

I. MUNICIPALIDAD DE ANCUD

ARQUITECTO

DIRECCION DE OBRAS

FERNANDO BARRIENTOS EISELE

Arquitecto U. C.

Profesor de Arte U. C.
Ancud

ORDENANZA

LOCAL

PLAN REGULADOR

COMUNAL DE ANCUD

PRC-ANC-H-01-98.

Ancud, Junio 2000.-

A handwritten signature in dark ink, followed by a circular official stamp. The stamp contains text that is partially illegible but appears to include 'MUNICIPALIDAD DE ANCUD' and a date or number.

ARTICULO 1: Apruébase la modificación al Plan Regulador Comunal de Ancud, aprobado por Resolución No 69 del 31/ 07/ 1996 del Sr. Intendente Regional, publicado en el Diario Oficial del 22/08/1996, que afectan al Plano y su Ordenanza Local en el sentido de :

- A.- Modificar los límites de la Zona ZU - I, en el área delimitada por la línea poligonal cerrada A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,Ñ,O,P,Q,R,S,T,A de conformidad a lo graficado en el plano PRC - ANC - M-01-98 denominado "Modificación al Plan Regulador Comunal de Ancud Sector Centro" confeccionado a escala 1:2000 por la I. Municipalidad de Ancud
- B.- Modificar el límite de la zona de restricción ZR-3 " Protección de áreas playa" en el área inscrita al interior del subpolígono cerrado a,b,c,d,e,f,a y afectar con el uso de área verde, tanto los terrenos desafectados, como aquéllos inscritos al interior del subpolígono cerrado, g, h, i, j, g, conforme lo graficado en el plano singularizado en el Artículo 1 letra A precedente .
- C.- Insertar e incorporar a la Ordenanza Local lo siguiente:
 - C.1) Incorporar un nuevo inciso en el Artículo 19 " Bombas de bencina y Centros de Servicio Automotriz ".
 - C.2) Incorporar un nuevo Artículo a denominarse Artículo N° 24-A que norma respecto a " Marquesinas".
 - C.3) Incorporar un nuevo inciso en el Artículo 27 "Vialidad y Transporte".
 - C.4) Modificar el Artículo N° 29, en el sentido de:
 - C. 4. 1. Modificar en la Zona ZU-I, letra A de Usos de suelos permitidos Actividades productivas la letra b) y letra c) y C de Normas específicas de subdivisión predial y edificación el punto 11 .- Portales,
 - C.4.2. Incorporar en las Zonas, ZU-5, ZE.1, Zex - 1, y ZE-8 letra A Usos de suelo permitidos, nuevos usos de suelo .
 - C.4.3. Incorporar la normativa pertinente de la Zona E-6 .
 - C.4.4. Complementar la normas establecidas para las Zonas de :
Zona ZR-1 Terrenos inundables y cauces de agua " Zona Z R-6, " Area de alto riesgo para asentamientos humanos", Zona ZR-7 de "Zona de protección del embalse de agua potable de Ancud " y Zona ZR-2 "Restricción por Fuertes Pendientes".

Modificaciones todas que por el presente Decreto se aprueban y explicitan más adelante.

ARTICULO 2. Modifícase el límite de la Zona Z U -I, conforme lo graficado en el plano singularizado en el Artículo 1, letra A, constituyendo el nuevo límite de la zona, el trazado de la línea poligonal cerrada, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L M, N, Ñ, O, P, Q, R, S, T, A.

ARTICULO 3 Modifícase, en el área inserta en la subpoligonal cerrada a,b,c,d,e,f, a, el límite de la zona de restricción ZR-3 " Protección de áreas playa" , asimilando los terrenos desafectados, el uso exclusivo de área verde, de igual modo, aféctase, con el mismo uso, los terrenos inscritos al interior del subpolígono cerrado g,h,i,j,g, lo anterior, conforme lo graficado en el plano singularizado en el artículo 1 letra A.

ARTICULO 4 Modifícase el Artículo 19 " Bombas de bencina y Centros de servicio automotriz " , de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Ancud, en el siguiente sentido:

1.- Agregase en la letra a) , a continuación del término seguridad" eliminándose el punto, la frase e incisos siguientes: "que se encuentren servidos por la misma vía". La distancia exigida se medirá por el eje de la vía entre los ejes de los accesos más cercanos de los predios respectivos .

La instalación de nuevos equipamientos de igual naturaleza estarán igualmente condicionados al cumplimiento de la distancia exigida entre ellos y los establecimientos normados por el presente párrafo.

Para los efectos de aplicación de la norma precedente , se entenderá por:

- Equipamiento de Salud : Aquel que tenga una atención igual o superior a 100 personas diarias.
- Equipamiento de Culto : Aquel que tenga una capacidad para acoger en la zona de liturgia, un número igual o superior a 150 personas.
- Equipamiento de Educación : Aquel que tenga una matrícula superior a 200 alumnos simultáneos.
- Equipamiento de Seguridad : Entendiéndose por tal, los inmuebles destinados al funcionamiento y operación de los servicios señalados en el listado de equipamientos a que se refiere el artículo 27 de la presente Ordenanza Local."

2.- Agregase a continuación de la letra c) la siguiente letra d).-

" d) .- Sin perjuicio de cumplir con todas las normas específicas de subdivisión predial establecidas para la zona en que

se permitan, y con las normas de seguridad emanadas de los servicios competentes, las Bombas de Bencina y las Centros de Servicio Automotriz, deberán cumplir con las siguientes normas especiales mínimas, salvo que en la zona en que se permitan las exigencias sean mayores.

d 1) Normas especiales:

- Superficie predial mínima:
 - Bombas de Bencina : 300 m²
 - Centros de Servicio Automotriz : 400 m²
- Frente predial mínimo
 - Bombas de Bencina : 15 m
 - Centros de Servicio Automotriz : 20 m

ARTICULO 5: Incorpórase a la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Ancud, un nuevo Artículo a identificarse como **24-A**, que se intercalará a continuación del Artículo 24, que norma respeto a Marquesinas

ARTICULO 24-A.- MARQUESINAS

Se define como marquesina :

Pasaje cubierto a lo largo de un muro, adosado a él y estructuralmente independiente del suelo, destinado a la circulación peatonal y cuya principal función es proteger de la lluvia, asoleamiento etc..

Los proyectos de construcción, reconstrucción y alteración que consulten marquesinas deberán ceñirse a las siguientes normas ,y aquellos que se emplacen en la Zona ZU -I , y cuyos predios enfrenten las vías, que se indican en el siguiente cuadro será obligatoria su ejecución:

VIA	TRAMO EN AMBOS COSTADOS DE LA VIA
<u>Mocopulli</u>	<u>Entre Pudeto y Federico Errázuriz.</u>
<u>Maipú</u>	<u>Entre Pudeto y Federico Errázuriz.</u>
<u>Chacabuco</u>	<u>Entre Pudeto y Federico Errázuriz.</u>

Las características de diseño serán las siguientes:

- Altura mínima: 3,0 m. a partir de nivel de acera.

En las vías con pendiente, podrán consultar en su punto más desfavorable una altura de 2,5 m. manteniendo su horizontalidad o escalonándose de acuerdo a la pendiente del terreno.

- Salientes Tendrán una saliente máxima igual al ancho de la acera disminuido en 0,50 y no podrán sobrepasar los 2,0 m de ancho, a partir del plano de fachada.

- Deberán consultar antepechos frontales y laterales.

- Las aguas lluvias deberán ser canalizadas desde la cubierta hacia el plano de fachada con bajadas hasta el nivel de acera, haciéndola escurrir bajo éstas, hasta la calzada mediante tubos de PVC, hormigón u otro material diseñado para tal fin.

- Se procurará que el diseño de las marquesinas armonice con el edificio y conjunto, manteniendo para ello continuidades de líneas de salientes, alturas y/o materiales que contribuyan a caracterizar y unificar los frentes de vías.

ARTICULO 6: Incorporase en el Artículo 27 de la Ordenanza Local, del Plan Regulador Comunal de Ancud, VIALIDAD Y TRANSPORTE, inciso tercero a continuación de la palabra " vehículos," el siguiente nuevo término "Terminales de locomoción colectiva urbana."

Agregase a continuación del inciso tercero antes singularizado, los siguientes nuevos incisos.

" En las zonas del Artículo 29 de la Ordenanza Local, en donde se permitan las actividades complementarias a la Vialidad y Transporte, dichos usos considerarán las siguientes condiciones especiales , salvo que en la zona en que se permitan las exigencias sean mayores.

Condiciones especiales

Los terminales agropecuarios, marítimos, pesqueros y los depósitos de vehículos , podrán emplazarse solo en predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 15 m de ancho .

Los terminales rodoviarios podrán emplazarse, solo en predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 12 m. pudiendo además localizarse al interior de manzanas, siempre y cuando el predio se

comunique a la trama urbana, a través de una vía interior de a lo menos 10 m de ancho con calzada de 7 m. que cumpla con las exigencias de pavimentación establecidas en el D. S . 47 (V y U) y con la condición del ancho entre líneas oficiales de la vía.

Para ambos casos los predios deberán tener las siguientes características:

- Superficie predial mínima 1500 m²
- Frente predial mínimo 25 m

Los terminales de locomoción colectiva urbana, solo podrán emplazarse en predios que enfrenten vías de un ancho igual a superior a 12 m de ancho y los predios deberán cumplir con las siguientes características:

- Superficie predial mínima 600 m²
- Frente predial mínimo 15 m

ARTICULO 7 Modifícase el Artículo 29 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Ancud, Zona Z U -1, Letra A) Usos de suelo permitidos , Actividades Productivas, letra b) incorporando el uso de: Talleres inofensivos : Solo panaderías.
y en la letra c) Vialidad y Transporte, sustitúyase la frase Exclusivamente terminales Pesqueros "por el término "Terminales rodoviarios ", y reemplazase en la letra C) Normas específicas de subdivisión predial y edificación punto 11.- Portales, por lo siguiente .

11.- Portales Será obligatoria la construcción de Portales en los tramos de vías que se indican en cuadro , en los términos que se establecen en el Artículo 24 .

VIA	TRAMO EN AMBOS COSTADOS DE LA VIA
Pudeto	Avda. Costanera y Goycolea.
Ramirez	Blanco Encalada y Goycolea.
Dieciocho	Pedro Montt y Libertad.

ARTICULO 8 Incorpórese en el Artículo 29, en las Zonas Z U-5, Z E-1 y Z Ex-1 letra A.- Usos de suelos permitidos, el siguiente nuevo uso:

Zona Z U-5

Vialidad Y Transporte : Terminales Rodoviarios, Terminales de locomoción colectiva urbana, Terminales Marítimos y pesqueros, estos dos últimos, solo en predios que enfrenten calle San Martín en su costado norte, entre el límite de esta Zona y el límite Urbano tramo 1-2.

Zona Z E-1

Vialidad Y Transporte : Terminales Marítimos y pesqueros, solo en predios que enfrenten calle Ribera Sur costado norte, entre Anibal Pinto y Ruta 5.

Zona Z Ex-1

Vialidad y Transporte : Terminales de locomoción colectiva urbana.

ARTICULO 9 Incorpórese en el Artículo 29, en la Zona ZE-8 Letra A - Usos de Suelo permitidos, el siguiente nuevo Uso:

Zona Z E-8

Salud : Clínicas, Postas, Dispensarios, Consultorios.

ARTICULO 10 Intercalase en el artículo 29 de la Ordenanza Local a continuación del la Zona ZE-5, la normativa de Usos de suelo permitidos, Usos de suelo prohibidos, y Normas específicas de subdivisión predial y edificación de la Zona ZE-6 **"Area de equipamiento deportivo"**

ZONA ZE-6 "AREA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO."

Esta zona corresponde a los terrenos en donde se localiza el Estadio Pudeto y Gimnasio Fiscal.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS

Vivienda : Solo la del cuidador

Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

Deportes, en todas las escalas, excepto medialunas, se podrán localizar al interior del recinto, casinos, cafeterías y áreas de alojamiento, todo lo anterior relacionados con la actividad deportiva del predio .

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS

Todos aquellos no señalados como permitidos

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION

- | | |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.- Superficie predial mínima | : Indivisible |
| 2.- Frente predial mínimo | : La existente |
| 3.- Coeficiente de ocupación máximo de suelo | : 0,3 |
| 4.- Coeficiente máximo de constructibilidad | : 2 |
| 5.- Sistema de agrupamiento | : Aislado |
| 6.- Altura máxima de la edificación | : Según rasantes y distanciamientos, Artículos 2.6.2. y 2.6.3 del D.S 47 (V y U). |
| 7.- Adosamiento | : No se permitirán |
| 8.- Antejardín mínimo | : 5 m. |

ARTICULO 11 Incorpórese en la Ordenanza Local, Artículo 29 , Zona de Restricción, **Zona ZR-1 "Terrenos inundables y cauces de agua"** los siguientes incisos tercero y cuarto, que norman respecto-al cauce de agua correspondiente al estero La Toma.

" Establécese una faja de restricción de 3 m. medidos a 1,5 m. a cada lado del eje del curso del estero La Toma- en dicha franja estará prohibido levantar construcciones u obras cuyo fin sea ajeno a las de resguardo del cauce . No obstante lo anterior, podrán efectuarse estudios correspondiente a obras de defensa, abovedamiento o rectificación del curso del estero, lo anterior debidamente respaldado por estudios de ingeniería aprobados por la Dirección Regional de Aguas, conforme lo señalado en los Artículos 41 y 171 del Código de Aguas.

En el evento que los proyectos de ingeniería determinen la factibilidad de la modificación del curso o la disminución del ancho de la faja de restricción, los terrenos desafectados asimilarán los usos de suelo permitidos, prohibidos y normas específicas de subdivisión predial y edificación de la zona inmediatamente adyacente."

ARTICULO 12: Incorpórese en la Ordenanza Local Artículo 29, Zona de restricción, Zona ZR-2 "Restricción por Fuertes Pendientes" el siguiente nuevo inciso final.

"No obstante lo anterior, el limite poniente de restricción al alcanzar el Camino Caracoles seguirá su recorrido por su borde oriente hasta tocar la línea poligonal 5-6 correspondiente al limite urbano"

ARTICULO13: Incorpórese en la Ordenanza Local Artículo 29 , Zona de Restricción , Zona ZR-6 "Area de alto riesgo para asentamientos humanos ", el siguiente nuevo inciso final.

" No obstante lo anterior, en aquellos predios que se encuentren ubicados entre la cota 10 y el camino al Agua potable, a partir de su intersección con Calle Las Canteras en su proyección al norte y el área comprendida entre el eje de camino al Agua Potable en una franja de 100 mts al oriente en el área resultante entre esa línea y Calle El Jardín a partir de Calle Anibal Pinto, en dirección paralela a Camino Agua Potable, se permitirán los usos de suelo que a continuación se indican, sin perjuicio de esto la DOM. velará y cautelará que en estos predios no se formen asentamientos humanos de carácter permanente, estando prohibida la localización de construcciones con destino habitacional.

En esta zona se define un antejardín mínimo de 10 mts a Calle Anibal Pinto.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS

Actividades productivas inofensivas	Industria	Talleres
	Almacenamiento	Servicios
	artesanales	

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS

Todos aquellos no señalados como permitidos

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION

- | | | |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|
| 1.- Superficie predial mínima: | Industria | : 800 m2 |
| | Otros usos | : 450 m2 |
| 2.- Frente predial mínimo | Industria | : 20 m |
| | Otros usos | : 15 m |
| 3.- Coeficiente de ocupación máximo de suelo | | : 0,5 |
| 4.-Coeficiente máximo de constructibilidad | | : 0,5 |
| 5.- Sistema de agrupamiento | | : Aislado |
| 6.- Adosamiento | | : No se permitirán |

7.- Altura máxima de la edificación

: Según rasantes y
distanciamientos

Art. 2.6.2.y 2.6.3
del DS 47 (V y U)

8.- Antejardín mínimo

: 10 m.

ARTICULO 14: Modifícase la Ordenanza Local, Artículo 29 , Zona de Restricción Zona ZR-7 " Zona de protección del embalse de agua potable de Ancud ", en el sentido complementar la denominación de la zona con la siguiente frase, la que se agrega a continuación de Ancud

" Y TRAZADO DE REDES CONDUCTORAS DE AGUA POTABLE" e incorporase el siguiente nuevo inciso. Entendiéndose modificado en su parte pertinente el Artículo 26 de la Ordenanza Local .

" Establécese una faja de restricción de 4 m. medidos, a 2 m a cada lado del eje del ducto que conduce el agua potable a los estanques de acumulación de los recintos propiedad de Essal, ubicados en los Sectores de Caracoles y Caicumeo, en dicha franja estará prohibido efectuar cualquier obra que pudiera afectar sus fines ".

ARTICULO 15: Remítanse todos los antecedentes a la Secretaria Regional Ministerial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo Xa. Región de Los Lagos, para su revisión e Informe Técnico favorable de acuerdo a lo previsto en la letra c), Art.36 de la Ley N° 19.175, orgánica sobre Gobierno y Administración Regional .

MEMORIA EXPLICATIVA COMPLEMENTARIA MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ANCUD, SECTOR CENTRO Y ORDENANZA LOCAL.

