



# LEVANTAMIENTO PLAN REGULADOR COMUNAL DE PRIMAVERA

## ETAPA 3 ANTEPROYECTO DEL PLAN

### C ANTEPROYECTO ORDENANZA LOCAL

#### ÍNDICE

<b>CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>1</b>
ARTÍCULO 1.1. SOBRE LOS DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL PRC DE PRIMAVERA.....	1
ARTÍCULO 1.2. SOBRE EL TERRITORIO NORMADO POR EL PRC DE PRIMAVERA.....	1
ARTÍCULO 1.3. SOBRE LOS NIVELES DE APLICACIÓN DEL PRC DE PRIMAVERA .....	2
ARTÍCULO 1.4. MARCO GENERAL.....	2
ARTÍCULO 1.5. DE LAS SANCIONES .....	2
<b>CAPITULO II DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO.....</b>	<b>3</b>
ARTÍCULO 2.1. DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO .....	3
ARTÍCULO 2.2. LÍMITE URBANO DE LA LOCALIDAD DE CERRO SOMBRERO .....	3
ARTÍCULO 2.3. LÍMITE URBANO DE LA LOCALIDAD DE PUERTO PERCY.....	4
ARTÍCULO 2.4. LÍMITE URBANO DE LA LOCALIDAD DE BAHÍA AZUL .....	5
<b>CAPITULO III DEFINICIONES Y NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL .....</b>	<b>6</b>
ARTÍCULO 3.1. DEFINICIONES.....	6
ARTÍCULO 3.2. EDIFICACIONES EN BIENES NACIONALES DE USO PÚBLICO.....	6
ARTÍCULO 3.3. PREDIOS EXISTENTES FUERA DE NORMA.....	6
ARTÍCULO 3.4. SITIOS ARQUEOLÓGICOS .....	6
ARTÍCULO 3.5. OBRAS DE MODIFICACIÓN DE CAUCES.....	6
ARTÍCULO 3.6. NORMAS SOBRE CEMENTERIOS Y CREMATORIOS .....	7
ARTÍCULO 3.7. NORMAS SOBRE AERÓDROMOS O PISTAS DE ATERRIZAJE .....	7
ARTÍCULO 3.8. FAJA DE PROTECCIÓN EN TENDIDOS Y REDES ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN .....	7
ARTÍCULO 3.9. EMPLAZAMIENTO DE SUBESTACIONES ELÉCTRICAS.....	8
ARTÍCULO 3.10. SOBRE VACIAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA SANITARIA.....	9



**CAPITULO IV DEFINICIONES, NORMAS GENERALES SOBRE USOS DE SUELO, SUBDIVISIÓN Y OCUPACIÓN DEL SUELO Y SOBRE EDIFICACIÓN .....10**

**PÁRRAFO 1. NORMAS GENERALES SOBRE USOS DE SUELO**

ARTÍCULO 4.1. USOS DE SUELO PERMITIDOS .....	10
ARTÍCULO 4.2. USOS DE SUELO PROHIBIDOS .....	10
ARTÍCULO 4.3. TIPOLOGÍAS DE USOS DE SUELO Y CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES .....	11
ARTÍCULO 4.4. EMPLAZAMIENTO DE LOCALES RUIDOSOS .....	14
ARTÍCULO 4.5. ESTABLECIMIENTOS COMPLEMENTARIOS A LA VIALIDAD Y EL TRANSPORTE .....	15
ARTÍCULO 4.6. TERMINALES DE TRANSPORTE .....	15
ARTÍCULO 4.7. SOBRE ESTACIONES O CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTOR .....	16
ARTÍCULO 4.8. SOBRE ALMACENAMIENTO, TRANSPORTE Y EXPENDIO DE GAS LICUADO ..	17
ARTÍCULO 4.9. SOBRE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.....	17

**PÁRRAFO 2. NORMAS GENERALES DE SUBDIVISIÓN, OCUPACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN**

ARTÍCULO 4.10. ANTEJARDINES.....	18
ARTÍCULO 4.11. CIERROS, MEDIANEROS Y OCHAVOS.....	18
ARTÍCULO 4.12. ADOSAMIENTOS, PAREO Y CONTINUIDAD .....	18
ARTÍCULO 4.13. RASANTES, ALTURAS Y DISTANCIAMIENTOS.....	19
ARTÍCULO 4.14. CUERPOS SALIENTES DE LAS EDIFICACIONES .....	19
ARTÍCULO 4.15. ESTACIONAMIENTOS.....	19

**CAPITULO V ZONIFICACIÓN Y NORMAS DEL ÁREA URBANA .....21**

ARTÍCULO 5.1. ZONIFICACIÓN .....	21
ARTÍCULO 5.2. USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS Y DE EXTENSIÓN .....	22
Artículo 5.2.1. Zona ZM – 1: Zona Mixta Central.....	22
Artículo 5.2.2. Zona ZM – 2: Zona Mixta 2 .....	23
Artículo 5.2.3. Zona ZH: Zona Preferentemente Residencial.....	23
Artículo 5.2.4. Zona ZEU: Zona de Reserva para la Extensión Urbana.....	24
Artículo 5.2.5. Zona ZES: Zona de Equipamiento y Servicios .....	24
Artículo 5.2.6. Zona ZPS: Zona de Actividades Productivas y de Servicios .....	25
Artículo 5.2.7. ICH: Inmuebles de Conservación Histórica .....	25
Artículo 5.2.8. Zona ZAV: Áreas Verdes Locales .....	26
ARTÍCULO 5.3. NORMAS PARA LAS ZONAS EXCLUIDAS AL DESARROLLO URBANO .....	26
Artículo 5.3.1. Zonas de Protección.....	26
Artículo 5.3.1.1. ZP – 1: Zona de Protección de Ladera .....	26
Artículo 5.3.1.2. ZP – 2: Zona de Protección de Cauce.....	26
Artículo 5.3.1.3. ZP – 3: Zona de Protección Borde Costero .....	27
Artículo 5.3.2. Áreas de Restricción .....	27
Artículo 5.3.2.1. ZR – 1: Área de Restricción por Remoción en Masa.....	27



---

<b>CAPITULO VI VIALIDAD URBANA .....</b>	<b>29</b>
ARTÍCULO 6.1. LÍNEAS OFICIALES Y ANCHO DE LÍNEAS DE LAS VÍAS PÚBLICAS .....	29
ARTÍCULO 6.2. APERTURA DE NUEVAS CALLES Y PERFILES DE LAS VÍAS .....	29
ARTÍCULO 6.3. RED VIAL ESTRUCTURANTE .....	29
Artículo 6.3.1. Red Vial Estructurante Cerro Sombrero.....	30
Artículo 6.3.2. Red Vial Estructurante Puerto Percy.....	31



# LEVANTAMIENTO PLAN REGULADOR COMUNAL DE PRIMAVERA

## ETAPA 3 ANTEPROYECTO DEL PLAN

### C ANTEPROYECTO ORDENANZA LOCAL

#### CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

##### ARTÍCULO 1.1. Sobre los Documentos que Componen el PRC de Primavera

La presente Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Primavera (En adelante el Plan), contiene las disposiciones normativas referentes a límite urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y de vialidad, las que regirán dentro del área del Plan graficada en planos que se indican que comprende las localidades urbanas de Cerro Sombrero, Puerto Percy y Bahía Azul.

El Plan está formado por los siguientes documentos que constituyen un solo cuerpo legal:

- Memoria Explicativa
- La presente Ordenanza
- Planos:

**PRC Primavera 01 – Localidad de Cerro Sombrero:** zonificación, áreas de riesgo y protección y estructura vial, escala 1: 5.000

**PRC Primavera 02 – Localidad de Puerto Percy:** zonificación, áreas de riesgo y protección y estructura vial, escala 1: 5.000

**PRC Primavera 03 – Localidad de Bahía Azul:** zonificación, áreas de riesgo y protección y estructura vial, escala 1: 5.000

- Los Estudios de Factibilidad

##### ARTÍCULO 1.2. Sobre el Territorio Normado por el PRC de Primavera

El área territorial de aplicación del presente Plan corresponde al área urbana determinada por un límite urbano constituido por una línea poligonal cerrada cuya descripción de puntos y tramos se incluye en el Capítulo 2 de la presente Ordenanza.

El área comunal excluida de los límites urbanos es normada en forma indicativa a través del Instructivo comunal y sus planos correspondientes (**POCP Primavera 01** de macrozonificación y estructura vial; y **POCP Primavera 02** de restricciones), cuerpo que viene a complementar la presente Ordenanza.



### **ARTÍCULO 1.3. Sobre los Niveles de Aplicación del PRC de Primavera**

De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde al Director de Obras Municipales de Primavera, la responsabilidad de la aplicación de las normas de la presente Ordenanza y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la XII Región de Magallanes y la Antártica Chilena, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de sus disposiciones.

En caso de no haber Director de Obras, y mientras no lo haya, será la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la XII Región de Magallanes y la Antártica Chilena, la encargada de dar cumplimiento y realizar la interpretación técnica de sus disposiciones.

### **ARTÍCULO 1.4. Marco General**

Todas aquellas materias atinentes al Desarrollo Urbano que no se encontrasen resueltas en esta Ordenanza, se regirán por las disposiciones del D.F.L. N° 458, de V. y U. de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y sus modificaciones; D.S. N° 47 V. y U. de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y sus modificaciones; y otras disposiciones legales o reglamentarias pertinentes.

### **ARTÍCULO 1.5. De las Sanciones**

La inobservancia de las disposiciones de este Plan será sancionada de acuerdo a con lo previsto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.



## CAPITULO II DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO

### ARTÍCULO 2.1. Descripción del Límite Urbano

En los artículos siguientes, se describen los límites urbanos de la comuna de Primavera, que contiene los centros poblados de **Cerro Sombrero, Puerto Percy y Bahía Azul**.

El límite urbano del área de aplicación del Plan Regulador Comunal de Primavera, enunciado en el Artículo 1.2. de esta Ordenanza, se define de conformidad a los puntos y tramos que conforman el polígono, donde los puntos son la intersección de los tramos inmediatamente anterior y siguiente a la definición del punto. A modo de referencia y para facilitar su localización en el terreno, se entregan sus coordenadas UTM este y norte, Huso 18 S y Datum 69.

