

# PLAN REGULADOR COMUNAL DE FRUTILLAR LOCALIDAD FRUTILLAR

## 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 Area Territorial del Plan, graficada en los Planos PRC-FRUT-01-2002, PRC-FRUT-02-2002 y PRC-FRUT-03-2002 a escala 1: 2.000, en adelante el Plano, y que complementan la información gráfica contenida en ellos.
- Artículo 2** El área de aplicación del Plan corresponde al área urbana comprendida en la línea poligonal cerrada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-1 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 Frutillar 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 de línea de aguas máximas del Lago Llanquihue, con proyección hacia el oriente de línea imaginaria equidistante trazada 50 m hacia el sur del eje del Camino a Totoral, en su tramo perpendicular a la ribera del Lago Llanquihue.		
2	Intersección de una línea imaginaria equidistante trazada 50 m hacia el oriente del eje del Camino a Totoral en su tramo norte – sur, con eje de línea imaginaria trazada por el fondo de quebrada sin nombre.		
		1 – 2	Línea sinuosa equidistante trazada a 50 m hacia el sur del eje del Camino a Totoral, que une los puntos 1 y 2 descritos.
3	Intersección de línea imaginaria equidistante trazada 50 m hacia el oriente del eje del Camino a Totoral en su tramo norte – sur, cortada por una secante con centro en el punto 2 a una distancia de 384 m de dicho punto.		
		2 – 3	Línea sinuosa equidistante trazada a 50 m hacia el oriente del eje del Camino a Totoral en su tramo norte – sur, que une los puntos 2 y 3 descritos.
4	Punto ubicado en una línea recta trazada a partir del punto 3 en dirección exacta al oeste geográfico, a 360 m del citado punto 3.		

Punto	Definición del punto	Tramo	Definición del tramo
		3 – 4	Línea recta trazada a partir del punto 3 en dirección exacta al oeste geográfico, que une los puntos 3 y 4 descritos.
5	Punto ubicado a 1014,5 m del punto 4 precedente, sobre una línea construida con base en el punto 4 en un ángulo de 135,7° en dirección nor-poniente.		
		4 – 5	Tramo correspondiente a una línea recta construida con base en el punto 4 en un ángulo de 135,7° en dirección nor-poniente, que une los puntos 4 y 5 descritos
6	Intersección de línea imaginaria equidistante trazada 405 m al sur del eje de calle Carlos Richter, con extensión al oriente de línea imaginaria equidistante trazada 450 m al sur del eje de calle 11 de Septiembre.		
		5 - 6	Línea recta que une los puntos 5 y 6 descritos.
7	Intersección de extensión al poniente de línea imaginaria equidistante trazada 450 m al sur del eje de calle 11 de Septiembre, con línea imaginaria equidistante trazada 12 m al oriente del eje de la vía férrea.		
		6 – 7	Línea equidistante trazada 450 m al sur del eje de calle 11 de Septiembre, y sus extensiones al oriente y al poniente, que une los puntos 6 y 7 descritos.
8	Intersección de extensión al poniente de línea imaginaria equidistante trazada 525 m al sur del eje de calle 11 de Septiembre, con línea imaginaria equidistante trazada 12 m al oriente del eje de la vía férrea.		

Punto	Definición del punto	Tramo	Definición del tramo
		7 - 8	Línea equidistante trazada 12 m al sur del eje de la vía férrea que une los puntos 7 y 8 descritos.
9	Intersección de extensión al poniente de línea imaginaria equidistante trazada 525 m al sur del eje de calle 11 de Septiembre, con línea imaginaria equidistante trazada 210 m al poniente del eje de Ruta 5, en sector del acceso al aeródromo.		
		8 - 9	Extensión al poniente de línea equidistante trazada a 525 m al sur del eje de calle 11 de Septiembre, que une los puntos 8 y 9 descritos.
10	Intersección de línea imaginaria equidistante trazada 254 m al poniente del eje de la vía férrea, con prolongación al poniente del eje de la vía central del trébol de acceso a Ruta 5.		
		9 - 10	Línea recta que une los puntos 9 y 10 descritos
11	Intersección de línea imaginaria equidistante trazada 254 m al poniente del eje de la vía férrea, con línea imaginaria equidistante trazada 440 m al norte de la extensión al poniente del eje del acceso a Ruta 5.		
		10 - 11	Línea recta que une los puntos 10 y 11 descritos.
12	Intersección de línea imaginaria equidistante trazada 440 m al norte de la extensión al poniente del eje del acceso a Ruta 5, con extensión al sur poniente de línea imaginaria equidistante trazada 138 m al poniente del eje de canal existente.		
		11 - 12	Línea recta que une los puntos 11 y 12 descritos.

Punto	Definición del punto	Tramo	Definición del tramo
13	Intersección de prolongación al nororiente de línea imaginaria equidistante trazada 138 m al poniente del eje de canal existente, con línea imaginaria equidistante trazada 595 m al nororiente del eje de calle Los Aromos.		
		12 - 13	Línea equidistante trazada 138 m al poniente del eje de canal existente, que une los puntos 12 y 13 descritos.
14	Intersección de línea imaginaria equidistante trazada 117 m al norponiente del eje de la calzada del Camino a Pto. Octay, con prolongación al suroriente de línea imaginaria equidistante trazada 595 m al nororiente del eje de calle Los Aromos.		
		13 - 14	Línea recta equidistante a 595 m al nororiente del eje de calle Los Aromos, y su prolongación al suroriente y al norponiente, que une los puntos 13 y 14 descritos.
15	Intersección de línea imaginaria equidistante trazada 1.165 m al nororiente del eje de Calle Los Aromos, con línea imaginaria equidistante trazada 117 m al norponiente del eje de la calzada del Camino a Pto Octay.		
		14 - 15	Línea recta equidistante trazada 117 m al nororiente del eje de Calle Los Aromos, que une los puntos 14 y 15 descritos.
16	Intersección de línea imaginaria equidistante trazada 1.165 m al nororiente del eje de Calle Los Aromos, con línea imaginaria equidistante trazada 10 m al suroriente del eje de la calzada del Camino a Pto Octay.		

Punto	Definición del punto	Tramo	Definición del tramo
		15 - 16	Línea recta equidistante trazada 1.165 m al nororiente del eje de Calle Los Aromos, que une los puntos 15 y 16 descritos.
17	Intersección de línea imaginaria equidistante trazada 1059 m al suroriente del eje de la calzada del Camino a Puerto Octay, con línea imaginaria levantada a partir del punto 16 del límite urbano, en un ángulo de 60,36° sexagesimales respecto al eje de la calzada del Camino a Puerto Octay.		
		16 - 17	Línea recta que une los puntos 16 y 17 descritos.
18	Intersección de línea imaginaria levantada a partir del punto 17 del límite urbano, en un ángulo de 91,1° sexagesimales respecto al tramo 16-17 del Límite Urbano, con línea imaginaria equidistante trazada 700 m al oriente del eje del Camino a Puerto Octay.		
		17 - 18	Línea recta que une los puntos 17 y 18 descritos.
19	Intersección de línea imaginaria equidistante trazada 700 m al oriente del eje del Camino a Puerto Octay, con línea imaginaria equidistante trazada 16 m al oriente de línea eléctrica de alta tensión.		
		18 - 19	Línea recta equidistante trazada 700 m al oriente del eje del Camino a Puerto Octay, que une los puntos 18 y 19 descritos.
20	Intersección de línea imaginaria equidistante trazada 16 m al oriente de línea eléctrica de alta tensión, con línea imaginaria equidistante trazada 70 m al norte del eje de extensión al oriente de Calle Pedro Montt, en su tramo recto.		

Punto	Definición del punto	Tramo	Definición del tramo
		19 - 20	Línea imaginaria equidistante trazada 16 m al oriente de línea eléctrica de alta tensión, que une los puntos 19 y 20 descritos.
21	Intersección de línea imaginaria equidistante trazada 70 m al norte del eje de la extensión de Calle Pedro Montt en su tramo recto, y su prolongación hacia el oriente, con eje de Calle Oriente 2.		
		20 - 21	Línea imaginaria equidistante trazada 70 m al norte del eje de la extensión de Calle Pedro Montt en su tramo recto, y su prolongación hacia el oriente, que une los puntos 20 y 21 descritos.
22	Intersección de línea imaginaria equidistante trazada 96 m al norte del eje de Extensión Calle Pedro Montt, con eje del fondo de Quebrada Existente 1.		
		21 - 22	Línea equidistante trazada 96 m al norte del eje de la extensión de Calle Pedro Montt, que une los puntos 21 y 22 descritos
23	Intersección de curva de nivel +86 m, con eje del fondo de Quebrada Existente 2.		
		22 - 23	Línea recta que une los puntos 22 y 23 descritos.
24	Intersección línea imaginaria equidistante trazada 267 m al poniente del eje del Camino a Los Bajos, con curva de nivel +86 m		
		23 - 24	Línea sinuosa correspondiente a la curva de nivel + 86 m, que une los puntos 23 y 24 descritos
25	Intersección de línea imaginaria equidistante trazada 56 m al oriente del eje del Camino a Los Bajos, con intersección de línea de aguas máximas del Lago Llanquihue.		

