Universidad Austral de Chile
Facultad de Ciencias de la Ingeniería
Escuela Ingeniería en Construcción

ANÁLISIS DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE APROBACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y RECEPCIÓN DE OBRAS EN LA PROVINCIA DE VALDIVIA

TESIS: PARA OPTAR AL TITULO DE INGENIERO CONSTRUCTOR

PROFESOR GUIA : HERIBERTO VIVANCO BILBAO

INSTITUTO DE OBRAS CIVILES

PAOLA MARGARETT TRIVIÑO FIGUEROA

VALDIVIA - CHILE

2005

AGRADECIMIENTOS

Quiero agradecer en forma muy especial a mis padres Ricardo Triviño y Viviana Figueroa, por su gran apoyo a lo largo de mi vida y en especial en mis años de estudios y por haber puesto siempre énfasis en que mi educación era el mejor legado que me podían dejar y que por lo tanto, debía esmerarme y salir adelante, aunque no siempre fuera fácil.

Quiero agradecer a Juan Carlos Villegas, quien me ha dado su apoyo en los malos y buenos momentos, a lo largo de mis estudios y de mi tesis.

Quiero agradecer además a mi Profesor Guía Señor Heriberto Vivanco Bilbao, por su gran disposición para responder mis consultas, por su apoyo para lograr el término de esta tesis y por su ayuda que me ha prestado para resolver problemas de mi tesis.

Quiero agradecer también a la Sra. Taty y a la Sra. Ninfa por la gran ayuda que me prestaron a lo largo de mis años de estudios y en especial con los trámites concernientes al término de mi tesis.

INDICE

		PAG.
CAPÍTULO I: PROYECTO.		
1.1	Arquitecto.	8
1.2	Ingeniero Calculista.	8
1.3	Ingeniero Constructor.	9
1.4	Proyecto de Especialidades.	9
1.4.1	Instalación de Agua Potable y Alcantarillado.	10
1.4.2	Instalación de Calefacción.	10
1.4.3	Instalación de Gas.	10
1.4.4	Instalación Eléctrica.	11
CAPÍTULO II: PROVINCIA DE VALDIVIA.		
2.1	Comuna de Corral.	12
2.2	Comuna de Futrono.	23
2.3	Comuna de La Unión.	35
2.4	Comuna de Lago Ranco.	51
2.5	Comuna de Lanco.	64
2.6	Comuna de Los Lagos.	81
2.7	Comuna de Máfil.	92
2.8	Comuna de Paillaco.	101
2.9	Comuna de Panguipulli.	104
2.10	Comuna de Río Bueno.	112
2.11	Comuna de San José de la Mariquina.	126
2.12	Comuna de Valdivia.	129

CAPITULO III: CUADRO RESUMEN DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS POR LAS COMUNAS DE LA PROVINCIA DE VALDIVIA PARA LA OBTENCION DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN. 203

CAPITULO IV: ANÁLISIS CRÍTICO DE LA PROVINCIA DE VALDIVIA. 206

CAPITULO V: COMPOSICIÓN DE LAS DIRECCIONES DE OBRAS Y SUS PROBLEMÁTICAS. 208

5.1 Composición de las Comunas. 208

5.2 Problemática. 217

5.3 Legislación. 218

5.4 Soluciones. 220

CONCLUSIONES. 223

ANEXOS. 225

ANEXO 1: TABLA COMPARATIVA DE CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES, EDUCACIONALES Y CASA HABITACIONAL Y EDIFICIOS.

ANEXO 2: ESQUEMA DE TRÁMITES PARA LA CONSTRUCCIÓN.

ANEXO 3: FORMULARIOS TIPO PARA LAS GESTIONES ADMINISTRATIVAS.

BIBLIOGRAFÍA

DESCRIPCIÓN DEL TEMA

El Contenido de este tema de tesis “Análisis de Procedimientos Administrativos de Aprobación, Construcción y Recepción de Obras en la Provincia de Valdivia” esta basado principalmente en un estudio de las gestiones administrativas de la Dirección de Obras de cada comuna de la provincia y si estas se rigen de acuerdo a lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

También se realizará, entre las doce comunas que componen la provincia, una comparación de la documentación exigida para obtener el Permiso de Edificación. Además se darán a conocer los distintos Plano Regulador de las comunas que lo posean junto con la zonificación de estos.

TOPIC DESCRIPTION

The contents of the topic of this thesis “analysis of passing, construction and reception procedures of works in the province of Valdivia” is mainly based on a study of administrative managements of the works direction of each borough in the province and if they are regulated according to which is pointed out in the General Ordinance on Urbanism and Construction.

Also, a comparison will be made between the twelve boroughs that belong to the province, concerning the documentation demanded in order to obtain a construction permit. Besides, the different Regulating Plans of the boroughs which have them and their zone distribution will be shown.