### ARTÍCULO 2.2. Límite Urbano de la Localidad de Cerro Sombrero

Nº	Punto		Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	Coordenadas UTM				
	Este	Norte			
1	480568,87	4153356,87	Punto localizado a 25 mts al poniente del eje de la Ruta Y-663, situado sobre la línea oficial poniente de la faja vial de dicha ruta.	1-2	Línea recta imaginaria trazada en forma paralela al eje de la Ruta Y-663, correspondiendo a la línea oficial poniente de su faja vial, entre los puntos 1 y 2.
2	480568,54	4153321,94	Punto a 25 mts. al poniente del eje de la Ruta Y-663, situado sobre la línea oficial poniente de la faja vial de dicha ruta.	2-3	Línea recta imaginaria trazada en forma paralela al eje de la Ruta Y-663, a una distancia de 25 mts., correspondiendo a la línea oficial sur-poniente de su faja vial, entre los puntos 2 y 3.
3	480769,51	4153077,30	Punto de intersección entre la línea oficial sur-poniente de la faja vial de la Ruta Y-663 y la ribera poniente del Río Side.	3-4	Línea sinuosa imaginaria que corresponde a la ribera poniente del Río Side, entre los puntos 3 y 4.
4	480797,08	4152519,90	Punto localizado en la ribera poniente del Río Side, a 40 mts. Del eje de la calle Mauricio Rivera.	4-5	Línea imaginaria sinuosa que en un tramo recorre un sendero existente, entre los puntos 4 y 5.
5	480300,90	4152314,78	Punto localizado en el quiebre de la línea oficial sur de la Calle Borde.	5-6	Línea sinuosa que corresponde a la línea oficial sur de la Calle Borde, entre los puntos 5 y 6.
6	480058,82	4152282,06	Punto localizado en la intersección de la proyección del eje de la calle Mauricio Rivera y la curva de nivel a 46 m.s.n.m.	6-7	Línea imaginaria sinuosa trazada sobre la curva de nivel a 46 m.s.n.m. uniendo los puntos 6 y 7.
7	479850,03	4152103,71	Punto localizado en la curva de nivel a 46 m.s.n.m. a 178, 36 mts hacia el sur del punto 6 en línea recta.	7-8	Línea imaginaria sinuosa trazada entre las curvas de nivel a 46 y 50 m.s.n.m. uniendo los puntos 7 y 8.
8	479278,76	4152103,71	Punto localizado sobre la curva de nivel a 46 m.s.n.m. a 121,22 mts. del punto 7 en línea recta.	8-9	Línea imaginaria sinuosa trazada sobre la curva de nivel a 50 m.s.n.m., uniendo los puntos 8 y 9.



Punto			Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
Nº	Coordenadas UTM				
	Este	Norte			
9	479797,58	4152379,93	Punto localizado sobre la curva de nivel a 50 m.s.n.m. a 174 mts. en línea resta del eje de la calle Proyectada 3.	9-10	Línea imaginaria sinuosa y paralela a 160 mts. del eje de la calle Proyectada 2, que une los puntos 9 y 10.
10	480468,77	4153371,77	Punto localizado a 162 mts. al norte del eje de la calle Proyectada 2 y a 125 mts. al poniente del eje de la Ruta Y-663.	10-1	Línea imaginaria recta y perpendicular a la Ruta Y-663 que une los puntos 10 y 1.
11	480571,94	4153790,61	Punto localizado a 25 mts al poniente del eje de la Ruta Y-663, sobre la línea de cerco existente.	11-12	Línea imaginaria perpendicular al eje de la Ruta Y-663, que une los puntos 11 y 12.
12	480471,59	4153791,96	Punto localizado a 150 mts al poniente del eje de la Ruta Y-663 sobre línea de cerco existente.	12-13	Línea imaginaria paralela a 150 mts. del eje de la Ruta Y-663, localizada entre los puntos 12 y 13.
13	480259,80	4154874,08	Punto situado en línea perpendicular a 150 mts al poniente del eje de la Ruta Y-663.	13-14	Línea recta imaginaria perpendicular al eje de la Ruta Y-663, uniendo los puntos 13 y 14.
14	480358,59	4154889,63	Punto situado a 25 mts al poniente del eje de la Ruta Y-663 sobre la línea oficial de la misma.	14-10	Línea imaginaria paralela al eje de la Ruta Y-663, a una distancia de 25 mts., coincidente con línea oficial poniente de la faja vial de esta ruta, uniendo los puntos 14 y 11.

### ARTÍCULO 2.3. Límite Urbano de la Localidad de Puerto Percy

Punto			Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
Nº	Coordenadas UTM				
	Este	Norte			
1	Pendiente	Pendiente	Punto ubicado en la intersección de la línea de costa a 50 mts. del eje de la Ruta Y-585 y la línea recta trazada a 260 mts. del eje de la calle Poniente.	1-2	Línea recta y alineada con la línea este – oeste de la rosa de los vientos, que une los puntos 1 y 2.
2	Pendiente	Pendiente	Punto ubicado a 370 mts. de la línea de costa en la recta alineada con el este – oeste de la rosa de los vientos.	2-3	Línea recta perpendicular a la línea este - oeste de la rosa de los vientos y alineada con la línea meridiana (norte – sur) de la rosa de los vientos, que une los puntos 2 y 3
3	Pendiente	Pendiente	Punto ubicado en la intersección de la línea recta alineada con la meridiana (norte – sur) de la rosa de los vientos a 177 mts. de la intersección de la cale Poniente y Calle 3, y la línea de costa.	3-1	Línea sinuosa que corresponde a la línea de costa y que une los puntos 3 y 1.



## ARTÍCULO 2.4. Límite Urbano de la Localidad de Bahía Azul

Nº	Punto		Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	Coordenadas UTM				
	Este	Norte			
1	Pendiente	Pendiente	Punto localizado en la esquina sur-poniente de la intersección de la Ruta 257CH y el Camino de Borde Costero.	1-2	Línea imaginaria recta localizada al poniente de la Ruta 257CH, trazada en forma paralela a su eje a una distancia de 18,5 mts.
2	Pendiente	Pendiente	Punto localizado en la intersección de una recta perpendicular al eje de la Ruta 257CH, trazada a 500 mts al sur del punto 1 y a una distancia de 18,5 mts. con respecto al eje de esta vía.	2-3	Línea imaginaria recta trazada en forma perpendicular al eje de la Ruta 257CH, entre los puntos 2 y 3.
3	Pendiente	Pendiente	Punto localizado en la intersección de una recta perpendicular al eje de la Ruta 257CH, trazada a 500 mts al sur del punto 1 y a una distancia de 63,4 mts. con respecto al eje de esta vía. .	3-4	Línea imaginaria recta trazada en forma paralela del trazado de la Ruta 257CH, a una distancia de 63,4 metros con respecto a su eje, entre los puntos 3 y 4
4	Pendiente	Pendiente	Punto localizado a 63,4 mts. al poniente del punto 1 y a 9 mts. al sur del eje del Camino de Borde Costero.	4-1	Línea recta existente, entre los puntos 4 y 1.
5	Pendiente	Pendiente	Punto localizado en la esquina sur-oriente de la intersección de la Ruta 257CH y el camino de borde costero.	5-6	Línea imaginaria recta trazada a una distancia de 9 mts en forma paralela a la prolongación del eje del Camino de Borde Costero existente, entre los puntos 5 y 6.
6	Pendiente	Pendiente	Punto localizado a una distancia de 100 mts. al oriente del punto 5 y a una distancia de 9 con respecto al eje de la prolongación del Camino de Borde Costero.	6-7	Línea imaginaria recta paralela a la Ruta 257CH, a una distancia de 100 mts. con respecto al borde oriente de su faja vial.
7	Pendiente	Pendiente	Punto localizado en la intersección de una recta perpendicular al eje de la Ruta 257CH (trazada a 500 mts. al sur del punto 5) y a una distancia de 100 mts. con respecto al límite oriente de la faja vial de esta ruta.	7-8	Línea imaginaria recta trazada en forma perpendicular al eje de la Ruta 257CH, entre los puntos 7 y 8.
8	Pendiente	Pendiente	Punto localizado en la intersección de una recta perpendicular al eje de la Ruta 257CH (trazada a 500 mts. al sur del punto 5) y el límite oriente de la faja vial de esta ruta.	8-5	Línea recta trazada en forma paralela al eje de la Ruta 257CH, entre los puntos 8 y 5.



## **CAPITULO III DEFINICIONES Y NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL**

### **ARTÍCULO 3.1. Definiciones**

Los términos técnicos utilizados en esta Ordenanza Local tienen el mismo significado que se indica para ellos en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

### **ARTÍCULO 3.2. Edificaciones en Bienes Nacionales de Uso Público**

En las áreas consideradas como bienes de uso público, como son el sistema vial, áreas verdes, plazas y plazoletas públicas, lagunas, ríos, canales, y sus respectivas riberas, etc. existentes o que se formen en el futuro, no podrán realizarse edificaciones de ningún tipo, salvo aquellas complementarias a su uso específico, tales como, mobiliario urbano, kioscos, fuentes de agua, juegos infantiles, canchas deportivas, embarcaderos, equipamiento turístico, estacionamientos y otras similares conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.30. de la Ordenanza General, o las que se encuentren expresamente permitidas en determinadas zonas del Plan, según corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados de acuerdo a artículo 1.3 de la presente ordenanza.

Particularmente para el área adyacente a terrenos riberanos se deberá recurrir a lo dispuesto en la D.S. 609/78 Fija Normas para Establecer los deslindes de los Bienes Nacionales de Uso público que constituyen los cauces de los ríos, lagos y esteros, del Ministerio de Tierras y Colonización actual Ministerio de Bienes Nacionales.

