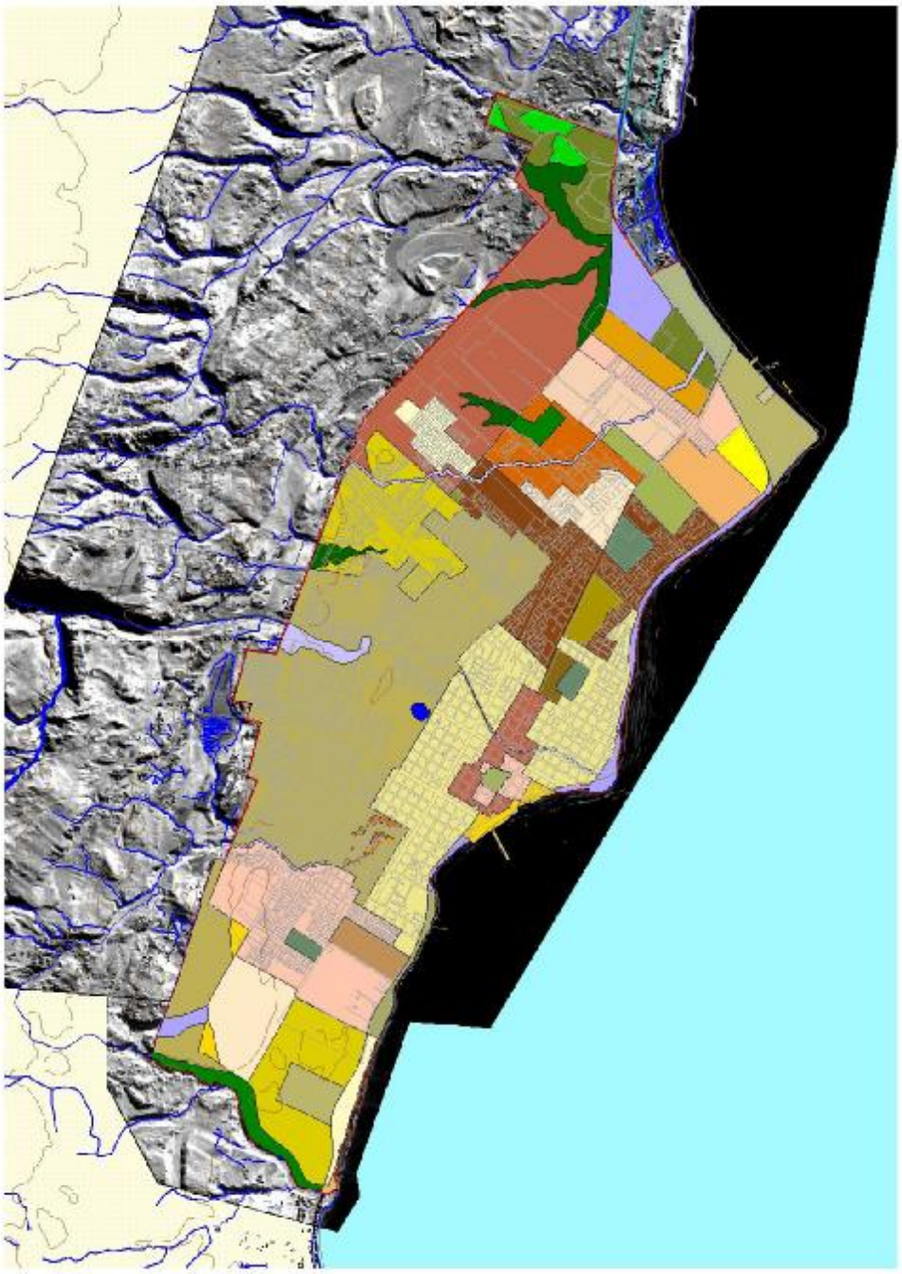
# ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUNTA ARENAS

## TEXTO ACTUALIZADO

**Marzo de 2009**



**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUNTA ARENAS**

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

# INDICE

**ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUNTA ARENAS ..... 3**

**ORDENANZA ESPECIAL LEÑADURA ..... 45**

**LIMITE URBANO RIO SECO ..... 53**

**CUADRO RESUMEN MODIFICACIONES AL PRC ..... 55**



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES**
**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUNTA ARENAS**

**MODIFICA PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUNTA ARENAS**

I. Modifícase el Plan Regulador Comunal de Punta Arenas aprobado por D.S. Nº34 del 26 de Febrero de 1988 y modificado por Resolución Nº 003 del 12 de marzo de 1990 (Seccional Los Flamencos) y Resolución Nº15 del 30 de Noviembre de 1990 (Seccional Bahía Catalina) en el sentido de establecer nuevas zonificaciones para las actuales Zonas F1, E, C, B, A, C1, D2, D y R2; definir nuevos trazados viales e incluir nuevas zonas específicas, de acuerdo a lo graficado en Plano PR-PA-03-92 elaborado por la Dirección de Obras Municipales el que también incorpora los Planos PA-NP-01-91 denominado Nuevo Seccional del Río de la Mano. Documentos que son parte integrante del Plan Regulador y forman un solo cuerpo legal.

II.1. Modifícase la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Punta Arenas en el sentido de establecer nuevas condiciones de edificación, subdivisión predial, uso de suelo, condiciones y urbanización, vialidad y demás normas de carácter particular y general que deberán observarse dentro del área urbana de la comuna de Punta Arenas, delimitada por la figura poligonal 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 1 graficada en el Plano PR-PA-03-92 Seccionales: Nor-Poniente y Nuevo Seccional Río de la Mano, los que forman parte integrante de la presente Ordenanza y forman un solo cuerpo legal.

II.2. El texto de la presente Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Punta Arenas es el siguiente:

- Capítulo I Disposiciones Generales
- Capítulo II Descripción del Límite Urbano.
- Capítulo III Definición de Normas Generales
- Capítulo IV Definición de Macro-Áreas, Zonificación Usos de Suelo y Normas Específicas.
- Capítulo V Vialidad.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ASESORIA URBANA[1]**
**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUNTA ARENAS**

**AMPLIACION LIMITE URBANO SUR RIO DE LOS CIERVOS**

**Artículo Uno:** Modifíquese el Plan Regulador Comunal de Punta Arenas, en el sentido de incorporar al límite urbano el sector al norte del Río de los Ciervos, estableciendo sus correspondientes normas referentes a: zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad que deberán observarse dentro de su área territorial graficada en los planos ALU-RC-MOD-1/2 ZONIFICACION y ALU-RC-MOD-2/2 VIALIDAD a escala 1:5.000. Para los efectos de todas aquellas materias que no se encuentren normadas por la presente modificación, regirán las disposiciones de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Punta Arenas y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Artículo Dos:** Inclúyase el área territorial de la presente modificación al límite urbano definido en el Plan Regulador Comunal de Punta Arenas, constituido por la línea poligonal cerrada identificada por los puntos y tramos que a continuación se describen, la cual reemplaza la actual descripción de límite urbano, articulo 2 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Punta Arenas.

**Artículo Tres:** Modifíquese el artículo 2 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Punta Arenas en el sentido de sustituir los puntos allí descritos por los siguientes: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 1.

**Artículo Cuatro:** Modifíquese el artículo 6 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Punta Arenas en el sentido de sustituir la descripción del límite urbano allí existente por la siguiente, graficada en los Planos ALU-RC-MOD 1/2 ZONIFICACION y ALU-RC-MOD-2/2 VIALIDAD:

**Artículo Cinco:** Incorpórense al artículo 21 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Punta Arenas las siguientes nuevas zonas, con los usos permitidos, prohibidos, y demás disposiciones cuyo texto es el siguiente:

**Artículo Seis:** Incorpórense al artículo 25 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Punta Arenas la siguiente vialidad estructurante, consistente en nuevas avenidas y calles propuestas y su correspondiente descripción, tal como aparecen en el plano ALU-RC-MOD-2/2 VIALIDAD:

**Artículo Siete:** Modifíquese en lo pertinente el Plano PR-PA-0392 a fin de incorporar la zonificación y vialidad descrita en la presente modificación.

[1]La siguiente corresponde al articulado de la Res. Nº30 del Gobierno Regional de Magallanes. Las modificaciones correspondientes se encuentran incorporadas en el texto.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

## *C A P I T U L O I*

*Disposiciones Generales*

**ARTÍCULO 1. -** La presente Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Punta Arenas, contiene las disposiciones normativas referentes al límite urbano, zonificación, uso de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y de vialidad, las que regirán dentro del área territorial del Plan, graficada en el plano PR-PA-03-92, en adelante el Plano y que complementan la información gráfica contenida en él.

**ARTÍCULO 2[2]. -** El área territorial de aplicación del presente Plan corresponde al área urbana comprendida dentro de la línea poligonal cerrada (1, 2, 3, 4, 5, 6, 6, 7, 8, 9, 10,11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 1), que la delimita y que constituye el límite urbano y cuyos puntos y tramos se señalan en el artículo 6 de esta ordenanza.

**ARTÍCULO 3. -** Todas aquellas materias atingentes al desarrollo urbano que no se encontraren normadas en esta Ordenanza, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y 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 Punta Arenas, la responsabilidad de la aplicación de las disposiciones de la presente Ordenanza y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Magallanes y Antártica Chilena, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de las mismas.

**ARTÍCULO 5. -** La inobservancia de las disposiciones de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo con lo previsto en los artículos 20 al 26 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

## *CAPÍTULO II*

*Descripción del Límite Urbano*

**ARTÍCULO 6[3]. -** El límite urbano del área de aplicación del Plan Regulador de Punta Arenas, enunciado en el artículo 2 de esta ordenanza, se define de conformidad a la siguiente descripción:

[2] Modificado como aparece en el texto por Res Nº30 del GORE Magallanes, publicada en el Diario Oficial el 19 de Agosto de 2004, cambia descripción de puntos.
[3] Tabla de puntos de límite urbano modificada como aparece en el texto por Res. Nº30 del GORE Magallanes, publicada en el diario oficial el 19 de Agosto de 2004.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

## DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO

| PUNTO | DESCRIPCION DEL PUNTO | COORDENADA UTM | TRAMO | DESCRIPCION DEL TRAMO |
|---|---|---|---|---|
| **1** | Intersección de la línea de la más alta marea del Estrecho de Magallanes, con la desembocadura del Río de los Ciervos, en su rivera norte. | 370802,78125<br>4103472,25000 | | |
| **2** | Intersección de la rivera norte del Río de los Ciervos, con el deslinde predial del sitio ROL SII 5004-122. | 368781,66760<br>4104896,46881 | **1-2** | Línea física que contornea la rivera norte del Río de los Ciervos, desde el punto 1 al 2.<br>L. aprox. = **3.060 m.** |
| **3** | Intersección del deslinde predial del sitio ROL SII 5004-122, con línea oficial sur existente del camino vecinal Río de los Ciervos. | 368837,26104<br>4105085,16710 | **2-3** | Línea recta que coincide con el deslinde predial del sitio ROL SII 5004-122, uniendo los puntos 2 y 3.<br>L. aprox. = **195 m** |
| **4** | Intersección del eje de la calzada del camino público Manuel Menéndez con línea oficial sur existente del mismo camino. | 368826,37006<br>4105088,12802 | **3-4** | Línea que coincide con línea oficial sur existente del camino público, uniendo los puntos 3 y 4.<br>L. aprox. = **14.1m** |
| **5** | Intersección del eje de la calzada del camino público Manuel Menéndez con eje de la calzada de la prolongación poniente de la calle P. Aguirre Cerda. | 369474,93935<br>4107085,42166 | **4-5** | Línea sinuosa que coincide con el eje actual de la calzada del camino público Manuel Menéndez, uniendo los puntos 4 y 5.<br>L. aprox. = **2.108 m** |
| **6** | Intersección del eje de la calzada de la prolongación poniente de la calle P. Aguirre Cerda con línea paralela al eje de la calzada de la calle Carlos Miller trazada 63 m al poniente de esta. | 369592,46404<br>4107064,04942 | **5-6** | Línea que coincide con el eje actual de la calzada de la prolongación poniente de la calle P. Aguirre Cerda, los puntos 5 y 6.<br>L. aprox. = **119 m** |
| **7** | Intersección de línea recta paralela en 315 m al eje de calle Eusebio Lillo con prolongación del eje de la calle Camilo Henríquez. | Punto 5 limite antiguo<br>369944,19338<br>4107943,19478 | **6-7** | Línea recta que une los puntos 6 y 7.<br>L. aprox. = 1450 m |
| **8** | Intersección de la línea recta, paralela en 425 m al poniente del eje de calle Eusebio Lillo con prolongación del eje de la calle Camilo Henríquez. | 369840,80338<br>4107980,75906 | **7-8** | Línea recta que une los puntos 7 y 8.<br>L. aprox. = 108 m |
| **9** | Intersección del límite urbano en su tramo 9-15 con la línea oficial Norte de Avenida Salvador Allende. | 369989,61875<br>4108585,42239 | **8-9** | Línea recta que une los puntos 8 y 9.<br>L. aprox. = 620 m |
| **10** | Intersección de la prolongación al poniente de la línea oficial norte de la Avenida Salvador Allende con línea recta paralela en 350 m al poniente del eje de calle Bahía Decepción. | 369831,43514<br>4108611,52745 | **9-10** | Línea recta al poniente de Avenida Salvador Allende que une los puntos 9 y 10.<br>L. aprox. = 160 m |



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

| PUNTO | DESCRIPCION DEL PUNTO | COORDENADA UTM | TRAMO | DESCRIPCION DEL TRAMO |
|---|---|---|---|---|
| **11** | Intersección de línea recta, paralela en 350 m al poniente del eje de calle Bahía Decepción, con línea recta paralela en 200 m al norte del eje de Avenida Salvador Allende. | 369884,84121<br>4108778,41718 | **10-11** | Línea recta que une los puntos 10 y 11.<br>L. aprox. = **175 m** |
| **12** | Intersección de línea recta paralela en 200m al norte del eje de Avenida. Salvador Allende con línea recta paralela en 560 m al poniente del eje de calle Bahía Decepción. | 369676,02713<br>4108813,60057 | **11-12** | Línea recta paralela en 200 m del eje de Avenida Salvador Allende y que une los puntos 11 y 12.<br>L. aprox. = **210 m** |
| **13** | Intersección de la prolongación al Poniente de la línea oficial sur de la calle Ignacio Carrera Pinto con línea recta paralela en 560 m al poniente del eje de calle Bahía Decepción. | 369832,75744<br>4109295,53804 | **12-13** | Línea recta que une los puntos 12 y 13.<br>L. aprox. = **506 m** |
| **14** | Intersección de línea recta, paralela en 540 m al Poniente del eje de calle Eusebio Lillo con prolongación del eje de la calle Ignacio Carrera Pinto. | 370155,09499<br>4109260,52467 | **13-14** | Línea recta que une los puntos 13 y 14.<br>L. aprox. = **320 m** |
| **15** | Intersección de prolongación Poniente eje calle El Ovejero con línea recta paralela en 2.600 m al Poniente de Av. España en su tramo Parque Don Bosco y calle Enrique Abello. | 371108,24342<br>4111831,52055 | **14-15** | Línea recta que une los puntos 14 y 15.<br>L. aprox. = **2738 m** |
| **16** | Intersección de línea imaginaria paralela en 582 m al poniente del eje de calle Miramar, con una línea imaginaria paralela trazada a 376 m al sur de la prolongación poniente del eje de calle Los Calafates en el tramo que intercepta la Carretera Nacional Nº9. | 373143,42981<br>4114023,27104 | **15-16** | Línea recta que une los puntos 15 y 16.<br>L. aprox. = **2990 m** |
| **17** | Intersección línea imaginaria paralela en 1.024 m al poniente del eje de calle Miramar, con una línea paralela trazada a 92 m al norte de la prolongación poniente del eje de calle Los Calafates en el tramo que intercepta la Carretera Nacional Nº9. | 372743,29873<br>4114433,86698 | **16-17** | Línea recta, que une los puntos 16 y 17.<br>L. aprox. = 574 m |
| **18** | Intersección de la línea paralela en 935 m al poniente del eje de Carretera Nacional Nº9 con línea paralela en 455 m al norte de la prolongación del eje de la calle Los Calafates, en el tramo que intercepta la Carretera Nacional Nº9. | 372942,00825<br>4114832,75747 | **17-18** | Línea recta, que une los puntos 17 y 18.<br>L. aprox. = 439 m |
| **19** | Intersección de línea imaginaria Paralela en 1.478 m al poniente del eje de la Carretera Nacional Nº 9 con línea imaginaria paralela en 752 m al Norte de la prolongación del eje de la calle Los Calafates en su tramo que intercepta la Carretera Nacional N°9. | 372424,82594<br>4115051,74292 | **18 - 19** | Línea recta, que une los puntos 18 y 19.<br>L. aprox. = 559 m |



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

| PUNTO | DESCRIPCION DEL PUNTO | COORDENADA UTM | TRAMO | DESCRIPCION DEL TRAMO |
|---|---|---|---|---|
| **20** | Intersección de la línea imaginaria Paralela en 1.400 m al poniente del eje de la Carretera Nacional Nº 9 con línea imaginaria paralela en 1.052 m al Norte de la prolongación del eje de la calle Los Calafates en su tramo que intercepta la Carretera Nacional. Nº9. | 372549,94016<br><br>4115375,22666 | **19 - 20** | Línea recta, que une los puntos 19 y 20.<br>L. aprox. = **345 m** |
| **21** | Intersección del costado Poniente de faja fiscal de la Carretera Nacional Nº 9 con línea imaginaria paralela en 342 m al Norte de la prolongación del eje de la Calle Los Calafates, en su tramo que intercepta la carretera Nacional Nº9. | 373852,49938<br><br>4114862,18305 | **20-21** | Línea recta, que une los puntos 20 y 21.<br>L. aprox. = **1400 m** |
| **22** | Intersección de línea oficial Sur de Calle Carlos Ibáñez del Campo con línea perpendicular al eje de esta misma calle levantada a 240 m al poniente de la intersección de su eje con el eje del camino a Río Seco. | 374218,23823<br><br>4113396,1458 | **21-22** | Costado Poniente de la faja fiscal de la Carretera Nacional Nº9 que une los puntos 21 y 22.<br>L. aprox. = **1595 m** |
| **23** | Intersección de línea perpendicular a calle Carlos Ibáñez del Campo, levantada a 180 m al Poniente de intersección de ejes de calle Carlos Ibáñez del Campo con camino a Río Seco, con línea de más Baja marea de la costa del Estrecho de Magallanes. | 374526,42833<br><br>4113539,90943 | **22-23** | Línea recta, que une los puntos 22 y 23.<br>L. aprox. = **340 m** |
| | | | **23-1** | Línea sinuosa correspondiente a la línea de la más baja marea de la costa del Estrecho de Magallanes y que une los puntos 23 y 1 |



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

## *CAPÍTULO III*

### *Definiciones y Normas Generales*

**ARTÍCULO 7.-** Los siguientes términos tienen en esta Ordenanza el significado que se expresa:

*Coeficiente de ocupación del suelo:* número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por disposiciones del presente Plan, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso[4].

