



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE COYHAIQUE

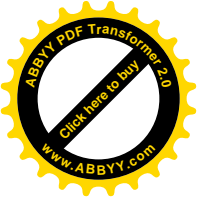
PLAN REGULADOR DE COYHAIQUE

ORDENANZA LOCAL

Texto Refundido (No Oficial) que incluye Modificaciones publicadas  
en el D. O. el 27.09.01 y el 31.12.04 <sup>1</sup>

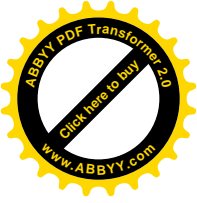
---

<sup>1</sup> Modificaciones y notas incorporadas por el Departamento de Desarrollo Urbano de la SEREMI MINVU XI Región, marzo 2005.



# ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I</b>	<b>Disposiciones Generales .....</b>	<b>1</b>
Artículo 1.	.....	1
Artículo 2.	.....	1
Artículo 3.	.....	1
Artículo 4.	.....	1
Artículo 5.	.....	1
Artículo 6.	.....	1
<b>CAPÍTULO II</b>	<b>Descripción del Límite Urbano .....</b>	<b>2</b>
Artículo 7.	.....	2
<b>CAPÍTULO III</b>	<b>Definiciones y Normas Generales .....</b>	<b>4</b>
Artículo 8.	Definiciones .....	4
Artículo 9.	Predios existentes: .....	5
Artículo 10.	Rasantes y Distanciamientos .....	5
Artículo 11.	.....	5
Artículo 12.	.....	5
Artículo 13.	Adosamientos .....	5
Artículo 14.	Cierros Exteriores e Interiores .....	6
Artículo 15.	Ochavos .....	6
Artículo 16.	Condiciones de seguridad contra incendio .....	6
Artículo 17.	Antejardines .....	6
Artículo 18.	Techumbres .....	7
Artículo 19.	Materiales .....	7
Artículo 20.	Veredas Cubiertas .....	7
Artículo 21.	Cuerpos Salientes .....	8
Artículo 22.	Construcción sobre vías .....	8
Artículo 23.	Cesiones de terrenos .....	8
Artículo 24.	Bombas de bencina, centros de servicio automotriz, talleres mecánicos y venta de gas licuado: .....	8
Artículo 25.	Terminales Rodoviaros y de Carga .....	10
Artículo 26.	Edificios de Estacionamiento .....	10
Artículo 27.	Discotecas, boites y similares .....	10
Artículo 28.	Supermercados, Centros y/o Agrupaciones Comerciales .....	11
Artículo 29.	Equipamiento .....	11
Artículo 30.	Estacionamientos .....	12
Artículo 31.	.....	13
Artículo 32.	Resguardo y protección de vertientes, cauces naturales de agua y bordes fluviales. ....	14
Artículo 33.	Edificaciones y cambios de destino en predios existentes .....	14
Artículo 34.	.....	15
Artículo 35.	.....	15
Artículo 36.	.....	15
Artículo 37.	Bienes Nacionales de Uso Público .....	15
Artículo 38.	Urbanización .....	15
<b>CAPÍTULO IV</b>	<b>Definición de Macro Áreas, Zonificación, Usos de Suelo y Normas Específicas .....</b>	<b>17</b>
Párrafo 1	MACRO ÁREAS .....	17
Artículo 39.	.....	17
Párrafo 2	ZONIFICACIÓN .....	17
Artículo 40.	.....	17
Párrafo 3	USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN .....	18
Artículo 41.	Tipologías de usos de suelo .....	18
	EQUIPAMIENTO .....	19
	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS .....	21
	Industria .....	21
	Talleres .....	21
	Almacenamiento .....	21
	Establecimientos de Impacto Similar .....	21
	Servicios Artesanales .....	21
	VIALIDAD Y TRANSPORTE .....	23
Artículo 42.	Límites de zonas .....	23
Artículo 43.	Usos de suelo y normas específicas de subdivisión predial y edificación: .....	23
	ZONA Z 1 .....	23
	ZONA Z P .....	26
	ZONA Z2 .....	27
	ZONA Z 3A .....	29
	ZONA Z 3B .....	31
	ZONA Z 4 .....	33
	ZONA Z 5 .....	35
	ZONA Z 6 .....	37
	ZONA Z 7 .....	38



ZONA	Z 8.....	39
ZONA	Z I-1 .....	40
ZONA	Z I-2 .....	41
ZONAS ESPECIALES .....		42
ZONA ESPECIAL	Z E-1 .....	42
ZONA ESPECIAL	Z E-2 .....	43
ZONA ESPECIAL	Z E-3 .....	44
ZONA ESPECIAL	Z E-4 .....	44
ZONAS DE RESTRICCIÓN: .....		45
Z R-1	Zona de Restricción de Preservación del Medio Ambiente natural y Cultural. ....	45
Z R-2	Zona de Restricción por bordes fluviales, vertientes, canales y similares. ....	46
Z R-3	Zona de Restricción de Alto Riesgo a los Asentamientos Humanos.....	46
Z R-4	Zona de Restricción de aproximación al aeródromo Teniente Vidal. ....	47
Z R-5	Zona de Restricción de Infraestructura Eléctrica.....	47
Z R-6	Protección de pozos de captación, plantas de filtros y estanques de agua potable y de plantas y lagunas de tratamiento de aguas servidas.....	47
<b>CAPÍTULO V</b>	<b>VIALIDAD .....</b>	<b>48</b>
Artículo 44.	.....	48
Artículo 45.	.....	48
Artículo 46.	.....	48
Artículo 47.	Vialidad Estructurante .....	48
Artículo 48.	Vialidad no Estructurante .....	51
Artículo 49.	(NUEVO).....	52



# CAPÍTULO I Disposiciones Generales

## Artículo 1.

La presente Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Coyhaique, localidad de Coyhaique, establece las normas referentes a las disposiciones que regirán el límite urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad que regirán dentro del área territorial del Plan, y que se grafican en los Planos PRC- Coyhaique 01 y 02, escala 1:5.000, en adelante los Planos y que complementa la información gráfica contenida en ellos, con los cuales forma un solo cuerpo legal.

## Artículo 2.

Las áreas de aplicación del presente Plan Regulador Comunal de Coyhaique, localidad de Coyhaique, corresponden al área urbana, entendiéndose por ella la definida por las líneas poligonales cerradas definidas por los puntos 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 y 1, que la delimitan y que constituyan el límite urbano de Coyhaique.

La descripción de los puntos y tramos del límite urbano, se señalan en el Artículo 7 de la presente Ordenanza.

## Artículo 3.

En todo lo no previsto expresamente en la presente Ordenanza, regirán las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante L.G.U.C., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante O.G.U.C. y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

## Artículo 4.

En conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponderá a la Dirección de Obras Municipales de Coyhaique la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo XI Región la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

## Artículo 5.

La inobservancia de las normas de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en los Artículos 20 al 26 de la L.G.U.C. (D.L. N° 458 de V. y U. de 1975).

## Artículo 6.

Declárense de Utilidad Pública, todos los espacios para las nuevas áreas verdes, y las aperturas y ensanches de vías necesarias para la conformación del Plan Regulador de Coyhaique.



## CAPÍTULO II Descripción del Límite Urbano

### Artículo 7.

El límite urbano de las áreas verdes de aplicación del Plan, enunciado en el Artículo 2 de esta Ordenanza, se define de conformidad a la siguiente descripción:

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
1.	La intersección de la línea oficial oriente del camino a Tejas Verdes con el cabezal Poniente del puente de dicho Camino sobre el río Coyhaique.	1-2	La ribera Sur del río Coyhaique entre Coyhaique entre los puntos 1 y 2.
2.	La intersección de la ribera Sur del río Coyhaique con la Ribera oriente del río Simpson.	2-3	La ribera oriente del río Simpson entre los puntos 2 y 3.
3.	La intersección de la ribera Oriente del río Simpson con una prolongación imaginaria de la ribera oriente del río Claro.	3-4	La ribera oriente del río Claro entre los puntos 3 y 4.
4.	La intersección de la ribera oriente del río Claro con una paralela imaginaria al eje de la pista del aeródromo Tte. Vidal, trazada 320 m al poniente de ésta.	4-5	Línea recta imaginaria paralela, trazada a 320 m al poniente del eje de la pista del aeródromo Tte. Vidal entre los Puntos 4 y 5.
5.	La intersección de una recta imaginaria paralela, trazada 320 m al poniente del eje de la pista del aeródromo Tte. Vidal, con la prolongación imaginaria de una perpendicular trazada al eje de la pista del Aeródromo Tte. Vidal por el cabezal Sur de dicho aeródromo.	5-6	Línea perpendicular imaginaria, trazada al eje de la pista del aeródromo Tte. Vidal entre los Puntos 5 y 6.
6.	Punto ubicado en la perpendicular al eje del aeródromo Tte. Vidal, ya descrita y distante 160 m al oriente de dicho Eje.	6-7	Línea paralela al eje de la pista del aeródromo Tte. Vidal trazada 160 m al oriente de éste, entre los puntos 6 y 7.
7.	Ubicado en la paralela al eje del aeródromo Tte. Vidal, trazada 160 m al oriente de éste y 480 m al nor-oriente del punto 6.	7-8	Línea oblicua coincidente con un cierro existente y que forma un ángulo de 60° con el eje de la pista del aeródromo Tte Vidal.
8.	Punto ubicado en la intersección de la línea recta oblicua Anteriormente descrita con la ribera oriente del río Simpson.	8-9	Ribera oriente del río Simpson entre los puntos 8 y 9.



9.	Punto ubicado en la ribera oriente del río Simpson, ubicado 330 m hacia el sur poniente de la desembocadura en Dicho río, de la Quebrada Fresia.	9-10	Línea recta imaginaria trazada entre la desembocadura de la Quebrada Fresia al río Simpson entre los puntos 9 y 10
----	--	------	--

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
10.	Punto ubicado en el Cerro Mackay en la cumbre señalada con la cota 1.205 m.s.n.m., señalado en los Planos.	10-11	Línea recta imaginaria trazada entre las cumbres de cerro Mackay, correspondientes a las cotas 1.205 y aquella señalada con 1.191 m.s.n.m., además se ñaladas en los Planos correspondientes a los puntos 10 y 11.
11.	Punto ubicado en el Cerro Mackay en la cumbre, señalada en el Plano con cota 1.191 m.s.n.m.	11-12	Línea recta imaginaria trazada entre las cumbres, cota 1.191 del cerro Mackay y 1.317,80 m.s.n.m. del Cerro Divisadero, llamado "Punto Divisadero" y su prolongación imaginaria hacia el oriente entre los puntos 11 y 12.
12.	Punto ubicado sobre la prolongación de la línea recta trazada entre las cumbres correspondiente a las cotas 1.205 del Cerro Divisadero, llamado "Punto Divisadero", ubicado 300 m al Oriente de su intersección con el eje del Estero La Cruz.	12-13	Línea sinuosa, paralela al Estero La Cruz, trazada al oriente de éste y a 300 m. de distancia, de él hacia el oriente, entre los puntos 12 y 13.
13.	Ubicado en el intersección de la línea sinuosa paralela al Estero La Cruz, a 300 m al Oriente de éste, con una paralela trazada 200 m al sur de la línea oficial sur de la Avda. Alte. Simpson.	13-14	Línea paralela a la línea oficial sur de Almirante Simpson, trazada 200 m al sur de ésta, entre los puntos 13 y 14.
14.	Punto ubicado en una paralela trazada 200 m al sur de la línea oficial sur de Alte. Simpson, en su intersección con el Torrente El Carbón.	14-15	Línea sinuosa trazada por el eje del Torrente El Carbón, entre los puntos 14 y 15.
15.	Punto ubicado en el eje del Torrente El Carbón, en su intersección con la prolongación de la Av. General Baquedano, en su línea oficial sur.	15-16	Línea oficial sur de la Av. Gral. Baquedano entre los puntos 15 y 16.
16.	Intersección de la línea oficial sur de la Avda. General Baquedano, con la prolongación imaginaria de la línea oficial oriente del Camino Tejas Verdes.	16-1	Línea oficial oriente del Camino a Tejas Verdes entre los puntos 16-1.



## CAPÍTULO III Definiciones y Normas Generales

### Artículo 8. Definiciones

En esta Ordenanza, los siguientes términos tienen el significado que se expresa:

#### **Porcentaje de ocupación de suelo:**

Es la relación porcentual entre la superficie edificada determinada en la forma que más adelante se expresa y la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por disposiciones del presente Plan Regulador. Para tal efecto, la superficie edificada se determina por la proyección del edificio sobre el terreno, descontando el 100% de la proyección de los aleros, balcones y cubiertas en voladizo. Las terrazas y pavimentos exteriores no se contabilizan. Tampoco se contabilizan los cobertizos ni otras construcciones ligeras cubiertas y abiertas por dos o más lados, siempre que no excedan del 10% de la superficie del terreno. El exceso sobre dicho porcentaje se contabiliza en un 50%.

Los porcentajes de ocupación del suelo, que se fijan para cada sector son los máximos, sin perjuicio de las disposiciones relativas a capacidad e higiene de los locales habitables, que establecen la O.G.U.C. y las excepciones que en cada caso se indican.

#### **Coefficiente de constructibilidad:**

Es la relación entre la cantidad total de metros cuadrados que se permite edificar en un predio, sobre el nivel del suelo natural y la superficie de éste, descontado las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por disposiciones del presente Plan Regulador.

#### **Edificación aislada:**

Es aquella edificación que se construye separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinan en la presente Ordenanza o en su defecto, las que establece la O.G.U.C.

#### **Edificación Pareada:**

Es aquella edificación que corresponde a dos edificaciones que se construyen simultáneamente, o diferidas en el tiempo, emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura, longitud de pareo y material e inclinación de techumbre.

En caso de pareo diferido en el tiempo, quien construye después está obligado *por medio de declaración jurada notarial*, a respetar la línea de fachada, material e inclinación de techumbre hacia el exterior, de quien construyó primero, en el sector de deslinde de ambas propiedades, pudiendo variar estas características más allá de dicho sector, según rasante aplicada de acuerdo al Capítulo 6 de la O.G.U.C.

#### **Edificación continua:**

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



En caso de “continuidad” diferida en el tiempo, quien construye después está obligado a respetar la línea de fachada, altura, material e inclinación de techumbre hacia el exterior, de quien construyó primero, en el sector de deslindes de ambas propiedades, pudiendo variar estas características, más allá de dicho sector según rasante aplicada de acuerdo al Capítulo 6 de la O.G.U.C.

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

La edificación continua a la que se refiere este Artículo, sólo podrá aplicarse entre los lotes resultantes de la subdivisión, debiendo quedar la edificación aislada respecto a los predios de terceros, en aquellas zonas en que ésta se permite sólo por la vía de la excepción.

En el caso de pareo o continuidad, deberán tenerse presente las disposiciones sobre muro cortafuego contenido en la O.G.U.C. señaladas en los Artículos 4.3.1. al 4.3.24.

**Densidad de población:**

Para efectos de la aplicación del presente Plan Regulador se entenderá por Densidad de Población, la razón entre el número de habitantes, medido por el número de camas que contenga el proyecto respectivo, dividido por la superficie útil del terreno o loteo.

**Artículo 9. Predios existentes:**

Los predios existentes a la fecha de la promulgación de esta Ordenanza, de tamaño o ancho inferior al exigido, podrán reparar, ampliar sus edificaciones o construir nuevas, siempre que cumplan con las restantes disposiciones de esta Ordenanza, de la O.G.U.C. y de la L.G.U.C...

**Artículo 10. Rasantes y Distanciamientos**

En lo que respecta a rasantes y distanciamientos se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el Capítulo 6, título <sup>2</sup> de la O.G.U.C. salvo especial mención en la presente Ordenanza.

**Artículo 11.**

Los conjuntos que en las zonas Z2, Z3A, Z3B, y Z4, acoten el agrupamiento pareado o continuo, según corresponda a las condiciones de cada zona, limitarán su altura máxima en los deslindes según lo dispuesto para cada zona, altura desde la cual se aplicará la rasante. La rasante establecida para cada zona será medida desde el eje de la calle en el frente y desde la línea de deslinde, allí donde no existe pareo o continuidad. Estas mediciones se harán desde el nivel de suelo.