### **ARTÍCULO 3.3. Predios Existentes Fuera de Norma**

Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación, que se emplacen en predios existentes que no cumplan con la superficie predial mínima, establecidos en la presente Ordenanza, serán aprobados dando cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

### **ARTÍCULO 3.4. Sitios Arqueológicos**

En el caso de no contar con un catastro de los Sitios Arqueológicos y de identificarse éstos en forma posterior producto del desarrollo de proyectos inmobiliarios y/o otros estudios en el área urbana o rural, se entenderán éstos protegidos de acuerdo a lo contemplado en la Ley 17.288 sobre Monumentos Nacionales y se procederá a actuar en consecuencia con tales disposiciones.

### **ARTÍCULO 3.5. Obras de Modificación de Cauces**

Cuando un proyecto de loteo, subdivisión o urbanización contemple la modificación de cauces naturales o artificiales de agua, deberá contar con el informe previo favorable de la Dirección General de Aguas y del Departamento de Obras Fluviales, de acuerdo a las disposiciones del Código de Aguas y del D.S. N° 294 (MOP) de 1984, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 15.840 y del D.F.L. N° 206 (MOP) de 1960 Dirección de Obras Hidráulicas MOP. Además de lo señalado en el artículo 3.2.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



Los estudios técnicos elaborados para fundamentar la modificación de un cauce natural, deberán especificar las obras requeridas. La materialización de dichas obras será de cargo proyecto que plantee la modificación y condicionará la aprobación de proyectos de loteo y/o edificación en los terrenos afectos.

Tal estudio, sin embargo, no excluirá el cumplimiento el D.S.609 de 1978, del Ministerio de Tierras y Colonización (hoy Bienes Nacionales) D.O. del 24/1/79. Además deberá cumplir con lo dispuesto en el D.F.L. N° 1.122 del 29/10/1981, artículos del 30 al 42 Código de Aguas.

### **ARTÍCULO 3.6. Normas sobre Cementerios y Crematorios**

El emplazamiento de cementerios deberá atenerse a lo dispuesto en el Libro Octavo del Código Sanitario, D.F.L. N° 725 de 1967, (D.O., del 31/01/68) y sus modificaciones, y D.S. del Ministerio de Salud N° 357, de 1990. "Reglamento General de Cementerios". Las exigencias, para ser cumplidas por el interesado, como condición para obtener la autorización de desarrollo de la actividad son las siguientes:

- Sus accesos deberán localizarse en vías de ancho entre líneas oficiales no inferiores a 25 m.
- Las sepulturas deberán emplazarse a una distancia mínima de 1,5 metros del deslinde, faja en la cual sólo se permitirán áreas verdes.
- La construcción de mausoleos, capillas mortuorias, nichos y demás construcciones funerarias será aislada como forma de emplazamiento y no se admite el adosamiento.

Sin perjuicio de lo anterior, los nuevos cementerios además deberán localizarse preferentemente fuera del área urbana, en terrenos con una superficie predial mínima de 4 hás. los cuales deberán enfrentar vías estructurantes de la comuna cuyos anchos entre líneas oficiales sean superiores o igual a 20 m. Por otra parte los nuevos proyectos de cementerios deberán destinar un 30% de la superficie a áreas verdes exclusivas.

### **ARTÍCULO 3.7. Normas Sobre Aeródromos o Pistas de Aterrizaje**

Los propietarios de predios que quieran construir en ellos aeródromos, pistas de aterrizaje o helipuertos deberán acompañar en las solicitudes de edificación los antecedentes que comprueben el cumplimiento de lo establecido en el Código Aeronáutico aprobado por Ley N° 18.916 de 1990 del Ministerio de Justicia, D.O. del 08/02/90. Las instalaciones y edificaciones que se ejecuten en dichos recintos deberán ajustarse a las disposiciones indicadas por la Dirección General de Aeronáutica Civil, y Dirección de Aeropuertos del Ministerio de Obras Públicas, además del cumplimiento de las condiciones de la presente Ordenanza Local.

### **ARTÍCULO 3.8. Faja de Protección en Tendidos y Redes Eléctricas de Alta Tensión**

En las áreas en que existan tendidos de redes eléctricas de alta tensión no se autorizarán construcciones de ningún tipo dentro de la franja de servidumbre de las mismas. Las construcciones que se emplacen en las proximidades de las líneas eléctricas aéreas deberán cumplir con las fajas de protección que contempla el Artículo 56 del DFL N° 1 de 1982, del Ministerio de Minería y en los Artículos 108 al 111 del Reglamento de Instalaciones de Corrientes Fuertes; y cuando éstos se



emplacen en áreas urbanas, las fajas de protección sólo podrán destinarse a áreas verdes o libres y vialidad.

En el plano vertical, las alturas mínimas de los conductores respecto del suelo, quedará establecida según lo señala el artículo 107 de la norma NSEG 5 n 71. Para efectos de la presente ordenanza, y en concordancia con el artículo citado, las alturas serán las siguientes en el área urbana:

#### Altura Mínima de los Conductores Sobre el Suelo

Lugar	Tensión (kV)	Distancia (m)
Regiones transitables (localidades, caminos, calles y plazas públicas)	66	7.0
	154	7.5
	220	8.0
	500	9.5
En cruces de caminos y calles	66	7.0
	154	7.5
	220	8.0
	500	9.5

Fuente: Artículo 107, párrafo 107.1, NSEG 5 n 71.

Para los efectos de aplicación del plan regulador comunal, se considerarán las siguientes fajas de restricción en áreas no edificadas, cuyas dimensiones dependerán de la tensión de los conductores.

#### Faja de Protección Según Tensión

Tensión (kv)	Distancia mínima a cada Costado del eje de la línea (m)
66	7
110	10
154	15
220	20
500	27

### ARTÍCULO 3.9. Emplazamiento de Subestaciones Eléctricas

Para la definición de las áreas de restricción por emplazamiento de subestaciones eléctricas se considerará la normativa vigente sobre la materia, referida al Manual Oficial de Normas Técnicas Eléctricas Vigentes en la República de Chile, Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC).

No obstante lo anterior, las áreas de protección externas a los recintos en donde se emplacen las estaciones eléctricas, deberán considerar las siguientes distancias mínimas.

#### Franja de Protección para Estaciones Eléctricas

Tensión kV	Distancia perpendicular a línea de cerco (m)
66	7
110	10
154	15
220	20
500	30



Además de lo anterior, el emplazamiento de esta actividad debe considerar las siguientes condiciones:

- Absorber en el propio predio los efectos negativos que puedan generar
- Disponer de cierros perimetrales seguros y amigables con el entorno; y
- Contar con la aprobación de los organismos competentes y cumplir las condiciones o exigencias que ellos les impongan.

### **ARTÍCULO 3.10. Sobre Vaciamiento de Aguas Servidas y Obras de Infraestructura Sanitaria**

Se prohíbe el vaciamiento directo, sin previo tratamiento, de efluentes de aguas servidas o contaminadas a las masas o cauces de agua, tanto naturales como artificiales, de acuerdo a lo dispuesto en el Código Civil y Código Sanitario. Los establecimientos industriales no podrán verter sin previo tratamiento y en forma directa sus Residuos Industriales Líquidos (RILES) u otras sustancias nocivas al riego o la bebida, a acueductos, cauces naturales o artificiales, superficial o subterráneo, vertientes, quebradas, embalses y depósitos de aguas en general, así como terrenos que puedan filtrar la napa subterránea, existentes en el territorio Comunal, de conformidad con el Artículo 3 del Reglamento de Ley N°18.921 del 2002, y al Párrafo III, Art. 16, 17, 18, 19 y 20 del decreto N°594/99 del Código Sanitario.

El desarrollo de un sistema de Infraestructura Sanitaria, su ampliación, modificación o alteración, se regirá por las normas y reglamentos de los servicios u organismos competentes, particularmente todo proyecto de construcción, reparación, modificación o ampliación de una obra pública o particular destinada a la provisión o purificación de agua para el consumo humano.

Las nuevas Plantas de Tratamiento de Aguas servidas que contemplen lagunas de estabilización abiertas no podrán emplazarse dentro de las zonas urbanas, debiendo emplazarse a una distancia igual o superior a 2 km. de sus límites. Las Plantas de tratamiento existentes dentro del límite urbano o a una distancia inferior a 2 Km. del límite urbano, deberán contemplar fajas de 50 metros no edificables en torno a las lagunas de estabilización.

Además, las plantas de tratamiento deberán incorporar fajas de arborización en el perímetro de los predios. Tales fajas deberán considerar al menos 2 hileras de árboles de espesor. Por último, deberán contar con cierros y dispositivos que impidan el libre acceso de personas y animales, en las condiciones que establezca el servicio competente.



## CAPITULO IV DEFINICIONES, NORMAS GENERALES SOBRE USOS DE SUELO, SUBDIVISIÓN Y OCUPACIÓN DEL SUELO Y SOBRE EDIFICACIÓN

### PÁRRAFO 1. NORMAS GENERALES SOBRE USOS DE SUELO

#### ARTÍCULO 4.1. Usos de Suelo Permitidos

Para la fijación y aplicación de los usos de suelo contemplados en la presente Ordenanza para las localidades urbanas de la Comuna de Primavera, éstos se clasificarán conforme los seis tipos indicados y descritos en los Artículos 2.1.24. al 2.1.37. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

Residencial  
Equipamiento  
Actividades Productivas  
Infraestructura  
Espacio Público y  
Área Verde

Las edificaciones correspondientes a los distintos usos de suelo deberán respetar las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los cambios de destino de la edificación existente sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 116 Bis c y 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

#### ARTÍCULO 4.2. Usos de Suelo Prohibidos

Quedan expresamente prohibidos, dentro del límite urbano, además de los establecidos como tales para cada zona en la presente Ordenanza, los siguientes usos de suelo:

- Vertederos, Botaderos de Basura, Rellenos Sanitarios y disposición final o transitoria de residuos sólidos.
- Industrias, locales de almacenamiento y talleres insalubres y/o contaminantes ó peligrosos.
- Actividades de extracción y procesamiento de todo tipo de áridos.
- Aquellos que según lo indicado en el capítulo III de la presente ordenanza, queden excluidos de las áreas urbanas, según las leyes sectoriales citadas.