1.- OBJETIVOS GENERALES DE LA PROPOSICION MODIFICATORIA

El presente documento tiene por finalidad complementar la Memoria Explicativa del Plan Regulador Comunal de Ancud, y fundamentar las modificaciones que se plantean al Instrumento de planificación que fuera aprobado, mediante Resolución No 69 del 31/ 07/ 96, del Sr. Intendente de la Xa Región , publicado en el D.O. del 22 de Agosto del mismo año.

Desde la entrada en vigencia del Instrumento de planificación territorial , la Dirección de Obras Municipales, ha detectado algunas falencias , omisiones e indefiniciones de carácter normativo, lo anterior ha hecho necesario el reestudio en detalle de algunas de sus normas, las que a la postre permitirán el perfeccionamiento del instrumento, como asimismo su mejor aplicabilidad.

Es así como la proposición modificatoria afecta tanto al plano como a la Ordenanza Local, desarrollándose en la presente Memoria Explicativa, la justificación en primer término, en lo que respecta al plano, para posteriormente desarrollar las modificaciones a la Ordenanza Local.

11.- MODIFICACIONES QUE AFECTAN EL PLANO.

POLIGONO DE ESTUDIO A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,Ñ,O,P,Q, R, S,T,A.

- 1.- Se plantea la reformulación de la zonificación de la zona central de Ancud , en el sentido de ampliar los limites de la Zona Z U-1, abarcando parte de las zonas Z U-4 y Z U -3 vigentes.

Situación actual

El objetivo primordial de la proposición modificatoria , es de reconocer las reales tendencias y potencialidades en la ocupación del territorio urbano en el Sector centro de la ciudad de Ancud, de manera tal, que aquel territorio que posee características homogéneas desde el punto de vista de la envolvente espacial, - morfológicas, topográficas y de ocupación del casco urbano -, tenga la misma normativa a fin de incentivar su desarrollo y ocupación . Lo anterior permitirá reforzar el rol de centro aglutinador de las actividades de servicios y flujos urbanos locales y comunales, debiendo considerarse además, que las vías que relacionan la ciudad en sentido Oriente - Poniente, han generado una tensión de carácter lineal , lo que ha conllevado a que el crecimiento de la zona centro - histórico, involucra sectores colindantes , con equipamientos de servicios y comercio.

Situación propuesta

Con la finalidad de concretar el rol actual del sector centro, se plantea incorporar este, parte de las zonas identificadas actualmente como zonas ZU-3 y ZU-4, ubicadas colindantes al centro histórico, planteándose assimilarlas a la zona ZU1, la que a través de su normativa, propende al mejor desarrollo y densificación del sector, situación operativamente factible, considerando que cuenta con infraestructura urbana completa y en la actualidad subutilizada.

2.- RESPECTO DE LOS SUBPOLIGONOS

a,b,c,d,e,f,a, y g,h,i,j,g

Situación actual

En el Plano Regulador, se omitió graficar con la simbología pertinente, de bienes nacionales de uso público de áreas verdes existentes, la plaza Centenario y el paseo costero con las plazoletas Goleta Ancud, y del Maestro siendo en el primer caso, incorporados sus terrenos al uso de la zona en que se encuentra localizada tal situación permitiría destinarla a un uso diferente y más aún aplicar las normas de subdivisión predial y de edificación de la zona en que se encuentra y en el segundo, a la zona de restricción ZR-3 de "Protección de áreas de playa "

Situación propuesta

A través de la proposición modificatoria se plantea afectar con el uso exclusivo de área verde, los terrenos en donde en la actualidad se encuentra consolidada la plaza, impidiendo por ende pueda ser destinada a otro fin, y en lo que respecta al paseo costero, modificar el límite de la zona de restricción afectando los terrenos desafectados con el uso de área verde.

111 MODIFICACIONES QUE AFECTA A LA ORDENANZA LOCAL

1 ARTICULO 19 BOMBAS DE BENCINA Y CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTRIZ

Situación actual

Artículo que forma parte del Capítulo III de Definiciones y Normas generales de la Ordenanza Local, define los términos Bombas de bencina y Centros de servicio automotriz, estableciendo algunas exigencias específicas para su localización y desarrollo de los respectivos proyectos.

Situación propuesta

Se plantea el perfeccionamiento de las normas referidas a las instalaciones que norman este artículo, atendido que estas instalaciones generan, desde el punto de vista vial, impactos respecto a los flujos viales y peatonales de las vías que enfrentan sus accesos.

En virtud de lo anterior, se propone establecer una normativa que minimice los conflictos viales entre estos establecimientos y aquellos equipamientos que reúnen en forma simultánea un número masivo de personas, como también respecto de los que requieren acceder en forma rápida y expedita a la vías urbanas, tales como servicios de utilidad pública, entendiéndose por tal, retenes comisarias y bomberos.

Las normas propuestas, aclaran la aplicabilidad de las condiciones del emplazamiento recíproco de las instalaciones normadas, imponiendo asimismo, características especiales para los predios en que se emplacen las bombas de bencina y centros de servicio automotriz, en lo referido a superficies y frentes de los predios, si la zona en que se permite el uso, presenta condiciones menos restrictiva.

2.- ARTICULO 24-A "MARQUESINAS"

Situación propuesta

Artículo que se incorpora al Capítulo III de Definiciones y Normas generales de la Ordenanza Local, cuyo objetivo es el de normar las construcciones de Marquesinas.

Se ha considerado necesario incorporar la normativa que regule la construcción de marquesinas, en consideración que se ha observado la incorporación de este elemento arquitectónico en gran parte de las edificaciones con destino de equipamiento comercial y servicios entre otras, que se emplazan en la línea de propiedad.

Se pretende que a través de la normativa se uniformen las características de sus diseños planteando - para aquellos tramos de vías de características preferentemente de recorrido peatonal - del sector centro de la ciudad, la obligatoriedad de su ejecución.

3.- ARTICULO 27 TIPOLOGIAS DE USOS DE SUELO

Situación actual

Artículo que forma parte del Capítulo IV de Definición de Macro áreas Zonificación, Usos de suelo y Normas específicas de la Ordenanza Local.

Este artículo norma , respecto a las diferentes tipologías de usos de suelo a regir en el área urbana de la ciudad de Ancud. En el acápite correspondiente a Vialidad y Transporte no se estableció en forma expresa el uso de suelo de los Terminales de locomoción colectiva urbana, por tanto esta actividad no está permitida en ninguna zona del Plan Regulador , quedando imposibilitada de localizarse en el área urbana .

Situación propuesta

Se incorpora al listado de actividades relacionadas con la Vialidad y el Transporte el uso de suelo de Terminales de locomoción colectiva urbana.

De igual modo y en consideración al impacto vial que las actividades complementarias a la Vialidad y el Transporte generan en la trama urbana se plantea imponer condicionantes especiales que regulen su localización , es así como se norma respecto a las superficies y frentes prediales mínimos a cumplir , como asimismo se regula su localización estableciendo la norma de que los predios que acojan estas actividades enfrenten vías cuyos anchos sean superiores o iguales a 12 m. de ancho, lo anterior a fin de evitar conflictos viales .

4.- ARTICULO 29 USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS

Situación Actual

Artículo que forma parte del Capítulo IV de Definición de Macro áreas Zonificación, Usos de suelo y Normas específicas de la Ordenanza Local.

Este Artículo aborda y desarrolla las distintas zonas previstas por el instrumento de planificación , estableciendo los usos de suelo permitidos , prohibidos y normas específicas de subdivisión predial y edificación que regirán en la ciudad, de Ancud.

En el periodo de vigencia del instrumento se han detectado algunas omisiones falta de reconocimiento de usos de suelo factibles de permitir en algunas zonas y sectores de la ciudad, que han hecho necesario su reestudio es así como se plantean las siguientes modificaciones.

Situación propuesta

a) Zona ZU-1.

Se incorpora como uso de suelo permitido, los talleres inofensivos de panaderías, se reemplaza el uso de suelo de Terminales pesqueros por el de Terminales rodoviarios, se elimina el uso antes señalado atendido que la implementación de esta actividad se vincula preferentemente con actividades del borde costero, situación urbana no involucrada por la zona , por otra parte y considerando que la zona centro se conforma como nodo distribuidor de las flujos y actividades urbanas, se incorpora la factibilidad del emplazamiento de Terminales rodoviarios, a la zona centro, uso actualmente prohibido.

En la letra C.- de Normas específicas y subdivisión predial ; se reemplaza el punto 11, - que norma respecto a los Portales (en concordancia con el Artículo 24) , la proposición modificatoria elimina la obligatoriedad de la construcción de Portales en varias vías, manteniéndola vigente solo para algunos ejes viales de carácter comercial del centro de Ancud.

b) **Zonas ZU-5, Z E -1, y Z Ex -1**

A todas estas zonas urbanas existentes en el Plan Regulador, se incorpora a la letra A.- de Usos de suelo permitidos, en las actividades complementarias a la Vialidad y el Transporte , los Terminales rodoviarios, de locomoción colectiva urbana y Terminales marítimo y pesqueros, actividades específicas que se localizaran de acuerdo a las potencialidades del sector en que se localizan, estableciendo ciertas restricciones de emplazamiento para aquellas, relacionadas con las actividades marítimas y pesqueras.

c) **Zona ZE-8**

Se incorpora a la Ordenanza Local Letra A- Usos de Suelo permitidos- el nuevo uso de salud, considerando la infraestructura existente en el sector, su ubicación y extensión territorial.

d) **Zona ZE-6 " AREA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO "**

Si bien esta zona se encuentra graficada en el Plano Regulador e identificada en el Artículo 26 de la Ordenanza Local , se omitió incorporarla en el Artículo 29 de la misma , por tanto no existe normativa que permita otorgar el marco jurídico para desarrollar cualquier proceso de urbanización o edificación en sus terrenos.

La zona involucra específicamente a los terrenos del Estadio Pudeto y, Gimnasio Fiscal, la normativa propende a mantener incentivar y complementar, el establecimiento de actividades relacionadas con el uso de suelo existente. Conforme lo anterior se impide la subdivisión de los terrenos permitiendo , a través de la normativa el incremento de las edificaciones.

e) **Zona de restricción ZONA Z R-1 "TERRENOS INUNDABLES Y CAUCES DE AGUA".**

En el Plano Regulador se reconoce afectando con su correspondiente franja de restricción el curso de agua correspondiente al estero La Toma que corre en su trayectoria mayoritariamente a tajo abierto, existiendo en su tramo final cercano a calle Blanco Encalada y Libertad su abovedamiento para finalmente mantenerse a tajo abierto hasta su desembocadura al mar. No obstante esto, la normativa correspondiente a esta zona , se omitió.

En consideración a lo anterior se norma la Zona de restricción estableciendo una faja de 1,5 m ancho, medidos a cada lado del eje del estero, con la finalidad de

resguardar su trazado y cauce , impidiendo efectuar edificaciones sobre dicha franja.

Por otra parte la norma prevee que en el evento que se efectúen obras de infraestructura, como obras de defensa, abovedamiento o rectificación del cauce, estas deberán ceñirse a lo establecido en el Código de Aguas, debiendo al efecto los proyectos ser aprobados por la Dirección Regional, entidad que tiene la potestad sobre la aplicación de esta normativa.

f) **Zona de restricción "ZONA ZR-6 AREA DE ALTO RIESGO PARA ASENTAMIENTOS HUMANOS"**

Esta zona norma el territorio que podría verse afectado por el escurrimiento de las aguas contenidas en la Represa de agua potable, ubicada en el sector de Pudeto Alto de la ciudad de Ancud, prohibiéndose la localización de cualquier actividad urbana en dichos terrenos.

Considerando el gran territorio afectado por esta zona, se ha estimado pertinente su reevaluación , en el sentido de levantar la prohibición en aquellos sectores que se encuentran resguardados del eventual desborde de aguas.

Es así como, aquellos terrenos ubicados al poniente del Camino al Agua Potable, que quedan sobre la cota 10 m. y topográficamente ubicados sobre un pretil y el área comprendida entre el eje de Camino Agua Potable a partir de su intersección con Calle Las Canteras en una franja de 100 mts al oriente en el área resultante entre esa línea y Calle El Jardín a partir de Calle Anibal Pinto hacia el Sur en Dirección paralela a Camino Agua Potable se permitirá el emplazamiento de actividades productivas inofensivas como, industria, talleres, almacenamiento y servicios artesanales estableciéndose normas, que permiten una baja densidad de ocupación del territorio, con superficies prediales amplias y bajos coeficientes desocupación del suelo.

Zona de restricción "ZONA ZR-2 "RESTRICCION POR FUERTES PENDIENTES"

En el Plano Regulador se reconoce afectando con su correspondiente franja de restricción (por error de transcripción gráfica) terrenos aptos para la extensión habitacional ubicados al poniente de Camino Caracoles hasta alcanzar el límite urbano por el Sur a la línea poligonal 5-6 del límite urbano.

En consideración a lo anterior, el límite del área ZR-2 sigue el recorrido de Camino Caracoles por su borde oriente, hasta tocar la línea poligonal 5-6 correspondiente al límite urbano.

h) **Zona de restricción "ZONA ZR-7, ZONA DE PROTECCION DEL EMBALSE DE AGUA POTABLE DE ANCUD**

Comprende los terrenos del Embalse del agua potable y una faja de 50 m en torno a su perímetro, esta restricción también se gráfica en el Plano Regulador, afectando una faja de terreno que nace a partir del Embalse, hasta empalmar con los terrenos en que se localizan los estanques de acumulación de agua - Caracoles y Caicumeo - dicha franja corresponde al trazado de las tuberías de acero de 250 mm conductoras del agua potable, no existiendo en la normativa pertinente de la ZONA, el ancho de la franja ni su objetivo, afectando por ende vastos terrenos de particulares, con un ancho según lo graficado en plano de 16 m.

Se propone, en primer término modificar el nombre de la zona incorporando a continuación DE AGUA POTABLE DE ANCUD la frase, " Y TENDIDO DE REDES CONDUCTORAS DE AGUA POTABLE 11 pasando a denominarse la zona como: "ZONA ZR-7, ZONA DE PROTECCION DEL EMBALSE DE AGUA POTABLE DE ANCUD Y TENDIDO DE REDES CONDUCTORAS DE AGUA POTABLE".

Estableciéndose una franja de restricción de 4 m de ancho medidos en 2 m. a cada lado de su eje, con el objetivo de resguardar el ducto, de posibles construcciones o manipulaciones.

RESPECTO AL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

En consideración que la proposición modificatoria al Regulador Comunal de Ancud, no afecta zonas de extensión urbana, ni formula proposiciones relativas a ampliaciones a su límite urbano, los contenidos del documento correspondientes al Estudio de Factibilidad de dotación de Agua Potable y Alcantarillado, integrante de la reactualización al Plan Regulador Comunal aprobado por Resolución No 69 del 31/ 07 96, del Sr. Intendente de la Xa Región, publicado en el D.O. del 22 de Agosto del mismo año, se mantiene plenamente vigente, por tanto y conforme se indica en las conclusiones de dicho documento " el volumen disponible para el consumo de la población es posible distribuirlos más racionalmente entre los dos sistemas de estanques, hasta cubrir la necesidad de consumo y proceder a proyectar estanques de acumulación en Caracoles que pueda compensar el déficit que se producirá en el horizonte del estudio "

h) **Zona de restricción "ZONA ZR-7, ZONA DE PROTECCION DEL EMBALSE DE AGUA POTABLE DE ANCUD**

Comprende los terrenos del Embalse del agua potable y una faja de 50 m en torno a su perímetro, esta restricción también se gráfica en el Plano Regulador, afectando una faja de terreno que nace a partir del Embalse, hasta empalmar con los terrenos en que se localizan los estanques de acumulación de agua - Caracoles y Caicumeo - dicha franja corresponde al trazado de las tuberías de acero de 250 mm conductoras del agua potable, no existiendo en la normativa pertinente de la ZONA, el ancho de la franja ni su objetivo, afectando por ende vastos terrenos de particulares, con un ancho según lo graficado en plano de 16 m.

Se propone, en primer término modificar el nombre de la zona incorporando a continuación DE AGUA POTABLE DE ANCUD la frase, " Y TENDIDO DE REDES CONDUCTORAS DE AGUA POTABLE 11 pasando a denominarse la zona como: "ZONA ZR-7, ZONA DE PROTECCION DEL EMBALSE DE AGUA POTABLE DE ANCUD Y TENDIDO DE REDES CONDUCTORAS DE AGUA POTABLE".

Estableciéndose una franja de restricción de 4 m de ancho medidos en 2 m. a cada lado de su eje, con el objetivo de resguardar el ducto, de posibles construcciones o manipulaciones.

RESPECTO AL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

En consideración que la proposición modificatoria al Regulador Comunal de Ancud, no afecta zonas de extensión urbana, ni formula proposiciones relativas a ampliaciones a su límite urbano, los contenidos del documento correspondientes al Estudio de Factibilidad de dotación de Agua Potable y Alcantarillado, integrante de la reactualización al Plan Regulador Comunal aprobado por Resolución No 69 del 31/ 07 96, del Sr. Intendente de la Xa Región, publicado en el D.O. del 22 de Agosto del mismo año, se mantiene plenamente vigente, por tanto y conforme se indica en las conclusiones de dicho documento " el volumen disponible para el consumo de la población es posible distribuirlos más racionalmente entre los dos sistemas de estanques, hasta cubrir la necesidad de consumo y proceder a proyectar estanques de acumulación en Caracoles que pueda compensar el déficit que se producirá en el horizonte del estudio "


Se indica además, que el estanque, ubicado en el sector de Caicumeo, es suficiente para atender la población durante el periodo de 30 años de vigencia del instrumento de planificación, - que al año 2020 serían de 52.027 habitantes - respecto al sistema identificado como Caracoles señala presentará problemas de suministro tanto en la impulsan como en almacenamiento, concluyendo finalmente que este último sistema cubrirá el mayor crecimiento o expansión de la ciudad al estar ubicado en una cota suficiente para dotar el límite urbano.



