

Gobierno Regional de Los Lagos**(Resoluciones)****APRUEBA PLAN REGULADOR COMUNAL DE LANCO**

- Núm. 16 afecta.- Puerto Montt, 24 de marzo de 2003.- Vistos:
- El decreto exento N°5.674 de 23/10/2002, de la I. Municipalidad de Lanco, por el cual se aprueba el Plan Regulador Comunal de Lanco, 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-LAN-01-99, confeccionado por la I. Municipalidad de Lanco;
 - La Res. Ex. N°100, de 05/02/03, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de esta Región, la que aprueba el informe técnico del 03/02/03, del Jefe del DDUI, de esa Seremi, por el que se recomienda acoger en forma favorable la proposición de Plan Regulador Comunal de Lanco;
 - El certificado N°40, de 05/03/03 del Secretario Ejecutivo del Core, que informa que en la sesión ordinaria N°7, de 03/03/03, el Core aprobó el Plan Regulador Comunal de Lanco;
 - 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°520 de 1996, de la Contraloría General de la República y el D.S. 1.219 del 26 de diciembre de 2001 de Interior, que me designa como Intendente Regional,

Resuelvo:

- Apruébase el Plan Regulador Comunal de Lanco, Comuna de Lanco, Provincia de Valdivia, 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-LAN-01-99, confeccionado a escala 1:2000, por la I. Municipalidad de Lanco.
- El texto del decreto de aprobación del Plan Regulador Comunal de Lanco, que se aprueba en el punto anterior es el siguiente:
 - Apruébase el Plan Regulador Comunal de Lanco, localidad de Lanco, 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-LAN-01-99, láminas y 2/2, confeccionado a escala 1:2000, por la I. Municipalidad de Lanco documentos que por el presente decreto exento se aprueban.
 - Remítanse todos los antecedentes a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Décima Región, para su revisión e Informe Técnico favorable y la prosecución del proceso en el ámbito regional.
 - La I. Municipalidad de Lanco, una vez publicada la presente resolución en el Diario Oficial, así como el texto completo de la ordenanza, deberá publicar un extracto de la misma en algún periódico de los de mayor circulación en la comuna, e inscribir los planos indicados en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Tómese razón, anótese, comuníquese y publíquese.- Patricio Vallespín López, Intendente Región de Los Lagos.

ORDENANZA LOCAL**PLAN REGULADOR COMUNAL DE LANCO****CAPITULO I****DISPOSICIONES GENERALES****ARTICULO 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, que regirán dentro del área territorial del Plan, graficada en el Plano PRC-LAN-01-99 láminas 1/2 y 2/2, en adelante el Plano, y que complementan la información gráfica contenida en él.

ARTICULO 2°

El área de aplicación del Plan corresponde al área urbana comprendida en la línea poligonal cerrada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-1 que la delimita y que constituye el límite urbano, cuyos puntos y tramos se describen en el artículo 6 de la presente Ordenanza Local.

ARTICULO 3°

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

ARTICULO 4°

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

ARTICULO 5°

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

CAPITULO II**DESCRIPCION DEL LIMITE URBANO****ARTICULO 6°**

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

Punto	Definición del Punto	Tramo	Definición del Tramo
1	Intersección del eje del río Leufucade con línea equidistante a la Ruta 5 Sur, trazada a 120 m al oriente de su línea oficial oriente.		
2	Intersección de línea equidistante a la Ruta 5 Sur, trazada a 120 m al oriente de su línea oficial oriente, con línea equidistante a Acceso Norte, trazada a 530m. al nor poniente de su eje	1-2	Línea sinuosa, equidistante a la Ruta 5 Sur que une los puntos 1 y 2 descritos
3	Intersección de línea equidistante, al Acceso Norte, trazada a 530 m. al nor poniente de su eje con eje de la línea férrea longitudinal	2-3	Línea recta que une los puntos 2 y 3 descritos
4	Intersección de línea equidistante al Acceso Norte, trazada a 730 m. al nor poniente de su eje con eje de la línea férrea	3-4	Línea recta, que corresponde al eje de la línea férrea longitudinal, que une los puntos 3 y 4, descritos
5	Intersección de línea equidistante a canal Pelleco, trazada a 250 m. al norte de su eje, con cierre nor oriente del recinto del Agua potable	4-5	Línea sinuosa equidistante al canal Pelleco, que une los puntos 4 y 5 descritos
6	Intersección de cierre nor oriente del recinto del Agua Potable con curva a nivel de 70 m (pie de cerro)	5-6	Línea recta que corresponde al cierre del recinto del Agua Potable, que une los puntos 5 y 6 descritos
7	Intersección de curva a nivel de 70 m. con línea equidistante a calle Lumaco, trazada a 560 m. al nor oriente de la prolongación de su eje	6-7	Línea sinuosa que corresponde a la curva de nivel de 70 m y que une los puntos 6 y 7 descritos
8	Intersección eje línea férrea Lanco-Panguipulli, con línea equidistante a canal La Feria, trazada a 200 m al nor oriente de su eje.	7-8	Línea recta que une los puntos 7 y 8 descritos
9	Intersección de línea equidistante a canal La Feria, trazada a 200 m al sur poniente de su eje, con línea equidistante a Canal El Molino, trazada 100 m al sur oriente de su eje	8-9	Línea recta que une los puntos 8 y 9 descritos
10	Intersección de línea equidistante a Canal El Molino, trazada a 100 m al sur oriente de su eje, con la prolongación imaginaria hacia el sur oriente del eje de calle Felipe Barhou, trazada a 100 m. al nor oriente de su eje	9-10	Línea recta, que une los puntos 9 y 10, descritos.
11	Intersección de línea equidistante al eje de Canal El Molino, trazada a 200 m. al oriente de su eje, con la prolongación imaginaria hacia el sur oriente del eje de calle Porvenir	10-11	Línea recta que une los puntos 10 y 11 descritos
12	Intersección del eje del Canal El Molino, con línea equidistante a la prolongación imaginaria hacia el oriente del eje de calle Acceso Sur, trazada a 20 m. al sur de su eje	11-12	Línea recta que une los puntos 11 y 12, descritos
		12-1	Línea sinuosa que corresponde a los ejes del Canal El Molino y río Leufucade, que une los puntos 12 y 1 descritos

CAPITULO III**DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES****ARTICULO 7° DEFINICIONES**

Los siguientes términos:

Coefficiente de ocupación del suelo
Coefficiente de constructibilidad
Edificación aislada
Edificación pareada
Edificación continua
Altura de edificación
Densidad bruta

Tienen en la presente Ordenanza Local el significado que se expresa en el Artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 V. y U.

ARTICULO 8º RASANTES Y DISTANCIAMIENTOS

En lo que respecta a rasantes y distanciamientos, se estará a lo establecido en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. Nº 47 (V. y U.) de 1992.

ARTICULO 9º 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. Nº 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 30 de la presente Ordenanza Local.