**Artículo 12.**

En el caso de construcciones continuas o pareadas, donde ellas se permitan la longitud del pareo será de acuerdo a las disposiciones de la presente Ordenanza o en su defecto a las O.G.U.C. y la L.G.U.C. debiendo las restantes fachadas respetar las normas de la presente Ordenanza, la O.G.U.C. y L.G.U.C. con la sola excepción de lo prescrito en el artículo 8 de esta Ordenanza.

**Artículo 13. Adosamientos**

En materia de adosamientos se aplicarán las normas establecidas en el Capítulo 6. Artículo 2.6.2. de la O.G.U.C. sin perjuicio de las normas contenidas en la presente Ordenanza y que se especifican en las zonas respectivas cuando corresponde.

<sup>2</sup> Texto insertado por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01





#### **Artículo 14. Cierros Exteriores e Interiores**

Los sitios eriazos deberán disponer de un cierro que sea constructiva y estéticamente aceptable, a fin de evitar que se transformen en botaderos y escombros, cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales.

Quando se consultan cierros exteriores en los sitios ya edificados o por edificarse, éstos tendrán una altura máxima de 1.8 m medidos desde el nivel natural del terreno y su diseño deberá formar parte del proyecto respectivo y ser aprobado por la Dirección de Obras Municipales.

Los cierros en las esquinas deberán formar ochavos, rigiendo para ellos el procedimiento señalado en los Artículos 2.5.1. al 2.5.7. de la O.G.U.C. y salvo excepciones señaladas en “Los Planos” o en esta Ordenanza, tendrán un mínimo de 4 m.

Los cierros de las zonas Z2, Z3B, Z6, Z7, Z82 y aquellos correspondientes a las áreas de restricción ZR1, ZR2 y ZR3, deberán ser transparentes o cercos vivos, cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales.

En Z3A, se exigirá que los cierros exteriores sean a lo menos un 50% transparentes.

#### **Artículo 15. Ochavos**

Los edificios construidos en la línea oficial, deberán respetar ochavos en las esquinas, siguiendo las mismas normas establecidas para los cierros en el Artículo anterior.

Estos ochavos podrán ser de dimensiones superiores a 4 m. allí donde específicamente se defina el plano.

#### **Artículo 16. Condiciones de seguridad contra incendio.**

Las condiciones de seguridad contra incendio se regirán por lo señalado en los Artículos 4.3.1. al 4.3.24. de la O.G.U.C.

#### **Artículo 17. Antejardines**

Corresponden a la faja libre de edificación comprendida entre la línea oficial y la línea de edificación. En los planos de loteo superiores a 1 Há. Habrá libertad para establecer o no antejardines, aún cuando éstos hayan sido establecidos expresamente en el Plan Regulador.

En aquellos sectores en que los antejardines son opcionales, en el caso de calles, pasajes o sendas, que tengan un ancho inferior a 8 m. se exigirá antejardines de un fondo mínimo de 2m.

Se aceptará construcciones ligeras en los antejardines, tales como marquesinas, pasos y estacionamientos cubiertos, gloriets y similares, que no excedan el 30% de la superficie de dicho antejardín.

*En aquellos terrenos esquina que estén afectados por antejardines de 5 mts. en ambos frentes, en aquel que defina la Dirección de Obras se podrá rebajar el antejardín a 3 mts.*

*En las zonas ZE-1 y ZE-2 se podrá rebajar en un 50 % los antejardines y distanciamientos para el caso de equipamiento deportivo o instalaciones anexas.<sup>3</sup>*

<sup>3</sup> Párrafos insertados por Resolución Afecta N° 65/2003 Gob. Regional de Aysén y Decreto Municipal N° 2724/2003, publicados en el D.O. el 31.12.04



## Artículo 18. Techumbres

Las techumbres, deberán tener una pendiente igual o superior **a 60%**<sup>4</sup> y deberán ser pintadas, barnizadas o aceitadas, según el caso, a lo menos cada tres años.

## Artículo 19. Materiales

En pos de reforzar la imagen arquitectónica de Coyhaique no se aceptarán en la ciudad, en techumbres y fachadas materiales reflectantes, tales como aceros sin pintura. Materiales como vidrios polarizados, espejos, aceros prepintados brillantes y similares se permitirán en un porcentaje no superior al 20% de la superficie de fachada y cubierta.

Se exceptuarán de la norma anterior las industrias y bodegas, emplazadas allí donde se permitan, en la cuales su uso será libre.

Materiales como maderas **en la zona Z-1 deberá contemplarse del tipo nativa un 20% mínimo en fachadas, ya sea en obras nuevas, ampliaciones o remodelaciones.**<sup>5</sup> Hormigón, piedra, tejas, albañilería, aceros pintados no brillantes, aceros prepintados opacos, vidrios transparentes y acrílicos deben ser utilizados en cubiertas y fachadas, solos o en combinación de ellos en un porcentaje no inferior al 80%.

## Artículo 20. Veredas Cubiertas

En las zonas Z1, Z8, ZP, **Z4 Y Z5**<sup>6</sup>, será optativo el uso de veredas cubiertas o portales, las cuales no estarán obligadas a cumplir la norma del Artículo **18**<sup>7</sup> en cuanto a inclinación de la techumbre. Estos corredores formarán parte del proyecto arquitectónico respectivo, en forma indicativa, debiendo el proyecto consultar sólo aquella parte que quede comprendida en la línea oficial.

El resto será proyectado, edificado, mantenido e iluminado por el particular, cediendo éste, a la I. Municipalidad de Coyhaique la propiedad de lo construido en el Bien Nacional de Uso Público mediante escritura pública, en la cual debe constar la obligación del privado, respecto a la manutención e iluminación del espacio respectivo, el cual no puede ser cerrado.

El proyecto de este corredor será propuesto por el interesado a la Dirección de Obras Municipales, la cual podrá exigir determinadas condiciones de diseño, especificaciones técnicas, continuidad con los edificios colindantes y solución de esquina y retorno con ochavo sin pilar en la esquina.

Estos corredores no podrán sobresalir del nivel de solera. Sus pilares deberán retirarse a lo menos 0,50 m de esta y su altura de cielo no podrá ser inferior a 3 m y superior a 7 m.

En la zona Z1, estos corredores serán obligatorios **frente a todo el predio**<sup>8</sup> cuando **se solicite un nuevo permiso, ya sea por obra nueva, ampliación, cambio de destino o remodelación de cualquier construcción que se emplace dentro de predios que**<sup>9</sup> enfrenten a la Plaza de Armas y calles Prat, entre Simpson y Gral. Parra, Cochrane, entre Bilbao y Pdte. Montt; 21 de Mayo, entre Lillo y Gral. Parra; Gral. Parra, entre 21 de Mayo y Balmaceda; Horn, entre Arturo Prat y Plaza de

<sup>4</sup> Texto modificado por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01

<sup>5</sup> Texto insertado por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01

<sup>6</sup> Texto insertado por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01

<sup>7</sup> Texto modificado por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01

<sup>8</sup> Texto insertado por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01

<sup>9</sup> Texto insertado por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01



Armas; Tte. Cruz, entre Bilbao y Plaza de Armas; Alte. Barroso, entre Lillo y Plaza de Armas; Pdte. Montt, entre Lillo y Plaza de Armas; C. Condell, entre Baquedano y Plaza de Armas; Bulnes, entre Gral. Parra y Plaza de Armas; Riquelme, entre Gral. Parra y Plaza de Armas; Balmaceda, entre Gral. Parra y Plaza de Armas y Dussen, entre A. Prat y Plaza de Armas.

Del mismo modo, será optativa la aplicación de la norma del presente Artículo a edificios existentes, siempre que cumplan con las disposiciones de la presente Ordenanza Local, de la O.G.U.C. y de la L.G.U.C.

#### **Artículo 21. Cuerpos Salientes**

Respecto a los cuerpos salientes, marquesinas y toldos, ellos de acuerdo al Artículo 2.7.1. de la O.G.U.C. podrán sobresalir de la línea oficial hasta 1.80 m. siempre que cumplan las otras disposiciones de dicho Artículo y que no sobrepasen la línea de acera o la línea oficial según se trata de edificación sin o con antejardín, respectivamente. Respecto a marquesinas y toldos, en el sector en que son obligatorios los corredores cubiertos, podrán sobresalir hasta 3.5 m., pudiendo llegar como máximo a una distancia de 0,50 m. de la línea de solera, dando cumplimiento a las otras disposiciones de la O.G.U.C. En el caso de la Z1, en aquellas calles en que los portales son obligatorios, podrán éstos ser reemplazados por marquesinas, en el ancho máximo permitido en la presente Ordenanza.

Los portales y marquesinas deberán mantener las alturas y líneas dominantes del primero que tome la iniciativa en la respectiva cuadra, salvando arquitectónicamente las diferencias, en caso de desniveles.

#### **Artículo 22. Construcción sobre vías**

Sin perjuicio del cumplimiento de las normas del Artículo 2.7.2. de la O.G.U.C. referentes a la construcción sobre una vía, se permitirá unir con construcciones dos propiedades que se enfrenten, calle por medio, en cruces que no podrán exceder los 15 m de ancho y en total en una cuadra el 50% de la superficie de ésta, tanto en el proyecto individual, como en el conjunto de los pasos superiores acumulados en una cuadra. La altura máxima superior de los edificios puente, será coincidente con la altura máxima de continuidad permitida en la zona respectiva.

Entre un edificio "puente" y otro se deberá dejar un espacio libre de a lo menos 40 m. y si éste se produce en una esquina deberá respetar ochavos de acuerdo a la O.G.U.C.

#### **Artículo 23. Cesiones de terrenos**

Cuando un terreno se encuentre afectado por áreas verdes, definidas en el presente Plan Regulador y el propietario deba u opte por ceder dicho terreno como Bien Nacional de Uso Público, podrá compensar la densidad de población resultante del proyecto midiendo la totalidad del terreno para los efectos del cálculo de la densidad y descontando el porcentaje que le obliga la L.G.U.C. Esta compensación se podrá hacer, vía aumento del coeficiente de constructibilidad, en la cifra que corresponda, debiendo respetar las otras normas que afecten al sector.

Del mismo modo, si un terreno está afectado por áreas verdes o vías públicas que figuren en el presente Plan Regulador serán cedidas gratuitamente hasta el porcentaje que le obliga la L.G.U.C.

#### **Artículo 24. Bombas de bencina, centros de servicio automotriz, talleres mecánicos y venta de gas licuado:**

Bomba de bencina es un local destinado principalmente al expendio de bencina, petróleo diesel, parafina y lubricantes.



Centro de Servicio Automotriz es un local destinado al expendio de bencina, petróleo diesel, parafina y lubricantes y que presta servicios tales como: lavado, lubricación, cambio de aceite, revisión de niveles, vulcanización, cambio de ruedas, balanceo y alineación, cambio de baterías, control de carga eléctrica y encerado de pinturas; o local de características similares, que presta los servicios descritos.

Sin perjuicio de cumplir con todas las normas específicas establecidas para la zona en que se permitan, así como lo prescrito en el Capítulo 11 **título 4<sup>10</sup>** de la O.G.U.C. y con las normas de seguridad emanadas de los servicios competentes, las bombas de bencina y los centros de servicio automotriz, talleres mecánicos y locales de venta de gas licuado, deberán cumplir con las siguientes normas especiales:

- 1) No se permitirán, en los siguientes lugares:
  - En aquellas zonas que la presente Ordenanza no los permite.
  - En bienes nacionales de uso público.
  - En terrenos particulares ubicados a una distancia inferior a 80 m. de equipamientos ya existentes de salud, culto, educación y seguridad, debiendo cumplir además con las siguientes exigencias mínimas que primarán por sobre las normas específicas de la zona respectiva:
- 2) Las bombas de bencina y centros de servicios automotriz, deberán cumplir además con las siguientes normas especiales:

- Superficie predial mínima	:	800 m <sup>2</sup>
-Frente predial mínimo	:	25 m
-Distancia mínima de las pistas de acceso o salidas a intersección de los ejes de vías estructurantes	:	30 m
-Distancia mínima de las pistas de acceso o salida a intersección de los ejes de vías no estructurantes	:	15 m
-Porcentaje máximo de ocupación de suelo	:	50 %

El ángulo interno entre los ejes de accesos y salidas vehiculares y el eje de la vía, será de 45° a 70°.

-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
-Rasante (sólo para los recintos que no se acojan al párrafo siguiente)	:	45°

Las construcciones destinadas a salón de ventas, servicios y oficinas, podrán adosarse de acuerdo a las disposiciones de la O.G.C.U. y las de la Zona respectiva.

Los establecimientos a los que se refiere el presente acápite deberán ubicarse en vías cuyo ancho no sea inferior a 20 m.

<sup>10</sup>Texto insertado por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01



3) Los talleres mecánicos y locales de venta de gas licuado deberán cumplir además con las siguientes normas especiales.

-Distanciamiento mínimo de las construcciones a las propiedades vecinas	:	3 m
-Porcentaje máximo de ocupación de suelo	:	50%

Las construcciones destinadas a salón de ventas, servicios y oficinas, podrán adosarse de acuerdo a las disposiciones de la O.G.U.C. y las de la Zona respectiva.

Los establecimientos a los que se refiere el presente acápite deberán ubicarse en vías cuyo ancho no sea inferior a 10 m.

### **Artículo 25. Terminales Rodoviaros y de Carga**

Los recintos destinados a terminales rodoviaros o de carga, trátase de aquellos cuya función es la prestación del servicio correspondiente, así como los destinados a la guarda o mantenimiento de estos vehículos, deberán cumplir con las normas del Artículo precedente, sin perjuicio de lo prescrito en los Capítulos 11 y 13 de la O.G.U.C. así como de las disposiciones de la presente Ordenanza para la Zona respectiva y respetar una distancia de sus locales de salida de mínimo 20 m a cruces de vías estructurantes del presente Plan Regulador.

Las construcciones destinadas a salón de ventas, servicios u oficinas, podrán adosarse de acuerdo a las disposiciones de la O.G.U.C. y las de la Zona respectiva.

Los establecimientos a los que se refiere el presente Artículo, deberán ubicarse en vías cuyo ancho no sea inferior a 20 m.

### **Artículo 26. Edificios de Estacionamiento**

Los edificios de estacionamiento, donde se permiten, deberán cumplir con las normas estipuladas en la O.G.U.C. Capítulo 11 **título 4<sup>11</sup>**, con las normas de la presente Ordenanza y sus bocas de salida a calle, deberán tener un espacio plano de a lo menos 7 m. de profundidad, en el ámbito de acera y deberán respetar una distancia de 30 m o más a cruces de vías estructurantes del presente Plan Regulador.

Los establecimientos a los que se refiere el presente Artículo, deberán ubicarse en vías cuyo ancho no sea inferior a 20 m.

### **Artículo 27. Discotecas, boites y similares**

Sin perjuicio de cumplir con todas las normas específicas establecidas para la zona en que se permitan y con las normas de seguridad emanadas de los servicios competentes, las discotecas, boites y similares, deberán cumplir con las siguientes normas especiales mínimas:

-Superficie predial mínima	:	600 m <sup>2</sup>
-Frente predial mínimo	:	20 m
-% de ocupación máximo de suelo	:	50%
-Sistema de agrupamiento	:	Según zona
-Rasante desde N.P.N. (cuando no existe pareo o continuidad)	:	45%
-Distanciamiento mínimo a los me-	:	

<sup>11</sup> Texto insertado por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01



dianeros en zonas donde se permite aislado pareado

: 5 m medidos en la forma prevista en el Artículo 2.6.3. de la O.G.U.C.

Los recintos en los cuales se generen ruidos, deberán tener aislación acústica y deberá existir un hall de acceso cerrado, que permita la acumulación de personas al salir y al entrar. Este recinto no podrá ser de una dimensión inferior al 20% del recinto principal.

Las construcciones destinadas a oficinas y sus servicios podrán adosarse de acuerdo a las disposiciones de la O.G.U.C.

Los establecimientos a los que se refiere el presente Artículo, deberán ubicarse en vías cuyo ancho no sea inferior a 20 m.

#### **Artículo 28. Supermercados, Centros y/o Agrupaciones Comerciales**

Estos proyectos deberán cumplir además de lo establecido para cada zona en esta Ordenanza y lo dispuesto en el Artículo 4.10.1 de la O.G.U.C., con las siguientes condiciones especiales mínimas:

-Superficie predial mínima	:	600 m <sup>2</sup>
-Frente predial mínimo	:	20 m

Los establecimientos a los que se refiere el presente Artículo, deberán ubicarse en vías cuyo ancho no sea inferior a 20 m.

