

Gobierno Regional de Los Lagos
APRUEBA PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUINCHAO, LOCALIDAD DE ACHAO
(Resolución)

Núm. 28 afecta.- Puerto Montt, 10 de junio de 1999.- Vistos:

a) El decreto exento N° 1.822, de 30/10/97, de la I. Municipalidad de Quinchao, por el cual se aprueba el Plan Regulador Comunal de Quinchao, localidad de Achao, en conformidad a lo indicado en la Memoria Explicativa, el Estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, la Ordenanza Local y el Plano Código PRC-ACH-01, elaborado a escala 1:2.000, por la I. Municipalidad de Quinchao;

b) La Res. Ex. N° 742, de 17/11/98, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de esta Región, la que aprueba el Informe Técnico del 17/11/98, del Jefe del DDUI, de esa Seremi, por el que se recomienda acoger en forma favorable la proposición de formulación del Plan Regulador Comunal de Quinchao, localidad de Achao;

c) El Certificado N° 047, de 02/06/98 del Secretario Ejecutivo del Core, que informa que en la sesión ordinaria N° 60, de 27/05/99, el Core aprobó el Plan Regulador Comunal de Quinchao, localidad de Achao;

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

Resuelvo:

1.- Apruébase el Plan Regulador Comunal de Quinchao, localidad de Achao, comuna de Quinchao, provincia de Chiloé, en conformidad a lo indicado en la Memoria Explicativa, Estudio de Factibilidad de Agua y Alcantarillado y Ordenanza Local y el Plano PRC-ACH-01, denominado "Plan Regulador Comunal de Quinchao, localidad de Achao", a escala 1:2.000, documento elaborado por la I. Municipalidad de Quinchao.

2.- El texto de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Quinchao, que se aprueba en el punto anterior es el siguiente:

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

Tómese razón, comuníquese, publíquese y archívese.- Rabindranath Quinteros Lara, Intendente.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUINCHAO, LOCALIDAD DE ACHAO
ORDENANZA LOCAL
CAPITULO I
Disposiciones generales

Artículo 1.- Las disposiciones de la presente Ordenanza Local contienen las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, las que regirán dentro del Área Territorial del Plan, graficada en el Plano PRC-ACH-01, a escala 1:2.000, en adelante el Plano, y que complementan la información gráfica contenida en él.

Artículo 2.- El área de aplicación del Plan corresponde al área urbana comprendida en la línea poligonal cerrada 1-2-3-4-5-1 que la delimitan y que constituyen el límite urbano, cuyos puntos y tramos se describen en el artículo 6 de la presente Ordenanza Local.

Artículo 3.- Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encuentren normadas en la presente Ordenanza Local, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y de las demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

Artículo 4.- De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la Dirección de Obras Municipales de Quinchao la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza Local, y a la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la X Región de Los Lagos la supervisión de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

Artículo 5.- La inobservancia de las normas de la presente Ordenanza Local será sancionada de acuerdo a lo previsto en los artículos 20 al 26 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO II
Descripción del límite urbano

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

Punto	Definición del punto	Tramo	Definición del tramo
1	Intersección de línea de aguas máximas del mar, con proyección hacia el norte de una línea imaginaria equidistante trazada 150 m hacia el oriente del eje del Camino Nuevo a Quinchao.		
2	Intersección de una línea equidistante imaginaria trazada 150 m hacia el oriente del eje del Camino Nuevo a Quinchao, proyectada hacia el sur, con línea imaginaria equidistante trazada 30 m hacia el sur-oriente del eje de Camino vecinal.		

		1-2	Línea sinuosa trazada a 150 m hacia el oriente del eje del Camino Nuevo a Quinchao, que une los puntos 1 y 2 descritos.
3	Intersección de proyección hacia el poniente de línea imaginaria trazada 400 m hacia el sur del eje de Calle Ricardo Jara, con proyección hacia el sur de línea equidistante imaginaria trazada 150 m hacia el poniente del eje del Camino a Curaco de Vélez, en su tramo norte-sur.		
		2-3	Línea sinuosa trazada a 400 m hacia el sur del eje de Calle Ricardo Jara, que une los puntos 2 y 3 descritos.
4	Intersección de proyección hacia el norte de línea imaginaria trazada 150 m hacia el sur del eje del Camino a Curaco de Vélez, en su tramo nortesur, con línea imaginaria trazada 150 m hacia el norte del eje del Camino a Curaco de Vélez, en su tramo oriente-poniente.		
		3-4	Línea sinuosa trazada a 150 m hacia el poniente del eje del Camino a Curaco de Vélez, que une los puntos 3 y 4 descritos.
5	Intersección de proyección hacia el oriente de línea imaginaria equidistante trazada 150 m hacia el norte del eje del Camino a Curaco de Vélez, en su tramo oriente-poniente, con línea de aguas máximas del mar.		
		4-5	Línea sinuosa trazada a 150 m hacia el norte del eje del Camino a Curaco de Vélez que une los puntos 4 y 5 descritos.
		5-1	Línea sinuosa correspondiente a la línea de aguas máximas del mar que une los puntos 1 y 5 descritos.

CAPITULO III
Definiciones y normas generales

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

Coefficiente de ocupación del suelo:

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

Coefficiente de constructibilidad:

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

Edificación aislada:

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

Edificación pareada:

Es la que corresponde a dos edificaciones que se construyen simultáneamente, o diferidas en el tiempo, emplazada a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo.

Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.

Edificación continua:

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

Altura de edificación:

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

Suelo natural:

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

Densidad bruta:

Número de unidades de vivienda por unidad de superficie, medida ésta a ejes de vías incluidos los espacios de uso público y de equipamiento.

Artículo 8.- Rasantes y distanciamientos.

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

Artículo 9.- Adosamientos.

En esta materia se estará a las normas establecidas en el artículo 2.6.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N° 47 (V. y U.), de 1992. Los distanciamientos mínimos de los adosamientos a la línea de edificación, se establecen para cada zona en el artículo 22 de la presente Ordenanza Local.

Artículo 10.- Cierros exteriores.

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

Cuando se consulten cierros en los sitios ya edificados o por edificarse, éstos no podrán ser contrarios a su propósito de dar privacidad y protección, debiendo aprobar sus características la Dirección de Obras Municipales. La altura máxima de los cierros exteriores será de 1,80 m.