GOBIERNO REGIONAL
DE LOS LAGOS

- 3.- La I. Municipalidad de Ancud publicará en forma íntegra la presente Resolución en el Diario Oficial y un extracto de la misma en algún periódico de los de mayor circulación en la comuna. Asimismo deberá archivar en el conservador de Bienes Raíces de la comuna los planos que contienen la proposición aprobada.

TOMESE RAZON, ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y PUBLIQUESE.


RAMON GARCIA RODRIGUEZ
INTENDENTE (S)
REGION DE LOS LAGOS

II. Calc.

Distribución:

- Contraloría Regional. (3)
- I. Municipalidad de Ancud. (2)
- Seremi de Vivienda y Urbanismo. (3)
- Archivo Core. (1)
- Archivo Gobierno Regional. (1)
- Depto. Jurídico. (2)



OFICIO DE ALCANCE

Nº 02258

17 MAR. 2000

ORD. : 1824 -

PASE DOCUMENTO A : Dirección de Obras
para publicación diario oficial

SOLICITA :

PLAZO :

FECHA :

13/08/96



GOBIERNO REGIONAL
DECIMA REGION LOS LAGOS

001824

ORD. N°



ANT: Res. Afecta 0069, de 31.07.96.-

MAT: Remite Resol. que indica, para su publicación.

ADJ: Lo indicado.

PUERTO MONTT, 13/08/96

DE : INTENDENTE REGIONAL, Xa. REGION DE LOS LAGOS.

A : SR. ALCALDE DE LA I. MUNICIPALIDAD DE ANCUD.

Remito a Ud. para su correspondiente publicación en el Diario Oficial, de las Resoluciones Afecta N° 00069, de fecha 31 de Julio de 1996, mediante la cual se aprobó la Reactualización del Plan Regulador Comunal de esa comuna, tomando razón la Contraloría con fecha 05 de Agosto de 1996.

Saluda atentamente a Ud

DR. RABINDRANATH QUINTEROS LARA
INTENDENTE REGIONAL
DECIMA REGION DE LOS LAGOS

ILC/ile.

Distribución:

-Destinatario:

Archivo Jurídica Gobierno Regional.
Oficina de Partes Gobierno Regional.
Archivo Intendencia.

I. MUNICIPALIDAD DE ANCUD
ARQUITECTO
DIRECCION DE OBRAS

I. MUNICIPALIDAD DE ANCUD

ARQUITECTO.

DIRECCION DE OBRAS

REPUBLICA DE CHILE
GOBIERNO REGIONAL
DECIMA REGION DE LOS LAGOS
ASESORIA JURIDICA

FERNANDO BARRIENTOS EISELE
Arquitecto U. C.
Profesor de Arte U. C.
Ancud

CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA
SIGUIENTE:

RESOLUCION AFECTA Nº 0000669

PUERTO MONTT, 31 JUL 1996

VISTOS:

- a) El Decreto Alcaldicio Nº 494, de 20/04/94, de la I. Municipalidad de Ancud, por el cual se aprueba el Plan Regulador Comunal de esa comuna, más el estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, la Ordenanza Local y el Plano Código ANC-01 y ANC-02, confeccionado a escala 1:2000;
- b) La Res. Ex. Nº 259, de 18/07/95, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de esta región, que aprueba el Informe Técnico del 03/07/95, del Jefe del DIDUI, de esa Seremi, por el que se recomienda acoger en forma favorable la proposición de reactualización al Plan Regulador Comunal de Ancud;
- c) El oficio Nº 858, de 21/07/95, del Seremi de Vivienda y Urbanismo de esta región, por el que remite el Informe Técnico indicado en el visto b) de esta resolución;
- d) La Providencia Nº 17, de 25/04/96, del Secretario Ejecutivo (S) del CORE, que informa que en la sesión Nº 81, del 17/04/96, el Core aprobó la Reactualización del Plan Regulador Comunal Ancud;
- e) El certificado del Sr. Secretario Ejecutivo (S) del Core, de fecha 24 de Julio de 1996, mediante el cual éste informa que en sesión Nº 87, del Core, se acordó aprobar el Plan Regulador Comunal de Ancud.


- f) Lo dispuesto en los arts. 43, 44, 45 y 46 del D.F.L. N° 458 (V. y U.) de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, lo señalado en los arts. 2.1.7 y 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones aprobada por D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992; lo establecido en los arts. 24 letra "o" y 36 letra "c" de la Ley 19.175 Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional y en las Res. N°s. 55 y 456 de 1992, de la Contraloría General de la República y el D.S. N° 219 del 11 de Marzo de 1990, de Interior, que me designa como Intendente Regional.

R E S U M E N :

- 1.- APRUEBASE la reactualización del Plan Regulador Comunal de Ancud, Comuna de Ancud, Provincia de Chiloé, en conformidad a lo indicado en la Memoria Explicativa, Estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, la Ordenanza Local y los Planos Código ANC-01 y ANC-02, confeccionado a escala 1:2000, por la I. Municipalidad de Ancud.
- 2.- El texto de la reactualización de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal Ancud, que se aprueba en el punto anterior es el siguiente:

- 3.- La I. Municipalidad de Ancud publicará en forma íntegra la presente Resolución en el Diario Oficial y un extracto de la misma en algún periódico de los de mayor circulación de la comuna. Asimismo deberá archivar en el Conservador de Bienes Raíces de la Comuna los planos que contiene la proposición aprobada.
- 4.- Se deja constancia que mediante la presente resolución se deroga expresamente el Decreto del Ministerio de Obras Públicas N° 998 del 06 de Mayo de 1961, que aprobó el Plan Regulador Comunal de Ancud y todas sus modificaciones posteriores, tanto al texto de la Ordenanza Local, como al Plano correspondiente.

ANOTESE, TOMESE RAZON, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y ARCHIVESE.


ENRIQUE SÁNCHEZ KAPTAN
MINISTRO DE FE


RABINDRANATH QUINTEROS LARA
INTENDENTE REGIONAL
Xa. REGION DE LOS LAGOS

Il. C/le.

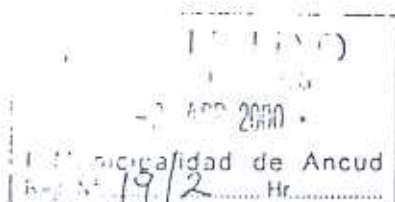
Distribución:

- Contraloría Regional. (3)
- I. Municipalidad de Ancud (2)
- Seremi de Vivienda y Urbanismo. (3)
- Intendencia Regional. (1)
- Archivo Core. (1)
- Archivo Gobierno Regional. (1)
- Archivo Jurídica. (2)





GOBIERNO REGIONAL
DE LOS LAGOS



ORD. N° 00695 /
ANT. : Nuestra Res. Afecta
N°010/00
MAT. : Remite antecedentes para
publicación.
ADJ. : Res. indicada oficio.

PUERTO MONTT

29 MAR 2000

DE : INTENDENTE REGIONAL DE LOS LAGOS.

A : SR. ALCALDE I. MUNICIPALIDAD DE ANCUD.

Sírvase encontrar adjunta la Res. Afecta 010/00, de este Gobierno Regional, tomada de razón por la Contraloría Regional con fecha 17/03/00, por la cual se aprueba una modificación al Plan Regulador Comunal de esta comuna, la que deberá ser publicada integralmente en el Diario Oficial, junto con el oficio N° 2258, de fecha 17/03/00, que cursó con alcance la referida resolución, el que deberá ser también integralmente publicado.

Saluda atentamente a Usted ;



IVAN NAVARRO ABARZUA
INTENDENTE
REGION DE LOS LAGOS

ILC/ilc.

Distribución :

- I. Municipalidad de Ancud.
- Depto. Juridico.
- Ofic. Partes Gore.

648

1543

CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA
CONTRALORIA REGIONAL DE LOS LAGOS
UNIDAD JURIDICA

J-N° 268/2000
C/RES.10/2000

REF.-

CURSA CON ALCANCE RESOLUCIÓN
N° 10, DE 2000, DEL GOBIERNO
REGIONAL DE LOS LAGOS.

PUERTO MONTT,

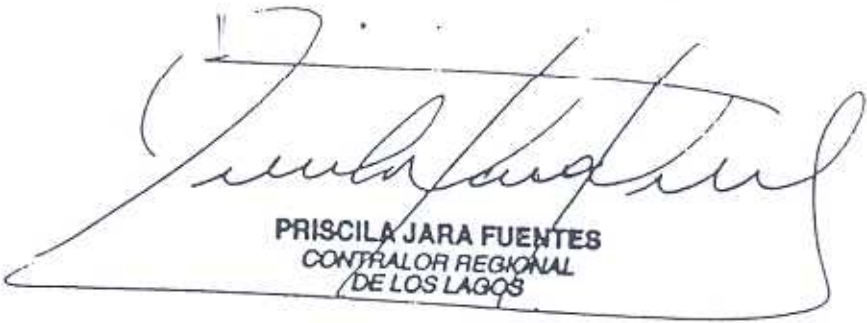
03.08.2000

Esta Contraloría Regional de Los Lagos
ha procedido a tomar razón del documento individualizado en el
epígrafe, mediante el cual se aprueba una modificación al Plan
Regulador Comunal de Ancud, por cuanto se ajusta a derecho.

No obstante lo anterior, es dable hacer
presente que en el artículo 1° de la resolución en trámite, se
encuentra incorrectamente citado el año de la publicación en el
Diario Oficial del Plan Regulador Comunal de esa ciudad, aprobado
por resolución N° 69, de 1996, del Gobierno Regional de Los
Lagos, como quiera que dicha publicación fue efectuada con fecha
22 de agosto de 1996.

Con el alcance señalado, esta Entidad de
Control ha tomado razón del instrumento del rubro.

Saluda atentamente a US.,



PRISCILA JARA FUENTES
CONTRALOR REGIONAL
DE LOS LAGOS

AL SEÑOR
INTENDENTE REGIONAL
GOBIERNO REGIONAL DE LOS LAGOS
P R E S E N T E



GOBIERNO REGIONAL
DE LOS LAGOS

SECRETARIA GENERAL
DE LA REPUBLICA

APRUEBA MODIFICACION AL PLAN
REGULADOR COMUNAL DE ANCUD.

25 FEB 2000

RES. AFECTA N° 0010

PUERTO MONTT, 16 FEB 2000

VISTOS:


- a) El Decreto Exento N° 2515, de 10/12/1998, de la I. Municipalidad de Ancud, por el cual se aprueba la Modificación al Plan Regulador Comunal de esta comuna, según el Plano Código PRC-ANC-M-01-98, denominado "Modificación Plan Regulador Comunal de Ancud, Sector Centro", elaborado a escala 1:2.000, por la I. Municipalidad de Ancud;
- b) La Res. Ex. N° 808, de 03/11/99, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de esta Región, la que aprueba el Informe Técnico del 26/10/99, del Jefe del DDUI, de esa Seremi, por el que se recomienda acoger en forma favorable la proposición de modificación del Plan Regulador Comunal de Ancud, en el Sector Centro;
- c) El oficio N° 1474, de 08/11/99, del Seremi de Vivienda y Urbanismo de esta Región, por el que remite el Informe Técnico indicado en el visto b) de esta resolución;
- d) El Certificado N°006, de 27/01/00 del Secretario Ejecutivo del CORE, que informa que en la sesión ordinaria N° 76, de 26/01/00, el Core aprobó la modificación al Plan Regulador Comunal de Ancud., sector Centro;
- e) Lo dispuesto en los arts. 43, 44, 45 y 46 del DFL N° 458 (V y U) de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones; lo señalado en los arts. 2.1.7 y 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones aprobada por D.S. N° 47(V y U) de 1992; lo establecido en los arts. 24 letra "o" y 36 letra "c" de la Ley N° 19.175 Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional; y en la Res. N°s. 55 y 456 de 1992, de la Contraloría General de la República y el D.S. 219 del 11 de Marzo de 1990 de Interior, que me designa como Intendente Regional.

R E S U E L V O:

- 1.- APRUEBESE la modificación al Plan Regulador Comunal de Ancud, Comuna de Ancud, Provincia de Chiloé, en conformidad a lo indicado en el plano PRC-ANC-M-01-98, denominado "Modificación al Plan Regulador Comunal de Ancud, sector Centro", a escala 1:2000, documento elaborado por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Ancud.
- 2.- El texto del Decreto de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Ancud, que se aprueba en el punto anterior es el siguiente:

- 3.- La I. Municipalidad de Ancud publicará en forma íntegra la presente Resolución en el Diario Oficial y un extracto de la misma en algún periódico de los de mayor circulación en la comuna. Asimismo deberá archivar en el Conservador de Bienes Raíces de la comuna los planos que contienen la proposición aprobada.

TÓMESE RAZÓN, ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.


RAMON GARCIA RODRIGUEZ
INTENDENTE (S)
REGION DE LOS LAGOS

Il. Calc.

Distribución:

- Contraloría Regional. (3)
- I. Municipalidad de Ancud. (2)
- Seremi de Vivienda y Urbanismo. (3)
- Archivo Core. (1)
- Archivo Gobierno Regional. (1)
- Depto. Jurídico. (2)



OFICIO DE ALCANCE

Nº 02258

17 MAR. 2000

PLAN REGULADOR COMUNAL DE ANCUD

ORDENANZA LOCAL

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1.- Las disposiciones de la presente Ordenanza Local contienen las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, las que regirán dentro del área territorial del Plan, graficada en los Planos ANC-01 y ANC-02 a escala 1: 2000, en adelante el Plano, y que complementan la información gráfica contenida en él.
- Artículo 2.- El área de aplicación del Plan corresponde al área urbana comprendida en la línea poligonal cerrada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-1 que la delimita y que constituye el Límite Urbano, cuyos puntos y tramos se describen en el artículo 6 de la presente Ordenanza Local.
- Artículo 3.- Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encontraren normadas en la presente Ordenanza Local, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y de las demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.
- Artículo 4.- De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la Dirección de Obras Municipales de Ancud la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza Local y a la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la X Región de Los Lagos, la supervisión de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.
- Artículo 5.- La inobservancia de las normas de la presente Ordenanza Local será sancionada de acuerdo a lo previsto en los artículos 20 al 26 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO II

DESCRIPCION DEL LIMITE URBANO

- Artículo 6.- El Límite Urbano del área de aplicación del Plan enunciado en el artículo 2 de la presente Ordenanza Local, se define de conformidad a la siguiente descripción:

Punto	Definición del Punto	Tramo	Definición del Tramo
1	Intersección del eje del Estero Puquillihue con la costa del Mar Chileno.		
2	Intersección del eje del Estero Puquillihue con una línea imaginaria equidistante al camino Ancud- Guabún, trazada 350 m al sur de su eje.		
		1-2	Línea sinuosa coincidente con el eje del Estero Puquillihue entre los puntos 1 y 2 descritos.
3	Intersección de la línea imaginaria equidistante al camino Ancud- Guabún, trazada 350 m al sur de su eje, con el eje de calle Gonzalez Canessa.		
		2-3	Línea equidistante al eje del camino Ancud-Guabún, entre los puntos 2 y 3 descritos.
4	Punto ubicado en la prolongación hacia el sur del eje de calle B, a 490 m al sur del eje de calle Caicumco.		
		3-4	Línea recta imaginaria entre los puntos 3 y 4, descritos.
5	Punto ubicado en el eje de calle La Paz, 490 m al sur del eje de calle Nueva Caicumco.		
		4-5	Línea recta imaginaria entre los puntos 4 y 5, descritos.
6	Punto ubicado a 300 m al poniente del eje de la Ruta 5, y a 380 m al sur de la prolongación hacia el oriente del eje del pretil del tranque del agua potable.		

Punto	Definición del Punto	Tramo	Definición del Tramo
		5-6	Línea recta imaginaria entre los puntos 5 y 6, descritos.
7	Punto ubicado 130 m al oriente del eje de la Ruta 5, 380m al sur de la prolongación hacia el oriente del eje del pretil del tranque de agua potable.		
		6-7	Línea recta imaginaria entre los puntos 6 y 7 descritos.
8	Intersección de la línea imaginaria equidistante a la Ruta 5, trazada 130 m al oriente de su eje, con otra línea imaginaria equidistante a la Ruta 5, en su tramo que enfrenta el Puente Pudeto, trazada 130 m al sur de su eje.		
		7-8	Línea equidistante al eje de la Ruta 5, entre los puntos 7 y 8, descritos.
9	Intersección de la línea imaginaria equidistante a la Ruta 5, trazada 130 m al sur de su eje, con la ribera del Río Pudeto.		
		8-9	Línea equidistante al eje de la Ruta 5, entre los puntos 8 y 9, descritos.
10	Punto ubicado en la ribera del Río Pudeto, 30 m al sur de eje de la Ruta 5		
		9-10	Ribera del río Pudeto, entre los puntos 9 y 10, descritos.
11	Intersección de la línea imaginaria equidistante a la Ruta 5 trazada 30 m al sur oriente de su eje, con una línea perpendicular al eje del Puente Pudeto, trazada en su extremo sur.		
		10-11	Línea equidistante al eje de la Ruta 5, entre los puntos 10 y 11, descritos.