INTRODUCCIÓN

Es un hecho conocido que toda sociedad necesita de reglas para lograr una mejor convivencia dentro de la comunidad, es por esto, que en el ámbito de la construcción se necesitan de ellas para lograr un óptimo desarrollo de estas actividades. Esa sí como en Chile se creó la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la que se actualiza cada año, en donde se detallan las disposiciones relativas a la planificación urbana, urbanización y construcción.

Las disposiciones anteriormente mencionadas deben ser cumplidas tanto por los profesionales del ramo, la ciudadanía y la Dirección de Obras de cada comuna que exista en el territorio Chileno. Además lo ideal es que cada comuna posea su Plano Regulador y Ordenanza Comunal, aunque en la actualidad no todas los poseen.

La Provincia de Valdivia es una de las cinco que componen la Décima Región de los Lagos de Chile, siendo la de Valdivia la de mayor superficie y esta compuesta por 12 comunas, que son Corral, Futrono, La Unión, Lago Ranco, Lanco, Los Lagos, Mafil, Paillaco, Panguipulli, Río Bueno, San José de la Mariquina, Valdivia.

La mención de estas comunas es de gran relevancia, ya que en el desarrollo de esta Tesis se señalará el desempeño y las realidades de las Direcciones de Obras de acuerdo a la ley y Ordenanza vigente, en cuanto a los permisos, fiscalizaciones y recepciones de las obras que en ellas se construyan, además se dará a conocer el Plano Regulador, con su respectiva zonificación de cada comuna, en caso de tenerlo.

Se realizará también una comparación de lo que exige cada comuna para la obtención de los permisos de edificación, ya sea esta una obra privada de uso público, privada de uso particular o pública del estado y los requerimientos que cada

comuna exige a los propietarios de estas obras. Además se señalará si es que existe alguna diferencia, en cuanto a la documentación, entre una construcción en el Sector Urbano y el Rural.

También se entregar aun análisis crítico del funcionamiento de las distintas Direcciones de Obras de la Provincia de Valdivia

CAPITULO I: PROYECTO

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones señala que todas las obras deben ser proyectadas por profesionales que cumplan con las normas señaladas por ella, de acuerdo con esto, los arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros constructores y constructores civiles, son las personas que están legalmente habilitadas para ejercer dicha función. Por lo cual deberán contar con una patente vigente, además serán responsables de los errores, que hayan derivado en daño o perjuicios.

Se debe señalar, además, que la labor de construcción de una obra de edificación puede ser ejercida indistintamente por cualquier profesional competente, arquitecto, ingeniero civil, constructor civil o ingeniero constructor, de acuerdo a lo establecido en las leyes genéricas de los colegios profesionales respectivos.

1.1.- ARQUITECTO.

El proyecto nace de la idea de un apersona que para llevarla a cabo recurre a un arquitecto para que este la materialice en forma grafica, señalando las características básicas que debe contener, luego de lo cual diseña de acuerdo a sus conocimientos.

El arquitecto ejerce, por lo tanto, una labor de síntesis entre el diseño, las necesidades y gustos del mandante y el avance tecnológico de materiales, a la vez que innova espacios y funciones en la construcción de la obra. Este fundamentalmente diseña, juega con los espacios, los dibujos, la reglamentación municipal, etc.

1.2.- INGENIERO CALCULISTA

El ingeniero calculista debe lograr que el proyecto sea factible para su construcción, es decir, calcula el diseño del arquitecto, indicando la cantidad de

fierro, hormigón, madera, etc., que se requieren para que el diseño efectuado por el arquitecto se pueda construir. Ambos profesionales confeccionan planos y en conjunto entregan el llamado set de planos y especificaciones del proyecto.

1.3 INGENIERO CONSTRUCTOR

Un Ingeniero Constructor conforma la llamada trilogía profesional con los arquitectos e ingenieros. Mucha gente tiende a confundir las funciones de estos tres profesionales, pero el rol de cada uno es muy diferente, aunque esto no quiere decir que en algunas circunstancias pueda haber duplicidad de funciones.

A pesar de lo cual no está autorizado para realizar planos ni de arquitectura ni de cálculo estructural. Los únicos proyectos que puede realizar un constructor, son los proyectos de instalaciones sanitarias, es decir, los planos, diseño y especificaciones de las redes de agua potable, alcantarillado y gas domiciliaria.

Una vez confeccionados todos los planos y especificaciones del proyecto, el Ingeniero Constructor, solicita el permiso de construcción y lo construye. Él es el responsable de la coordinación, ejecución y control de todas las actividades necesarias para construir el proyecto. Esto incluye la compra de los insumos, elección y contratación de la mano de obra, etc. Un constructor esta capacitado para entender todos los planos de un proyecto, y además tener nociones de diseño estructural para ser capaz de detectar errores, decidir en caso de urgencias, etc.

1.4.- PROYECTO ESPECIALIDADES.

En la mayoría de las obras, ya sean públicas o privadas, el Ingeniero constructor o el mandante trabajan con contratistas para las distintas especialidades como son las obras eléctricas, de calefacción y de gas, de esta forma el Ingeniero Constructor desempeñara la función de controlar, fiscalizar y dirigir la construcción de la obra.