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

Para las vías de carácter estructurante definidas en el artículo 26 de la presente Ordenanza Local, los ochavos tendrán una longitud mínima de 4 metros.

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

Artículo 11.- Antejardines.

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

Respecto a la profundidad del antejardín se estará a lo dispuesto en el artículo 20 de la presente Ordenanza Local.

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

En los predios esquinas, y cuando el destino sea vivienda unifamiliar se exigirá antejardín cuando corresponda solo en el frente en que se ubique el acceso a la vivienda, quedando el otro costado liberado de tal exigencia. No obstante lo anterior, cuando el predio enfrente 2 vías de carácter estructurante (definidas en el Artículo 25 de la presente Ordenanza Local), lo consignado precedentemente no será aplicable.

Artículo 12.- Estacionamientos.

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

Los estacionamientos deberán tener las dimensiones libres de 2,50 m de ancho y 5,20 m de largo, aceptándose un máximo de un 5% de pendiente. Los boxes de edificios de estacionamientos deberán cumplir además con las normas pertinentes establecidas en el título 4 capítulo 11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

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

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

Cuando en un predio se consulte el emplazamiento de 100 o más unidades de estacionamiento, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.4.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Los accesos de los estacionamientos no podrán modificar las características peatonales de las aceras, ni disminuir su ancho debiendo contar con la autorización del Serviu X Región para definir las características del proyecto.

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

Uso de suelo	Zona	Exigencias mínimas
Vivienda	ZU-1	1 por vivienda
	ZU-2	0,5 por vivienda
	ZU-3	0,25 por vivienda
	ZU-4	0,5 por vivienda
	ZEx-1	1 por vivienda
	ZEx-2	1 por vivienda
Salud	ZEx-3	1 por vivienda
	ZU-1	1 cada 50 m ²
	ZU-2	1 cada 100 m ²
	ZU-3	1 cada 200 m ²
	ZU-4	1 cada 200 m ²
	ZEx-1	1 cada 50 m ²
Educación	ZEx-2	1 cada 50 m ²
	ZEx-3	1 cada 50 m ²
	ZU-1	1 cada 100 alumnos
	ZU-2	1 cada 150 alumnos
	ZU-3	1 cada 250 alumnos
	ZU-4	1 cada 250 alumnos
Seguridad	ZEx-1	1 cada 100 alumnos
	ZEx-2	1 cada 100 alumnos
	ZEx-3	1 cada 100 alumnos
	ZU-1	1 cada 100 m ²
	ZU-2	1 cada 100 m ²
	ZU-3	1 cada 150 m ²
Culto	ZU-4	1 cada 150 m ²
	ZEx-1	1 cada 100 m ²
	ZEx-2	1 cada 100 m ²
	ZEx-3	1 cada 100 m ²
	ZU-1	1 cada 100 m ²
	ZU-2	1 cada 100 m ²
	ZU-3	Sin exigencias
	ZU-4	Sin exigencias
	ZEx-1	1 cada 100 m ²
	ZEx-2	1 cada 100 m ²

Cultura	ZEx-3	1 cada 100 m ²
	ZU-1	1 cada 100 m ²
	ZU-2	1 cada 100 m ²
	ZU-3	Sin exigencias
Organización Comunitaria	ZU-4	Sin exigencias
	ZEx-1	1 cada 100 m ²
	ZEx-2	1 cada 100 m ²
	ZEx-3	1 cada 100 m ²
	ZU-1	1 cada 100 m ²
	ZU-2	1 cada 150 m ²
Deportes	ZU-3	Sin exigencias
	ZU-4	Sin exigencias
	ZEx-1	1 cada 100 m ²
	ZEx-2	1 cada 100 m ²
	ZEx-3	1 cada 100 m ²
	ZU-1	1 cada 18 pers.de capacidad
Esparcimiento	ZU-2	1 cada 18 pers.de capacidad
	ZU-3	1 cada 18 pers.de capacidad
	ZU-4	1 cada 18 pers.de capacidad
	ZEx-1	1 cada 18 pers.de capacidad
	ZEx-2	1 cada 18 pers.de capacidad
	ZEx-3	1 cada 18 pers.de capacidad
Turismo	ZU-1	1 cada 4 pers. de capacidad
	ZU-2	1 cada 6 pers. de capacidad
	ZU-3	1 cada 18 pers. de capacidad
	ZU-4	1 cada 24 pers. de capacidad
	ZEx-1	1 cada 6 pers. de capacidad
	ZEx-2	1 cada 6 pers. de capacidad
Comercio Minorista	ZEx-3	1 cada 6 pers. de capacidad
	ZU-1	1 cada 50 m ²
	ZU-2	1 cada 80 m ²
	ZU-3	1 cada 150 m ²
	ZU-4	1 cada 200 m ²
	ZEx-1	1 cada 50 m ²
Servicios Públicos	ZEx-2	1 cada 50 m ²
	ZEx-3	1 cada 50 m ²
	ZU-1	1 cada 50 m ²
	ZU-2	1 cada 100 m ²
	ZU-3	1 cada 150 m ²
	ZU-4	1 cada 150 m ²
Servicios profesionales	ZEx-1	1 cada 50 m ²
	ZEx-2	1 cada 50 m ²
	ZEx-3	1 cada 50 m ²
	ZU-1	1 cada 50 m ²
	ZU-2	1 cada 100 m ²
	ZU-3	Sin exigencias
	ZU-4	Sin exigencias
	ZEx-1	1 cada 50 m ²
	ZEx-2	1 cada 50 m ²
	ZEx-3	1 cada 50 m ²

Actividades	Usos de suelo	Zonas	Exigencias mínimas
Actividades Productivas	Talleres	ZU-3	1 cada 50 m ²
		ZU-4	1 cada 100 m ²
		ZU-1	1 cada 50 m ²
		ZEx-2	1 cada 50 m ²
		ZEx-3	1 cada 50 m ²
		ZU-1	1 cada 100 m ²
	Industria Almacenamiento	ZU-2	1 cada 100 m ²
		ZU-3	1 cada 150 m ²
		ZU-4	1 cada 150 m ²
		ZU-1	1 cada 150 m ²
		ZEx-2	1 cada 100 m ²
		ZEx-3	1 cada 100 m ²
Estab. Impacto Similar	ZU-2	1 cada 120 m ²	
	ZU-3	1 cada 120 m ²	
	ZU-4	1 cada 120 m ²	
	ZU-1	1 cada 120 m ²	
	ZEx-2	1 cada 120 m ²	
	ZEx-3	1 cada 120 m ²	
Servicios Artesanales	ZU-2	Sin exigencias	
	ZU-3	Sin exigencias	
	ZU-4	Sin exigencias	
	ZU-1	Sin exigencias	
	ZEx-2	Sin exigencias	
	ZEx-3	Sin exigencias	
Vialidad y Transporte	Terminales Rodoviarios	ZU-2	1 por andén
		ZU-3	1 por andén
		ZU-4	1 por andén
		ZU-1	1 por andén
		ZEx-3	1 por andén
		ZU-3	1 por andén
	Terminales Agropecuarios y Pesqueros	ZU-4	1 por andén
		ZU-1	1 por andén
		ZEx-3	1 por andén

Artículo 13.- Edificios de equipamiento.