ARTICULO 10º CIERROSEXTERIORES

Los sitios eriazos deberán disponer de un cerco que sea constructiva y estéticamente aceptable, a fin de evitar que se transformen en botaderos de basura y escombros y cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales.
En las esquinas de las vías que conforman el presente Plan Regulador, los muros de las fachadas o cierros ubicados en la línea oficial formarán ochavos perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forme la línea oficial.
Para las vías de carácter estructurante definidas en el Artículo 33 de la presente Ordenanza Local, los ochavos tendrán una longitud mínima de 4 m.
Sin perjuicio de lo anterior, la disposición de ochavos deberá atenderse a lo señalado en los Artículos 2.5.5, 2.5.6 y 2.5.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. Nº 47 (V. y U.) de 1992.
Cuando se consulten cierros exteriores en los sitios ya edificados o por edificarse, éstos tendrán una altura máxima de 1.8 m medidos desde el nivel de suelo natural. Su diseño deberá formar parte del proyecto respectivo y ser aprobado por la Dirección de Obras Municipales, debiendo considerar una transparencia mínima de un 30% en calles y de un 50% en pasajes.

ARTICULO 11º CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO

Las condiciones de seguridad contra incendio se regirán por lo señalado en el Capítulo 3 del Título 4, "De la Arquitectura", de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. Nº 47 (V. y U.) de 1992.

ARTICULO 12º ANTEJARDINES

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

ARTICULO 13º CUERPOS SALIENTES

Respecto a los cuerpos salientes, marquesinas y toldos, de acuerdo al artículo 2.7.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante la O.G.U.C., podrán sobresalir de la línea oficial hasta 1,80 m siempre que cumplan con las disposiciones de dicho artículo y que no sobrepasen la línea de acera o la línea oficial según se trate de edificación sin o con ante jardín respectivamente.

ARTICULO 14º ESTACIONES DE SERVICIO AUTOMOTOR Y BOMBAS DE BENCINA Y LOCALES DE VENTA DE GAS LICUADO

DEFINICIONES:

- "Estación de Servicio Automotor": Local destinado al expendio de gasolina, petróleo diesel, kerosene lubricantes u otros productos de similar naturaleza para vehículos motorizados u otros usos sea que preste o no servicios tales como lavado, lubricación, revisión o mantenimiento de vehículos.
- "Bombas de Bencina": local destinado principalmente al expendio de gasolina, petróleo diesel, kerosene y lubricantes.
Sin perjuicio de cumplir con todas las normas específicas establecidas en el Artículo 2.4.4 de la O.G.U.C. con aquellas que se establezcan para la zona en que se permitan, y con las normas de seguridad emanadas de los servicios competentes. Las Bombas de Bencina y las Estaciones de Servicio Automotor se podrán emplazar sólo en vías de un ancho igual o superior a 12 m. debiendo además cumplir con las siguientes normas especiales mínimas: (a menos que la zona en que sean permitidas sea más restrictiva):

- No se permitirá su localización en los siguientes lugares:
 - En Bienes Nacionales de Uso Público.
 - En terrenos particulares ubicados a una distancia inferior a 80 m. de equipamientos existentes de: Salud, Culto, Educación y Seguridad. La instalación de nuevos equipamientos de igual naturaleza estarán igualmente condicionados al cumplimiento de la distancia exigida entre ellos y los establecimientos normados por el presente párrafo.
 - Para los efectos de aplicación de la norma precedente, se entenderá por:
 - Equipamiento de Salud: Aquel que tenga una atención igual o superior a 100 personas diarias.
 - Equipamiento de Culto: Aquel que tenga una capacidad para acoger en la zona de liturgia, un número igual o superior a 150 personas.
 - Equipamiento de Educación: Aquel que tenga una matrícula superior a 200 alumnos simultáneos.
 - Equipamiento de Seguridad: Entendiendo por tal, los inmuebles destinados al funcionamiento y operación de los servicios señalados en el listado de equipamientos a que se refiere el Artículo 28 de la presente Ordenanza Local.

2) Normas especiales:

Superficie predial mínima	
Bombas de Bencina	400 m ²
Estación de Servicio Automotor	600 m ²
Frente predial mínimo	
Bombas de Bencina	15 m
Estación de Servicio Automotor	20 m
Distancia mínima de las pistas de acceso o salida a intersección de ejes de vías	
	10 m
Distancia mínima a los deslindes con propiedades vecinas de las construcciones y espacios destinados a la circulación o atención de vehículos y almacenaje.	
	5 m
Las construcciones destinadas a salón de ventas y oficinas, podrán adosarse de acuerdo a las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Título 4, Capítulo II y a la norma de la zona respectiva si la hubiere.	
El ángulo interno entre los ejes de acceso y salida vehicular y el eje de la vía, será de 45° a 70°.	

Los locales de venta de gas licuado deberán cumplir con las siguientes normas especiales:

Los establecimientos a que se refiere este inciso solo podrán emplazarse en predios que enfrente vías de un ancho igual o superior a:	
	10 m
Sistema de edificación:	Solo aislado
Distanciamiento mínimo de las construcciones que albergan los cilindros, a las propiedades vecinas:	3 m

ARTICULO 15º CENTRO DE REPARACION AUTOMOTOR

Local destinado a reparar automóviles u otros vehículos. (Garajes).
Los centros de reparación automotor deberán cumplir con las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. 47 V. y U. de 1992, salvo aquellas que con mayor detalle se señalan en esta Ordenanza Local.
Se permitirán los "Centros de Reparación de Automotor", si cumplen con los siguientes requisitos mínimos, salvo que en la zona que se permitan sea más restrictiva.

Superficie Predial Mínima:	300 m ²
Frente Predial Mínimo:	15 m
Sistema de Agrupamiento:	Aislado
Estacionamientos:	1 cada 50 m ² de superficie útil
Adosamientos:	Se permitirá el adosamiento de las edificaciones correspondientes a oficinas de venta, administración y coberturas para estacionamientos de vehículos, siempre que éste se permita en la zona correspondiente. Se prohíbe el adosamiento de instalaciones que produzcan emanaciones, ruidos o vibraciones molestas.
El distanciamiento mínimo entre las edificaciones y los deslindes, deberán ser de 3 m. La feja de aislamiento resultante de éste distanciamiento deberá mantenerse con vegetación.	

ARTICULO 16º DISCOTECAS, PUB, SALAS DE BAILE, BOITES, CABARETS Y SIMILARES

Podrán emplazarse sólo en predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 12 m y deberán cumplir además con las siguientes normas, sin perjuicio de las disposiciones establecidas para cada zona y de las señaladas en el Art. 4.1.5 del D.S. Nº 47 V. y U.:

Superficie Predial Mínima	500 m ²
Frente Predial Mínimo	15 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Rasantes y distanciamientos:	45° sexagesimales
Los recintos en los cuales se genera la actividad propiamente tal (ruido) deberán consultar en su programa arquitectónico un hall de acceso cerrado, que permita la aglomeración de público, y cuya superficie no sea inferior al 20 % del recinto principal.	

ARTICULO 17º ESTACIONAMIENTOS

Los edificios que se construyan, habiliten, cambien de destino o se regularicen, deberán cumplir con las normas y estándares mínimos de estacionamiento que se señalan en el presente Artículo y lo señalado en el Art 2.4.2. del D.S. Nº 47 V. y U., en lo relativo a la habilitación de estacionamientos en un predio distinto al que genera la obligación.
Cuando en un mismo proyecto se consulten dos o más usos, el número total de estacionamientos que se exijan será el que resulte de aplicar el promedio de los estándares correspondiente a cada uno de los usos.
Los estándares de estacionamiento serán los siguientes por tipo de usos y las cifras intermedias resultantes se aproximarán al entero superior.