*Superficie edificada:* superficie de una construcción calculada horizontalmente por pisos, sin incluir los vacíos, los ductos verticales y las escaleras de evacuación, medida hasta la cara exterior de los muros perimetrales.[5]

Tampoco se contabilizaran los cobertizos ni otras construcciones ligeras cubiertas y abiertas por dos o más lados, siempre que no excedan del 10% de la superficie del terreno. El exceso sobre dicho porcentaje se contabilizarán en un 50%.

*Coeficiente 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 a construir sobre el terreno[6].

*Densidad*: Número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.) por unidad de superficie (predio, lote, locales, manzana, hectáreas, etc.)

*Edificación aislada:* la 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 instrumento de planificación territorial o, en su defecto, las que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones[7]..

*Edificación continua*: la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial[8].

*Edificación Pareada*: 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[9].

*Ampliación:* aumentos de superficie edificada que se construyen con posterioridad a la recepción definitiva de las obras.[10]

---

[4] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; sustituye definición.
[5] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; sustituye definición.
[6] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; sustituye definición.
[7] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; sustituye definición.
8 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, sustituye definición.
[9] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, sustituye definición.
[10] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; sustituye definición.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ARTÍCULO 8.-** Rasantes y distanciamiento. En lo que respecta a rasantes y distanciamiento se estará a lo establecido en los artículos 4.3.21 y 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Excepcionalmente en el polígono A-B-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-Q-R-S-A, descrito en el plano PR-PA 0900, se aplicará rasantes de 80 grados sexagesimales. En cuanto distanciamiento se estará a lo establecido en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones[11].

**ARTÍCULO 9.-** Adosamientos. En lo referente a adosamientos se atenderá a las normas establecidas en los artículos 4.3.21, 2.6.2 y 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

"La distancia mínima del adosamiento a la línea de edificación será definida para cada zona en el artículo 21 del Capítulo IV de la presente Ordenanza".

**ARTÍCULO 10.-** Cierros exteriores. Su altura máxima será de 1,80 m

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

Cuando se consultaren cierros en los sitios ya edificados o por edificarse, estos no podrán ser contrarios a su propósito de dar privacidad y protección y sus características serán determinadas por la Dirección de Obras Municipales.

Los cierros en esquina deberán formar los ochavos previstos en los artículos 2.5.3, 2.5.4, 2.5.5, 2.5.6, 2.5.7 2.5.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

"Para las zonas de carácter industrial o mixto definidos en el Plan Regulador como Zonas H, B1, B2, B3, B4 y B, se aceptará una altura máxima de 2,40 m y sus características deberán ser aprobadas por la Dirección de Obras Municipales".

Para todos los casos deberán tener un máximo de 40% de opacidad.

**ARTÍCULO 11.-** Los antejardines mínimos exigidos serán definidos para cada Zona en el artículo 21 Capítulo IV.

No obstante, la opcionalidad de considerar antejardines definidos para algunas zonas, éstos se exigirán en los siguientes casos:

1. De acuerdo a lo establecido en el artículo 2.3.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2. En los casos de loteos con o sin construcciones simultáneas de vivienda en que las características de los antejardines las definirá el loteador[12].

3. En los casos de edificación industrial se aceptará una solución de portería que eventualmente podrá incluir instalaciones sanitarias, cuyas características deberán ser determinadas por la Dirección de Obras Municipales.

En los casos 1 y 2 se aceptará construir una solución de acceso a la vivienda en el antejardín, cuyas características deberán ser determinadas por la Dirección de Obras Municipales.

[11] Incorporado al texto como enmienda por Decreto Alcaldicio N° 1.218 del 06 de diciembre de 2000, publicado en el diario oficial el 12 de diciembre de 2000.

[12] Tácitamente modificado por el artículo 1º, Nº9, letra F) de la Ley Nº19.602, que modificó la Ley Nº18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, elimina expresión.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ARTÍCULO 12.-** Estacionamientos: Se fijan las siguientes exigencias mínimas de estacionamiento a los edificios que se construyan o cambien de destino en todo o parte de lo edificado.

) Vivienda: 1 por cada 3 viviendas en edificios colectivos.
b) Equipamiento: Opcional.
c) Industrias: Almacenamientos de impacto similar al industrial: 1 por cada 100 $m^2$ Edificados.
d) Talleres y establecimientos de impacto similar al industrial: 1 por cada 100 $m^2$. Edificados.

La superficie mínima por estacionamiento será de 13 $m^2$. Sin incluir las áreas destinadas a circulación. En los edificios que consulten dos o más usos de suelo diferentes, el estándar mínimo que se aplicará a la superficie será la suma de los estacionamientos que origine cada una de dichas superficies. En caso que la aplicación de los estándares mínimos origine una fracción decimal, ella se redondeará al entero más próximo. Las rampas de salida de estacionamientos situados a distinto nivel de la calzada, deberán consultar, dentro del terreno particular a partir de la línea oficial, un tramo horizontal, al nivel de acera, de una profundidad no inferior a 5 m.

**ARTÍCULO 13.-** Edificios de equipamiento[13]. 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 establece el presente Plan Regulador.

Deberán cumplirse las normas sobre niveles máximos de ruido que señale el Ministerio de Salud cuando proceda.

No se permitirá el emplazamiento de ningún edificio de equipamiento con su frente principal accediendo a un pasaje.

Los polígonos de tiro, comprendidos en el equipamiento deportivo o de seguridad, se prohíben en toda área urbana.

**ARTÍCULO 14.-**

1. Se prohíbe dentro del área urbana, excepto donde taxativamente se autorizan, las siguientes actividades de carácter no industrial: cementerios, plantas y botaderos de basura, cárceles y extracción de áridos.

2. Se prohíbe instalar dentro del área urbana actividades productivas de carácter industrial, calificadas como Peligrosas, Insalubres o Contaminantes.

3. Se define la siguiente tipología de las actividades productivas de carácter industrial, que son: industrias, agroindustrias, talleres, almacenamiento, establecimientos de impacto similar al industrial y servicios artesanales.

*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.

*Agroindustrias*.- Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se realizan actividades de cultivo, crianza, producción, recolección, procesamiento, transformación y empaque de materias primas, productos intermedios o finales provenientes de la actividad agropecuaria.

*Talleres*.- Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se realizan actividades antes señaladas para las industrias, o por parte de ellas como montaje y/o

[13] Para las escalas del equipamiento se debe aplicar lo establecido en el artículo 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Estas escalas de equipamiento se determinarán al aplicar las disposiciones del Plan Regulador Comunal, donde se verificará si cumplen con lo establecido en la O.G.U y C. Aplica criterios DDU Nº167 del 13 de Abril de 2006.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

reparaciones, etc., ocupando para ello no más de 10 personas, salvo panaderías y similares que podrán ocupar hasta 20 personas.

*Almacenamiento*.- Predios, recintos, construcciones y/o edificios destinados al acopio o bodegaje de cualquier tipo de productos o insumos.

*Establecimientos de impacto similar al industrial*.- Predios, recintos, construcciones y/o edificio donde se realizan actividades de venta de maquinarias y vehículos; venta de materiales de construcción; venta minorista de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos; depósitos de vehículos; terminales de transporte y de distribución de todo tipo y las bombas de bencina y centros de servicio automotor.

*Servicios Artesanales*.- Establecimientos donde se realizan artesanías u oficios menores sin perjuicio del uso residencial, tales como peluquerías, sastrerías, gasfitería, reparadoras de calzado, pastelerías, etc.

4. Se define la siguiente calificación de las actividades productivas de carácter industrial, adicional a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que son: Peligrosas, Insalubres o Contaminantes, Incómodas o molestas e Inofensivas.

*Actividades Peligrosas*.- Aquellas que por su alto riesgo potencial permanente y por índole eminentemente peligrosa, explosiva o nociva de sus procesos, materias primas, productos intermedios o finales, o acopios de los mismos, pueden llegar a causar daño de carácter catastrófico para la salud humana o a la propiedad, en un radio que exceda de los límites del propio predio.

*Actividades Insalubres o Contaminantes*.- Aquellas que por su destinación o las operaciones o procesos que en ellos se practican, o por los elementos que se acopian, dan lugar a consecuencias tales como, vertimientos, desprendimientos, emanaciones, trepidaciones, ruidos, 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 ocasiones daños a los recursos agrícolas, forestales, pecuarios, psícolas u otros.

*Actividades Incómodas o Molestas*.- Aquellas cuyo proceso de extracción, tratamiento de insumos, fabricación o almacenamiento de materias primas o productos finales que, pueden atraer insectos o roedores; producir ruidos y 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.

*Actividades Inofensivas*.- Aquellas que no producen daños ni molestias a la comunidad, personas y/o entorno o que se controlen y neutralizan los efectos del proceso productivo o de acopio, siempre dentro del propio predio e instalaciones, resultando este inocuo.

5. La calificación integral de una actividad productiva resultará de considerar todas las calificaciones parciales y en su resolución definitiva primará la calificación más desfavorable de los organismos públicos correspondientes; estos son:

- Servicio Salud de la XIIa. Región.- Que le corresponderá calificar todos los casos.
- Servicio Agrícola y Ganadero de la XIIa. Región.- Que calificará los proyectos de tipo agroindustrial.

Las Secretarías Ministeriales de Transporte y Telecomunicaciones, Vivienda y Urbanismo, Obras Públicas de la XIIa Región y las Direcciones de Municipales de Obras y de Tránsito.- Cuando la actividad a emplazar genera conflicto sobre las condiciones operacionales de las vías circundantes, el impacto sobre el tránsito será calificado por la Dirección de Tránsito Municipal respectiva, en coordinación con la Secretaría Regional Ministerial de Transporte y Telecomunicaciones.

Cuando la actividad propuesta genera modificaciones de las características físicas de la vía, éstas deberán ser calificadas por la Municipalidad respectiva en coordinación con la



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Secretaría Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, Obras Públicas y/o Transporte y Telecomunicaciones, según corresponda.

**ARTÍCULO 15.-** Bienes Nacionales de Uso Público. En las áreas de uso público, como son las vías y playas (definidas de conformidad al D.F.L. Nº 340, de 1960) y áreas verdes, existentes o que se formen en el futuro, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como, Kioscos embarcaderos, fuentes de agua, juegos infantiles y otras similares, según corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por el Director de Obras Municipales.

**ARTÍCULO 16.-** Urbanización: La aprobación de proyecto de urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado de algunas servidas y aguas lluvias, de agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de las Ley General de Urbanismo y Construcciones, por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización y de los servicios respectivos.

Las condiciones mínimas de pavimentación para loteos, subdivisiones o apertura de nuevas calles, serán las indicadas en los artículos 3.2.5, 3.2.6, 3.2.7, 3.2.8 y 3.2.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para vías estructurales se aceptará una de las soluciones siguientes:

- Carpetas de concreto asfáltico en caliente de características tales que aseguren una vida útil equivalente a la solución de hormigón.
- Pavimentos de hormigón de cemento vibrado de 0,12 m de espesor.

**ARTÍCULO 17[14]. -** Edificaciones en predios existentes. Los proyectos de Construcción, reconstitución, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies prediales mínimas establecidas en esta Ordenanza se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establezcan en ella.

**ARTÍCULO 18. -** Marquesinas. Las marquesinas podrán tener una saliente máxima igual al ancho de la acera disminuida en 0,50 m. Su altura no podrá ser menor a 3,00 m sobre el nivel de la acera. Las marquesinas no deberán afectar el arbolado de calles. En las marquesinas de locales comerciales, industriales o públicos la siguiente opaca podrá construirse con un ancho igual a la décima parte del ancho total de la calle, siendo 2 m el ancho máximo. El excedente deberá ser transparente o traslúcido. Para aprobar proyectos de marquesinas se deberán ajustar al Reglamento de redes de S.E.C. y visar por los servicios correspondientes.

**ARTÍCULO 19. -** Bombas de Bencina y Centros de Servicio Automotor.

1.1 Definición:
*Bombas de Bencina*: Local destinado al expendio de bencinas, Petróleos Diesel y Parafina.

*Centro de servicio automotor[15]:* recinto destinado a la prestación de servicios para vehículos que no signifiquen labores de taller mecánico.[16]

*Estación de servicio automotor[17]:* lugar destinado a servicios de lavado y lubricación de automóviles, con o sin venta minorista de combustibles líquidos.[18]

[14] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión.
[15] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.
[16] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; agrega definición.
[17] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.
[18] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; agrega definición.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

1.2 Condiciones de Localización:

Las Bombas de Bencina, Centros y Estaciones de Servicio Automotor deberán instalarse solamente en terrenos particulares con frente y acceso directo a vías estructurantes definidas en el Plan Regulador Comunal, independiente del uso de suelo que establezca la Zona para el sector en que éstos se ubiquen.

1.3 Restricciones:

No se permitirá la instalación de Bombas de Bencina, Centros y Estaciones de Servicios Automotor en terrenos que tengan la calidad de bienes de uso público ni en terrenos particulares cuya distancia a equipamientos de culto, salud y/o educación sea inferior a 100 metros, medidos en línea recta entre deslindes de predios particulares o a través de la vía pública según corresponda.

1.4. Condiciones Específicas:

Para permitir la instalación de Bombas de Bencina, Centros y Estaciones de Servicio Automotor, éstas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Superficie predial mínima:

- Bombas de Bencina: 1.000 $m^2$
- Centros y Estaciones de Servicio Automotor: 500 $m^2$

b) Sistema de agrupamiento: Aislado

Solo se permitirá el adosamiento de edificaciones destinadas a oficinas de venta y administración cumpliendo éstas con lo dispuesto en el artículo 2.6.1 y 2.6.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

c) El distanciamiento mínimo entre las edificaciones y los deslindes de las propiedades vecinas deberá ser de 3 m, sin perjuicio de cumplir con las rasantes previstas en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

La faja de aislación resultante de este distanciamiento deberá contar con vegetación arbórea o arbustiva cuando se proceda a la recepción definitiva de las edificaciones y mantenerse con dicha vegetación permanentemente.

d) Las construcciones deberán ceñirse a lo dispuesto en los artículos 4.11.1 al 4.11.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, a las normas dispuestas en el Manual de Vialidad Urbana aprobado por D.S. Nº 12 (V. y U.) del 24 de Enero de 1984, publicado en el Diario Oficial del 3 de Marzo de 1984 y a lo dispuesto en el Decreto Supremo Nº 278 del 24 de Septiembre de 1982 del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, publicado en el Diario Oficial del 9 de Febrero de 1983 que aprueba el Reglamento de Seguridad para el almacenamiento, refinación, transporte y expendio al público de combustibles líquidos derivados del petróleo.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

# *CAPÍTULO IV*

## *Definición de Macro-áreas, zonificación Uso de Suelo y Normas Específicas.*

PARRAFO 1º

*Macro-áreas*

**ARTÍCULO 20.-** De acuerdo a su grado de consolidación, el presente Plan Regulador contempla las siguientes áreas:

*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 reglamentación vigente.