En cuanto al uso de suelo de equipamiento, las siguientes actividades se prohíben en todas las zonas del Plan Regulador, a excepción de aquellos existentes al momento de entrada en vigencia del presente Plan:

- **Educación.** Las actividades de centros de orientación y rehabilitación conductual
- **Salud.** Las actividades de cementerios y crematorios
- **Seguridad.** Las actividades de cuarteles, bases militares, y cárceles

### ARTÍCULO 4.3. Tipologías de Usos de Suelo y Clasificación de Actividades

De acuerdo a lo establecido por el Artículo 58 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones el otorgamiento de patente municipal para el desarrollo de actividades económicas u otras en una determinada zona del Plan Regulador Comunal sólo podrá autorizarse si dicha patente corresponde al uso de suelo permitido en la presente ordenanza y cumple con las disposiciones del Ministerio de Salud, del Código Sanitario y demás disposiciones legales y reglamentarias que correspondan.

El Director de Obras según artículo 1.3, cuando corresponda deberá requerir el informe de la SEREMI de Salud, o en su defecto al organismo competente, que certifique que la actividad a desarrollar no produce contaminación alguna y que dicha actividad sea efectivamente compatible con los usos de suelo permitidos, en cuanto a sus características funcionales y ambientales y no sólo según la denominación bajo la cual sea presentada la solicitud de patente. Tal verificación se regirá además por las siguientes disposiciones relativas a los Usos de Suelos.

#### a) Uso de Suelo Residencial y Actividades Complementarias a la Vivienda

##### Uso de Suelo Residencial y Destinos de Suelo (Art. 2.1.25 Ordenanza General)

Uso de suelo	Destino de Suelo	
Residencial	Vivienda	Edificaciones destinadas al uso habitacional.
	Hospedaje	Servicios de alojamiento temporal, remunerado o gratuito: hotel, apart hotel, hostería, pensión; internados estudiantiles; hogares de acogida: casas de reposo; residencias de tercera edad y otros.
	Hogares de Acogida	Hogar de ancianos o de niños, hospedería, casa de acogida o similares.

Las actividades de pequeños comercios, pequeños talleres artesanales y el ejercicio de una actividad profesional, conforme al artículo 145 de la Ley General y al Art. 2.1.26. de la Ordenanza General, se permitirá desempeñar en la vivienda en tanto subsista como destino principal el residencial. Para dicho propósito el Director de Obras verificará que estas actividades no ocupen más del 20% de la superficie edificada que se señala como permitida para cada zona del Plan.

Las Actividades Complementarias a la Vivienda Económica que se instalen en viviendas económicas, acogidas al DFL N°2 de 1959, no pueden tener como objeto el expendio de alcoholes y/o venta de bebidas alcohólicas, juegos electrónicos, salones de pool, juegos de azar, exhibición de videos y otros que provoquen ruidos u olores molestos, o cuyo giro esté prohibido por los reglamentos de copropiedad en casos de viviendas colectivas o por la presente Ordenanza, conforme a lo establecido en el artículo 162, inciso 5° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

#### b) Equipamientos

Para la regulación del tipo de uso de suelo Equipamiento se clasificará las actividades en clases y escalas conforme a Disposiciones Generales de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 2.1.36.

Para los efectos de la presente Ordenanza y en concordancia con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se define como "equipamiento" a los terrenos y edificios destinados a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular. Las clases de equipamiento son los definidos en Art. 2.1.33. de la O.G.U. y C, siendo la escala de los equipamientos determinada de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



### Tipos de Equipamiento y Actividades (Art. 2.1.33 Ordenanza General)

Tipo de Equipamiento	Actividades	
	Escalas Mayor y Mediana	Escalas Menor y Básica
Comercio	Centros Comerciales, grandes tiendas, supermercados, discotecas, Mercados, centro de servicios automotor, bar, restaurante, ferias, cabaret	Locales comerciales, fuentes de soda, Restoranes, peñas folclóricas, quintas de recreo y servicios al auto
Culto y Cultura	Catedrales, templos, santuarios Centros de convenciones, Parroquias, Auditorios, Cines, Teatros, museos, galerías de arte, salas de concierto, medios de comunicación (canales de televisión, radio y prensa escrita), casa de cultura.	Capillas, bibliotecas
Deporte	Estadios, Medias lunas, Gimnasios con espectadores, canchas de fútbol, piscinas, centros deportivos, autódromos	Multicanchas, gimnasios sin espectadores, saunas, baños turcos
Educación	Universidades, Academias, Institutos superiores, institutos de rehabilitación conductual y/o capacitación, Locales Educación Básica, Media Técnica, Liceos, colegios, Academias e Institutos.	Colegios Educación Básica y media, Jardines Infantiles, Parvularios, salas cuna
Esparcimiento	Zoológico, Casinos, Parques de entretenimiento, hipódromos, Áreas de Camping y Pic-nic	Juegos electrónicos y mecánicos, juegos infantiles
Salud	Hospitales, Clínicas y Cementerios, crematorios, Policlínicos, centros de rehabilitación	Postas, Consultorios, Clínicas veterinarias, consultas particulares, módulos dentales
Seguridad	Cuarteles, Cárceles, Bases Militares, Comisarías, Tenencias	Retenes, Cuarteles Bomberos
Servicios	Servicios de Utilidad y administración Pública, Servicios profesionales, centros médicos, Bancos, AFP, Isapres, Correo, dependencias municipales, seguros, financieras, notarias, centros de pago, oficinas	Lavanderías, panaderías, pastelerías, peluquerías, farmacias, talleres artesanales inofensivos (servicios artesanales)
Social	Clubes deportivos, Clubes sociales, locales comunitarios.	Centros de madres, juntas de vecinos.
Científico	Establecimientos destinados principalmente a la investigación, divulgación y formación científica, al desarrollo y transferencia tecnológica y a la innovación técnica.	

Comercio. La actividad de clase Comercio que incluya en su local un área que supere el 50% de su superficie edificada destinada al bodegaje de productos, será clasificada como uso del tipo Actividades Productivas.

La actividad de prestación de servicios en Oficinas, que incluya en su local un área superior al 50% de su superficie edificada destinada al bodegaje de productos, será calificada como actividad de Instalaciones de Impacto Similar correspondiente al tipo Actividad Productiva.

En la clase de equipamiento de servicio se incluye la actividad de Servicio Artesanal la que corresponde a actividades destinadas a prestar servicios de artesanía y oficios menores. Para ser calificada como Servicio Artesanal dichas actividades deberán ser ejecutadas mediante un proceso predominantemente manual, realizado en forma individual o por un máximo de tres personas.

Su instalación puede ser complementaria con la vivienda o realizarse en un local que permita la atención de público, puede contemplar elaboración o procesamiento de productos, o prestación de servicio tales como reparaciones.

Dentro de los servicios artesanales se consideran actividades tales como: copia de llaves, fotocopias, gasfitería, grabado, joyería, lavandería, moda y costura, panadería o amasandería, peluquería, relojería, sastrería, taller de fotografía y reparadora de bicicletas, de calzado, de ropa, de artículos electrónicos y de electrodomésticos.



En caso que estas actividades incluyan procesos de elaboración, cuenten con instalaciones o almacenamiento de productos, que pudieran causar daño o molestia a personas o propiedades vecinas, serán calificadas como Actividad Productiva, debiendo someterse a la misma normativa de emplazamiento, control de molestia o peligrosidad, establecida para estos usos.

Sin perjuicio de lo anterior y de acuerdo al artículo 2.1.28 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las actividades productivas calificadas como inofensivas podrán asimilarse al uso de suelo Equipamiento de clase comercio o servicios, previa autorización del Director de Obras Municipales cuando se acredite que no producirán molestias al vecindario.

### c) **Actividades Productivas**

El tipo de uso Actividades Productivas comprende a todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales.

#### **Uso de Suelo Actividades Productivas (Art. 2.1.28 Ordenanza General)**

<b>Uso de Suelo</b>		<b>Actividades</b>
Actividades Productivas	Industria	Se clasifican según el servicio respectivo y obedecen a las definiciones de Edificio Industrial o Maestranza contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, tales como establecimientos donde se fabrican o elaboran productos industriales.
	Actividades de Impacto Similar	Grandes depósitos, talleres y bodegas industriales

La única actividad productiva que se puede instalar en cualquier zona en que este uso de suelo esté permitido, es aquella calificada como inofensiva, que no produzca daño ni molestia al entorno vecino. En consecuencia, las actividades calificadas como molestas sólo pueden emplazarse en zonas de actividades productivas, en que se restringe la localización de vivienda.

La clasificación en el tipo Actividad Productiva comprenderá las actividades de industria y las actividades de Impacto Similar que corresponden a talleres, grandes depósitos y bodegas industriales de acuerdo a las siguientes características:

- **Industria**

Se clasifica como actividad industrial aquellas instalaciones que obedecen a las definiciones de Edificio Industrial o Maestranza contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y que presentan alguna de las siguientes características:

- Que extiende sus actividades, sean éstas productivas o de carga y descarga de productos o insumos, a horarios nocturnos.
- Que, conforme a las clasificaciones del Ministerio de Economía, corresponda a una categoría superior a Micro Empresa de acuerdo a sus ventas anuales.

- **Instalaciones de Impacto Similar**

Taller. Establecimiento que desarrolla actividades similares a la industria o parte de ellas, como montaje y reparaciones y que no se clasifica como industria. Se incluye en esta clasificación las panaderías o amasanderías que desempeñen actividades en horario nocturno y sean clasificadas de acuerdo a sus ventas anuales como Micro Empresa.



Grandes depósitos. Edificio en que se hace acopio o bodegaje de cualquier tipo de producto. Tal es el caso de los puntos de compraventa y acopio de chatarra, barracas, puntos de acopio de madera y picadurías de leña.

Bodegas Industriales.

