliación o remodelación, autorizándose solo obras destinadas a su restauración y mantenimiento, que no constituyan alteración de las características arquitectónicas, históricas y de valor cultural que lo hicieron elegible como tal.
- Para los inmuebles declarados de **Conservación Histórica Parcial (A2)**, se deberá mantener la integridad de aquella parte del inmueble que tenga esta característica, autorizándose obras de restauración y mantenimiento, debiendo respetarse en el resto de la construcción, en relación a la parte conservada, las proporciones, características volumétricas y de fachada, sin perjuicio de ser aplicadas las normas establecidas para el sector, manteniendo las exigencias precedentemente señaladas.

77.3. Listado de Inmuebles de Conservación Histórica.



O R D E N A N Z A L O C A L

Imagen	Identificación del Inmueble	Data	Rol	Propietario	Localización	Categoría
	Catedral Católica	1930	64-2	Arzobispado de Puerto Montt	Urmeneta 370	Inmueble de Primer Orden
	Iglesia de los Jesuitas	1872	145-29	Fundación Alonso del Valle	Guillermo Gallardo 269	Inmueble Primer Orden
	Suc. Luis Ebel	1932	145-12	Sucesión Luis Ebel Beiller	Balmaceda 212	Inmueble Segundo Orden
	Ex Banco Llanquihue	1891	54-1	Inmobiliaria Recondo	Urmeneta Esq. Quillota	Inmueble Segundo Orden
	Colegio San Javier	1875	145-30	Fundación Alonso del Valle	Guillermo Gallardo 269	Inmueble Segundo Orden
	Casa Pauly	1920	75-2	Sucesión Pauly Oelckers María	Rancagua 210 Esq. Benavente	Inmueble Tercer Orden
	Casa Familia Fernandez	1923	264-7	Jose Fernandez Santos	Urmeneta 890	Inmueble Tercer Orden
	Casa Familia Ibarra	1910	55-7	Suc. Ivars Lafrents María	Benavente 308 Con Quillota	Inmueble Tercer Orden
	Casa Arteaga	1926	33-4	Rene Arteaga Arteaga	San Felipe 146	Inmueble Tercer Orden



O R D E N A N Z A L O C A L

Imagen	Identificacion del Inmueble	Data	Rol	Propietario	Localización
	Edificio Gobernacion	1950	73-1	Oficinas Fiscales	San Martin 80
	Farmacia Droguett	1929	83-4	Carraminana Sonia Dias	Antonio Varas 480
	Edificio Comercial	1925	83-2	Sociedad Inmobiliaria Rancur Ltda.	Urmeneta 459
	Nvo Edif Palanek	1935	231-6	Rensinghoff Kleffner	Antonio Varas 841
	Gendarmeria	s/d	263-9	Inversiones Shajjo Ltda.	Antonio Varas 922-928
	Casa Comercial	1931	203-43	Smith Burgos Marcelo	Antonio Varas 770
	Ferreteria Weitzler	1940	123-7	Reinares Decoracion Ltda.	Antonio Varas 594-592
	Ex Banco Osorno	1955	102-6	Comercial Salco.	Antonio Varas 549
	Hotel Don Vicente.	1963	82-1	Hoteleria Pacifico Sur Ltda.	Antonio Varas 447



O R D E N A N Z A L O C A L

Imagen	Identificación del Inmueble	Data	Rol	Propietario	Localización
	Ferretería El Ancla	1935	53-5	Rensinghoff Kleffner	Bdo. O'Higgins 114
	Casa Burchkart	1945	712-24	Luis Binder y Otros	Egaña 150-156
	Municipalidad de Puerto Montt	1948	32-2	Municipalidad Puerto Montt	San Felipe 80

ARTÍCULO 78

Zonas de Conservación Histórica

Las Zonas de Conservación Histórica se sujetarán a las condiciones establecidas en el Art. 60 de la LGUC, en las Zonas de Conservación Histórica, existentes y que se clasifican a continuación en esta categoría, no podrán hacerse demoliciones o refacciones NO el Plano Seccional respectivo. No obstante, entre la aprobación del presente instrumento y la confección de dicho plano seccional, les serán aplicables las normas y condiciones generales de la zona en que se emplaza y las normas específica de esta ordenanza, respecto a la conservación histórica. Esta clasificación comporta para el propietario el derecho a postular, con el patrocinio del Municipio a los subsidios de Rehabilitación patrimonial y a los fondos concursables del programa de espacios públicos patrimoniales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Las Zonas declaradas de Conservación Histórica en la presente Ordenanza son las que se indican en la siguiente tabla:

Identificación de la Zona	Imagen	Identificación de la zona	Roles Asociados	Límites
	  	Poblacion Marina Mercante	Manzana Rol 534	Norte: Nuble Sur: Pudeto Oriente: Chorrillos Poniente: Ecuador



O R D E N A N Z A L O C A L

TÍTULO VI VIALIDAD Y ESTACIONAMIENTOS

CAPÍTULO 1 VIALIDAD

ARTÍCULO 79

Red Vial Estructurante

La Red Vial Estructurante está conformada por las vías consignadas en el Plano de Red Vial Estructurante, y que se detallan a continuación de la presente Ordenanza. Las vías estructurantes se establecen de acuerdo al Artículo 2.3.1 de la O.G.U.C.

Los nombres asignados a algunas calles propuestas del Artículo siguiente, sólo tienen por objeto diferenciar dicho tramo, ya que no es atribución de este instrumento el otorgamiento de nombres a las calles.