Todo espacio destinado a equipamiento deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la legislación vigente y deberá emplazarse de acuerdo a las

disposiciones sobre actividad en el suelo urbano que establezca el presente Plan Regulador. Se deberá procurar que el emplazamiento de edificios con afluencia masiva de público no provoque impactos negativos, tanto en el tránsito vehicular de las vías que enfrentan, como en la calidad ambiental de la respectiva zona.

Artículo 14 Bienes nacionales de uso público.

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

Artículo 15.- Urbanización.

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

Artículo 16.- Normas especiales sobre estilo arquitectónico, marquesinas y portales.
a) Estilo arquitectónico

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

Mirador:

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

Galería vidriada:

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

Acceso cubierto por techumbre:

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

Bowindows:

Ventana cuyo plano vidriado sobresale del plano de la fachada.

Balcón cubierto por techumbre:

Espacio semiexterior en segundo piso o superior, cubierto por prolongación de la techumbre, o por techos construidos especialmente para los efectos.

Lucarnas para iluminación de mansardas:

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

Cubierta a dos aguas truncada por pequeños faldones:

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

Arco de madera bajo aleros:

Elemento de madera aserrada o cortada a mano de alerce, ciprés de las Guaitecas o canelo, en vigas que sobresalen del mismo frontón, y unido con el alero mediante piezas de madera colocadas en forma radial, conformando un conjunto con fines estructurales y decorativos.

Puertas atableradas:

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

Capitel de madera:

Elementos decorativos y estructurales que coronan las columnas de madera.

Tejuelas de madera para revestimientos de cubiertas:

Elementos de madera aserrada o cortada a mano de alerce, ciprés de las Guaitecas o canelo, que se emplean para recubrir las cubiertas de edificaciones públicas o privadas.

Tejuelas de madera para revestimientos de tabiques exteriores:

Elementos de madera aserrada o cortada a mano de alerce, ciprés de las Guaitecas o canelo, que se emplean para recubrir los paramentos exteriores de los tabiques de edificaciones públicas o privadas.

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

Vías	Tramos
Calle Delicias	Entre calle 21 de Mayo y calle Zañartu
Calle Ricardo Jara	Entre Límite Urbano y calle Serrano
Calle Serrano	Entre calle Ricardo Jara y Rampa
Calle Progreso	Entre calle Sargento Aldea y calle Serrano
Calle Pedro Montt	Entre calle Serrano y calle Zañartu
Calle Zañartu	Entre calle Pedro Montt y Costanera
Calle Amunátegui	Entre calle Pedor Montt y Costanera

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

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

- Para edificaciones de hasta 6 m de altura, un 60% de su superficie.
 - Para edificaciones sobre 6 m de altura, un 40 % de su superficie.
- 2).- Las techumbres deberán terminar en aleros que sobresalgan un mínimo de 50 cm medidos desde el plomo de las fachadas.

3).- Los proyectos consultarán a lo menos 3 de los siguientes elementos:

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

- Puertas de madera atablerada con tableros tallados
- Ventanas con postigos de madera y jardineras de madera bajo el alféizar
- Capitel de madera
- Tejuelas de madera para revestimientos de cubiertas.
- Tejuelas de madera para revestimientos de tabiques exteriores.

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

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

b) Marquesinas y portales.

Establécense en forma obligatoria la implementación de portales y marquesinas en las vías y tramos que se señalan más adelante, teniéndose presente las siguientes definiciones:

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

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

Características y exigencias de construcción.

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

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

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

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

a) Cubierta:

- Tejuela de madera
- Plancha de fierro galvanizado
- Otra expresamente autorizada por la Dirección de Obras Municipales

b) Estructura de cubierta:

- Madera
- Pilar de madera de sección no inferior a 6" x 6"

e) Elementos soportantes:

- De madera

d) Elementos de antetecho:

- Cerámica y/o baldosas de color

e) Revestimiento de piso:

- Radier afinado a color
- Hormigón gravillado
- Adoquines de piedra, u hormigón

f) Iluminación artificial:

- Focos simples directos
- Luz tipo fluorescente
- Luces especiales de fantasía.
- Otras soluciones.

g) Color:

- El color de todas las estructuras será aquel que permita destacar el aspecto natural de las maderas, permitiéndose a lo más matices opacos de tonos café claros y oscuros.

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

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

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

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

Calle	Tramo	Tipo estructura
Serrano	Ricardo Jara y Rampa	Portal
Delicias	En 50 m al oriente y poniente de calle Serrano	Portal
Pedro Montt	En 50 m al oriente de calle Serrano	Portal
Progreso	En 50 m al poniente de calle Serrano	Portal

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

Artículo 17.- Edificación en predios existentes.

Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies y frentes mínimos

establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

Artículo 18.- Estaciones de servicio automotor y bombas de bencina

Definiciones:

“**Bombas de bencina**”: Local destinado principalmente al expendio de bencinas, petróleo diesel, parafina y lubricantes.

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

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

- a). - No se permitirá la localización de bombas de bencina o centros de servicio automotriz en Bienes Nacionales de Uso Público, ni en terrenos particulares ubicados a una distancia inferior a 80 m de equipamientos existentes de salud, culto, educación y seguridad.
- b).- Las pistas de circulación interna de las bombas de bencina o centros de atención automotriz no podrán conectarse a las vías públicas a menos de 8 m de distancia de cualquier intersección de dichas vías. Asimismo, los ejes de las citadas pistas deberán formar ángulos no inferiores a 45° ni mayores a 70°, con los ejes de las vías públicas a las que se conecten.
- c). - Las construcciones y espacios destinados a la circulación, atención y estacionamiento de vehículos deberán cumplir con una distancia mínima de 5 m a los deslindes de las propiedades vecinas. No obstante, las construcciones destinadas a salón de ventas y oficinas, podrán adosarse de acuerdo a las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D. S. N° 47 (V. y U.), de 1992 y lo dispuesto en el artículo 22 de la presente Ordenanza Local.