#### **Artículo 29. Equipamiento**

Los establecimientos de equipamiento no mencionados en los Artículos [24,25,26,27 y 28](#)<sup>12</sup> que sean de escala Regional e Interurbana o Comunal, según los define el Artículo 41 de esta Ordenanza, deberán localizarse en calles o avenidas que tenga un ancho mínimo entre líneas oficiales de 20 m. con excepción de los correspondientes a: Posta de primeros auxilios, Jardines Infantiles, Parvularios, Capillas, Bibliotecas de escala vecinal, Organizaciones Comunitarias, Parques y Plazas, Jardines, Juegos Infantiles, Canchas, Fuentes de Soda, Clubes Sociales, Hospederías y Residenciales, Locales Comerciales y Oficinas en general.

Los siguientes equipamientos de escala vecinal, deberán cumplir con lo dispuesto en el párrafo anterior: Locales de Entretenimiento y Locales de Juegos Electrónicos, sin excepción.

*En el caso de loteos nuevos, el propietario, antes de la recepción final del mismo, deberá adquirir, notarialmente, el compromiso de ceder el terreno correspondiente a Equipamiento según se establece en el art. 2.2.7. de la O.G.U.C.*<sup>13</sup>

*Para el caso de Salas Cuna y Jardines Infantiles se deberán cumplir además de las normas leyes y Ordenanzas vigentes, las de la guía de funcionamiento para salas cuna y jardines infantiles de la JUNJI.*<sup>14</sup>

<sup>12</sup> Párrafos modificados por Resolución Afecta N° 65/2003 Gob. Regional de Aysén y Decreto Municipal N° 2724/2003, publicados en el D.O. el 31.12.04

<sup>13</sup> Párrafo insertado por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01, y modificado por Resolución Afecta N° 65/2003 Gob. Regional de Aysén y Decreto Municipal N° 2724/2003, publicados en el D.O. el 31.12.04

<sup>14</sup> Párrafo insertado por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01



## Artículo 30. Estacionamientos

Los edificios que se construyan, habiliten, cambien de destino o se regularicen, deberán cumplir en el mismo predio que genera a la obligación, con las normas y estándares mínimos de estacionamiento que se señalan en el presente Artículo.

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 los estándares correspondientes a cada uno de los usos según el tipo de vehículo de que se trate.

La superficie mínima por estacionamiento de automóviles será de 13 m<sup>2</sup>, equivalente a 2,5x5,2 m, sin incluir áreas destinadas a circulación. Para estacionamiento de buses y camiones será de 30 m<sup>2</sup> equivalentes a 4,0x7,5m sin incluir áreas destinadas a circulación.

Las rampas de salida de estacionamientos situados a distinto nivel de la calzada, deberán consultar, dentro del terreno particular y a partir de la línea oficial, un tramo horizontal en el ámbito de acera de una profundidad no inferior a 5 m. Sin perjuicio de aquellos que se exigen en el interior del predio, cuando corresponde, en el caso de Templos, Colegios, Estadios, Gimnasios, Hoteles, Cines y Teatros, se deberán consultar espacios de detención de vehículos, en el frente del acceso principal, en una extensión igual al frente del predio, con una longitud máxima de 30 m. Dicho espacio de detención podrá obtenerse por ensanche de la calzada o dentro del mismo predio, en la forma que indique el proyecto respectivo.

En el caso de ensanche de la calzada, el ancho mínimo para la detención en línea será de 2,10 m y para la detención en diagonal de 4,50 m debiendo respetarse la arborización y acera existentes. No podrán autorizarse en estos espacios ni estacionamientos reservados, ni detenciones superiores a 15 minutos.

Los costos de las obras que se requieran para cumplir con el presente Artículo serán de cuenta del particular que solicita el permiso de construcción respectivo.

Los estándares de estacionamiento serán los siguientes, por tipo de uso y las cifras intermedias resultantes se aproximarán al entero inferior.

<b>Usos:</b>	<b>Número de estacionamientos Exigidos</b>
<b>A. Vivienda</b>	
a.1. Vivienda social en extensión	: No son exigibles dentro de cada predio, pero el proyecto de loteo deberá consultar espacios para estacionamientos, además de calles, pasajes y áreas verdes de 1 estacionamiento cada tres viviendas.
a.2. Edificios colectivos de vivienda social	:1 por cada 3 viviendas.
a.3. Edificios colectivos acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal y viviendas en extensión, no sociales	:1 por cada vivienda

## **B. Equipamiento**



- b.1. Salud: :1 cada 100 m2 de sup. Edificada bruta.  
b.2. Educación :1 cada 100 m2 de sup. Edificada bruta

b.3. Deportes

En aquellas áreas o edificaciones que cuentan con graderías, se consultará 1 estacionamiento por cada 50 espectadores.

Piscinas públicas :1 cada 50 m2 de sup. de piscina.

b.4. Esparcimiento y turismo:

Restaurantes, discotecas y  
Similares

:1 cada 50 m2 de sup. edificada.

Hosterías, hoteles, moteles  
Y residenciales

:1 cada 6 camas

Cines y teatros

: 1 cada 25 espectadores

b.5. Comercio:

Supermercados, centros comer-  
ciales, grandes tiendas y mercados

De más de 300 m2 edificados

: 1 cada 50 m2 de sup. edificada

Adicionalmente sobre 300 m2 edificados, se consultarán lugares de carga y descarga correspondiendo 1 estacionamiento de 30 m2 por cada 500 m2 de superficie edificada o fracción.

b.6. Servicios públicos y servicios profesionales

Servicios públicos y profesionales

: 1 cada 100 m2 de sup. edificada

C. Actividades productivas

c.1. Industria, almacenamiento, talleres,  
centros de servicio automotriz, es-  
tablecimientos de impacto similar  
y servicios artesanales

: 1 cada 100 m2 de sup. edificada.

D. Vialidad y Transporte

d.1. Terminal rodoviario

: 1 por andén

*Para el caso de Playas de Estacionamiento, éstas se permitirán siempre que cumplan las siguientes exigencias:*

*Superficie predial mínima*

*: 600 m2*

*Frente predial mínimo*

*: 8 mts*

*Tratamiento de terreno*

*: Carpeta de asfalto o similar*

*Cierro*

*: Transparencia máxima de 50%*

*Deberá presentar un estudio vial aprobado por la Dirección de Tránsito de la Municipalidad.<sup>15</sup>*

## Artículo 31.

Sin perjuicio de lo señalado en el artículo anterior, todo establecimiento 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 ese objetivo. En especial, esta disposición se refiere a establecimientos de salud, educación, seguridad, culto, cultura, deportes, esparcimiento, turismo, centros comerciales,

<sup>15</sup> Párrafos insertados por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01





supermercados, mercados, servicentros, bancos, garajes, talleres, jardines de plantas, industrias y almacenamiento.

### **Artículo 32. Resguardo y protección de vertientes, cauces naturales de agua y bordes fluviales.**

Estas zonas están constituidas por los terrenos colindantes con los cauces de los ríos y con las quebradas, cuya delimitación se encuentra sujeta a las normas previstas en el D.S. N° 609 de 1978, publicado en el Diario Oficial de 24 de enero de 1979, del Ministerio de Tierras y Colonización y en el Código de Aguas, sin perjuicio de las especiales restricciones que impone la presente Ordenanza. Todo proyecto de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación que se emplace en predios existentes o propuestos que se ubiquen en áreas adyacentes al borde fluvial, canales, cursos de agua y aquellos colindantes con los límites de zonas de restricción de quebradas o áreas de riesgo hidrogeológico, deberá planificar el uso de su terreno de tal modo que en este aparezca una franja libre de suelo o natural de 10 m. de ancho como mínimo, medida desde el límite del borde fluvial o de la zona de restricción respectiva o lo que se señala específicamente en los planos. A continuación de dicha faja, se deberá exigir y concretar un plan de forestación, configurando a lo menos dos corridas de árboles. En esta faja el proyecto de loteo o condominio, deberá incluir las vías señaladas en el Plan Regulador o al menos un pasaje con un ancho mínimo de 10 m. o lo que se señale específicamente en los planos. No se aceptarán fondos de sitios que den hacia dichas zonas o bordes.

Dentro de la franja descrita, así como aquella que ocupe la arborización exigida, no se permitirán edificaciones ni subdivisiones, como así mismo el rebaje de taludes ni la eliminación de su capa vegetal, ni urbanizaciones de ningún tipo, salvo las vías o pasajes citados precedentemente, la arborización y las defensas que correspondan.

Estas vías o áreas verdes, serán públicas o privadas según pertenezcan a un loteo o a un condominio, respectivamente. En este último caso estas vías tendrán el carácter de servidumbre para los efectos de limpieza y mantenimiento del cauce.

Los cursos de agua y vertientes que no aparezcan expresamente indicados en el Plan Regulador, deberán ser respetados de acuerdo al D.S. N° 609, antes citado, la presente Ordenanza y figurar en los proyectos respectivos.

*En casos debidamente justificados, la Dirección de Obras podrá rebajar el ancho mínimo de la franja de restricción que señalen los planos, llegando éstas a ser como mínimo de 10,0 mts, siempre que se cuente con informe favorable de la Dirección de aguas, Departamento de Obras Fluviales o Conaf según corresponda.<sup>16</sup>*

### **Artículo 33. 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 conservando el cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

Del mismo modo, aquellas construcciones existentes cuyo uso del suelo, requiera patente municipal y que estén funcionando y con dicha patente al día, podrán continuar su actividad, aún cuando no cumplan con las normas de superficie, frente

<sup>16</sup> Párrafo insertado por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01



predial, antejardín, distanciamiento, adosamiento, estacionamiento y otras, en tanto no cambien o amplíen su superficie construida o rubro comercial o de servicios.

Estas excepciones no regirán para la Industria y el Almacenamiento, 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 5.1.1. de la O.G.U.C.

#### **Artículo 34.**

Las industrias y bodegas *así como actividades molestas*<sup>17</sup>, que se encuentren en zonas en que no sean permitidas, que sean inofensivas y no contaminantes existentes a la fecha de aprobación del presente Plan Regulador, se entenderán congeladas en los términos previstos en el artículo 62° de la L.G.U.C. *y será aplicable lo indicado en su párrafo segundo.*<sup>18</sup>

#### **Artículo 35.**

Prohíbese en el área urbana de Coyhaique, la instalación de nuevos Cementerios, Botaderos de Basura, Ferias de Animales, Hipódromos, Zoológicos, Medialunas, Cocheras, Caballerizas y Establos, Canteras y Pozos de Extracción de ripio, tierra y similares, mataderos, aserraderos, acopio de materiales de construcción y aserrín así como Industrias, Almacenamiento y edificaciones de impacto similar Peligroso, Insalubre o Contaminante.

#### **Artículo 36.**

Los servicios profesionales, excepto Bancos y Financieras, que funcionen anexos a una vivienda, podrán establecerse en cualquier zona en que ésta sea permitida.

#### **Artículo 37. Bienes Nacionales de Uso Público**

En las áreas de uso público, como son las vías y áreas verdes existentes o que se formen en el futuro, por nuevos loteos, donaciones y las propuestas en los planos, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico tales como miradores, quioscos, fuentes de agua, juegos infantiles, guardaparques y otros similares, según corresponda, salvo expresa excepción establecida en la presente Ordenanza Local.

#### **Artículo 38. Urbanización**

La aprobación de proyectos de urbanización, como así mismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, luz eléctrica, gas, telecomunicación, defensas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la L.G.U.C. y de la O.G.U.C. además, por las normas técnicas oficiales del Instituto Nacional de Normalización y de los Servicios respectivos.

Sin perjuicio de lo anterior, en las Zonas de Extensión, dada la naturaleza del lugar, los Servicios Técnicos competentes definirán la necesidad de ejecutar obras de defensa, tipo de carpeta de rodado, forestación, etc., del mismo modo aquellas aperturas de vías o pasajes, vehiculares o peatonales que se creen en el futuro, no podrán exceder una pendiente superior al 10%. En caso de vías peatonales, se entenderá este límite en rampa, pudiendo salvarse pendientes mayores, mediante gradas o escaleras.

Con respecto a los pasajes, ellos se regirán por el Artículo 2.3.2. N° 1 y 2 de la O.G.U.C. y cuando sean inferiores a 8 m de ancho deberán respetar una longitud máxima de 120 m., con salida a dos calles y 60 m cuando tengan acceso a una sola vía vehicular.

<sup>17</sup> Texto insertado por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01

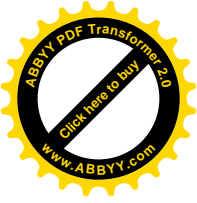
<sup>18</sup> Texto insertado por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01



*Para los efectos de lo establecido en la O.G.U.C. se entenderán pasajes peatonales con tránsito eventual de vehículos, aquellos por los cuales no accedan más de cuatro familias, por lo que en esta situación no se aceptarán pasajes de menos de 8 mts. de ancho.<sup>19</sup>*

---

<sup>19</sup> Párrafo insertado por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01



# CAPÍTULO IV Definición de Macro Áreas, Zonificación, Usos de Suelo y Normas Específicas

## Párrafo 1 MACRO ÁREAS

### Artículo 39.

El presente Plan Regulador Comunal de Coyhaique, localidad de Coyhaique, comprende las siguientes áreas, atendiendo a su grado de consolidación, que se grafican en los Planos PRC-COYHAIQUE N°1 y 2.

- a) **Áreas Consolidadas**
- b) **Áreas de extensión urbana**
- c) **Áreas especiales:**

La definición de las áreas mencionadas es la siguiente:

a) **Área Consolidada:** Como el área que cuenta 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 otros sistemas autorizados por la reglamentación vigente.

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

b) **Áreas de Extensión Urbana:** son las áreas planificadas externas a las áreas consolidadas, capaces de recibir el crecimiento en extensión previsto para la localidad de Coyhaique, en los 30 años siguientes a la aprobación del presente Plan Regulador.

c) **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 y uso, tales como márgenes de ríos, canales, quebradas, parques, zonas de protección ecológica, deportiva, 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 regularizaciones de la pequeña propiedad raíz), no alterará el carácter de las áreas en que estén localizados.

## Párrafo 2 ZONIFICACIÓN

### Artículo 40.

Las áreas consolidadas, de extensión y áreas especiales del Plan Regulador Comunal de Coyhaique, localidad de Coyhaique, se subdividen a su vez en las siguientes zonas, de conformidad a lo graficado en los Planos, código PRC-COYHAIQUE N° 1 y 2.