En las siguientes tablas se detallan todas las vías definidas como Estructurantes para el presente Plan Regulador, con la indicación de sus tramos correspondientes, su jerarquía, sus anchos mínimos y sus condiciones especiales si corresponde

Tramo	Nombre de la Vía	Tramo		Faja Proyectada	Observaciones
		Desde	Hasta		
1	RUTA 5	LIMITE URBANO NORTE	LIMITE URBANO PONIENTE	100	ESTRUCTURANTE
1	RUTA 7 AUSTRAL	LIMITE URBANO ESTE		20	TRONCAL
2	RUTA 7 AUSTRAL		QUILLOTA	30	TRONCAL
3	RUTA 7 AUSTRAL	QUILLOTA	CHILLAN	37	TRONCAL
4	RUTA 7 AUSTRAL	CHILLAN	CIRCUNV. PDTE. IBAÑEZ	30	TRONCAL
5	RUTA 7 AUSTRAL	CIRCUNV. PDTE. IBAÑEZ	LA GOLETA	20	TRONCAL
1	AVDA. S. ALLENDE	LIMITE URBANO NORTE	AVDA. AUSTRAL	40	TRONCAL
2	AVDA. S. ALLENDE	AVDA. AUSTRAL	EL TENIENTE	40	TRONCAL
3	AVDA. S. ALLENDE	EL TENIENTE	AVDA. PARQUE INDUSTRIAL	40	TRONCAL
4	AVDA. S. ALLENDE	AVDA. P. INDUSTRIAL	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	40	TRONCAL
5	AVDA. S. ALLENDE	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	SANTA MARIA	40	TRONCAL
6	AVDA. S. ALLENDE	SANTA MARIA	URMENETA	40	TRONCAL
1	LOTA	URMENETA	AVDA. DIEGO PORTALES	40	TRONCAL
1	AVDA. CUARTA TERRAZA	AVDA. CHAMIZA	VOLCAN PUNTIAGUDO	30	TRONCAL
2	AVDA. CUARTA TERRAZA	AV. SARGENTO SILVA	VOLCAN PUYEHUE	15	SERVICIO
1	RAMON MUNITA	MAGALLANES	PAILAHUEN	30	TRONCAL
2	RAMON MUNITA	VOLCAN PUNTIAGUDO	SARGENTO SILVA	30	TRONCAL
1	AVDA. P. INDUSTRIAL	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	AVDA. SALVADOR ALLENDE	40	TRONCAL
2	AVDA. P. INDUSTRIAL	AVDA. SALVADOR ALLENDE	POLPAICO	70	TRONCAL
3	AVDA. P. INDUSTRIAL	POLPAICO	RUTA 5	70	TRONCAL
4	AVDA. P. INDUSTRIAL	RUTA 5	LIM. URB. NORPONIENTE	40	TRONCAL
1	SANTA MARIA	GMO. GALLARDO	SALVADOR ALLENDE	20	COLECTORA
1	CRUCERO	SALVADOR ALLENDE	LOS SAUCES	20	COLECTORA
2	CRUCERO	LOS SAUCES	YATES	20	COLECTORA