CAPITULO IV

Definición de macro-áreas, zonificación, usos de suelo y normas específicas

Párrafo 1. Macro-áreas

Artículo 19.- El presente Plan Regulador Comunal de Quinchao comprende las siguientes áreas, atendiendo a su grado de consolidación:

- Áreas consolidadas
- Áreas de extensión urbana
- Áreas de restricción

Los límites de estas áreas se grafican en el Plano código PRC-ACH-01 y sus respectivos contenidos se atenderán a las siguientes definiciones:

Áreas consolidadas:

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

Los límites exteriores de estas áreas se denominan “Límites de Consolidación”.

Áreas de extensión urbana:

Son las áreas planificadas externas a las áreas consolidadas, capaces de recibir el crecimiento en extensión previsto para el centro poblado en los próximos 30 años siguientes a la aprobación del Plan Regulador. En estas áreas, se aplican las normas que corresponden a las Zonas Urbanas en las cuales se emplazan, a medida que vayan siendo ocupadas por el centro poblado.

Áreas de restricción:

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

Áreas especiales:

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

Párrafo 2. Zonificación

Artículo 20.- El área urbana está conformada por las siguientes zonas, graficadas en el plano:

a) Zonas consolidadas

- ZU-1
- ZU-2
- ZU-3
- ZU-4
- ZU-I

b) Zonas de extensión urbana

- ZEx-1 Zona de extensión urbana de primera prioridad
- ZEx-2 Zona de extensión urbana de segunda prioridad
- ZEx-3 Zona de extensión urbana de tercera prioridad

c) Zonas especiales

- ZE-1 Zona especial deportiva de estadio
- ZE-2 Zona especial de costanera y embarcadero
- ZE-3 Zona especial de equipamiento educacional

d) Zonas de restricción y protección

- ZR-1 Resguardo de terrenos de playas fiscales
- ZR-2 Protección de vertientes y cauces naturales de agua
- ZR-3 Restricción por fuertes pendientes
- ZR-4 Restricción de cementerios
- ZR-4a Faja de restricción perimetral de cementerios
- ZP-1 Protección de captaciones de agua

Párrafo 3. Usos de suelo y normas específicas

Artículo 21.- Tipologías de usos de suelo.

Para efectos de la presente ordenanza se reconoce la siguiente tipología básica de

usos de suelo:

- a) Vivienda
- b) Equipamiento
- c) Actividades productivas
- d) Transporte

EQUIPAMIENTO

Constituyen equipamiento los terrenos y edificios destinados a:

- Salud
- Educación
- Seguridad
- Culto
- Cultura
- Organización comunitaria
- Áreas verdes
- Deportes
- Esparcimiento
- Turismo
- Comercio minorista
- Servicios públicos
- Servicios profesionales

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

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

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

Tipo	Escala regional interurbana	Escala comunal	Escala vecinal
Salud	Hospitales Clínicas	Clínicas Postas Centros médicos	Dispensarios Consultorios
Educación	Universidades Academias	Liceos Institutos Colegios	Escuelas básicas Jardines infantiles Parvularios
Seguridad	Bases militares Cuarteles Cárceles	Comisarías Tenencias Bomberos	Retenes
Culto	Catedrales Templos Santuarios	Templos Parroquias	Capillas
Cultura	Museos Bibliotecas Salas de Concierto Teatros Auditoriums Zoológicos Jardines botánicos	Bibliotecas Salas de concierto Auditoriums Teatros Casas de Cultura	Bibliotecas
Organizac. Comunitaria		Juntas de vecinos	Juntas de vecinos Centros de madres Centros sociales
Áreas verdes	Parques nacionales Santuarios de la naturaleza Grandes parques	Parques Plazas	Plazas Jardines Juegos infantiles
Deportes	Grandes estadios Canchas Centros deportivos Medialunas Coliseos	Estadios Canchas Piscinas Centros deportivos Gimnasios	Canchas
Esparcimiento	Hipódromos Circos Clubes sociales Parques de entrecenc. Zona de picnic	Teatros Cines Clubes sociales Discotecas Restaurantes Quintas de recreo	Cines Juegos electrónicos Bares Fuentes de soda
Turismo	Hoteles Moteles	Hoteles Moteles Hospederías Residenciales	Hosterías Casinos
Comercio Minorista	Centros comerciales Supermercados Grandes Tiendas Termin. de distribución	Centros comerciales Mercados Supermercados Ferias libres Locales comerciales Playas y edificios de estacionamiento	Locales comerciales Ferias libres Playas de estacionamiento
Servicios Públicos	Servicios de utilidad pública Servicios de la Administración Pública	Municipios Juzgados Correos Telégrafos Servicios de utilidad pública Centros de llamado	Correos Centros de llamado
Servicios profesionales		Oficinas en general Bancos	Oficinas en general Bancos

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Se considerarán Actividades Productivas las que se definen a continuación:

- **Industrias:** predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se realizan actividades de producción, extracción, procesamiento y/o transformación de productos finales, intermedios o insumos, para lo cual se emplean más de 10 personas.

- **Talleres:** predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se desarrollan las actividades antes señaladas para las industrias, o parte de ellas como montajes y/o reparaciones, etc., ocupando para ello no más de 10 personas, salvo panaderías y similares.

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

- **Establecimientos de impacto similar:** predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se realizan actividades de venta de maquinarias, de materiales de construcción, de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos, y las bombas de bencina y estaciones de servicio automotor, entendiéndose por este último aquel local destinado al expendio de bencina, petróleo diesel, parafina, lubricantes y otros productos de similar naturaleza para vehículos motorizados y que preste servicios de lavado, lubricación, revisión o mantención de vehículos, o bien que sólo preste estos últimos servicios descritos.

- **Servicios artesanales:** Establecimientos donde se desarrollan artesanías u oficios menores sin perjuicio del uso residencial tales como peluquerías, sastrerías, gasfiterías, reparadoras de calzado, pastelerías, etc.