USO DEL SUELO	ESTANDAR (número de estacionamientos)
VIVIENDAS	
Vivienda unifamiliar	1 por vivienda
Vivienda colectiva:	1 por cada 10 viviendas
De más de 60 m ² construidos	1 por cada 5 viviendas
De hasta 60 m ² construidos	Sin exigencias de estacionamiento
Vivienda Social	Sin exigencias de estacionamiento
EQUIPAMIENTO	
Comercio minorista	1 por cada 100 m ² de superficie útil
Supermercado	1 por cada 80 m ² de sup. útil construida
Servicios Públicos	1 por cada 200 m ² de sup. útil construida
Hoteles	1 por cada 5 camas
Residenciales	1 por cada 10 camas
Quintas de Recreo, Pub, Discotecas, boites y similares	1 por cada 30 m ² de sup. útil construida
Restaurantes	1 por cada 40 m ² de sup. útil construida
Educación:	
Colegios de menos de 500 alumnos	1 por cada 150 m ² sup. útil construida
Educación:	
Colegios de 500 o más alumnos	1 por cada 250 m ² sup. útil construida

Cultura	1 por cada 100 m ² de sup. útil construida
Deportes	1 por cada 30 espectadores
Salud	1 por cada 200 m ² de sup. útil
Servicios profesionales, Bancos y similares	1 por cada 80 m ² de sup. útil construida
Seguridad	1 por cada 120 m ² de sup. útil
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
Industria y almacenamiento	1 por cada 100 m ² de sup. útil construida
Talleres y establecimientos de impacto similar al industrial	1 por cada 70 m ² de sup. útil construida
Servicios artesanales	1 por cada 150 m ² de sup. útil construida
VIALIDAD Y TRANSPORTE	
Terminal rodoviario	1 por andén
Terminal agropecuario, depósito de buses y camiones	1 por cada 100 metros de terreno.
Terminal de locomoción colectiva urbana	Dar cumplimiento a la Tabla 1 del Art. 4.13.8 del D.S. 47 V. y U.

Las industrias y recintos destinados al almacenamiento de mercaderías y materiales, deben disponer al interior del predio, los espacios necesarios para la carga y descarga de camiones y vehículos de transporte.

Para los efectos de este artículo, 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, la superficie común destinada a circulación (accesos, hall, pasillos, escaleras); la ocupada por instalaciones tales como ductos, recintos de medidores, botaderos y receptores de basura, y las bodegas, en el caso de edificios colectivos de habitación.

No será exigible la exigencia cuando en el cambio de destino de todo o parte de un edificio, la aplicación del estándar correspondiente resulte un número de estacionamientos igual o inferior a dos unidades.

Cada estacionamiento deberá tener una superficie mínima de 13 m² y un ancho mínimo de 2,5 m sin incluir las áreas destinadas a circulación.

La superficie mínima para estacionamientos de buses y camiones será de 48 m², equivalente a 4 x 12 m. incluidas áreas de circulación.

Las circulaciones deberán tener un ancho mínimo de 6 metros.

Las rampas de salida de estacionamiento situados a distinto nivel de la calzada deberán consultar dentro del terreno particular y a partir de la línea oficial, un tramo horizontal a nivel de acera de una profundidad no inferior a 2,50 m. En el caso de Templos y Colegios se deberá consultar espacios de detención de vehículos en el frente del acceso principal, en una extensión igual al frente del predio con un máximo de 30 m. Dicho espacio de detención podrá obtenerse por ensanche de la calzada cuando la acera y el bandejón tenga un ancho superior o igual a 5 m.

Debiendo no obstante cumplir con las disposiciones establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones Título 2, Capítulo 4 (D.S. N° 47 V. y U.)

ARTICULO 18°: ACTIVIDADES DE CARGA Y DESCARGA

Sin perjuicio de lo señalado en el artículo precedente todo establecimiento con carácter de actividad productiva que requiera abastecimiento de mercaderías carga o descarga de materias primas, productos elaborados, movimiento de buses y camiones, combustibles, etc., deberá contar, dentro del predio, con un espacio específicamente dedicado a este objeto. En especial, esta disposición se refiere a establecimientos de impacto similar al industrial, supermercados y todos aquellos equipamientos en que la Dirección de Obras Municipales lo requiera.

ARTICULO 19°: BIENES NACIONALES DE USO PUBLICO

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 que sean complementarias a su uso específico, tales como kioscos, 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.

ARTICULO 20°: URBANIZACION

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

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

ARTICULO 21°: 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.

Los terrenos de equipamientos incluidos los construidos por el sector Público o Privado mantendrán su localización y destino previsto en los Planos de Loteo aprobados con anterioridad a la vigencia del presente Plan Regulador Comunal.

ARTICULO 22°: EDIFICACIONES Y CAMBIOS DE DESTINO 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 prediales mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán observando el cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

Esta excepción no regirá para las actividades productivas de todo tipo, excepto Servicios artesanales, usos que deberán cumplir con las exigencias que para ellos se establezcan en cada zona.

Los cambios de destino de la edificación existente, sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 30 de la presente Ordenanza respecto de la zonificación y usos de suelo permitidos.

Del mismo modo aquellas construcciones existentes cuyo uso de suelo requiera patente comercial que estén funcionando con patente al día podrán continuar su actividad aun cuando no cumplan con las normas de superficie frente predial, antejardín, distanciamientos, adosamientos, superficie, estacionamientos y otras, en tanto no amplíen su superficie constituida o no cambien de rubro comercial o de servicios.

ARTICULO 23°: LOTEOS D.F.L. N° 2

Conforme lo establece el Título 7, Capítulo 2, Artículo 7.2.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, podrán localizarse los loteos denominados "loteos D.F.L. N° 2", en todas las zonas del área urbana, definidas en el Artículo 30 de la presente Ordenanza Local, de igual modo, en las zonas respectivas, se indicará expresamente si se permite este tipo de loteos en predios inferiores a 1 Há.

ARTICULO 24°: CONSTRUCCION EN TERRENOS CON PENDIENTE

Se considerarán edificables sólo aquellos terrenos hasta con un 35% de pendiente, exigiéndose para construir en aquellos, que presenten una pendiente superior al 35%, estudios técnicos puntuales y específicos de análisis de suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V. y U.) Artículo 5.1.7.

Dependiendo de la calidad del terreno, la Dirección de Obras Municipales podrá, además, exigir los elementos y obras anexas necesarias para la protección del terreno y las construcciones emplazadas en él, tales como muros de contención, drenajes especiales, forestación obligatoria, etc.

ARTICULO 25°

Prohibase en la zona urbana de Lanco la instalación de nuevos Cementerios, permitiéndose al interior de dicha zona, exclusivamente la ampliación del Cementerio Municipal existente, ubicado en Zona ZR-4 la que podrá ampliarse a expensas de la Zona ZEX-2, que para esos efectos se entenderá que permite el uso "ampliación del cementerio existente"

Prohibase además en la zona urbana de Lanco, Botaderos de Basura, Plantas de Tratamiento de Aguas Servidas, Cocheras, Caballerizas y Establos, Canteras y Pozos de Extracción de Aridos, tierra, arena o similares, Industria, y Almacenamiento clasificado por la autoridad como peligroso, insalubres o contaminantes. Estas actividades se emplazarán en el área rural, debiendo cumplir con los cambios de uso de suelo que establece el artículo 55 del DFL N° 458 de 1976 Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO IV

DEFINICION DE MACRO AREAS, ZONIFICACION, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS

Párrafo 1 MACRO AREAS.