ZONA	NOMBRE
Z1	ZONA 1 (Central)



<b>ZP</b>	<b>ZONA P (Pericentral)<sup>20</sup></b>
Z2	Zona 2 (Residencial jardín)
Z3A	Zona 3A (Residencial en densificación)
Z3B	Zona 3B (Periférica de densidad media)
Z4	Zona 4 (Residencial mixta)
Z5	Zona 5 (De expansión en alta densidad)
Z6	Zona 6 (De expansión en densidad media)
Z7	Zona 7 (De expansión de restricción)
Z8	Zona 8 (Subcentro)
ZI1	Zona I1 (Industrial mixta)
ZI2	Zona I2 (Industrial exclusiva)
ZE1	Zona E1 (Deportiva)
ZE2	Zona E2 (De parques y equipamiento)
ZE3	Zona E3 (Militar)
ZE4	Zona E4 (Cementerios)
ZE5	Zona E5 (Aeródromo)
ZR1	Zona R1 (De restricción de preservación del medio ambiente natural y cultural)
ZR2	Zona R2 (De restricción de bordes de ríos y canales)
ZR3	Zona R3 (De restricción por alto riesgo a los asentamientos humanos)
ZR4	Zona R4 (De restricción por conos de aproximación de aeródromo)
ZR5	Zona R5 (De restricción por infraestructura eléctrica, subestaciones y tendidos de alta tensión)
ZR6	Zona R6 (De restricción por infraestructura sanitaria, pozos de captación, plantas de filtros y estanques de agua potable; descarga y plantas de tratamiento de aguas servidas)

### **Párrafo 3 USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 41. Tipologías 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

<sup>20</sup> Texto insertado por Resolución Afecta N° 65/2003 Gob. Regional de Aysén y Decreto Municipal N° 2724/2003, publicados en el D.O. el 31.12.04



## EQUIPAMIENTO

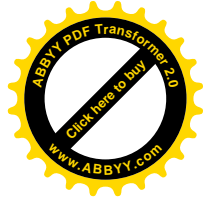
Para los efectos de la presente Ordenanza, constituyen “equipamiento” los terrenos y edificios urbanos destinados a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular. En consecuencia, forma parte del equipamiento los terrenos y edificaciones destinados a:

- Salud
- Educación
- Seguridad
- Culto
- Cultura
- Organización Comunitaria
- Areas Verdes
- Deportes
- Turismo
- Esparcimiento
- Comercio
- Servicio Públicos y,
- 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, cuya localización está permitida en la ciudad de Coyhaique, se clasifican de acuerdo al siguiente cuadro:



<b>Tipo</b>	<b>Escala Regional e interurbana</b>	<b>Escala Comunal</b>	<b>Escala Vecinal</b>
Áreas Verdes	Parques Nacionales Santuarios de la Naturaleza Grandes Parques	Parques Plazas	Plazas Jardines Juegos Infantiles
Deportes	Grandes Estadios Canchas Centros Deportivos Coliseos	Estadios Canchas Piscinas Gimnasios Centros Deportivos	Canchas
Esparcimiento y Turismo	Circos Clubes Sociales Parques de entretenimientos Discotecas Zonas de picnic Hoteles Moteles Casinos	Teatros Cines Restaurantes Cabaret, Bares y Peñas Quintas de recreo Hosterías Moteles Hospederías Residenciales	Fuentes de Soda Locales de entretenimiento Cantinas y Tabernas Locales de Juegos electrónicos
Comercio minorista	Centros Comerciales Supermercados Grandes Tiendas Terminales de distribución	Centros Comerciales Mercados Supermercados Ferias Libres Locales Comerciales Servicentros Playas y edificios de estacionamiento	Locales Comerciales Ferias Libres Playas de estacionamiento
Servicios Públicos	Ministerios Intendencias Cortes de Justicia Servicios de Utilidad Pública Servicios de la Administración Pública	Municipios Juzgados Correos Telégrafos Servicios de Utilidad Pública	Correos

<b>Tipo</b>	<b>Escala Regional e interurbana</b>	<b>Escala Comunal</b>	<b>Escala Vecinal</b>
Salud	Hospitales Clínicas	Clínicas Postas	Dispensarios Consultorios
Educación	Universidades Centros de Investigación	Liceos Academias Institutos	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 Auditoriums Jardines Botánicos	Bibliotecas Salas de Concierto Auditoriums Casas de la Cultura	Bibliotecas
Organización Comunitaria		Junta de Vecinos	Junta de Vecinos, Centros de Madres, Centros Sociales



Servicios Profesionales	Oficinas en General (Abogados, arquitectos, médicos, notarías, etc.) Bancos Financieras	Oficinas en General (Abogados, médicos, dentistas, notarios, etc.) Bancos Financieras	Oficinas profesionales anexas a una vivienda
-------------------------	---	---	--

Según la naturaleza jurídica del propietario, el equipamiento puede clasificarse en “público” o “privado”.

Se considerará “público” el equipamiento que tenga el carácter de bien nacional de uso público, de bien fiscal, de bien municipal o que pertenezca a organismos semi fiscales o mixtos, en los cuales el Fisco o el Municipio tenga participación importante (más de 40%). Se considerará “privado” el resto del equipamiento.

Las áreas verdes de escala vecinal serán determinadas en los respectivos proyectos de urbanización.

**ACTIVIDADES PRODUCTIVAS**

Se considerarán “actividades productivas” las que se definen a continuación, sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo N° 14, Artículos 4.14.1. al 4.14.16. de la O.G.U.C.

**Industria**

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 operarios.

**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 operarios, salvo panaderías o similares.

**Almacenamiento**

Predios, recintos, instalaciones, 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 donde se realizan actividades de venta de vehículos o maquinarias; de materiales de construcción de combustibles gaseosos, líquidos o sólidos; terminales de distribución; de buses y carga; y las bombas de bencina, centros de servicio automotriz, y otros servicios de similar naturaleza para vehículos motorizados y que presten servicios de lavado, lubricación, revisión o manutención de vehículo; o bien, local que sólo preste estos últimos servicios y recintos o edificaciones de guarda de vehículos de transporte, maquinaria pesada o acopio de materiales de construcción.

**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 de carácter similar, declarada como inofensiva.





Para efectos de Planificación Urbana, las actividades productivas de impacto similar, se clasifican del siguiente modo, sin perjuicio del Artículo 4.14.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

**a) Peligrosas:**

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

**b) Insalubres o contaminantes:**

Aquellas que por su destinación o por las operaciones o procesos que en ellas se practican pueden producir vertidos líquidos contaminados y/o con substancias químicas en los cursos de aguas naturales, desprendimientos, emanaciones, cursos de aguas naturales, desprendimientos, emanaciones, trepidaciones, ruidos, etc., que pueden llegar a alterar el equilibrio del medio ambiente por el uso desmedido de la naturaleza o por la incorporación a la atmósfera de sustancias extrañas, que perjudiquen directa o indirectamente la salud humana u ocasionen daños a los recursos agrícolas, forestales, pecuarios, piscícolas, o produzcan incorporación de material de arrastre a los cursos de agua que afecten a zonas habitadas y/o sembradas, etc.

**c) Molestas:**

Aquellas cuyo proceso de extracción, tratamiento de insumos, fabricación o almacenamiento de materias primas o productos finales, pueden ocasionalmente causar daños a la salud o a la propiedad y que normalmente queden circunscritos al predio de la propia instalación: o bien, aquellas que pueden atraer insectos 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 en cualquier período del día o de la noche, por los procesos de carga y descarga.

**d) Inofensivas:**

Aquellas que no producen daños ni molestias a la comunidad, personas y/o entorno, controlando los efectos del proceso productivo o de acopio, siempre dentro del plazo del propio predio e instalaciones, resultando éstos inocuos.

La clasificación de las actividades productivas en peligrosas, insalubres o contaminantes, molestas e inofensivas, será efectuada por la autoridad sanitaria pertinente, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 83 del Código Sanitario DFL 725 de 1968, del Ministerio de Salud Pública, modificado por la Ley 18.796 D.O. 24.05.89.

La Municipalidad no podrá otorgar patentes definitivas para la instalación, ampliación o traslado de industrias, con el informe previo favorable del Servicio de Salud del Ambiente.

Los criterios técnicos para el emplazamiento de las actividades productivas y de impacto similar, serán los siguientes:

- a) 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 previsto en el Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Para el emplazamiento de los establecimientos mencionados precedentemente, en caso de duda, deberá requerirse la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo al Artículo 4.14.4. de la O.G.U.C.
- b) Las actividades productivas calificadas como molestas e inofensivas podrán emplazarse en zonas mixtas con vivienda u otras actividades urbanas, donde ellas sean permitidas en la presente Ordenanza.



Los servicios artesanales siempre deberán ser inofensivos para ser considerados como tales. De lo contrario serán considerados como talleres.

### **VIALIDAD Y TRANSPORTE**

Con relación a la “vialidad y transporte”, se entenderá que es un uso permitido.

No obstante, los espacios destinados a “actividades complementarias a la vialidad y el transporte”, tales como: terminales aéreas, rodoviarios, de carga, agropecuarios, pesqueros, cuando corresponda en las distintas zonas que se definen en la presente Ordenanza local.

La Dirección de Obras Municipales, podrá exigir la presentación de un estudio de impacto ambiental y/o de impacto vial, según el caso específico.

#### **Artículo 42. Límites 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 de diferente uso de suelo enfrenta dos calles, y se opte por el uso menos restrictivo, la edificación deberá presentar todos los accesos vehiculares y peatonales, correspondientes a dicho uso, sólo por la calle en que éste es permitido.

En el caso que un límite de zona coincida con el eje de una calle, cada lado de la calle deberá someterse a las disposiciones que específicamente le corresponden de acuerdo a la zona en que se encuentra.

#### **Artículo 43. Usos de suelo y normas específicas de subdivisión predial y edificación:**

Los usos de suelo permitidos y prohibidos en cada una de las zonas, así como las normas de subdivisión predial y edificación, son los que se indican a continuación.

### **ZONA Z 1**

#### **A.- Usos de suelo permitidos:**

- Vivienda
- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:

##### a) Escala Regional e Interurbana:

Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Áreas Verdes, Esparcimiento y Turismo (salvo circos y zonas de picnic). Comercio Minorista, salvo Terminales de Distribución; Servicios Públicos y Servicios Profesionales.

##### b) Escala Comunal :

Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas Verdes, Deporte, (salvo estadios), Esparcimiento y Turismo, Comercio minorista (excepto ferias libres), Servicios Públicos y Servicios Profesionales.

##### c) Escala Vecinal:



Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas Verdes, Deportes, Esparcimiento y Turismo, Comercio minorista (excepto ferias libres), Servicios Públicos y Servicios Profesionales.

-Actividades Productivas de:

- a) Establecimientos de Impacto.  
Similar:

De tipo inofensivo, excepto terminales de buses, recintos o edificios de guarda de vehículos de transporte, maquinaria pesada o acopio de materiales de construcción.

- b) Servicios Artesanales: De todo tipo.

***Frente a las cales indicadas en el artículo 20, primer piso deberá contemplar un local comercial sobre un 50% de la superficie edificada. De 2do. piso hacia arriba sin restricciones.<sup>21</sup>***

**B.- Usos de suelo prohibidos:**

***SERVICENTROS, BOMBAS DE BENCINA, ANTENAS, COMPRA VENTA DE AUTOMÓBILES<sup>22</sup>*** y aquellos no señalados como permitidos.

**C.-NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION**

SUP. PREDIAL MIN. : 160 m2  
FRENTE PREDIAL MIN. : 8 mts.  
MAX. OCUP. SUELO : 100%

Deberán ser respetadas las normas de habitabilidad de la L.G.U.C. y normas específicas de los diferentes servicios.

COEFICIENTE MAXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD  
- Vivienda : 2.4  
- Otros usos permitidos : 3.0

SISTEMA DE AGRUPACIÓN: CONTINUO ***O PAREADO CON UN MINIMO DE 12,0 MTS CONSTRUIDOS EN LINEA DE EDIFICACIÓN.<sup>23</sup>***

ANTEJARDIN : No se aceptan  
ALTURA MAX CONTINUIDAD : 14 m.  
ALTURA MIN. DE CONTINUIDAD EN LINEA DE EDIFICACION : 2 pisos  
LONGITUD MAXIMA DE CONTINUIDAD : 100%  
ALTURA MINIMA DE CONTINUIDAD EN LINEA DE EDIFICACION : 2 PISOS  
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION AISLADA SOBRE LA EDIFICACION CONTINUA : SEGÚN RAZANTES MEDIDAS DESDE LA ALTURA MAXIMA DE CONTINUIDAD.

**RASANTE :**  
ORIENTACION NORTE  
(nor oriente y nor poniente) : 60°

<sup>21</sup> Texto insertado por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01

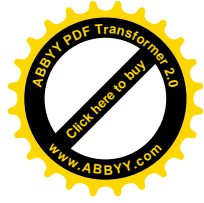
<sup>22</sup> Texto insertado por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01

<sup>23</sup> Texto insertado por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01



ORIENTACION SUR  
(sur oriente a sur poniente)

: 45°



*LINEA OFICIAL*

*: La línea oficial de edificación podrá retirarse hasta un 30% de lo que mida el frente del sitio.*

*Dicho espacio será de uso público no podrá cerrarse y hará de hall público de galerías comerciales, salas de espectáculos, grandes tiendas, etc.*

*Dicho espacio no se considerará como un antejardín. Deberá construirse con pavimento duro, pudiendo tener maceteros, asientos, cabinas telefónicas, luminarias, etc. de acuerdo con Ordenanza de mobiliario Urbano.*

- Consulta para todas las aceras del área corredor techado público, altura mínima 3 mts. Modulación pilares 3 a 4 mts.*
- Materialidad mínima 80% madera barnizada y/o tejuela madera, caso uso techo Zinc, deberá quedar perfectamente terminado y pintado.*
- Cuando exista en edificio vecino con acera cubierta, el nuevo edificio respetará alturas y anchos, y se adaptará a ellos.*
- Los planos de elevaciones deberán mostrar las fachadas de ambos vecinos, y como la nueva obra se adapta a este contexto.*
- Se eliminará área verde en acera, ampliando esta desde línea oficial de edificio a línea de solera, colocación de pavimento articulado o baldosa microvibrada. Esto comprenderá calle Prat de Simpson a Dussen.  
Calle Condell  
Calle 21 de Mayo entre General Parra y Condell.  
Calle Bilbao entre 12 de Octubre y Cochrane.  
Calle Horn*
- Se cerrará la calle Horn al tránsito vehicular, durante las horas en que el comercio permanecerá abierto, permitiéndose solo acceso de carga y descarga vehicular menores.*
- Los árboles existentes en calles donde se elimina área verde de acera se resguardarán con murete de albañilería de 50 cm. De altura.*
- Tendido eléctrico, teléfonos, TV. Cable y todos los actualmente aéreos en esta zona deberán instalarse en forma subterránea en el plazo y forma que determine la Municipalidad.<sup>24</sup>*

En aquellos terrenos que posean una superficie de 2.000 m<sup>2</sup> o más se podrá disminuir la superficie predial mínima y el frente predial mínimo en las subdivisiones y aumentar el coeficiente de constructibilidad en un 20 %, en caso de edificaciones de tres pisos o más.

<sup>24</sup> Párrafos insertados por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01



## ZONA Z P<sup>25</sup>

### **Uso de suelo permitidos:**

- Vivienda
- Equipamiento de los siguientes tipos y escala

#### a) Escala Regional e Interurbana:

Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Áreas Verdes, Esparcimiento y Turismo (salvo circos y zonas de picnic). Comercio Minorista, salvo Terminales de Distribución; Servicios Públicos y Servicios Profesionales.

#### b) Escala Comunal:

Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas Verdes, Deporte, (salvo estadios), Esparcimiento y Turismo, Comercio minorista (excepto ferias libres), Servicios Públicos y Servicios Profesionales.

#### c) Escala Vecinal:

Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas Verdes, Deportes, Esparcimiento y Turismo, Comercio minorista (excepto ferias libres), Servicios Públicos y Servicios Profesionales.

#### Actividades productivas de:

##### a. Impacto Similar:

De tipo inofensivo, excepto terminales de buses, recintos o edificios de guarda de vehículos de transporte, maquinaria pesada o acopio de materiales de construcción.

##### b. Servicios Artesanales de todo tipo

### **- Usos de suelo prohibidos: todos aquellos no señalados como permitidos.**

#### Normas específicas de Subdivisión predial y edificación:

SUP. PREDIAL MIN.	: 160 m <sup>2</sup>
FRENTE PREDIAL MIN.	: 8 mts.
% MAX. OCUP. SUELO: vivienda, salud, educación, seguridad	: 60%
otros usos	: 80%
SISTEMA DE AGRUPACION	: PAREADO O CONTINUO
COEFICIENTE MAXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	
- Vivienda	: 2.4
- Otros usos permitidos	: 3.0
ANTEJARDIN: 2 MTS. OPTATIVO	
ALTURA MAX CONTINUIDAD	: 14 m.
ALTURA MIN. DE CONTINUIDAD EN LINEA DE EDIFICACION	: 2 pisos
LONGITUD MAXIMA DE CONTINUIDAD	: 100%
ALTURA MINIMA DE CONTINUIDAD EN LINEA DE EDIFICACION	: 2 PISOS
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION AISLADA SOBRE LA EDIFICACION CONTINUA	: Según rasantes medidas desde la altura máxima de continuidad.

#### **RASANTE :**

ORIENTACION NORTE (nor oriente y nor poniente)	: 45°
ORIENTACION SUR (sur oriente a sur poniente)	: 45°

<sup>25</sup> Nueva Zona incorporada por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01



## **ZONA Z2**

### **A.- Usos de suelo permitidos:**

- Vivienda
- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:

#### a. Escala Regional e Interurbana:

Salud, Educación, Cultura, Áreas Verdes, Esparcimiento y Turismo, (sólo hoteles, moteles y casinos), Comercio Minorista, (Excepto Terminales de Distribución), Servicios Públicos y Servicios Profesionales, (excepto Bancos y Financieras).

#### b. Escala Comunal:

Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas Verdes, Deporte, Esparcimiento y Turismo, Comercio Minorista (excepto Ferias Libres), Servicios Públicos, y Servicios Profesionales.

#### c. Escala Vecinal:

Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas Verdes, Deportes, Esparcimiento y Turismo, (excepto juegos electrónicos) Comercio Minorista (excepto Ferias Libres), Servicios Públicos y Servicios Profesionales.