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

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

- **Molestas:** Aquellas cuyo proceso de extracción, tratamiento de insumos, fabricación o almacenamiento de materias primas o productos finales puede ocasionalmente causar daños a la salud o la propiedad y que normalmente quedan circunscritos al predio de la propia instalación o bien, aquellas que pueden atraer moscas o roedores, producir ruidos o vibraciones, provocar excesivas concentraciones de tránsito o estacionamiento en las vías de uso público, causando con ello molestias que se prolonguen a cualquier período del día o de la noche.

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

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

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

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

- Las calificadas como inofensivas podrán emplazarse en zonas mixtas con vivienda u otras actividades urbanas, según lo determina el artículo 22 de la presente Ordenanza Local.
Los servicios artesanales siempre deberán ser inofensivos para ser considerados como tales. De lo contrario serán considerados como talleres.
- Las actividades productivas calificadas como molestas generarán zonas exclusivas para su emplazamiento, las cuales deberán ubicarse en zonas de extensión urbana.
- No se permitirá, en las áreas urbanas, el emplazamiento de actividades productivas calificadas como peligrosas o insalubres. Por consiguiente, su localización será en el Área Rural y su autorización se ceñirá a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, debiendo contar con el cambio de uso de suelo respectivo autorizado por el Servicio Agrícola y Ganadero X Región, y con el informe previo favorable de la Secretaría Regional Ministerial del Minvu X Región.

VIALIDAD Y TRANSPORTE

Respecto a la Vialidad y Transporte, estos se entienden como un uso de suelo siempre permitido. No obstante, los espacios destinados a actividades complementarias a la vialidad, tales como estaciones ferroviarias, rodoviarias, depósitos de buses, etc. se detallarán cuando corresponda en las distintas zonas que se indican en el artículo 22 de la presente Ordenanza Local.

Artículo 22.- Límites de zonas.

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

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

Artículo 23.- Usos de suelo y normas específicas.

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

Zona ZU-2

A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:

1.- Vivienda.

2.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) Escala regional e interurbana: Salud; educación; cultura; turismo; comercio minorista; servicios públicos.

b) Escala comunal: De todo tipo definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local a excepción de:

- Esparcimiento: discotecas, quintas de recreo, boites, cabarets y similares

- Deportes: estadios.

c) Escala vecinal: De todo tipo definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local.

3.- Actividades Productivas:

a) Establecimientos de impacto similar

b) Servicios artesanales: sólo inofensivos

c) Almacenamientos.

4.- Actividades complementarias a la vialidad y transportes:

a) Terminales rodoviarios.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

c1.- Superficie predial mínima	250 m ²
c2.- Frente predial mínimo	10 m.
c3.- Coeficiente de ocupación de suelo	0,65
c4.- Coeficiente de constructibilidad	1.8
c5.- Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo Profundidad máxima de la faja continua 70%

c6.- Altura máxima de edificación

- para la edificación aislada y pareada

9 m o 3 pisos

- para la edificación continua

6 m o 2 pisos

Se permitirá edificación aislada sobre la placa continua, la cual se regirá por lo establecido sobre rasantes y distanciamientos en el artículo 2.6.3. del D. S. N° 47 de V y U, de 1992. No obstante ello, la altura máxima permitida en la zona, no podrá ser sobrepasada.

c7.- Adosamiento:

retirado a 5 m de la línea oficial de edificación.

c8.- Antejardines mínimos:

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

Zona ZU-1

A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.

- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) Escala regional e interurbana: Salud; educación; cultura; turismo; comercio minorista; servicios públicos.

b) Escala comunal: De todo tipo definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local a excepción de:

- Deportes: estadios, canchas

- Esparcimiento: discotecas, quintas de recreo, boites, cabarets y similares

- Comercio minorista: ferias libres

c) Escala vecinal: De todo tipo definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local a excepción de:

- Deportes: canchas, estadios

- Comercio minorista: ferias libres.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

c1.- Superficie predial mínima	300 m ²
c2.- Frente predial mínimo	12 m
c3.- Coeficiente de ocupación de suelo	0,75
c4.- Coeficiente de constructibilidad	3
c5.- Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo Profundidad máxima de la faja continua 75%

c6.- Altura máxima de edificación

12 m o 4 pisos permitiendo mansarda habitable

c7.- Adosamiento:

sólo ubicado en la línea de edificación.

c8.- Antejardín mínimo:

no se consulta.

Zona ZU-3

A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:

1.- Vivienda.

2.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) Escala regional e interurbana: Salud; educación; cultura; turismo; comercio minorista; servicios públicos.

b) Escala comunal: De todo tipo definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local a excepción de:

- Esparcimiento: discotecas, quintas de recreo, boites, cabarets y similares

- Deportes: estadios.

c) Escala vecinal: De todo tipo definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local.

3.- Actividades Productivas:

a) Establecimientos de impacto similar

b) Servicios artesanales: inofensivos

c) Talleres: inofensivos

d) Almacenamientos.

4.- Actividades complementarias a la vialidad y transportes:

a) Terminales rodoviarios

b) Terminales agropecuarios

c) Terminales pesqueros.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

c1.- Superficie predial mínima	150 m ²
c2.- Frente predial mínimo	8 m

c3.- Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
c4.- Coeficiente de constructibilidad	1,4
c5.- Sistema de agrupamiento	Aislado y pareado
c6.- Altura máxima de edificación	6 m o 2 pisos, más mansarda
c7.- Adosamiento:	retirado a 5 m de la línea oficial de edificación
c8.- Antejardines mínimos:	2 m.

Zona ZU-4
A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- 1.- Vivienda.
- 2.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) Escala regional e interurbana: Salud; educación; cultura; turismo; comercio minorista; servicios públicos.

b) Escala comunal: De todo tipo definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local a excepción de mataderos.

c) Escala vecinal: De todo tipo definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local.

3.- Actividades Productivas:

- a) Establecimientos de impacto similar
- b) Servicios artesanales: inofensivos y molestos
- c) Talleres: inofensivos y molestos
- d) Almacenamientos.