ARTICULO 26°:

El presente Plan Regulador Comunal de Lanco comprende las siguientes áreas, atendiendo a su grado de consolidación, que se grafican en el Plano PRC-LAN -01-99 y PRC-LAN-02-99

- Zonas consolidadas
- Zonas de extensión urbana
- Zonas Especiales o de Restricción

La definición de las áreas mencionadas es la siguiente:

- Zonas consolidadas:
Son las áreas urbanas que cuentan efectivamente con urbanización completa, entendiéndose como 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".
- Zonas de Extensión urbana:
Son las áreas planificadas externas a las áreas consolidadas, capaces de recibir el crecimiento en extensión previsto para Lanco en los 30 años siguientes a la aprobación del presente Plan Regulador.
- Zonas Especiales o de Restricción:
Son aquellas áreas planificadas que, en razón de su especial destino o naturaleza, están sujetas a restricciones de diverso grado en cuanto a su urbanización, edificación y uso, tales como, bordes de canales, esteros, ríos, parques, zonas de protección ecológica, captaciones de agua potable, cementerios, etc.

La existencia en los tres tipos de áreas antes definidas de predios con urbanización incompleta, cuyos propietarios cuenten con título de dominio al amparo de la Ley 16.741 (de loteos irregulares), de la Ley 16.282 (de Sismos y Catástrofes) y del D.L. 2.695 de 1979 (de regularización de la Pequeña Propiedad Ralza), no alterará el carácter de las áreas en que estén localizados.

Párrafo 2 ZONIFICACION

ARTICULO 27º:

Las zonas consolidadas, de extensión y zonas especiales o de restricción del Plan Regulador Comunal de Lanco se subdividen a su vez en las siguientes zonas, de conformidad a lo graficado en el Plano

Zonas urbanas consolidadas	
ZU-1	
ZU-2	
ZU-3	
ZU-4	
ZU-5	
ZU-6	
Zonas de extensión urbana	
ZEX-1	
ZEX-2	
Zonas especiales o de restricción	
ZR-1	Protección de trazados ferroviarios
ZR-2	Protección de vertientes, cauces naturales y artificiales de agua
ZR-3	Protección de instalaciones de agua potable.
ZR-4	Protección de cementerios.
ZR-5	Restricción por tendido de Alta Tensión.
ZR-6	Restricción por fuertes pendientes
Z E.D.	Complejo Deportivo

Párrafo 3 USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PRE-DIAL Y EDIFICACION.

ARTICULO 28º: TIPOLOGIAS DE USOS DE SUELO

Para los efectos de la presente Ordenanza, se reconocen las siguientes tipologías básicas de usos de suelo:

- a) Vivienda.
- b) Equipamiento.
- c) Actividades Productivas.
- d) Vialidad y Transporte.

EQUIPAMIENTO

Para los efectos de la presente Ordenanza, constituyen "equipamiento" los terrenos y edificios urbanos destinados a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular. En consecuencia, forman parte del equipamiento los terrenos y edificaciones destinados a:

- Salud.
- Educación.
- Seguridad.
- Culto.
- Cultura.
- Organización Comunitaria.
- Areas Verdes.
- Deportes.
- Turismo.
- Esparcimiento.
- Comercio.
- Servicios Públicos.
- Servicios Profesionales.

Según al 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 anteriores expresados, los diversos elementos de equipamiento se clasifican de acuerdo al siguiente cuadro:

Tipo	Escala Regional e Interurbana	Escala Comunal	Escala Vecinal
Salud	Hospitales Clínicas	Clínicas Postas Centros Médicos Laboratorios Clínicos	Dispensarios Consultorios
Educación	Universidades	Liceos Academias Institutos Colegios	Escuelas básicas Jardines infantiles Parvularios
Seguridad	Bases militares Cárceles Cuarteles	Comisarias Tenencias Bomberos	Retenes
Culto	Catedrales Templos Santuarios	Templos Parrquias	Capillas
Cultura	Museos Bibliotecas Salas de Concierto Teatros Auditoriums Jardines botánicos	Bibliotecas Salas de concierto Auditoriums Teatros Casas de Cultura	Bibliotecas

Organización Comunitaria	Parques nacionales Santuarios de la naturaleza Grandes parques	Parques Plazas	Juntas de vecinos Centros de madres Centros sociales
Deportes	Grandes estadios Canchas Centros de deportivos Medialunas Colisios	Estadios Canchas Piscinas Centros deportivos Gimnasios	Canchas
Esparcimiento	Hípódromos Circos Clubes sociales Parques de entretenimientos Zona de picnic	Teatros Cines Clubes sociales Discotecas Restaurantes Quintas de recreo Cabarets Boites Salas de juegos de azar	Juegos electrónicos Baras Puentes de roda Restaurantes
Turismo	Hotels, motels Casinos	Hoteles, Motels Hospederías Residenciales	
Comercio Minorista	Centros comerciales Supermercados Grandes Tiendas Terminales de distribución	Centros o comerciales Mercados Supermercados Ferias libres Locales comerciales Playas y edificios de estacionamiento	Locales comerciales Ferias libres
Servicios Públicos	Servicios de utilidad pública Servicios de la Administración Pública	Municipios Jugados Correos Telégrafos Servicios de utilidad pública Centros de llamados telefónicos	Correos Centros de llamados telefónicos
Servicios Profesionales	Oficinas en general (abogados, médicos, arquitectos, ingenieros, consultores, etc.). Bancos	Oficinas en general Bancos	

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Se considerarán Actividades Productivas las que se definen a continuación:

- a).--Industrias:
Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se realizan actividades de producción, extracción, procesamiento y/o transformación de productos finales, intermedios o insumos, para lo cual se emplean más de 10 personas.
- b).--Talleres:
Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se desarrollan las actividades antes señaladas para las industrias, o parte de ellas como montajes y/o reparaciones, etc, ocupando para ello no más de 10 personas, salvo panaderías o similares.
- c).-- Almacenamiento:
Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se hace acopio o bodegaje de cualquier tipo de productos.
- d).--Establecimientos de impacto similar al industrial :
Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se realizan actividades de venta de maquinarias; de materiales de construcción; de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos; terminales de distribución y las bombas de bencina y centros de servicio automotor, según definiciones del Artículo 14 de la presente Ordenanza, picadurías de leña, compraventa de leña, venta minorista de gas licuado.
- e).--Servicios artesanales:
Establecimientos donde se desarrollan artesanías u oficios menores sin perjuicio del uso residencial; tales como peluquerías, sastrerías, gasfiterías, reparadoras de calzado, pastelerías u otra actividad declarada como inofensiva.
Las actividades productivas de tipo industrial y almacenamiento se clasificarán, para efectos del presente Plan Regulador en :
a).--Inofensivas:
Aquellas que no producen daños ni molestias a la comunidad (personas y/o entorno).
b).--Molestas: Aquellas cuyo proceso de extracción, tratamiento de insumos, fabricación o almacenamiento de materias primas o productos finales puede ocasionalmente causar daños a la salud o la propiedad y que normalmente quedan circunscritos al predio de la propia instalación o bien, aquellas que pueden atraer moscas o roedores, producir ruidos o vibraciones, provocar excesivas concentraciones de tránsito o estacionamiento en las vías de uso público, causando con ello molestias que se prolonguen a cualquier período del día o de la noche.
c).--Insalubres: Aquellas que por su destinación o por las operaciones o procesos que en ellas se practican dan lugar a desprendimientos, emanaciones, trepidaciones, etc., que pueden llegar a alterar el equilibrio del medio ambiente por el uso desmedido de la naturaleza o por la incorporación a la atmósfera de sustancias extrañas, que perjudiquen directa o indirectamente la salud humana u ocasionen daños a los recursos agrícolas, forestales, pecuarios, piscícolas, etc.
- d).--Peligrosas: Aquellas que por la índole eminentemente peligrosa, explosiva o nociva de sus procesos, materias primas, productos intermedios o finales, pueden llegar a causar daños de carácter catastrófico a la salud o a la propiedad, en un radio que excede considerablemente los límites del propio predio.