- Actividades Productivas de:

#### a. Establecimiento de Impacto similar:

Sólo Bombas de Bencina y Centros de Servicio Automotriz.

#### b. Servicios Artesanales:

De todo tipo.

### **B. Usos de suelo prohibidos:**

Todos aquellos no señalados como permitidos.

### **C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación:**

Superficie predial mínima	: 300 m <sup>2</sup>
Frente predial mínimo	: 12 m
Porcentaje de ocupación máxima del suelo	
- Vivienda, Salud, Educación, seguridad y turismo	: 60%
- Otros usos permitidos	: 80%
Coefficiente máximo de constructibilidad	
- Vivienda	: 2.0
- Otros usos permitidos	: 2.5
Sistema de agrupamiento	: Aislado y Pareado
Longitud máxima de pareo	: 30%
Altura máxima de pareo	: 7,5 mts.
Altura máxima de edificación según rasantes	
- Orientación norte, (nor oriente y nor poniente)	: 60°



- Orientación sur (sur oriente a sur poniente)	: 45°
Altura mínima en línea de edificación	: 2 pisos
Antejardines mínimos	: 5 m
Adosamientos	: Se permiten sólo en muros de pareo con un 30 % adicional a éste.

En aquellos terrenos que posean una superficie de 2.500 m<sup>2</sup> o más y en aquellos de menor superficie que hayan sido objeto de fusión de dos o más terrenos, y que no se refieran a los individualizados en el párrafo siguiente se podrá aumentar los coeficientes de ocupación máxima de suelo y constructibilidad, en caso de edificación de tres o más pisos, así como disminuir la superficie predial mínima y el frente predial mínimo en un 30%.

Los conjuntos de vivienda con construcción simultánea, acogidos al Artículo 7.2.6. de la O.G.U.C. Reglamento Especial de Viviendas Económicas, no podrán consultar tamaños prediales menores de 150 m<sup>2</sup> en dos pisos o más y 200 m<sup>2</sup> para un piso y respectivamente, de acuerdo a la excepción establecida en dicha Ordenanza General, en el Artículo citado, párrafo 6°.

Los edificios, que se construyan en esta zona no podrán superar los 20 m. de largo en su lado mayor del 3er. piso hacia arriba.



## ZONA Z 3A

### **A. Usos de suelo permitidos:**

- Vivienda.
- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:

#### a) Escala Regional e Interurbana:

Salud, Educación, Cultura, Áreas Verdes, Esparcimiento y Turismo, Comercio minorista, Servicios Públicos y Servicios Profesionales.

#### b) Escala Comunal :

Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas Verdes, Deporte, Esparcimiento y Turismo, Comercio minorista, Servicios Públicos y Servicios Profesionales.

#### c) Escala Vecinal :

Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas Verdes, Deporte, Esparcimiento y Turismo, Comercio minorista Servicios Públicos.

- Actividades Productivas de:

- a. Almacenamiento inofensivo de superficie no superior a 350 m<sup>2</sup> y localizado en vías de 15 m. o más entre líneas oficiales.
- b. Establecimientos de impacto similar de tipo inofensivo, según se describen en el Artículo 41 de esta Ordenanza.
- c. Servicios artesanales

### **B. Usos de suelo prohibidos:**

Todos aquellos no señalados como permitidos.

### **C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación.**

Superficie predial mínima	: 200 m <sup>2</sup>
Frente predial mínimo	: 8 m
Porcentaje de ocupación máximo del suelo	: 60 %
Coficiente máximo de constructibilidad	: 3.0
Sistema de agrupamiento	: Pareado, continuo
Altura máxima de pareo o continuidad	: 10,50 m
Longitud máxima de pareo o continuidad	: 60 %
Altura máxima de edificación, según rasantes, medidas desde la altura máxima de pareo o continuidad:	
- Orientación norte : (nor-orienta a nor-poniente)	60°
- Orientación sur (sur-orienta a sur-poniente)	45°





Altura mínima de pareo o continuidad

2 pisos

Antejardines mínimos:

- Para vías de 10 m de ancho o menos
- Para vías de más de 10 m de ancho

3 m  
5 m

Adosamientos

: Según Artículo 2.6.2 de la O.G.U.C., retirado 3 m de la línea de edificación.

Aquellos terrenos que tengan 1.000 o más metros cuadrados de superficie y aquellos predios con edificación proyectada de tres y más pisos podrán aumentar sus coeficientes de ocupación de suelo, de constructibilidad, o disminuir la superficie predial y frente mínimo hasta en un 25%.

En esta zona se podrá rebajar la superficie mínima de los conjuntos de vivienda social de una hectárea a 2.500 m<sup>2</sup>, según Artículo 7.2.6. de la O.G.U.C., pudiendo estos conjuntos consultar terrenos mínimos de 100 m<sup>2</sup> y 140 m<sup>2</sup> para edificación en 2 ó 1 pisos, respectivamente, de acuerdo al Artículo citado.



## **ZONA Z 3B**

### **A. Usos de Suelo Permitidos:**

- Vivienda
- Equipamiento de los siguientes tipos y escala.

#### **a. Escala Regional e Interurbana:**

Salud, Educación, Cultura, Áreas Verdes, Esparcimiento y Turismo, Comercio minorista, Servicios Públicos y Servicios Profesionales.

#### **b. Escala Comunal:**

Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas Verdes, Deporte, Esparcimiento y Turismo, Comercio minorista, Servicios Públicos y Servicios Profesionales.

#### **c. Escala Vecinal:**

Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas Verdes, Deporte, Esparcimiento y Turismo, Comercio minorista, Servicios Públicos.

- Actividades Productivas de:

- a. Almacenamiento inofensivo, de superficie construida no superior a 250 m<sup>2</sup>, en vías de 15 mts. de ancho o más.
- b. Establecimientos de impacto similar de tipo inofensivo, según se describen en el Artículo 41 de esta Ordenanza.
- c. Servicios artesanales.

### **B. Usos de Suelo Prohibidos:**

Todos aquellos no señalados como permitidos.

### **C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación.**

Superficie predial mínima	:	
- Vivienda	:	200 m <sup>2</sup>
- Otros usos permitidos	:	400 m <sup>2</sup>
Frente predial mínimo	:	
- Vivienda	:	8 m
- Otros usos permitidos	:	12 m
Porcentaje de ocupación máximo del suelo	:	60 %
Coefficiente máximo de constructibilidad	:	2,5



Sistema de agrupación : Aislado, pareado

Altura máxima de edificación,  
según rasantes :

- Orientación norte : 60°  
(nor oriente a nor poniente)

- Orientación sur : 45°  
(sur oriente a sur poniente)

Altura mínima : 2 pisos

Altura máxima de pareo : 10,50 m

Longitud máxima de pareo : 60 %

Antejardín mínimo:

- Para vías de 10 m de ancho o menos : 3 m

- Para vías de ancho superior de 10 m : 5 m

Adosamientos : Según Artículo 2.6.2. de la  
O.G.U.C., retirado 3 m. de la  
línea de edificación.

En esta zona se podrá rebajar la superficie mínima de los conjuntos de vivienda social a 2.500 m<sup>2</sup>, con terrenos mínimos de 100 m<sup>2</sup> y 140 m<sup>2</sup>, para construcciones de 2 ó 1 piso, respectivamente, según Artículo 7.2.6. de la O.G.U.C. Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

En esta zona los adosamientos se permitirán en la edificación aislada, sólo en uno de sus costados. En la edificación pareada, sólo en el costado del pareo.

Aquellos terrenos que tengan 1.000 o más metros cuadrados de superficie o que hayan hecho fusión de roles, o predios con edificación simultánea de 3 o más pisos, aún cuando no lleguen a esa superficie, podrán aumentar sus coeficientes de ocupación de suelo, de constructibilidad y su longitud de pareo o continuidad o disminuir la superficie predial mínima hasta en un 20%.



## ZONA Z 4

### **A. Usos de suelo permitidos:**

- Vivienda
- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:

#### a) Escala Regional e Interurbana:

Salud, Educación, Cultura. Áreas Verdes, Esparcimiento y Turismo, Comercio Minorista (sólo terminales de Distribución).

#### b) Escala Comunal:

Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas Verdes, Deporte, Esparcimiento y Turismo, Comercio Minorista, Servicios Públicos y Servicios Profesionales. (Excepto Bancos y Financieras).

#### c) Escala Vecinal:

Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas Verdes, Deportes, Esparcimiento y Turismo, Comercio minorista y Servicios Públicos.

- Actividades Productivas de:

- a) Almacenamiento inofensivo y molesto, con una superficie máxima edificada de 450 m<sup>2</sup> y siempre que enfrente a una vía de un ancho mínimo entre líneas oficiales de 15 m.
- b) Talleres de carácter inofensivo y molesto
- c) Establecimientos de impacto similar, inofensivos y molestos, según se describen en el Artículo 41 de la Ordenanza.
- d) Servicios Artesanales

### **B. Usos de suelo prohibidos:**

Todos aquellos no señalados como permitidos.

### **C.- Normas específicas de subdivisión predial y edificación**

Superficie predial mínima	:	160 m <sup>2</sup>
Frente predial mínimo	:	6 m
Porcentaje de ocupación máximo del suelo	:	60 %
Coefficiente máximo de constructibilidad	:	1.5
Sistema de agrupamiento	:	Pareado, Continuo
Altura máxima pareo o continuidad	:	7,5 m
Longitud máxima de pareo o continuidad	:	60 %
Altura máxima de la edificación según rasantes, medidas sobre altura máxima de pareo o continuidad	:	
- Orientación norte (nor oriente a nor poniente)	:	60°
- Orientación (sur-oriente a sur poniente)	:	45°
Antejardines mínimos opcionales	:	2 m
Adosamientos	:	Según artículo 2.6.2. de la O.G.U.C., retirado 3 m de la línea de edificación.



Aquellos terrenos que tengan 1.000 o más metros cuadrados de superficie o que hayan hecho fusión de roles, o predios con edificación simultánea de 3 o más pisos, aún cuando no lleguen a esa superficie, podrán aumentar sus coeficientes de ocupación de suelo, de constructibilidad y su longitud de pareo o continuidad o disminuir la superficie predial mínima hasta en un 20%.

En esta zona se podrá rebajar la superficie mínima de los conjuntos de vivienda social de una hectárea a 2.500 m<sup>2</sup>, según Artículo 7.2.6. de la O.G.U.C. y se permitirán sitios de 100 m<sup>2</sup> para vivienda de 2 pisos y 140 m<sup>2</sup> para un piso, establecidos en la O.G.U.C. Reglamento de Viviendas Económicas.



## ZONA Z 5

### **A. Usos de suelo permitidos:**

- Vivienda
- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:

#### a) Escala Regional e Interurbana:

Salud, Educación, Cultura, Áreas Verdes, Deporte, Esparcimiento y Turismo, Comercio Minorista (sólo terminales de Distribución).

#### b) Escala Comunal:

Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas Verdes, Deporte, Esparcimiento y Turismo, Comercio Minorista, Servicios Públicos y Servicios Profesionales. (Excepto Bancos y Financieras).

#### c) Escala Vecinal:

Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas Verdes, Deportes, Esparcimiento y Turismo, Comercio minorista y Servicios Públicos y Servicios Profesionales.

### **Actividades Productivas de:**

- a) Almacenamiento inofensivo, con una superficie máxima edificada de 250 m<sup>2</sup> y siempre que enfrente a una vía de un ancho mínimo entre líneas oficiales de 15 m.
- b) Talleres de carácter inofensivo.
- c) Establecimientos de impacto similar, según Artículo 41 de la Ordenanza, siempre que ellas sean de carácter inofensivo.
- d) Servicios Artesanales

### **B. Usos de suelo prohibidos:**

Todos aquellos no señalados como permitidos.

### **C.- Normas específicas de subdivisión predial y edificación**

Superficie predial mínima	:	160 m <sup>2</sup>
Frente predial mínimo	:	6 m
Porcentaje de ocupación máximo del suelo	:	60 %
Coficiente máximo de constructibilidad	:	2.0
Sistema de agrupamiento	:	Aislado, Pareado, Continuo
Longitud máxima de pareo o continuidad	:	60% m
Altura máxima de pareo o continuidad	:	9 m
Altura máxima de la edificación según rasantes, medidas sobre la altura máxima de pareo o continuidad	:	
- Orientación norte (nor oriente a nor poniente)	:	60°
- Orientación sur (sur-oriente a sur poniente)	:	45°
Altura mínima de edificación	:	Dos pisos
Antejardines mínimos opcionales	:	2 mts optativo
Adosamientos	:	Según artículo 2.6.2. de la O.G.U.C., retirado 3 m



de la línea de edificación.

Aquellos terrenos que tengan 3.000 o más metros cuadrados de superficie o que hayan hecho fusión de roles, o predios con edificación simultánea de 3 o más pisos, aún cuando no lleguen a esa superficie, podrán aumentar sus coeficientes de ocupación de suelo, de constructibilidad y su longitud de pareo o disminuir la superficie predial mínima en un 20%.

En esta zona se podrá rebajar la superficie mínima de los conjuntos de vivienda social de una hectárea a 2.500 m<sup>2</sup>, según Artículo 7.2.6. de la O.G.U.C. y se permitirán lotes de 100 m<sup>2</sup> para viviendas en 2 pisos y 140 m<sup>2</sup> para un piso, establecidos en la O.G.U.C. Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

En el sector El Claro, no serán aplicables los dos párrafos anteriores y se exigirán antejardines mínimos de 3 m y los cierros deberán ser transparentes o cercos vivos. La vivienda económica tendrá una superficie predial mínima de 120 y 160 m<sup>2</sup> en 2 y 1 piso respectivamente.

Asimismo en este sector podrán emplazarse proyectos industriales o de almacenaje los que serán aceptados si cumplen con las siguientes condiciones:

Superficie mínima del proyecto 10.000 m<sup>2</sup>

Se exigirán calles perimetrales de un ancho mínimo de 20 m entre el referido proyecto y el resto de la zona Z5, debiendo el urbanizador financiar la totalidad de las calles. Estas calles deberán tener doble corrida de árboles de hoja caduca en cada bandejón y se ejecutará por cuenta del urbanizador.

La vialidad perimetral del proyecto deberá prolongarse hasta una de las calles estructurantes del sector, si el proyecto no se encontrara aledaño a estas. El frente mínimo del proyecto será de 100 m. Las normas de uso de suelo, subdivisión y edificación, en caso de proyectos industriales o de almacenaje, corresponderán a las de la zona ZI-2.



## ZONA Z 6

### A.-Usos de suelo permitidos:

- Vivienda
- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:
  - a. Escala Regional e interurbana: Salud, Educación, Cultura, Áreas Verdes, Esparcimiento y Turismo.
  - b. Escala Comunal: Salud, Educación, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas Verdes, Deporte, Esparcimiento y Turismo, Servicios Públicos (sólo servicios de utilidad Pública) y Servicios Profesionales. (Excepto Bancos y Financieras).
  - c. Escala Vecinal: Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas Verdes, Deporte, Esparcimiento y Turismo, Comercio Minorista, Servicios Públicos y Servicios Profesionales. (Excepto Bancos y Financieras).
- Actividades Productivas de:
  - a. Establecimientos de impacto similar: Solamente Bombas de Bencina centros de Servicios Automotriz, de carácter inofensivo.
  - b. Servicios Artesanales.

### B. Usos de suelo prohibidos:

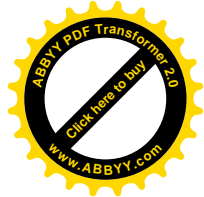
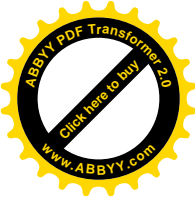
Todos aquellos no señalados como permitidos.

### C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación.

Superficie predial mínima	:	2.000 m <sup>2</sup>
Frente predial mínimo	:	20 m
Porcentaje de ocupación máximo del suelo	:	25 %
Coefficiente máximo de constructibilidad	:	0.5
Sistema de agrupamiento	:	Aislado
Altura máxima de la edificación	:	2 pisos, más posible 3 <sup>o</sup> y 4 <sup>o</sup> piso en mansarda.
Rasante	:	
- Orientación norte (nor-orientado a nor-poniente)	:	60°
- Orientación (sur orientado a sur poniente)	:	45°
Antejardines mínimos	:	8 m
Adosamientos	:	No se permiten
Distanciamientos mínimo	:	5 m

Todo proyecto, que se edifique en esta zona, deberá contar, previamente, con un levantamiento topográfico, y un estudio de suelo, escala 1:500, mínimo, con la ubicación de los árboles que existan, los torrentes, vertientes y otros accidentes geográficos y no se permitirá la edificación en lugares en los cuales exista, una pendiente superior al 25%, exigiéndose las obras civiles correspondiente, tales como drenajes, muros de contención, defensas, forestación, etc., patrocinadas por un Ingeniero.