ORDENANZA LOCAL

Tramo	Nombre de la Vía	Tramo		Faja Proyectada	Observaciones
		Desde	Hasta		
3	CRUCERO	YATES	LOS NOTROS	20	COLECTORA
1	AVDA. LOS NOTROS	CRUCERO	CIRC. PDTE. IBAÑEZ	20	COLECTORA
2	AVDA. LOS NOTROS	CIRC. PDTE. IBAÑEZ	LA GOLETA	40	TRONCAL
3	AVDA. LOS NOTROS	LA GOLETA	ISLA CHACALLUTA	20	TRONCAL
1	BENAVENTE	SERENA	SALVADOR ALLENDE	20	COLECTORA
1	ECUADOR	SALVADOR ALLENDE	V. PEREZ ROSALES	20	COLECTORA
1	INDEPENDENCIA	ECUADOR	AVDA. ANGELMO	20	COLECTORA
1	URMENETA	DIAGONAL GERMANIA	V. PEREZ ROSALES	20	COLECTORA
1	CHORRILLOS	V. PEREZ ROSALES	DIEGO PORTALES	15	SERVICIO
1	DAGOBERTO GODOY	SALVADOR ALLENDE	RUTA 5	30	COLECTORA
2	DAGOBERTO GODOY	RUTA 5	BYPASS	30	COLECTORA
3	DAGOBERTO GODOY	BYPASS	AV. EL TEPUAL	30	COLECTORA
4	DAGOBERTO GODOY	RUTA 5 CHILOE	AV. EL TEPUAL	30	COLECTORA
1	AVDA. J. ALESSANDRI	RUTA 5 CHILOE	CIRCUNV. PDTE. IBAÑEZ	30	COLECTORA
1	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	CHAMIZA	CUARTA TERRAZA	20	TRONCAL
2	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	CUARTA TERRAZA	MARCELO FOURCADE	20	SERVICIO
3	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	MARCELO FOURCADE	BOMB. ARTEMIO MANSILLA	40	TRONCAL
4	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	BOMB. ARTEMIO MANSILLA	SANTA TERESA	40	TRONCAL
5	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	SANTA TERESA	AVDA. PARQUE INDUSTRIAL	40	TRONCAL
6	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	AVDA. PARQUE INDUSTRIAL	FEDERICO OELCKERS	40	TRONCAL
7	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	FEDERICO OELCKERS	LAS CAMELIAS	40	TRONCAL
8	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	LAS CAMELIAS	LOS NOTROS	40	TRONCAL
9	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	LOS NOTROS	PACHECO ALTAMIRANO	20	TRONCAL
1	JUAN SOLER MANFREDINI	LIMITE URBANO ORIENTE	INES GALLARDO	20	SERVICIO
2	JUAN SOLER MANFREDINI	INES GALLARDO	CRUCE EX FAJA VIA	20	TRONCAL
3	JUAN SOLER MANFREDINI	EX FAJA VIA	RIO PUELICHE	30	TRONCAL
4	JUAN SOLER MANFREDINI	RIO PUELICHE	CLUB DE YATES	30	TRONCAL
5	JUAN SOLER MANFREDINI	CLUB DE YATES	QUILLOTA	27,5	TRONCAL
1	AVDA. DIEGO PORTALES	QUILLOTA	CAUQUENES	37	TRONCAL
2	AVDA. DIEGO PORTALES	CAUQUENES	MIRAFLORES	30	TRONCAL
3	AVDA. DIEGO PORTALES	MIRAFLORES	PACHECO ALTAMIRANO	30	TRONCAL
1	PACHECO ALTAMIRANO	AVDA. ANGELMO	AVDA. PACHECO ALTAMIRANO	20	TRONCAL
2	PACHECO ALTAMIRANO	AVDA. PACHECO ALTAMIRANO	PUENTE C/ISLA TENGLO	20	TRONCAL
3	PACHECO ALTAMIRANO	PUENTE TENGLO	LA GOLETA	20	TRONCAL
1	AVDA. CHINQUIHUE	LAS ROSAS	LIMITE URBANO SUR PTE.	20	TRONCAL
1	AVDA TRAPEN	AVDA. CHINQUIHUE	RUTA 5	50	COLECTORA
1	AVDA. CHAMIZA	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	CAMPUS UNIVERSITARIO	20	TRONCAL
1	INES GALLARDO	CAMPUS UNIVERSITARIO	AVDA. JUAN S. MANFREDINI	20	TRONCAL
1	AVDA. BELLAVISTA	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	LIBORIO GUERRERO	20	COLECTORA
1	LIBORIO GUERRERO	AVDA. BELLAVISTA	J. SOLER MANFREDINI	20	SERVICIO
1	RIO PUELICHE	GENERAL MERINO BENITEZ	MARATON	20	SERVICIO
2	RIO PUELICHE	AVDA. MARATON	J. SOLER MANFREDINI	20	TRONCAL
1	LAGO VIDAL GORMAZ	AVDA. MARATON	RIO PUELICHE	20	SERVICIO
1	AVDA. MARATON	REGIMIENTO	EGAÑA	20	SERVICIO
2	AVDA. MARATON	EGAÑA	RIO PUELICHE	20	TRONCAL
1	AVDA. BELLAVISTA	LIBORIO GUERRERO	FUNDACION MI CASA	20	COLECTORA
2	AVDA. BELLAVISTA	FUNDACION MI CASA	VIA AZUL	20	COLECTORA
3	AVDA. BELLAVISTA	VIA AZUL	GENERAL MERINO BENITEZ	20	COLECTORA



ORDENANZA LOCAL

Tramo	Nombre de la Via	Tramo		Faja Proyectada	Observaciones
		Desde	Hasta		
4	AVDA. BELLAVISTA	GENERAL MERINO BENITEZ	RIO PUELICHE	20	SERVICIO
1	ESTRELLA POLAR		LAGO PANGUIPULLI	20	SERVICIO
1	RIO OLMOPULLI	LAGO PANGUIPULLI	GENERAL MERINO BENITEZ	10	SERVICIO
1	LAGO PUYEHUE	GENERAL MERINO BENITEZ	LAGO VIDAL GORMAZ	20	SERVICIO
1	CIRCUNV. ORIENTE	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	VIA AZUL	20	SERVICIO
2	CIRCUNV. ORIENTE	VIA AZUL	AVDA. BELLAVISTA	15	SERVICIO
1	VIA AZUL	BELLAVISTA	CIRCUNV. ORIENTE	20	SERVICIO
2	VIA AZUL	CIRCUNV. ORIENTE	BELLAVISTA	20	SERVICIO
1	GENERAL MERINO BENITEZ	LAGO PUYEHUE	LAGO HUILLINCO	16	COLECTORA
2	GENERAL MERINO BENITEZ	LAGO HUILLINCO	AVDA. BELLAVISTA	15	COLECTORA
1	VOLCAN OSORNO	L. URB ORIENTE	VOLCAN CHOSHUENCO	30	COLECTORA
1	VOLCAN PUNTIAGUDO	LIMITE URBANO NORTE	AVDA. AUSTRAL	30	COLECTORA
2	VOLCAN PUNTIAGUDO	AVDA. AUSTRAL	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	30	COLECTORA
1	VOLCAN PUYEHUE	LLANTEN	MONSEÑOR MUNITA	30	COLECTORA
1	EJERCITO	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	URMENETA	20	TRONCAL
1	COPIAPO	URMENETA	AVDA. ESPAÑA	20	TRONCAL
2	COPIAPO	AVDA. ESPAÑA	J. SOLER MANFREDINI	20	TRONCAL
1	REGIMIENTO	MARCELO FOURCADE	SERRANO	20	COLECTORA
2	REGIMIENTO	SERRANO	EJERCITO	20	COLECTORA
1	SERRANO	HUASCO	EGAÑA	20	SERVICIO
2	SERRANO	EGAÑA	REGIMIENTO	20	COLECTORA
3	SERRANO	REGIMIENTO	LOS LEONES	20	SERVICIO
1	BUIN	PALENA	EJERCITO	15	SERVICIO
1	EGAÑA	MARATON	COPIAPO	20	COLECTORA
2	EGAÑA	COPIAPO	QUILLOTA	20	SERVICIO
1	DIAGONAL GERMANIA	EGAÑA	COPIAPO	20	COLECTORA
1	AVDA. L. BDO. O'HIGGINS	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	PADRE HARTER	15	COLECTORA
2	AVDA. L. BDO. O'HIGGINS	PADRE HARTER	SEMINARIO	18	COLECTORA
3	AVDA. L. BDO. O'HIGGINS	SEMINARIO	URMENETA	20	SERVICIO
4	AVDA. L. BDO. O'HIGGINS	URMENETA	ANTONIO VARAS	6	SERVICIO
1	AVDA. PADRE HARTER	EJERCITO	O'HIGGINS	20	COLECTORA
2	AVDA. PADRE HARTER	O'HIGGINS	BALMACEDA	20	COLECTORA
1	BALMACEDA	BARROS ARANA	MALAQUIAS CONCHA	15	SERVICIO
2	BALMACEDA	MALAQUIAS CONCHA	SANTA MARIA	13	COLECTORA
3	BALMACEDA	SANTA MARIA	RENGIFO	13	SERVICIO
4	BALMACEDA	RENGIFO	URMENETA	20	SERVICIO
1	GUILLERMO GALLARDO	BARROS ARANA	PADRE HARTER	15	SERVICIO
2	GUILLERMO GALLARDO	PADRE HARTER	DIEGO PORTALES	20	TRONCAL
1	SANTA MARIA	GUILLERMO GALLARDO	SALVADOR ALLENDE	20	COLECTORA
1	ECUADOR	SALVADOR ALLENDE	V. PEREZ ROSALES	20	COLECTORA
2	ECUADOR	V. PEREZ ROSALES	PUDETO	15	COLECTORA
3	ECUADOR	PUDETO	AVDA. ANGELMO	20	COLECTORA
1	URMENETA	DIAGONAL GERMANIA	V. PEREZ ROSALES	20	COLECTORA
1	CHORRILLOS	V. PEREZ ROSALES	AVDA. ANGELMO	20	SERVICIO
1	JUAN JOSE MIRA	CHILLAN	VALDIVIA	14	COLECTORA
2	JUAN JOSE MIRA	VALDIVIA	SALVADOR ALLENDE	14	COLECTORA
1	ANTONIO VARAS	DIAGONAL GERMANIA	CHILLAN	15	SERVICIO
2	ANTONIO VARAS	CHILLAN	SALVADOR ALLENDE	15	SERVICIO