La clasificación de las actividades productivas de industria y almacenamiento en inofensivas, molestas, insalubres o peligrosas, será efectuada por la autoridad sanitaria competente, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 83 del Código Sanitario, D.F.L. Nº 725 de 1968, del Ministerio de Salud Pública, modificado por la Ley 18.796 publicada en el Diario Oficial de 24 de Mayo de 1989.

La Municipalidad no podrá otorgar patentes definitivas para la instalación, ampliación o traslado de industrias, sin el informe previo favorable de la autoridad sanitaria. Los criterios técnicos para el emplazamiento de las actividades productivas serán los siguientes:

- a) Las clasificadas como inofensivas podrán emplazarse en zonas mixtas con vivienda u otras actividades urbanas, según lo determina el Artículo 30 de la presente Ordenanza Local. Los servicios artesanales siempre deberán ser inofensivos para ser considerados como tales. De lo contrario serán considerados como talleres.
- b) Las actividades productivas calificadas como molestas generarán zonas exclusivas para su emplazamiento.

VIALIDAD Y TRANSPORTE

Respecto a Vialidad y Transporte, estos se entienden como usos de suelo siempre permitidos. No obstante, los "espacios destinados a actividades complementarias a la vialidad y el transporte", tales como: terminales ferroviarios, rodoviarios, agropecuarios, etc.; depósitos de buses, camiones, vehículos, etc., se detallarán cuando corresponda en las distintas zonas que se indican en el Artículo 30 de la presente Ordenanza Local, cuando estos usos sean permitidos expresamente.

ARTICULO 29º LIMITES DE ZONAS

Los límites de zonas, en sus tramos compartidos con los límites de otras zonas, trazados por el interior de las manzanas, coincidirán con los ejes de los deslindes prediales actualmente existentes, debidamente inscritos en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente. Cuando un predio enfrenta dos calles y se opte por el uso de suelo menos restrictivo que le permite la calle, la edificación deberá presentar todos sus accesos vehiculares y peatonales principales sólo por la calle que le permite esos usos.

ARTICULO 30º USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION

A las zonas individualizadas en el Artículo 27 de esta Ordenanza, se les asigna los usos y normas específicas de subdivisión predial y edificación que a continuación se indican:

ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS

ZONA ZU-1	
A. Usos de suelo permitidos:	
- Vivienda	
- Equipamiento de:	
a) Escala Regional :	Culto, cultura, turismo comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales.
b) Escala Comunal :	Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes (exclusivamente gimnasios), turismo, esparcimiento (excepto discotecas), comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales.
c) Escala Vecinal :	Educación, seguridad, culto, cultura, áreas verdes, esparcimiento, servicios públicos.
- Actividades productivas inofensivas de:	
a) Talleres:	Sólo panaderías
b) Servicios artesanales:	Sólo aquellos complementarios a la vivienda
c) Establecimientos de impacto similar al industrial	
- Actividades complementarias a la vialidad y el transporte:	
a) Terminales rodoviarios	(sólo en predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 12 m.)
B. Usos de Suelo Prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos.	
C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación:	
c1. Superficie predial mínima :	150 m ²
c2. Frente predial mínimo :	10 m.
c3. Coeficiente de ocupación máximo de suelo:	0,8
c4. Coeficiente máximo de constructibilidad :	3
c5. Sistema de agrupamiento :	Aislado, pareado y continuo.
c6. Profundidad máxima de la faja continua :	80 %
c7. Altura máxima de Edificación :	
Aislada y pareada:	Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. del D.S. 47 (V.y U.) de 1992
Continua:	Será de 7 m., se permitirá edificación aislada sobre la placa continua, la cual se registrará conforme a lo establecido en el Art. 2.6.3. del D.S. 47 (V.y U.) de 1992.
c8. Altura mínima de edificación:	7 m. Sólo en predios que enfrenten las calles: Yungay y Libertad (en toda su extensión)
c9. Adosamientos:	A partir de la Línea de Edificación
c10. Antejardín mínimo:	No se permitirá en calles Yungay y Libertad, en el resto de la zona su disposición será optativa, con una profundidad mínima de 3m.

ZONA ZU-2	
A. Usos de suelo permitidos:	
- Vivienda:	Se permitirán Loteos D.F.L. Nº2 en predios de superficie superior a 0,5 há
- Equipamiento de:	
a) Escala Regional :	Salud, educación, cultura, servicios públicos, servicios profesionales
b) Escala Comunal :	Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes, turismo, esparcimiento (solo en predios que enfrenten vías de más de 12 m de ancho) comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales.
c) Escala Vecinal :	Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes, esparcimiento (excepto bares) comercio minorista, servicios públicos
- Actividades productivas inofensivas de:	
(Condición Especial: Podrán localizarse sólo si el predio en que se emplacen enfrenta vías de ancho igual o superior a 12 m)	
a) Almacenamiento	
b) Talleres	
c) Servicios artesanales	Sin condición especial
- Actividades complementarias a la vialidad y el transporte:	
Sólo en predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 12 m.	
a) Terminales rodoviarios	
b) Terminales de locomoción colectiva urbana.	

B. Usos de Suelo Prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos.	
C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación:	
c1. Superficie predial mínima :	250 m ² .
c2. Frente predial mínimo :	12 m.
c3. Coeficiente de ocupación máximo de suelo :	0.7
c4. Coeficiente máximo de constructibilidad :	2.5
c5. Sistema de agrupamiento :	Aislado y pareado
c6. Altura máxima de Edificación :	Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. del D.S. 47 (V.y U.) de 1992.
c7. Adosamientos:	Retirados a 3m. de la Línea de Edificación.
c8. Antejardín mínimo:	Optativo

ZONA ZU-3	
A. Usos de suelo permitidos:	
- Vivienda	Se permitirán Loteos D.F.L. Nº 2 en predios de Superficie superior a 0,25 Has
- Equipamiento de:	
a) Escala Comunal :	Educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes (exclusivamente estadios y gimnasios), esparcimiento (excepto discotecas y similares), turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales.
b) Escala Vecinal :	Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes, esparcimiento, comercio minorista, servicios públicos
- Actividades productivas inofensivas de:	
Condición especial: No podrán localizarse en predios que enfrenten pasajes	
a) Talleres	
b) Servicios artesanales	Sin condición especial
c) Establecimientos de impacto similar al industrial	
- Actividades complementarias a la vialidad y el transporte:	
a) Terminales de locomoción colectiva urbana	
B. Usos de Suelo Prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos.	
C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación:	
C1. Superficie predial mínima	Vivienda : 100 m ² Otros Usos : 300 m ²
C2. Frente predial mínimo	Vivienda : 8 m Otros Usos : 15 m Equipamiento y servicios artesanales: 12 m
C3. Coeficiente de ocupación máximo de suelo:	Vivienda : 0.6 Otros Usos: 0.7
C4. Coeficiente máximo de constructibilidad :	1.4
C5. Sistema de agrupamiento :	Aislado y pareado
C6. Altura máxima de Edificación:	Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. del D.S. 47 (V.y U.) de 1992.
C7. Adosamientos	A partir de la línea de edificación.
C8. Antejardín mínimo	2 m