#### d) **Infraestructura**

El tipo de uso Infraestructura se refiere a las edificaciones o instalaciones y a las redes o trazados destinados a Transporte, Sanitarios y Energía, definidos en el Art. 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

#### **Uso de Suelo Infraestructura (Art. 2.1.29 Ordenanza General)**

Uso de Suelo		Actividades
Infraestructura	De Transporte	Vías, estaciones ferroviarias, Terminales de Distribución, playas de estacionamiento de vehículos, estacionamientos de camiones y buses, terminales de transporte público o de servicios de locomoción colectiva urbana, plantas de revisión técnica, recintos marítimos o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios, entre otros.
	Sanitaria	Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, de aguas lluvias, rellenos sanitarios, vertederos, plantas de transferencia y de disposición final de residuos sólidos y depósitos de lodo, entre otros.
	Energética	Centrales de generación o distribución de energía, de gas y de telecomunicaciones y gasoductos, entre otros.

#### e) **Espacio Público y Áreas Verdes**

El tipo de uso Espacio Público se refiere al sistema vial, a las plazas y áreas verdes públicas, en su calidad de bienes nacionales de uso público, cuya ocupación queda sujeta a lo indicado en el artículo 2.1.30. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Conforme al artículo 2.1.31. de la Ordenanza General, el tipo de uso de suelo Área Verde se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son Bienes Nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada.

Sin perjuicio de lo anterior, los tipos de uso de suelo de Espacios Públicos y de Áreas Verdes se entenderán siempre como permitidos dentro de toda el área urbana, por lo que no es necesario mencionarlos en las zonas establecidas por el presente Plan. Las áreas verdes señaladas en el Plan sean éstas Bienes Nacionales de Uso Público o no, se ajustarán a lo indicado en art. 2.1.30 y 2.1.31 de la O.G.U. y C.

### **ARTÍCULO 4.4. Emplazamiento de Locales Ruidosos**

La producción de ruidos, sea continuos o de impacto y las trepidaciones generadas por fuentes fijas, ya sea en espacios abiertos o cerrados, como asimismo cualquier otro tipo de contaminación ambiental, deberá mitigarse de tal manera que no sobrepase los niveles máximos permisibles que señale el Ministerio de Salud y el Código Sanitario.



## ARTÍCULO 4.5. Establecimientos Complementarios a la Vialidad y el Transporte

Las instalaciones y edificaciones en que se desarrollen actividades complementarias a la vialidad y el transporte, entendidas como infraestructura de Transporte y actividades productivas, tales como vías, estaciones ferroviarias, Terminales de Distribución, playas de estacionamiento de vehículos, estacionamientos de camiones y buses, terminales de transporte público o de servicios de locomoción colectiva urbana, deberán regirse por lo dispuesto en el artículo 2.1.29 y en título 4 “De la Arquitectura” Capítulo 13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en cuanto a condiciones físicas y sanitarias.

Los terminales de carga y áreas de estacionamiento, deberán cumplir con lo establecido en la OGUC en su artículo 14 “Establecimientos Industriales o de Bodegaje”.

Las siguientes actividades deberán cumplir adicionalmente con las siguientes condiciones:

Estacionamiento de Buses y Camiones:

Sólo podrán emplazarse en vías de ancho mínimo de	18 m.
Superficie mínima de terreno:	600 m <sup>2</sup>
Sistema de agrupamiento:	Aislado

Terminales de Distribución Agropecuaria:

Deberá consultar un estacionamiento de 30 m<sup>2</sup>, para camiones o similares por cada 200 m<sup>2</sup> edificados o 500 m<sup>2</sup> de recinto.

Playas de Estacionamientos:

Sólo podrán emplazarse en vías de ancho mínimo de 15 m (en el caso de Cerro sombrero) e igual o superior a 12 m. entre líneas oficiales para el resto de las localidades.

Tener superficie predial mínima de 1000 m<sup>2</sup>.

El diseño de los accesos y de los espacios interiores regirse por los criterios técnicos contenidos en el Manual de Vialidad Urbana (REDEVU), de acuerdo a lo señalado en el artículo 4.13.3 de la O.G.U. y C.

Sistema de Agrupamiento: Aislado

Superficie arborizada: 10 % del predio. El tipo y número de especies que se requiere plantar deberá contar con la autorización de la Dirección de Obras de la Municipalidad según artículo 1.3, y para obtener la recepción final, será previo haber implementado esta exigencia.

## ARTÍCULO 4.6. Terminales de Transporte

Los terminales de transporte público o de servicios de locomoción colectiva urbana e interurbana, que incluyen las actividades de Terminales de Vehículos, Depósitos de Vehículos, Estaciones de Intercambio Modal y Terminales de Transporte Terrestre de Pasajeros, se podrán localizar en las zonas en que el Plan Regulador comunal admita como usos de suelo los correspondientes a infraestructura de Transporte y actividades productivas, de acuerdo a las categorías y condiciones establecidas en el título 4 “De la Arquitectura”, Capítulo 13, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



Específicamente, el emplazamiento de terminales de transporte terrestre de pasajeros (“terminales de buses”) será permitido en todas las zonas del Plan, mientras éstos cumplan con las condiciones que se exigen en el presente artículo.

Los terminales de locomoción colectiva urbana deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Sólo podrán emplazarse en vías de ancho mínimo de 18 m. (en el caso de Cerro Sombrero) e igual o superior a 12 m. entre líneas oficiales para el resto de las localidades.

Superficie mínima de terreno: 1000 m<sup>2</sup>

Sistema de agrupamiento: Aislado

Tener accesos con distancia mínima a la esquina más próxima de 30 m.

Distanciamiento de las instalaciones a las propiedades vecinas: 8 m.

Superficie arborizada: 10 % del predio. El tipo y número de especies que se requiere plantar deberá contar con la autorización de la Dirección de Obras de la Municipalidad según artículo 1.3, y para obtener la recepción final, será previo haber implementado esta exigencia.

Ser calificado como actividad inofensiva por el Servicio de Salud, para lo cual deberán absorber en el propio recinto las molestias que generen,

#### **ARTÍCULO 4.7. Sobre Estaciones o Centros de Servicio Automotor**

Las estaciones de venta de combustible y de servicio automotriz (bombas de bencina) se clasifican dentro del uso de suelo equipamiento de la clase comercio, cuya instalación deberá cumplir con lo dispuesto en los D.S. N° 226 de fecha 06/08/82, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción (D.O. 09/02/83), y D.S. N° 90 de 1995, publicado en el D.O. de 05.08.96 “Aprueba Reglamento de Seguridad para el Almacenamiento, Refinación, Transporte y Expendio al Público de Combustibles Líquidos Derivados del Petróleo”, el D.S. N°379 del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción de 1985, publicado en el D.O. del 01.03.86 que “Aprueba Reglamento sobre Registros Mínimos de Seguridad para el Almacenamiento y Manipulación de Combustibles Líquidos Derivados del Petróleo Destinados a Consumo Propio”, la normativa para Higiene y Seguridad de Servicentros y Bencineras del S.N.S. y otras normas legales vigentes sobre la materia.

Uso de Suelo	Tipo	Actividad	
Equipamiento	clase comercio	Estación de servicio automotor	Lugar destinado a servicios de lavado y lubricación de automóviles, con o sin venta minorista de combustibles líquidos.

Para efectos del presente Plan, el emplazamiento de estaciones de servicio automotor será permitido en las zonas ZM-1 y ZM-2, en las que se describen condiciones para su localización. Sin perjuicio de lo anterior, Las estaciones de servicio automotor o bombas de bencina, donde se expenden combustibles, deberán cumplir las siguientes normas especiales:

No localizarse en bienes nacionales de uso público

No localizarse en zonas residenciales

Emplazarse en predios que enfrenten vías de ancho igual o superior a 15 m. entre líneas oficiales

Tener superficie predial mínima de 800 m<sup>2</sup>.



Tener accesos a la vía pública de anchos no inferiores a 5 m. cada uno  
Porcentaje máximo de ocupación del suelo: 40 %  
Distanciamiento de las instalaciones a las propiedades vecinas: 5 m.  
Altura máxima de la edificación: respetando rasantes de la O.G.U.C.  
Superficie arborizada: 10 % del predio. El tipo y número de especies que se requiere plantar deberá contar con la autorización de la Dirección de Obras de la Municipalidad según artículo 1.3, y para obtener la recepción final, será previo haber implementado esta exigencia.

#### **ARTÍCULO 4.8. Sobre Almacenamiento, Transporte y Expendio de Gas Licuado**

Para el almacenamiento, transporte y expendio de gas licuado se deberá cumplir con el Decreto Supremo N°29 del Ministerio de Economía Fomento y Reconstrucción de 1986, publicado en el D.O. el 06.12.86 "Reglamento de Seguridad para el Almacenamiento, Transporte y Expendio de Gas Licuado".

#### **ARTÍCULO 4.9. Sobre Inmuebles de Conservación Histórica**

Conforme las disposiciones señaladas en el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en los artículos 2.1.43, 2.1.10 y 2.7.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el Plan Regulador Comunal señala inmuebles de conservación histórica, en cuyo caso los edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente.

Las condiciones de Subdivisión y Edificación de los predios en que se ubiquen los "Inmuebles de Conservación Histórica" serán las descritas en la Zona en que dichos predios se emplacen, de acuerdo a la presente Ordenanza. Sin perjuicio de lo anterior, los predios en que estos inmuebles se emplacen deberán cumplir adicionalmente con las siguientes condiciones específicas:

Deberán mantenerse y preservar sus características arquitectónicas originales.

Cualquier edificación nueva deberá desarrollarse en el resto del predio, siempre que exista espacio suficiente, considerando para ello al menos un 75% de terreno disponible, debiendo estar aislada de esta última, según las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, respecto de dos o más edificaciones dentro de un mismo predio.

Las condiciones de edificación para las nuevas construcciones serán las correspondientes a la Zona en que se emplace el predio en que se ubica el inmueble de conservación histórica.

La Superficie predial mínima será la existente. Sólo podrá subdividirse el predio si el tamaño del lote resultante en que se ubique dicha edificación cumple proporcionalmente con las condiciones de subdivisión y Edificación que la zona en que se ubica define.

Para efectos del cálculo de los índices de constructibilidad y ocupación de suelo deberá considerarse como parte integrante del proyecto el inmueble de conservación histórica.