ORDENANZA LOCAL

		Tramo			
Tramo	Nombre de la Vía	Desde	Hasta	Faja Proyectada	Observaciones
1	SANTA INES	AVDA. PARQUE INDUSTRIAL	INMACULADA	20	COLECTORA
2	SANTA INES	INMACULADA	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	20	COLECTORA
1	FEDERICO 2° OELCKERS	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	CRUCERO	15	COLECTORA
1	V. PEREZ ROSALES	CRUCERO	MIRAFLORES	20	COLECTORA
2	V. PEREZ ROSALES	MIRAFLORES	SALVADOR ALLENDE	20	COLECTORA
1	AVDA. EL TEPUAL	LIM. URB. NORPONIENTE	ruta 5 CHILOE	40	TRONCAL
1	AVDA. CARDONAL	ruta 5 CHILOE	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	20	TRONCAL
1	LOS SAUCES	V. PEREZ ROSALES	CRUCERO	20	COLECTORA
1	EL TENIENTE	SALVADOR ALLENDE	ANDACOLLO	20	TRONCAL
2	EL TENIENTE	ANDACOLLO	AVDA. PARQUE INDUSTRIAL	20	TRONCAL
3	EL TENIENTE	AVDA. PARQUE INDUSTRIAL	ELEUTERIO RAMIREZ	20	TRONCAL
1	AVDA. V. MACKENNA	AVDA. CARDONAL	DIEGO DE ALMAGRO	20	TRONCAL
2	AVDA. V. MACKENNA	DIEGO DE ALMAGRO	JORGE ALESSANDRI	20	TRONCAL
3	AVDA. V. MACKENNA	JORGE ALESSANDRI	PUERTO DIRQUEN	20	TRONCAL
1	BASILACATA	ELEUTERIO RAMIREZ	AVDA. CARDONAL	20	TRONCAL
1	DIEGO DE ALMAGRO	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	AVDA. ROMANA	15	SERVICIO
2	DIEGO DE ALMAGRO	AVDA. ROMANA	AVDA. V. MACKENNA	20	SERVICIO
3	DIEGO DE ALMAGRO	AVDA. V. MACKENNA	AVDA. J. ALESSANDRI	20	COLECTORA
4	DIEGO DE ALMAGRO	JORGE ALESSANDRI	ruta 5	30	SERVICIO
1	SARGENTO SILVA	LIMITE URBANO NORTE	MONSEÑOR MUNITA	30	TRONCAL
2	SARGENTO SILVA	MONSEÑOR MUNITA	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	24	TRONCAL
1	SANTA TERESA	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	PADRE HARTER	20	TRONCAL
1	LOS PINOS	INES GALLARDO	CAMINO CHAMIZA	15	SERVICIO
1	BUENOS AIRES	CAMPUS UNIVERSITARIO	JUAN SOLER MANFREDINI	15	SERVICIO
1	CAMPUS UNIVERSITARIO	CAM. VEC. FUNDO PELLUCO	INES GALLARDO	20	SERVICIO
2	CAMPUS UNIVERSITARIO	INES GALLARDO	BUENOS AIRES	20	SERVICIO
1	VOLCAN CHOSHUENCO	ruta 7 AUSTRAL	CAMINO ALERCE	20	SERVICIO
1	VOLCAN MICHIMAVIDA	VOLCAN CHOSHUENCO	INT. AURELIO ANDRADE	18	SERVICIO
2	VOLCAN MICHIMAVIDA	INT. AURELIO ANDRADE	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	15	SERVICIO
1	VOLCAN CORCOVADO	AVDA. 4° TERRAZA ORIENTE	MARCELO FOURCADE	15	SERVICIO
1	CERRO TRONADOR	LIM. URBANO ORIENTE	VOLCAN MICHIMAVIDA	20	SERVICIO
1	LOS ZORROS	REGIMIENTO	CARMELA	15	SERVICIO
1	BILBAO	LOS LEONES	TENIENTE HERNAN MERINO	20	SERVICIO
1	HUASCO	SERRANO	EGAÑA	15	SERVICIO
1	AVDA. ESPAÑA	ILLAPEL	JUAN SOLER MANFREDINI	15	SERVICIO
1	ESMERALDA	EGAÑA	REGIMIENTO	20	SERVICIO
1	ILLAPEL	AVDA. ESPAÑA	URMENETA	20	SERVICIO
1	SERENA	EGAÑA	URMENETA	15	SERVICIO
1	SAN MARTIN	RENGIFO	DIEGO PORTALES	13	SERVICIO
1	CAUQUENES	DIEGO PORTALES	ANTONIO VARAS	18	COLECTORA
2	CAUQUENES	ANTONIO VARAS	URMENETA	17	COLECTORA
3	CAUQUENES	URMENETA	BENAVENTE	19	COLECTORA
4	CAUQUENES	BENAVENTE	SANTA MARIA	20	COLECTORA
1	LAS QUEMAS	LOS SAUCES	V. PEREZ ROSALES	20	COLECTORA
1	LOS LEONES	CARMELA	EJERCITO	15	LOCAL
1	MALQUIAS CONCHA	BALMACEDA	SAN IGNACIO	15	SERVICIO
1	7° DE LINEA	SARGENTO SILVA	MAGALLANES	15	SERVICIO
1	MAGALLANES	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	JOSE MIGUEL CARRERA	15	COLECTORA