<b>Punto</b>	<b>Definición del punto</b>	<b>Tramo</b>	<b>Definición del tramo</b>
		24 - 25	Línea recta imaginaria, que une los puntos 24 y 25 descritos
		25-1	Línea sinuosa correspondiente al nivel de las aguas máximas del Lago Llanquihue, que une los puntos 25 y 1 descritos



## CAPITULO III

### DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

**Artículo 7** Los siguientes términos tienen en esta Ordenanza el significado que se expresa:

**Antejardín:**

Area entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el presente Plan Regulador Comunal.

**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 primer piso.

**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 sobre el terreno

**Edificación aislada:**

Es aquella 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 se determinen en el presente Plan regulador Comunal o, en su defecto, las que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.

**Edificación pareada:**

Es la que corresponde a dos edificaciones emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada

**Edificación contínua:**

Es la que se emplaza 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 con la edificación colindante y con la altura que establece el presente Plan Regulador.

**Altura de edificación:**

Distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo.

**Suelo natural:**

El estado natural del terreno anterior a cualquier modificación artificial practicada en él.

**Densidad bruta:**

Número de unidades por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el presente Plan Regulador Comunal, en una franja de un ancho máximo de 30 m.

**Artículo 8 Rasantes, distanciamientos y sombras:**

En lo que respecta a rasantes, distanciamientos y sombras, se estará a lo establecido en los artículos 2.6.3 y 2.6.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, DS N° 47 (V. y U.) de 1992, y sus modificaciones.

**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 23 de la presente Ordenanza Local.

**Artículo 10 Cierros exteriores.**

Los sitios eriazos deberán disponer de un cierro que no sea de carácter provisorio que evite se utilicen como botaderos de basura y escombros y cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales.

Cuando se consulten cierros en los sitios ya edificados o por edificarse, estos no podrán ser contrarios a su propósito de dar privacidad y protección, debiendo aprobar sus características la Dirección de Obras Municipales. La altura máxima de los cierros exteriores será de 1.80 m.

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

Para las vías de carácter estructurante definidas en el artículo 25 de la presente Ordenanza Local, los ochavos tendrán una longitud mínima de 4 metros.

Sin perjuicio de lo anterior, la disposición de ochavos deberá atenerse a lo señalado en los artículos 2.5.5, 2.5.6 y 2.5.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, DS N° 47 (V. y U.) de 1992, y sus modificaciones.

**Artículo 11 Antejardines.**

Se exigirá antejardin en toda construcción, reconstrucción, alteración y ampliación que se emplace dentro de una cuadra donde el 50% o más de su longitud ya disponga de antejardines.

Respecto a la profundidad del antejardin se estará a lo dispuesto en el artículo 23 de la presente Ordenanza Local.

En los planos de loteos superiores a 1 ha. habrá libertad para establecer o no antejardines cuando estos no hayan sido establecidos en la presente Ordenanza Local

En los predios esquinas, y cuando el destino sea vivienda unifamiliar se exigirá antejardín cuando corresponda solo 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 Artículo 27 de la presente Ordenanza Local), lo consignado precedentemente no será aplicable.

## **Artículo 12 Estacionamientos.**

En toda construcción será obligatorio consultar dentro del predio que genera la obligación, el número de estacionamientos que establece el presente artículo. Sin embargo, en virtud de lo establecido en el artículo 2.4.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los estacionamientos se podrán establecer en un predio ubicado en otro sector de la ciudad, a una distancia no superior a los 300 m entre uno y otro acceso, considerándose en todo momento los espacios necesarios para personas discapacitadas; debiendo darse cumplimiento integralmente a las demás exigencias establecidas en el señalado 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 título 4 capítulo 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Cada estacionamiento deberá tener libre acceso y salida a un espacio de uso público.

Las rampas de acceso y salida de estacionamientos situados a distintos nivel de la calzada deberán consultar, dentro del terreno particular a partir de la línea oficial, un tramo horizontal, al nivel de acera, de una profundidad no inferior a 2,5 m. Los accesos de los estacionamientos no podrán modificar las características peatonales de las aceras, ni disminuir su ancho.

Cuando en un predio se consulte el emplazamiento de 100 o más unidades de estacionamiento, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.4.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. 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 X Región para definir las características del proyecto.

Para la aplicación de la tabla de cálculo de la presente Ordenanza Local, se entenderá que las superficies indicadas corresponden a m<sup>2</sup> edificados. La cantidad mínima de estacionamientos exigibles se determina aplicando la siguiente tabla de cálculo:

<b>USO DE SUELO</b>	<b>ZONA</b>	<b>EXIGENCIAS MINIMAS</b>
Residencial Vivienda	ZU-1	1 por vivienda
	ZU-2	0,5 por vivienda
	ZU-3	0,25 por vivienda
	ZU-R5	1 por vivienda
	ZU-R6	1 por vivienda
	ZTH-1	1 por vivienda
	ZTH-2	1 por vivienda
	ZEx-1	1 por vivienda
	ZEx-2	1 por vivienda
ZEx-3	1 por vivienda	
Residencial Hospedaje	ZU-1	1 cada 4 pers. de capacidad
	ZU-2	1 cada 6 pers. de capacidad
	ZU-3	1 cada 18 pers. de capacidad
	ZU-R5	1 cada 4 pers. de capacidad
	ZU-R6	1 cada 4 pers. de capacidad
	ZTH-1	1 cada 6 pers. de capacidad
	ZTH-2	1 cada 8 pers. de capacidad
	ZEx-1	1 cada 6 pers. de capacidad
	ZEx-2	1 cada 6 pers. de capacidad
ZEx-3	1 cada 6 pers. de capacidad	
Educación	ZU-1	1 cada 100 alumnos
	ZU-2	1 cada 150 alumnos
	ZU-3	1 cada 250 alumnos
	ZTH-1	1 cada 40 alumnos
	ZTH-2	1 cada 40 alumnos
	ZEx-1	1 cada 100 alumnos
	ZEx-2	1 cada 100 alumnos
ZEx-3	1 cada 40 alumnos	
<b>USOS DE SUELO</b>	<b>ZONA</b>	<b>EXIGENCIAS MINIMAS</b>
Seguridad	ZU-1	1 cada 100 m <sup>2</sup>
	ZU-2	1 cada 100 m <sup>2</sup>
	ZU-3	1 cada 150 m <sup>2</sup>
	ZTH-1	1 cada 100 m <sup>2</sup>
	ZTH-2	1 cada 150 m <sup>2</sup>
	ZEx-1	1 cada 100 m <sup>2</sup>
	ZEx-2	1 cada 100 m <sup>2</sup>
Culto y Cultura	ZU-1	1 cada 100 m <sup>2</sup>
	ZU-2	1 cada 100 m <sup>2</sup>
	ZU-3	1 cada 100 m <sup>2</sup>
	ZTH-1	1 cada 100 m <sup>2</sup>
	ZTH-2	1 cada 100 m <sup>2</sup>

	ZEx-1	1 cada 100 m <sup>2</sup>
	ZEx-2	1 cada 100 m <sup>2</sup>
	ZEx-3	1 cada 100 m <sup>2</sup>
	ZE-2	1 cada 100 m <sup>2</sup>
Social	ZU-1	1 cada 100 m <sup>2</sup>
	ZU-2	1 cada 150 m <sup>2</sup>
	ZU-3	Sin exigencias
	ZTH-1	1 cada 100 m <sup>2</sup>
	ZTH-2	1 cada 100 m <sup>2</sup>
	ZEx-1	1 cada 100 m <sup>2</sup>
	ZEx-2	1 cada 100 m <sup>2</sup>
Deportes	ZU-1	1 cada 18 pers.de capacidad
	ZU-2	1 cada 18 pers.de capacidad
	ZU-3	1 cada 18 pers.de capacidad
	ZU-R5	1 cada 18 pers.de capacidad
	ZU-R6	1 cada 18 pers.de capacidad
	ZTH-1	1 cada 18 pers.de capacidad
	ZTH-2	1 cada 18 pers.de capacidad
	ZEx-1	1 cada 18 pers.de capacidad
	ZEx-2	1 cada 18 pers.de capacidad
	ZEx-3	1 cada 18 pers.de capacidad
	ZE-1	1 cada 18 pers.de capacidad
	ZE-2	1 cada 18 pers.de capacidad
	ZR-3	1 cada 18 pers.de capacidad
<b>USOS DE SUELO</b>	<b>ZONA</b>	<b>EXIGENCIAS MINIMAS</b>
Esparcimiento	ZU-1	1 cada 4 pers.de capacidad
	ZU-2	1 cada 6 pers.de capacidad
	ZU-3	1 cada 18 pers.de capacidad
	ZU-R5	1 cada 4 pers.de capacidad
	ZU-R6	1 cada 4 pers.de capacidad
	ZTH-1	1 cada 6 pers.de capacidad
	ZTH-2	1 cada 8 pers.de capacidad
	ZEx-1	1 cada 6 pers.de capacidad
	ZEx-2	1 cada 6 pers.de capacidad
Comercio	ZU-1	1 cada 50 m <sup>2</sup>
	ZU-2	1 cada 80 m <sup>2</sup>
	ZU-3	1 cada 150 m <sup>2</sup>