Se prohibirá todo tipo de letreros, luces de neón, fluorescente o similares sobre las fachadas de los inmuebles de conservación histórica.



## **PÁRRAFO 2. NORMAS GENERALES DE SUBDIVISIÓN, OCUPACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN.**

### **ARTÍCULO 4.10. Antejardines**

Los antejardines, en las zonas en que se señale su exigencia, tendrán una profundidad mínima de 3 m., permitiendo en ellos construcciones en hasta un 50% de su superficie cuando el predio enfrente una calle o pasaje de 8 mts. de ancho entre líneas oficiales o más. Para este caso, en el 50% de antejardín restante, éste deberá tener calidad vegetal en por lo menos un 50% de su superficie y con cierro transparente en línea oficial de la propiedad de un 70% de su longitud total como mínimo, pudiendo materializarse como cierros vivos o arbustivos.

Para el caso de las construcciones que se llevaran a cabo en el antejardín, éstas serán aprobadas y/o regularizadas por la Dirección de Obras Municipal según artículo 1.3.

Para aquellos predios que enfrenten vías de menos de 8 mts. de ancho, y para los cuales se exija antejardín, no se permitirán construcciones en él y se exigirá que éste tenga, además, calidad vegetal en por lo menos un 50% de su superficie y con cierro transparente en línea oficial de la propiedad de un 70% de su longitud total como mínimo.

En las zonas con usos permitidos correspondientes a actividades productivas y a instalaciones de infraestructura con antejardín mínimo de 10 metros, se podrán consultar en el antejardín construcciones de carácter ligero tales como caseta de portería, zaguán o pérgola para control de ingreso.

Para los casos que no se exige antejardines el proyecto podrá contemplar su ejecución a voluntad del propietario en cuyo caso éste tendrá un ancho mínimo de 3 m.

### **ARTÍCULO 4.11. Cierros, Medianeros y Ochavos**

Los sitios eriazos, (entendiéndose por eriazos aquellos ubicados al interior del área consolidada, no destinados a actividades agrícolas) deberán disponer de un cierro permanente, que evite se utilicen como botaderos de basura, escombros o bien generen situaciones de inseguridad; cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales según artículo 1.3.

Los cierros y medianeros no podrán tener una altura superior a 1,80 m. hacia la calle y hacia el vecino, respectivamente. En los sitios esquina los cierros deberán formar los ochavos previstos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

### **ARTÍCULO 4.12. Adosamientos, Pareo y Continuidad**

El adosamiento y pareo está permitido en todas las zonas que determina el presente instrumento, salvo en aquellas en que el sistema de agrupamiento permite sólo edificación aislada.

Los proyectos de edificación que contemplen el adosamiento como sistema de agrupamiento, deberán respetar las disposiciones contenidas al respecto en el artículo 2.6.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



Los proyectos de edificación que contemplen el pareo y la continuidad como sistema de agrupamiento, deberán respetar las disposiciones contenidas al respecto en el artículo 2.6.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

#### ARTÍCULO 4.13. Rasantes, Alturas y Distanciamientos

Para la aplicación de normas sobre superficie de rasantes y distanciamientos, regirá lo dispuesto en el Artículo 2.6.3. y demás pertinentes de la Ordenanza General.

La altura máxima de edificación estará limitada por las disposiciones de cada zona y en los casos que allí no se indique quedará regida sólo por la aplicación de las rasantes establecidas en el Art. 2.1.23. de la Ordenanza General.

#### ARTÍCULO 4.14. Cuerpos Salientes de las Edificaciones

Los cuerpos salientes, entre otros: marquesinas, balcones, cornisas, vigas, pisos en volado y toldos, están permitidos para todo tipo de edificaciones y en todas las zonas determinadas en la presente Ordenanza de acuerdo a las disposiciones contenidas al respecto en el artículo 2.7.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

#### ARTÍCULO 4.15. Estacionamientos

Las exigencias para estacionamientos son las dispuestas específicamente en el Artículo 2.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Dentro del área se aplicará a los proyectos de construcción nuevos, habilitación, cambio de destino o regularización, las normas y estándares mínimos de estacionamientos de vehículos motorizados establecidos en las siguientes tablas.

Sin perjuicio de lo anterior, se exigirá para los proyectos mencionados la debida materialización de los estacionamientos que sean necesarios, referido a la definición del pavimento y de las soleras, entre otros, todo lo cual deberá ser aprobados por la Dirección de obras Municipal según artículo 1.3.

<b>VIVIENDA</b>	
Social	1 cada 4 a 5 unidades
Unifamiliar	1 cada 90 m <sup>2</sup> de sup. útil, 1 mínimo por unidad
Condominio	1 cada 1 unidad + 1 cada 3 unidades
Edificio Colectivo	1 cada 2 unidades
Hogares y asilos de ancianos	1 cada 15 a 20 camas
Hotel, Apart Hotel, Hosterías	0,5 a 1 cada 1 habitación
Motel, Cabañas	1 cada 1 cabaña

<b>SALUD</b>	<b>INSTALACIONES PUBLICAS</b>	<b>INSTALACIONES PRIVADAS</b>
Hospitalización	1 cada 7 a 8 camas	1 cada 2 a 3 camas
Unidad de Tratamiento y Atención de Urgencia	1 cada 90 a 100 m <sup>2</sup> sup. útil	1 cada 30 a 40 m <sup>2</sup> sup. útil
Consultas médicas	1 cada 3 consultas (*)	1 cada 1,5 consulta (*)

<b>EDUCACIÓN</b>	<b>INSTALACIONES PUBLICAS</b>	<b>INSTALACIONES PRIVADAS</b>
Preescolar	1 cada 3 a 4 aulas	1 cada 1 aula
Básica	1 cada 3 a 4 aulas	1 cada 1 aula
Media y Diferencial	1 cada 2 a 3 aulas	1 cada 1 aula
Superior	2 a 4 cada 1 aula	6 a 9 cada 1 aula

Capacidad aula tipo: = 40 alumnos



<b>COMERCIO GASTRONÓMICO</b>	
Restaurante, Bar, Pub, Casino	1 cada 8 a 10 asientos (*)

<b>COMERCIO</b>	
Supermercados	1 cada 35 a 45 m <sup>2</sup> de superficie construida (*)
Centros comerciales y locales comerciales	1 cada 55 a 65 m <sup>2</sup> superficie construida (*)

<b>SERVICIO</b>	
Oficina	1 cada 90 a 100 m <sup>2</sup> sup. útil (*)
Servicios públicos	1 cada 150 a 200 m <sup>2</sup> sup. útil (*)

<b>LOCALES O CENTROS DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULO</b>	
Iglesias	1 cada 30 a 40 asientos
Discoteca, Salas de Baile	1 cada 20 a 25 m <sup>2</sup> sup. útil (*)
Estadio	1 cada 100 a 150 m <sup>2</sup> sup. gradas
Gimnasio	1 cada 50 a 80 m <sup>2</sup> sup. Deportiva
Piscina	1 cada 8 a 10 m <sup>2</sup> sup. piscina
Tenis	1 a 2 cada 1 cancha
Centro Deportivo	1 cada 250 a 300 m <sup>2</sup> sup. deportiva

<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	Hasta 500 m <sup>2</sup> sup. construida	1 cada 150 a 180 m <sup>2</sup> sup. construida
	Sobre 501 m <sup>2</sup> sup. construida	1 cada 180 a 200 m <sup>2</sup> sup. construida
Taller		1 cada 100 a 120 m <sup>2</sup> sup. construida
Almacenamiento	Hasta 500 m <sup>2</sup> sup. construida	1 cada 200 a 220 m <sup>2</sup> sup. construida
	Entre 501 y 1500 m <sup>2</sup> sup. construida	1 cada 250 a 280 m <sup>2</sup> sup. construida
	Sobre 1501 m <sup>2</sup> sup. construida	1 cada 300 m <sup>2</sup> sup. construida

<b>TERMINAL TRANSPORTE</b>	
Terminal de Pasajeros	3 a 5 cada 1 andén

(\*) Esta exigencia no será aplicable cuando el número de estacionamientos que se genere sea igual o inferior a 2 unidades.

Para los casos en que la exigencia mínima de estacionamiento establezca un rango, deberá justificarse fundadamente el factor a utilizar para el cálculo.

Cuando en una edificación se contemplen actividades distintas establecidas en la tabla del presente Artículo, se sumará la exigencia de estacionamientos que genere cada actividad en forma acumulativa.



## CAPITULO V ZONIFICACIÓN Y NORMAS DEL ÁREA URBANA

### ARTÍCULO 5.1. Zonificación

Las zonas definidas dentro del área Urbana de las localidades de Cerro Sombrero, Puerto Percy y Bahía Azul del Plan Regulador Comunal está conformada por las siguientes zonas, de acuerdo a lo graficado en los planos:

- PRC Primavera 01 - Localidad de Cerro Sombrero**
- PRC Primavera 02 - Localidad de Puerto Percy - Clarencia**
- PRC Primavera 03 - Localidad de Bahía Azul**

- **Zonas Consolidadas y de Extensión**

Zonas Mixtas

ZM – 1: Zona Mixta Central

ZM – 2: Zona Mixta 2

- **Zonas Preferentemente Residenciales**

ZH: Zona Habitacional Mixta

- **Zonas de Extensión Urbana**

ZEU: Zona de Reserva para la Extensión Urbana

- **Zonas de Equipamiento**

ZES: Zona de Equipamiento y Servicios

- **Zonas de Actividades Productivas**

ZPS: Zona de Actividades Productivas y de Servicios

- **Inmuebles de Conservación Histórica**

ICH: Inmuebles de Conservación Histórica

- **Áreas Verdes**

ZAV: Áreas Verdes locales

### Zonas Excluidas o Restringidas al Desarrollo Urbano

- **Zonas de Protección**

ZP-1: Zona de Protección de Ladera

ZP-2: Zona de Protección de Cauce

ZP-3: Zona de Protección Borde Costero

- **Áreas de Restricción**

De Origen Natural

ARN – 1: Área de Restricción por Remoción en Masa



## ARTÍCULO 5.2. Usos de Suelo y Normas Específicas para las Zonas Urbanas Consolidadas y de Extensión

Los Usos de Suelo y Condiciones de Subdivisión y Edificación para las zonas mencionadas en el artículo anterior son las contenidas en los siguientes artículos de la presente ordenanza.