ZONA ZU-4	
A. Usos de suelo permitidos:	
- Vivienda	
- Equipamiento de:	
a) Escala Regional :	Turismo, comercio minorista, servicios profesionales.
b) Escala Comunal :	Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes esparcimiento, turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales
c) Escala Vecinal :	Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, esparcimiento, comercio minorista, servicios públicos, deportes.
- Actividades productivas inofensivas de:	
a) Servicios artesanales:	Como complemento de la vivienda
b) Establecimientos de impacto similar al industrial	
c) Industria	
d) Talleres	
e) Almacenamiento	
- Actividades Complementarias a la vialidad y al transporte : De todo tipo	
C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación:	
c1. Superficie predial mínima :	Vivienda : 200 m ² Otros usos : 300 m ²
c2. Frente predial mínimo	Vivienda : 12 m Otros usos : 15m
c3. Coeficiente de ocupación máximo de suelo	0.7

c4.	Coefficiente máximo de constructibilidad	2
c5.	Sistema de agrupamiento	Aislado y paredado
c6.	Altura máxima de Edificación	Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. del D.S. 47 (V y U.) de 1992.
c7.	Adosamientos	En la Línea de Edificación
c8.	Antejardín mínimo	3 m.

ZU- 5		
A. Usos de suelo permitidos:		
- Vivienda		
- Equipamiento de:		
a) Escala Regional :	Turismo, comercio minorista, servicios profesionales.	
b) Escala Comunal :	Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes, esparcimiento, turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales	
c) Escala Vecinal:	Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, esparcimiento, comercio minorista, servicios públicos, deportes.	
- Actividades productivas inofensivas de: (Condición especial : sólo podrán emplazarse en predios que enfrenten vías de un ancho superior o igual a 12 m.)		
a)	Servicios artesanales : Como complemento de la vivienda	
b)	Establecimientos de impacto similar al industrial	
c)	Industria	
d)	Talleres	
e)	Almacenamiento	
- Actividades Complementarias a la vialidad y al transporte : De todo tipo		
B. Usos de Suelo Prohibidos : Todos los usos no mencionados como permitidos.		
C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación:		
c1.	Superficie predial mínima :	Vivienda, equipamiento y Servicios Artesanales : 200m2. Otros usos : 350 m2
c2.	Frete predial mínimo :	Vivienda, equipamiento y Servicios Artesanales : 12 m. Otros usos : 15m.
c3.	Coefficiente de ocupación máximo de suelo.	Vivienda, equipamiento y Servicios Artesanales : 0,7 Otros usos : 0,8
c4.	Coefficiente máximo de constructibilidad:	2
c5.	Sistema de agrupamiento :	Aislado y paredado.
c6.	Altura máxima de Edificación :	Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. del D.S. 47 (V y U.) de 1992.
c7.	Adosamientos	A 3 m. a partir de la línea de edificación
c8.	Antejardín mínimo	3 m.

ZONA ZU-6		
A. Usos de suelo permitidos:		
- Vivienda		
- Equipamiento de:		
a) Escala Regional :	Salud, educación, cultura, servicios públicos, servicios profesionales	
b) Escala Comunal :	Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes, turismo, esparcimiento, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales	
c) Escala Vecinal :	Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes, esparcimiento, comercio minorista, servicios públicos.	
- Actividades productivas inofensivas de: (Condición Especial: Podrán localizarse sólo si el predio en que se emplacen enfrenta vías de ancho igual o superior a 12 m.)		
a)	Almacenamiento	
b)	Talleres	
c)	Servicios artesanales : Sin condición especial	
- Actividades complementarias a la vialidad y el transporte: (Sólo en predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 12 m.)		
a)	Terminales rodovias	
b)	Terminales de locomoción colectiva urbana.	
B. Usos de Suelo Prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos.		
C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación:		
c1.	Superficie predial mínima :	Vivienda : 300 m2. Otros usos : 400 m2
c2.	Frete predial mínimo :	Vivienda : 12 m. Otros usos : 15 m
c3.	Coefficiente de ocupación máximo de suelo	0,6
c4.	Coefficiente máximo de constructibilidad :	1,5
c5.	Sistema de agrupamiento.	Aislado y paredado

c6.	Altura máxima de Edificación	Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3 del D.S. 47 (V y U.) de 1992.	
c7.	Adosamientos	Retirados a 3m. de la Línea de Edificación.	
c8.	Antejardín mínimo :	Vivienda	3 m.
		Otros usos	5 m.

ZONAS DE EXTENSION URBANA

ZEX-1		
A. Usos de suelo permitidos:		
- Vivienda		
- Equipamiento de:		
a) Escala Regional :	Salud, Educación, cultura, servicios públicos, servicios profesionales.	
b) Escala Comunal :	Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes, esparcimiento, turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales	
c) Escala Vecinal :	Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, esparcimiento, comercio minorista, servicios públicos.	
- Actividades productivas inofensivas de: (Condición especial : sólo podrán emplazarse en predios que enfrenten vías de un ancho superior o igual a 12 m.)		
a)	Almacenamiento	
b)	Talleres	
c)	Servicios artesanales: Sin condición especial	
- Actividades Complementarias a la vialidad y al transporte: Sólo en predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 12 m.		
B. Usos de Suelo Prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos.		
C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación:		
C1.	Superficie predial mínima :	300m2.
C2.	Frete predial mínimo :	12 m.
C3.	Coefficiente de ocupación máximo de suelo.	0,6
C4.	Coefficiente máximo de constructibilidad:	1
C5.	Sistema de agrupamiento :	Aislado y paredado.
C6.	Altura máxima de Edificación :	Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. del D.S. 47 (V y U.) de 1992.
C7.	Adosamientos	A 3 m. A partir de la línea de edificación
C8.	Antejardín mínimo	3 m.

ZONA ZEX-2		
A. Usos de suelo permitidos:		
- Vivienda		
- Equipamiento de:		
a) Escala Regional :	Deportes, esparcimiento, turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales.	
b) Escala Comunal :	Seguridad, culto, organización comunitaria, áreas verdes, deportes, esparcimiento, turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales. Se permitirá la ampliación del cementerio existente, según lo dispuesto en el Artículo Nº 25 de la presente Ordenanza	
c) Escala Vecinal :	Salud, educación, seguridad, culto, organización comunitaria, áreas verdes, deportes, esparcimiento, comercio minorista, servicios públicos.	
- Actividades productivas inofensivas de: (Condición Especial: Sólo podrán emplazarse en predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 12 m.)		
a)	Almacenamiento	
b)	Talleres Sin condición especial	
c)	Servicios artesanales Sin condición especial	
d)	Establecimientos de impacto similar al industrial	
- Actividades complementarias a la vialidad y el transporte:		
a)	Terminales de Locomoción Colectiva Urbana.	
B. Usos de Suelo Prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos.		
C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación:		
C1.	Superficie predial mínima :	Vivienda Equipamiento y servicios artesanales: 300m2. Otros Usos: 400 m2.
C2.	Frete predial mínimo :	Vivienda Equipamiento y servicios artesanales : 15 m. Otros Usos: 18 m.
C3.	Coefficiente de ocupación máximo de suelo.	Vivienda, equipamiento y servicios artesanales: 0,6 Otros Usos: 0,7
C4.	Coefficiente máximo de constructibilidad:	1,5
C5.	Sistema de agrupamiento :	Aislado y paredado.
C6.	Altura máxima de Edificación :	Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. del D.S. 47 (V y U.) de 1992.
C7.	Adosamientos	A 3 m. a partir de la línea de edificación
C8.	Antejardín mínimo	3 m.