	ZU-R5	1 cada	80 m <sup>2</sup>
	ZU-R6	1 cada	80 m <sup>2</sup>
	ZTH-1	1 cada	50 m <sup>2</sup>
	ZTH-2	1 cada	50 m <sup>2</sup>
	ZEx-1	1 cada	50 m <sup>2</sup>
	ZEx-2	1 cada	50 m <sup>2</sup>
Servicios	ZU-1	1 cada	50 m <sup>2</sup>
	ZU-2	1 cada	100 m <sup>2</sup>
	ZU-3	1 cada	150 m <sup>2</sup>
	ZTH-1	1 cada	50 m <sup>2</sup>
	ZTH-2	1 cada	50 m <sup>2</sup>
	ZEx-1	1 cada	50 m <sup>2</sup>
	ZEx-2	1 cada	50 m <sup>2</sup>

<b>ACTIVIDADES</b>	<b>USOS DE SUELO</b>	<b>ZONAS</b>	<b>EXIGENCIAS MINIMAS</b>
Actividades Productivas	Talleres	ZU-3	1 cada 50 m <sup>2</sup>
		ZU-R6	1 cada 50 m <sup>2</sup>
		Z-I	1 cada 50 m <sup>2</sup>
		ZEx-1	1 cada 50 m <sup>2</sup>
		ZEx-2	1 cada 50 m <sup>2</sup>
Industria		Z-I	1 cada 100 m <sup>2</sup>
		ZU-R6	1 cada 100 m <sup>2</sup>
Almacenamiento		ZU-2	1 cada 100 m <sup>2</sup>
		ZU-3	1 cada 150 m <sup>2</sup>
		ZU-R6	1 cada 150 m <sup>2</sup>
		Z-I	1 cada 150 m <sup>2</sup>
		ZEx-2	1 cada 100 m <sup>2</sup>
		ZEx-3	1 cada 100 m <sup>2</sup>
Estab.Impacto Similar		ZU-2	1 cada 120 m <sup>2</sup>
		ZU-3	1 cada 120 m <sup>2</sup>
		ZU-R6	1 cada 120 m <sup>2</sup>
		Z-I	1 cada 120 m <sup>2</sup>
		ZEx-1	1 cada 120 m <sup>2</sup>
		ZEx-2	1 cada 120 m <sup>2</sup>

Infraestructura	Terminales Rodoviaros	ZU-2	1 por andén
		ZU-3	1 por andén
		ZU-R5	1 por andén
		ZU-R6	1 por andén
		Z-I	1 por andén
		ZE-4	1 por andén
	Terminales Agropecuarios	ZU-3	1 por andén
	Z-I	1 por andén	

### **Artículo 13 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 el presente Plan Regulador.

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 14 Bienes nacionales de uso público, cursos de agua y yacimientos arqueológicos.**

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.

La I. Municipalidad de Frutillar, a través de su Dirección de Obras, velará por la preservación de los cursos naturales de agua existentes, exigiendo a las nuevas urbanizaciones que resuelvan sus sistemas de aguas lluvias sin incorporar mayor caudal a dichos cursos de agua, salvo que puedan demostrar mediante un estudio efectuado por un profesional competente, que sus cauces tiene capacidad disponible para estos efectos, sin riesgo para los sectores urbanos ubicados aguas abajo.

De igual forma, cuando se descubran yacimientos de carácter arqueológico de cualquier naturaleza, en cualquier punto del área urbana de Frutillar, se dará cumplimiento al artículo 26° de la Ley 17.280 y al artículo 2° de su Reglamento, en el sentido de que se deberá dar cuenta al Consejo Nacional de Monumentos Nacionales, para su conocimiento y resolución sobre la materia. Asimismo, se

comunicará del hallazgo a la Dirección de Obras Municipales, la que podrá ordenar la paralización inmediata de las obras, si las circunstancias así lo ameritan.

#### **Artículo 15 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.

#### **Artículo 16 Normas especiales sobre estilo arquitectónico, marquesinas y portales.**

##### **a) Estilo arquitectónico**

En respuesta a las especiales características de estilos y fachadas presentes en determinados puntos del área consolidada céntrica de Frutillar Bajo y amparándose en la norma fijada en los Artículo 2.7.8 y 2.7.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones Decreto N° 47 de V. y U de 1992 , establécese en forma obligatoria las exigencias sobre estilos arquitectónicos a expresar en las fachadas de construcciones que enfrenten a las vías que más adelante se individualizan, las que se centrarán en los elementos arquitectónicos que se definen a continuación:

##### **Mirador:**

Elemento sobresaliente de la fachada, en uno o dos pisos, con planta en forma de medio exágono u octógono, con ventanal envolvente que permite tener desde el interior una vista panorámica del exterior, sin exponerse a las inclemencias del tiempo.

##### **Galería vidriada:**

Espacio longitudinal paralelo a una fachada, separado del exterior por un ventanal compuesto de vidrios de pequeñas dimensiones.

##### **Acceso cubierto por techumbre:**

Techo separado de la techumbre principal, adosado a la fachada, para proteger el acceso.

##### **Bowindows:**

Ventana cuyo plano vidriado sobresale del plano de la fachada.

##### **Balcón cubierto por techumbre:**

Espacio semiexterior en segundo piso o superior, cubierto por prolongación de la



techumbre, o por techos contruidos especialmente para los efectos:

**Lucarnas para iluminación de mansardas:**

Elementos que sobresalen de la techumbre principal, que pueden ser a una o a dos aguas, y que dan cabida a una ventana para la iluminación de la mansarda.

**Cubierta a dos aguas truncada por pequeños faldones:**

Planos de techumbre que cortan en sus extremos a una cubierta a dos aguas.

**Arco de madera bajo aleros:**

Elemento de madera ubicado bajo el alero del frontón, de forma circular o elíptica, apoyado en vigas que sobresalen del mismo frontón, y unido con el alero mediante piezas de madera colocadas en forma radial, conformando un conjunto con fines estructurales y decorativos.

**Puertas atableradas.**

Puertas de madera sólida, constituidas por un bastidor y tableros tallados con figuras decorativas, o con relieves de formas geométricas.

**Capitel de madera.**

Elementos decorativos y estructurales que coronan las columnas de madera.

**Tejuelas de madera para revestimientos de cubiertas.**

Elementos de madera aserrada o cortada a mano de alerce, ciprés de las Guaitecas o canelo.

**Tejuelas de madera para revestimientos de tabiques exteriores.**

Elementos de madera aserrada o cortada a mano, que se emplean para recubrir los paramentos exteriores de los tabiques.

Las vías y tramos en que se exigirá la aplicación de alguno de los elementos arquitectónicos descritos precedentemente son las siguientes:

<b>VIAS</b>	<b>TRAMO</b>
Av. Bernardo Philippi	Entre Límite Urbano Norte y Límite Urbano Sur
Calle Vicente Pérez Rosales	Entre calle Caupolicán y calle Lautaro
Av. Carlos Richter	Entre Av. B. Philippi y Av. A. Alessandri
Av. Alemania y extensión	Entre calle Las Piedras y extensión calle Pedro Montt
Av. Circunvalación Norte Sur	Entre camino a Totoral y extensión calle Los Maquis
Calle Lautaro	Entre Av. B. Philippi y Av. Circunvalación Norte Sur
Calle 21 de Mayo	Entre Av. B. Philippi y Av. Circunvalación Norte Sur
Calle 21 de Mayo	Entre calle 21 de Mayo y extensión calle Los Maquis
Calle Manuel Rodríguez	Entre Av. B. Philippi y calle Vicente Pérez Rosales
Calle Pedro Aguirre Cerda	Entre Av. B. Philippi y calle Los Carrera
Calle Antonio Varas	Entre Av. B. Philippi y Av. Circunvalación Norte Sur

Calle Manuel Montt	Entre Av. B. Philippi y calle Vicente Pérez Rosales
Calle O'Higgins	Entre Av. B. Philippi y calle Vicente Pérez Rosales
Calle San Martín	Entre Av. B. Philippi y calle Vicente Pérez Rosales
Calle Balmaceda	Entre Av. B. Philippi y calle Vicente Pérez Rosales
Calle Arturo Prat	Entre Av. B. Philippi y calle Vicente Pérez Rosales
Calle Junginger	Entre Av. B. Philippi y calle Vicente Pérez Rosales
Calle 18 de Septiembre	Entre Av. B. Philippi y calle Vicente Pérez Rosales
Calle Caupolicán	Entre Av. B. Philippi y calle Vicente Pérez Rosales
Calle Los Carrera	Entre calle Vicente Pérez Rosales y Manuel Rodríguez
<b>VIAS</b>	<b>TRAMO</b>
Camino a Totoral	Entre Av. B. Philippi y Límite Urbano tramo 3 - 4
Calle las Piedras	Entre calle Vicente Pérez Rosales y Av. Alemania
Calle Los Maquis y extensión	Entre Av. Alemania y Av. Circunvalación Norte Sur
Calle Reinerz	En toda su extensión
Calle Frankfurt	En toda su extensión
Calle Hamburgo	En toda su extensión
Pasaje Galvarino	En toda su extensión
Calle Nueva 12	En toda su extensión
Calle Nueva 13	En toda su extensión

Los proyectistas deberán incorporar los elementos citados precedentemente de la forma que se indica a continuación, lo que permitirá obtener un entorno armónico con relación al patrimonio arquitectónico de la ciudad.