### ARTÍCULO 5.2.1. Zona ZM – 1: Zona Mixta Central

<b>Zona ZM – 1 Zona Mixta Central</b>	<b>Usos de Suelo</b>
<b>Usos Permitidos</b>	1. Residencial 2. Equipamiento de los tipos: Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicio, Social. 3. Infraestructura
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los usos no mencionados como permitidos, aquellos señalados en el artículo 4.2 y aquellos que no cumplan con las condiciones indicadas en la presente Ordenanza, además de los siguientes: 2. Del tipo Deporte: estadios, medias lunas y autódromos; 3. Obras de Infraestructura energética y Sanitaria.

<b>Normas de Edificación:</b>	
Superficie Predial Mínima (m <sup>2</sup> )	400
Coef. de Ocupación Máxima del Suelo	Vivienda: 0,4
	Otros: 0,7
Coef. de Constructibilidad Máxima	Vivienda: 1,2
	Otros: 1,5
Agrupamiento	Aislado o Pareado
Altura Máxima de Edificación (m)	14 m. ó 4 pisos
Densidad Bruta Máxima (hab/há)	400
Antejardín Mínimo	5 m.
Distancia a Medianeros	OGUC



## ARTÍCULO 5.2.2. Zona ZM – 2: Zona Mixta 2

<b>Zona ZM – 2 Zona Mixta 2</b>	<b>Usos de Suelo</b>
<b>Usos Permitidos</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Residencial</li> <li>2. Equipamiento de los tipos: Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicio, Social.</li> <li>3. Actividades Productivas</li> <li>4. Infraestructura</li> </ol>
<b>Usos Prohibidos</b>	<p>Todos los usos no mencionados como permitidos, aquellos señalados en el artículo 4.2 y aquellos que no cumplan con las condiciones indicadas en la presente Ordenanza, además de los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Del tipo Deporte, autodromos; Del tipo Salud, Cementerios y crematorios, Del tipo Seguridad, cárceles, centros de detención y bases Militares.</li> <li>3. Industrias molestas y actividades de impacto similar del tipo talleres molestos.</li> <li>4. Obras de Infraestructura energética y Sanitaria.</li> </ol>

<b>Normas de Edificación:</b>	
Superficie Predial Mínima (m <sup>2</sup> )	500
Coef. de Ocupación Máxima del Suelo	Vivienda: 0,5 Otros: 0,7
Coef. de Constructibilidad Máxima	1
Agrupamiento	Aislado o Pareado
Altura Máxima de Edificación (m)	OGUC
Densidad Bruta Máxima (hab/há)	500
Antejardín Mínimo	5 m.
Distancia a Medianeros	OGUC

## ARTÍCULO 5.2.3. Zona ZH: Zona Preferentemente Residencial

<b>Zona ZH Zona Preferentemente Residencial</b>	<b>Usos de Suelo</b>
<b>Usos Permitidos</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Residencial</li> <li>2. Equipamiento de los tipos: Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Salud, Seguridad, Servicio, Social.</li> <li>3. Infraestructura</li> </ol>
<b>Usos Prohibidos</b>	<p>Todos los usos no mencionados como permitidos, aquellos señalados en el artículo 4.2 y aquellos que no cumplan con las condiciones indicadas en la presente Ordenanza, además de los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Del tipo Deporte, estadios, medias lunas, centros deportivos, baños turcos, saunas y autodromos.</li> <li>3. Obras de Infraestructura de los tipos transporte y energética</li> </ol>

<b>Normas de Edificación:</b>	
Superficie Predial Mínima (m <sup>2</sup> )	150
Coef. de Ocupación Máxima del Suelo	0,4
Coef. de Constructibilidad Máxima	1,2
Agrupamiento	Aislado, pareado o continuo
Altura Máxima de Edificación (m)	OGUC
Densidad Bruta Máxima (hab/há)	500
Antejardín Mínimo	3 m.
Distancia a Medianeros	OGUC



### Condiciones Especiales

- Para los proyectos de construcción y/o urbanización que se realicen en esta zona, se exigirá la presentación de un estudio específico preparado por profesional especialista que asegure que el suelo no presenta contaminación alguna que provoque efectos sobre la salud de la población que a futuro resida en la zona señalada. Los estudios y obras deberán ser visados y recepcionados por la DOH del Ministerio de Obras Públicas correspondiente y por el Ministerio de Salud, permitiéndose posteriormente edificar bajo las condiciones que el Municipio estime conveniente. Todo lo anterior aplicará, sólo si el Municipio a la fecha de la solicitud del permiso de edificación respectivo, no haya efectuado los estudios con anterioridad y haya tomado acciones sobre las zonas anteriormente referidas.

### ARTÍCULO 5.2.4. Zona ZEU: Zona de Reserva para la Extensión Urbana

La zona de Reserva para la Extensión Urbana podrá incorporarse al desarrollo urbano del poblado de **Cerro Sombrero** una vez que la zona habitacional mixta ZH alcance un 70% de ocupación en el valle hacia el sector poniente del Cerro Side y en el poblado de **Puerto Percy** cuando igual condición se cumpla para la zona ZH localizada hacia el oriente. En el momento oportuno deberá ser incorporada al desarrollo asumiendo las mismas condiciones de uso de suelo y edificación y las condiciones especiales que presenta la zona preferentemente residencial ZH.

### ARTÍCULO 5.2.5. Zona ZES: Zona de Equipamiento y Servicios

Zona ZS De Servicios	Usos de Suelo
Usos Permitidos	1. Equipamiento de los tipos: Científico, Deporte, Esparcimiento Educación, Salud, Seguridad, Servicios, Social. 2. Actividades Productivas
Usos Prohibidos	Todos los usos no mencionados como permitidos, aquellos señalados en el artículo 4.2 y aquellos que no cumplan con las condiciones indicadas en la presente Ordenanza, además de los siguientes: 1. Del tipo Esparcimiento Casinos y Juegos Electrónicos y Mecánicos. 2. Industrias molestas y actividades de impacto similar del tipo talleres molestos.

Normas de Edificación: Todos los usos Permitidos	
Superficie Predial Mínima (m <sup>2</sup> )	400
Coef. de Ocupación Máxima del Suelo	0,4
Coef. de Constructibilidad Máxima	0,8
Agrupamiento	Aislado
Altura Máxima de Edificación (m)	OGUC
Densidad Bruta Máxima (hab/há)	----
Antejardín Mínimo	5 m.
Distancia a Medianeros	OGUC



## ARTÍCULO 5.2.6. Zona ZPS: Zona de Actividades Productivas y de Servicios

<b>Zona ZPS Zona de Actividades Productivas y de Servicios</b>	<b>Usos de Suelo</b>
<b>Usos Permitidos</b>	1. Equipamiento del tipo servicios, comercio, Educación, Seguridad. 2. Actividades productivas 3. Infraestructura
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los usos no mencionados como permitidos, aquellos señalados en el artículo 4.2 y aquellos que no cumplan con las condiciones indicadas en la presente Ordenanza, además de los siguientes: 1. Equipamiento del tipo educación de las clases locales de educación básica, liceos y colegios y establecimientos de educación media, jardines infantiles, parvularios y salas cunas. 3. Obras de Infraestructura energética y Sanitaria.

<b>Normas de Edificación:</b> Todos los usos Permitidos	
Superficie Predial Mínima (m <sup>2</sup> )	2500
Coef. de Ocupación Máxima del Suelo	0,3
Coef. de Constructibilidad Máxima	0,6
Agrupamiento	Aislado
Altura Máxima de Edificación (m)	7 m
Separación Mínima a Medianeros	10 m.
Densidad Bruta Máxima (hab/há)	-----
Antejardín Mínimo	10 m (Arborizado o con tratamiento paisajístico)

### Condiciones Especiales:

Los cierros exteriores deberán tener una transparencia mínima de un 50% de su extensión hacia la calle.

Como uso residencial se permitirá sólo una vivienda por predio, correspondiente a la del cuidador.

## ARTÍCULO 5.2.7 ICH: Inmuebles de Conservación Histórica

Corresponde a los inmuebles destacados en el plano PRC Primavera 01 y que son los siguientes:

Cerro Sombrero  
Supermercado ENAP  
Iglesia  
Polideportivo ENAP  
Cine ENAP  
Casino ENAP

Los usos de suelo permitidos y prohibidos son lo que corresponden a la zona en que éstos inmuebles se encuentran localizados (ZM - 1).

Las normas de subdivisión predial y de edificación aplicable a estos proyectos son las que corresponden a las características actualmente existentes y éstas deberán ser informadas en el certificado de condiciones previas por el Director de Obras en cada caso.



## **ARTÍCULO 5.2.8. Zona ZAV: Áreas Verdes Locales**

Los usos de suelo y las condiciones de ocupación de esta zona están regidos por lo indicado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

## **ARTÍCULO 5.3. Normas para las Zonas Excluidas al Desarrollo Urbano**

Las normas para las zonas de restricción y de protección mencionadas en el artículo 5.1 de la presente ordenanza son las contenidas en los siguientes artículos.

### **ARTÍCULO 5.3.1. Zonas de Protección**

Las áreas de protección del Plan Regulador Comunal, de acuerdo a lo graficado en los planos, se describen en los artículos siguientes.

#### **ARTÍCULO 5.3.1.1. ZP – 1: Zona de Protección de Ladera**

Corresponde a una zona que comprende terrenos de pendiente suave a moderada en las laderas del cerro Side, implicando la definición de una zona que puede presentar cierto grado de inestabilidad y/o tendencia a la erosión, socavamiento y/o derrumbes.

Usos de suelo permitidos: Área verde y actividades complementarias a este uso tales como paseos peatonales, miradores, ciclovías y similares, instalaciones complementarias, siempre y cuando no signifiquen la instalación permanente de personas o actividades y vialidad.