Punto	Definición del Punto	Tramo	Definición del Tramo
12	Intersección de la línea perpendicular al eje del Puente Pudeto, trazada en su extremo sur, con la línea imaginaria equidistante a la Ruta 5, trazada 30 m al nor poniente de su eje.	11-12	Línea perpendicular al eje del Puente Pudeto, entre los puntos 10 y 11, descritos.
13	Intersección de la línea imaginaria, equidistante a la Ruta 5, trazada 30 m al nor poniente de su eje, con la ribera del Río Pudeto.	12-13	Línea equidistante al eje de la Ruta 5, entre los puntos 12 y 13, descritos.
		13-1	Línea coincidente con la ribera del Río Pudeto y la costa del Mar Chileno entre los puntos 13 y 1, descritos.

CAPITULO III

DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

Artículo 7.- Los siguientes términos tienen en la presente Ordenanza Local el significado que se expresa:

Coefficiente de ocupación del suelo:

Número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de piso terminado adyacente al terreno definitivo.

Coefficiente de constructibilidad:

Número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en él.

Edificación aislada:

Es aquella edificación que se construye separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que determina la presente Ordenanza o, en su defecto, las que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V.y U.) de 1992 (D.O. 19.05.92).

Edificación pareada:

Es la que corresponde a dos edificaciones que se construyen simultáneamente, o diferidas en el tiempo, emplazada a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo.
Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.

Edificación continua:

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

Altura de edificación:

Distancia vertical, medida entre el suelo natural y un plano paralelo al mismo que corresponderá al cielo del local habitable mas elevado; si este no fuera horizontal (mansarda) se trazará una línea imaginaria paralela al suelo natural por el punto mas elevado del último recinto habitable, el cual no podrá tener una altura inferior a 2 m..

Se entenderá por suelo natural, el estado en que se encuentra el terreno al momento de proponer una construcción en él, no considerando excavaciones, rellenos u otras obras de carácter artificial.

Densidad bruta:

Es la relación entre el número de viviendas por hectárea, medida ésta a eje de vías incluido los espacios de uso público y equipamientos.

Artículo 8.- Rasantes y distanciamientos:

En lo que respecta a rasantes y distanciamientos, se estará a lo establecido en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N° 47 (V.y U.) de 1992.

Artículo 9.- Adosamientos:

En esta materia se estará a las normas establecidas en el artículo 2.6.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, DS N° 47 (V.y U.) de 1992. Los distanciamientos mínimos de los adosamientos a la línea de edificación, se establecen para cada zona en el artículo 29 de la presente Ordenanza Local.

Artículo 10.- Cierros exteriores:

Los sitios enrazos deberán disponer de un cierro que sea constructiva y estéticamente aceptable, a fin de evitar que se transformen en botaderos de basura y escombros y cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales.

En las esquinas de las vías que conforman el presente Plan Regulador, los muros de las fachadas o cierros ubicados en la línea oficial formarán ochavos perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forme la línea oficial.

Para las vías de carácter estructurante definidas en el Artículo 33 de la presente Ordenanza Local, los ochavos tendrán una longitud mínima de 4 m.

Sin perjuicio de lo anterior, la disposición de ochavos, deberá atenderse a lo señalado en los Artículos 2.5.5, 2.5.6, 2.5.7 y 2.5.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.

Cuando se consulten cierros exteriores en los sitios ya edificados o por edificarse, estos tendrán una altura máxima de 1.8 m medidos desde el nivel de suelo natural. Su diseño deberá formar parte del proyecto respectivo y ser aprobado por la Dirección de Obras Municipales, debiendo considerar una transparencia mínima de un 30% en calles y de un 50% en pasajes.

Sin perjuicio de lo anterior, en aquellas calles que se rijan por una ordenanza

especial de cierros, prevalecerá ésta última. Los cierros medianeros deberán tener las mismas características de altura que los cierros hacia la fachada principal.

Artículo 11.- Condiciones de seguridad contra incendio:

Las condiciones de seguridad contra incendio se regirán por lo señalado en el Capítulo 3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.

Artículo 12.- Antejardines:

Corresponden a la faja libre de edificación comprendida entre la línea oficial y la línea de edificación. En los planos de loteo superiores a 1 há., habrá libertad para establecer o no antejardines cuando éstos no hayan sido establecidos en el presente Plan Regulador Comunal.

En los predios esquina, y cuando el destino sea vivienda unifamiliar se exigirá antejardín cuando corresponda, sólo en el frente en que se ubique el acceso a la vivienda, quedando el otro costado liberado de tal exigencia. No obstante lo anterior, cuando el predio enfrente 2 vías de carácter estructurante (definidas en el Art. 33 de la presente Ordenanza Local), lo consignado precedentemente no será aplicable.

Artículo 13.- Estacionamientos:

En toda construcción será obligatorio consultar dentro del predio que genera la obligación, el número de estacionamientos que establece el presente artículo. No obstante, las viviendas sociales estarán exentas de esta obligación.

Los estacionamientos deberán tener las dimensiones libres de 2,50 m de ancho y 5,20 m de largo, aceptándose un máximo de un 5% de pendiente. Los boxes de edificios de estacionamientos deberán cumplir además con las normas pertinentes establecidas en el Capítulo II de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Cada estacionamiento deberá tener libre acceso y salida hacia un espacio libre que asegure el normal giro y maniobras de los vehículos.

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 profundidad no inferior a 5 m.

Los accesos de los estacionamientos no podrán modificar las características peatonales de las aceras, ni disminuir su ancho debiendo contar con la autorización del SERVIU Xª Región para definir las características del proyecto.

Cuando en un predio se consulte el emplazamiento de 100 o más unidades de estacionamientos, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.4.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para la aplicación de la tabla de cálculo de la presente Ordenanza, se entenderá que las superficies indicadas corresponden a m² edificados. La cantidad mínima de estacionamientos exigibles se determina aplicando la siguiente tabla de cálculo:

USO DE SUELO	ZONA	EXIGENCIAS MINIMAS
Vivienda	ZU-1	1 por vivienda
	ZU-2	1 por vivienda
	ZU-3	1 por vivienda
	ZU-4	1 por vivienda
	ZU-5	0.25 por vivienda
	ZU-6	1 por vivienda
Salud	ZU-1	1 cada 20 m ²
	ZU-3	1 cada 50 m ²
	ZU-4	1 cada 50 m ²
	ZU-6	1 cada 30 m ²
Educación	ZU-1	1 cada 30 alumnos
	ZU-2	1 cada 30 alumnos
	ZU-3	1 cada 50 alumnos
	ZU-4	1 cada 50 alumnos
	ZU-5	1 cada 80 alumnos
	ZU-6	1 cada 50 alumnos
	ZU-7	1 cada 50 alumnos
	ZU-8	1 cada 20 alumnos
Seguridad	ZU-1	1 cada 120 m ²
	ZU-3	1 cada 160 m ²
	ZU-4	1 cada 160 m ²
	ZU-5	1 cada 200 m ²
Cultura	Z U-1	1 cada 20 m ²
	ZU-2	1 cada 30 m ²
	ZU-3	1 cada 50 m ²
	ZU-4	1 cada 80 m ²
	ZU-5	1 cada 150 m ²
	ZU-6	1 cada 200 m ²
	ZU-7	1 cada 200 m ²
	ZU-8	1 cada 200 m ²
Organización Comunitaria	ZU-1	1 cada 20 m ²
	ZU-3	1 cada 50 m ²
	ZU-4	1 cada 80 m ²
	ZU-5	1 cada 100 m ²
	ZU-6	1 cada 80 m ²
	ZU-7	1 cada 100 m ²

USO DE SUELO	ZONA	EXIGENCIAS MINIMAS
Deportes	ZU-2	1 cada 18 espectadores
	ZU-3	1 cada 18 espectadores
	ZU-4	1 cada 18 espectadores
	ZU-5	1 cada 40 espectadores
	ZU-6	1 cada 40 espectadores
	ZU-7	1 cada 40 espectadores
	ZU-8	1 cada 40 espectadores
Esparcimiento y Turismo	ZU-1	1 cada 5 pers. de capacidad
	ZU-2	1 cada 5 pers. de capacidad
	ZU-3	1 cada 5 pers. de capacidad
	ZU-4	1 cada 5 pers. de capacidad
	ZU-5	1 cada 5 pers. de capacidad
	ZU-6	1 cada 5 pers. de capacidad
	ZU-7	1 cada 5 pers. de capacidad
	ZU-8	1 cada 5 pers. de capacidad
Comercio Minorista	ZU-1	1 cada 50 m ²
	ZU-2	1 cada 50 m ²
	ZU-3	1 cada 80 m ²
	ZU-4	1 cada 100 m ²
	ZU-5	1 cada 100 m ²
	ZU-6	1 cada 100 m ²
	ZU-7	1 cada 100 m ²
Culto	ZU-1	1 cada 50 m ²
	ZU-2	1 cada 100 m ²
	ZU-3	1 cada 100 m ²
	ZU-4	1 cada 200 m ²
	ZU-5	Sin exigencias
	ZU-6	Sin exigencias
	ZU-7	Sin exigencias
Servicios Públicos	ZU-1	1 cada 80 m ²
	ZU-2	1 cada 80 m ²
	ZU-3	1 cada 100 m ²
	ZU-4	1 cada 100 m ²
	ZU-5	1 cada 100 m ²
	ZU-7	1 cada 100 m ²

USO DE SUELO	ZONA	EXIGENCIAS MINIMAS
Servicios Profesionales	ZU-1	1 cada 30 m ²
	ZU-2	1 cada 30 m ²
	ZU-3	1 cada 50 m ²
	ZU-4	1 cada 50 m ²
	ZU-5	1 cada 50 m ²
	ZU-6	1 cada 50 m ²
	ZU-7	1 cada 50 m ²
Actividades Productivas		
Industria	ZU-1	1 cada 100 m ²
Talleres	ZU-4	1 cada 80 m ²
	ZU-6	1 cada 80 m ²
	ZU-1	1 cada 100 m ²
Almacenamiento	ZU-4	1 cada 80 m ²
	ZU-6	1 cada 80 m ²
	ZU-1	1 cada 100 m ²
Estab. Impacto Similar	ZU-4	1 cada 120 m ²
	ZU-5	1 cada 120 m ²
	ZU-6	1 cada 120 m ²
Servicios Artesanales	ZU-4	Sin exigencias
	ZU-6	Sin exigencias
	ZU-1	Sin exigencias

Cuando se trate sólo de cambios de destino los edificios deberán tener a lo menos una antigüedad no inferior a cinco años, y se podrá rebajar en un 30% el mínimo de estacionamientos exigidos que generan las construcciones existentes y que cuenten con recepción municipal a la fecha del cambio de destino.

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.

En los edificios que consulten dos o mas destinos diferentes, el estándar mínimo se aplicará a las partes del edificio correspondiente a cada destino, y el número de estacionamientos exigibles, será la suma de las cantidades que originen cada una de las partes.

Los estacionamientos en garages públicos y privados deberán contar con ventilación natural, o mecánica suficiente, debiendo tener pavimento de material resistente. Cada estacionamiento deberá tener libre acceso y salida a una vía de uso público.

Cuando en un predio se contemple el emplazamiento de un número de estacionamientos superior a 100 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.

Los accesos desde la calle a los recintos destinados a estacionamiento tendrán un ancho de 3,00 m. Se permitirá el incremento de esta dimensión si 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.

Cuando se consulte más de un estacionamiento ubicado entre la línea de propiedad y de edificación deberá cumplir con lo señalado precedentemente, (en relación a los accesos a la vía pública), no permitiéndose modificar las características de la acera en todo el frente predial, prohibiéndose expresamente la anexión del espacio público a ellos, así como la salida individual y simultánea de éstos directamente a la vía que enfrenten.

Se deberá cumplir con la obligación de demarcar y señalizar los estacionamientos en conformidad a las disposiciones del Manual de señalizaciones de Tránsito aprobado por Decreto Supremo N°121 de Transporte y Telecomunicaciones de 1982.

La obligación consignada en el presente artículo no será exigible en edificios nuevos y/o cambio de destino del total o parte de él, para equipamiento de comercio, grandes tiendas, centros comerciales y locales comerciales, servicios públicos y servicios profesionales siempre que concurra a lo menos uno de los siguientes requisitos:

- a) que el predio en cuestión sea de una superficie igual o inferior a 375 m²
- b) que el frente sea igual o inferior a 15 m
- c) que la profundidad del predio sea igual o inferior a 13 m

Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, todo establecimiento con carácter de actividad productiva que requiera abastecimiento de mercaderías, carga o descarga de materias primas, productos elaborados, movimiento de buses y camiones,

combustibles ,etc, deberá contar, dentro del predio, con un espacio específicamente dedicados a este objeto.

En especial, esta disposición se refiere a establecimientos de impacto similar, supermercados y todos aquellos equipamientos en que la Dirección de Obras Municipales lo requiera.

Artículo 14.- Edificios de Equipamiento.-

Todo espacio destinado a equipamiento deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la legislación vigente y deberá emplazarse de acuerdo a las disposiciones sobre actividad en el suelo urbano que establezca la presente Ordenanza Local.

Se deberá procurar que el emplazamiento de edificios con afluencia masiva de público no provoque impactos negativos, tanto en el tránsito vehicular de las vías que enfrentan, como en la calidad ambiental de la respectiva zona.

Artículo 15.- Bienes nacionales de uso público.-

En las áreas de uso público, como son las vías, playas (definidas de conformidad al D.F.L. N° 340 de 1960) y áreas verdes, existentes o que se formen en el futuro, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como kioscos, embarcaderos, fuentes de agua, juegos infantiles y otras similares, según corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por el Director de Obras Municipales.

Artículo 16.- Urbanización.-

La aprobación de proyectos de urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, de agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y además, por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización, y de los Servicios respectivos.

También se pronunciará la Dirección de Obras Municipales, cuando éstos afecten o comprometan el medio ambiente o a la calidad de vida de las personas.

Artículo 17.- Edificación en predios existentes.-

Los proyectos de construcción, reconstrucción y ampliación, de uso comercio y vivienda exclusivamente, que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies y frentes mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

Artículo 18.- Extracción de materiales.-

Dentro del área urbana no se permitirá la extracción de materiales áridos, tales como arena, ripio, rocas, etc., ni ninguna otra acción que produzca daño al medio ambiente, o modifique la topografía, salvo aquellos movimientos de tierra inherentes a la construcción de edificios y/o infraestructura autorizadas por la Dirección de Obras Municipales.

Los botaderos oficiales se regirán por lo establecido en el artículo 22 de la presente Ordenanza Local.

Artículo 19.- Bombas de Bencina y Centros de Servicio Automotriz.-

Definiciones:

"Bombas de Bencina" : "

Local destinado principalmente al expendio de bencinas, petróleo diesel, parafina y lubricantes.

"Centros de Servicio Automotriz" :

Local destinado principalmente al expendio de bencinas, petróleo diesel, parafina y lubricantes, y que presta servicios tales como: lavado, lubricación, cambios de aceite, revisión de niveles, vulcanización, cambios de ruedas, balancéo y alineación, cambios de baterías, control de carga eléctrica y encerado de pinturas; o local que solo presta los servicios descritos.

Sin perjuicio de cumplir con todas las normas específicas establecidas para la zona en que se permita la ubicación de estos establecimientos, y con las normas de seguridad emanadas de los servicios competentes, las bombas de bencina y centros de servicio automotriz deberán cumplir con las siguientes normas especiales:

- a).- No se permitirá la localización de bombas de bencina o centros de servicio automotriz en Bienes Nacionales de Uso Público, ni en terrenos particulares ubicados a una distancia inferior a 80 m de equipamientos existentes de salud, culto, educación y seguridad, *que se encuentran sujetos por la norma 1100 de la distancia exigida.*

- b).- Las pistas de circulación interna de las bombas de bencina o centros de atención automotriz no podrán conectarse a las vías públicas a menos de 8 m de distancia de cualquier intersección de dichas vías. Asimismo, los ejes de las citadas pistas deberán formar ángulos no inferiores a 45° ni mayores a 70° , con los ejes de las vías públicas a las que se conecten,
- c).- Las construcciones y espacios destinados a la circulación, atención y estacionamiento de vehículos deberán cumplir con una distancia mínima de 5 m a los deslindes de las propiedades vecinas. No obstante, las construcciones destinadas a salón de ventas y oficinas, podrán adosarse de acuerdo a las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992 y lo dispuesto en el Artículo 27 de la presente Ordenanza Local.

Artículo 20.- Loteos D.F.L. N° 2.

Conforme lo establece el Título 7, Capítulo 2, Artículo 7.2.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, podrán localizarse los loteos denominados "Loteos D.F.L. N°2", en todas las zonas del área urbana, definidas en el artículo 26 de la presente Ordenanza Local, excepto cuando en la respectiva zona se establezcan, en las normas de subdivisión predial y de edificación condiciones de densidad bruta máxima; norma que impide su aplicación.

Igualmente se podrán desarrollar loteos D.F.L. N° 2 en las zonas en donde ello sea permitido, en superficies de terreno cuya cabida no sea inferior a los 2500 m².

Artículo 21.- Actividades productivas peligrosas e insalubres.-

Prohíbese dentro del radio urbano la instalación de actividades productivas peligrosas o insalubres, incluidas aquellas instalaciones que emitan malos olores, vibraciones y trepidaciones.