4.- Actividades complementarias a la vialidad y transportes:

- a) Terminales rodoviarios
- b) Terminales agropecuarios
- c) Terminales pesqueros.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

c1.- Superficie predial mínima	200 m ²
c2.- Frente predial mínimo	10 m
c3.- Coeficiente de ocupación de suelo	0,65
c4.- Coeficiente de constructibilidad	1,6
c5.- Sistema de agrupamiento	Aislado y pareado
c6.- Altura máxima de edificación	6 m o 2 pisos, más mansarda
c7.- Adosamiento:	retirado a 5 m de la línea oficial de edificación
c8.- Antejardines mínimos:	3 m.

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

1.- Vivienda: Se podrán emplazar en esta zona viviendas unifamiliares y formando conjuntos de viviendas sociales de apoyo a estas actividades en forma restringida, privilegiando las instalaciones de tipo industrial y artesanal inofensivas, las cuales deben prevalecer por sobre la función residencial.

2.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

- a) **Escala comunal:** Areas verdes, deportes.
- c) **Escala vecinal:** Areas verdes, deportes.

3.- Actividades Productivas:

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

4.- Actividades complementarias a la vialidad y transportes:

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

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

c1.- Superficie predial mínima	1000 m ²
- Para vivienda	250 m ²
- Para conjuntos de viviendas	Las normas del D.F.L. N° 2
c2.- Frente predial mínimo	20 m
- Para vivienda	10 m
c3.- Coeficiente de ocupación de suelo	0,80
- Para vivienda	0,65
c4.- Coeficiente de constructibilidad	1,0
- Para vivienda	1,0
c5.- Sistema de agrupamiento	Aislado
- Para vivienda	Aislado y pareado
c6.- Altura máxima de edificación:	se regirá por lo establecido sobre rasantes y distanciamientos en el artículo 2.6.3. del D. S. N° 47 de V y U, de 1992. retirado a 10 m de la línea oficial de edificación.
c7.- Adosamiento:	- Para vivienda: podrá coincidir con la línea de edificación.
c8.- Antejardín mínimo:	5 m.

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

- 1.- Vivienda.
- 2.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) Escala regional e interurbana: Salud; educación; cultura; turismo; comercio minorista; servicios públicos.

b) Escala comunal: De todo tipo definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local a excepción de:

- Deportes: estadios, canchas
- Esparcimiento: discotecas, quintas de recreo, boites, cabarets y similares
- Comercio minorista: mercados, supermercados, ferias libres.

b) Escala vecinal: De todo tipo definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local a excepción de:

- Deportes: canchas, estadios
- Comercio minorista: ferias libres.

3.- Actividades Productivas:

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

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

c1.- Superficie predial mínima	800 m ²
c2.- Frente predial mínimo	20 m
c3.- Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
c4.- Coeficiente de constructibilidad	0,4
c5.- Sistema de agrupamiento	Aislado y pareado
c6.- Altura máxima de edificación	6 m más mansarda
- para la edificación aislada y pareada	retirado a 10 m de línea oficial de edificación
c7.- Adosamiento	5m.
c8.- Antejardines mínimos	5m.

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

- 1.- Vivienda.
- 2.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) Escala regional e interurbana: Salud; educación; cultura; turismo; comercio minorista; servicios públicos.

b) Escala comunal: De todo tipo definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local a excepción de:

- Esparcimiento: discotecas, quintas de recreo, boites, cabarets y similares
- Deportes: estadios.

c) Escala vecinal: De todo tipo definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local.

3.- Actividades Productivas:

- a) Establecimientos de impacto similar
- b) Servicios artesanales: inofensivos
- c) Talleres: inofensivos
- d) Almacenamientos.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

c1.- Superficie predial mínima	500 m ²
c2.- Frente predial mínimo	15 m
c3.- Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
c4.- Coeficiente de constructibilidad	0,8
c5.- Sistema de agrupamiento	Aislado y pareado
c6.- Altura máxima de edificación	6 m más mansarda
- para la edificación aislada y pareada	retirado a 5 m de la línea oficial de edificación
c7.- Adosamiento:	3 m.
c8.- Antejardines mínimos:	3 m.

Zona ZEx-3
A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- 1.- Vivienda.
- 2.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) Escala regional e interurbana: Salud; educación; cultura; turismo; comercio minorista; servicios públicos.

b) Escala comunal: De todo tipo definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local a excepción de:

- Esparcimiento: discotecas, quintas de recreo, boites, cabarets y similares
- Deportes: estadios.

c) Escala vecinal: De todo tipo definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local.

3.- Actividades Productivas:

- a) Establecimientos de impacto similar
- b) Servicios artesanales: inofensivos
- c) Talleres: inofensivos
- d) Almacenamientos.

4.- Actividades complementarias a la vialidad y transportes:

- a) Terminales rodoviarios
- b) Terminales agropecuarios.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

c1.- Superficie predial mínima	1.000 m ²
c2.- Frente predial mínimo	25 m
c3.- Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
c4.- Coeficiente de constructibilidad	0,6
c5.- Sistema de agrupamiento	Aislado y pareado

c6.- Altura máxima de edificación 6 m más mansarda
 c7.- Adosamiento: retirado a 10 m de la línea oficial de edificación
 c8.- Antejardines mínimos: 5 m

Zona ZE-1

Esta Zona está constituida básicamente por el Estadio Municipal, el Gimnasio Municipal y terrenos eriazos aledaños, donde se podrán ampliar las instalaciones deportivas.

A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- 1.- Vivienda sólo de cuidador
- 2.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) Escala comunal y vecinal: Equipamiento de escala comunal de áreas verdes y deportes definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

- c1.- Superficie predial mínima: indivisible
- c2.- Frente predial mínimo: el existente

Zona ZE-2

Esta Zona está constituida por el espacio definido en el plano del Plan Regulador para conformar y concretar la costanera de paseo peatonal de Achao y el área de embarcadero.

A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- 1.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) Escala comunal y vecinal: Equipamiento de escala comunal de áreas verdes definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

- c1.- Superficie predial mínima: indivisible
- c2.- Frente predial mínimo: el proyectado

Zona ZE-3

Esta Zona está constituida por los terrenos que ocupan actualmente establecimientos educacionales de importancia comunal, cuales son el Liceo Insular y el Liceo Ramón Freire cuya mantención interesa preservar.

A.- USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- 1.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) Escala comunal y vecinal: Equipamiento de escala comunal de Educación definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

- c1.- Superficie predial mínima: indivisible
- c2.- Frente predial mínimo: el existente

Zona ZR-1 Resguardo de terrenos de playas fiscales.