1).- Los revestimientos de las fachadas deberán estar constituidos por elementos de madera, excluidos los vanos de ventanas, conforme a las siguientes exigencias mínimas:

- Para Edificaciones de hasta 6 m de altura, un 60% de su superficie.
- Para edificaciones sobre 6 m de altura, un 40 % de su superficie.

2).- Las techumbres deberán terminar en aleros que sobresalga un mínimo de 50 cm medidos desde el plomo de las fachadas.

3).- Los proyectos consultarán a lo menos jardineras de madera bajo el alféizar de las ventanas, y otros 5 de los siguientes elementos:

- Mirador
- Galería vidriada
- Acceso cubierto por techumbre
- Balcón cubierto por techumbre
- Arco de madera bajo aleros
- Cubierta a dos aguas truncada por pequeños faldones
- Lucarnas para iluminación de mansardas
- Bowindow
- Barandas de madera torneada o tablas recortadas con figuras decorativas
- Puertas de madera atablerada, con tableros tallados

- Ventanas con postigos de madera
- Capitel de madera
- Tejuelas de madera para revestimientos de cubiertas.
- Tejuelas de madera para revestimientos de tabiques exteriores.

4).- Los elementos anteriormente enunciados deberán disponerse en el proyecto en tal forma, que ellos o a lo menos una parte de cada uno de ellos, puedan ser visualizados claramente desde la vía pública.

5).- En revestimientos se excluirá el uso y aplicación de materiales vítreos, plásticos y metálicos, así como la aplicación de pinturas de tono metálico.

#### **b) Marquesinas y Portales .**

Establécese en forma obligatoria la implementación de portales y marquesinas en el sector de Frutillar Alto en las vías y tramos que se señalan más adelante, teniéndose presente las siguientes definiciones:

**Marquesina** : Se define como una estructura cubierta longitudinal, abierta por un lado y autosoportante, suspendida sobre las aceras de una vía sancionada como bien nacional de uso público a una altura equidistante del nivel de suelo; cuya finalidad es proteger a los peatones de las inclemencias de la lluvia, asoleamiento y viento, facilitando las actividades que éste realiza en un área céntrica de comercio y servicios.

**Portales**: Se define como portal un pasaje cubierto longitudinal construido sobre las aceras de una vía sancionada como bien nacional de uso público a una altura equidistante del nivel de suelo, abierto por un lado y formado por una arcada o columnatas; destinado a la circulación peatonal, cuyos apoyos se encuentran fuera de la línea oficial, y cuya principal función es proteger a los peatones de las inclemencias de la lluvia, viento, asoleamiento, etc, facilitando las actividades que éste realiza en un área céntrica de comercio y servicios.

#### **Características y exigencias de construcción.**

Este tipo de estructura - portal y/o marquesina - , será exigida exclusivamente en los tramos de las vías que se individualizan más adelante, insertas en la Zona ZU-1 contemplada en el artículo 23 de la presente Ordenanza Local, cuyos proyectos autorizará expresamente la Dirección de Obras .

Para todos los efectos los portales 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 y/o esporádico para la atención de

público, en el caso de heladerías, gelaterías, fuentes de soda o similares.

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

<b>a) Cubierta:</b>	-Plancha de fierro galvanizado -Otra expresamente autorizada por la Dirección de Obras Municipales.
<b>b) Estructura de cubierta:</b>	- Madera. - Pilar de madera de sección no inferior a 6" x 6"
<b>c) Elementos de antetecho:</b>	- De madera.
<b>d) Revestimiento de piso:</b>	- Cerámica y/o baldosas de color - Radier afinado a color - Hormigón gravillado. - Adoquines de piedra, u hormigón
<b>e) Iluminación artificial:</b>	- Focos simples directos - Luz tipo fluorescente. - Luces especiales de fantasía. - Otras soluciones.
<b>f) Color</b>	- El color de todas las estructuras será aquel que permita destacar el aspecto natural de las maderas, permitiéndose a lo más matices opacos de tonos cafés claros y oscuros.

La altura piso-cielo raso mínima y máxima en que se situarán éstas estructuras serán 2,8 m y 3,5 m respectivamente, debiendo darse una pendiente mínima de 35 % a la 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 que se mantenga la armonía, el aspecto estético y una estabilidad asegurada.

La profundidad o ancho máximo de la marquesina y/o portal no podrá ser superior al 70% del ancho de la acera respectiva, debiendo cautelarse que la postación eléctrica y señales del tránsito en general, queden convenientemente emplazadas, seguras y visibles. No obstante ello, en el caso de edificios en altura de diseños irregulares, se deberá considerar con extremo cuidado que la instalación de la marquesina y/o portal no entorpezca en forma grave el accionar de bomberos en el caso de un siniestro.

Se dará especial 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 a lo largo de una columna o pilar, desde donde podrá

vaciar hacia la calzada a través de una pileta; o en su defecto, revertir las aguas hacia el plano de fachada canalizándolas desde ahí hasta el nivel de acera haciéndolas escurrir bajo éstas, hasta la calzada, mediante elementos de PVC, metálicos u otro diseñado para tal fin.

Las presentes normas se aplicarán en las vías y tramos que se individualizan en la siguiente lista:

<b>CALLE</b>	<b>TRAMO</b>	<b>TIPO</b>
Carlos Richter	Entre Av. A. Alessandri y calle San Pedro	Portal
Cristino Winkler	Entre calles Diego Portales y Pedro Montt	Portal
Av. A. Alessandri Costado oriente	Entre calles Diego Portales y Juan Antonio Ríos	Portal

En el resto de las calles pertenecientes a la Zona ZU-1, sólo se exigirán marquesinas, cuyas características se enmarcarán en las condiciones establecidas en el presente artículo, debiendo ser aprobados los proyectos en forma previa por la Dirección de Obras Municipales.

**Artículo 17 Edificación en predios existentes.**

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

**Artículo 18 Estaciones de servicio Automotor y Bombas de Bencina**

**Definiciones:**

**Bombas de Bencina:**

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

**Estación de Servicio Automotor :**

Recinto destinado a la prestación de servicios para vehículos que no signifiquen labores de taller mecánico. Puede incluir Bomba de Bencina.

**Normas Especiales:**

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 automotor deberán cumplir con las siguientes normas especiales:

- a). - No se permitirá la localización de bombas de bencina o centros de servicio automotor 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.
- b).- Las pistas de circulación interna de las bombas de bencina o centros de servicio automotor 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 23 de la presente Ordenanza Local.

## CAPITULO IV

### DEFINICION DE MACRO-AREAS, ZONIFICACION, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS.

#### **Párrafo 1. Macro-áreas.**

**Artículo 19.** El presente Plan Regulador Comunal de Frutillar, conformado por los sectores de Frutillar Alto y Frutillar Bajo, comprende las siguientes áreas, atendiendo a su grado de consolidación:

- **Áreas consolidadas.**
- **Áreas de extensión urbana.**
- **Áreas de restricción.**

Los límites de estas áreas se grafican en los Planos definidos en el artículo 1 de la presente Ordenanza Local, y sus respectivos contenidos se atenderán a las siguientes definiciones:

#### **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".

#### **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. En estas áreas, se aplican las normas que corresponden a las Zonas Urbanas en las cuales se emplazan, a medida que vayan siendo ocupadas por el centro poblado.

#### **Áreas de restricción:**

Son las áreas planificadas que, en razón de su especial destino o naturaleza, están sujetas a restricciones de diverso grado en cuanto a su urbanización y edificación, tales como orillas de lago, quebradas, áreas de rodados, áreas inundables, fuertes pendientes, líneas eléctricas de alta tensión, etc., y que importan grave riesgo para los asentamientos humanos

#### **Áreas especiales:**

Son las áreas planificadas que, en razón de su especial destino o naturaleza, están sujetas a restricciones de diverso grado en cuanto a su urbanización y edificación, tales como parques urbanos, zonas de protección ecológica, grandes equipamientos, santuarios de la naturaleza, etc., de tal manera que su alteración o eliminación

importan una pérdida del patrimonio de la ciudad y por ende, de la comunidad.

### **Párrafo 2. Zonificación.**

**Artículo 20.** El área urbana esta conformada por las siguientes zonas, graficadas en los planos PRC-FRUT-01-2002, PRC-FRUT-02-2002 y PRC-FRUT-03-2002.

a) Zonas consolidadas

ZU-1  
ZU-2  
ZU-3  
ZU-R5  
ZU-R6  
ZTH -1  
ZTH -2  
Z-I

b) Zonas de extensión urbana

ZEx -1  
ZEx -2  
ZEx -3

c) Zonas especiales

ZE-1 Zona especial de equipamiento deportivo  
ZE-2 Zona especial de equipamiento deportivo-cultural  
ZE-3 Zona especial de equipamiento cultural-educacional  
ZE-4 Zona especial de terminal rodoviario  
ZE-5 Zona especial de equipamiento cultural-musical  
ZE-6 Zona especial de Municipalidad  
ZE-7 Zona de reserva forestal

d) Zonas de restricción y protección

ZR-1 Restricción de líneas eléctricas de alta tensión.  
ZR-2 Restricción de trazados ferroviarios.  
ZR-3 Zona restricción de pozos de extracción de áridos.  
ZR-4 Restricción de bosques y fuertes pendientes  
ZR-5 Restricción de cementerios.  
ZR-5a Faja de restricción perimetral de cementerios.  
ZR-6 Restricción de plantas impulsoras de aguas servidas.  
ZR-7 Restricción de bordes de playas lacustres.  
ZR-8 Restricción de aeródromo

### **Párrafo 3. Usos de suelo y normas específicas.**



## Artículo 21 Tipologías de usos de suelo.

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

- a) Residencial.
- b) Equipamiento.
- c) Actividades Productivas.
- d) Infraestructura.
- e) Espacio Público.
- f) Área Verde.