## ZONA Z 7

### **A.-Usos de suelo permitidos:**

- Vivienda
- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:
  - a. Escala Regional E interurbana: Educación, Cultura, Áreas Verdes, Deporte, Esparcimiento y Turismo, y Servicios Profesionales, (excepto Bancos y financieras)
  - b. Escala Comunal: Salud, Educación, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas Verdes, Deporte, Esparcimiento y Turismo, y Servicios Profesionales. (Excepto Bancos y Financieras).
  - c. Escala Vecinal : Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas Verdes, Deporte, Esparcimiento y Turismo, Comercio Minorista, Servicios Públicos y Servicios Profesionales, anexos a una vivienda, (Excepto Bancos y Financieras).
- Actividades Productivas de: Sólo servicios artesanales.

### **B. Usos de suelo prohibidos:** Todos aquellos no señalados como permitidos.

### **C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación.**

Superficie predial mínima	:	5.000 m <sup>2</sup>
Frente predial mínimo	:	40 m
Porcentaje de ocupación máximo del suelo	:	10 %
Coeficiente máximo de constructibilidad	:	0.2
Sistema de agrupamiento	:	Aislado
Altura máxima de la edificación	:	2 pisos, más posible 3º y 4º piso en marsarda.
Rasante	:	
- Orientación norte (nor-orienta a nor-poniente)	:	60º
- Orientación (sur oriente a sur poniente)	:	45º
Antejardines mínimos	:	12 m
Adosamientos	:	No se permiten
Distanciamientos mínimo	:	10 m

Todo proyecto, que se edifique en esta zona, deberá contar, previamente, con un levantamiento topográfico, escala 1:500, mínimo, con la ubicación de los árboles que existan, y que deberán ser respetados, los torrentes, vertientes y otros accidentes geográficos y un estudio de suelo y no se permitirá la edificación en lugares en los cuales exista, una pendiente superior al 25%, exigiéndose las obras civiles correspondiente, tales como drenajes, muros de contención, defensas, forestación, etc., patrocinadas por un Ingeniero.

*En la zona Z7 las normas específicas de subdivisión y edificación podrán asimilarse a las de la zona Z6, cuando se contemplen proyectos de equipamiento educacional o similar.<sup>26</sup>*

<sup>26</sup> Párrafo insertado por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01



## ZONA Z 8

### A.-Usos de suelo permitidos:

- **Vivienda:** En primer piso sólo anexa a un local comercial o de servicios y hasta un 50% de la superficie edificada. De 2do. piso hacia arriba sin restricciones.

### - Equipamiento de los siguientes tipos y escala:

- a. Escala Regional e Interurbana:** Áreas verdes, Comercio Minorista y Servicios Profesionales.  
**b. Escala Comuna:** Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas Verdes, Esparcimiento y Turismo, Comercio Minorista, y Servicios profesionales.  
**c. Escala Vecinal:** Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas Verdes, Deportes, Esparcimiento y Turismo, Comercio Minorista, Servicios Públicos y Servicios Profesionales.

### - Actividades Productivas de:

- a.- Establecimientos de impacto similar inofensivos de acuerdo al Artículo 41, de esta Ordenanza con excepción de terminales de buses y carga y acopio de materiales de construcción.  
b.- Servicios Artesanales : De todo tipo.

**B.- Usos de suelo prohibidos:** Todos aquellos no señalados como permitidos.

### C.- Normas específicas de subdivisión predial y edificación.

Superficie predial mínima

- Vivienda : 200 m<sup>2</sup>

- Otros usos : 300 m<sup>2</sup>

Frente predial mínimo : 8 m

Porcentaje de ocupación máximo del suelo

- Vivienda, salud, educación, seguridad y turismo : 60 %

- Otros usos permitidos : 100 %

Coefficiente máximo de constructibilidad

- Vivienda : 2.0

- Otros usos : 2.5

Sistema de agrupamiento : Pareado-continuo

Altura máxima de continuidad : 12 m

Altura mínima en línea de

edificación : 2 pisos

Longitud máxima de continuidad : 100 %

Altura máxima de la edificación

Edificación aislada sobre la edificación continua según rasantes:

- Orientación Norte (nor oriente a nor poniente) : 60°

- Orientación sur (sur oriente a sur poniente) : 45°

Antejardines : No se exigen, pero de plantearse deberán respetar una profundidad mínima de 3,0 m.

Adosamientos : Según Artículo 2.6.2. O.G.U.C., retirado 3 m. de la línea oficial.

Las fachadas no pareadas, deberán respetar las rasantes exigidas para la edificación sobre la altura máxima de continuidad.

Aquellos terrenos que tenga 1.000 o más metros cuadrados de superficie o que hayan fusión de roles, aún cuando no lleguen a esa superficie, y en predios de edificación simultánea de tres o más pisos, podrán aumentar sus coeficientes de ocupación de suelo, constructibilidad, altura máxima de pareo o continuidad y longitud máxima de pareo en un 30%.



## ZONA Z I-1

### **A.- Usos de suelo permitidos:**

- Vivienda :

Sólo de cuidadores y dueños de las industrias en el mismo predio de uso de suelo principal y proyectos habitacionales según condiciones que se indican.

- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:

- a) Escala Regional e Interurbana : Comercio Minorista (Sólo terminales de distribución)
- b) Escala Comunal : Comercio Minorista (sólo servicentro y locales comerciales de las industrias o talleres).
- c) Escala Vecinal : Áreas Verdes, (excepto juegos infantiles), comercio minorista (sólo playas de estacionamiento).

- Actividades productivas de:

- a) Industrias, talleres y almacenamiento inofensivo y molesto.
- b) Establecimientos de impacto similar de tipo inofensivo y molesto : De todo tipo, según el Artículo 41 de la presente Ordenanza.
- c) Servicios Artesanales: De todo tipo

**B. Usos de suelo prohibidos:** Todos aquellos no señalados como permitidos.

### **C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación.**

Superficie predial mínima	:	500 m <sup>2</sup>
Frente predial mínimo	:	20 m
Porcentaje de ocupación de suelo	:	40%
Coeficiente máximo de constructibilidad	:	1.0
Sistema de agrupamiento	:	Aislado
Rasantes	:	45°
Distanciamiento mínimo	:	5 m
Antejardines mínimos	:	5 m
Adosamientos	:	No se permiten

En caso de coexistir vivienda con industria, en un mismo predio o en predios contiguos, se exigirá un distanciamiento mínimo de 10 m. entre una y otra.

Aquellos proyectos habitacionales o de equipamiento, que se planteen en las zonas ZI-1, sólo serán aceptados si cumplen con las siguientes condiciones:

Superficie mínima del proyecto : **2.500 m<sup>2</sup>**<sup>27</sup>

Se exigirá una calle de ancho mínimo de 20 m. entre el referido proyecto y el resto de la Zona Industrial, debiendo el urbanizador financiar la totalidad de la calle.

Esta calle deberá tener doble corrida de árboles de hoja caduca en cada bandejón y se hará por cuenta del urbanizador.

Tendrá una faja pavimentada central mínima 3.5 m y a ella no podrán acceder las industrias.

La localización del proyecto deberá ser periférica a la **Zona Industrial** con un frente mínimo de 100 m a una de las vías actuales o futuras, que rodean.

**Las normas de uso de suelo, subdivisión y edificación, en caso de proyecto de vivienda o equipamiento, deberán asimilarse a las de Z3A.**<sup>28</sup>

<sup>27</sup> Texto modificado por Resolución Afecta N° 65/2003 Gob. Regional de Aysén y Decreto Municipal N° 2724/2003, publicados en el D.O. el 31.12.04

<sup>28</sup> Texto modificado por Resolución Afecta N° 65/2003 Gob. Regional de Aysén y Decreto Municipal N° 2724/2003, publicados en el D.O. el 31.12.04



## ZONA Z I-2

### A. Usos de suelo permitidos:

- Vivienda : Sólo de cuidadores
- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:
  - a. Escala Regional e Interurbana : Comercio Minorista (Solo terminales de distribución)
  - b. Escala Comunal : Comercio Minorista (Solo locales comerciales de las Industrias o Talleres)
  - c. Escala Vecinal : Solo Áreas Verdes (excepto jugos infantiles)

Actividades productivas de:

- a. Industrias, talleres y almacenamiento inofensivo y molesto.
- b. Establecimientos de impacto similar: De todo tipo, pudiendo ser inofensivos o molestos.
- c. Servicios Artesanales : De todo tipo

### B.- Usos de suelo prohibidos:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

### C Normas específicas de subdivisión predial y edificación

Superficie predial mínima	: 1.500 m <sup>2</sup>
Frente predial mínimo	: 30 m
Porcentaje de ocupación del suelo	: 40%
Coefficiente máximo de constructibilidad	: 0,8
Sistema de agrupamiento	: Aislado
Rasante	: 45%
Distanciamiento mínimo	: 7 m
Antejardines mínimos	: 10 m
Adosamientos	: No se permiten

La vivienda de cuidador deberá guardar una distancia mínima de 10m, respecto a la industria o taller.



## ZONAS ESPECIALES

### ZONA ESPECIAL Z E-1

#### A. Usos de Suelo Permitidos:

- Vivienda : Sólo de cuidadores

- Equipamiento de los siguientes tipos y escala.

##### a. Escala Regional e Interurbana:

Cultura, Deporte, Esparcimiento y Turismo, (excepto zonas de picnic, hoteles y moteles).

##### b. Escala Comunal:

Cultura, Áreas Verdes, Deporte,

##### c. Escala Vecinal:

Cultura, Áreas Verdes, Deporte, Esparcimiento y Turismo.

#### B. Usos de Suelo Prohibidos:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

#### C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación.

Superficie predial mínima	:	No se permite subdivisión
Porcentaje de ocupación máxima del suelo	:	5%
Sistema de agrupamiento	:	Aislado
Coefficiente de constructibilidad	:	0.1
Antejardín mínimo	:	20 m
Distanciamiento mínimo	:	20 m
Adosamientos	:	No se permiten

*Para el caso de edificaciones de destino deportivo o equipamiento similar se podrá rebajar en un 50% los distanciamientos o antejardines mínimos exigidos para esta zona.<sup>29</sup>*

<sup>29</sup> Párrafo insertado por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01



## ZONA ESPECIAL Z E-2

### **A. Usos de Suelo Permitidos:**

- Vivienda : Sólo de cuidadores o relacionadas con las actividades permitidas.

- Equipamiento de los siguientes tipos y escala.

#### **a. Escala Regional e Interurbana:**

Educación, Cultura, Áreas Verdes, Esparcimiento, Turismo.

#### **b. Escala Comunal:**

Cultura, Educación, Áreas Verdes, Deporte, (Sólo canchas y piscinas), Esparcimiento y Turismo.

#### **c. Escala Vecinal:**

Cultura, Áreas Verdes, Deporte.

### **B. Usos de Suelo Prohibidos:**

Todos aquellos no señalados como permitidos.

### **C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación.**

Superficie predial mínima	:	5.000 m <sup>2</sup>
Porcentaje de ocupación máxima del suelo	:	10%
Sistema de agrupamiento	:	Aislado
Coefficiente de constructibilidad	:	0.5
Antejardín mínimo	:	12 m
Distanciamiento mínimo	:	10 m
Adosamientos	:	No se permiten

En esta zona, cualquier proyecto que se presente a la Dirección de Obras para su aprobación, deberá contar con un levantamiento topográfico, escala mínima 1:500, con la indicación de la edificación existente y arborización, identificando especies, calidad y estado, no permitiéndose la corta de árboles valiosos.



### **ZONA ESPECIAL Z E-3**

A. Usos de suelo permitidos:

- Vivienda: Solo aquellas relacionadas con la función específica de la zona.

- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:

a. Escala Regional e Interurbana: Seguridad (sólo Regimiento y servicios anexos).

B. Usos de suelo prohibidos:

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C. Normas específicas de Subdivisión predial y edificación.

Superficie predial mínima: No se permite subdivisión.

Adosamientos: No se permiten

Otras normas específicas: Sólo aquellas que corresponden a las emanadas del Ministerio de Defensa nacional o sus dependencias.

Si esta zona cambiara de uso, sus normas se asimilarán a la zona Z2.

### **ZONA ESPECIAL Z E-4**

Uso exclusivo de Cementerio

Solo para cementerios existentes.

Sus Normas deberán ajustarse al código sanitario y otras disposiciones que rigen estos establecimientos.

Adosamientos: No se permiten



## ZONAS DE RESTRICCIÓN:

En caso que un sector se encuentre afectado por más de una restricción primará aquella que es más restrictiva, tanto de uso de suelo como de norma de subdivisión predial o edificación.

### Z R-1 Zona de Restricción de Preservación del Medio Ambiente natural y Cultural.

Son aquellas zonas de gran valor ecológico y/o cultural, cuya destrucción importa una pérdida irreparable, tanto para el equilibrio natural y la calidad del medio ambiente, como para el patrimonio cultural.

#### **A. Usos de suelo permitidos:**

- Vivienda : En las condiciones y con las restricciones que se fijan más adelante.
- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:
  - a) Escala Regional e Interurbana:
 

Educación, (sólo centros de Investigación), Cultura, (sólo Museos y Jardines Botánicos), Áreas Verdes, Esparcimiento y Turismo.
  - b) Escala Comunal:
 

Salud, Áreas Verdes, Deportes, (Sólo piscinas, canchas y centros deportivos), Esparcimiento y Turismo, (sólo restaurantes, hosterías, hoteles, moteles y residenciales).
  - c) Escala Vecinal:
 

Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas Verdes, Deportes, Esparcimiento y Turismo, Comercio Minorista, Servicios Públicos y Servicios Profesionales.

#### **Usos de suelo prohibidos:**

Todos aquellos no señalados como permitidos.

#### **C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación.**

Superficie predial mínima	:	10 has.
Frente predial mínimo	:	100 m
Porcentaje de ocupación máxima de suelo	:	
- Vivienda		0,004
- Equipamiento		0,008
Coefficiente máximo de constructibilidad	:	
- Vivienda		0,008 %
- Equipamiento		0,016 %
Altura máxima de edificación	:	3 pisos
Antejardines mínimos	:	20 m
Distanciamiento mínimo	:	20 m
Adosamientos	:	No se permiten

Toda obra, ya sea de urbanización o edificación, deberá presentar, además de los antecedentes que son exigibles a todo permiso municipal de construcción o urbanización,





un estudio que comprenda un levantamiento detallado de la topografía del lugar específico, escala mínima 1:500, incluyendo quebradas, correntías y vertientes, arborización circundante, por tipo, especie, estado y desarrollo, un estudio de mecánica de suelo y aguas subterráneas y un cálculo de ingeniería estructural, de lo proyectado, así como de cortes, rellenos y cualquier otra obra que altere las características del suelo original o su vegetación, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 34 de esta Ordenanza Local y de lo señalado en los Planos. En esta zona será obligatoria la conservación de la forestación existente así como la forestación de los predios de acuerdo a proyecto aprobado previamente por CONAF.

***En las ZR-1, aledañas a los ríos Simpson, Coyhaique y el Claro, y camino a Teniente Vidal, la subdivisión permitida mínima será de 0,5 hectáreas, el porcentaje máximo de ocupación de suelo será de 10%, el coeficiente de constructibilidad será de 0,2 y los usos de suelo permitidos serán de vivienda, esparcimiento, áreas verdes, turismo, deporte, cultura, social, seguridad, viveros y similares.<sup>30</sup>***

## **Z R-2 Zona de Restricción por bordes fluviales, vertientes, canales y similares.**

### **A. Usos de suelo permitidos.**

- Vivienda : No se permite
- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:
  - a. Escala Regional e Interurbana : Áreas Verdes y Forestación
  - b. Escala Comunal : Áreas Verdes y zona deportivas o de picnic de carácter provisorio.
  - c. Escala Vecinal : No se permite.

### **Usos de suelo prohibidos:**

Todos aquellos no mencionados como permitidos. No se permiten construcciones.

### **C. Normas específicas de subdivisión predial y edificación.**

Faja mínima de restricción: 20 mts. de ancho mínimo, aún para aquellas que no figuran en el plano, o no se especifican, o aquel ancho que se señale en los planos.