Artículo 22.- No se permitirá dentro del radio urbano, la instalación de plantas y botaderos de basura y nuevos cementerios, los cuales se deberán ubicar en el sector rural, debiendo cumplir con lo estipulado en el Artículo 55 del D.S. 458 de 1975.

Artículo 23.- **Discotecas, Boites y Cabarets.-**

Este tipo de equipamiento solo podrá funcionar en aquellas zonas que lo permiten, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 29 de la presente Ordenanza Local, y en predios que enfrenten vías estructurantes o de ancho igual o superior a 14 m, en edificios que resuelvan perfectamente los problemas de contaminación acústica, no permitiéndose que los ruidos sean percibidos desde el exterior del predio.

Igualmente, estos recintos serán totalmente cerrados en todo su perímetro con muros cortafuegos estructurales de una altura no inferior a 2,50 m. En el evento que la edificación sea superior a esta altura, el muro deberá sobrepasarla en 0,50 m por sobre el nivel de cubierta.

Sin perjuicio de cumplir con todas las normas de reducción y absorción acústica fijadas en los reglamentos vigentes y las normas específicas establecidas para las zonas en que se permitan, sumadas aquellas de seguridad emanadas de los servicios competentes, las discotecas, boites, quintas de recreo y similares deberán cumplir además con lo siguiente:

a).- No se permitirá la alteración ni transformación de edificios, ni la localización de discotecas, boites, quintas de recreo o similares en terrenos que no cumplan con las siguientes normas especiales mínimas:

b).-Superficie predial mínima: 600 m²

c).-Frente predial mínimo: 20 m

d).-Ceficiente de ocupación máximo de suelo: 50 %

e).-Sistema de agrupamiento: Aislado

f).-Rasantes: Según Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

g).-Distanciamiento mínimo a los medianeros

5m, medidos en la forma prevista en el punto 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, conformándose cierros medianeros opacos en un 100 %, de 2,5 m de altura mínima, contruidos en albañilería reforzada.

Las construcciones destinadas a oficinas y sus servicios podrán adosarse de acuerdo a las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (Vy U) de 1992.

Artículo 24. Portales.-

Se define como portal un pasaje cubierto formado por una arcada o columnata,

destinado a la circulación peatonal, cuyos apoyos se encuentran fuera de la línea oficial, y cuya principal función es proteger de la lluvia, viento, asoleamiento excesivo, etc.,

Este tipo de estructura será exigida en las zonas que se individualizan en la presente Ordenanza Local o permitido expresamente por la Dirección de Obras.

Para todos los efectos estas estructuras se entenderán como soportantes y solidarias con la edificación adyacente impidiéndose todo uso o actividad de cualquier índole sobre y bajo su cubierta, que ponga en peligro su estabilidad.

Asimismo, queda prohibido el uso de los pórticos o columnatas para exhibir propaganda de cualquier tipo o apoyar o colgar mercadería. No obstante esto, con la autorización expresa del Municipio se podrá emplear parte del espacio cubierto, sin que entorpezca la libre circulación, con la colocación de mesas, sillas u otros elementos similares de carácter transitorio o esporádico para la atención de público en el caso de heladerías o similares.

Las exigencias técnicas en las cuales se deben enmarcar los proyectos de portales, ya sea en zonas en que es obligatorio su inclusión o solicitada por un particular, serán las siguientes:

- a) Cubierta:
 - Tejucla de madera.
 - Zinc ondulado o en V.
 - Otra explícitamente autorizada por la Dirección de Obras Municipales.
- b) Estructura de cubierta:
 - Madera.
- c) Elementos soportantes:
 - Pilar cuadrado madera sección no inferior a 6x6".
- d) Elementos de antetecho:
 - De madera.
- e) Revestimiento de piso:
 - Cerámica de color.
 - Radier afinado a color
 - Hormigón gravillado.
 - Adoquines de piedra, Cancagua u hormigón
- f) Iluminación artificial:
 - Focos simples directos
 - Luz tipo fluorescente.
 - Luces especiales de fantasía.
 - Otras soluciones.

La altura piso-cielo raso mínima y máxima en que se situarán éstas estructuras serán 2,8 m y 3,5 m debiendo darse una pendiente mínima de 35% de cubierta. El empalme entre un tramo y otro de portal debe ser adecuado en el desfase vertical que se produzca entre una estructura y otra, de tal manera de que se mantenga la armonía, el aspecto estético y una estabilidad asegurada.

En forma especial se dará solución al escurrimiento de aguas lluvias, las que deberán ser canalizadas desde la cubierta hasta una altura no superior a 10 cm de la superficie de la acera correspondiente, desde donde podrá vaciar hacia la calzada; o en su defecto, revertir las aguas hacia el plano de fachada canalizándolas hasta el nivel de acera haciéndolas escurrir bajo éstas, hasta la calle, mediante elementos de PVC, metálicos u otro diseñado para tal fin.

Art. 24 A - Marginales y de línea con marginalina.

CAPITULO IV

DEFINICION DE MACRO-AREAS, ZONIFICACION

USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS

PARRAFO 1.- MACRO-AREAS.-

Artículo 25.- El Plan Regulador comprende las siguientes áreas, atendiendo a su grado de consolidación:

- 1.- Áreas consolidadas.
- 2.- Áreas de extensión urbana.
- 3.- Áreas especiales.
- 4.- Áreas de restricción.

Los límites de estas áreas y sub-áreas se grafican en el Plano y sus respectivos contenidos se atenderán a las siguientes definiciones:

1.-Áreas Consolidadas:

Son las áreas urbanas que cuentan efectivamente con urbanización completa, entendiéndose por tal la que ha capacitado al suelo para ser dividido y para recibir edificación, debidamente conectada a las redes de los servicios de utilidad pública, o que cuenten con otro sistema autorizado por la legislación vigente.

Los límites exteriores de estas áreas se denominan "Límites de Consolidación".

2.-Áreas de Extensión Urbana:

Son las áreas planificadas externas a las áreas consolidadas, capaces de recibir el crecimiento en extensión previsto para el centro poblado en los próximos 30 años siguientes a la aprobación del Plan Regulador.

3.-Áreas Especiales:

Son las áreas planificadas que, en razón de su especial destino o naturaleza, están sujetas a condiciones especiales en cuanto al uso de suelo, urbanización y edificación.

4.-Áreas de Restricción:

Son las áreas que por sus condiciones topográficas, de seguridad, o uso de suelo actual, no son aptas para el desarrollo urbano.

PARRAFO 2.- ZONIFICACION.-

Artículo 26- El área urbana esta conformada por las siguientes zonas, graficadas en el plano:

1.-Zonas urbanas:

ZU-1
ZU-2
ZU-3
ZU-4
ZU-5
ZU-6
ZU-7
ZU-8
ZU-1

2.-Zonas especiales:

ZE-1 Zona típica, Pudeto Bajo
ZE-2 Zonas históricas
ZE-3 Zona equipamiento sector Pudeto
ZE-4 Zona mirador Cerro Huaihuén
ZE-5 Área equipamiento hospitalario
ZE-6 Área equipamiento deportivo
ZE-7 Área equipamiento carcelario
ZE-8 Área equipamiento educacional
ZE-9 Área especial Grupo Instrucción Carabineros

3.-Zonas de restricción:

- ZR-1 Terrenos inundables y cauces de agua
- ZR-2 Restricción por fuertes pendientes
- ZR-3 Protección de áreas de playas
- ZR-4 Restricción de cementerios
- ZR-a Faja de restricción cementerio
- ZR-5 Faja de protección Ruta 5
- ZR-6 Area de alto riesgo para asentamientos humanos
- ZR-7 Protección de instalación de Agua Potable

4.-Zonas de extensión urbana:

- ZEx-1
- ZEx-2
- ZEx-3
- ZEx-4

PARRAFO 3.- USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS.-

Artículo 27.- Tipologías de usos de suelo.-

Para efectos de la presente Ordenanza Local se reconoce la siguiente tipología básica de usos de suelo:

- a) Vivienda.
- b) Equipamiento.
- c) Actividades productivas.
- d) Vialidad y transporte.

EQUIPAMIENTO

Constituyen equipamiento los terrenos y edificios destinados a:

- Salud.

- Areas verdes.

- Educación.
- Seguridad
- Culto.
- Cultura.
- Organización comunitaria.
- Deportes.
- Esparcimiento y turismo.
- Comercio minorista.
- Servicios públicos.
- Servicios profesionales.

Según el ámbito de acción del equipamiento, este se clasifica en:

- Equipamiento de escala regional e interurbana.
- Equipamiento de escala comunal.
- Equipamiento de escala vecinal.

Conforme a los conceptos anteriormente expresados, los diversos elementos de equipamiento se clasifican de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	ESCALA REGIONAL E INTERURBANA	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
Salud	Hospitales Clínicas	Clínicas Postas	Dispensarios Consultorios
Educación	Universidades	Liceos Academias Institutos Colegios	Escuelas básicas Jardines infantiles Parvularios
Seguridad	Bases militares Cuarteles Cárceles	Comisarias Tenencias Bomberos	Retenes
Culto	Catedrales Templos Santuarios	Templos Parroquias	Capillas
Cultura	Museos Bibliotecas Salas de Concierto Teatros Auditoriums Zoológicos Jardines botánicos	Bibliotecas Salas de concierto Auditoriums Teatros Casas de Cultura	Bibliotecas
Organización Comunitaria		Juntas de vecinos Centros de madres Centros sociales	Juntas de vecinos
Areas verdes	Parques nacionales Santuarios de la naturaleza Grandes parques	Parques Plazas	Plazas Jardines Juegos infantiles
Deportes	Grandes estadios Canchas Centros deportivos Medialunas Coliscos	Estadios Canchas Piscinas Centros deportivos Gimnasios	Canchas

TIPO	ESCALA REGIONAL E INTERURBANA	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
Esparcimiento y turismo	Hipódromos Circos Clubes sociales Parques de recreación Zona de picnic Hoteles, moteles Casinos	Teatros Cines Clubes sociales Discotecas Restaurantes Quintas de recreo Hosterías, Moteles Hospederías Residenciales Cabaret Boites	Cines Juegos electrónicos Bares Fuentes de soda
Comercio minorista	Centros comerciales Supermercados Grandes Tiendas Terminales de distribución	Centros comerciales Mercados Supermercados Ferias libres Locales comerciales Playas y edificios de estacionamiento	Locales comerciales Ferias libres Playas de estacionamiento
Servicios Públicos	Servicios de utilidad pública Servicios de la Administración Pública	Municipios Juzgados Correos Telégrafos Servicios de utilidad pública	Correos
Servicios profesionales	Oficinas en general Bancos	Oficinas en general Bancos	

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Se considerarán Actividades Productivas las que se definen a continuación:

a).--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 más de 10 personas.

b).--Talleres:

Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se desarrollan

las actividades antes señaladas para las industrias, o parte de ellas como montajes y/o reparaciones, etc, ocupando para ello no más de 10 personas, salvo panaderías o similares.

c).--Almacenamiento:

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

d).--Establecimientos de impacto similar:

Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se realizan actividades de venta de maquinarias; de materiales de construcción; de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos; terminales de distribución y las bombas de bencina y "centros de servicio automotriz", entendiéndose por este último aquel local el destinado al expendio de bencina, petróleo Diesel, parafina, lubricantes y otros productos de similar naturaleza para vehículos motorizados y que preste servicios de lavado, lubricación, revisión o mantención de vehículos, o bien que sólo preste estos últimos servicios descritos, picadurías de leña, compraventa de leña.

e).--Servicios artesanales:

Establecimientos donde se desarrollan artesanías u oficios menores sin perjuicio del uso residencial tales como peluquerías, sastrerías, gasfiterías, reparadoras de calzado, pastelerías u otra actividad declarada como inofensiva.

Las actividades productivas se clasificarán, para efectos del presente Plan Regulador en :

- a).--Inofensivas: Aquellas que no producen daños ni molestias a la comunidad (personas y/o entorno).
- b).--Molestas: Aquellas cuyo proceso de extracción, tratamiento de insumos, fabricación o almacenamiento de materias primas o productos finales puede ocasionalmente causar daños a la salud o la propiedad y que normalmente quedan circunscritos al predio de la propia instalación o bien, aquellas que pueden atraer moscas o roedores, producir ruidos o vibraciones, provocar excesivas concentraciones de tránsito o estacionamiento en las vías de uso público, causando con ello molestias que se prolonguen a cualquier período del día o de la noche.
- c).--Insalubres: Aquellas que por su destinación o por las operaciones o procesos que en ellas se practican dan lugar a desprendimientos, emanaciones, trepidaciones, etc., que pueden llegar a alterar el equilibrio del medio ambiente por

el uso desmedido de la naturaleza o por la incorporación a la atmósfera de sustancias extrañas, que perjudiquen directa o indirectamente la salud humana u ocasionen daños a los recursos agrícolas, forestales, pecuarios, piscícolas, etc.

d).-Peligrosas:

Aquellas que por la índole eminentemente peligrosa, explosiva o nociva de sus procesos, materias primas, productos intermedios o finales, pueden llegar a causar daños de carácter catastrófico a la salud o a la propiedad, en un radio que excede considerablemente los límites del propio predio.

La clasificación de las actividades productivas en inofensivas, molestas, insalubres o peligrosas, será efectuada por la autoridad sanitaria pertinente, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 83 del Código Sanitario, D.F.L. N° 725 de 1968, del Ministerio de Salud Pública, modificado por la Ley 18.796 publicada en el Diario Oficial de 24 de Mayo de 1989.

La Municipalidad no podrá otorgar patentes definitivas para la instalación, ampliación o traslado de industrias, sin el informe previo favorable de la autoridad sanitaria.

Los criterios técnicos para el emplazamiento de las actividades productivas serán los siguientes:

a) Las clasificadas como inofensivas podrán emplazarse en zonas mixtas con vivienda u otras actividades urbanas, según lo determina el Artículo 29 de la presente Ordenanza Local.

Los servicios artesanales siempre deberán ser inofensivos para ser considerados como tales. De lo contrario serán considerados como talleres.

b) Las actividades productivas calificadas como molestas generarán zonas exclusivas para su emplazamiento.

c) No se permitirá, en las áreas urbanas, el emplazamiento de actividades productivas calificadas como peligrosas o insalubres. Por consiguiente, su localización será en el Área Rural y su autorización se ceñirá a lo dispuesto en el Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

VIALIDAD Y TRANSPORTE

Respecto a Vialidad y Transporte, estos se entienden como usos de suelo siempre permitidos.

No obstante, los "espacios destinados a actividades complementarias a la vialidad y el transporte", tales como: terminales ferroviarios, rodoviarios, marítimos,

agropecuarios, pesqueros, etc.; depósitos de buses, camiones, vehículos, etc., se detallarán cuando corresponda en las distintas zonas que se indican en el Artículo 29 de la presente Ordenanza Local, cuando estos usos sean permitidos expresamente.

Artículo 28.- Límites de Zonas.-

- Los límites de zonas, en sus tramos compartidos con los límites de otras zonas, trazados por el interior de las manzanas, coincidirán con los ejes de los deslindes prediales actualmente existentes, debidamente inscritos en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

Cuando un predio enfrenta dos calles y se opte por el uso de suelo menos restrictivo que le permite la calle, la edificación deberá presentar todos sus accesos vehiculares y peatonales principales sólo por la calle que le permite esos usos.

Artículo 29.- Usos de suelo y normas específicas.

A las zonas individualizadas en el artículo 26 de la presente Ordenanza Local se les asigna los usos y normas específicas de subdivisión predial y edificación que a continuación se indican:

ZONA ZU-1

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.
- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:
- Actividades Productivas.
 - a) Escala regional: Salud, educación; culto; cultura; esparcimiento y turismo; exclusivamente hoteles, casinos y clubes sociales; comercio minorista salvo terminales de distribución; servicios públicos; servicios profesionales.
 - b) Escala comunal: Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organizaciones comunitarias; áreas verdes; deportes; exclusivamente gimnasios y centros deportivos; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales.
 - c) Escala vecinal: Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organización comunitaria; áreas verdes; esparcimiento y turismo.

- Actividades productivas:

a) Establecimientos de impacto similar:

Solo venta de maquinarias, de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos, , bombas de bencina, petróleo diesel, parafina, lubricantes y otros productos de similar naturaleza para vehículos motorizados y que preste servicios de lavado, lubricación, revisión o mantención de vehículos, o bien que solo preste estos últimos servicios descritos, estas ubicadas solo en vías estructurantes.

~~Taller (no taller) de: Solo Paranderos.~~
b) Servicios artesanales: Solo inofensivos.

c) Vialidad y Transporte: Exclusivamente terminales ^{RODOJANOS} ~~(pesqueros)~~.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

- Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

- 1.-Superficie predial minima:

vivienda	200 m ²
otros usos	300 m ²
- 2.-Frente predial mínimo:

vivienda	10 m
otros usos	15 m
- 3.-Coeficiente de ocupación máximo de suelo: 100 %
- 4.-Coeficiente máximo de constructibilidad: 4.0
- 5.-Sistema de agrupamiento:

Aislado
Pareado y Continuo
- 6.-Profundidad máxima de la faja continua: 100 %
- 7.-Altura mínima de edificación: 2 pisos con un mínimo 7 m, por lo menos en el 70% de la construcción, a partir de la línea oficial de edificación.
- 8.-Altura máxima de edificación: a) Edificación aislada y pareada: según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.