### EQUIPAMIENTO

Constituye equipamiento los terrenos y edificios destinados a:

- Comercio
- Culto y Cultura.
- Deporte
- Educación
- Esparcimiento
- Salud
- Seguridad.
- Servicios
- Social

Las actividades que se incluyen en cada uno de estos rubros son las siguientes.

- **Comercio**, en establecimientos destinados principalmente a las actividades de compraventa de mercaderías diversas, tales como: centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas, y similares.
- **Culto y Cultura**, en establecimientos destinados principalmente a actividades de desarrollo espiritual, religioso o cultural, tales como: catedrales, templos, santuarios, sinagogas, mezquitas; centros culturales, museos, bibliotecas, salas de concierto o espectáculos, cines, teatros, galerías de arte, auditorios, centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie; y medios de comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita.
- **Deporte**, en establecimientos destinados principalmente a actividades de práctica o enseñanza de cultura física, tales como: estadios, centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas; piscinas, saunas, baños turcos; recintos destinados al deporte o actividad física en general, cuente o no con áreas verdes.
- **Educación**, en establecimientos destinados principalmente a la formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica, a centros de investigación científica o tecnológica, y a centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.

- **Esparcimiento**, en establecimientos o recintos destinados principalmente a actividades recreativas, tales como: parques de entretenimientos, parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares.
- **Salud**, en establecimientos destinados principalmente a la prevención, tratamiento y recuperación de la salud, tales como: hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación, cementerios, y crematorios.
- **Seguridad**, en establecimientos destinados principalmente a unidades o cuarteles de instituciones encargadas de la seguridad pública, tales como unidades policiales y cuarteles de bomberos, o destinados a cárceles y centros de detención, entre otros.
- **Servicios**, en establecimientos destinados principalmente a aquellas actividades que involucren la prestación de servicios profesionales, públicos o privados, tales como oficinas, centros médicos o dentales, notarías, instituciones de salud previsual, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, correos, telégrafos, centros de pago; y servicios artesanales, tales como reparación de objetos diversos.
- **Social**, en establecimientos destinados principalmente a actividades comunitarias, tales como: sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios.

Los servicios artesanales y los profesionales se entenderán siempre incluidos en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento. Asimismo, los demás servicios se entenderán también incluidos en cualquier tipo de equipamiento, salvo prohibición expresa del presente Plan Regulador Comunal.

En consideración a la importancia que tiene la actividad turística para Frutillar, y en especial para la localidad de Frutillar Bajo, se entenderá para los efectos de la presente Ordenanza Local como **Actividad de Turismo**, la combinación de los siguientes usos de suelo: **Residencial**, edificaciones y locales destinados a hospedaje, tales como hoteles, moteles, hosterías, hospederías, residenciales, albergues, camping; los que pueden complementarse con los siguientes **Equipamientos**: restaurantes, fuentes de soda, bares, casinos de juego, juegos electrónicos, centros de convenciones, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos.

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

**Equipamiento Mayor:** No existiendo dentro del Plan Regulador vías que pudieran clasificarse de expresas, no se consulta esta escala de equipamiento

**Equipamiento Mediano:** El que contempla una carga de ocupación de hasta 4.000 personas y no requiere más de 800 estacionamientos; en este caso, se podrá ubicar en predios que enfrenten vías troncales o expresas. También el que contemple una carga de ocupación de hasta 3.000 personas y no requiera más de 500

estacionamientos; en este caso, se podrá ubicar en predios que enfrenten vías colectoras, troncales o expresas.

**Equipamiento Menor:** El que contempla una carga de ocupación de hasta 1.000 personas y no requiere más de 250 estacionamientos; en este caso, se podrá ubicar en predios que enfrenten vías de servicio, colectoras, troncales o expresas.

**Equipamiento Básico:** El que contempla una carga de ocupación de hasta 250 personas y no requiere más de 50 estacionamientos; en este caso, se podrá ubicar en predios que enfrenten vías locales, de servicio, colectoras, troncales o expresas.

## ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Se considerarán Actividades Productivas las que se definen a continuación:

**-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.

**-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 y similares.

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

**-Establecimientos de impacto similar:** predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se realizan actividades de venta de maquinarias, de materiales de construcción, de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos, y las bombas de bencina y estaciones de servicio automotor, entendiéndose por este último aquel local 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.

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

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

**-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.

**-Insalubres:** Aquellas que por su destinación o por las operaciones o procesos que en ellas se practican dan lugar a desprendimiento, emanaciones, trepidaciones, etc., que pueden llegar a alterar el equilibrio del medio ambiente por el uso desmedido de la naturaleza o por la incorporación a la biosfera de sustancias extrañas, que perjudiquen directa o indirectamente la salud humana u ocasionen daños a los recursos agrícolas, forestales, pecuarios, piscícolas, etc.

**-Peligrosas:** Aquellas que por la índole eminentemente peligrosa, explosivas o nocivas 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.

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

- a) Las calificadas como inofensivas podrán emplazarse en zonas mixtas con vivienda u otras actividades urbanas, según lo determina el Artículo 23 de la presente Ordenanza Local.
- b) Los servicios artesanales siempre deberán ser inofensivos para ser considerados como tales. De lo contrario serán considerados como talleres.
- c) Las actividades productivas calificadas como molestas generarán zonas exclusivas para su emplazamiento, las cuales deberán ubicarse en zonas de extensión urbana.
- d) No se permitirá, en las áreas urbanas, el emplazamiento de actividades productivas calificadas como peligrosas o insalubres. Por consiguiente, su localización será en el Area Rural y su autorización se ceñirá a lo dispuesto en el Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, debiendo contar con el cambio de uso de suelo respectivo autorizado por el Servicio Agrícola y Ganadero X Región, y con el informe previo favorable de la Secretaría Regional Ministerial del Minvu X Región.

- e) De igual forma, no se admitirán dentro del límite urbano, plantas de tratamiento de aguas servidas sobre la base de lagunas o zanjas de oxidación, permitiéndose sólo aquellos sistemas aprobados por el SNS pertinente y aprobados por la COREMA X Región, pudiendo emplazarse sólo en aquellas zonas de extensión urbana de segunda y tercera prioridad, debiendo existir, respecto de los predios o construcciones vecinas existentes, un distanciamiento no inferior a 50 m en todo el perímetro circundante a la estructura de la planta, distancia que se medirá en el interior de los propios terrenos de la planta sin afectar a suelos de privados. Para estos efectos, la Empresa Sanitaria que ejecute una obra de este tipo, deberá tener plenamente presente esta disposición en el momento de adquirir los terrenos correspondientes, los cuales deberán además, separarse visualmente de las actividades circundantes mediante una cortina vegetal, cuyas especies estarán en concordancia con aquellas que se aprueben en el estudio o declaración de impacto ambiental.

## **INFRAESTRUCTURA**

Respecto al uso de suelo de infraestructura, este se entienden como siempre permitido. No obstante, los espacios destinados a actividades complementarias a la vialidad, tales como estaciones ferroviarias, rodoviarios, depósitos de buses, etc. se detallarán cuando corresponda en las distintas zonas que se indican en el artículo 23 de la presente Ordenanza Local.

### **Artículo 22 Límites de Zonas**

Los límites de zonas, en sus tramos compartidos con los límites de otras zonas, trazados por el interior de las manzanas, se interpretarán como coincidentes con los ejes de los deslindes prediales actualmente existentes, debidamente inscritos en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, no obstante haberse trazado en el plano, como líneas paralelas a los ejes de las vías.

Cuando un predio enfrenta dos calles y dos zonas distintas, la edificación que autorice el Director de Obras, deberá presentar su fachada y su acceso vehicular y peatonal sólo por la calle que se encuentra dentro de la zona respectiva.

### **Artículo 23 Usos de suelo y normas específicas.**

A las zonas individualizadas en el artículo 19 de la presente Ordenanza Local, se les asigna los usos de suelo permitidos y prohibidos y normas específicas de subdivisión predial y edificación que a continuación se indican:

**Zona ZU-1****A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1.- Residencial.

2.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

- a) **Escala Mediana** : De todo tipo definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local, a excepción de:
- Deportes: estadios, canchas.
  - Comercio: ferias libres, las que se permitirán solo en el área ubicada al costado poniente de Av. A. Alessandri
- b) **Escala Menor y Básica**: De todo tipo definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local, a excepción de:
- Deportes: estadios, canchas.
  - Comercio: ferias libres, discotecas, quintas de recreo, boites, cabaret y similares .