ZONAS ESPECIALES Y DE RESTRICCIÓN

ZE-D COMPLEJO DEPORTIVO

Corresponde al área ocupada por los terrenos de propiedad Municipal y Club Lanco Deportivo, en los cuales se emplazan las respectivas instalaciones de campos deportivos.

A. Usos de suelos permitidos: Exclusivamente Equipamiento Deportivo y de Areas Verdes de todo tipo y escala

B. Usos de suelos prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos

C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación

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

ZR-1 Protección de trazados ferroviarios.

Esta zona comprende las franjas de terreno situados a ambos lados de los trazados ferroviarios, destinadas a proteger el normal funcionamiento de las vías, impedir obstáculos que las interfieran y evitar riesgos a personas, de conformidad a lo establecido en los artículos 34 y siguientes del D.S. N° 1.157 de 1931, del Ministerio de Fomento, publicado en el Diario Oficial del 16 de Septiembre de 1931 (Ley General de Ferrocarriles).

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

Estas zonas están constituidas por los terrenos colindantes con los cauces de aguas, 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.

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

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

A. Usos de suelo permitidos: Equipamiento de áreas verdes a escala comunal. Deportes a escala vecinal, en aquellos puntos que no representen riesgos de inundación y/o sean habilitados mediante obras de mejoramiento, las cuales deben ser calificadas por un profesional competente, y autorizadas por la Dirección de Obras Municipales.

B. Usos de Suelo Prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos.

ZR- 3 Protección de pozos de captación, plantas de filtros y estanques de agua potable.

Esta zona está constituida por los terrenos ocupados por las instalaciones de agua potable, en orden de asegurar su buen funcionamiento y protección de la salud de los habitantes.

A. Usos de suelo permitidos: Los atinentes a la Planta, sus instalaciones y vivienda del cuidador.

B. Usos de Suelo Prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos.

C. Normas específicas de edificación: Las establecidas por el Servicio correspondiente.

ZR- 4 Protección de Cementerios.

Esta zona está constituida por los terrenos que ocupa el actual Cementerio y sus instalaciones.

A. Usos de suelo permitidos: Obras específicas y propias del Cementerio.

B. Usos de Suelo Prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos

ZR - 5 Restricción por tendido de Alta Tensión

Franjas de terreno destinadas a proteger los tendidos de las redes eléctricas de Alta Tensión, en orden de asegurar su funcionamiento, impedir obstáculos que las interfieran y evitar riesgos a las personas.

Las dimensiones de esta franja de restricción, será la prevista por la Superintendencia de Servicios Eléctricos y de Gas, impidiéndose en ella la construcción de edificios de cualquier tipo.

ZR - 6 Restricción por fuertes pendientes

Esta zona corresponde al pie de cerro graficado en el plano, cuya vegetación es necesario preservar e incrementar, en orden a impedir su erosión.

En ella se prohíbe todo tipo de construcción de edificios, permitiéndose exclusivamente la ejecución de vías de carácter peatonal y obras de mejoramiento, tales como muros de contención.

CAPITULO V

VIALIDAD

ARTICULO 31°

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

ARTICULO 32°

Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, cruces a nivel y demás elementos viales, serán definidos en los respectivos proyectos de loteos, en seccionales o en estudios o proyectos de vialidad, según corresponda.

ARTICULO 33°

La vialidad estructurante del presente Plan Regulador, y sus características, es la contenida en el siguiente cuadro:

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

Nombre de la vía	Tramo	Ancho entre Líneas oficiales		Observaciones	
		(E)Existente (P)Proyectado	(E)Exist (P)Pr oy.		
A.- Ruta 5 al S.E.					
1	Acceso Sur	Ruta 5 y Avda Centenario	E 25	P	Ensanche costado N.E.
2	Calle Nueva 1	Av. Centenario y B. O'Higgins	P 25	P	Apertura
3	Cophue	Av. Centenario y 18 de Septiembre	E 20-18	E	
4	Nueva 4	Ruta 5 y Gran Avenida	P 15	P	
5	Libertad	Av. Centenario y Santiago	E 20-22-21	E	Ancho irregular
	Libertad	Santiago y Nueva 1	P 22	P	Apertura
6	B. O'Higgins	Santiago y Felipe Barhou	E 18	E	
	B. O'Higgins	Felipe Barhou y Limite Urbano oriente	P 18	P	
7	Acceso Norte	Ruta 5 y Nueva 6	E 30	P	Ensanche ambos costados
	Acceso Norte	Nueva 6 y Centenario	E 25	E	
8	Yungay	Av. Centenario y Santiago	E 22-19 20-18	E	Perfil existente irregular
	Yungay	Santiago y B. O'Higgins	P 18	P	Apertura
9	Alberto Córdova	Esperanza y Felipe Barhou	E 22-20-18-16	E	Perfil existente irregular
	Alberto Córdova	Av. Centenario y Esperanza	P 22	P	Apertura
10	Nueva Norte	18 de Septiembre y Santiago	E 16	E	
	Nueva Norte	Santiago y Felipe Barhou	P 16	P	Ensanche costado Norte
11	5 Oriente	Felipe Barhou y Canal La Feria	E 14	P	Ensanche costado Oeste
	5 Oriente	Canal La Feria y Limite Urbano S.E.	P 14	P	Apertura
12	Gerónimo Monsalve	Río Leufuco y Lumaco	E 20	P	Ensanche costado SO.
	Gerónimo Monsalve	Río Leufuco y Limite Urbano Norte	P 20	P	Corresponde a la prolongación hacia el Oeste de G. Monsalve
	Gerónimo Monsalve	Lumaco y Limite Urbano S. E.	P 20	P	Corresponde a la prolongación hacia el Este de G. Monsalve