Los límites exteriores de estas áreas se denominan "límites de consolidación".

*Área de extensión urbana*: área territorial establecida en los Instrumentos de Planificación Territorial destinada a la extensión del área urbana[19] , subdivididas en subáreas de primera y segunda prioridad.

*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, aeropuertos, instalaciones de almacenamiento y/o procesamiento de combustibles y otras materias altamente peligrosas, márgenes de río, orillas de mar, grandes parques, zonas de protección ecológica, quebradas, pantanos, etc.

PARRAFO 2º

*Zonificación*

**ARTÍCULO 21[20]. -** Las áreas señaladas en el artículo anterior se han dividido en Zonas, graficadas en el Plano. Los usos permitidos o prohibidos en cada zona, las condiciones de subdivisión de predios y normas de edificación que le son aplicables son las siguientes:

[19]Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.
[20]Articulo modificado por Res. Nº30 del GORE Magallanes, publicada en el Diario Oficial el 19 de Agosto de 2004, incorpora nuevas zonas.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA A**

El límite de esta zona, en sus tramos compartidos con los límites de otras zonas, trazado por el interior de las manzanas coincidirá con los ejes de los deslindes prediales actualmente existentes, debidamente inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas.

Usos Permitidos: Vivienda, equipamiento[21], salvo los señalados como prohibidos: sólo se permitirá almacenamiento inofensivo siempre que complemente los usos de suelo permitidos.

Usos prohibidos: Todos los no señalados como permitidos. Se prohíben expresamente, equipamiento de seguridad[22], servicios artesanales[23], industrias, agroindustrias, talleres y establecimientos de impacto similar al industrial, almacenamiento.

Condiciones de subdivisión predial y edificación:

| | |
|---|---|
| a) Superficie predial mínima | : 120 $m^2$. Vivienda.<br>400 $m^2$ Otros usos. |
| b) Frente Predial mínimo[24] | : Libre |
| c) Coeficiente de constructibilidad máximo | : Libre |
| d) Coeficiente de ocupación de suelo[25] | : 0.75 vivienda.<br>1 otros usos |
| e) Sistema de agrupamiento | : Aislado, pareado y continuo. |
| f) Altura máxima de edificación | : Libre |
| g) Profundidad máxima del cuerpo paralelo a la calle para edificación continua y pareada. | : 100% del deslinde común. |
| h) Antejardín mínimo | : Optativo para vivienda.<br>Otros usos no se aceptarán. |
| i) Distancia mínima de adosamiento | : Libre. |

[21] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[22] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[23] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[24] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[25] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA ZH**

Zona de Conservación del Patrimonio Arquitectónico.

El límite de esta Zona, en sus tramos comprendidos por el interior de las manzanas coincidirá con los deslindes prediales actualmente existentes, incluyendo la totalidad de los predios y las edificaciones actualmente inscritos en el conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas.

En relación con los inmuebles y sectores de conservación histórica de acuerdo a lo indicado en Plano Regular Comunal PR-PA-03-92 como Zona A1.

Para todos los proyectos de obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones u obras de simple mantención, así como proyectos de subdivisión predial, se procederá de conformidad con lo señalado en el artículo 60 inciso segundo de la Ley General de Urbanismo y Construcciones respetando el uso de suelo que admiten las zonas en donde se emplacen y resguardando en todos los casos, que las nuevas edificaciones condicionen volumetría y características ornamentales en armonía con las edificaciones existentes.

**ZONA B**

El límite de esta zona, en sus tramos compartidos con los límites de otras zonas, trazado por el interior de las manzanas, coincidirá con los ejes de los deslindes prediales actualmente existente, debidamente inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas.

Usos Permitidos: Equipamiento[26]; industriales y establecimientos de impacto similar inofensivos, almacenamiento inofensivo y molesto, acopio inofensivo, puerto seco y actividades derivadas del puerto, vivienda.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

Condiciones de subdivisión predial y edificación:

| | |
|---|---|
| a) Superficie predial mínima | : 200 $m^2$ |
| b) Frente predial mínimo[27] | : Libre |
| c) Coeficiente de constructibilidad máximo | : 3 |
| d) Coeficiente de ocupación de suelo[28] | : 0.75 vivienda<br>1 otros usos |
| e) Sistema de agrupamiento | : Aislado, pareado, continuo. |
| f) Altura máxima de edificación | : Libre |
| g) Profundidad máxima del cuerpo paralelo a la calle para edificación continua y pareada | : 100% |
| h) Antejardín mínimo | : Optativo |
| i) Distancia mínima de adosamiento | : Libre. |

[26] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[27] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[28] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA B1**

Usos Permitidos: Almacenamiento inofensivo y molesto ligado a la actividad portuaria y de astilleros navales, incluido el almacenamiento y distribución de combustibles para servicios de naves, talleres inofensivos y molestos ligados a la actividad portuaria y de astilleros navales, equipamiento[29] de servicios públicos y profesionales ligados a la actividad portuaria y de astilleros navales, Terminal de distribución portuaria, industrias inofensivas y molestas ligadas a las actividades de astilleros navales y otros similares y afines.

Usos prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

Condiciones de subdivisión predial y edificación:

| | |
|---|---|
| a) Superficie predial mínima | : 2.500 $m^2$ |
| b) Frente predial mínimo[30] | : Libre |
| c) Coeficiente de constructibilidad máximo | : 1 |
| d) Coeficiente de ocupación de Suelo[31] | : 0.4 |
| e) Sistema de agrupamiento | : Aislado |
| f) Altura máxima de edificación | : De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción |
| g) Antejardín mínimo | : 10 m frente a Avenida Carlos Ibáñez del Campo.<br>3 m en resto de la zona. |
| h) Distancia mínima de adosamiento | : No se aceptan. |

[29] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[30] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[31] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA B2**

Usos Permitidos: Equipamiento[32] de comercio, Servicios Públicos y Profesionales, servicios artesanales inofensivos y molestos, esparcimiento y turismo; áreas verdes[33]; industria y almacenamiento inofensivo y molesto.

Usos prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

| | |
|---|---|
| a) Superficie predial mínima | : 300 $m^2$ |
| b) Frente predial mínimo[34] | : Libre |
| c) Coeficiente de constructibilidad máximo | : 2 |
| d) Coeficiente de ocupación de suelo | : 1 |
| e) Sistema de agrupamiento | : Aislado y pareado en construcción simultánea. |
| f) Altura máxima de edificación | : De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza de Urbanismo y Construcciones. |
| g) Profundidad máxima del cuerpo paralelo a la calle para edificación pareada | : 100% |
| h) Antejardín mínimo | : Optativo. |

[32] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[33] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[34] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA B3**

Usos permitidos: Equipamiento[35] de esparcimiento, turismo y áreas verdes.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

Condiciones de edificación:

| | |
|---|---|
| a) Superficie predial mínima | : 1.000 $m^2$ |
| b) Frente predial mínimo[36] | : Libre |
| c) Coeficiente de constructibilidad máximo | : 2 |
| d) Coeficiente de ocupación de suelo[37] | : 0.7 |
| e) Sistema de agrupamiento | : Aislado, pareado y continuo |
| f) Altura máxima de edificación | : 7 m continuo y pareado.<br><br>No se permitirá edificación aislada sobre la altura máxima de la edificación continua.<br><br>Aislado: Según aplicación de rasantes y distanciamientos previstos en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. |
| g) Profundidad máxima del cuerpo paralelo a la calle para edificación continua y pareada común. | : 40% de largo del deslinde |
| h) Antejardín mínimo | : 3 m |
| i) Distancia mínima de adosamiento | : 3 m |

[35] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[36] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[37] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA B4**

Usos permitidos: Equipamiento[38] de servicios artesanales, inofensivos y molestos ligados a la actividad portuaria, industrias, almacenamiento, talleres y establecimientos de impacto similar inofensivos. Puerto seco e instalaciones complementarias al equipamiento portuario.

Usos prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

Condiciones de subdivisión predial y edificación:

| | |
|---|---|
| a) Superficie predial mínima | : 2.500 $m^2$ |
| b) Frente predial mínimo[39] | : Libre |
| c) Coeficiente de constructibilidad máximo | : 0,8 |
| d) Coeficiente de ocupación de suelo[40] | : 0.8 |
| e) Sistema de agrupamiento | : Aislado, pareado y continuo. |
| f) Altura máxima de edificación | : 8 m continuo o pareada. |

Se permitirá edificación aislada sobre la altura máxima de la edificación continua y pareada, según aplicación de rasantes y distanciamientos previstos en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

| | |
|---|---|
| g) Profundidad máxima del cuerpo paralelo a la calle para edificación continua y pareada | 40% del largo del deslinde común. |
| h) Antejardín mínimo | 10 m con frente a Avenida Nueva Carlos Ibáñez del Campo 3 m en resto de la zona. |
| i) Distancia mínima de adosamiento | : 15 m |

[38] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[39] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[40] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA C**

El límite de esta zona en sus tramos compartidos con los límites de otras zonas, trazados por el inferior de las manzanas, coincidirá con el eje de los deslindes prediales existentes, debidamente inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas.

Usos permitidos: Vivienda, equipamiento[41], salvo los expresamente prohibidos, talleres, almacenamiento, industria y establecimientos de impacto similar al industrial inofensivos.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

Condiciones de subdivisión predial y edificación:

a) Superficie predial mínima : 200 $m^2$

b) Frente predial mínimo[42] : Libre

c) Coeficiente de constructibilidad máximo : 2

d) Coeficiente de ocupación de suelo[43] : 0.75 viviendas.
1 otros usos

e) Sistema de agrupamiento : Aislado, pareado y continuo.
Se permitirá edificación aislada por sobre la altura máxima de la edificación continua.

f) Altura máxima de la edificación pareada y continua : 7 m

g) Profundidad máxima del cuerpo paralelo a la calle para edificación continua y pareada. : 40%

h) Antejardín : Opcional

i) Distancia mínima de adosamiento : 1,5 m

[41] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[42] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[43] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA C1**

En esta zona la aprobación de proyectos de edificación y subdivisión está condicionada a la presentación del proyecto respectivo de evacuación de aguas servidas, aprobado por el Servicio de Salud Magallanes, dicho Servicio concederá las correspondientes autorizaciones considerando una densidad de población de 40 hab/Há como máximo.

Usos Permitidos: Equipamiento[44]: esparcimiento y turismo, educacional, deportivo, cultural, pesca artesanal y áreas verdes, vivienda.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

Condiciones de subdivisión predial y edificación:

a) Superficie predial mínima : 500 $m^2$

b) Frente predial mínimo[45] : Libre

c) Coeficiente de constructibilidad máximo : 0,6

d) Coeficiente de ocupación de suelo[46] : 0.4

e) Sistema de agrupamiento : Aislado

f) Antejardín mínimo : 3 m

g) Distancia mínima de adosamiento : No se aceptan.

**ZONA C2**

En esta Zona sólo se permitirán los usos de equipamiento[47], áreas verdes[48], cultura y las construcciones complementarias a su uso específico, tales como fuentes de agua, miradores, etc., cuyas características se definirán en los proyectos específicos.

No se aceptarán las subdivisiones prediales.

c) Coeficiente de constructibilidad máximo : 0.03[49]

Los proyectos que se presenten en esta zona requerirán del informe favorable y condicionantes que determine el Asesor Urbano Municipal.

[44] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[45] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[46] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.
[47] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[48] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión “de”. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[49] Modificado como aparece en el texto por resolución N°32 del 06 de diciembre de 1999 publicada en el diario oficial el 21 de enero de 2000.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA D**

El límite de esta Zona, en sus tramos compartidos con otras Zonas, trazados por interior de las manzanas, coincidirá con eje de los deslindes prediales actualmente existentes, debidamente inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas.

Usos permitidos: Vivienda, equipamiento[50], almacenamiento inofensivo.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

Condiciones de subdivisión predial y edificación:

| | |
|---|---|
| a) Superficie predial mínima | : 200 $m^2$ |
| b) Frente predial mínimo[51] | : Libre |
| c) Coeficiente de constructibilidad máximo | : 0,7 |
| d) Coeficiente de ocupación de suelo[52] | : 0.7 |
| e) Sistema de agrupamiento | : Aislado y pareado |
| f) Altura máxima de la edificación pareada | : 7 m |
| g) Profundidad máxima del cuerpo paralelo a la calle para edificación pareada | : 50% |
| h) Antejardín mínimo | : 3 m |
| i) Distancia mínima de adosamiento | : 3 m |

[50] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[51] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[52] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA DA**[53]

El límite de esta Sub Zona, en sus tramos compartidos con otras Zonas, trazados por interior de las manzanas, coincidirá con eje de los deslindes prediales actualmente existentes, debidamente inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas.

En esta sub zona los conjuntos de vivienda con construcción simultánea a que alude el artículo 7.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y construcciones podrán emplazarse en terrenos de 0.5 hectárea.

Usos permitidos: Vivienda, equipamiento[54], almacenamiento inofensivo.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

Condiciones de subdivisión predial y edificación:

| | |
|---|---|
| a) Superficie predial mínima | : 200 $m^2$ |
| b) Frente predial mínimo[55] | : Libre |
| c) Coeficiente de constructibilidad máximo | : 0,7 |
| d) Coeficiente de ocupación de suelo[56] | : 0.7 |
| e) Sistema de agrupamiento | : Aislado y pareado |
| f) Altura máxima de la edificación pareada | : 7 m |
| g) Profundidad máxima del cuerpo paralelo a la calle para edificación pareada | : 50% |
| h) Antejardín mínimo | : 3 m |
| i) Distancia mínima de adosamiento | : 3 m |

[53] Modificado por D.S. N°26 del 12 de marzo de 1996, publicado en el diario oficial el 15 de Abril de 1996 e incorporado como aparece en el texto.
[54] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[55] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[56] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA DB[57]**

Usos permitidos: Vivienda, equipamiento[58] y actividades agropecuarias.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

Densidad máxima: 275 hab/há.

Condiciones de subdivisión predial y edificación:

| | |
|---|---|
| a) Superficie predial mínima | : 200 $m^2$ |
| b) Frente predial mínimo[59] | : Libre |
| c) Coeficiente de constructibilidad máximo | : 0,7 |
| d) Coeficiente de ocupación de suelo[60] | : 0.7 |
| e) Sistema de agrupamiento | : Aislado y pareado |
| f) Altura máxima de la edificación pareada | : 7 m |
| g) Profundidad máxima del cuerpo paralelo a la calle para edificación pareada | : 50% |
| h) Antejardín mínimo | : 3 m |
| i) Distancia mínima de adosamiento | : 3 m |

[57] Modificado como aparece en el texto por D.S. N°48 del 06 de Abril de 1998.
[58] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[59] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[60] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA D1**

El límite de esta Zona, en sus tramos compartidos con otras Zonas, trazado por el inferior de la manzana, coincidirá con el eje de los deslindes de los predios actualmente existentes, debidamente inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas.

Usos Permitidos: Equipamiento[61], áreas verdes[62] e hipódromo.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

Condiciones de subdivisión predial y edificación:

| | |
|---|---|
| a) Coeficiente de constructibilidad máximo | : 0.05[63] |
| b) Coeficiente de ocupación de suelo[64] | : 0,0003 |
| c) Sistema de agrupamiento | : Aislado |
| d) Altura máxima de edificación | : Según aplicación de rasantes y distanciamiento previstos en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones |
| e) Antejardín mínimo | : 5 m |

No se aceptarán subdivisiones prediales.

[61] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[62] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión "de". Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[63] Modificado como aparece en el texto por resolución N°32 del 06 de diciembre de 1999 publicada en el diario oficial el 21 de enero de 2000.
[64] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA D2**

Los límites de esta Zona, en sus tramos comprendidos con otras Zonas, trazado por el interior de las manzanas, coincidirá con el eje de los deslindes de los predios actualmente existentes, debidamente inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas.

Usos Permitidos: Equipamiento, áreas verdes, deporte y cultura[65].

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

Condiciones de subdivisión y edificación:

| | | |
|---|---|---|
| a) Superficie predial mínima | : | 10.000 $m^2$ |
| b) Frente predial mínimo[66] | : | Libre |
| c) Coeficiente de constructibilidad máximo | : | Libre |
| d) Coeficiente de ocupación de suelo[67] | : | Libre |
| e) Distancia mínima de adosamiento | : | No se aceptan |
| f) Sistema de agrupamiento | : | Aislado |

**ZONA D3**

Usos permitidos: Equipamiento de cementerio.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

Condiciones de edificación: Se atenderá a las normas específicas vigentes para esta materia.