3.- Área verde.

**B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos aquellos no señalados como permitidos

**C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:**

C1.- Superficie predial mínima	300 m <sup>2</sup>
C2.- Coeficiente de ocupación de suelo	0,75
C3.- Coeficiente de constructibilidad	3
C4.- Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo Profundidad máxima de la faja continua 75 %
C5.- Altura máxima de edificación	12 m. ó 4 pisos permitiendo mansarda habitable
C6.- Adosamiento:	sólo ubicado en la línea de edificación.
C7.- Antejardín mínimo:	no se consulta

**Zona ZU-2****A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1.- Residencial.

2.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) **Escala Mediana:** De todo tipo definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local, a excepción de:

- Comercio: discotecas, quintas de recreo, boites, cabaret y similares

b) **Escala Menor y Básica:** De todo tipo definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local, a excepción de:

- Comercio: discotecas, quintas de recreo, boites, cabaret y similares

3.- Actividades Productivas:

a) Establecimientos de impacto similar.

b) Almacenamientos

4.- Área verde:

**B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos aquellos no señalados como permitidos

**C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:**

C1.- Superficie predial mínima	250 m <sup>2</sup>
C2.- Coeficiente de ocupación de suelo	0,60
C3.- Coeficiente de constructibilidad	1,8
C4.- Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y, continuo. Profundidad máxima de la faja continua 70 %
C5.- Altura máxima de edificación	
-para la edificación aislada y pareada	9 m o 3 pisos
-para la edificación continua	6 m, o 2 pisos Se permitirá edificación aislada sobre la placa

continua, la cual se registrará por lo establecido sobre rasantes, distanciamientos y sombras en los Arts. 2.6.3. y 2.6.11. del D.S. N° 47 de V y U de 1992. No obstante ello, la altura máxima permitida en la zona, no podrá ser sobrepasada.

C6.- Adosamiento:

Retirado a 5 m de la línea oficial de edificación.

C7.- Antejardín mínimo:

Solo se exigirá en aquellos casos en que mas del 50% de la longitud de la cuadra disponga de antejardín, en cuyo caso estos tendrán una profundidad mínima de 2 m

### **Zona ZU-3**

#### **A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1.- Residencial.

2.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) **Escala Mediana:** De todo tipo definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local, a excepción de:

- Comercio: discotecas, quintas de recreo, boites, cabaret y similares

b) **Escala Menor y Básica:** De todo tipo definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local a excepción de: .

- Comercio: discotecas, quintas de recreo, boites, cabaret y similares

3.- Actividades Productivas:

a) Establecimientos de impacto similar.

b) Talleres inofensivos



## c) Almacenamientos

## 4.- Infraestructura:

- a) Terminales rodoviarios.
- b) Terminales agropecuarios

## 5.- Área verde:

**B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos aquellos no señalados como permitidos

**C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:**

C1.- Superficie predial mínima	150 m <sup>2</sup>
C2.- Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
C3.- Coeficiente de constructibilidad	1,4
C4.- Sistema de agrupamiento	Aislado y pareado
C5.- Altura máxima de edificación	6 m o 2 pisos, más mansarda
C6.- Adosamiento:	Retirado a 5 m de la línea oficial de edificación.
C7.- Antejardín mínimo	2 m

**Zona ZU-R5****A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1.- Residencial: Se podrán emplazar en esta zona sólo las viviendas del propietario y aquellas correspondientes las personas que por la naturaleza de la actividad que se realiza, sea preciso su presencia permanente, privilegiando la instalación de equipamientos.

2.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

- a) **Escala Mediana:** Comercio: solo restaurantes, discotecas y similares; Deporte; Esparcimiento; y los incluidos en la Actividad de Turismo definida en el Art. 21. de la presente Ordenanza Local

3.- Infraestructura:

- a) Terminales rodoviaros.

4.- Área verde:

## **B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos aquellos no señalados como permitidos

## **C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:**

C1.- Superficie predial mínima	1.200 m <sup>2</sup>
C2.- Coeficiente de ocupación de suelo	0,25
C3.- Coeficiente de constructibilidad	0,4
C4.- Sistema de agrupamiento	Aislado
C5.- Altura máxima de edificación	6 m o 2 pisos, más mansarda
C6.- Adosamiento:	Retirado a 15 m de la línea oficial de edificación.
C7.- Antejardín mínimo	5 m

## **Zona ZU-R6**

### **A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1.- Residencial: Se podrán emplazar en esta zona sólo las viviendas del propietario y aquellas correspondientes las personas que por la naturaleza de la actividad que se realiza, sea preciso su presencia permanente, privilegiando la instalación de equipamientos.

## 2.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

- a) **Escala Mediana:** Comercio: solo restaurantes, discotecas y similares; Deporte; Esparcimiento; y los incluidos en la Actividad de Turismo definida en el Art. 21. de la presente Ordenanza Local

## 3.- Actividades Productivas:

- a) Industrias inofensivas
- b) Establecimientos de impacto similar.
- c) Talleres inofensivos
- d) Almacenamientos

## 4.- Infraestructura:

- a) Terminales rodoviaros.

## 5.- Área verde:

### **B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos aquellos no señalados como permitidos

### **C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:**

C1.- Superficie predial mínima	1.200 m <sup>2</sup>
C2.- Coeficiente de ocupación de suelo	0,25
C3.- Coeficiente de constructibilidad	0,4
C4.- Sistema de agrupamiento	Aislado
C5.- Altura máxima de edificación	6 m o 2 pisos, más mansarda
C6.- Adosamiento:	Retirado a 15 m de la línea oficial de edificación.
C7.- Antejardín mínimo	5 m

**Zona ZTH-1****A.- USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1.- Residencial.

2.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) **Escala Mediana:** Culto y Cultura; Educación; Servicios: solamente Municipales; y los incluidos en la Actividad de Turismo definida en el Art. 21. de la presente Ordenanza Local

b) **Escala Menor y Básica:** Culto y Cultura; Educación; Seguridad: solamente Carabineros y Bomberos; Servicios: solamente de correos, bancarios y artesanales; Comercio: con excepción de grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, discotecas, quintas de recreo, boites y cabaret, exclusivamente con frente a Av. Bernardo Philippi y a calle Vicente Pérez Rosales, entre calles Carlos Richter y 21 de Mayo, y en las calles transversales que se encuentran en el área circunscrita por las vías antes mencionadas.

3.- Actividades Productivas:

No se admiten de ningún tipo

4.- Infraestructura:

No se admite de ningún tipo

5.- Área verde:

**B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos aquellos no señalados como permitidos

**C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:**

C1.- Superficie predial mínima	500 m <sup>2</sup>
C2.- Coeficiente de ocupación de suelo	0,40
C3.- Coeficiente de constructibilidad	1,0
C4.- Sistema de agrupamiento	Aislado y pareado
C5.- Altura máxima de edificación	9 m o 3 pisos, más mansarda
C6.- Adosamiento:	Retirado a 10 m de la línea oficial de edificación.

C7.- Antejardín mínimo: Predios con frente a Av. Philippi 5 m  
 Predios con frente a otras calles 3 m

C8.- Rasante 45° sexagesimales

C9.- Norma especial sobre instalaciones provisionales: No se autorizará la ocupación de antejardines ni patios para instalaciones provisionales como kioscos, carpas, puestos de venta o similares.

## **Zona ZTH-2**

### **A.- USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1.- Residencial.

2.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) **Escala Mediana:** Culto y Cultura; Educación; Servicios; y los incluidos en la Actividad de Turismo definida en el Art. 21. de la presente Ordenanza Local

b) **Escala Menor y Básica:** Culto y Cultura; Educación; Seguridad: solamente Carabineros y Bomberos; Servicios; Comercio: solo centros y locales comerciales; y los incluidos en la Actividad de Turismo definida en el Art. 21. de la presente Ordenanza Local

3.- Actividades Productivas:  
 No se admiten de ningún tipo

4.- Infraestructura:  
 No se admite de ningún tipo

5.- Área verde:

### **B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos aquellos no señalados como permitidos

### **C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:**

C1.- Superficie predial mínima 300 m<sup>2</sup>

C2.- Coeficiente de ocupación de suelo 0,50

C3.- Coeficiente de constructibilidad 1,2

C4.- Sistema de agrupamiento	Aislado y pareado
C5.- Altura máxima de edificación	12 m o 4 pisos, más mansarda
C6.- Adosamiento:	Retirado a 5 m de la línea oficial de edificación.
C7.- Antejardín mínimo:	3 m

### **Zona Z - I**

#### **A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1.- Residencial: Se podrán emplazar en esta zona sólo las viviendas del propietario y aquellas correspondientes las personas que por la naturaleza de la actividad industrial que se realiza, sea preciso su presencia permanente, privilegiando las instalaciones de tipo industrial y artesanal inofensivas

2.- Equipamientos: solamente lo de los siguientes tipos y escalas:

a) **Escala Mediana:** Areas verdes, deportes, servicios artesanales inofensivos y molestos.

b) **Escala Menor y Básica:** Deportes, servicios artesanales inofensivos y molestos.