Altura

b) Edificación continua: la altura máxima de la edificación continua será de 3 pisos equivalentes a 10,5 m. Se permitirá edificación aislada sobre la faja continua, la cual se regirá conforme a lo establecido sobre rasantes y distanciamientos en el Art. 2.6.3 del DS N° 47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

9.-Adosamientos: a partir de la línea de edificación.

10.-Antejardin: || no se exige.

11.- Portales: Se permitirá la construcción de portales, en los términos que se establecen en el artículo 24 de la presente Ordenanza Local.

Serán obligatorios en las vías que a continuación se indican:

LIBERTAD
BLANCO
CHACABUCO
MAIPU
MOCOPULLI
GOYCOLEA
PEDRO MONTT
PRAT
DIECIOCHO
RAMIREZ entre Blanco y Mocopulli.
PUDETO

ZONA ZU-2

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.
- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:

a) Escala regional: Educación; culto; cultura; áreas verdes; esparcimiento y turismo; servicios profesionales.

b) Escala comunal: Educación; culto; cultura; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista excepto ferias libres, playas y edificios de estacionamiento; servicios públicos; servicios profesionales.

- c) Escala vecinal: Educación; culto; cultura; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista salvo ferias libres y playas de estacionamiento; servicios públicos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

- | | |
|---------------------------------------------|-------------------------------|
| 1.-Superficie predial mínima: | 550 m ² |
| 2.-Frente predial mínimo: | 16 m |
| 3.-Coeficiente-de ocupación máx. de suelo: | 50 % |
| 4.-Coeficiente máximo de constructibilidad: | 1,5 |
| 5.-Sistema de agrupamiento: | Aislado |
| 6.-Altura mínima de edificación: | 2 pisos con un mínimo de 7 m. |
| 7.- Altura máxima de edificación: | 3 pisos con un máximo 10,5 m. |
| 8.- Adosamientos: | Prohibidos. |
| 9.-Antejardín mínimo: | 7 m |
| 10.-Densidad: | 13 viv/ha |
| 11.-Portales: | Permitidos. |

ZONA ZU-3

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.
- Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

- a) Escala regional: Salud; educación; seguridad; culto; cultura; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales.

- b) **Escala comunal:** Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organizaciones comunitarias; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo excepto discotecas, cabarets y boites; comercio minorista excepto ferias libres, playas y edificios de estacionamiento; servicios públicos; servicios profesionales.
- c) **Escala vecinal:** Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organizaciones comunitarias; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo excepto bares; comercio minorista excepto ferias libres y playas de estacionamiento; servicios públicos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

- | | |
|---------------------------------------------|--------------------------------|
| 1.-Superficie predial mínima: | 300 m ² |
| 2.-Frente predial mínimo: | 12 m |
| 3.-Porcentaje de ocupación máximo de suelo: | 70 % |
| 4.-Coeficiente máximo de constructibilidad: | 2.8 |
| 5.- Sistema de agrupamiento: | Aislado Pareado |
| 6.-Altura máxima de edificación: | Edificación aislada y pareada: |

Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.

- | | |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 7.- Adosamientos: | 3m distancia mínima a la línea de edificación. |
| 8.-Antejardin mínimo: | 3 m, pudiendo adoptar las características que presente el 50% de la cuadra. |
| 9.-Densidad máxima: | 20 viv/há |
| 10.- Portales: | Permitidos |

ZONA ZU-4

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.

- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:

a) Escala regional: Salud; educación; seguridad; culto; cultura; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales.

b) Escala comunal: Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organización comunitaria; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales.

c) Escala vecinal: Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organización comunitaria; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos.

- Actividades productivas:

a) Establecimientos de impacto similar:

-solo venta de maquinarias, de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos; bombas de bencina, petróleo diesel, parafina, lubricantes y otros productos de similar naturaleza para vehículos motorizados y que preste servicios de lavado, lubricación, revisión o mantención de vehículos, o bien que solo preste estos últimos servicios descritos, éstas ubicadas solo en vías estructurantes.

b) Talleres: Solo inofensivos. /

c) Almacenamiento: Solo inofensivo. /

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

I.- Superficie predial mínima:

- Vivienda y equipamiento: 200 m²

- Almacenamiento:	500 m ²
- Otros usos:	300 m ²
2.-Frente predial mínimo:	
- Vivienda y equipamiento:	10 m
- Almacenamiento:	15 m
- Otros usos:	12 m
3.-Coeficiente de ocupación máximo de suelo:	70 %
4.-Coeficiente máximo de constructibilidad:	1,6
5.-Sistema de agrupamiento:	Aislado Pareado
6.- Altura máxima de edificación:	Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.
7.-Adosamientos:	3 m, distancia mínima a la línea de edificación.
8.-Antejardin mínimo :	-vivienda y equipamiento: 3m pudiendo adoptar las características que presente el 50% de la cuadra. -actividades productivas: 5 m
9.-Densidad:	20 viv./há
10.-Portales:	Permitidos

ZONA ZU-5

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.
- Equipamiento de todo tipo y escala.
- Actividades productivas.

a) Establecimientos de impacto similar:

- solo venta de maquinarias, de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos; bombas de bencina, petróleo diesel, parafina, lubricantes y otros productos de similar naturaleza para vehículos motorizados y que preste servicios de lavado, lubricación, revisión o mantención de vehículos, o bien que solo preste estos últimos servicios descritos, éstas ubicadas solo en vías estructurantes.

b) Talleres:

Solo inofensivos. ✓

c) Almacenamiento:

Solo inofensivos. ✓

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

1.-Superficie predial mínima:

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| - Vivienda y equipamiento: | 200 m ² ✓ |
| - Otros usos: | 300 m ² ✓ |

2.- Frente predial mínimo:

- | | |
|----------------------------|--------|
| - vivienda y equipamiento: | 10 m ✓ |
| - otros usos: | 12 m ✓ |

3.-Coeficiente de ocupación máximo de suelo: 60 % ✓

4.-Coeficiente máximo de constructibilidad: 1.4 ✓

5.-Sistema de agrupamiento: Aislado Pareado ✓

6.-Altura máxima de edificación: Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.

7.-Adosamientos: 3 m, distancia mínima a la línea de edificación.

8.-Antejardín mínimo :

3m pudiendo adoptar las características que presente el 50% de la cuadra. Para los predios que enfrenten a la Ruta 5 Sur, desde camino Ix Línea Férrea hasta calle El Jardín se exigirá un antejardín mínimo de 10 m.

ZONA ZU-6

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.

- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:

- | | |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Escala regional: | Salud; educación; culto; cultura; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales. |
| b) Escala comunal: | Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organización comunitaria; áreas verdes; deportes; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales. |
| c) Escala vecinal: | Salud; educación; culto; cultura; organización comunitaria; áreas verdes; deportes; comercio minorista; servicios profesionales. |

No se permitirá la instalación de juegos electrónicos o similares, bares, cabarets, o locales con expendio de bebidas alcohólicas a menos de 200 m de un establecimiento educacional, servicio público o centro de asistencia de salud, medidos por las vías públicas entre los puntos mas cercanos entre ambos predios.

- Actividades productivas:

- | | |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| a) Establecimientos de impacto similar: | Bombas de bencina, centros de servicio automotriz. |
| b) Talleres: | Solo inofensivos. |
| c) Servicios artesanales: | Solo inofensivos. |
| (d) Almacenamiento: | Solo inofensivo. ✓ |
| e) Vialidad y Transporte : | Terminales de buses, sólo enfrentando vías estructurantes. |

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

1.-Superficie predial minima:

- vivienda:	240 m ²
- equipamiento:	300 m ²
- actividades productivas:	400 m ²
- transporte:	6.000 m ²

2.- Frente predial mínimo:

- vivienda:	12 m
- equipamiento:	15 m
- actividades productivas:	20 m
- transporte:	80 m

3.- Coeficiente de ocupación máximo de suelo: 65 %

4.- Coeficiente máximo de constructibilidad: 2.0

5.- Sistema de agrupamiento:

- vivienda y equipamiento:	aislado
- actividades productivas:	aislado

6.-Altura máxima de edificación:

Según rasantes y distanciamientos,
Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de
Urbanismo y Construcciones D.S. N°
47 (V. y U.) de 1992

7.- Adosamientos:

- vivienda : desde línea de edificación
- equipamiento: desde línea de edificación
- actividades productivas: prohibidos

8.- Antejardín mínimo :

- vivienda y equipamiento:	3 m
- actividades productivas:	5 m

9.-Portales:

Permitidos

ZONA ZU-7

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.
- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:

200140
Tercer Rango

NO EXISTE A UNO USADA 35

- a) Escala regional: Educación; culto; cultura; organización comunitaria; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista, salvo ferias libres; servicios públicos; servicios profesionales.
- b) Escala comunal: Educación; culto; cultura; organización comunitaria; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo solo restaurantes, hospederías y residenciales; comercio minorista, salvo ferias libres; servicios públicos; servicios profesionales.
- c) Escala vecinal: Educación; culto; cultura; organización comunitaria; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo exclusivamente fuentes de soda; comercio minorista, salvo ferias libres; servicios públicos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

1.-Superficie predial minima:

- vivienda:	240 m ²
- otros usos:	300 m ²

2.-Frente predial minimo:	- vivienda:	12 m
	- otros usos:	15 m

3.-Coeficiente de ocupación máximo de suelo:	65 %
----------------------------------------------	------

4.- Coeficiente máximo de constructibilidad:	2.0
----------------------------------------------	-----

5.-Sistema de agrupamiento:	aislado pareado
-----------------------------	-----------------

6.-Altura máxima de edificación:	Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.
----------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7.-Adosamiento:	desde línea de edificación
-----------------	----------------------------

8.-Antejardín minimo :	3 m
------------------------	-----

9.-Portales :	Permitidos
---------------	------------

ZONA ZU-8

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.

- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:

- | | |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Escala regional: | Salud; educación cultura; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista, a excepción de ferias libres. |
| b) Escala comunal: | Educación; cultura; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo excepto cabarets y boites; comercio minorista, a excepción de ferias libres. |
| c) Escala Vecinal : | Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organización comunitaria; áreas verdes, deportes; esparcimiento y turismo excepto bares; comercio minorista, servicios públicos. |

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

1.-Superficie predial mínima:

- | | |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|
| - Predios que enfrenten Costanera Norte por el costado sur: | 300 m ² |
| - Demás predios: | 1.000 m ² |

2.-Frente predial mínimo:

- | | |
|-------------------------------------------------------------|------|
| - Predios que enfrenten Costanera Norte por el costado sur: | 12 m |
| - Demás predios: | 20 m |

3.-Coeficiente de ocupación máximo de suelo: 30 %

4.-Sistema de agrupamiento: aislado

5.-Coeficiente máximo de constructibilidad: 2.0

6.-Altura máxima de edificación: Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.

7.-Adosamientos:	prohibidos
8.-Antejardín mínimo:	5 m
9.- Portales:	No se permiten
10.- Densidad:	máximo 12 viviendas por hectárea.

ZONA ZU-I (*misión terciaria y nov*)

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda
- Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

- | | |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Escala regional: | Salud; educación; seguridad; culto; cultura; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales. |
| b) Escala comunal: | Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organizaciones comunitarias; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales. |
| c) Escala vecinal: | Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organizaciones comunitarias; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos. |

- Actividades productivas :

- | | |
|-----------------------------------------|-------------------|
| a) Industrias: | Sólo inofensivas. |
| b) Talleres: | Sólo inofensivos. |
| c) Almacenamiento: | Sólo inofensivos. |
| d) Establecimientos de impacto similar: | Sólo inofensivos. |
| e) Servicios Artesanales : | Sólo inofensivos. |

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

1.-Superficie predial mínima:

- | | |
|----------------|--------------------|
| - Vivienda : | 250 m ² |
| - Otros Usos : | 500 m ² |

2.-Frente predial mínimo:	- Vivienda : - Otros Usos :	12 m 15 m
3.-Porcentaje de ocupación máximo de suelo:		60 %
4.-Coeficiente máximo de constructibilidad:		1.5
5.-Sistema de agrupamiento:	- Vivienda : -Otros usos :	aislado pareado aislado
6.-Altura máxima de edificación:		Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.
7.-Adosamiento:	- Vivienda : - Otros usos :	Desde línea de edificación. No se permite.
8. -Antejardín mínimo:		5 m
9.- Portales :		No se permiten.
10.-Densidad :		40 viviendas por há.

ZONA ZE-I.-

ZONA TÍPICA

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda: Exclusivamente la del cuidador de los equipamientos y actividades productivas permitidas.
- Equipamientos de escala vecinal: áreas verdes, deportes, esparcimiento y turismo, comercio minorista.
- Actividades productivas :
 - a) Talleres: Molestos e inofensivos.
 - b) Servicios artesanales: Molestos e inofensivos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

1.-Superficie predial minima:	300 m ²
2.- Frente predial minimo:	12 m
3.-Coeficiente de ocupación máxima de suelo:	70%
4.-Coeficiente máximo de constructibilidad:	1.4
5.-Sistema de agrupamiento:	Aislado
6.-Altura máxima de edificación:	Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.
7.-Antejardín mínimo:	2 m
8.-Portales:	No se permiten.

ZONA ZE-2.- ZONA HISTÓRICA

Corresponde a las construcciones de carácter histórico de la Costanera Ignacio Carrera Pinto, Fuerte San Antonio y Polvorín, que se regirán por lo dispuesto en el Art. 60 del DS 458 (V. y U.) de 1975, y la reglamentación que regula los Monumentos Nacionales.

En esta zona no se permitirá ningún otro uso de suelo ni subdivisión.

ZONA ZE-3.- ZONA EQUIPAMIENTO PUDETO

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:

- | | |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Escala comunal: | Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organización comunitaria; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales. |
| b) Escala vecinal: | Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organización comunitaria; áreas verdes; deportes; |

esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales.

- Actividades productivas:

- a) Establecimientos de impacto similar: de todo tipo.
b) Talleres inofensivos.
c) Servicios Artesanales.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

- 1.- Superficie predial mínima: 300 m²
2.- Frente predial mínimo: 12 m
3.- Coeficiente de ocupación máximo de suelo: 80%
4.- Coeficiente máximo de constructibilidad: 2.0
5.- Sistema de agrupamiento: Aislado Parcado
6.- Altura máxima de edificación: Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.
7.- Adosamiento: en la línea de edificación.
8.- Antejardín mínimo: 3 m
9.- Portales: Permitidos.

Zona ZE-4.-

MIRADOR CERRO HUAIHUÉN

Corresponde a los terrenos ubicados en la cumbre del Cerro Huaihuén.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Equipamiento de escala comunal: Areas verdes; turismo, sólo restaurantes, hosterías y discotecas.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

1.-Superficie predial mínima:	1.200 m ²
2.- Frente predial mínimo:	30 m
3.- Coeficiente de ocupación máximo de suelo:	20%
4.- Coeficiente máximo de constructibilidad:	2.0
5.-Sistema de agrupamiento:	Aislado
6.-Altura máxima de edificación:	Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.
7.-Adosamiento:	no se permite
8.-Antejardín mínimo:	3 m
9.- Portales:	No se permiten.

ZONA ZE-5.- AREA EQUIPAMIENTO HOSPITALARIO

Esta Zona corresponde al Hospital de Ancud.

A.- USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda: exclusivamente la del cuidador de la respectiva actividad.
- Equipamiento de Escala Regional e Interurbana: Hospital.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

- C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:
No se consultan.

ZONA ZE-7.- AREA EQUIPAMIENTO CARCELARIO

Esta Zona está constituida por la Carcel de Aneud, y en ella prevalecerán las normas vigentes para el funcionamiento de este tipo de actividades.

A.- USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Equipamientos de Escala Regional e Interurbana: Carcel.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

- C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:
No se consultan.

ZONA ZE-8.- ZONA EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda: Se permitirá las viviendas e instalaciones complementarias a las actividades permitidas (vivienda de profesores, personal de servicio, etc.).

- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:

a) Escala regional:	Educación, cultura, áreas verdes, deportes.
b) Escala comunal:	Educación, cultura, áreas verdes, deportes.
c) Escala vecinal:	Educación, cultura, áreas verdes, deportes.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

1.-Superficie predial mínima:	1.000 m ²
2.-Frente predial mínimo:	20 m
3.-Coeficiente de ocupación máximo de suelo:	45 %
4.-Sistema de agrupamiento:	aislado
5.-Coeficiente máximo de constructibilidad:	2.0
6.-Altura máxima de edificación:	Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.
7.-Adosamientos:	7m distanciamiento a la línea de edificación.
8.-Antejardín mínimo:	7 m

ZONA ZE-9

Se declara ésta zona como de preservación del medio ambiente natural por su valor ecológico y estimarse importante en el equilibrio natural y la vida del medio ambiente de Ancud.

A.- USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda : Sólo se aceptará vivienda correspondiente al cuidador de las instalaciones complementarias de las actividades permitidas.
- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:
 - a) Escala Regional: Educación, culto, cultura, áreas verdes, esparcimiento y turismo, deportes, comercio minorista.
 - b) Escala Comunal: Educación, culto, cultura, áreas verdes, esparcimiento y turismo, deportes, comercio minorista.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

1.-Superficie predial mínima:	1.000 M ²
2.-Frente predial mínimo:	20 m
3.-Coeficiente ocupación máximo de suelo:	30 %
4.-Sistema de agrupamiento:	aislado
5.-Coeficiente máximo de constructibilidad:	0,8
6.-Altura máxima de edificación:	Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.
7.-Adosamientos:	a 20 m de la línea oficial de edificación.
8.-antejardin mínimo:	5 m
9.-Portales:	No se permiten

ZONA ZR-1.- TERRENOS INUNDABLES Y CAUCES DE AGUA.