O R D E N A N Z A L O C A L

		Tramo			
Tramo	Nombre de la Via	Desde	Hasta	Faja Proyectada	Observaciones
2	MAGALLANES	JOSE MIGUEL CARRERA	7° DE LINEA	15	COLECTORA
3	MAGALLANES	7° DE LINEA	MONSEÑOR MUNITA	20	COLECTORA
1	JOSE MIGUEL CARRERA	SALVADOR ALLENDE	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	15	SERVICIO
1	VOLCAN HORNOPIREN	VOLCAN PUNTIAGUDO	AVDA. SARGENTO SILVA	20	SERVICIO
1	CHACAYAL	SARGENTO SILVA	MAGALLANES	13	SERVICIO
1	INMACULADA	SANTA INES	EL TENIENTE	20	SERVICIO
2	INMACULADA	EL TENIENTE	ELEUTERIO RAMIREZ	20	SERVICIO
1	ITALIA	ELEUTERIO RAMIREZ	AVDA. PDTE. IBAÑEZ	20	SERVICIO
1	CAPITAN AVALOS	L. URB. NORPONIENTE	DAGOBERTO GODOY	20	SERVICIO
1	27 DE ABRIL	MAGALLANES	SALVADOR ALLENDE	13	LOCAL
1	LA GOLETA	AVDA. CHINQUIHUE	ruta 5 CHILOE	40	TRONCAL
1	ISLA PULUQUI	LA GOLETA	ISLA CHACALLUTA	30	SERVICIO
1	ISLA QUEULLIN	LA GOLETA	ISLA CHACALLUTA	20	SERVICIO
1	ISLA TAUTIL	LA GOLETA	ISLA CHACALLUTA	20	SERVICIO
1	ISLA MAILLEN	LA GOLETA	ISLA CHACALLUTA	20	TRONCAL
1	ISLA GUAR	LA GOLETA	ISLA CHACALLUTA	40	SERVICIO
1	ISLA TAUTIL	LA GOLETA	ISLA CHACALLUTA	20	SERVICIO
1	ISLA LAS ROCAS	ISLA CAULLAHUAPI	ISLA CHACALLUTA	20	SERVICIO
1	ISLA CAULLAHUAPI	LA GOLETA	ISLA PULUQUI	20	SERVICIO
1	ISLA CHINQUI	LA GOLETA	ISLA PULUQUI	40	TRONCAL
1	ISLA CHACALLUTA	LA GOLETA	LIMITE URBANO SUR PTE.	30	SERVICIO
1	PUERTO LIRQUEN	RUTA 5 CHILOE	AV.VICUÑA MACKENA	20	LOCAL



CAPÍTULO 2
ESTACIONAMIENTOS**ARTÍCULO 80**Normas generales

Dentro del área urbana que regula la presente Ordenanza Local se aplicaran en los proyectos de construcción nuevas, habilitación o cambio de destino, los estándares mínimos de estacionamientos de vehículos motorizados en esta Ordenanza.