Usos de suelo prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

#### **ARTÍCULO 5.3.1.2. ZP – 2: Zona de Protección de Cauce**

La Zona de Protección de Cauce corresponde a una franja de 10 m. de ancho adyacente al cauce del río Side, en la cual el suelo, la materia orgánica y la vegetación son manejadas siguiendo ciertas recomendaciones, de manera de proteger y mantener las características físicas, químicas y biológicas de las aguas del cauce, tanto dentro como fuera del sitio.

Usos de suelo permitidos: Área verde y actividades complementarias a este uso tales como paseos peatonales, miradores, ciclovías y similares.

Usos de suelo prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

Dentro de esta zona queda prohibida la instalación de todo tipo de estructuras y edificaciones a excepción de aquellas obras propias de protección de sus laderas y encauzamiento de las aguas y arborización nativa.



### **ARTÍCULO 5.3.1.3. ZP – 3: Zona de Protección Borde Costero**

Corresponde a una zona de protección de ancho variable definida a partir de la línea de más altas mareas.

Usos de suelo permitidos: Área verde y actividades complementarias a este uso tales como paseos peatonales, miradores, ciclovías y similares.

Usos de suelo prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

### **ARTÍCULO 5.3.2. Áreas de Restricción**

Las áreas de restricción del Plan Regulador Comunal, de acuerdo a lo graficado en los planos, se describen en los artículos siguientes.

#### **ARTÍCULO 5.3.2.1. ZR – 1: Área de Restricción por Remoción en Masa**

Corresponden aquellas áreas que presentan riesgo para la población por la generación de procesos morfológicos de remoción en masa debido a la combinación de factores que pueden inducir en su generación: cobertura vegetal, grado de saturación o impermeabilización del suelo, intensidad de las precipitaciones y por fenómenos sísmicos, además de la pendiente, características geomorfológicas del relieve, geología y tipos de material basal y superficial, grados de erosión y condiciones climáticas, entre las condiciones más relevantes.

En el caso que el área afecta a riesgo sea precisada con estudios fundados y se incorporen las obras de ingeniería u otras suficientes para mitigar los efectos del riesgo, elaborados por profesional especialista y cumpla los requisitos y condiciones establecidas para ello ésta podrá ser modificada. En tal situación asimilará los destinos, condiciones e intensidad de utilización del suelo de las zonas sobre las cuales se sobreponen.

La ocupación de esta zona estará condicionada a la ejecución previa de obras de mitigación del riesgo, visadas y recepcionadas por la autoridad competente.

En caso de la desafectación de estas zonas, se contemplan las siguientes medidas:

- La presentación de estudios de mecánica de suelos que aseguren que la calidad de los mismos no se verá afectada como consecuencia de la construcción de proyectos inmobiliarios.
- La presentación de informes agrológicos que aseguren que los suelos que serán utilizados no presentan niveles de erosión significativos.
- Que se incluyan dentro de los criterios de diseño por parte del urbanizador, las medidas que aseguren la contención de los terrenos y la implementación de áreas verdes que aseguren la sujeción del suelo y el adecuado escurrimiento de las aguas.

#### Condiciones Especiales:

Considerando que algunas zonas de restricción se localizaran sobre sectores de zonas habitacionales ubicados en laderas de cerros, deben tenerse presente las siguientes consideraciones:



- Prohibir la excavación en los pies de las laderas para la confección de terrazas y ampliación de viviendas, especialmente si existen viviendas contiguas en la parte superior de los cortes generados.
- Controlar las escorrentías superficiales y canalizar adecuadamente las aguas lluvias, para prevenir la erosión sobre las mismas.
- Mantener una franja de área verde, de al menos 30 m de ancho en las laderas colindantes con el casco urbano.

Usos de suelo permitidos: En estas áreas sólo se permitirán actividades de forestación y esparcimiento al aire libre, además de áreas verdes, senderos peatonales y ciclovías, con instalaciones mínimas complementarias a dichas actividades y que no impliquen concentración masiva y/o permanencia prolongada de personas.

Los usos permitidos estarán definidos por la zonificación sobre la cual se ubican, siempre y cuando se cuente con la presentación de los estudios específicos pertinentes que den cuenta de la mitigación del riesgo.

Usos de suelo prohibidos: Todos lo no indicados como permitidos.



## **CAPITULO VI VIALIDAD URBANA**

### **ARTÍCULO 6.1. Líneas Oficiales y Ancho de Líneas de las Vías Públicas**

Las avenidas, calles, pasajes y en general, todas las vías públicas del Plan Regulador son las actualmente existentes y las proyectadas, manteniendo sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se dispongan ensanches o aperturas de nuevas vías.

El ancho entre líneas oficiales de aquellas avenidas, calles y pasajes, que no se encuentren descritas en la presente ordenanza, se determinarán de acuerdo a los respectivos planos de loteo y subdivisión.

### **ARTÍCULO 6.2. Apertura de Nuevas Calles y Perfiles de las Vías**

La apertura de nuevas calles o pasajes que sea necesario habilitar, como aquellas que se originen de una subdivisión o loteo, deberán cumplir con las características que establece para cada categoría la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los perfiles geométricos de las vías, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, cruces a distinto nivel, etc., serán definidos en los respectivos proyectos de loteos, en Seccionales o en estudios o proyectos de vialidad según corresponda.

### **ARTÍCULO 6.3. Red Vial Estructurante**

La red vial del Plan Regulador Comunal de Primavera está constituida por las avenidas, calles y pasajes y en general, toda vía de uso público actualmente existente y proyectadas. Los perfiles de la vialidad del Plan Regulador Comunal de Primavera son los indicados en los planos siguientes:

**PRC Primavera 01 - Localidad de Cerro Sombrero**

**PRC Primavera 02 - Localidad de Puerto Percy**

**PRC Primavera 03 - Localidad de Bahía Azul**

Se identifican en los artículos a continuación, aquellas vías que por sus características e importancia tienen calidad de estructurantes, de acuerdo a la clasificación dispuesta la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.



### ARTÍCULO 6.3.1. Red Vial Estructurante Cerro Sombrero

Calle	Categoría	Ancho (Metros)	Tramo	Tipo	Expropiaciones
Arturo Prat	Colectora	16	Límite Urbano norte – Bernardo O'Higgins	Existente – par vial	No presenta
Bernardo O'Higgins	Colectora	16	Arturo Prat – 29 de Diciembre	Existente – par vial	No presenta
		15	29 de Diciembre – Eduardo Frei M.	Existente – par vial	No presenta
Jorge Pacheco	Colectora	16	Arturo Prat – Bernardo O'Higgins	Existente – par vial	No presenta
Eduardo Simian	Colectora	15	Jorge Pacheco - Bernardo O'Higgins	Existente – par vial	No presenta
Acceso industrial	Servicio	25	Ruta 663 – Rura 663	Proyectada	Toda la faja
Mauricio Rivera	Servicio	15	Bernardo O'Higgins – Multicancha Municipal	Existente	No presenta
		15	Multicancha municipal - Eduardo Frei M.	Proyectada	Toda la faja
Proyectada 2	Servicio	20	Jorge Pacheco - M Fagnano	Proyectada	Toda la faja
Ramón Serrano	Servicio	15	Proyectada 2 – M Fagnano	Proyectada	Toda la faja
		15	M Fagnano - Eduardo Frei M.	Existente	No presenta
Presidente Eduardo Frei M.	Servicio	15	Ramón Serrano - Mauricio Rivera	Existente	Ambos costados
Fernando Salas	Servicio	16	Proyectada 2 – Proyectada 5	Proyectada	Toda la faja
		16	Proyectada 5 – Eduardo Simian	Existente	No presenta
Proyectada 5	Servicio	15	Proyectada 2 – Fernando Salas	Proyectada	Toda la faja
M. Fagnano	Servicio	15	Fernando Salas - Juan Fierro	Existente	No presenta
Juan Fierro	Servicio	15	Eduardo Frei M. - M Fagnano	Existente	Ambos costados
Estadio	Local	11	Arturo Prat – Mauricio Rivera	Proyectada	Toda la faja
Federico Gonzáles	Local	14	Bernardo O'Higgins - Rotonda	Existente	No presenta
		11	Rotonda – Mauricio Rivera	Existente	Ambos costados
Proyectada 4	Local	11	Jorge Pacheco – Proyectada 2	Proyectada	Toda la faja
Manantiales	Local	12	Eduardo Simian – M. Fagnano	Existente	No presenta
Alejo Marcou	Local	12	Eduardo Simian – M. Fagnano	Existente	No presenta
Presidente Eduardo Frei M.	Local	12	Alejo Marcou - Ramón Serrano	Existente	No presenta
Proyectada 1	Local	11	Proyectada 2 – Proyectada 2	Proyectada	Toda la faja
Proyectada 3	Local	11	Juan Fierro – Juan Fierro	Proyectada	Toda la faja



### ARTÍCULO 6.3.2. Red Vial Estructurante Puerto Percy

Calle	Categoría	Ancho (Metros)	Tramo	Tipo	Expropiaciones
Percy	Servicio	15	Límite Urbano norte	Existente	Ambos costados
Oriente	Local	11	Calle 1- Calle 3	Existente	Ambos costados
			Calle 3 - Percy	Proyectada	Toda la faja
Poniente	Local	11	Límite Urbano poniente – Calle 3	Existente	Vereda poniente
			Calle 3 - Percy	Proyectada	Vereda poniente
Costanera	Local	11	Oriente – Muelle norte	Proyectada	Toda la faja
Calle 1	Local	11	Oriente - Poniente	Existente	Ambos costados
Calle 2	Local	11	Oriente - Poniente	Existente	Ambos costados
Calle 3	Local	11	Oriente - Poniente	Existente	Ambos costados
Calle 4	Local	11	Costanera –Poniente	Proyectada	Toda la faja
Calle 5	Local	11	Percy –Poniente	Proyectada	Toda la faja
Muelle Norte	Local	11	Costanera – Percy	Proyectada	Toda la faja
Muelle Sur	Local	11	Costanera – Percy	Proyectada	Toda la faja