13	Nueva 7	Ruta 5 y Nueva 6	P	15	P	
14	Nueva 2	Camino a la Planta del Agua Potable y Límite Urbano S. E.	P	25	P	Apertura
15	Nueva 3	Camino a la Planta del Agua Potable y Límite Urbano S. E.	P	20	P	Apertura
16	Ruta 5	Límite Urbano S. O. y Límite Urbano N. E.	E	40	E	Corresponde a diseño propuesto por vialidad
17	Gran Avenida	Acceso Sur y Acceso Norte	E	15	P	Ensanche costado S. E.
18	Nueva 6	Acceso Norte y Límite Urbano N. E.	P	15	P	Apertura
19	Av. Centenario	Acceso Sur y Alberto Córdova	E	26	E	
20	18 de Septiembre	Copihue y Pasaje Ferroviario	E	20 - 22	E	Perfil existente irregular
	18 de Septiembre	Copihue y Nueva 1	P	20	P	Prolongación hacia el S. O. de 18 de Septiembre
	18 de Septiembre	Pasaje Ferroviario y Línea Férrea	E	20	P	Ensanche costado S. E.
21	Camino a la Planta del Agua Potable	Gerónimo Monsalve y Nueva 3	E	20	P	Ensanche ambos costados
22	Río Leufucade	Nueva 3 y Nueva Norte	P	15	P	
23	Porvenir	Condor y Alberto Córdova	E	20 - 21	E	
	Porvenir	Condor y Nueva 1	P	20	P	Prolongación hacia el S. O. de calle Porvenir
24	Santiago	Canal El Molino y Nueva Norte	E	28 - 24 - 20	E	Perfil existente irregular
	Santiago	Nueva Norte y Pje Bombero Caldera	E	18	P	Ensanche ambos costados
	Santiago	Pje Bombero Caldera y Nueva 3	P	18	P	Prolongación hacia el N. E. de calle Santiago
	Santiago	Canal El Molino y Nueva 1	P	28	P	Prolongación hacia el O. de calle Santiago
25	Felipe Barhou	B. O'Higgins y Nueva Norte	E	16 - 14	E	14m entre G. Mistral y Nueva Norte
26	Nueva 7	Nueva 3 y Gerónimo Monsalve	P	20	P	
RUTA 5 AL NOR OESTE						
1	Camino a Tripayante	Ruta 5 y Límite Urbano Nor oeste	E	30	P	Ensanche costado Norte
2	Nueva 8	Ruta 5 y Nueva 9	P	15	P	Apertura
3	Acceso Norte	Ruta 5 y Límite Urbano	P	30	P	Apertura
4	Nueva 9	Camino a Tripayante y Ruta 5	P	25	P	Apertura
5	Nueva 5	Camino a Tripayante y Acceso Norte	P	20	P	Apertura

APRUEBA MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALDIVIA, SECTOR LAS MULATAS, ANGACHILLA: ALTOS DE GUACAMAYO

Núm. 17 afecta.- Puerto Montt, 24 de abril de 2003.- Vistos:

- El decreto exento Nº 361, de 20/01/2003, de la I. Municipalidad de Valdivia, por el cual se aprueba la Modificación al Plan Regulador Comunal, de esa comuna, según el Plano Código MPR AGVAL 01-2001, denominado "Modificación al Plan Regulador de Valdivia, Seccional Alto Guacamayo", elaborado a escala 1:5.000, por el Asesor Urbanista de la I. Municipalidad de Valdivia;
- La Res. Ex. Nº 165, de 24/02/03, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de esta Región, la que aprueba el informe técnico del 24/02/03, del Jefe del DDUU, de esa Seremi, por el que se recomienda acoger en forma favorable la proposición de modificación del Plan Regulador Comunal de Valdivia, en el Sector Las Mulatas-Angachilla: Altos de Guacamayo;
- El certificado Nº 42, de 01/04/03 del Secretario Ejecutivo del Core, que informa que en la sesión ordinaria Nº 9, del día 25/03/03, el Core aprobó la modificación al Plan Regulador Comunal de la comuna de Valdivia, Sector Las Mulatas, Angachilla: Altos de Guacamayo; Lo dispuesto en los arts. 43, 44, 45 y 46 del DFL Nº 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. Nº 47 (V. y U.) de 1992; lo establecido en los arts. 24 letra "o" y 36 letra "c" de la ley Nº 19.175 Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, y en la Res. Nº 520/96, de la Contraloría General de la República y el D.S. 1.219, del 26 de diciembre de 2001 de Interior, que me designa como Intendente Regional,

Resuelvo:

1.- Apruébese la modificación al Plan Regulador Comunal de Valdivia, comuna de Valdivia, provincia de Valdivia, en el sentido de ampliar el límite urbano, establecer nuevas zonas, usos de suelos y normas específicas; definir nuevos trazados viales y líneas oficiales; recomendaciones de carácter vial; y disposiciones especiales sobre áreas de uso público y sobre yacimientos arqueológicos, en conformidad a lo indicado en el plano MPR AGVAL Nº 01-2001, denominado "Modificación al Plan Regulador de Valdivia, Sector Las Mulatas, Angachilla: Altos de Guacamayo, elaborado a escala 1:5.000, documento elaborado por el Asesor Urbanista de la I. Municipalidad de Valdivia.

El texto del decreto de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Valdivia, que se aprueba en el punto anterior es el siguiente:

Artículo 1: Apruébese la Modificación al Plan Regulador Comunal de Valdivia Sector Guacamayo, en el sentido de ampliar el límite urbano, establecer nuevas zonas, usos de suelos y normas específicas; definir nuevos trazados viales y líneas oficiales; recomendaciones de carácter vial; y disposiciones especiales sobre áreas de uso público y sobre yacimientos arqueológicos, en el área delimitada por la línea poligonal cerrada A-B-C-D-E-F-29-30-31-32-A, todo de acuerdo a lo graficado en el plano Código MPR AGVAL 01-2001 confeccionado a escala 1:5.000 por la Secretaría de Planificación Municipal, normas todas que por el presente decreto se aprueban y explicitan más adelante.

Artículo 2: Ampliase el Límite Urbano dentro del área que abarca la presente Modificación al Plan Regulador Comunal de Valdivia, individualizada en el artículo 1 precedente, conforme a la siguiente descripción:

Punto	Definición del punto	Tramo	Definición del tramo
29	Intersección del eje del Estero Catrico con el eje del Callejón Triviño y su prolongación al oriente		
		28-29	Línea recta que une los puntos 28 y 29
30	Intersección del eje del Estero Catrico con el eje del Río Angachilla		
		29-30	Eje del Estero Catrico entre los puntos 29 y 30
31	Intersección del eje del Río Angachilla con eje del Camino a Guacamayo y su prolongación al sur		
		30-31	Eje del Río Angachilla entre los puntos 30 y 31
32	Intersección de línea equidistante trazada 240 m. al poniente del eje del camino a Guacamayo, con el eje del Callejón Sin Nombre y su prolongación al poniente.		
		31-32	Línea recta que une los puntos 31 y 32
		32-1	Línea recta que une los puntos 32 y 1

Artículo 3: Establécense para el área que abarca la presente Modificación al Plan Regulador Comunal de Valdivia, individualizada en el artículo 1 precedente, las siguientes zonas y nuevas zonas, usos de suelos y normas específicas, conforme a las disposiciones del D.S. Nº 47 de V. y U. de 1992, y su modificación por D.S. Nº 75 de V. y U. de 2001, las que se explicitan a continuación:

ZONA ZR-3 Y ZONA ZR-6

Manténgase en estas zonas toda la normativa pertinente relativa a Usos de Suelos Permitidos, Usos de Suelos Prohibidos y Normas Específicas contempladas en el artículo 22 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal vigente de Valdivia, para las zonas ZR-3 y ZR-6 respectivamente.

ZONA ZR-2.a

a) Usos de Suelos Permitidos:

- Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:
Áreas verdes de escala Mayor y Mediana;

b) Usos de Suelos Prohibidos:

Todos los usos no señalados como permitidos.

c) Normas Específicas:

- Superficie predial mínima: 10.000 m²
- Coefficiente de ocupación suelo: 0,00
- Norma Especial: Se permitirá el desarrollo de actividades recreativas y deportivas al aire libre y sus instalaciones respectivas, siempre y cuando se realicen, previamente, los estudios de las obras de relleno, drenaje e ingeniería, suscritos y supervisados por profesionales competentes, que permitan crear las condiciones adecuadas para dichas actividades, garantizando la seguridad de los usuarios, evitando el estancamiento de aguas superficiales y subterráneas, así como inundaciones, filtraciones, asentamientos, derrumbes o cualquier otra molestia a predios de