3.- Actividades Productivas:

- a) Industrias inofensivas y molestas
- b) Establecimientos de impacto similar.
- c) Servicios artesanales inofensivos y molestos
- d) Talleres inofensivos y molestos
- e) Almacenamientos

4.- Infraestructura:

- a) Terminales rodoviarios de todo tipo.
- b) Terminales agropecuarios

5.- Área verde:

**B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos aquellos no señalados como permitidos

**C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:**

C1.- Superficie predial mínima	1.000 m <sup>2</sup>
C2.- Coeficiente de ocupación de suelo	0,80
C3.- Coeficiente de constructibilidad	2,0
C4.- Sistema de agrupamiento	Aislado
C5.- Altura máxima de edificación:	Se regirá por lo establecido sobre rasantes, distanciamientos y sombras en los Artículos 2.6.3. y 2.6.11.del D.S. N° 47 de V. y U. de 1992.
C6.- Adosamiento:	Retirado a 10 m de la línea oficial de edificación.
C7.- Antejardín mínimo:	5 m

**Zona ZEx-1****A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1- Residencial.

2- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

- a) **Escala Mediana:** De todo tipo definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local, a excepción de:
- Deportes: estadios.
  - Comercio: mercados, supermercados, ferias libres, discotecas, quintas de recreo, boites, cabaret y similares
- b) **Escala Menor y Básica:** De todo tipo definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local, a excepción de:
- Deportes: canchas, estadios.
  - Esparcimiento: discotecas, quintas de recreo, boites, cabaret y

similares.

- Comercio: ferias libres, discotecas, quintas de recreo, boites, cabaret y similares.

### 3.- Actividades Productivas:

- a) Establecimientos de impacto similar.
- b) Talleres inofensivos y molestos
- c) Almacenamientos

### 4.- Área verde:

## **B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos aquellos no señalados como permitidos

## **C.-NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION**

C1.- Superficie predial mínima	350 m <sup>2</sup>
C2.- Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
C3.- Coeficiente de constructibilidad	0,8
C4.- Sistema de agrupamiento	Aislado y pareado
C5.- Altura máxima de edificación	6 m, más mansarda
C6.- Adosamiento	Retirado a 10 m de línea oficial de edificación
C7.- Antejardín mínimo	2 m



**Zona ZEx-2****A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1.- Residencial.

2.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) **Escala Mediana:** De todo tipo definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local, a excepción de:

- Comercio: discotecas, quintas de recreo, boites, cabaret y similares

b) **Escala Menor y Básica:** De todo tipo definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local a excepción de:

- Comercio: discotecas, quintas de recreo, boites, cabaret y similares

3.- Actividades Productivas:

- a) Establecimientos de impacto similar.
- b) Talleres inofensivos
- c) Almacenamientos

4.- Área verde:

**B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos aquellos no señalados como permitidos

**C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:**

C1.- Superficie predial mínima	400 m <sup>2</sup>
C2.- Coeficiente de ocupación de suelo	0,3
C3.- Coeficiente de constructibilidad	0,5
C4.- Sistema de agrupamiento	Aislado y pareado
C5.- Altura máxima de edificación	6 m, más mansarda
C6.- Adosamiento:	Retirado a 5 m de la línea oficial de

edificación.

C7.- Antejardín mínimo: 3 m

### Zona ZEx-3

#### A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:

1.- Residencial: a excepción de moteles, camping.

2.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) **Escala Mediana:** Culto y Cultura; los incluidos en la Actividad de Turismo definida en el Art. 21. de la presente Ordenanza Local; Deportes; a excepción de:

- Deportes: estadios.
- Turismo: moteles, camping.
- Comercio: discotecas, quintas de recreo, boites, cabaret y similares

b) **Escala Menor y Básica:** Culto y Cultura; Deportes; Turismo, a excepción de:

- Deportes: estadios.
- Turismo: moteles, camping.
- Comercio: discotecas, quintas de recreo, boites, cabaret y similares

3.- Área verde:

#### B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

#### C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

C1.- Superficie predial mínima	1.200 m <sup>2</sup>
C2.- Coeficiente de ocupación de suelo	0,25
C3.- Coeficiente de constructibilidad	0,40
C4.- Sistema de agrupamiento	Aislado y pareado
C5.- Altura máxima de edificación	6 m, más mansarda
C6.- Adosamiento:	Retirado a 20 m de la línea oficial de

edificación.

C7.- Antejardín mínimo: 10 m

### **ZE-1 Zona especial de equipamiento deportivo**

Esta Zona está constituida básicamente por el Estadio Municipal, el recinto deportivo de Línea Pantanosa, otras canchas conformadas, y terrenos eriazos aledaños, donde se podrán ampliar las instalaciones deportivas.

#### **A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1.- Residencial: sólo vivienda de cuidador.

2.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) **Escala Mediana:** Equipamiento de deportes definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local.

3.- Área verde:

#### **B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos aquellos no señalados como permitidos

#### **C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:**

C1.- Superficie predial mínima Indivisible

### **ZE-2 Zona especial de equipamiento deportivo-cultural**

Esta Zona está constituída por el espacio definido en el plano del Plan Regulador para el desarrollo de actividades relacionadas con el rodeo y otras actividades atinentes al área agrícola y campesina de fuerte presencia en la comuna.

#### **A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) **Mediana y Menor:** Equipamiento Deportivo; y en general y actividades relacionadas con el rodeo, además de estructuras complementarias que formen parte de un proyecto específico integral aprobado por el Director de Obras

Municipales, pudiendo considerarse solo las viviendas del cuidador y administrador

2.- Área verde:

**B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos aquellos no señalados como permitidos

**C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:**

C1.- Superficie predial mínima Indivisible

**ZE-3 Zona especial de equipamiento cultural-educacional**

Esta Zona está constituida por los terrenos que ocupan actualmente establecimientos educacionales de importancia comunal, cuales son el Liceo Industrial Chileno - Alemán Liceo de Frutillar Bajo además de las instalaciones del Museo de la Colonización Alemana existente, cuya mantención interesa preservar.

**A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) **Escala Mediana y Menor** : Equipamiento Educación y Deportes definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local.

2.- Área verde:

**B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos aquellos no señalados como permitidos

**C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:**

C1.- Superficie predial mínima Indivisible

**ZE-4 Zona especial de terminal rodoviario**

Esta Zona está constituida por terrenos adyacentes a la intersección del camino a Quilanto con el camino de acceso a la Ruta 5 sur, donde la I. Municipalidad tiene interés en implementar un terminal rodoviario y actividades complementarias.

**A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

- a) **Escala Menor y Básica:** Locales comerciales para la venta de artesanías y artículos de uso habitual relacionados con los viajes.

2.- Infraestructura:

Terminales rodoviaros.

**B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos aquellos no señalados como permitidos

**C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:**

C1.- Superficie predial mínima Indivisible

**ZE-5 Zona especial de equipamiento cultural-musical**

Esta Zona está constituida por los terrenos que ocupan actualmente las instalaciones del Palacio del Lago el cual ocupa suelos pertenecientes al borde lacustre y otros inundados pertenecientes al Lago Llanquihue, vía concesión, en donde se construye un edificio de tipo definitivo, que acogerá las actividades de carácter musical y artístico tanto de tipo anual como permanente, que caracterizan a la localidad de Frutillar.

**A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

- a) **Escala Mediana y Menor:** Equipamiento de Cultura .

**B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos aquellos no señalados como permitidos

**C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:**

C1.- Superficie predial mínima Indivisible

## **Zona ZE-6 Zona especial de Municipalidad**

Esta zona comprende los terrenos de propiedad Municipal ubicados en Frutillar bajo, donde se encuentra el edificio Municipal, el Gimnasio y otras dependencias de este mismo organismo.

### **A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1.- Residencial.

2.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) **Escala Mediana:** Culto y Cultura; Educación; Servicios: solamente Municipales; y los incluidos en la Actividad de Turismo definida en el Art. 21. de la presente Ordenanza Local

b) **Escala Menor y Básica:** Culto y Cultura; Educación; Seguridad: solamente Carabineros y Bomberos; Servicios: solamente de correos, bancarios y artesanales; Comercio: con excepción de grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, discotecas, quintas de recreo, boites y cabaret.

3.- Actividades Productivas:

No se admiten de ningún tipo

4.- Infraestructura:

No se admite de ningún tipo

### **B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos aquellos no señalados como permitidos

### **C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:**

C1.- Superficie predial mínima	500 m <sup>2</sup>
C2.- Coeficiente de ocupación de suelo	0,80
C3.- Coeficiente de constructibilidad	3,6
C4.- Sistema de agrupamiento	Aislado y pareado
C5.- Altura máxima de edificación	12 m o 4 pisos, más mansarda
C6.- Adosamiento:	Retirado a 5 m de la línea oficial de

edificación.

- C7.- Antejardín mínimo: Predios con frente a Av. Philippi 5 m  
Predios con frente a otras calles 3 m

- C8.- Rasante 60° sexagesimales

C9.- Norma especial sobre instalaciones provisionales: No se autorizará la ocupación de antejardines ni patios para instalaciones provisionales como kioscos, carpas, puestos de venta o similares.