[65] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[66] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[67] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA E**

El límite de esta Zona, en sus tramos con otras Zonas, trazado por el interior de las manzanas, coincidirá con el eje de los deslindes prediales actualmente existentes, debidamente inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas.

Usos Permitidos: Vivienda, equipamiento[68]; industrias, almacenamiento y establecimientos de impacto similar inofensivos.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como permitidos y expresamente no se permitirá estadios.

Condiciones de subdivisión y edificación:

| | |
|---|---|
| a) Superficie predial mínima | : 150 $m^2$ |
| b) Frente predial mínimo[69] | : Libre |
| c) Coeficiente de Constructibilidad máximo | : 1,5 |
| d) Coeficiente de ocupación de suelo | : 0.7 |
| e) Sistema de agrupamiento | : Aislado, pareado y continuo. |
| f) Altura máxima de edificación pareada y continua | : 7 m |
| g) Profundidad máxima del cuerpo paralelo a la calle para edificación continua y pareada | : 50% |
| h) Antejardín mínimo | : Optativo |
| i) Distancia mínima de adosamiento | : 1,5 m |

Para la presente Zona E, dentro del área comprendida en la figura delimitada por la línea poligonal graficada en el Plano PA-PM-01-92 denominado Nuevo Seccional del Río de la Mano, se deberán considerar las siguientes disposiciones relativas a:

a) Cortafuegos.- En todo lo referente a seguridad contra incendio se estará afecto a lo dispuesto en el Capítulo 3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, especialmente el artículo 4.3.14 que define muros cortafuegos y sus características.

b) Estabilidad de las Construcciones.- Debido a las particulares características geomorfológicas y físicas que presenta el suelo que delimita el citado Seccional, se exigirán estudios técnicos puntuales y específicos, sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

[68] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[69] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA E1**

Usos Permitidos: Vivienda, equipamiento[70]; industrias y almacenamiento inofensivo.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como permitidos y expresamente no se permitirán estadios.

Condiciones de subdivisión predial y edificación:

| | |
|---|---|
| a) Superficie predial mínima | : 200 $m^2$ |
| b) Frente predial mínimo[71] | : Libre |
| c) Coeficiente de constructibilidad máximo | : 1,0 |
| d) Coeficiente de ocupación de suelo[72] | : 0.7 |
| e) Sistema de agrupamiento | : Aislado y pareado. |
| f) Altura máxima de edificación | : Libre. |
| g) Profundidad máxima del cuerpo paralelo a la calle para edificación pareada | : 50% |
| h) Antejardín mínimo | : Opcional |
| i) Distancia mínima de adosamiento | : 3 m |

[70] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[71] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[72] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA F**

El límite de esta Zona, en sus tramos compartidos con otras Zonas, trazados por el interior de las manzanas, coincidirá con el eje de los deslindes prediales actualmente existentes, debidamente inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas.

Usos Permitidos: Vivienda, equipamiento[73].

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

Condiciones de subdivisión predial y edificación:

| | |
|---|---|
| a) Superficie predial mínima | : 300 $m^2$ |
| b) Frente predial mínimo[74] | : Libre |
| c) Coeficiente de constructibilidad máximo | : 0,6 |
| Sector entre Enrique Abello, Avda Bulnes, Kuzma Slavic y Avda. España: | : 2[75] |
| d) Coeficiente de ocupación de suelo[76] | : 0.6 |
| e) Sistema de agrupamiento | : Aislado y pareado en Construcción simultánea. |
| f) Altura máxima de edificación pareada | : 7 m |
| g) Profundidad máxima del cuerpo paralelo a la calle para edificación pareada. | : 40% |
| h) Antejardín mínimo | : 3 m |
| i) Distancia mínima de adosamiento | : 3 m |

[73] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[74] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[75] Modificado como aparece en el texto por resolución N°32 del 06 de diciembre de 1999 publicada en el diario oficial el 21 de enero de 2000.
[76] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA F1**

Usos Permitidos: Vivienda, equipamiento[77], almacenamiento inofensivo.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

Condiciones de subdivisión predial y edificación:

| | |
|---|---|
| a) Superficie predial mínima | : 200 $m^2$ |
| b) Frente predial mínimo[78] | : Libre |
| c) Coeficiente de constructibilidad máximo | : 1,0 |
| d) Coeficiente de ocupación de suelo | : 0.7 |
| e) Sistema de agrupamiento | : Aislado y pareado en, Construcción simultánea. |
| f) Altura máxima de edificación pareada | : 7 m |
| g) Profundidad máxima del cuerpo paralelo a la calle para edificación pareada | : 50% |
| h) Distancia mínima de adosamiento | : 1,5 m |
| i) Antejardín mínimo | : 2 m |

[77] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[78] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA F2**

Usos Permitidos: Equipamiento[79] de tipo educacional, cultural, áreas verdes y agropecuario.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

Condiciones de subdivisión predial y edificación:

| | |
|---|---|
| a) Coeficiente de constructibilidad máximo | : 0.5[80] |
| b) Coeficiente de ocupación de suelo[81] | : 0.25[82] |
| c) Sistema de agrupamiento | : Aislado |
| d) Altura máxima de edificación | : 7 m |
| e) Antejardín mínimo | : 10 m |
| f) Distancia mínima de adosamiento | : No se aceptan. |
| g) Subdivisión predial mínima Equipamientos | : 1 Há[83] |
| h) Estacionamientos | : 1 cada 40 $m^2$ construidos[84] |

[79] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[80] Modificado como aparece en el texto por resolución N°36 del 31 de Octubre de 2003 publicada en el diario oficial el 15 de Enero de 2004.
[81] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.
[82] Modificado como aparece en el texto por resolución N°36 del 31 de Octubre de 2003 publicada en el diario oficial el 15 de Enero de 2004.
[83] Modificado como aparece en el texto por resolución N°36 del 31 de Octubre de 2003 publicada en el diario oficial el 15 de Enero de 2004.
[84] Modificado como aparece en el texto por resolución N°36 del 31 de Octubre de 2003 publicada en el diario oficial el 15 de Enero de 2004.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA F3**

Usos Permitidos: Vivienda, equipamiento[85].

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

Condiciones de subdivisión predial y edificación:

a) Superficie predial mínima : 500 $m^2$

b) Frente predial mínimo[86] : Libre

c) Coeficiente de Constructibilidad máximo : 0,7

d) Coeficiente de ocupación de suelo[87] : 0.5

e) Sistema de agrupamiento : Aislado.

f) Altura máxima de edificación : Libre.

g) Antejardín mínimo : 5 m

h) Distancia mínima de adosamiento : 3 m

i) Densidad : 90 hab/H.

**ZONA G2**

Usos Permitidos: Equipamiento[88].

Usos prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

Condiciones de subdivisión predial y edificación:

a) Superficie predial mínima : 2.500 $m^2$

b) Frente predial mínimo[89] : Libre

c) Coeficiente de constructibilidad : 1[90]

d) Coeficiente de ocupación de suelo[91] : 0.5

e) Sistema de agrupamiento : Aislado.

f) Altura máxima de edificación : 7 m

g) Antejardín mínimo : 10 m

h) Distancia mínima de adosamiento : 3 m

[85] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[86] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[87] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.
[88] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[89] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[90] Modificado como aparece en el texto por resolución N°32 del 06 de diciembre de 1999 publicada en el diario oficial el 21 de enero de 2000.
[91] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA G3**

Usos Permitidos: Vivienda; equipamiento[92]; almacenamiento y actividades agropecuarias inofensivas.

Usos Prohibidos: Todos los no señalados como permitidos.

Condiciones de subdivisión predial y edificación:

a) Superficie predial mínima : 1.000 $m^2$

b) Frente predial mínimo[93] : Libre

c) Coeficiente de Constructibilidad máximo : 0,5

d) Coeficiente de ocupación de suelo[94] : 0.5

e) Sistema de agrupamiento : Aislado.

f) Altura máxima de edificación : 7 m

g) Antejardín mínimo : 5 m

h) Distancia mínima de adosamiento : 3 m

i) Densidad : 50 hab/H.

**ZONA H**

Usos Permitidos: Industria y almacenamiento en sus categorías inofensivas y molestas.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

Condiciones de subdivisión predial y edificación:

a) Superficie predial mínima : 2.500 M2.

b) Frente predial mínimo[95] : Libre

c) Coeficiente de constructibilidad máximo : 0,75

d) Coeficiente de ocupación de suelo : 0.7

e) Sistema de agrupamiento : Aislado

f) Altura máxima de edificación : Libre

g) Antejardín mínimo : 10 m en avenidas
5 m en calles

h) Distancia mínima de adosamiento : 5 m

[92] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[93] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[94] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.
[95] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA H1[96]**

El límite de esta Zona, en sus tramos compartidos con otras Zonas, trazados por el interior de las manzanas, coincidirá con el eje de los deslindes prediales actualmente existentes, debidamente inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas.

Usos Permitidos: Industria y almacenamiento en sus categorías inofensivas y molestas, terminales rodoviarios de todo tipo y depósito de buses y camiones, equipamiento de salud, seguridad, servicios profesionales, servicios artesanales, comercio minorista y áreas verdes[97], salvo los expresamente prohibidos. Esparcimiento y turismo[98]. Terminales marítimos, portuarios, puerto seco, pesqueras.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como permitidos, salvo viviendas de personal de vigilancia. Se prohíbe expresamente el equipamiento cementerios y plantas de botadero de basura. Depósito de almacenamiento o distribución de combustibles.

Condiciones de subdivisión predial y edificación:

a) Superficie predial mínima
Industrias y terminales rodoviarios: 1.000 $m^2$
Otros usos: 200 $m^2$

b) Frente predial mínimo[99] Libre

c) Coeficiente de ocupación de suelo[100]
Industria: 0.5
Otros usos: 0.5

d) Coeficiente de constructibilidad máximo
Industria: 0,75
Otros usos: 0.6

e) Sistema de agrupamiento
Industria y terminales rodoviarios: Aislado.
Otros usos: aislado, pareado, construcción simultánea, continuo.
No se permite construcción aislada sobre la altura máxima de la edificación continua.

f) Altura máxima de edificación
Aislada y pareada: De acuerdo a la aplicación de rasantes y distanciamientos previstos en el Art.° 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
Continua: 7m

g) Profundidad máxima del cuerpo paralelo
a la calle en edificación continua: : 5 m

h) Antejardín mínimo 10 m frente a Avda. Carlos Ibáñez del Campo y Avda. Bulnes.
5 m en el resto de la zona.

[96] Incorporada como aparece en el texto por resolución N°471 del 16 de febrero de 1993.
[97] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[98] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[99] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[100] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA I**

Usos Permitidos: Vivienda; equipamiento[101] y actividades agropecuarias, cementerio[102].

Usos Prohibidos: Todos los no señalados como permitidos.

Condiciones de subdivisión predial y edificación:

| | |
|---|---|
| a) Superficie predial mínima[103] | : 2.500 $m^2$ |
| b) Frente predial mínimo[104] | : Libre |
| c) Coeficiente de constructibilidad máximo | : 0,2 |
| d) Coeficiente de ocupación de suelo[105] | : 0.2 |
| e) Sistema de agrupamiento | : Aislado |
| f) Altura máxima de edificación | : Libre |
| g) Antejardín mínimo | : 5 m |
| h) Distancia mínima de adosamiento | : 5 m |
| i) Densidad | : 10 hab/H. |

Cuando se trate de edificaciones destinadas a Equipamiento[106] y se cumpla con las siguientes exigencias técnicas:

a) Predios que enfrenten la Av. Presidente Eduardo Frei Montalva.
b) Predios que se encuentren dentro de un área de concesión de los servicios de agua potable y alcantarillado.
c) Se consulte un estándar mínimo de estacionamientos al interior del predio en razón de 1 por cada 40 $m^2$ de superficie útil a construir o 1 por cada 10 espectadores cuando se trate de cines y salas de reunión.
d) Consultar proyecto de absorción de aguas lluvias dentro del predio, provenientes de las cubiertas, terrazas, patios, descubiertos, y demás espacios análogos, las que no podrán derramarse directamente sobre el terreno adyacente o sobre espacios o vías de uso público.

Los futuros proyectos que se desarrollen en la zona, deben presentar para su aprobación, ante la Dirección Regional de Obras Hidráulicas, el detalle del proyecto de manejo de las aguas lluvias correspondiente, de acuerdo a lo establecido en el plan maestro de aguas lluvias, decretado en septiembre del año 2000, previo al inicio de obras en cualquiera de sus etapas. Los proyectos deberán priorizar la infiltración natural de las aguas lluvias, utilizando pavimentos permeables en estacionamientos y/o otras soluciones técnicas que favorezcan la infiltración. Con el objeto de definir adecuadamente la solución técnica a adoptar, el particular deberá realizar un estudio hidrológico del área. Las obras aludidas deberán estar ejecutadas para la recepción definitiva.
Los proyectos de equipamiento que cumplan las exigencias señaladas podrán aplicar un coeficiente de constructibilidad máximo de 0,7 y un coeficiente de ocupación de suelo máximo de 0.7, manteniéndose las demás condiciones de edificación señaladas[107].

[101]Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[102] Modificado por Resolución N°10, publicado en el diario oficial el 11 de marzo de 1994.
[103]Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia guarismo. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[104]Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[105]Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.
[106]Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[107]Incorporado como aparece en el texto por Resolución N°44, publicado en el diario oficial el 16/11/2001.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA R1**

Corresponde a la faja de terreno no edificables graficadas en el plano, que pertenecen al lecho, ambos costados de los cauces del Río de las Minas y Río de la Mano.

La delimitación de los deslindes del cauce se hará de conformidad a lo establecido en D.S. 609, de Tierras y Colonización, de 1978.

**ZONA R2**

Tendrá como objeto proteger el borde costero del Estrecho de Magallanes y corresponde al área graficada en el plano.

Usos Permitidos: Equipamiento[108] de piscinas, centros deportivos, restaurantes, discotecas y áreas verdes.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

En esta zona la subdivisión predial mínima no podrá ser inferior a 2.500 $m^2$ y la ocupación máxima de suelo no podrá sobrepasar el 1% del total de la superficie de la Zona. El sistema de agrupamiento de la edificación será aislada, con una altura máxima de 3,50 m.

**ZONA R3**

Es la graficada en el Plano y comprende los terrenos inundables que conforman la laguna y una franja de 20 m en todo su entorno. En esta Zona solo se permite los usos recreativos propios de sus características específicas y las instalaciones complementarias a ellos.

**ZONA R4**

Estas Zonas son las que se grafican en el Plano y están conformadas por las fajas de protección de las obras de canalización del Río de las Minas.

Estas zonas sólo se podrán destinar a áreas verdes y circulación peatonal y en ellas no se aceptarán subdivisiones ni edificaciones, salvo las necesarias para la canalización del Río y la habilitación de las circunvalaciones.

**ZONA R5**

Corresponde a las quebradas naturales, sus laderas y franjas colindantes a sus bordes, cuya vegetación es necesaria preservar e incrementar, en orden a impedir la erosión. Basado en la Ley de Bosques y en las “Normas para establecer deslindes propietarios riberanos con el Bien Nacional de Usos Público por las Riberas de los ríos, lagos y esteros”. Se prohíbe todo tipo de uso de suelo urbano y subdivisión predial.

**ZONA R6**

Para la preservación de parte del medio ambiente, se considera la mantención de áreas de arboledas nativas, basado en la Ley de Bosques.

[108] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Permitiéndose un uso de suelo complementario de equipamiento[109], tipo áreas verdes, cultural, esparcimiento y turismo.

**ZONA R7**

Solo se permitirá el uso en áreas verdes, no aceptándose subdivisión predial.

**ZONA R8**

Corresponde a área de alto riesgo para asentamientos humanos, por sus inundaciones frecuentes, pero que por medio de mejoramiento y regulación de los esteros y cauces que lo afectan, son susceptibles de recuperarse para el uso urbano.

Por ello esta área se complementa con los usos de suelo de su entorno.

**ZONA R9**

Para la protección del Estero Llau – Llau se deberá respetar un área de 18 m respecto al eje de su cauce, por ambas riberas. Los propietarios aledaños deberán cumplir, además, con la exigencia de determinar el trazado de su cauce, según las normas de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

**ZONAS ESPECIALES Y DE RESTRICCIÓN**

**ZONA ZR-1** Zona de Alto Riesgo para el Asentamiento Humano.

Son aquellas zonas que, por sus características geomorfológicas o físicas, no son aptas para los asentamientos humanos.

Dentro de esta categoría, se encuentran los terrenos con riesgo de deslizamiento, las zonas de derrumbes, avalanchas y rodados.

Usos Permitidos: Equipamiento[110] de áreas verdes[111].

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

Normas Específicas: Los proyectos de las obras complementarias que se construyan en esta zona, serán aprobados por la Dirección de Obras Municipales[112] y exigiéndose en todos los casos un estudio de mecánica de suelos y cálculo estructural efectuado por un profesional competente en la materia.