Zonas constituidas por los terrenos inundables y/o pantanos existentes en diversos puntos de la ciudad.

En ellos solo se permitirá el uso en áreas verdes a escala comunal y vecinal, y equipamiento deportivo a escala vecinal; equipamiento a escala regional de cultura; exclusivamente jardín botánico o similares.

ZONA ZR-2.- RESTRICCIÓN POR FUERTES PENDIENTES.

Corresponden a las zonas de acantilados y fuertes pendientes. En esta zona se prohíbe todo tipo de construcción y subdivisión, permitiéndose exclusivamente el uso de áreas verdes a escala comunal.

ZONA ZR-3.- PRESERVACIÓN DE PLAYAS.

Esta zona está constituida por los terrenos de playa, de conformidad a lo establecido por el

DFL. N° 340 de 1960 (Ley sobre concesiones marítimas) y el DS N° 223 del Ministerio de Defensa de 1968 (Reglamento general sobre Concesiones Marítimas). Estos terrenos no podrán subdividirse, de conformidad a lo establecido por la Ley N° 18.255 de 1983.

ZONA ZR-4.- RESTRICCIÓN DE CEMENTERIOS.

Esta Zona está constituida por el Cementerio actualmente existente y sus diversas instalaciones.

En ella regirán las normas específicas que determine el servicio competente, impidiéndose cualquier edificación a menos de 20 m de sus deslindes.

ZONA ZR-4A.- FAJA PROTECCIÓN DE CEMENTERIOS.

Esta es una faja de 20 m de ancho que rodea totalmente el perímetro del Cementerio y que debe estar libre de construcciones habitacionales de todo tipo.

En dicho espacio se permitirán solo estructuras provisionales tales como leñeras, garages, invernaderos, además de áreas verdes en general.

ZONA ZR-5.- FAJA RESTRICCIÓN RUTA 5

Esta es una faja de protección de Ruta 5 de 60 m de ancho, medida a 30 m equidistante de su eje en ambos costados.

No se permiten construcciones, salvo equipamiento complementario del tránsito, tal como refugios peatonales para pasajeros de locomoción colectiva. Se admite dentro de esta faja el uso de estacionamientos, accesos y áreas verdes del equipamiento permitido en las zonas colindantes.

ZONA ZR-6.- AREA DE ALTO RIESGO PARA ASENTAMIENTOS HUMANOS

Esta es un área baja, de características inundables, por donde eventualmente podrían escurrir en forma violenta las aguas contenidas en la Represa del Agua Potable de la ciudad de Ancud.

En ella se prohíbe absolutamente cualquier tipo de edificación, admitiéndose solo equipamiento de áreas verdes y deportivo del tipo vecinal (parques, campos deportivos al aire libre).

Zona ZR-7.- ZONA DE PROTECCIÓN DEL EMBALSE DE AGUA POTABLE DE ANCUD

Corresponde a la faja de protección del Embalse del sistema de abastecimiento de Agua Potable de la ciudad de Ancud, en la cual se prohíbe cualquier tipo de edificación, salvo las instalaciones propias del servicio, prohibiéndose la tala de árboles y arbustos en una franja de 50 m, en torno del perímetro del embalse.

ZONAS DE EXTENSION URBANA

ZONA ZEX-1

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.
- Equipamiento de todo tipo y escala.
- Actividades productivas:
 - a) Establecimientos de impacto similar:

- solo venta de maquinarias, de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos; bombas de bencina, petróleo diesel, parafina, lubricantes y otros productos de similar naturaleza para vehículos motorizados y que preste servicios de lavado, lubricación, revisión o mantención de vehículos, o bien que solo preste estos últimos servicios descritos, éstas ubicadas solo en vías estructurantes.

b) Talleres: Solo inofensivos.

c) Almacenamiento: Solo inofensivos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

1.-Superficie predial mínima:

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| - Vivienda y equipamiento: | 300 m ² |
| - Otros usos: | 400 m ² |

2.-Frente predial mínimo:

- vivienda y equipamiento	12 m
- otros usos	15 m

3.-Coeficiente de ocupación máximo de suelo: 50 %

4.-Coeficiente máximo de constructibilidad: 1.2

5.-Sistema de agrupamiento: Aislado Pareado

6.-Altura máxima de edificación: Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.

7.-Adosamientos: 5 m, distancia mínima a la línea de edificación.

8.- Antejardín mínimo : 5m

9.-Densidad máxima : 10 viviendas por há.

ZONA ZEX-2

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda,
- Equipamiento de todo tipo y escala.
- Actividades productivas:

a) Establecimientos de impacto similar:

sólo venta de maquinarias, de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos; bombas de bencina, petróleo diesel, parafina, lubricantes y otros productos de similar naturaleza para vehículos motorizados y que preste servicios de lavado, lubricación, revisión o mantención de vehículos, o bien que solo preste estos últimos servicios descritos, éstas ubicadas solo en vías estructurantes.

b) Talleres: Solo inofensivos.

c) Almacenamiento: Solo inofensivos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

1.-Superficie predial minima:

- Vivienda y equipamiento:	500 m ²
- Otros usos	600 m ²

2.-Frente predial mínimo:

- vivienda y equipamiento:	15 m
- otros usos:	18 m

3.-Coeficiente de ocupación máximo de suelo: 40 %

4.-Coeficiente máximo de constructibilidad: 1.0

5.-Sistema de agrupamiento: Aislado Pareado

6.-Altura máxima de edificación: Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.

7.-Adosamientos: 7 m, distancia mínima a la línea de edificación.

8.-Antejardín mínimo : 7m

9.-Densidad máxima : 20 viviendas por há.

ZONA ZEX-3

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.
- Equipamiento de todo tipo y escala.
- Actividades productivas:

a) Establecimientos de impacto similar:

sólo venta de maquinarias, de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos; bombas de bencina, petróleo diesel, parafina, lubricantes y otros productos de similar naturaleza para vehículos motorizados y que preste servicios de lavado, lubricación, revisión o mantención de vehículos, o bien que solo preste estos últimos servicios descritos, éstas ubicadas solo en vías estructurantes.

b) Talleres: Solo inofensivos.

c) Almacenamiento: Solo inofensivos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

1.-Superficie predial mínima:

- Vivienda y equipamiento:	750 m ²
- Otros usos:	1000 m ²

2.- Frente predial mínimo:

- vivienda y equipamiento:	20 m
- otros usos:	25 m

3.-Coeficiente de ocupación máximo de suelo: 30 %

4.-Coeficiente máximo de constructibilidad: 0.8

5.-Sistema de agrupamiento: Aislado

6.-Altura máxima de edificación: Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.

7.-Adosamientos: 10 m, distancia mínima a la línea de edificación.

8.-Antejardín mínimo : 7m

9.-Densidad máxima : 10 viviendas por há.

ZONA ZEX-4

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda,
- Equipamiento de todo tipo y escala,
- Actividades productivas:

a) Establecimientos de impacto similar:

sólo venta de maquinarias, de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos; bombas de bencina, petróleo diesel, parafina, lubricantes y otros productos de similar naturaleza para vehículos motorizados y que preste servicios de lavado, lubricación, revisión o mantención de vehículos, o bien que solo preste estos últimos servicios descritos, éstas ubicadas solo en vías estructurantes.

b) Talleres: Solo inofensivos.

c) Almacenamiento: Solo inofensivos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

1.-Superficie predial mínima:

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| - Vivienda y equipamiento: | 2.500 m ² |
| - Otros usos: | 5.000 m ² |

2.-Frente predial mínimo:

- | | |
|----------------------------|------|
| - vivienda y equipamiento: | 25 m |
| - otros usos: | 40 m |

3.-Coeficiente de ocupación máximo de suelo: 20 %

4.- Coeficiente máximo de constructibilidad: 0,6

5.-Sistema de agrupamiento: Aislado

6.-Altura máxima de edificación:	Según rasantes y distanciamientos. Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.
7.-Adosamientos:	15 m, distancia mínima a la línea de edificación.
8.-Antejardín mínimo:	10m
9.-Densidad máxima:	4 viviendas por há.

Artículo 29.- En lo que se refiere a características especiales y/o elementos obligatorios de fachadas u otros, estos se regirán por las correspondientes ordenanzas que al efecto propondrá la Dirección de Obras con aprobación del Municipio, siendo obligatorias para la comunidad, para toda obra nueva que se ejecute.

Estas Ordenanzas, para su legítima aplicación, deberán incorporarse a la presente Ordenanza Local como una modificación al Plan Regulador Comunal.

CAPITULO V

VIALIDAD

- Artículo 30.- Las avenidas, calles, pasajes y en general, todas las vías públicas del Plan Regulador Comunal de Ancud son las actualmente existentes, manteniendo los anchos entre líneas oficiales, salvo en aquellos casos en que expresamente se dispongan ensanches o aperturas de nuevas vías.
- Artículo 31.- Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, cruces a nivel y demás elementos viales, serán definidos en los respectivos proyectos de loteos, en seccionales o en estudios o proyectos de vialidad, según corresponda.
- Artículo 32.- La vialidad estructurante del presente Plan Regulador, y sus características, es la contenida en el siguiente cuadro:

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO (E) Existente (P) Proyectado	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVAC
		Dimensión (E) Exist. (m)	(P)Proyec.	
Ruta 5 Sur	Lim.Urbano Sur-Puente Pudeto (E)	20 m	(E)	Ruta 5 dentro área urbana.
Ribera Sur	Ruta 5-A. Pinto (E)	20 m	(P)	Ensanche N.O
Anibal Pinto	Ruta 5-Las Américas (E)	18 m	(EP)	Ensanche.
Anibal Pinto	Las Américas-P. Montt (E)	varios	(E)	
Ex Línea FFCC	Ruta 5-El Jardín (E)	14 m	(P)	Ensanche
El Jardín	A.Pinto-Ex Línea Férrea (E)	14 m	(P)	Ensanche
Alte.Latorre	Pudeto -P.Montt (EP)	20 m	(P)	Apert.y Ensanche
Arturo Prat	A. Latorre-P.Montt (E)	20 m	(P)	Ensanche
Arturo Prat	P.Montt-M. Fiscal (E)	varios	(E)	
Las Américas	A.Pinto-Pudeto (EP)	18 m	(EP)	Ensanche
Pudeto	A.Pinto-San Carlos (EP)	18 m	(P)	Apert.y Ensanche
Pudeto	San Carlos -Av. Carrera Pinto (E)	varios	(E)	
Errázuriz	Pudeto-Av.L. Carrera Pinto (E)	varios	(E)	
Caicumeo	Pudeto-Av La Paz (E)	varios	(E)	
Caicumeo	Av. La Paz - Límite Urbano (EP)	15 m	(P)	Ensanche
21 de Mayo	Caicumeo-P.Manns (E)	18 m	(P)	Ensanche
Pepita Manns	Caupolicán - I.Carrera Pinto (E)	18 m	(P)	Apertura y Ensanche
Avda La Paz	Pudeto- Av.Circ. Nueva Sur (E)	18 m	(P)	
Ca La Paz	Av.Cir.Nva.Sur- Límite Urbano (E)	10 m	(E)	
Av. Circunvalac. Nva. Sur	Cno Lechagua -Av. La Paz (P)	18 m	(P)	Apertura

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHIO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVAC
	(E) Existente (P) Proyectado		Dimensión (E) Exist. (m) (P)Proyee		
Avda. Principal	Cno. Lechagua San Martín	(P)	15 m	(P)	Apertura
Cno. Lechagua	I. Carrera Pinto - Límite Urbano	(E)	20 m	(EP)	Ensanche
21 de Mayo	Caupolicán-Caicumeo	(E)	18 m	(P)	Ensanche
Olegario Muñoz	Caicumeo-A. Latorre (EP)		18 m	(P)	Apertura y Ensanche
Olegario Muñoz	Alte. Latorre - Nva. Cost. Norte	(EP)	12 m	(EP)	
Sn. Vicente de Paul	A. Latorre-A. Burr	(E)	12 m	(E)	
Antonio Burr	Baquedano- Nva. Costanera Norte	(E)	varios	(E)	
Av. Costanera Norte	A. Prat-Fructuoso Varas (EP)		12 m	(EP)	
Nva. Costanera Norte	Fructuoso Varas - Av. España	(P)	18 m	(P)	Apertura
Av. Huaihuén	Baquedano-100m Ot. Sn. V. de Paul.	(E)	12 m	(E)	
Nva. Huaihuén	100 m. Oriente. Sn. Vte. de Paul-Cruz del Sur.	(EP)	12 m	(P)	Apert. Ensanche tramos C. del Sur Alte Latorre
España	A. Burr-A. Latorre.	(E)	14 m	(P)	Ensanc. Oriente
Blanco Encalada	Errázuriz-A. Prat	(E)	varios	(E)	
Chorrillos	Errázuriz- Ramírez	(E)	varios	(E)	
Libertad	Ramírez-A. Prat	(E)	varios	(E)	
Sgto. Aldea	A. Prat-L. Cochrane	(E)	varios	(E)	
Bellavista	Sgto. Aldea-Bdo O'Higgins	(E)	10 m	(E)	
Bellavista	Bdo O'Higgins-Sn Antonio	(E)	12 m	(E)	
Baquedano	Sn. Antonio- Costanera. Norte	(E)	14 m	(E)	

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO (E) Existente (P) Proyectado	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVAC
		Dimensión (E) Exist. (m)	(P) Proyec.	
Lord Cochrane	A.Prat-San Antonio (E)	12 m	(E)	
I.Carrera Pinto	A.Prat- P. Manns (E)	19 m	(E)	
I.Carrera Pinto	P. Manns -Cno. Lechagua (E)	20 m	(P)	Ensanche
San Martín	I.Carrera Pinto- Límite Urbano (EP)	18 m	(P)	
Pedro Montt	Pudeto-Dieciocho (E)	varios	(E)	
Pedro Montt	A.Prat-A.Latorre (E)	15 m	(E)	
San Antonio	L.Cochrane-Escuela (E)	18 m	(E)	
San Antonio	Escuela -Baquedano (E)	12 m	(E)	
O'Higgins	P.Montt-L.Cochrane (E)	varios	(E)	
Maipú	Errázuriz-Pudeto (E)	12 m	(E)	
A. De Ercilla	A. Pinto-A. Latorre (E)	18 m	(P)	

Artículo 33.- La vialidad secundaria proyectada del presente Plan Regulador, y sus características, es la contenida en el siguiente cuadro:

VIALIDAD SECUNDARIA

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO (E) Existente (P) Proyectado	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVAC
		Dimensión (E) Exist. (m)	(P) Proyec.	
Central	Goycolea-Ca.Oriente(P)	12 m	(P)	
Ca. Oriente	A.Pinto-A. Latorre (EP)	12 m	(P)	
Calle Intermedia	A.Prat-A. Latorre (E)	12 m	(P)	
Dieciocho	Pedro Montt-A.Prat.(P)	12 m	(P)	
Dieciocho	Libertad - Costanera (P)	11 m	(P)	

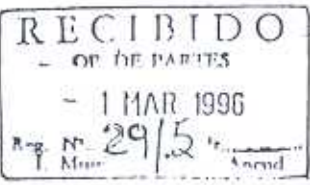
ORD. : 31
PASE DOCUMENTO A : *Para Concejo Municipal*
del día Miércoles 5 Marzo 96
SOLICITA :
PLAZO :
FECHA : *1/30/96*



REPUBLICA DE CHILE
GOBIERNO REGIONAL Xª REGION
CONSEJO REGIONAL

471

OFICIO ORD. N° C- 00051



ANT: Modificación Plan Regulador.
MAT: Informa Acuerdo CORE.

PUERTO MONTT, 29 FEB 1996

DE : SECRETARIO EJECUTIVO (S) DEL CONSEJO REGIONAL Xª REGION.
A : SR. SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Xª REGION.

Por acuerdo expreso de este Consejo Regional, sancionado en la sesión N° 79, realizada el 27 de febrero del presente año, informo a Ud. lo siguiente:

- 1.- A objeto de continuar con los procedimientos de aprobación del Plan Regulador de la Comuna de Ancud, este Consejo Regional, considerando las sugerencias de la Comisión de Infraestructura, recomienda la incorporación de los aspectos que se indican a continuación, los cuales es posible realizar por la Dirección de Obras Municipales.
- 2.- Las correcciones propuestas son las siguientes:

Correcciones de forma:

Manteniendo el espíritu de este instrumento de planificación, creemos necesario hacer cambios menores, que no lo alteran en su conjunto y que se refieren más bien a aspectos puntuales posibles de subsanar por la Dirección de Obras Municipales y que serían de rápida expedición. Tienen que ver principalmente con los temas de usos de suelo y normas específicas como:

- Incluir área del Museo en zona ZU1.
- dibujar y anotar en la Ordenanza Local las calles no indicadas y las normas para zonas que no se puntualizaron por errores de transcripción.
- Redefinición de límites del área central ZU1.
- Permitir adosamiento continuo en costanera zona ZU2.
- Disminuir exigencias para terminales Rodoviarios en zona ZU4 *(ver plano)*
- Eliminar muchos de los ensanches planteados, valorando las calles en su dimensión actual con la carga histórica que ellas tienen, dejando los ensanches para las vías futuras.
- Incluir las "Actividades complementarias a la vialidad y al transporte", permitiendo:
Terminales marítimos y pesqueros en Fátima, Muelle y Pudeto Bajo.