1. Los edificios que se construyan, estén o no destinados a acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal, deberán proyectarse con una dotación mínima de estacionamientos para vehículos, de acuerdo a lo que se fija en este artículo.
2. Asimismo, en todo edificio y/o cambio de destino, del total o parte de él, será obligatorio consultar en el mismo predio cuyo edificio genera la obligación, el número de estacionamientos que resulte de aplicar a la superficie construida los estándares mínimos contenidos en la tabla de cálculo de este artículo. No obstante, las viviendas sociales localizadas en las zonas Centro y Pericentro estarán exentas de cumplir esta obligación.
3. Cuando en un predio se contemple el emplazamiento de un número de estacionamientos superior a 80 unidades, deberá acompañarse a la solicitud de permiso un estudio de tránsito que evalúe el impacto sobre la vialidad circundante. La Dirección de Obras Municipales podrá sobre esta base, exigir modificaciones al proyecto. Lo dispuesto en este artículo se aplicará también cuando el número de unidades sea superior a 50 y la entrada o salida se verifique desde o hacia alguna vía considerada como estructurante o perteneciente a la Red vial Básica de la ciudad de Puerto Montt, consignada en esta Ordenanza.
4. Las industrias, talleres, almacenamientos y establecimientos de impacto similar, deberán consultar al interior del predio los espacios necesarios para estacionamiento, carga y descarga de camiones y vehículos de transporte.
5. En los Edificios que consulten dos o mas destinos diferentes, el estándar mínimo se aplicara en las partes del edificio correspondiente a cada destino y el numero de estacionamientos exigible será la suma de la cantidad que origine cada una de las dichas partes. Cuando se consulte más de un estacionamiento ubicado entre la línea de propiedad y línea de edificación, deberán cumplir con lo señalado precedentemente (en relación con los accesos a la vía pública), no permitiéndose modificar las características de continuidad de la acera en todo el frente predial, prohibiéndose expresamente la anexión del espacio público a ellos, así como la salida individual y simultanea de estos, directamente a la vía que enfrente.
6. Cada estacionamiento deberá tener un largo mínimo de 5,2 m y un ancho mínimo de 2,5 m sin incluir las áreas destinadas a circulación, las cuales deberán tener un ancho mínimo de 4 m, debiendo cumplirse con la obligación de demarcar y señalizar éstas en conformidad con disposiciones del *Manual de Señalizaciones de Tránsito, aprobado por D.S N ° 121 de Transporte y Telecomunicaciones de 1982.*



ARTÍCULO 81**Accesos vehiculares**

No se permitirá mas de un acceso vehicular (entradas, salidas) en aquellos predios de frente en que se emplaza el proyecto sea igual o superior a 15m y el número de estacionamientos que origine la construcción sea igual o inferior a 4 unidades.

Las rampas de acceso y salida de estacionamientos situados a distinto nivel de la calzada deberán consultar , dentro del terreno particular a partir de la línea oficial, un tramo Horizontal, a nivel de acera, de una longitud no inferior a 2,5 m, eximiéndose de tal exigencia cuando las rampas de acceso tengan una proporción igual o inferior a 1:5. En el evento de utilizar montacargas deberá contemplar de igual forma la longitud señalada, a fin de no entorpecer el flujo peatonal de la acera.

En el caso de estacionamientos subterráneos, las rampas de acceso deberán tener una pendiente máxima de un 18 %, salvo en el caso de contener diez o menos estacionamientos, en que podrán tener hasta un 20 %.

Los accesos a los estacionamientos no podrán modificar las características peatonales de las aceras, disminuir su ancho ni interrumpir las soleras debiendo éstas ser rebajadas.

Los equipamientos deberán adoptar las soluciones de acceso necesaria para la detención de vehículos en la carga y descarga de pasajeros, en forma segura, y sin obstaculizar los flujos de la vía, cumpliendo además de la exigencia de estacionamientos que establece esta Ordenanza.

Los accesos desde la calle a los recintos destinados a estacionamientos, tendrán un ancho mínimo de 3.00 m. se permitirá el incremento de esta dimensión, que se incluye en el proyecto, una solución de continuidad de la acera que de preferencia y seguridad a la circulación de peatones. Dicha solución debe ser aprobada previamente por la Dirección de Obras Municipales.

Sólo se permitirá un acceso vehicular por predio, permitiéndose dos o más cuando su frente permita una distancia entre ellos, igual o superior a 30 metros.

Los estándares de estacionamientos destinados a discapacitados se regirán según el artículo 2.4.2 , según Capítulo 4, Título II de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

Tratándose de construcciones destinadas a uso industrial, bodegas, usos de impacto similar al industrial y/o equipamiento deberán consultarse, dentro de los predios, los espacios necesarios para efectuar las labores propias de los usos antes mencionados, como asimismo los estacionamientos que deban ocupar los usuarios, prohibiéndose, expresamente, el uso del espacio público para la carga y descarga de mercaderías



ORDENANZA LOCAL

ARTÍCULO 82 Estacionamientos en antejardín

Los estacionamientos de vehículos a nivel de terreno, podrán ubicarse ocupando la franja de antejardín hasta en un máximo de 50% de superficie, excepto en la Zona Centro.

En estos casos el proyecto deberá asegurar la permeabilidad y arborización del antejardín.

ARTÍCULO 83 Estudios Viales específicos

Según la cantidad de estacionamientos que cada proyecto de edificación, ampliación, cambio de destino, deba cumplir por la exigencia de el Artículo de esta Ordenanza, se determinará si corresponde un E.I.S.T.U, según lo señalado en el Artículo 2.4.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que será solicitado aprobado al presentar el expediente municipal para otorgar el permiso de edificación.