Esta Zona está constituida por los terrenos de playa fiscales, de conformidad a lo establecido por el DFL N° 340, de 1960 (Ley sobre Concesiones Marítimas) y el DSN° 223, del Ministerio de Defensa de 1968 (Reglamento General sobre Concesiones Marítimas).

Estos terrenos no podrán subdividirse, de conformidad a lo establecido por la ley N° 18.255, de 1983.

A.- USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- 1.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) Escala comunal y vecinal: Equipamiento de escala comunal de áreas verdes definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

- c1.- Superficie predial mínima: indivisible
- c2.- Frente predial mínimo: el proyectado

Zona ZR-2 Protección de vertientes y cauces naturales de agua.

Estas zonas están constituidas por los terrenos colindantes con los cauces de los ríos, vertientes y esteros cuya delimitación se encuentra sujeta a las normas previstas en el D.S. N° 609, de 1978, del Ministerio de Tierras y Colonización, y en el Código de Aguas.

El ancho mínimo de las fajas de restricción de estas zonas será de 10 m, medidas a 5 m a ambos lados del eje del cauce respectivo, o en su defecto, será aquella dimensión expresada en el plano del Plan Regulador. Dentro de la cual queda prohibido todo tipo de estructuras y edificaciones a excepción de aquellas obras propias de protección y encauzamiento de las aguas. Para el caso de la faja de protección del río Villaruel, ésta será de 20 m de ancho medidas a 10 m a ambos lados de su eje.

A.- USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- 1.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) Escala comunal y Vecinal: Equipamiento de escala comunal de áreas verdes definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

- c1.- Superficie predial mínima: indivisible
- c2.- Frente predial mínimo: inexistente

Zona ZR-3 Restricción por fuertes pendientes

Corresponde a zonas no edificables constituidas por sectores de pendientes iguales o superiores a 30%, sobre las cuales queda prohibido la consolidación de obras de todo tipo, como asimismo su desforestación, extracción de material y despojo de su capa vegetal.

A.- USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- 1.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) Escala comunal y vecinal: Equipamiento de escala comunal de áreas verdes definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

Sin perjuicio de las normas establecidas en el artículo 23 de la presente Ordenanza Local, para cada zona urbana, los terrenos cuyas superficies excedan el 25% de pendiente, cuando se subdividan, loteen o edifiquen, deberán respetar las siguientes disposiciones sobre superficie predial mínima, frente predial mínimo, coeficiente máximo de ocupación de suelo y densidad predial máxima:

LEYES ANOTADAS Y CONCORDADAS

FASCICULOS N° s. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11

Y CONSTITUCION POLITICA DE CHILE

**Apareció Fascículo N° 11 Ley N° 19.366
 que sanciona el tráfico ilícito de
 estupefacientes y sustancias sicotrópicas**

**UNA CONTRIBUCION AL DERECHO
 Y AL MEJOR CONOCIMIENTO DE
 LA LEY PARA TODO CIUDADANO**

Fascículos N°s 1 al 4 : \$ 840 c/u.
 Constitución Política : \$ 2.530 c/u.
 Fascículo N° 5 : \$ 1.990 c/u.
 Fascículos N°s 6 y 7 : \$ 840 c/u.

Fascículo N° 8 : \$ 3.070 c/u.
 Fascículo N° 9 : \$ 840 c/u.
 Fascículo N° 10 : \$ 6.810 c/u.
 Fascículo N° 11 : \$ 1.760 c/u.

A la venta en SANTIAGO: DIARIO OFICIAL - AGUSTINAS 1269

y Agencias Representantes en:

IQUIQUE - ANTOFAGASTA - COPIAPO - LA SERENA - VALPARAISO - RANCAGUA - TALCA - TEMUCO - CONCEPCION - VALDIVIA - P. MONTT Y PUNTA ARENAS

Tramo de pendiente (%)	Superficie predial mínima (m)	Frente predial mínimo (m)	Coefic. Maxi. de ocup. Suelo (%)	Densidad predial máxima (viv/há)
25,1-30	1.000	20	30	50
30,1-40	5.000	40	10	10

Las solicitudes de permisos de subdivisión, loteos o edificación deberán acompañarse de levantamiento taquimétrico con curvas de nivel cada un metro, con objeto de que la Dirección de Obras Municipales pueda verificar el cumplimiento de la presente disposición.

Zona ZR-4 Restricción de cementerios.

Esta Zona está constituida por el Cementerio actualmente existente y sus diversas instalaciones. En ella regirán las normas específicas que determine el servicio competente.

A.-USOS DE SUELO PERMITIDOS:

1.- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

a) Escala vecinal: Equipamiento de escala vecinal de áreas verdes, definido en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local.

B.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos aquellos no señalados como permitidos

C.- NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

c1.- Superficie predial mínima: indivisible

c2.- Frente predial mínimo: inexistente

Zona ZR-4a Faja restricción perimetral de cementerios.

Esta Zona está constituida por una faja de terreno perimetral en torno a las instalaciones de cementerios existentes o por construirse de 20m de ancho, la cual sólo podrá emplearse para circulación de tipo vehicular o peatonal, no aceptándose obras de ningún tipo. La función principal de esta faja es aislar el camposanto de cualquier otra actividad urbana adyacente.

Zona ZP-1 Protección de captaciones de agua.

Esta Zona está constituida por las captaciones de agua de la Empresa Sanitaria, actualmente existente y sus diversas instalaciones. En ella regirán las normas específicas que determine el servicio competente.

VIALIDAD

Artículo 24.- Las calles, pasajes y en general todas las vías públicas graficadas en el plano del presente Plan Regulador Comunal son las actualmente existentes, las cuales mantienen sus anchos entre líneas oficiales con excepción de aquellas en que expresamente se dispone su ensanche o apertura en el artículo 25 de la presente Ordenanza Local.

Artículo 25.- Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de las calzadas y el diseño de sus empalmes, serán definidos en los respectivos proyectos de loteo, seccionales o en proyectos de vialidad, según corresponda.