Superficie predial mínima: Sólo se puede subdividir formando parte de otro lote de acuerdo a la norma del área respectiva y siempre que el área de restricción no sobrepase el 30% de la superficie predial.

Las obras de defensa o urbanización que se hagan en estas áreas deberán contar con el VºBº previo, de los servicios respectivos (Defensas Fluviales, Dirección de Aguas, Conaf, según corresponda).

## **Z R-3 Zona de Restricción de Alto Riesgo a los Asentamientos Humanos**

Son aquellas que por sus características geomorfológicas-físicas, no son aptas para los asentamientos humanos, según se ha determinado en los estudios técnicos específicos.

<sup>30</sup> Texto modificado por Resolución Afecta N° 65/2003 Gob. Regional de Aysén y Decreto Municipal N° 2724/2003, publicados en el D.O. el 31.12.04



Principalmente se comprenden en esta zona, aquellas afectadas por inundaciones, derrumbes o avalanchas, comprendiendo también las zonas de quebradas y altas pendientes que, en general, en Coyhaique presentan las características descritas.

Su destino básico será la forestación, pudiendo establecerse áreas verdes, parques, zonas de picnic, campos deportivos y canchas de carácter provisorio y sin construcciones.

En estas zonas no se permitirá subdivisión ni construcción alguna y los cierros y obras que se ejecuten, tales como, caminos, postaciones y otros, deberán contar con un estudio especial de tipo geomorfológico, con previo visto bueno de la Dirección de Obras Municipales y de los servicios especializados.

Se exceptúa de lo anterior aquellas obras de protección que emprendan los organismos especializados, tales como: gaviones, diques, quinchos, muros de contención, forestación, canales de desvío, etc.

Las construcciones allí existentes, podrán permanecer, en tanto no cambien de destino o sean ampliadas.

#### **Z R-4 Zona de Restricción de aproximación al aeródromo Teniente Vidal.**

Estas zonas corresponden a las destinadas a evitar los obstáculos físicos para la navegación aérea, restringiéndose los usos urbanos, en general la altura máxima de edificación sin perjuicio de la zona específica a la que pertenezcan.

Estas zonas están regidas por el D.F.L. N° 221, del Ministerio de Defensa Nacional, de 1931 (Ley sobre Navegación Aérea). Su delimitación y normas las ha determinado la Dirección de Aeronáutica Civil, cuyas disposiciones principales se han incorporado a Los Planos, correspondiendo el área de restricción máxima a áreas verdes sin arborización ni plantaciones, excepto césped y el área de restricción media a áreas verdes, deporte e industria inofensiva, con las alturas máximas que se señalan en Los Planos, válidas para cualquier obstáculo material ya sea vegetal o construido, generadas por una rasante a partir del cabezal de la pista de 2%. Las alturas y la rasante se miden desde nivel del eje de la pista hacia los costados y desde el término de esta en los extremos.

#### **Z R-5 Zona de Restricción de Infraestructura Eléctrica**

Corresponde a la protección de subestaciones eléctricas y tendidos de alta tensión, a fin de impedir obstáculos y evitar riesgos a las personas.

Estas restricciones se aplicarán de acuerdo a la Norma NSEG 5 E. n. 71 de la Superintendencia de Servicios Eléctricos y de Gas y al Manual ML\_A3.3 de 1977 de ENDESA en cuanto a distancia mínima, faja de seguridad y servidumbres de líneas de transmisión en alta tensión, aún cuando no figure en los planos.

#### **Z R-6 Protección de pozos de captación, plantas de filtros y estanques de agua potable y de plantas y lagunas de tratamiento de aguas servidas.**

Son aquellas zonas que comprenden los terrenos ocupados por la planta y sus instalaciones anexas y terrenos adyacentes, en caso necesario, de acuerdo a la reglamentación del Servicio respectivo.



## CAPÍTULO V VIALIDAD

### Artículo 44.

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

### Artículo 45.

Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes o cruces, etc., serán definidos en los respectivos proyectos de loteo, seccionales, estudios o proyectos de vialidad, según corresponda sin perjuicio de lo dispuesto en los Artículos 30, 31, 37 y 38 de esta Ordenanza y serán obligatorias en el área urbana de Coyhaique las recomendaciones para el diseño de elementos de infraestructura vial urbana contenidas en el “Manual de Vialidad Urbana” aprobado por D.S. N° 12 de 1984 y “Manual de Carreteras de M.O.P.”, respectivamente.

*En virtud de los artículos 2.3.6. y 2.3.7. de la O.G.U.C., serán el SERVIU XI REGION o el SEREMI V. y U. en base a consideraciones técnicas u otras de su competencia, quienes definirán en estricto rigor el trazado de todas las calles, pasajes o avenidas proyectadas en el Plan Regulador, pasando éstos a mandar por sobre lo que indique el trazado hecho sobre el plano y sin que esto amerite tramitación alguna de acuerdo al art. 46 de la L.G.U.C.<sup>31</sup>*

### Artículo 46.

La vialidad de Coyhaique se establece en los Planos y se divide en vías estructurantes y no estructurantes, siendo las primeras, de acuerdo a la O.G.U.C. vigente, las vías troncales y colectoras y las no estructurantes las vías de servicios, locales y pasajes.

Las vías estructurantes se enumeran en la presente Ordenanza, con sus anchos respectivos, estén o no afectadas por operaciones de ensanche o apertura: las vías no estructurantes, se mencionan en la Ordenanza con sus anchos definitivos, sólo si están afectadas por operaciones de ensanches o aperturas.

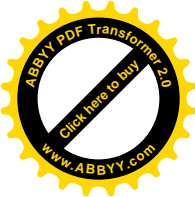
### Artículo 47. Vialidad Estructurante

Vialidad estructurante de Coyhaique está constituida por las vías que se grafican en los Planos PRC Coyhaique 01 y 02 y sus características serán las que se señalan en los cuadros siguientes.

SENTIDO Oriente – Poniente

NR. NOMBRE DE LA VIA	TRAMO	ANCHO ENTRE	OBSERVACIONES
	E Existente P Proyectado	LÍNEAS OFICIALES Dimensión E Existente P Proyectado	
1. Monreal	E Entre Baquedano y Brasil	E 20	Actual
	P Entre Brasil y Los Pilcheros	P 20	Apertura
2. General Baquedano	E Entre Límite Urbano Nor-oriente y Eusebio Lillo	E 25	Actual

<sup>31</sup> Párrafo insertado por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01



	E Entre Eusebio Lillo y Las Quintas	E 60/25	Actual Variable
	E Entre Las Quintas y Colombia	E 25	Actual
	E Entre Colombia y Victoria	E 25	Actual
	E Entre Victoria y Quebrada de La Cruz	P 30	Ensanche al norte
	E Entre Quebrada de La Cruz (incluida) Y Límite Urbano Oriente	E 40	Actual
3. Veintiuno de Mayo	E Entre Ejército e Ignacio Serrano	E 20	Actual
4. Ejército	E Entre General Baquedano y Plazoleta Aysén	E 20	Actual
	P Entre Plazoleta Aysén y Avda. Norte-Sur	P 20	Apertura
5. J. Miguel Carrera	E Entre Mirador N° 3 y Avda. General Baquedano	E 20	Actual
6. General Parra	E Entre Magallanes y Avda. General Baquedano	E 20	Actual
7. Bilbao	E Entre Magallanes y Calle 1	E 20	Actual
	E De Calle 1 a Dren proyectado	P 20	Ensanche al Norte
	P De Dren proyectado a Bifurcación	P 20	Apertura
	P Bifurcación Norte y Bifurcación Sur	P 20	Apertura
8. Pdte. Federico Errázuriz	E Entre Magallanes y Los Pilcheros	P 25	Ensanche ambos costados
	E Entre Los Pilcheros y dren desagüe Quebradilla	E 25	Actual
	P Entre dren desagüe Quebradilla y calle 18	P 25	Apertura
9. Almirante Simpson	E Entre Avda. Norte Sur y Circunvalación Oriente Poniente	E 20	Actual
	E Entre Circunvalación Oriente Poniente y Límite Urbano Oriente	E 30	Actual
10. Las Lumas	E De Divisadero a Ignacio Serrano	P 15	Actual, regularización trazado.
11. Los Maños	E Entre Ignacio Serrano y Av. Ogana	E 15	Actual
	E Entre Avda. Ogana y Av: Norte-Sur	P 15	Ensanche al Norte
12. Divisadero	P Entre Camino Vecinal y J. Carrasco	P 20	Apertura
	E Entre J. Carrasco y Los Calafates	E 30	Actual
	E Entre Los Calafates y Divisadero	E 20	Actual
	P Entre Divisadero y Circunv. Oriente- Poniente	P 20	Apertura
13. Av. Divisadero Oriente	P Entre Empalme Oriente Circunvalación Oriente-Poniente	P 30	Apertura
14. Los Coigües	E Entre Las Quintas y Ogana	E 20	Actual
15. Empalme Aeropuerto	E Entre Avda. Ogana y Avda. Norte-Sur	E 30	Actual
16. Camino Aeródromo Tte. Vidal	E Entre Avda. Norte-Sur y cruce Piedra del Indio	E 30	Actual
	E Camino de Piedra del Indio a Estacionamiento Aeródromo Tte. Vidal	E 20	Actual
17. Calle 2	P Entre Los Pilcheros y Baquedano	P 20	Apertura
18. Camino Piedra del Indio	E Entre Simpson y cruce camino Tte. Vidal	E 20	Actual
19. Calle 4	P Entre Calle 3 y Calle 2	P 20	Apertura
20. Calle 5	P Entre Calle 3 y Circunvalación Oriente-Poniente	P 20	Apertura

NR. NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES Dimensión E Existente P Proyectado	OBSERVACIONES
	E Existente	P Proyectado		
21. Avda. Circunvalación Oriente-Poniente	P Entre Avda. Ogana y Empalme Poniente Avda. Divisadero	P 20		Apertura
	P Entre Empalme Avda. Divisadero Y Empalme Oriente Avda. Divisadero	P 20		Apertura
	P Entre Empalme Oriente Avda. Divisadero Y Avda. Simpson	P 20		Apertura
22. Camino a Lago Atravesado	E Entre cruce Camino a Aeródromo			



	Tte. Vidal y Límite Urbano Sur	E 20	Actual
23. Calle 9	P Entre calle 8 y Camino a L. Atravesado	P 20	Apertura
24. Calle 10	P Entre Calle y Camino a L. Atravesado	P 20	Apertura
25. Calle 11	P Entre Calle 8 y Camino a L. Atravesado	P 30	Apertura

Sentido Norte-Sur.

NR. NOMBRE DE LA VIA	TRAMO E Existente P Projectado	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
		Dimensión E Existente	P Projectado	
1. Avda. Norte Sur	P Entre Gral. Baquedano y Empalme Aeródromo	P 30	Apertura	
	E Entre Empalme Aeródromo y Camino Aeródromo Tte. Vidal	E 30	Actual	
	P Entre Camino Aeródromo Tte. Vidal Y Límite Urbano Sur	P 30	Apertura	
2. Magallanes	E Entre Carrera y Simpson	E 20	Actual	
3. Pdte. Carlos Ibáñez	E Entre Ejército y Gral. Parra	E 20	Actual	
	P Entre Ejército y Avda. Norte-Sur	P 20	Apertura	
4. Arturo Prat	E Entre General Parra y Simpson	E 20	Actual	
5. Avda. Ogana	E Desde Simpson a Empalme Circunvalación Oriente-Poniente	E 25	Actual	
	E Desde Circunvalación Oriente-Poniente a Límite Urbano Sur	P 30	Ensanche a eje	
6. Camino Vecinal	E Desde Avda. Ogana a Entrada	P 25	Ensanche ambos	
	P Desde Límite PROA. Fernández A Mirador Divisadero	P 20	Apertura	
7. Eusebio Lillo	E Desde Baquedano a Simpson	E 20	Actual	
	P Desde Simpson a Los Coigües	P 15	Apertura	
8. Ignacio Serrano	E Desde Baquedano a Avda. Ogana	E 20	Actual	
9. Sargento Aldea	E Desde Baquedano a Simpson	E 20	Actual	
10. Las Lengas-Los Arrayanes	E Desde Simpson a Avda. Ogana	E 20	Actual	
11. Las Quintas	E Desde Baquedano a Lago Atravesado	P 25	Ensanche ambos costados	
	P Desde Lago Atravesado a Circunvalación Oriente-Poniente	P 25	Apertura (incluye empalm)	
12. Victoria	P Desde Monreal Oriente a Baquedano	P 15	Apertura	
	E Desde Baquedano a Alm. Simpson	E 20	Actual	
	P Desde Almt. Simpson a Cerro Castillo	P 20	Apertura	
	E Desde Cerro Castillo a Límite Zona Consolidada	E 20	Actual	
13. Los Pilcheros	P De límite Zona Consolidada a Circunvalación Oriente-Poniente	P 20	Apertura	
	P De Monreal Oriente a 21 de Mayo	P 20	Apertura	
	E De 21 de Mayo a Bilbao	E 20	Actual	
	P De Bilbao a Marchant	P 20	Apertura	
	E Marchant a Los Cipreses	P 20	Ensanche al Oriente	
14. Calle 1	P Desde Los Cipreses a Circunvalación Oriente-Poniente	P 20	Apertura	
	E Bilbao a Errázuriz	E 20	Actual (incluye empalm)	
14. Calle 1	P Errázuriz a Circunvalación Oriente-Poniente	P 20	Apertura	
NR. NOMBRE DE LA VIA	TRAMO E Existente P Projectado	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
		Dimensión E Existente	P Projectado	
15. Canal Darwin	P Calle 2 a Fco. Bilbao	P 25	Apertura	
	P Fco. Bilbao a Pdte. Errázuriz	P 20	Apertura	
	P De Pdte. Errázuriz a C. Nalcayec	P 20	Apertura	
	E De C. Nalcayec a Simpson	P 20	Ensanche Poniente	
	P De Simpson a Circunv. Oriente-Poniente	P 20	Apertura	
16. Calle 3	P Entre Calle 2 y Circun. Oriente-Poniente	P 20	Apertura	
17. Avda. Circunv. Oriente-Poniente	P Entre Almt. Simpson y línea imaginaria Prolongación Bilbao	P 25	Apertura	
	P Entre línea imaginaria Prolongación Bilbao y Baquedano	P 30	Apertura	



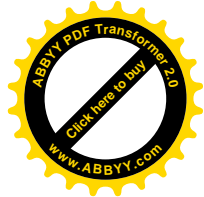
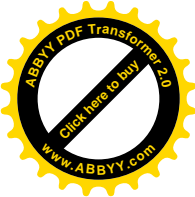
18. Camino a Tejas Verdes	E Entre Prol. Baquedano y Río Coyhaique/E	20	Ensanche ambos costados
19. Calle 6	P De calle 2 a Baquedano	P 20	Apertura
20. Calle 7	P De C. Aeródromo Tte. Vidal a límite Urbano Sur	P 30	Apertura
21. Calle 8	P De Camino Lago Atravesado a Límite Urbano Sur	P 20	Apertura
22. Calle 17	P De Simpson a Errázuriz	P 20	Apertura
23. Calle 18	P De Simpson a Errázuriz	P 20	Apertura

#### Artículo 48. **Vialidad no Estructurante**

Las vías no estructurantes de Coyhaique afectadas por aperturas, ensanches o regularizaciones y sus características, son las que a continuación se indican:

NR. NOMBRE DE LA VIA	TRAMO E Existente P Proyectado	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES Dimensión E Existente P Proyectado	OBSERVACIONES
1. Eusebio Lillo	P Entre Los Coigües y Los Mañíos	P 15	Apertura (incluye plazoleta)
2. Las Violetas	E Entre Av. Ogana y Av. Norte Sur	P 20	Ensanche al Sur
3. Los Coigües	E Entre Av. Ogana y 12 de Octubre P Entre 12 de Octubre y Av. Norte-Sur	P 15 P 15	Ensanche al Sur Apertura
4. Los Copihues	E Entre Psje. Los Claveles y Las Violetas	P 15	Ensanche a eje
5. La Concepción	E Entre Av. Ogana y 200 al poniente	P 15	Ensanche a eje
6. Pasaje Miraflores	E Entre Rancagua y Av. Norte Sur	P 8	Ensanche a eje
7. Pasaje Rancagua	E Entre La Concepción y Los Mañíos	P 8	Ensanche a eje
8. Pasaje El Roble	E Entre La Concepción y Psje. Miraflores	P 8	Ensanche a eje
9. Calle 14	E Entre Ogana y 185 al oriente	P 10	Ensanche a eje
10. Pasaje 1	E Entre Av. Ogana y Av. Norte Sur	P 6	Ensanche a eje
11. Calle 13	P Entre Alte. Simpson y Errázuriz P Entre Errázuriz y Bilbao	P 20 P 8	Apertura Apertura
12. América	E Entre Alte. Simpson y Divisadero Oriente	P 20	Apertura
13. Brasil	P Entre Paz y Baquedano	P 15	Apertura
14. Calle 1	P Entre Bilbao y 21 de Mayo	P 20	Apertura
15. 21 de Mayo	P Entre Los Pilcheros y Bilbao	P 20	Apertura
16. Gastón Adarme	P Entre Divisadero Oriente y Circunvalación Oriente-Poniente P De 21 de Mayo a Baquedano	P 20 P 20	Apertura Apertura
17. Alfonso Serrano	P Entre Divisadero Oriente y Las Quintas	P 20	Apertura
18. 12 de Octubre	E De Alte. Simpsón a 80 al sur de Los Coigües	P 15	Ensanche ambos costados
NR. NOMBRE DE LA VIA	TRAMO E Existente P Proyectado	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES Dimensión E Existente P Proyectado	OBSERVACIONES
19. Obispo Vielmo	P De Almendro a Av. Norte-Sur	P 20	Apertura
20. Ejército Poniente	P De Ejército a Ibar	P 15	Ensanche a eje
	<del>P De Ibar a J.M. Carrera</del>	<del>P 15</del>	<del>Apertura<sup>32</sup></del>
21. México	P De Victoria a Los Pilcheros	P 15	Apertura
22. Los Cipreses	P De G. Adarme a Barros Arana	P 15	Apertura
23. Los Maitenes	P Entre Los Arrayanes y Las Tepas	P 6	Apertura

<sup>32</sup> Tramo eliminado por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01



24. Calle 16	P Entre Los Calafates y Caro P Entre L. Elizalde y Las Quintas	P 6 P 6	Apertura Apertura
25. Mirador 1	P De Av. Norte Sur a la Puntilla	P 12	Apertura
26. Mirador 2 (Freire)	P De Av. Norte Sur a cota 259	P 12	Apertura
27. Mirador 3 (Carrera Poniente)	E De Av. Norte Sur a Carrera	E 12	Actual (según proyecto específico)
28. Mirador 4 (Regimiento)	P De Baquedano a Mirador 4	P 8	Apertura
29. Mirador 5 (Portales)	P De Baquedano a Mirador 5	P 8	Apertura
30. Mirador 6 (Carrera Oriente)	P De Carrera a Mirador 6	P 12	Apertura
31. Mirador 7 (Condell)	P De Baquedano a Mirador 7	P 8	Apertura
32. Mirador 8 (Sgto. Aldea)	P De Baquedano a Mirador 8	P 8	Apertura
33. Mirador 9 (Monreal)	P De Monreal a Mirador 9	P 25	Apertura
34. Mirador 10 (Perú)	P De Perú a Mirador 10	P 8	Apertura
35. Mirador 11 (Brasil)	P De Brasil a Brasil	P 20	Ensanche al poniente
36. Mirador 12	P De calle 2 a Mirador 12	P 12	Apertura
37. Mirador 13	P De calle 2 a Mirador 13	P 20	Apertura
38. Mirador 14	P De camino vecinal al sur	P 40	Apertura
39. Mirador 15	P Estacionamiento Aeródromo a Barranco Río Claro	P 12	Apertura
40. Mirador 16	P De camino Aeródromo Tte. Vidal a Río Claro	P 12	Apertura
41. Mirador 17	P De camino Aeródromo Tte. Vidal Barranco Río Claro	P 12	Apertura
42. Mirador 18	P De camino Aeródromo Tte. Vidal a Barranco Río Claro	P 12	Apertura
43. Mirador 19	P Ensanche en Circunv. Oriente-Poniente/P 25		Ensanche al sur
44. Colombia	P De Paz a Baquedano	P 10	Apertura
45. Los Mañíos	P De Los Ñires a Las Quintas	P 12	Apertura
46. Pje. Tomas Anderson	P De Pje. Tomas Anderson a Canal Darwin	P 10	Apertura
47. Calle 15	P De Errázuriz a Errázuriz	P 20	Apertura
48. Río Pascua	P De América a Río Mañihuales	P 8	Apertura
49. Los Fiordos	P De Huemul a Alte. Simpson	P 10	Apertura
50. Canal Nalcayec	P De Canal Nalcayec a Calle 18 P De Darwin a Canal Nalcayec	P 10 P 10	Apertura Ensanche al norte
51. Variante Aeródromo	P Entre Camino Piedra del Indio y Camino Aeródromo Tte. Vidal	P 20	Apertura

#### Artículo 49. (NUEVO)<sup>33</sup>

*Para el caso de las propiedades que se indican en el artículo 20, la Dirección de Obras podrá aplicar en forma obligatoria la siguiente Ordenanza Especial:*

#### **ORDENANZA ESPECIAL SOBRE TRATAMIENTO ARQUITECTONICO Y PAISAJISTICO DE LA CIUDAD DE COYHAIQUE**

#### **MATERIA:**

#### **CAPITULO 1. Definición del área de aplicación de la presente Ordenanza.**

#### **CAPITULO 2. Definición de una Arquitectura de la XI Región. Materiales de construcción para la Arquitectura Regional**

<sup>33</sup> Artículo Nuevo, insertado por Resolución Afecta N° 35/2001 Gob. Regional de Aysén, publicada en el D.O. el 27.09.01



*CAPITULO 3. Tratamientos de fachadas, corredores cubiertos, calles cubiertas, cierros de propiedades en líneas oficiales.*

---

*CAPITULO 4. Indicaciones acerca del Diseño Ornamental y paisajístico de los espacios públicos. Exigencia de proyecto ornamental y paisajístico en proyectos de arquitectura y urbanización de 20 o más viviendas.*

*CAPITULO 1.*

*Artículo 1. El área de aplicación de la presente Ordenanza Especial, corresponde al área comprendida en el límite urbano de la ciudad de Coyhaique, con carácter de optativo.*

*Sin embargo, para ser más efectiva esta Ordenanza Especial, los esfuerzos se concentrarán en la zona céntrica de la ciudad.*

*En la zona Z1, en las calles señaladas en el Artículo 22 de la Ordenanza Local, serán obligatorios los corredores cubiertos.*

---

*CAPITULO 2.*

*Artículo 2. Definición de una Arquitectura de la XI Región*

*La arquitectura de la XI Región está definida por factores climáticos, y por tipologías arquitectónicas existentes que recogen la imagen de la arquitectura patagónica y chilota.*

*La especialidad de la arquitectura regional responde a una búsqueda de la iluminación solar y a una protección de las inclemencias del tiempo (viento, lluvia, nieve).*

*A partir de las influencias fundacionales patagónicas y chilotas, y de las primeras intervenciones con participación profesional, se ha producido un movimiento muy interesante con la llegada de arquitectos jóvenes formados en Santiago, Valparaíso y Concepción, quienes han generado una arquitectura que recoge interesantes elementos de identidad regional.*

*Los elementos arquitectónicos que aporta este movimiento de arquitectos, del que también participan autoconstructores y pobladores, se refiere al tratamiento de techumbres, a la propuesta arquitectónica-urbana de las veredas cubiertas, al manejo del color en la arquitectura, y al uso de materiales característicos de la zona en las construcciones.*

*Obviamente no son pocas las obras antiguas y recientes que se apartan de este modelo, generando situaciones especiales y formales, chocantes con los valores descritos.*

*Artículo 3. Materiales de construcción para la Arquitectura Regional*

*Existen materiales de construcción que resultan adecuados y que ayudan a definir un estilo de la arquitectura de la XI Región.*

*Estos materiales son la piedra, la madera, las techumbres de tejuela de alerce y de acero galvanizado pintado de llamativos colores.*

*Estos materiales han generado una arquitectura sólida, que resiste muy bien el clima de la región. Además los edificios así construidos proporcionan a la ciudad*





una sensación pintoresca, de calidez y acogida y acorde al paisaje circundante y los cielos azules con sus nubes blancas de los días despejados y, de alguna manera iluminan los oscuros días invernales.

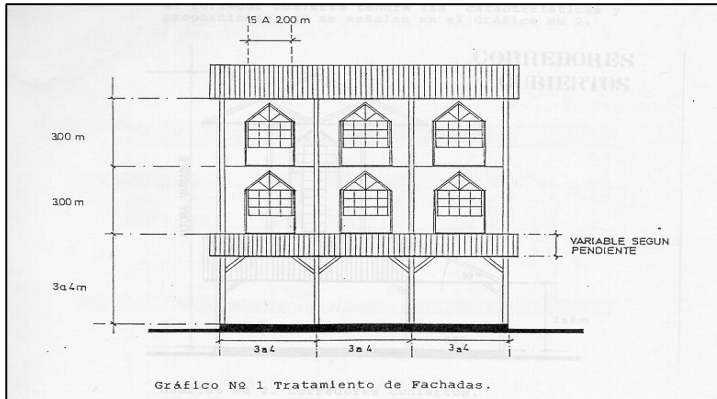
**CAPITULO 3.**

**Artículo 4. Tratamiento de Fachadas**

Se propone en esta ordenanza indicativa, tener una modulación de las fachadas, especialmente en el centro patrimonial arquitectónico de la ciudad de Coyhaique.

Los elementos que se modularán en la arquitectura serían, la altura de pisos, los tamaños y proporciones de las ventanas y la pilarización de los corredores cubiertos.

Las posibilidades de la modulación aparecen expresadas en el Gráfico N° 1.



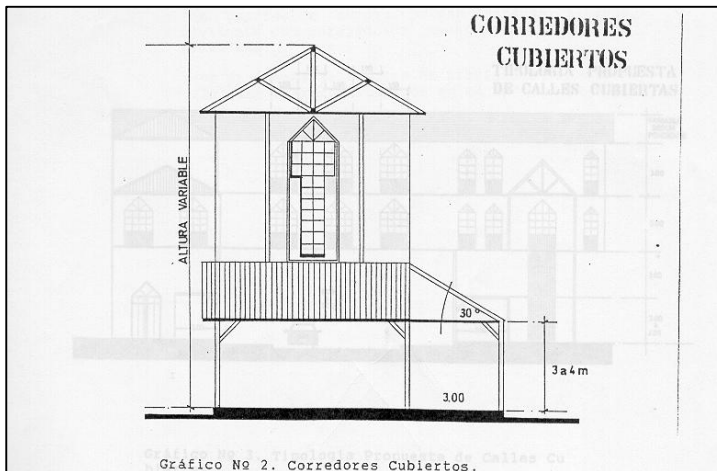
**Artículo 5. Corredores Cubiertos**

El centro de la ciudad, en las calles que indica el artículo 22 de la Ordenanza Local, será obligatorio para todo proyecto nuevo considerar un corredor cubierto en el frente de la propiedad. Este corredor será construido en el espacio público, y el propietario tendrá la obligación de mantenerlo, y el derecho a usarlo en su beneficio.

Por ningún motivo este corredor puede cerrarse al paso de las personas.

En el resto de la ciudad se podrá igualmente proyectar corredores cubiertos, siempre que se genere una zona de alguna importancia.

El corredor cubierto tendrá las características y proporciones que se señalan en el Gráfico N° 2.



**Artículo 6. Calles cubiertas**

*En casos especiales se podrá unir dos propiedades que se enfrenten, calle por medio, en las condiciones que señala el Artículo 24 de la Ordenanza Local del Plan Regulador de Coyhaique.*

*Estas condiciones básicas son las siguientes:*

- *Crujías que no pueden exceder los 15 mts.*
- *Entre un edificio puente y otro se dejará un espacio libre de a lo menos 40 mts.*
- *Bajo el edificio puente debe quedar una altura libre de 6 mts.*

*El carácter que se propone para una calle cubierta se aprecia en el Gráfico N° 3*

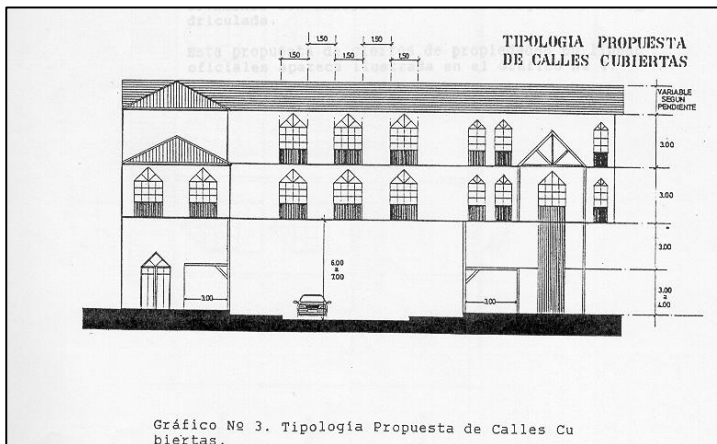


Gráfico N° 3. Tipología Propuesta de Calles Cubiertas.

**Artículo 7. Cierros de propiedades en líneas oficiales**

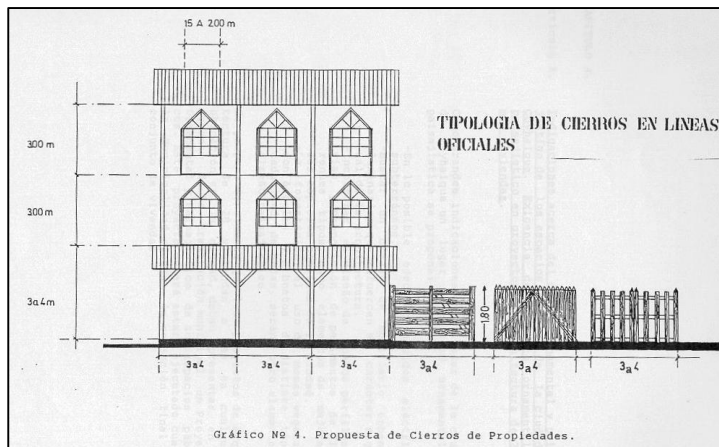
*Buscando ordenar el espacio público de la ciudad de Coyhaique se propone en este artículo, normalizar los cierros de las propiedades existentes en el área de arquitectura patrimonial.*

*La normalización consiste en lo siguiente:*

- *Los cierros deben ejecutarse preferentemente en madera, siguiendo los modelos tradicionales de tablaestacado vertical, tablonos entre postación, tabla en cruceta entre postación, madera en trama vertical o en 45° y otros modelos similares. Los portones se ejecutarán de forma similar.*
- *Establecer una distancia o proporción entre los postes del cierro que corresponda a la pilarización de los corredores cubiertos existentes en la cuadra.*
- *Las puertas de acceso peatonal y vehicular deben encuadrarse dentro de las proporciones y medidas anteriores, o ser múltiplo de ellas.*

*Las puertas de acceso pueden cerrarse alternativamente con enrejado de madera diagonal o cuadrículada.*

*Esta propuesta de cierros de propiedades en líneas oficiales aparece ilustrada en el Gráfico N°4.*



#### CAPITULO 4.

Artículo 8. [Indicaciones acerca del diseño ornamental y paisajístico de los espacios públicos de la ciudad de Coyhaique. Exigencia de proyecto ornamental y paisajístico en proyectos de arquitectura de 20 o más viviendas.](#)

Como grandes indicaciones para hacer de la ciudad de Coyhaique un lugar de calidad ornamental y paisajística se propone:

- En lo posible ejecutar tendidos eléctricos subterráneos.
- Buscar un diseño de mobiliario urbano y luminarias que refuercen el carácter regional de la arquitectura.
- Incorporar el diseño de nuevos perfiles de vías y proposición de pavimentos de diferentes tipos, como elementos de mejora de los espacios públicos de la ciudad.
- La forestación, el uso de masas vegetales con árboles y arbustos de distinto tipo y caducidad de hojas, serán otro elemento de diseño paisajístico.

Se propone finalmente que los proyectos de arquitectura de 20 viviendas o más en cualquier ubicación en la ciudad, deban presentar en el momento de la tramitación municipal un proyecto ornamental y paisajístico de sus espacios públicos. Este proyecto deberá estar ejecutado cuando la Municipalidad efectúe la recepción final del conjunto de viviendas.