ARTÍCULO 84 Anchos mínimos

Los anchos mínimos establecidos para los pasillos de circulación de los vehículos serán los que se indican:

Angulo disposición estacionamientos (respecto al pasillo de circulación)	Direccionalidad	Ancho mínimo módulo de estacionamiento	Ancho mínimo pasillo circulación
45°	Unidireccional	2,50 m	3,50 m
60°	Unidireccional	2,50 m	4,00 m
90°	Bidireccional	2,50 m	5,50 m
90°	Bidireccional	2,75 m	3,00 m

ARTÍCULO 85 Espacios de carga y descarga

En los casos en que de acuerdo al destino, el proyecto debe considerar espacios de carga y descarga, atención de vehículos o estacionamiento de buses o camiones, entre otros, se adjuntara al proyecto un plano de planta, escala 1:100, en las condiciones indicadas anteriormente, siempre incluidas dentro del predio que contiene el proyecto

Todos los edificios destinados a Comercio e Industria y los destinados a Bodegas (con más de 500 m² construidos) cuando corresponda, según las labores que allí se realicen, deberán tener al interior del predio los espacios necesarios para las maniobras de carga y descarga, según lo indicado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, a fin de no entorpecer la vialidad circundante



ARTÍCULO 86

Edificios de estacionamientos

En los edificios destinados a estacionamientos o que incluyan estacionamientos de vehículos, no se permitirá que estos enfrenten las fachadas en primer y segundo piso.

No se permitirá la localización de edificios en altura destinados mayoritariamente a estacionamientos en los casos que se indican: Enfrentando Áreas Verdes, Plazas, Parques, vías peatonales, áreas de esparcimiento, seguridad.

En general deberán cumplir, las siguientes condiciones:

_Emplazarse en predios que enfrente vías estructurantes del PRC-PMO, de ancho igual o superior a 20 m. entre líneas oficiales

_Tener superficie predial mínima de 1000 m².

_Tener accesos con distancia mínima a la esquina más próxima de 15 m.

_Sistema de Agrupamiento: Aislado

_Superficie arborizada: 10 % del predio. El tipo y número de especies que se requiere plantar deberá contar con la autorización de la Dirección de Aseo y Ornato de la Municipalidad, y para obtener la recepción final que otorga la Dirección de Obras Municipales, será previo haber implementado esta exigencia.

ARTÍCULO 87

Estándares de estacionamientos según destino

La obligación consignada en este presente artículo, así como también en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

Cuando el estándar se refiera a superficie en M², se entenderá por tal la superficie total edificada del proyecto. En los casos de edificios acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se descontará previamente la superficie común destinada a circulaciones: accesos, hall, pasillos, rampas, escaleras, ascensores, montacargas, etc., la ocupada por instalaciones: salas de máquinas, ductos, recintos de medidores, botaderos y receptores de basuras. En todos los casos en que la aplicación de las tablas arrojen cifras con decimales, éstas siempre se aproximarán al entero superior. En todos los casos en que la aplicación de las tablas arrojen cifras con decimales, éstas siempre se aproximarán al entero superior.

Se exigirá la dotación de estacionamientos conforme a las disposiciones siguientes



ORDENANZA LOCAL

ESTANDARES MINIMOS DE ESTACIONAMIENTOS

USO DE SUELO	ZONAS CENTRO Y PERICENTRO	ESTÁNDAR MÍNIMO OTRAS ZONAS
RESIDENCIAL		
Vivienda Social	1 cada 5 unidades de vivienda	No Aplica
Vivienda de 50 m ² a 100 m ²	1 por vivienda + 10% adic.visit.	1 por vivienda
Vivienda de 100 m ² o más	1 por vivienda + 20% adic.visit.	1 por cada 80 m ² de sup. útil const.
Edificio Colectivo en Extencion	1 por vivienda + uno cada 3 viv.	1 por vivienda + uno cada 4 viv.
Edificio Colectivo en Altura	1 por vivienda + uno cada 4 viv.	1 por vivienda + uno cada 5 viv.
Locales destinados a hospedaje, según O.G.U.C.	1 cada 4 camas o 2 habitaciones	1 cada 6 camas o 3 habitaciones+1 estac. cada 80 m ² para buses
EQUIPAMIENTO		
Comercio		
Supermercados, Locales Comerciales , Grandes Tiendas, afines	1 por cada 50 m ² de sup. útil const.	1 por cada 60 m ² de sup. útil const.
Restoranes y discotecas ,afines	1 por cada 40 m ² de sup. útil const.	1 por cada 50 m ² de sup. útil const.
Servicentros, Estacion de Servicio Automotriz	1 por cada 50 m ² de sup. útil const.	1 por cada 60 m ² de sup. útil const.
Otras actividades relacionadas con comercio	1 por cada 50 m ² de sup. útil const.	1 por cada 60 m ² de sup. útil const.
Culto y Cultura		
Centros religiosos	1 por cada 60 m ² de sup. útil const.	1 por cada 80 m ² de sup. útil const.
Centros culturales	1 por cada 40 m ² de sup. útil const.	1 por cada 60 m ² de sup. útil const.
Deporte		
Estadio ,Gimnasio, Centros deportivos.	1 por cada 40 m ² de sup. útil const.	1 por cada 60 m ² de sup. útil const.
Multicanchas y otras similares.	2 por cancha +1 por cada 40 m ² de sup. útil const.	3 por cancha +1 por cada 60 m ² de sup. útil const.
Canchas de fútbol, y otras similares	5 por cancha +1 por cada 40 m ² de sup. útil const.	4 por cancha +1 por cada 60 m ² de sup. útil const.
Piscinas y anexos	1 por cada 15 m ² de piscina	1 por cada 25 m ² de piscina
Graderías	1 por cada 20 espectadores	1 por cada 40 espectadores
Otras actividades relacionadas con Deporte	1 por cada 60 m ² de sup. util const.	1 por cada 80 m ² de sup. util const.
Educación		
Enseñanza Preescolar, Diferencial.	1 cada 80 m ² de sup. útil const, min. 3	1 cada 150 m ² de sup. útil const, min. 4
Enseñanza Básica	1 cada 100 m ² de sup. útil const. min. 5	1 cada 150 m ² de sup. útil const, min 4
Enseñanza Media	1 cada 80 m ² de sup. útil const. min. 5	1 cada 100 m ² de sup. útil const. min. 5
Enseñanza Técnica o Superior.	1 cada 80 m ² de sup. útil const.min 2 estac.	1 por cada 100 m ² de sup. útil const.min. 2 estac.
Esparcimiento		
Parques de entretenciones, zoológicos	1 cada 80 m ² de sup. de terreno.	1 cada 150 m ² de sup. de terreno.
Casinos, juegos electrónicos	1 por cada 70 m ² de sup. útil const.	1 por cada 100 m ² de sup. útil const.
Entretenciones al aire libre	1 cada 80 m ² de sup. de terreno.	1 cada 80 m ² de sup. útil const.
Salud		
Unidades de Hospitalización, hospitales	1 por cada 80 m ² de sup. útil const.	1 por cada 100 m ² de sup. útil const.
Unidades de Tratamiento y Atencion de Urgencia	1 por cada 100 m ² de sup. útil const.	1 por cada 120 m ² de sup. útil const.
Clinicas, postas, Consultorios médicos.	1 por cada 80 m ² de sup. útil const.	1 por cada 120 m ² de sup. útil const.
Consultas Medicas	1 por cada 60 m ² de sup. útil const.	1 por cada 80 m ² de sup. útil const.
Seguridad		
Unidades policiales y cuarteles de bomberos.	1 por cada 80 m ² de sup. útil const, min 5	1 por cada 100 m ² de sup. útil const.min. 2
Servicios		
Oficinas, Isapres, AFP, Bancos.	1 por cada 60 m ² de sup. útil const. min 3	1 por cada 80 m ² de sup. útil const, min 3
Talleres artesanales inofensivos	1 por cada 100 m ² de sup. útil const, min 2	1 por cada 100 m ² de sup. útil const, min 2
Talleres reparación de vehiculos y Garajes	1 por cada 60 m ² de sup. útil const.	1 por cada 60 m ² de sup. útil const.
Social		
Actividades comunitarias afines	1 por cada 60 m ² de sup. útil const, min 7 estac.	1 por cada 100 m ² de sup. útil const, min 5 estac.
Clubes Sociales, Juntas de Vecino	1 por cada 60 m ² de sup. útil const, min 3 estac.	1 por cada 100 m ² de sup. útil const, min 3 estac.
Sindicatos, Voluntariado	1 por cada 80 m ² de sup. útil const, min 3 estac.	1 por cada 100 m ² de sup. útil const, min 3 estac.