No se permitirá subdivisión alguna.

[109] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.
[110] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[111] Sobre este uso de suelo aplicar criterios O.G.U.yC., ya que el área verde no es un equipamiento.
[112] Tácitamente modificado por el artículo 1º, Nº9, letra F) de la Ley Nº19.602, que modificó la Ley Nº18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, elimina expresión.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA ZR-2** Zona de Mediano Riesgo para el Asentamiento Humano.

Son aquellos terrenos ocupados con edificaciones en zonas de taludes con inclinaciones desde 24% a 58%, exigiéndose en todos los casos un estudio de mecánica de suelos efectuado por un profesional competente sobre la materia. Se impedirá el socavamiento de las laderas, procurando que los proyectos se ajusten estructuralmente a las pendientes del lugar en que se edifique, prohibiéndose el aterrazamiento del mismo.

Usos Permitidos: Vivienda, áreas verdes[113].

Usos Prohibidos: Todas las actividades no señaladas como permitidas.

Condiciones de subdivisión predial y edificación:

a) Superficie predial mínima : 160 $m^2$.

b) Frente predial mínimo[114] : Libre

c) Coeficiente de constructibilidad máximo : 1

d) Coeficiente de ocupación de suelo[115] : 0.5

e) Sistema de agrupamiento : Aislado

f) Altura máxima de edificación : Rasante.

**ZONA ZR-3** Resguardo de Obras de Infraestructura

Son aquellas zonas con usos de suelo restringidos que se establecen para el resguardo de ciertas obras de infraestructura como ser el tratado de la bóveda de Río de la Mano, que afecta predios particulares. La servidumbre de acueductos en el artículo 76 y siguientes del código de Aguas, establece un área de protección no inferior a 1 m de ancho en toda la extensión de su curso, en orden a asegurar su buen funcionamiento y protección de la salud de los habitantes.

Usos Permitidos: Áreas verdes[116].

Usos Prohibidos: Todos los no señalados como permitidos.

[113] Escala tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[114] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[115] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.
[116] Escala tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

## ZONA V1[117]: ZONA AGRORESIDENCIAL BAJA DENSIDAD

**Usos de suelo permitidos:** Vivienda, Equipamiento[118] Social de tipo educación, seguridad, culto, cultura, deporte y áreas verdes. Equipamiento[119] comercial en el tipo comercio minorista. Actividades agropecuarias.
Se permitirá el emplazamiento de Centros de servicio automotor, y Estaciones de servicio automotor y Terminales de locomoción colectiva para lo cual se estará a lo dispuesto en el Titulo 4 capítulo 11 y 13 de la O.G.U. y C. Lo anterior sólo en predios donde al menos uno de sus deslindes de frente a la prolongación de Manuel Rodríguez o la Avenida Circunvalación.

**Usos de suelo prohibidos:** Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente. Se prohíbe expresamente Oleoductos, gasoductos, ductos mineros u otros análogos[120]. Se prohíben expresamente usos de suelo industriales en sus categorías molesto y peligroso. Las actividades productivas calificadas como inofensivas por el Servicio de Salud de Magallanes podrán acogerse a lo establecido en el artículo 2.1.28 de la O.G.U. y C.

Se prohíbe en esta zona alterar el paisaje natural, cortar masivamente los árboles indistintamente para la actividad que sea. Los nuevos proyectos que se emplacen deben conservar las condiciones paisajísticas del sector, en cuanto a su topografía y presencia de elementos naturales.

**Condiciones de subdivisión predial y edificación:**

a) Superficie predial mínima : 1.500 $m^2$

b) Frente predial mínimo[121] : Libre

c) Coeficiente de constructibilidad máximo : 0.4

d) Coeficiente de ocupación de suelo : 0.4

e) Sistema de agrupamiento : Aislado.

f) Altura máxima de edificación : Se podrá desarrollar un tercer piso a modo de torreón o mirador de hasta 10 m de altura siempre que no sobrepase el 2.5 % de la superficie total del terreno.

g) Antejardín mínimo : 8 m

h) Densidad máxima : 24 Hab./Há.

i) Estándar mínimo de estacionamientos : 1 por cada 40 $m^2$
1 por cada 10 espectadores cuando se trate de cines y salas de reunión.

[117] Incorporada como aparece en el texto por Res. Nº30 del GORE Magallanes, publicada en el Diario Oficial el 19/08/2004.
[118] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[119] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[120] Correspondencia, Ley 19.300 articulo 10 letra j).
[121] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA V2[122]: ZONA RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD**

**Usos de suelo permitidos:** Vivienda, Equipamiento[123] Social de tipo educación, seguridad, culto, cultura, deporte y áreas verdes. Equipamiento comercial en el tipo comercio minorista[124]. Estacionamientos en un solo nivel o subterráneo.
Se permitirá el emplazamiento de Centros de servicio automotor, y Estaciones de servicio automotor y Terminales de locomoción colectiva para lo cual se estará a lo dispuesto en el Titulo 4 capítulo 11 y 13 de la O.G.U.y C. Lo anterior sólo en predios donde al menos uno de sus deslindes de frente a la prolongación de Manuel Rodríguez o la Avenida Circunvalación.

**Usos de suelo prohibidos:** Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente. Se prohíbe expresamente Oleoductos, gasoductos, ductos mineros u otros análogos[125]. Criaderos de animales. Se prohíben expresamente usos de suelo industriales en sus categorías molesto y peligroso. Las actividades productivas calificadas como inofensivas por el Servicio de Salud de Magallanes podrán acogerse a lo establecido en el artículo 2.1.28 de la O.G.U. y C.

Se prohíbe en esta zona alterar el paisaje natural, cortar masivamente los árboles indistintamente para la actividad que sea. Los nuevos proyectos que se emplacen deben conservar las condiciones paisajísticas del sector, en cuanto a su topografía y presencia de elementos naturales. Los proyectos que modifiquen cauces superficiales existentes deberán presentar junto con la solicitud del permiso de edificación copia del proyecto hidráulico aprobado por la DGA.

**Condiciones de subdivisión predial y edificación:**

a) Superficie predial mínima : 500 $m^2$

b) Frente predial mínimo[126] : Libre

c) Coeficiente de constructibilidad máximo : 0.8

d) Coeficiente de ocupación de suelo : 0.4

e) Sistema de agrupamiento : Aislado.

f) Altura máxima de edificación : 7 m
Se podrá desarrollar un tercer piso a modo de torreón o mirador de hasta 10 m de altura siempre que no sobrepase el 2.5 % de la superficie total del terreno.

g) Antejardín mínimo : 5 m

h) Densidad máxima : 48 Hab./Há.

i) Estándar mínimo de estacionamientos : 1 por cada 40 $m^2$
1 por cada 10 espectadores cuando se trate de cines y salas de reunión.

[122] Incorporada como aparece en el texto por Res. Nº30 del GORE Magallanes, publicada en el Diario Oficial el 19/08//2004.
[123] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[124] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[125] Correspondencia, Ley 19.300 articulo 10 letra j)
[126] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

## ZONA V3[127]: ZONA RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD

**Usos de suelo permitidos:** Vivienda, Equipamiento Social[128], de tipo cultura, organización comunitaria, deportes, educación, salud y áreas verdes. Equipamiento comercial en el tipo comercio minorista[129]. Vialidad y Áreas verdes.
Se permitirá el emplazamiento de Centros de servicio automotor, y Estaciones de servicio automotor y Terminales de locomoción colectiva para lo cual se estará a lo dispuesto en el Titulo 4 capítulo 11 y 13 de la O.G.U.y C. Lo anterior sólo en predios donde al menos uno de sus deslindes de frente a la prolongación de Manuel Rodríguez o la Avenida Circunvalación.

**Usos de suelo prohibidos:** Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente. Se prohíbe expresamente Oleoductos, gasoductos, ductos mineros u otros análogos[130]. Criaderos de animales. Se prohíben expresamente usos de suelo industriales en sus categorías molesto y peligroso. Las actividades productivas calificadas como inofensivas por el Servicio de Salud de Magallanes podrán acogerse a lo establecido en el artículo 2.1.28 de la O.G.U. y C.

**Condiciones de subdivisión predial y edificación:**

a) Superficie predial mínima: 200 $m^2$ para viviendas unifamiliares
600 $m^2$ para vivienda colectiva y Equipamientos.

b) Frente predial mínimo[131] : Libre

c) Coeficiente de constructibilidad máximo : 3.0
Equipamientos : 2.1

d) Coeficiente de ocupación de suelo : 0.7

e) Sistema de agrupamiento : Aislado, pareado y continuo (el pareo sólo podrá ser usado por las edificaciones de hasta 2 pisos, siempre que colinde con un pareo existente respetando su altura y longitud o construirlo con la altura máxima para esta zona, en obras nuevas, en las cuales se proyecten armónicamente dichos pareos). Con una profundidad no superior al 40% en relación al vecino. Las edificaciones continuas se podrán autorizar en sitios de ancho igual o menor a 10 m. y tener una altura máxima de 8 m. tomados desde el nivel de vereda debiendo agruparse en un mínimo de 3 unidades.

f) Altura máxima de edificación : 15 m
Equipamientos : 9 m

g) Antejardín mínimo : 3 m

h) Densidad máxima: 240 Hab/Há para viviendas unifamiliares
400 Hab/Há para vivienda colectiva y en altura mínima de 3 pisos.

i) Estándar mínimo de estacionamientos : 1 por cada 40 $m^2$
1 por cada 10 espectadores cuando se trate de cines y salas de reunión.

[127] Incorporada como aparece en el texto por Res. Nº30 del GORE Magallanes, publicada en el Diario Oficial el 19/08/2004.
[128] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006
[129] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[130] Correspondencia, Ley 19.300 articulo 10 letra j)
[131] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA J[132]: ZONA COMERCIAL**

**Usos de suelo permitidos:** Equipamiento Social, Equipamiento Comercial, Equipamiento Institucional y Oficinas de todo tipo[133]. Vivienda multifamiliar.
Se permitirá el emplazamiento de Centros de servicio automotor, y Estaciones de servicio automotor y Terminales de locomoción colectiva para lo cual se estará a lo dispuesto en el Titulo 4 capítulo 11 y 13 de la O.G.U.y C. Lo anterior sólo en predios donde al menos uno de sus deslindes de frente a la prolongación de Manuel Rodríguez o la Avenida Circunvalación.

**Usos de suelo prohibidos:** Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente. Se prohíben expresamente los usos de: Planta y botaderos de basura, Bases Militares, Cárceles, Zoológicos, Terminales de distribución, Ferias libres, Oleoductos, gasoductos, ductos mineros u otros análogos[134]. Criaderos de animales. Se prohíbe el tránsito y depósito de embarcaciones. Se prohíben expresamente usos de suelo industriales en sus categorías molesto y peligroso. Las actividades productivas calificadas como inofensivas por el Servicio de Salud de Magallanes podrán acogerse a lo establecido en el artículo 2.1.28 de la O.G.U. y C.

**Condiciones de subdivisión predial y edificación:**

| | |
|---|---|
| a) Superficie predial mínima | : 1000 $m^2$ |
| b) Frente predial mínimo[135] | : Libre |
| c) Coeficiente de constructibilidad máximo | : 2.4 |
| d) Coeficiente de ocupación de suelo | : 0.4 |
| e) Sistema de agrupamiento | : Aislado |
| f) Altura máxima de edificación | : 20 m |
| g) Antejardín mínimo | : 5 m y 8 m frente a vías estructurantes |
| h) Densidad máxima | : 240 Hab/Há |
| i) Distanciamiento mínimo | : 4 m |
| j) Estándar mínimo de estacionamientos | : 1 por cada 40 $m^2$<br>1 por cada 10 espectadores cuando se trate de cines y salas de reunión. |

[132] Incorporada como aparece en el texto por Res. Nº30 del GORE Magallanes, publicada en el Diario Oficial el 19/08/2004.
[133] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[134] Correspondencia, Ley 19.300 articulo 10 letra j).
[135] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA T[136]: ZONA TURISTICA**

**Usos de suelo permitidos**: Vivienda, Equipamiento Social[137] de tipo, Cultura, Deportes, Áreas verdes. Equipamiento Comercial[138], de tipo Esparcimiento y Turismo; el tipo Comercio Minorista[139]. Estacionamientos en un solo nivel o subterráneo.

**Usos de suelo prohibidos:** Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente. Se prohíbe expresamente Oleoductos, gasoductos, ductos mineros u otros análogos[140]. Criaderos de animales. Se prohíbe el tránsito y depósito de embarcaciones. Se prohíben expresamente usos de suelo industriales en sus categorías molesto y peligroso. Las actividades productivas calificadas como inofensivas por el Servicio de Salud de Magallanes podrán acogerse a lo establecido en el artículo 2.1.28 de la O.G.U. y C.

**Condiciones de subdivisión predial y edificación:**

a) Superficie predial mínima: : 1000 $m^2$

b) Frente predial mínimo[141] : Libre

c) Coeficiente de constructibilidad máximo : 2.0

d) Coeficiente de ocupación de suelo : 0.4

e) Sistema de agrupamiento : Aislado

f) Altura máxima de edificación : La altura queda definida por una rasante horizontal de 2.0 m. de altura, que va desde el eje de la vía Costanera Sur, hacia el oriente; siempre que dicha Vía se encuentre en una cota superior o igual a la Zona T.

g) Antejardín mínimo : 5 m y 8 m frente a vías estructurantes

h) Densidad máxima : 48 Hab/Há

i) Distanciamiento mínimo : 4 m

j) Estándar mínimo de estacionamientos : 1 por cada 40 $m^2$
1 por cada 10 espectadores cuando se trate de cines y salas de reunión.

[136] Incorporada como aparece en el texto por Res. Nº30 del GORE Magallanes, publicada en el Diario Oficial el 19/08/2004.
[137] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[138] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[139] Escala de Equipamiento tácitamente derogada por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; aplica DDU 167 del 13 de Abril de 2006.
[140] Correspondencia, Ley 19.300 articulo 10 letra j)
[141] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA M[142]: ZONA DE EQUIPAMIENTO MILITAR**

Comprende aquellos terrenos ocupados por los recintos Militares y Armada. En éstos se permitirán las construcciones que sirvan y/o complementen sus funciones propias.

**ZONA P[143]: ZONA DE PROTECCIÓN (Borde mar)**

Corresponde a la zona de restricción marítima. Resguardo de playas fiscales, marítimas y de preservación del medio ambiente natural, resguardados por el D.F.L. 340 de 1960, Ley sobre concesiones marítimas y el D.S. Nº 660 del Ministerio de Defensa de 1988 (Reglamento General sobre concesiones marítimas). Estos terrenos no podrán subdividirse de conformidad a lo establecido por la Ley 18.255 de 1983, que modificó el artículo 6 del D.L. Nº 1939, de 1977.

La faja de protección P está graficada en el Plano ALU-RC-MOD-1/2 ZONIFICACION y corresponde a las riberas marítimas, medida desde la línea de la playa.

**Usos de suelo permitidos:** Áreas verdes en todos los niveles y vialidad. Muelles peatonales, marinas y paseos marítimos costeros.

**Usos de suelo prohibidos:** Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente. (No se permitirán en esta zona edificaciones y tampoco la extracción de rocas ni arenas, ni ningún tipo de faenas que deteriore el paisaje natural). Se prohíbe el tránsito y depósito de embarcaciones.

**ZONA AV[144]: ZONA DE AREAS VERDES Y ESPACIOS PUBLICOS**

Corresponde a Plazas, Parques, paseos peatonales y Áreas verdes, existentes y propuestos. En esta zona sólo se permiten las construcciones complementarias al uso específico, tales como fuentes de agua, juegos infantiles, equipamientos recreativos y otros de esa naturaleza, como también la vialidad. En ellas, no se permite la subdivisión predial y las condiciones de edificación para las construcciones complementarias, serán determinadas en los proyectos específicos, previo informe favorable del Asesor Urbanista.

[142] Incorporada como aparece en el texto por Res. Nº30 del GORE Magallanes, publicada en el Diario Oficial el 19/08/2004.
[143] Incorporada como aparece en el texto por Res. Nº30 del GORE Magallanes, publicada en el Diario Oficial el 19/08/2004.
[144] Incorporada como aparece en el texto por Res. Nº30 del GORE Magallanes, publicada en el Diario Oficial el 19/08/2004.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ZONA R10[145]: ZONA DE RESTRICCION DE CUENCA Y HOYA HIDROGRAFICA PARQUE RIO DE LOS CIERVOS.**

Para la proteccción de esta zona concurren tres elementos:

- Protección de la Cuenca hidrográfica,
- Protección de la Hoya hidrográfica,
- Protección del paisaje natural presente en la hoya hidrografica.