### **ZE-7 Zona de reserva forestal**

Esta zona comprende los terrenos propiedad de la Universidad de Chile, ubicados en el extremo norte de Frutillar Bajo, donde se encuentra un parque botánico que está bajo la Tuición de la Facultad de Ciencias Agrarias, Veterinarias y Forestal de esa casa de estudios, y que es de interés conservar.

En esta zona solo se admitirán edificaciones relacionadas con la actividad docente e investigadora.

#### **A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

- a) **Escala Mediana:** Universidad, centros de investigación científica y tecnológica;

2- Área verde.

#### **B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos aquellos no señalados como permitidos

#### **C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:**

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| C1.- Superficie predial mínima    | Indivisible   |
| C2.- Sistema de agrupamiento      | Aislado   |
| C3.- Altura máxima de edificación | 6 m, más mansarda                                   |
| C4.- Adosamiento:                 | Retirado a 20 m de la línea oficial de edificación. |

C5.- Antejardín mínimo: 10 m

C6.- Exigencias Especiales de Reforestación: En caso de que el respectivo proyecto implique remover parte de la vegetación arbórea y/o arbustiva existente, se deberá compensar con una superficie y calidad equivalente, ya sea en el mismo predio o en otro colindante, conforme a proyecto de paisajismo que deberá contar con aprobación de la Dirección de Obras Municipales.

### **Zona ZR-1.- Zona Restricción de líneas de alta tensión.**

Esta Zona está constituida por las torres, cableado y faja de restricción de 16 m totales medidas a eje de los elementos verticales de sustentación, bajo los cuales no será permitida ninguna actividad. No obstante, en el evento que el trazado de las líneas eléctricas fuere eliminado o desplazado de su actual lugar, esta faja se asimilará a los usos de suelo de la zona inmediatamente adyacente, lo cual será calificado por el Director de Obras previo informe favorable de la Secretaría Regional del MINVU X Región, solo cuando esta disposición se haya efectuado formalmente por el Servicio competente.

#### **A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1.- Área verde.

#### **B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos aquellos no señalados como permitidos

#### **C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:**

C1.- Superficie predial mínima Indivisible

### **Zona ZR-2. Zona restricción de trazados ferroviarios.**

Son las zonas que comprenden las franjas de terrenos situados a ambos lados del actual trazado ferroviario que cruza el sector de Frutillar Alto, destinadas a proteger el normal funcionamiento de las vías, impedir obstáculos que las interfieran y evitar riesgos a las personas, de conformidad a lo establecido en los artículos 34 y siguientes del D.S. N° 1.157, de 1931, del Ministerio de Fomento, publicado en el Diario Oficial del 16 de Septiembre de 1931 ( Ley General de Ferrocarriles).



### **Zona ZR-3 Zona restricción de pozos de extracción de áridos.**

Estas zonas están constituidas por los terrenos correspondientes a los pozos de extracción de áridos ubicados dentro del límite urbano en etapa de abandono, los que hoy se encuentran parcialmente sujetos a acumulación de aguas lluvias.

Esta actividad extractiva que queda prohibida dentro del área urbana, y en torno a estos pozos se dispondrá de fajas de restricción de 10 m medidos desde su borde superior, ó en su defecto, será aquella dimensión expresada en el plano del Plan Regulador. Dentro de la cual queda prohibido todo tipo de estructuras y edificaciones a excepción de aquellas obras propias de protección y/o encauzamiento de las aguas.

#### **A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

- a) **Escala Mediana Menor y Básica** : Equipamiento deportivo de canchas de fútbol, multicanchas y deportes al aire libre en general

2.- Área verde:

#### **B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos aquellos no señalados como permitidos

#### **C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:**

C1.- Superficie predial mínima Indivisible

C2.- Normas especiales de protección: Las instalaciones de áreas verdes o equipamiento deportivo deberán consultar elementos de protección en los bordes superiores de los pozos de áridos, que impidan el acercamiento y eventual caída de personas.

Asimismo, se exigirá un estudio de mecánica de suelo realizado un organismo inscrito en los registros respectivos del MINVU, y un informe elaborado por un ingeniero civil, que acrediten la estabilidad de los cortes del terreno, o de las obras que se requiera ejecutar para lograr dicha estabilidad, a fin de evitar cualquier riesgo de derrumbe que pudiera poner en riesgo la vida o la integridad de las personas.

En el evento que en el futuro los pozos de extracción de áridos fueran rellenados hasta el nivel del terreno natural circundante, mediante técnicas de compactación que permitan su uso para la construcción, lo que deberá ser acreditado mediante un estudio de mecánica de suelo realizado un organismo inscrito en los registros respectivos del MINVU, y un

informe elaborado por un ingeniero civil, el espacio ocupado por dicha restricción pasará a formar parte automáticamente de las zonas urbanas adyacentes, según corresponda.

#### **Zona ZR-4 Zona protección de bosques y fuertes pendientes**

Esta zona comprende los terrenos ocupados por quebradas naturales, sus laderas y franjas colindantes a sus bordes, cuya vegetación es necesario preservar y/o incrementar, en orden a impedir la erosión.

En esta zona solo se admitirán edificaciones hasta una pendiente máxima de un 35% en terreno natural, exigiéndose en todos los casos un estudio de mecánica de suelos efectuado por un profesional competente sobre la materia.

En cualquier caso se impedirá el socavamiento de las laderas, procurándose que los proyectos se ajusten estructuralmente a las pendientes del lugar en que se edifique, prohibiéndose el aterrazamiento del mismo. Acción que quedará sujeta a las sanciones que la autoridad Municipal determine en función de sus facultades específicas.

En esta zona las actividades permitidas serán:

#### **A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1- Residencial.

2- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

- a) **Escala Mediana:** los incluidos en la Actividad de Turismo definida en el Art. 21. de la presente Ordenanza Local
- b) **Escala Menor y Básica:** y los incluidos en la Actividad de Turismo definida en el Art. 21. de la presente Ordenanza Local

3.- Área verde:

#### **B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos aquellos no señalados como permitidos

**C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:**

C1.-En lo referente a superficie predial mínima, coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de constructibilidad y densidad bruta máxima, las normas serán las siguientes:

<b>Tramo de pendiente (%)</b>	<b>Superficie predial mínima (m)</b>	<b>Coeficiente de ocupación de suelo</b>	<b>Coeficiente de constructibilidad</b>	<b>Densidad bruta (hab/há)</b>
25% a 30%	1.000	0,2	0,5	80
30,1% a 35%	5.000	0,1	0,3	40

- C2.- Sistema de agrupamiento Aislado
- C3.- Altura máxima de edificación 6 m, más mansarda
- C4.- Adosamiento: Retirado a 20 m de la línea oficial de edificación.
- C5.- Antejardín mínimo: 10 m
- C6.- Exigencias Especiales de Reforestación: En caso de que el respectivo proyecto implique remover parte de la vegetación arbórea y/o arbustiva existente, se deberá compensar con una superficie y calidad equivalente, ya sea en el mismo predio o en otro colindante, conforme a proyecto de paisajismo que deberá contar con aprobación de la Dirección de Obras Municipales.

**Zona ZR-5 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 a cargo de este equipamiento, siendo sus normas mínimas las siguientes.

**A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

- 1.- Área Verde

**B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos aquellos no señalados como permitidos

**C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:**

C1.- Superficie predial mínima Indivisible

**Zona ZR-5a Faja restricción perimetral de cementerios.**

Esta Zona está constituida por una faja de terreno perimetral en torno a las instalaciones de cementerios existentes o por construirse de 25 m de ancho, la cual sólo podrá emplearse para circulación de tipo vehicular o peatonal, no aceptándose obras de ningún tipo.

La función principal de esta faja es aislar el campo santo de cualquier otra actividad urbana adyacente y se deberá aplicar de preferencia dentro de los terrenos propios del cementerio a fin de evitar restricciones a los vecinos circundantes, quienes a su vez no podrán tener edificaciones de uso permanente a menos de 10 m de los deslindes de dicha actividad.

**Zona ZR-6 Zona restricción plantas de impulsión de aguas servidas.**

Esta Zona, está constituida por las plantas de impulsión de aguas servidas ubicada en Frutillar Bajo y en Frutillar Alto y sus diversas instalaciones. En ellas regirán las normas específicas que determine el servicio competente.

**A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

Aquel afín al funcionamiento de estas instalaciones que es de competencia de la empresa sanitaria respectiva mantener y cautelar.

**B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos aquellos no señalados como permitidos

**C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:**

C1.- Superficie predial mínima Indivisible

C2.- Frente predial mínimo El existente

**Zona ZR-7 Zona protección de Playas Lacustres.**

Esta zona está constituida por los terrenos de playa fiscales, 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.

**A.- USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

1.- Área verde.

**B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos aquellos no señalados como permitidos

**C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:**

C1.- Superficie predial mínima	Indivisible
C2.- Frente predial mínimo	El existente

**Zona ZR-8 Zona restricción de Aeródromo.**

Esta zona está constituida por los terrenos que ocupa el Aeródromo de Frutillar, y las áreas de protección establecidas para ese tipo de infraestructura por la Dirección de Aeronáutica Civil, conforme a lo dispuesto en la Circular de la (DAC 00 005 D 30 07 87) emitida por dicho organismo, y demás disposiciones Legales y Reglamentarias sobre la materia.