O R D E N A N Z A L O C A L

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	No Aplica	1 por cada 50 m ² de sup. útil const,
Industria Inofensiva	No Aplica	1 por cada 40 m ² de sup. útil const.
Almacenamiento y similares	No Aplica	1 por cada 150 m ² de sup. útil const, min 3
Estaciones de servicio, Bombas de bencina	1 por cada 50 m ² de sup. útil const.	1 por cada 70 m ² de sup. útil const.
INFRAESTRUCTURA		
Terminales Rodoviaros	5 por andén	3 por andén
Terminal FF.CC	No Aplica	10 por andén
Aeropuerto s y aerodromos	No Aplica	1 por cada 50 m ² de sup. útil const. ó 1 por cada 200 m ² de terreno
Terminal Agropecuario y/o Pesquero , Recintos Portuarios	1 por cada 60 m ² de sup. útil const. ó 1 por cada 200 m ² de terreno	No Aplica
Terminales de Locomocion Colectiva Urbana	Según OGUC	Según OGUC
ESPACIO PUBLICO Y AREAS VERDES		
Parques	1 por cada 800 m ² de superficie de	1 por cada 1000 m ² de superficie de
Plazas y áreas libres destinadas a áreas verdes	1 por cada 500 m ² de superficie de	1 por cada 800 m ² de superficie de

ARTÍCULO 88

Infraestructura de transporte terrestre

Se entenderá por **Infraestructura de Transporte Terrestre**, en esta Ordenanza todas aquellas instalaciones tales como Terminales de Locomoción Colectiva, urbana e interurbana, Rodoviaros, Ferroviarios, Agropecuarios, Patios de Estacionamiento de Vehículos de Transporte, cuyas características de funcionamiento generan un impacto directo sobre la vialidad urbana.

Los terrenos o edificios en que se desarrollen actividades de Infraestructura de Transporte terrestre, sólo podrán localizarse de acuerdo a las Zonas en que se permiten dichos usos de suelo, sin perjuicio de las demás disposiciones de la presente Ordenanza, de lo establecido en la O.G.U.C., y debiendo cumplir además con las siguientes normas:

- Frente predial mínimo: 12 metros
- La superficie de maniobra deberá contar con pavimentación y estar dentro del predio del proyecto.
- Deberán contemplar Amortiguador Ambiental.
- Enfrentar una vía de ancho igual o superior a 15 metros
- Superficie predial mínima: según O.G.U.C.
- Además cumplir con los estudios establecidos en esta misma Ordenanza.

ARTÍCULO 89

Terminales de locomoción colectiva urbana

Con el finalidad de regularizar la situación actual de los Terminales de Locomoción Colectiva se realizó un catastro de estos con sus diferentes instancias de regularización, que cuentan con autorización de parte de Dirección de Obras de esta Municipalidad y la SEREMI de Transportes, los demás Terminales se someten a los términos de la obligación que impondrá el Ministerio de Transportes mediante la Resolución pertinente.