**Cuenca Hidrográfica**

Corresponde a la canalización dentro de la cuenca, que es por donde escurre el agua. Estos terrenos corresponden a bienes nacionales de uso público que no pueden ser ocupados por particulares.

Los proyectos de urbanización colindantes con cauces naturales en los cuales se consulte su modificación, ya se por construcción de defensas fluviales, puentes, canalizaciones ,etc. deberán ser sometidos a la aprobación de la Dirección General de Aguas (DGA) en conformidad a lo dispuesto en los Art. 41 y 171 del Código de Aguas.

Conforme a lo señalado en el Artículo 41 del Código de Aguas, si una obra causa un aumento en los gastos de mantención del cauce, dicho incremento debe ser pagado por el responsable del proyecto. La I. Municipalidad aceptará esta situación solamente si el responsable declara aceptar esta condición mediante un documento legalmente válido. El responsable debe ser una persona natural.

Esta situación se debe tener en cuenta para el caso de defensas fluviales que requieran de mantención periódica, tales como los gaviones.

La I. Municipalidad condicionará la recepción de las obras a la aprobación del proyecto por parte de la Dirección General de Aguas y a su correcta ejecución.

**Hoya Hidrográfica**

Corresponde al sector comprendido fuera de la canalización antes descrita que limita con laderas, el cual corresponde a la depresión en forma de canal que es mayor a la canalización correspondiente.

Por razones de protección de los cauces y debido a la necesidad de contar con espacios para efectuar la mantención del cauce, se establece una franja de protección de 18 m, la que se emplaza desde el borde de la canalización, en la zona de depresión de la hoya.

**Paisaje Natural**

Esta zona es mayor que la comprendida tanto por la cuenca como por la hoya hidrografica y presenta características especiales en cuanto a su paisaje y flora nativa, constituyendo por esto un valor digno de preservar. Por esto el uso de suelo propuesto es el de área verde[146], permitiendose el emplazamiento de actividades complementarias, respetando las restricciones anteriormente descritas. Con todo los proyectos complementarios al uso de suelo area verde que se presenten, deberán contar con la aprobación previa del Asesor Urbanista.

Fuera de las fajas definidas anteriormente se pueden construir obras de urbanización y eventualmente de edificación bajo las siguientes condiciones:

[145] Incorporada como aparece en el texto por Res. Nº30 del GORE Magallanes, publicada en el Diario Oficial el 19/08/2004.
[146] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

- Las edificaciones debieran estar fuera del área de inundación de 100 años de período de retorno.
- Para demostrar que las edificaciones están fuera de dicha área el urbanizador presentará un informe técnico a la Dirección General de Aguas y la I. Municipalidad recibirá las obras a condición que la DGA haya aprobado dicho informe.
- Se puede aceptar que el urbanizador construya obras de defensas fluviales en el cauce con el objeto de evitar que los terrenos a urbanizar queden expuesto a ser inundados por crecidas de 100 años de período de retorno.

En conformidad a los Artículos 41 y 171 del Código de Aguas, el proyecto de defensas fluviales deberá ser presentado ante la aprobación de la Dirección General de Aguas.

Las obras deberán garantizar que no se causen perjuicios a terceros.

Se aceptará el abovedamiento de cauces naturales y la construcción de sifones, previa aprobaciòn de la Direccion de Aguas.

Conforme a lo señalado en el Artículo 41 del Código de Aguas, si una obra causa un aumento en los gastos de mantención del cauce, dicho incremento debe ser pagado por el responsable del proyecto. La I. Municipalidad aceptará esta situación solamente si el responsable declara aceptar esta condición mediante un documento legalmente válido. El responsable debe ser una persona natural.

Esta situación se debe tener en cuenta para el caso de defensas fluviales que requieran de mantención periódica, tales como los gaviones.

Las áreas de inundación esporádicas definidas en el plano de restricción, se han determinado en base a antecedentes generales y por esa razón, en proyectos de edificación emplazados dentro de esta área se debe elaborar un análisis fluvial del área, en el cual se demuestre que las edificaciones no quedarán emplazadas dentro del área de inundación de períodos de retorno de 100 años.
La recepción municipal se otorgará una vez aprobado los informes o proyectos de defensas fluviales y comprobada la correcta ejecución de las obras.

Si los usos emplazados generarán descargas de aguas servidas o de otro tipo el proyecto deberá contemplar las soluciones técnicas adecuadas, en conformidad a las normas legales vigentes.

NOTAS

1-En el caso de existir obras construidas dentro de las zonas de restricción y que estén sometidas a inundaciones u otros perjuicios producidos por fenómenos hídricos, no se contempla su demolición.

Sin embargo si una obra es demolida para construir una obra nueva, se aplicarán las mismas disposiciones de las obras nuevas.

**ARTÍCULO 22.-**

Para los efectos de la aplicación de la Presente Ordenanza, constituirán igualmente Zonas de Restricción de fajas de protección de los tendidos eléctricos de alta tensión, de las aducciones de agua potable, etc. La delimitación de estas fajas y sus normas específicas, serán las que señalen los organismos competentes.

Constituirán igualmente Zonas de Restricción las fajas de protección de canalizaciones, encauzamientos, entubamientos y, en general, de cualquier obra que modifique o altere cauces



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

naturales de agua. Estas Zonas estarán sujetas a las disposiciones previstas en el Código de Aguas.

## *CAPÍTULO V*

*Vialidad*

**ARTÍCULO 23.-** Las avenidas, calles, pasajes y en general, todas las vías públicas del Plan Regulador de Punta Arenas, son las actualmente existentes, manteniendo su ancho entre líneas oficiales, salvo aquellos casos que expresamente se dispongan ensanches y que se detallan en Artículo 25.

**ARTÍCULO 24.-** Los perfiles geométricos viales, 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 25[147].-** Las vías estructurantes existentes y propuestas que conforman la red vial del Plan Regulador de Punta Arenas son las que se establecen en el cuadro siguiente:

| **VIALIDAD ESTRUCTURANTE[148]<br>Ancho entre Líneas Oficiales.** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nombre de la vía** | **E<br>P** | **Existente<br>Proyectado** | | | **Observaciones** |
| | *Tramo* | | Ancho entre Líneas oficiales | | |
| Carlos Ibáñez del Campo | Pdte. Bulnes y límite Urbano (tramo 15-16) | | 50 | E | |
| Avda. Gabriel González Videla | Pdte. Bulnes y Pakistán | P | 40 | P | |
| Avda. Gabriel González Videla | Pakistán y Río de las Minas | P | 40 | P | |
| Avda. Costanera del Estrecho | Río de las Minas Pedro Montt | P | 40 | P | |
| Avda. Costanera del Estrecho | Pedro Montt y Bellavista | E | 29 | P | Ensanche costado Poniente y Oriente |
| Avda. Costanera del Estrecho (ex 21 de mayo) | Bellavista y Límite Urbano (tramo 1-2) | E | 29 | P | Ensanche |
| 21 de Mayo | Paraguaya y Presidente Roca | E | 20 | P | Ensanche |
| Hernando de Magallanes | Pedro Montt y Yugoslavia | E | 20 | E | |
| Jorge Montt | Av. Costanera y Coronel Mardones | E | 20 | E | |
| Jorge Montt | Coronel Mardones y Manantiales | E | 20 | P | |
| Diagonal Don Bosco | Yugoslavia y Pedro Sarmiento de Gamboa | E | 20 | E | |

[147] Articulo modificado por Res. Nº30 del GORE Magallanes, publicada en el Diario Oficial el 19 de Agosto de 2004, incorpora nuevas vías.
[148] De acuerdo a lo establecido en la Ley Nº19.939 publicada en el Diario Oficial el 13 de Febrero de 2004, las utilidades públicas contenidas en este cuadro caducarán por el sólo ministerio de la Ley el 13 de Febrero de 2009.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

| VIALIDAD ESTRUCTURANTE[149]<br>Ancho entre Líneas Oficiales. | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de la vía | E<br>P | Existente<br>Proyectado | | | Observaciones |
| | *Tramo* | | Ancho | | |
| Avda. Pdte. Bulnes | Av. Carlos Ibáñez y Kuzma Slavic | E | 60 | E | |
| Avda. Pdte. Bulnes | Kuzma Slavic y Enrique Abello | E | 60 | E | |
| Avda. Pdte. Bulnes | Enrique Abello y Pedro Sarmiento de Gamboa | E | 60 | E | |
| Pedro Sarmiento de Gamboa | Chiloé y Pdte. Bulnes | E | 20 | P | Ensanche Sur |
| Chiloé | Independencia y Angamos | E | 20 | E | |
| Avda. España | Pedro Aguirre Cerda y las Heras | E | 50 | E | |
| Avda. España | Las Heras y Miraflores | P | 50 | P | |
| Avda. España | Miraflores y Maipú | E | Ancho existente | | |
| Avda. España | Maipú y Rómulo Correa | P | 50 | P | |
| Avda. España | Rómulo Correa y Coronel Mardones | E | 50 | E | |
| Avda. España | Coronel Mardones y el Ovejero | P | 50 | P | |
| Avda. España | El Ovejero y Rotonda el Bosque | E | 50 | E | |
| José Ignacio Zenteno | Avenida Independencia y El Ovejero | E | 20 | P | Ensanche ambos costados |
| Arturo Prat | Avenida Independencia y Pedro Aguirre Cerda | E | 20 | E | |
| Arturo Prat | Pedro Aguirre Cerda y Nueva Sur | P | 16 | P | |
| Manuel Rodríguez | Pedro Aguirre Cerda y nueva Sur (Avenida Jorge Alessandri R.) | P | 20 | P | |
| Sargento Aldea | Rómulo Correa y Manuel Aguilar García | E | 20 | P | Ensanche |
| Sargento Aldea | Manuel Aguilar García y Costanera Norte Río de las Minas | P | 20 | P | |
| Navarino | Kuzma Slavic y José Pestalozzi | E | 15 | E | Apertura enlace con Padre D´Agostini |
| Padre D' Agostini | José Pestalozzi y Picton | P | 15 | P | |
| Padre D' Agostini | Picton y El Ovejero | E | 15 | E | |
| José Martínez de Aldunate | Nueva Sur y Pedro Aguirre Cerda | P | 23 | P | |
| José Martínez de Aldunate | Pedro Aguirre Cerda y Daniel Cruz Ramírez | E | 23 | E | |
| José Martínez de Aldunate | Daniel Cruz Ramírez y Lord Thomas Cochrane | P | 23 | P | |
| Avda. Pdte. Eduardo Frei | Lord Thomas Cochrane y 1º de Mayo | E | 23 | P | |

[149] De acuerdo a lo establecido en la Ley Nº19.939 publicada en el Diario Oficial el 13 de Febrero de 2004, las utilidades públicas contenidas en este cuadro caducarán por el sólo ministerio de la Ley el 13 de Febrero de 2009.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Avda. Pdte. Eduardo Frei | 1º de Mayo y Manuel Aguilar García | P | 23 | P | |

| VIALIDAD ESTRUCTURANTE[150] Ancho entre Líneas Oficiales. | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nombre de la vía** | **E Existente<br>P Proyectado** | | | | **Observaciones** |
| | *Tramo* | | Ancho | | |
| Avda. Pdte. Eduardo Frei | Manuel Aguilar García y Teniente Serrano | E | 23 | E | |
| Eusebio Lillo | Nueva Sur y Pedro Aguirre Cerda | P | 15 | P | |
| Eusebio Lillo | Pedro Aguirre Cerda y Daniel Cruz Ramírez | E | 15 | E | |
| Eusebio Lillo | Daniel Cruz Ramírez y Lord Thomas Cochrane | P | 15 | P | |
| Eusebio Lillo | Lord Thomas Cochrane e Ignacio Carrera Pinto | E | 15 | E | |
| Nueva Sur | Costanera del Estrecho (ex 21 de Mayo) y prolongación Sur de Eusebio Lillo | P | 20 | P | |
| Pedro Aguirre Cerda | Costanera del Estrecho (ex 21 de Mayo) y Martínez de Aldunate | E | 24 | E | |
| Pedro Aguirre Cerda | Martínez de Aldunate y Límite Urbano Poniente | | 16 | P | |
| Ramón Carnicer | José Martínez de Aldunate y Eusebio Lillo | | 20 | P | Ensanche |
| Gaspar Marín | Arturo Prat y Eusebio Lillo | | 20 | E | |
| Avda. Pdte. Salvador Allende | Avda. Costanera del Estrecho y Límite Urbano Poniente (tramo 6-7) | | 50 | E | |
| Ignacio Carrera Pinto | Chiloé y Armando Sanhueza | | 12 | E | |
| Ignacio Carrera Pinto | Avda. España y Límite Urbano Poniente | | 20 | E | |
| Avda. República Sur | Chiloé y Arauco | | 15 | E | Entre tajamar del río y Línea Oficial |
| Costanera Sur Río de las Minas | Arauco y Pdte. Eduardo Frei | | 15 | E | Entre tajamar del río y Línea Oficial |
| Avda. República Norte | José Ignacio Zenteno y Armando Sanhueza | | 15 | E | Entre tajamar del río y línea oficial |
| Costanera Norte Río de las Minas | José Ignacio Zenteno y Avda. Pdte. Eduardo Frei | | 15 | P | Entre tajamar del río y línea oficial |
| Manuel Aguilar García | Sargento Aldea y Límite Urbano Poniente | | 20 | E | |
| Angamos | Avda. Costanera del Estrecho y José Ignacio Zenteno | | 20 | E | |
| General del Canto | José Ignacio Zenteno y Cirujano Videla | | 20 | E | |

[150] De acuerdo a lo establecido en la Ley Nº19.939 publicada en el Diario Oficial el 13 de Febrero de 2004, las utilidades públicas contenidas en este cuadro caducarán por el sólo ministerio de la Ley el 13 de Febrero de 2009.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| General del Canto | Cirujano Videla y Avenida Presidente Eduardo Frei | | 24 | E | |
| General del Canto | Avda. Pdte. Eduardo Frei y Límite Urbano Poniente | | 24 | P | |

| **VIALIDAD ESTRUCTURANTE[151]<br>Ancho entre Líneas Oficiales.** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nombre de la vía** | **E<br>P** | **Existente<br>Proyectado** | | | **Observaciones** |
| | *Tramo* | | Ancho | | |
| Rómulo Correa | Pdte. Bulnes y Avda. Pdte. Eduardo Frei | | 20 | E | |
| Rómulo Correa | Avda. Pdte. Eduardo Frei y Límite Urbano Poniente | | 20 | P | |
| Club Hípico | Avda. Gabriel González Videla y Avda. Pdte. Bulnes | | 15 | E | |
| Nueva Nor Oriente | Avda. Costanera del Estrecho y calle 1 Oriente | | Ancho existente | | |
| Nueva Nor Oriente | Calle 1 Oriente y Pdte. Bulnes | | 30 | P | Ensanche |
| Navarino | Picton y José Pestalozzi | | 20 | P | Apertura enlace con Padre D' Agostini |
| Padre D' Agostini | Enrique Abello Av. General Medina | | 20 | P | |
| Avda. Pdte. Eduardo Frei | General del Canto y Teniente Serrano | | 20 | E | |
| Avda. Pdte. Eduardo Frei | Teniente Serrano y Coronel Mardones | | 30 | P | |
| Avda. Pdte. Eduardo Frei | Coronel Mardones y Enrique Abello | | 30 | P | |
| Avda. Pdte. Eduardo Frei | Enrique Abello y Carlos Ibáñez del Campo | | 30 | P | |
| El Ovejero | Avda. Pdte. Bulnes y Río Pérez | | 20 | E | |
| El Ovejero | Río Pérez y Av. Circunvalación Poniente | | 20 | P | |
| Enrique Abello | Avda. Gabriel González Videla y Avda. Pdte. Eduardo Frei | | 20 | E | |
| Enrique Abello | Avda. Pdte. Eduardo Frei y Límite Urbano Poniente | | 20 | P | |
| Kuzma Slavic | Avda. Gabriel González Videla y Navarino | | 24 | E | |
| Hornillas | Padre Aliberti y José Martínez de Aldunate | | 20 | P | |
| Los Flamencos | Pdte. Bulnes y Límite Urbano Poniente | | 30 | P | Ensanche |
| Avda. Circunvalación Poniente | General del Canto y Carlos Ibáñez del Campo | | 30 | P | |
| Avda. El Bosque | Padre D' Agostini y Avda. Circunvalación Poniente | | 20 | | |