Artículo 26.- La vialidad estructurante identificada en el plano PRC-ACH-01 está constituida por las vías indicadas en el cuadro que se inserta a continuación:

N°	Nombre de la Vía	Tramo Existente (E) / Projectado (P)	Ancho entre líneas Oficiales (m) / Existente (E) / Projectado (P)	Observaciones
1	Camino a Curaco de Vélez	Entre límite urbano y Calle Nueva Poniente (E)	20 m (P)	Ensanche ambos costados
2	Calle Nueva Poniente	Camino a Curaco de Vélez y Límite Urbano tramo 2-3 (P)	20 m (P)	Formación y apertura
3	Calle Nueva Sur	Calle Nueva Poniente y Calle Nueva Sur (P)	20 m (P)	Formación y apertura
4	Calle Nueva Oriente	Entre Límite Urbano tramo 2-3 y Calle Miraflores (P)	20 m (P)	Formación y apertura
5	Camino a Quinchao	Entre Calle Miraflores y Límite Urbano tramo 2-3 (E)	20 m (P)	Ensanche ambos costados
6	Calle Ricardo Jara	Entre Calle Nueva Poniente y calle Miranda Velázquez (E)	18 m (P)	Ensanche ambos costados
7	Calle Serrano	Entre Límite Urbano tramo 2-3 y Calle Las Delicias (E)	20 m (P)	Ensanche ambos costados
8	Calle Miraflores	Entre Calle Serrano y Calle Miranda Velázquez (E) Entre Calle Miranda Velázquez y Calle Nueva Oriente (E)	14 m (E) 18 m (P)	Ensanche ambos costados
9	Calle 21 de Mayo	Entre Camino a Curaco de Vélez y Continuación Calle Progreso (E-P)	14 m (E-P)	Ensanche ambos costados y modificación de trazado.
10	Calle Esmeralda	Entre Calle Progreso y Calle Delicias (E)	16 m (P)	Ensanche ambos costados
11	Calle Zañartu	Entre Miraflores y Calle García Sierpe (E)	14 m (P)	Ensanche ambos costados

12	Calle Nueva 1	Entre Calle García Sierpe y Camino Nuevo a Quinchao (E) Entre Camino Nuevo a Quinchao y Límite Urbano tramo 1-2 (P)	14 m (P) 14 m (P)	Actual Camino Vecinal. Apertura y formación
13	Calle García Sierpe	Entre Calle Arunátegui y Camino a Quinchao (E) Entre Camino a Quinchao y Límite Urbano tramo 2-3 (E)	12 m (P) 14 m (P)	Ensanche ambos costados Ensanche ambos costados
14	Calle Miranda Velázquez	Entre Calle Delicias y Calle Ricardo Jara (E) Entre Calle Ricardo Jara y Límite Urbano tramo 2-3 (E)	20 m (E) 20 m (P)	Apertura y formación
15	Calle Pedro Montt	Entre Calle Zañartu y Calle Miranda Velázquez (E) Entre Calle Miranda Velázquez y Calle Serrano (E)	14 m (P) 16 m (P)	
16	Extensión Calle Pedro Montt	Entre Calle Zañartu y Calle García Sierpe (P)	15 m (P)	Apertura y formación
17	Calle Progreso	Entre Calle Serrano y Calle Covadonga (a 50 m) (E) Entre Calle Covadonga (a 50 m) y Calle Delicias (P)	18 m (E) 18 m (P)	Apertura y formación
18	Calle Delicias	Entre Calle Zañartu y Calle Miranda Velázquez (E) Entre Calle Miranda Velázquez y Continuación Calle Progreso (E-P)	14 m (E) 18 m (E-P)	Ensanche ambos costados, apertura y formación.
19	Paseo Arturo Prat	Entre calle Covadonga y calle Zañartu (P)	21 m (P)	Ejecución de muro y relleno, construcción de vía vehicular y paseo peatonal.

Artículo 27.- La vialidad no estructurante proyectada identificada en el plano PRC-ACH-01 está constituida por las vías indicadas en el cuadro que se inserta a continuación:

N°	Nombre de la Vía	Tramo Existente (E) / Projectado (P)	Ancho entre líneas Oficiales (m) / Existente (E) / Projectado (P)	Observaciones
1	Calle A	Entre Calle Nueva Poniente y calle B (E-P)	10 m (E-P)	Apertura y formación
2	Calle B	Entre Calle Nueva Sur y calle Ricardo Jara (E-P)	10 m (E-P)	Apertura y formación
3	Calle C	Entre Calle B y Calle Serrano (E)	10 m (P)	Ensanche ambos costados
4	Calle D	Entre calle García Sierpe y extensión calle Pedro Montt (P)	6 m (P)	Apertura y formación de pasaje peatonal.
5	Calle D	Entre extensión calle Pedro Montt y Límite Urbano tramo 2-3 (P)	10 m (P)	Apertura, formación y nuevo puente.
6	Calle E	Entre calle Miraflores y calle Nueva Sur (P)	10 m (P)	Apertura y formación

CONTRALORIA REGIONAL DE LOS LAGOS
 Unidad Jurídica

Cursa con alcance la resolución número 28, de 1999, del Gobierno Regional de Los Lagos

N° 4.630.- Puerto Montt, 30 de junio de 1999.

Esta Contraloría Regional de Los Lagos ha procedido a tomar razón del documento individualizado en el epígrafe, que aprueba el Plan Regulador Comunal de Quinchao, Localidad de Achao, pero cumple con hacer presente que la referencia que el artículo 11, inciso segundo, de la Ordenanza Local de ese Plan Regulador hace al artículo 20 y aquellas que los artículos 18, inciso segundo, letra c), y 21, inciso séptimo letra a), e inciso final, hacen al artículo 22, deben entenderse hechas al artículo 23, de esa ordenanza.

A simismo, las remisiones que los artículos 11, inciso final, y 24, hacen al artículo 25 deben entenderse efectuadas al artículo 26 y aquella que el artículo 23, inciso primero, hace al artículo 19° debe considerarse realizada al artículo 20.

Finalmente, cabe señalar que el decreto N° 660, de 1988, del Ministerio de Defensa, derogó el decreto N° 223, de 1968, de esa Secretaría de Estado, razón por la cual la cita que hace el artículo 23, al efectuar la descripción de la Zona ZR-1, debe entenderse efectuada al decreto citado en primer término.

Con el alcance que precede esta Contraloría Regional de Los Lagos ha procedido a tomar razón de la resolución de la suma.

Saluda atentamente a US., Priscila Jara Fuentes, Contralor Regional de Los Lagos.

Al señor
Intendente
de la Región de Los Lagos
Puerto Montt