- Terminales Rodovianos en zona ZU1, ZU2, ZU6 y en el ingreso a la ciudad.
- Terminales agropecuarios en zona de ingreso a la ciudad y zona industrial.
- Eliminar Terminales pesqueros del centro de la ciudad.

Todas estas correcciones sólo implican modificaciones menores en la Ordenanza local y en el plano general.

Correcciones de propuestas:

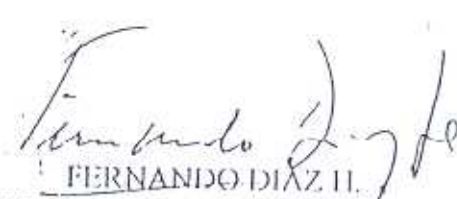
Pueden solucionarse con la realización de Seccionales Urbanos posibles de concretar una vez aprobado el Nuevo Plan Regulador y que se refieren a materias más trascendentales. (Los Seccionales, son estudios urbanos de una parte de la ciudad que ofrece características similares o de impacto relevante).

Los Seccionales que se sugieren son al menos dos:

- a) Seccional del área de ingreso a la ciudad (Puente, Chilolac, Pudeto Bajo), que tiene que ver con materializar una imagen más clara y rotunda del como nos imaginamos la puerta de ingreso a Ancud. En relación a sus vocaciones de turismo y actividades pesqueras.
 - b) Seccional de Avenida Prat, tema de discusión en la ciudad y que constituye el eje y columna vertebral de Ancud incluyendo el problema de las calles Norte-Sur.
- 3.- A mayor información, el Presidente de la Comisión de Infraestructura, Consejero Sr. Omar Assef puede hacer entrega de los antecedentes que fundamentan este acuerdo, o bien, recabar antecedentes técnicos del Sr. Juan Leonhardt, ATP del Gobierno Regional de la Región de Los Lagos.
 - 4.- Además se hacen llegar Carpetas con los antecedentes de dicho Plan Regulador para su correspondiente modificación.

Es cuanto puedo informar.

Saluda atentamente a Ud.,


 FERNANDO DÍAZ II.
 SECRETARIO EJECUTIVO (S)
 CONSEJO REGIONAL Xª REGION

FDH/abs.

DISTRIBUCION:

- Sr. Seremi Vivienda y Urbanismo.
- Consejero Sr. Omar Assef.
- ✓ Alcalde Muni. Ancud (c/i)
- Sr. Juan Leonhardt, ATP Gobierno Regional. (c/i)
- Sr. Juan Bastidas, Jefe División Gobierno Regional (c/i)
- Archivo CORE.

Introducción:

Los presentes comentarios corresponden a un nivel de revisión general, que no pretende poner en cuestión los temas de fondo de este estudio, sino solamente y dentro del espíritu que lo inspiró, hacer algunas observaciones que sean fácilmente resueltas y que no entrapen ni anquilosen la aprobación de este nuevo Plan Urbano para la ciudad de Ancud.

Observaciones:

A) Normas Específicas:

Densidad:

"Ancud, con una cantidad de población similar a la de Castro, (aproximadamente 20000 habitantes) es tres veces más extenso".

Por lo tanto es necesario regular el tamaño de la ciudad, fomentando el uso de las áreas centrales y controlando la cantidad de nuevos terrenos que se anexan a la zona urbana, principalmente para usos habitacionales. No es posible que Ancud siga creciendo hacia el Sur, incluyendo terrenos agrícolas de buena calidad, cuando aún no consolida sus áreas centrales ni fomenta la expansión hacia la ladera Sur del cerro Huaihuen, protegida del viento y abierta hacia la ciudad.

La densificación de la ciudad es más barata para el Estado, el gasto en infraestructura es menor, el ahorro en energía es considerable, la racionalización de la locomoción colectiva y de los flujos de particulares es necesaria en una ciudad que crece sin regulación de ningún tipo.

Esta baja densidad en la ciudad, produce el aumento del cordón de marginalidad, que construye principalmente el SERVIU, el que fomenta la compra de terrenos a bajo costo en la periferia urbana, en lugar de llevar las poblaciones a las áreas centrales donde existe mucho espacio e infraestructura barata. El Plan Regulador tiene ingerencia directa en este tema.



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CHILOE

Srs: Ricardo Lagno Cruces Y
Nahaman Yurie Chahuan.
Consejeros Regionales
Décima Región /

Estimados señores :

Con motivo de la tramitación del nuevo Plan Regulador para la Comuna de Ancud y la solicitud que ustedes nos hicieran llegar como Colegio de Arquitectos de Chiloé para emitir nuestra opinión acerca de este estudio de trascendental importancia en el desarrollo de la ciudad, nos permitimos respetuosamente hacerles llegar las observaciones que este proyecto nos merece.

El método de trabajo para realizar este informe se planteó en reunión de la directiva provincial, donde se determinó que el análisis lo realizaran los Arquitectos de la ciudad de Ancud.

En asamblea general del Colegio de Arquitectos en Ancud y con la presencia del Consejero Regional, señor Ricardo Lagno Cruces y la asistencia de prácticamente todos los Arquitectos Colegiados y Activos de la ciudad, se nos informó cual era la instancia de aprobación en que se encontraba el nuevo Plan Regulador de Ancud y de la importancia de la opinión de nuestro Colegio profesional ante los informes tenidos en consideración por el Consejo Regional con sede en Puerto Montt:

1) Informe de la Secretaría Regional Ministerial, que despues de una larga tramitación, opta por aprobar este nuevo Plan Urbano.

2) Informe del Arquitecto Asesor de la Intendencia donde plantea la necesidad urgente de realizar observaciones a este proyecto.

Ante esta situación el Colegio de Arquitectos opta por emitir su opinión y para ello se crean tres grupos de trabajo independientes, para el análisis concreto del proyecto en sus aspectos sustanciales:

A) Normas esoepecíficas.

B) Usos de suelo.

C) Vialidad y Transporte.

Estas comisiones de trabajo sesionaron por separado, para luego en dos asambleas generales reunir las opiniones y elaborar este informe que cuenta con el apoyo unánime de los Arquitectos del Colegio de Chiloé.

Zona central (ZU1)

Existe una dificultad evidente con los límites impuestos al sector central.

No está claro si el centro efectivamente termina en calle Goycolea, o si continúa hasta la unión de calles Errázuriz con Pudeto como ha sido históricamente.

Tampoco queda claro si los límites deben pasarse por los ejes de las calles o por el fondo de los sitios.

Es necesario incluir el área del Museo regional en la zona central por ser un vértice de la plaza principal, y sacarla de la zona ZU2.

También sería necesario revalorar las antiguas líneas de edificación, fomentando que los particulares avancen hacia ellas, en lugar de retroceder en pos del vehículo. En este punto quizás es conveniente hacer una referencia al uso de portales, puede ser entendible en algunas calles o situaciones puntuales como por ejemplo reordenar una línea de edificación evitando que las calles sean una sucesión de entrantes y salientes, una especie de peineta desdentada producto de las distintas normativas que han influido en ella. Pero no se pueden utilizar portales en forma indiscriminada en toda la ciudad esta solución terminaría transformando a Ancud, en una versión neofolclórica de Ordenanza Municipal, experiencia lamentable que ya se está produciendo en el centro de la ciudad por el uso de esta normativa mucho antes de que entre en vigencia el Plan Regulador.

No aparece indicado el Pasaje Ernesto Riquelme.

No queda claro si en el nuevo Plan continúa la calle Dieciocho desde Libertad hacia la Costanera, como ha sido históricamente, o si se deja este tramo de calle como terreno particular.

Zona ZE6:

No tiene Ordenanza alguna, seguramente es una omisión de transcripción.

Zona Costanera ZU2:

Se plantea un sistema de adosamiento exclusivamente aislado lo que implica una imagen de Costanera bastante más universal y poco cercana a la tradicional ocupación del bordemar que hacen los pueblos chilotes, donde siempre el sistema de adosamiento es continuo.

Zona Avenida Prat ZU6:

Resulta aleatorio y excesivamente restrictivo, versus la evidente permisividad de otras áreas, la definición de exigencias para Transporte (terminales de buses) de 6.000m² como superficie predial mínima y de 80 metros como frente predial mínimo. esto significa literalmente la imposibilidad que pequeños empresarios puedan lograr independencia funcional del "monopolio de hecho" que se plantea en este aspecto.

B) Usos de suelo:

Zona de ingreso a la ciudad:

Debe considerarse , no sólo el impacto que producirá el nuevo puente en el sector, sino la inclusión de nuevos usos para el área y repensar las zonas de restricción, que en muchos casos pueden ser recuperables para la ciudad con rellenos debidamente estudiados y que no signifiquen peligro para los habitantes. El ingreso a la ciudad debe ser un reflejo de las potencialidades de Ancud: Industria y Turismo , y no el " patio trasero" de la ciudad, donde se ubican sólo las actividades que no tienen cabida en el resto de la zona urbana.

La cantidad de áreas de restricción que existen en esta zona lo único que producen a la larga es imposibilitar a los particulares que inviertan en ellas y deja de ser una prioridad para la Municipalidad, por lo cual se transforma en terreno de nadie y lugar de ocupaciones ilegales que significan un continuo problema para la misma Municipalidad principalmente en los inviernos.

Este círculo vicioso puede romperse con una proposición más creativa para esta área, donde por ejemplo pueda fomentarse la inversión privada en turismo o industrias de carácter artesanal como astilleros, que mejorarían el ingreso a nuestra ciudad lleno de potencialidades subutilizadas, entre el río y el mar.

Creemos que esta área es motivo para un Seccional.

Zona Avenida Prat ZU6:

Históricamente ha existido la correcta sensación que esta debe ser la gran vía de ingreso a la ciudad, pero jamás se ha consolidado como tal, este estudio insiste en el tema, pero demuestra algunas incongruencias menores como permitir colegios en esta zona, que cortarían la fluidez de la única vía de ingreso rápido a Ancud. Actualmente la Avenida Prat no tiene ningún uso educacional cuestión que habría que ratificar.

Por otra parte es necesario mejorar el ancho en el ingreso de esta calle, en un sector muy blando y deteriorado, lo que hace factible la idea de expropiación, antes que esta zona tienda a consolidarse, por lo que urge realizar esta operación.

Creemos que esta área es motivo para un Seccional.

C) Vialidad y transporte:

En este tema las observaciones pueden agruparse en tres áreas:

1) Este nuevo Plan aún no es capaz de resolver el problema de conexiones Norte-Sur en la ciudad, aunque lo reconoce como prioritario en el diagnóstico de la Memoria Explicativa. Sin embargo realiza pocas intervenciones claras en ese sentido y sigue privilegiando las avenidas de circunvalación en una ciudad que NO ES CIRCULAR. Ancud es una ciudad lineal con dos polos generadores, el área central y el área de Pudeto Bajo, ambas comunicadas por ejes muy definidos, pero aun no totalmente consolidados en su infraestructura urbana.

2) Se proponen 16 ensanches de calles los cuales son, en su mayoría bastante impracticables, además de existir la certeza de que salvo situaciones puntuales no es la mejor solución urbana. En muchos países y en otros planes urbanos de nuestro propio país se evitan los ensanches indiscriminados por:

- Significa no reconocer el patrimonio urbano popular, que en el caso de los pueblos de Chiloé es ampliamente reconocido y que con los ensanches se impide la posibilidad de reparación o mantención de las casas que quedan en el área afectada.
- No se puede seguir privilegiando el vehículo por sobre el peatón.
- Son impracticables porque la expropiación se realiza por el avalúo comercial y no por el fiscal, con lo que un propietario puede perfectamente oponerse y no vender su propiedad, impidiendo el pretendido ensanche, aunque todos los demás vecinos estén de acuerdo.

Por ejemplo se propone ensanchar calle Pudeto en su tramo final, sin que esta vía llegue a conectarse con ninguna calle relevante.

Tampoco queda claro que necesidad existe de conectar calle Pepita Manns con la Costanera, construyendo una vía contra la cota del terreno y haciendo que Pepita Manns pierda la característica de barrio que le es tan propia.

Esto es sólo por citar dos ejemplos paradigmáticos.

3) En el subtítulo "Actividades complementarias a la Vialidad y Transporte" nos hemos encontrado con una de las principales observaciones, debido a que en la ciudad están literalmente prohibidas todas las "actividades complementarias a la vialidad y al transporte", como terminales terrestres, marítimos, pesqueros, agropecuarios, depósitos de vehículos, etc. con excepción de:

a) ZU1 zona central: Se permiten terminales pesqueros, lo que es bastante ilógico y pensamos que debe haber sido un error de transcripción.

b) ZU6 zona de Avenida Prat: es el único lugar donde se permiten terminales rodoviarios, en sitios de una gran superficie, lo que hace absolutamente imposible para cualquier particular instalarse con un terminal de buses o similar, esto genera que el único terminal posible sea el que construye un particular actualmente, produciendo una situación absolutamente monopólica.

En la ciudad sin embargo, existen otras áreas posibles para todos los usos de este ítem "Actividades complementarias a la vialidad y al transporte":

Terminales marítimos y pesqueros: en zona de Ingreso y en zona de Fátima.

Terminales rodoviarios : en zona de ingreso, en zona central ZU1, en zona de Avenida Prat ZU6 y en zona de Costanera ZU2.

Terminales agropecuarios : En zona de ingreso y en zona de Avenida Prat.

Depósitos de vehículos : En área Industrial.

Conclusión:

Entendiendo absolutamente, que por una parte urge aprobar este nuevo Plan para actualizar la normativa urbana de Ancud, que data del año 1961. Pero por otra parte y al tenor del análisis hecho por nuestro Colegio profesional, creemos que urge revisar este proyecto en la instancia de aprobación en que se encuentra.

En muchos aspectos, este nuevo Plan Regulador se aproxima más a un diagnóstico o a una regularización de situaciones municipales y privadas existentes, que a un instrumento urbano de proposiciones y sugerencias de desarrollo.

También es notoria la evidente permisividad en muchos aspectos versus las excesivas restricciones en otros temas.

Es necesario tener en consideración además, que el inaugurar un Nuevo Plan regulador con observaciones importantes, implica iniciar un sistema de correcciones que por su naturaleza es sin lugar a dudas, mucho más lento, dificultoso, costoso e improbable, que realizarlas en este momento.

Lo que esperamos como agrupación profesional es poder obtener no sólo, un Plan Regulador que reemplace al superado Plan del año 1961, sino un Plan regulador más eficiente y adecuado a la pluralidad de intereses de desarrollo de una ciudad.

En consecuencia podemos determinar producto de este análisis, la existencia de al menos dos tipos de observaciones a este nuevo Plan Urbano que corresponderían a distintas instancias de aprobación:

1) Correcciones de forma:

Manteniendo el espíritu de este instrumento de planificación, creemos necesario hacer cambios menores, que no lo alteran en su conjunto y que se refieren más bien a aspectos puntuales posibles de subsanar por la Dirección de Obras Municipales y que serían de rápida expedición. Tienen que ver principalmente con los temas de usos de suelo y normas específicas, como:

- Incluir área del Museo en zona ZU1.
- dibujar y anotar en la Ordenanza Local las calles no indicadas y las normas para zonas que no se puntualizaron por errores de transcripción.
- Redefinición de límites del área central ZU1.
- Permitir adosamiento continuo en costanera zona ZU2.
- Disminuir exigencias para terminales Rodoviarios en zona ZU6.
- Eliminar muchos de los ensanches planteados, valorando las calles en su dimensión actual con la carga histórica que ellas tienen.
- dejando los ensanches para las vías futuras.
- Incluir las "Actividades complementarias a la vialidad y al transporte", permitiendo:
 - Terminales marítimos y pesqueros en Fátima, Muelle y Pudeto Bajo.
 - Terminales rodoviarios en zona ZU1, ZU2, ZU6 y en el ingreso a la ciudad.
 - Terminales agropecuarios en zona de ingreso la ciudad y zona industrial.
- eliminar Terminales pesqueros del centro de la ciudad.

Todas estas correcciones sólo implican modificaciones menores en la Ordenanza local y en el Plano general.

2) Correcciones de propuestas:

Pueden solucionarse con la realización de Seccionales Urbanos posibles de concretar una vez aprobado el Nuevo Plan Regulador y que se refieren a materias más trascendentales. (Los Seccionales, son estudios urbanos de una parte de la ciudad que ofrece características similares o de impacto relevante).

Los Seccionales que se sugieren son al menos dos :

- a) Seccional del área de Ingreso a la ciudad (Puente, Chilolac, Pudeto Bajo), que tiene que ver con materializar una imagen más clara y rotunda del como nos imaginamos la puerta de ingreso a Ancud, en relación a sus vocaciones de turismo y actividades pesqueras.
- b) Seccional de Avenida Prat, tema de eterna discusión en la ciudad y que constituye el eje y columna vertebral de Ancud incluyendo el problema de las calles Norte-Sur.

Este conjunto de observaciones expresan la opinión del Colegio de Arquitectos de Chiloé.

Muy atentamente

Jorge Lobos
Arquitecto
Presidente Delegación Chiloé
Colegio de Arquitectos de Chile

Ancud, 23 de Febrero del 95 /

Iden 61 . Fono 622226 . Ancud, Chiloé.