[151] De acuerdo a lo establecido en la Ley Nº19.939 publicada en el Diario Oficial el 13 de Febrero de 2004, las utilidades públicas contenidas en este cuadro caducarán por el sólo ministerio de la Ley el 13 de Febrero de 2009.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Cirujano Videla | General del Canto y Capitán Guillermos | | 20 | P | |
| Claudio Bustos | El Ovejero y Enrique Abello | | 20 | P | |
| Los Acacios | Enrique Abello y Avda. General Medina | | 20 | P | |

| **VIALIDAD ESTRUCTURANTE[152]<br>Ancho entre Líneas Oficiales.** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nombre de la vía** | **E<br>P** | **Existente<br>Proyectado** | | | **Observaciones** |
| | *Tramo* | | Ancho | | |
| Los Ganaderos | Avda. Los Generales y Carlos Ibáñez del Campo | | 20 | P | |
| Manantiales | José Davet y José Martínez de Aldunate | | 20 | P | |
| José González | José Urbano Baeriswyl y José Martínez de Aldunate | | 20 | P | |
| Los Ganaderos | Avda. Llaima y José Martínez de Aldunate | | 20 | P | |
| Los Generales | Pdte. Bulnes y Límite Zona I | | 20 | P | Ensanche |

[152] De acuerdo a lo establecido en la Ley Nº19.939 publicada en el Diario Oficial el 13 de Febrero de 2004, las utilidades públicas contenidas en este cuadro caducarán por el sólo ministerio de la Ley el 13 de Febrero de 2009.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

## VIAS TRONCALES[153]

| NOMBRE DE LA VIA | TRAMO | Eº | ACT. | PROY. | OBSERVACIONES |
|---|---|---|---|---|---|
| Manuel Rodríguez | Desde Avenida Jorge Alessandri R. hasta intersección con Avenida Circunvalación. | P | ---- | 45 | Apertura. Ref.: proyecto "Barrio Archipiélago de Chiloé". Debe contemplar un bandejón central de 14 m mínimo. |
| Av. Martínez de Aldunate | Desde Avenida Jorge Alessandri R hasta intersección con calle Santa Juana y Avenida Circunvalación. . | E | variable | 30 | |
| Av. Circunvalación | Desde calle Pedro Aguirre Cerda hasta intersección con calle Buggy Cross y Martínez de Aldunate. | E | ----- | 30 | Ref. Proyecto "Barrio Archipiélago de Chiloé" (nombre actual: Martínez de Aldunate). Ensanche al Oriente. |
| | Desde calle Santa Juana hasta intersección con proyección los Exploradores. | E | 25 | 30 | Ref. Proyecto "Barrio Archipiélago de Chiloé" (nombre actual: Martínez de Aldunate). Ensanche al oriente. |
| | Desde calle Los Exploradores hasta conexión con tramo existente 550 m aprox. en diagonal hacia el sur, hasta conexión con camino existente. | P | ---- | 30 | Apertura |
| | Desde punto descrito anteriormente hasta intersección con proyección Manuel Rodríguez, por camino Río de los Ciervos existente. | E | ---- | 30 | |
| | Desde punto descrito anteriormente por camino Río de los Ciervos existente. hasta intersección con proyección calle nueva NS-8 | E | ---- | 30 | |
| Circunvalación Calle Nueva O-P 103 | Desde intersección con proyección nueva N-S8 hasta vía local playa borde costero. | P | ---- | 25 | Apertura y Ensanche ambos costados último tramo. |
| Nueva Río de los Ciervos | Desde nueva N-S 101 hasta proyección Av. Circunvalación. | P | ---- | 30 | Apertura, camino existente parcialmente. |
| | Desde proyección Av. Circunvalación hasta Manuel Menéndez. | P | ---- | 30 | Ensanche ambos costados. |

[153] Vías incorporadas como aparecen en el texto por Res.Nº30 del Gore Magallanes, publicada en el diario oficial el 19 de Agosto de 2004. De acuerdo a lo establecido en la Ley Nº19.939 estas utilidades públicas caducarán el 19 de agosto de 2009.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

## VIAS COLECTORAS[154]

| NOMBRE DE LA VIA | TRAMO | Eº | ACT. | PROY. | OBSERVACIONES |
|---|---|---|---|---|---|
| Santa Juana | Desde intersección con calle Manuel Rodríguez hasta intersección con calle los Exploradores proyectada. | E | 20 | 20 | Se mantienen líneas oficiales. |
| | Desde intersección con calle los Exploradores proyectadas hasta intersección con calle Martínez de Aldunate. | E | ---- | 20 | Ensanche 20 m al norte desde línea oficial sur existente. |
| Calle Nueva O-P7 | Desde intersección con calle 21 de Mayo hasta intersección con calle Manuel Rodríguez. | P | ---- | 20 | Apertura. Ensanche de 20 m al norte desde límites prediales existentes. |
| Calle Nueva O-P8 | Desde calle Manuel Rodríguez hasta intersección con Avenida Circunvalación. . | P | ---- | 20 | Apertura |
| Calle Nueva O-P8 | Desde calle Manuel Rodríguez. hasta intersección con vía costera 21 de Mayo. | P | ---- | 20 | Apertura ensanche 2 m al norte desde límite predial existente. |
| Calle Nueva O-P9 | Desde intersección con 21 de Mayo hasta intersección con calle Manuel Rodríguez. | P | ---- | 20 | Apertura. Referencia 5 m al sur, 15 m al norte desde límite predial existente en los primeros 540 m aprox. |
| Calle Nueva O-P10 | Desde intersección con calle 21 de Mayo hasta intersección con calle Manuel Rodríguez proyectada. | P | ---- | 20 | Apertura parcial, según escrituras de bienes nacionales sobre predios militares (eje 23 m al Sur deslinde hijuela 11 regimiento Cochranne) |
| Calle Nueva O-P11 | Desde cruce con Diagonal sur proyectada hasta intersección con calle los Exploradores proyectada. | P | ---- | 20 | Apertura (según proyecto Barrio Archipiélago de Chiloé – SERVIU XII) |
| Calle Nueva N-S6 | Desde calle Nueva O-P9 hasta calle Diagonal sur proyectada | P | ---- | 20 | Apertura (según proyecto Barrio Archipiélago de Chiloé – SERVIU XII) |
| Los Exploradores | Desde intersección con calle Comandante Byron hasta intersección con calle Santa Juana. | P | ---- | 20 | Apertura (según proyecto Barrio Archipiélago de Chiloé – SERVIU XII) |
| | Desde intersección con calle Santa Juana hasta intersección con Av. Circunvalación. | P | ---- | 20 | Apertura (según proyecto Barrio Archipiélago de Chiloé – SERVIU XII) |

[154] Vías incorporadas como aparecen en el texto por Res.Nº30 del Gore Magallanes, publicada en el diario oficial el 19 de Agosto de 2004. De acuerdo a lo establecido en la Ley Nº19.939 estas utilidades públicas caducarán el 19 de agosto de 2009.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

## VIAS COLECTORAS[155]

| NOMBRE DE LA VIA | TRAMO | Eº | ACT. | PROY. | OBSERVACIONES |
|---|---|---|---|---|---|
| Calle Nueva N-S8 | Desde intersección con calle Nueva O-P7 proyectada hasta intersección con Av. Circunvalación. | P | ---- | 20 | Apertura continuidad de la vía |
| Calle Nueva N-S9 | Desde intersección con calle Nueva O-P8 (al sur del Parque María Behety hasta intersección con O-P10. | P | ---- | 20 | Apertura, continuidad de la vía. |
| Calle Nueva N-S9 | Desde intersección con calle Nueva O-P102 hasta intersección con O-P103 Circunvalación. | P | ---- | 20 | Apertura, continuidad de la vía. |
| Diagonal Sur proyectada | Desde intersección calles nueva O-P12 y nueva N-S7, hasta intersección con proyección Los Exploradores. | P | ---- | 25 | Apertura (según proyecto Barrio Archipiélago de Chiloé – SERVIU XII) |
| | Desde intersección con calles Nueva O-P11 y N-S6 hasta intersección con calle Manuel Rodríguez proyectada. | P | ---- | 25 | Apertura (según proyecto Barrio Archipiélago de Chiloé – SERVIU XII) |
| Calle Nueva O-P 101 | Desde proyección Av. Circunvalación hasta Manuel Menéndez . | P | ---- | 20 | Ensanche ambos costados. |
| Calle Nueva O-P 102 | Desde intersección con proyección Avenida Circunvalación hasta vía local playa borde costero. | P | ---- | 25 | Apertura y Ensanche ambos costados último tramo. |
| Calle Nueva N-S 100 | Desde Calle Buggy Cross hasta fin camino existente. | E | ---- | 20 | Ensanche ambos costados. |
| Calle Nueva N-S 101 | Desde intersección Av. Circunvalación hasta Nueva Río de los Ciervos. | E | ---- | 20 | Ensanche ambos costados. |
| Calle Nueva N-S 102 | Desde intersección nueva O-P 101 hasta Nueva Río de los Ciervos. | E | ---- | 20 | Ensanche ambos costados. |

[155] Vías incorporadas como aparecen en el texto por Res.Nº30 del Gore Magallanes, publicada en el diario oficial el 19 de Agosto de 2004. De acuerdo a lo establecido en la Ley Nº19.939 estas utilidades públicas caducarán el 19 de agosto de 2009.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

## VIAS DE SERVICIO[156]

| NOMBRE DE LA VIA | TRAMO | Eº | ACT. | PROY. | OBSERVACIONES |
|---|---|---|---|---|---|
| Calle Nueva O-P9 | Desde intersección con Manuel Rodríguez hasta intersección con Avenida Circunvalación. | P | ---- | 16 | Apertura |
| Antonio Bouganville | Desde calle Comandante Byron hasta intersección con calle Diagonal sur proyectada. | P | ---- | 15 | Apertura Ref. desde Santa Juana al Sur, corresponde a Vialidad de proyecto "Barrio Archipiélago de Chiloé. |
| Calle Nueva O-P12 | Desde cruce con Av Circunvalación (actual Santa Juana) hasta Diagonal Sur Proyectada. | P | ---- | 15 | Apertura |
| Calle Nueva N-S7 | Desde calle Santa Juana hasta cruce con calle Nueva O-P12. | P | ---- | 15 | Apertura |
| Calle Buggy Cross José Ascencio | Desde Avenida Circunvalación hasta calle Manuel Menéndez. | E | 19 | 19 | Mantiene ancho entre líneas oficiales. |
| Pasaje Miramar | Desde Avenida Costanera por el sur hasta su término. | E | 10 | 10 | Mantiene ancho entre líneas oficiales. |

**GUSTAVO NIETO DEL CANTO**
**ARQUITECTO**
**DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES**

PUNTA ARENAS, Enero 25 de 1993.

**ARQUITECTO LUIS INOSTROZA PINO**
**ASESOR URBANISTA**

Punta Arenas, Agosto de 2004

**LIP/xla.**

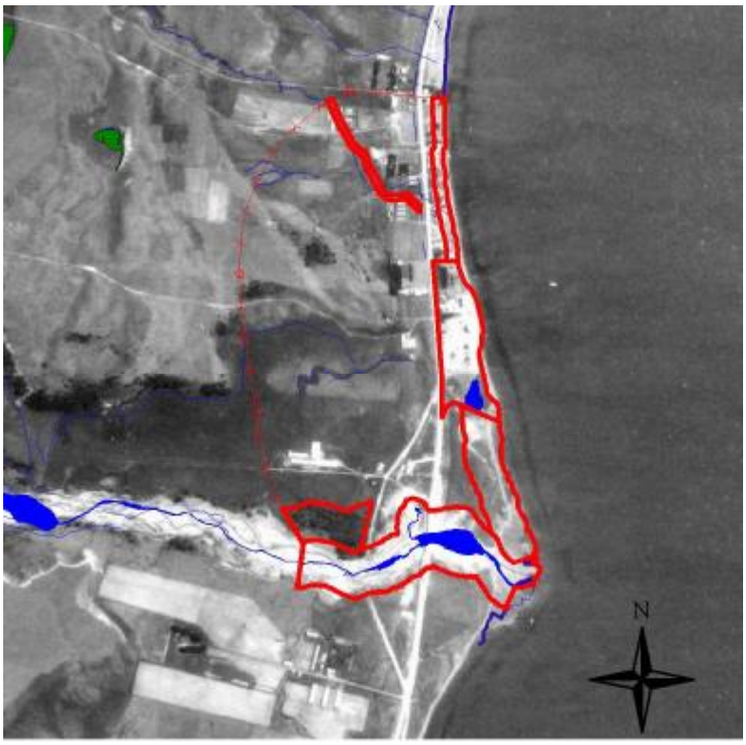
Actualización Asesoría Urbana, Abril de 2006.

[156] Vías incorporadas como aparecen en el texto por Res.Nº30 del Gore Magallanes, publicada en el diario oficial el 19 de Agosto de 2004. De acuerdo a lo establecido en la Ley Nº19.939 estas utilidades públicas caducarán el 19 de agosto de 2009.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

# ORDENANZA ESPECIAL
## SECTOR LEÑADURA




PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

# PLAN SECCIONAL ÁREA DE SEGURIDAD
# SECTOR LEÑADURA COMUNA DE PUNTA ARENAS.
# ORDENANZA ESPECIAL

## *C A P I T U L O I*

*Disposiciones Generales*

**ARTICULO 1**.- La presente Ordenanza establece las normas referentes al límite urbano, zonificación, usos de suelo, subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad que deberán observarse dentro del área territorial del Plan Seccional Área de Seguridad Sector LEÑADURA, graficada en el Plano P.S.L.E. – 1 en adelante el Plano y que complementan la información gráfica contenida en él.

**ARTICULO 2**.- El área jurisdiccional del presente Plan Seccional queda terminada por el límite urbano, constituido por la línea poligonal cerrada, cuyos puntos y tramos se describen en el artículo 6 de esta Ordenanza.

**ARTICULO 3**.- Todas las materias atingentes al desarrollo urbano que no se encuentren Reguladas en la presente Ordenanza se regirán por lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcción y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

**ARTICULO 4**.- De conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, le corresponderá a la Dirección de Obras Municipales de Punta Arenas la responsabilidad de aplicar las normas de la presente Ordenanza y a la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la XII Región la de supervigilar su cumplimiento y la interpretación técnica de sus disposiciones.

**ARTICULO 5.-** Cualquier trasgresión de las normas de la presente Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en los artículos 20° al 26° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

## *CA P I T U L O II*

*Descripción del Límite Urbano*

**ARTICULO 6**.- El límite urbano enunciado en el artículo 2 de la presente Ordenanza queda definido por los puntos y tramos que se describen a continuación:

| DESCRIPCIÓN DEL PUNTO | TRAMO DESCRIPCIÓN |
|---|---|
| 1. Intersección de la línea de la más baja marea de la costa del Estrecho de Magallanes, con línea imaginaria Paralela 60 metros al Sur del eje del Cauce del Río Leñadura. | |
| 2. Intersección de la línea imaginaria paralela 60 metros al Sur del eje del cauce del Río Leñadura, con la línea imaginaria paralela 325 metros al Poniente de la Línea Oficial Poniente de la Ruta 9, Punta Arenas Fuerte Bulnes | 1 –2<br>Línea sinuosa, paralela 60 metros al Sur del eje del cauce del Río Leñadura. |
| 3. Intersección de la línea imaginaria paralela 325 metros al Poniente de la Ruta 9, Punta Arenas – Fuerte Bulnes, Con la línea imaginaria paralela 60 m al Norte del eje del cauce del Río Leñadura. | 2 – 3<br>Línea imaginaria paralela 325 mts. al Poniente de la Línea Oficial Poniente de la Ruta 9, Punta. Arenas-Fuerte Bulnes, que une los puntos 2 y 3. |
| 4. Intersección del arco de radio virtual de 500 metros trazado desde la intersección del borde norte del "Sendero de Bajada al Estrecho de Magallanes" con la Línea Oficial Sur De la Ruta 9, Punta Arenas-Fuerte Bulnes. | 3 – 4 Arco que une los puntos 3 y 4. |
| 5. Intersección de la línea imaginaria paralela 500 metros al Poniente de la Línea Oficial Poniente de la Ruta 9, Punta Arenas-Fuerte Bulnes, con la Línea imaginaria perpendicular levantada en el punto de intersección de la Línea Oficial Sur de la Vía Estructurante 2, con la Línea Oficial Poniente de la Ruta 9, Punta Arenas – Fuerte Bulnes. | 4 – 5 Línea imaginaria paralela 500 metros al Poniente de la Línea Oficial Poniente de la Ruta 9, Punta Arenas – Fuerte Bulnes, que une los puntos 4 y 5. |



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

| DESCRIPCIÓN DEL PUNTO | TRAMO DESCRIPCIÓN |
|---|---|
| 6. Intersección de la línea imaginaria paralela 500 metros al Poniente de la Línea Oficial Poniente de la Ruta 9 Punta Arenas – Fuerte Bulnes, con el arco de radio virtual de 500 metros trazado desde un punto situado sobre la Línea Oficial Poniente de la Ruta 9, Punta Arenas – Fuerte Bulnes, a 170 metros al Norte de su intersección, con la Línea Oficial Sur de la vía Estructurante. | 5 –6 Línea imaginaria paralela 500 metros al Poniente de la Línea Oficial Poniente de la Ruta 9, Punta Arenas – Fuerte Bulnes, que une los puntos 5 y 6. |
| 7. Intersección del arco de radio virtual de 500 metros trazado desde el punto situado sobre la Línea Oficial Poniente de la Ruta 9, Punta Arenas–Fuerte Bulnes 170 metros al Norte de su intersección con la Línea oficial Sur de la Vía Estructurante 2 y el borde Sur del “Camino de Penetración Poniente”. | 6 – 7 Arco que une los puntos 6 y 7. |
| 8. Intersección de la prolongación imaginaria al Oriente del borde Sur del “Camino de Penetración Poniente”, con la línea de la más baja marea de la costa del Estrecho de Magallanes. | 7 – 8 Línea recta que une los puntos 7y 8.<br><br>8 – 1 Línea de la más baja marea de la costa, entre los puntos 1 y 8. |



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

## *C A P I T U L O I I I*

*Definiciones y Normas Generales*

**ARTÍCULO 7.-** Los siguientes términos tienen en esta Ordenanza el si significado que se expresa:

Coeficiente[157] de ocupación de 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.[158]

La superficie edificada se determinará por la proyección del edificio sobre el terreno, descontando el 100% de la proyección de aleros, balcones y cubiertas en voladizo.

Las terrazas y pavimentos exteriores no se contabilizarán.

Tampoco se contabilizarán los cobertizos ni otras construcciones ligeras cubiertas y abiertas por dos o más lados, siempre que no excedan del 10% de la superficie del terreno. El exceso sobre dicho porcentaje se contabilizará en un 50%.[159]

*Coeficiente 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[160]

*Densidad***:** número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, etc.)[161].

*Edificación aislada***:** la 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 instrumento de planificación territorial o, en su defecto, las que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.[162].

**ARTICULO 8.-** 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, éstos no podrán ser contrarios a su propósito de dar privacidad y protección, debiendo aprobar sus características la Dirección de Obras Municipales.

Los cierros en esquina deberán formar los ochavos previstos en los artículos 2.5.4, 2.5.5, 2.5.6 y 2.5.7[163] de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

[157] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; cambia definición.
[158] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; sustituye definición.
[159] Se debe atener a lo dispuesto en el artículo 5.1.10 y 5.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
[160] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; sustituye definición.
[161] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; sustituye definición.
[162] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; sustituye definición.
[163] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; sustituye artículos



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**ARTICULO 9.-** En los proyectos de obras nuevas y/o cambio de destino de las edificaciones será necesario considerar las siguientes unidades de estacionamiento:

- Equipamiento de seguridad: 1 unidad estacionamiento $m^2$ útiles construidos.

- Vivienda: 1 por cada vivienda.
- Agroindustrias y almacenamiento inofensivo: 1 cada 50 $m^2$ útiles construidos.

- Almacenamiento molesto y/o peligroso: 1 cada 20 $m^2$ útiles construidos.

Se considerará como superficie útil construida la que resulte de descontar a la superficie total construida lo siguiente: un 10% por concepto de muros estructurales y periféricos y la superficie común destinada a circulación (accesos, hall, pasillos, rampas, escaleras, etc.).

**ARTICULO 10**.- Los espacios e instalaciones destinados a equipamiento de seguridad deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad y seguridad que señala la legislación vigente y deberá emplazarse de acuerdo a las disposiciones de zonificación y uso de suelo que prescribe la presente Ordenanza. Deberán cumplirse además las normas sobre niveles máximos de ruido que señale el Ministerio de Salud, cuando proceda.

**ARTICULO 11**.- En las áreas de uso público como son las vías y áreas verdes existentes o que se formen en el futuro, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas complementarias a su uso específico tales como: Kioscos, juegos infantiles, fuentes de agua 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 de Punta Arenas[164].

**ARTICULO 12**.- La aprobación de proyectos de urbanización, como así mismo 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 la Ley General de Urbanismo y Construcciones y, además, por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización y de los Servicios respectivos.

## *C A P I T U L O IV*

Zonificación, Uso de Suelo y Normas Específicas

**ARTICULO 13**.- El área del Plan se divide en las Zonas que se señalan a continuación las que se grafican en el Plano. Los usos de suelo permitidos o prohibidos en ellas y las condiciones de subdivisión predial y de edificación que les son aplicables, son las siguientes:

**Zona Z S-1.** Corresponde a la Zona de Seguridad máxima de las instalaciones destinadas al almacenamiento y/o distribución de combustibles y las oficinas administrativas complementarias.

La subdivisión mínima predial en esta Zona deberá ser superior a 40.000 metros cuadrados.
Las instalaciones de almacenamiento y / o distribución de combustibles deberán cumplir con establecido en el D.L. N° 278, Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, de 1982.

**Zona Z S-2.** Corresponde a la Zona de Seguridad complementaria a las instalaciones de almacenamiento y/o procesamiento de combustibles.

[164] Sin perjuicio de lo establecido en el articulo 2.1.30.- de la O.G.U.y C.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

En esta Zona deberá controlarse estrictamente el proceso de ocupación y densificación del territorio por el emplazamiento de actividades y personas con el objeto de lograr las máximas condiciones de seguridad para las personas y las instalaciones.

Usos de suelo permitidos: Vivienda, equipamiento de seguridad, equipamiento de[165] áreas verdes[166], agroindustrias de todo tipo y almacenamiento inofensivo. Se considerará compatible con los usos antes señalados la actividad agrícola que se desarrolle en los predios de esta zona.

-Usos de suelo prohibidos: Todos los no indicados expresamente como permitidos.
-Superficie predial mínima : Para equipamiento de seguridad: no se establece.
-Para otros usos permitidos: 30.000 metros cuadrados.
-Frente predial mínimo[167]: Libre

| | |
|---|---|
| Coeficiente máximo de constructibilidad: | - Para equipamiento de Seguridad: no se establece.<br>- Para vivienda: 0.01. |
| Coeficiente[168] máximo de ocupación de suelo: | - Para equipamiento de Seguridad: no se establece.<br>- Para vivienda: 0.01[169]<br>- Para otros usos permitidos: 0.02[170]. |
| Densidad habitacional máxima: | -1 vivienda cada 3 há o su Equivalente de 2 hab/ha, considerando 6 personas por vivienda. |
| Sistema de agrupamiento: | - Aislado sin adosamientos. |
| Altura máxima de edificación: | - Para equipamiento de seguridad: no se establece.<br>- Para vivienda: 7 mts.<br>- Para otros usos permitidos: 9 metros. Las instalaciones de silos, molinos, estanques de agua potable y otros similares podrán sobrepasar dicha altura. |
| Ante jardín mínimo: | - Para equipamiento de seguridad: 15 metros.<br>- Para otros usos permitidos: 15 metros. |

Los indicadores correspondientes a coeficiente máximo de constructibilidad y coeficiente[171] máximo de ocupación de suelo no se aplicarán a las instalaciones complementarias a la explotación agrícola de los predios, tales como galpones de esquila, bodegas de herramientas e implementos de cultivo, leñeras, etc. Las edificaciones destinadas al almacenamiento y/o procesamiento de productos agrícolas, packing, frigoríficos y otros similares, se considerarán agroindustrias o almacenamiento según corresponda y les serán aplicables todas las normativas de la Zona.

**Zona ZR – 1.-** Corresponde a la zona de protección de riesgos de inundación de cauces naturales y quebradas. En esta zona no se permitirán edificaciones de ningún tipo y sólo podrán destinarse a forestación.

[165] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[166] El área verde no es un Equipamiento, se aplica O.G.U.y C.
[167] Tácitamente modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; elimina expresión. Aplica DDU 144 del 15/04/2005.
[168] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; sustituye concepto.
[169] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; sustituye valor.
[170] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; sustituye valor.
[171] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; sustituye concepto.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**Zona ZR–2.** Corresponde a la zona de protección ecológica y del patrimonio vegetal. En esta zona no se admitirán edificaciones de ningún tipo y sólo se permitirán en ella nuevas plantaciones o reposición y renovación de las especies vegetales y arbóreas existentes.

**Zona ZR–3.** Corresponde a las fajas de restricción costera establecidas para cautelar la concentración de actividades propias del litoral en torno a las instalaciones de almacenamiento o distribución de combustibles. En estas fajas quedan incluidos los territorios que constituyen el bien nacional de uso público playa y los terrenos de playa fiscal cuando corresponda, como asimismo, los terrenos de terceros que queden comprendidos por las fajas de restricción. En estas fajas no se permite la localización de ningún tipo de instalaciones, edificaciones o construcciones, salvo elementos de protección tales como enrocados, gavionados o similares, si fueran necesarios.

## *C A P I T U L O V*

*Vialidad*

**ARTICULO 14**.- Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas y el diseño de sus empalmes, serán definidos en los respectivos proyectos de los loteos, en seccionales o en estudios o proyectos de vialidad, según corresponda.

**ARTICULO 15**.- La vialidad estructurante del presente Plan con sus anchos entre Líneas oficiales, se indica en el siguiente cuadro:

| **Nombre de la vía** | *Tramo* | **Ancho entre Líneas oficiales metros** | **Observaciones** |
|---|---|---|---|
| Ruta 9,Punta Arenas -Fuerte Bulnes. | Entre Límite Urb. Norte y Límite urbano Sur. **E** | 25 | Regularización del Ancho. |
| Vía Estructurante 1. | Entre Ruta 9, Punta Arenas-Fuerte Bulnes Y límite norte ZR-1. **E** | 20 | Regularización del Ensanche. |
| | Entre límite norte ZR-1 y límite Urbano Sur. **P** | 20 | Apertura. |
| Vía Estructurante 2. | Entre la Ruta 9, Punta Arenas-Fuerte Bulnes, y límite Urbano Poniente. **E** | 15 | Regularización y Ensanche. |

**JULIA SAAVEDRA EWERT**
**ARQUITECTO**
**DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES**

Punta Arenas, 28 de Mayo de 1986



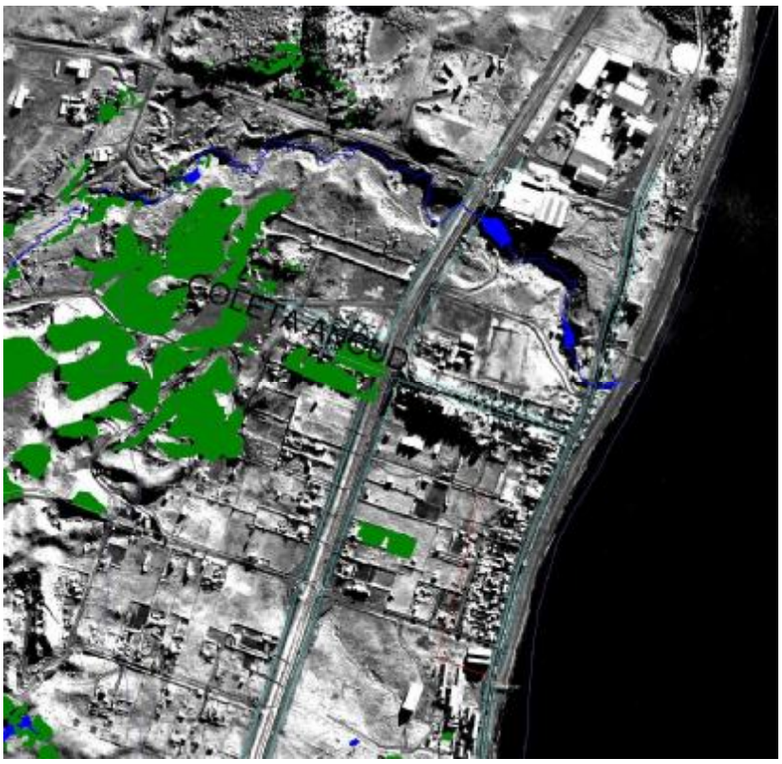
PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**LIP/.**
*Actualización Asesoría Urbana, Enero de 2002.*



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

# LIMITE URBANO
## RIO SECO




PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

***ERT/AOM***
20-10-71

N° 3643.- Santiago 27 de Junio de 1942.

Vistos estos antecedentes; lo dispuesto en el N° 1 del Artículo 78 de la ley de Organización y Atribuciones de las Municipalidades; lo informado por el Departamento de Municipalidades de Oficio 572, de 18 de Mayo último, y teniendo presente que con fecha 5 del actual se publicó en el Diario "El Magallanes" el Proyecto de Límites Urbanos de la población Río Seco,

**D E C R E T O :**

Fíjanse los siguientes límites urbanos para la población de Río Seco, de la Comuna de Magallanes del Departamento y Provincia del mismo:

**Norte**: Fondos de los sitios que acceden a la acera norte de la calle Eusebio Pizarro, distante 40 metros aproximadamente de esta acera, desde un punto distante 30 metros hacia el oeste del eje de la calle Carlos Miller hasta otro punto situado 30 metros hacia el oeste de la calle Bernardo Phillippi hasta un punto distante 30 metros hacia el norte del eje de la calle Goleta Ancud; de aquí continúa hacia el poniente según línea imaginaria paralela al lado norte de la calle Goleta Ancud hasta un punto distante 45 metros hacia el poniente del lado poniente de la calle Juan Williams; de aquí continúa hacia el norte según una línea imaginaria paralela al lado poniente de la calle Juan Willliams hasta un punto distante 90 metros hacia el norte del lado norte de la calle Goleta Ancud y de aquí sigue hacia el oriente según una línea imaginaria paralela a la calle Goleta Ancud, hasta la ribera del mar.

**Sur**: Una línea imaginaria paralela al lado sur de la calle 21 de septiembre, distante 50 metros hacia el sur de ese lado sur, desde la ribera del mar hasta un punto distante 30 metros hacia el poniente del eje de la calle Bernardo Phillippi.

**Este**: Ribera del mar, entre los extremos oriente de los límites urbanos norte y sur ya descritos.

**Oeste**: Una línea imaginaria paralela al eje de la calle Bernardo Phillippi, desde el extremo poniente del límite urbano sur ya descrito hasta un punto distante 40 metros hacia el sur del lado sur de la calle Eusebio Pizarro; de aquí continúa hacia el poniente según una línea imaginaria paralela al lado sur de la calle Eusebio Pizarro hasta un punto distante 30 metros hacia el poniente de la calle Carlos Miller y de aquí sigue hacia el norte según una línea recta imaginaria hasta el extremo poniente del límite urbano norte ya descrito.

Tómese razón, comuníquese, publíquese e insértese en el Boletín de Leyes y Decretos del gobierno.

POR ORDEN DEL PRESIDENTE.

Raúl Morales.

***Publicado en el Diario Oficial N° 19.311 del 18 de Julio de 1942***



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

**RESUMEN DE MODIFICACIONES DEL**

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUNTA ARENAS**

Vigencia desde fecha publicación Diario Oficial.

| D.S. | INSTRUMENTO | VIGENCIA | MATERIA |
|---|---|---|---|
| 189 | SECCIONAL | 18.11.86 | Seccional sector Leñadura |
| 34 | PRC | 18.04.88 | Plan Regulador Comunal de Punta Arenas |
| 136 | MODIFICACION | 03.08.88 | Desafecta Bien Nacional de Uso Público |
| 2 | SECCIONAL | 16.04.90 | Trazado Costanera del Estrecho |
| 3 | SECCIONAL | 17.04.90 | Cambio Uso de Suelo (Seccional E. Abello) |
| 8 | SECCIONAL | 17.07.90 | Seccional Avda. Los Flamencos |
| 15 | SECCIONAL | 14.01.91 | Seccional Bahía Catalina |
| **10** | **MODIFICACION** | **12.02.93** | **Cambio de usos de suelo** |
| 3 | MODIFICACION | 11.03.94 | Uso de Suelo Zona I |
| 26 | MODIFICACION | 15.04.96 | Subzona DA |
| 48 | MODIFICACION | 06.04.98 | Subzona DB |
| D.A.1.218 | ENMIENDA | 12.12.00 | Enmienda Rasantes |
| 32 | MODIFICACION | 21.01.00 | Modifica coeficientes de constructibilidad |
| 7 | MODIFICACION | 31.03.01 | Subzona DB |
| D.S. 75 | MODIFICACIÓN ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES | 25.08.01* | Modificación de definiciones y cambio de artículos citados. |
| Resolución N°44 | MODIFICACION PRC | 16.11.2001 | Modifica coeficientes de Constructibilidad y Ocupación de suelo Zona I.- |
| Resolución N°36 | MODIFICACION PRC | 15.01.2004 | Modifica coeficientes de Constructibilidad, Ocupación de suelo y subdivisión predial mínima zona F2. |
| Resolución Nº30 | MODIFICACION PRC | 19.08.2004 | Ampliación Límite Urbano Sur Río de los Ciervos. |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

* Vigencia diferida. Publicación D.O. 25/06/2001.

**Arquitecto Luis Inostroza Pino**
**Asesor Urbanista**

**Actualización Asesoría Urbana, Marzo de 2009**

LIP

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com