1.4.1.- Instalación De Agua Potable Y Alcantarillado.

Estas instalaciones son diseñadas por el Ingeniero Constructor encargado de ejecutar la obra, luego de lo cual entrega en la empresa que entrega el servicio la Solicitud de Factibilidad Pública o Domiciliaria, según sea el caso. Luego de lo cual esta entregar aun Certificado de Factibilidad que debera ser entregado en la carpeta para la Solicitud del Permiso de Construcción.

1.4.2.- Instalación De Calefacción.

Esta instalación, sino es de gran envergadura o complejidad, la realiza el Ingeniero Constructor; en caso de que fuera una obra especializada, como por ejemplo la instalación de calefacción central se busca un profesional para que realice el diseño y el cálculo correspondiente para lograr la factibilidad del proyecto, luego de lo cual el ingeniero la llevara a cabo en terreno.

1.4.3.- Instalaciones De Gas.

Este tipo de instalación debe realizarla un profesional que posea la licencia de Instalador de Gas otorgada por la Superintendencia de Electricidad y Combustible, con el fin de garantizar las condiciones mínimas de seguridad y no sea peligrosa para las personas y los bienes.

Los instaladores de gas, los arquitectos y los ingenieros constructores tendrán la obligación de ejecutar las instalaciones interiores de gas, en los términos establecidos en el reglamento.

La Superintendencia de Electricidad y Combustibles o SEC, será el organismo encargado de fiscalizar el correcto y oportuno cumplimiento del proyecto; debiendo velar por su aplicación expedita.

En general, toda instalación de gas que cumpla con el “Reglamento de Instalaciones Interiores de Gas” aprobado mediante el D.S. Nº 222/95, de Economía, se considerará instalación habilitada.

1.4.4 Instalación Eléctrica.

El proyectista de una instalación eléctrica, encargado por el propietario de la obra, debera solicitar a la empresa que entrega el servicio, en esta provincia SAESA, previo a la ejecución del proyecto, la Información Técnica de Factibilidad de Suministro de energía eléctrica para el proyecto que se realizara, los que se deberán entregar por la empresa en un plazo máximo de 5 días hábiles.

Si esta instalación cumple con el reglamento el SEC emite un Certificado de Factibilidad de Suministro de Electricidad, el cual se presenta para la obtención del Permiso de Construcción.

CAPITULO II: PROVINCIA DE VALDIVIA.

2.1 COMUNA DE CORRAL.

2.1.1 RESEÑA DE LA COMUNA.

La ciudad de Corral es una comuna de la provincia de Valdivia ubicada en la Décima Región de Chile, cuenta con una superficie de 767 Km2 y una población 5.463 habitantes, de los cuales un 32,82% corresponde a población rural y un 67,18% a población urbana.(Datos Censales 2002)

Esta comuna posee un plano regulador aprobado desde el año 1997, este posee una especificación de las zonas graficadas en el plano, el cual señala 5 Áreas Consolidadas, 3 Áreas Especiales, 4 Áreas de Restricción y 3 Áreas de Extensión Urbana, que se detallaran a continuación.

2.1.2 ESPECIFICACIÓN DE LAS ZONAS

ÁREAS CONSOLIDADAS

- **ZONA. ZU-1**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Vivienda; Equipamiento de Escala Comunal y Vecinal: De todo tipo

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 160 m².
- Frente predial mínimo: 8 m.
- Coeficiente de ocupación de suelo: 80%
- Densidad bruta: No se consulta.
- Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado continuo
- Altura máxima de la edificación continua: - Aislado o pareado: respetando rasantes.

- Continuo: 12 m. Sobre la altura máxima de la edificación continua se permite construcción aislada, respetando rasantes de acuerdo al Art. 8 de la Ordenanza local de la Comuna de Corral.

- Profundidad máxima de la edificación continua: 80% del deslinde común.

- Ante jardín mínimo: No se consultan.

- **ZONA ZU-2**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Vivienda; Equipamiento de Escala Comunal de: Servicios públicos, Servicios Profesionales y Áreas Verdes. Talleres inofensivos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECIFICAS:

- Superficie predial mínima:	- Vivienda:	300m²
	- Equipamiento y talleres:	500 m²
- Frente predial mínimo:	- Vivienda:	10m
	- Equipamiento y talleres:	15m
- Coeficiente de ocupación del suelo:	60%	
- Densidad bruta:	No se consulta.	
- Sistema de agrupamiento:	Aislado o pareado	
	Equipamiento y talleres: aislado	
- Altura máxima de edificación:	Respetando rasantes de acuerdo al artículo 8 de la presente Ordenanza Local.	
- Antejardín mínimo:	De acuerdo a lo establecido en el articulo 11 de la presente Ordenanza Local.	

- **ZONA ZU-3 Y ZU-3C**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Equipamiento de Escala Comunal de: Servicios Públicos, servicios profesionales y áreas verdes. Almacenamiento y talleres inofensivos. Industria, almacenamiento y talleres inofensivos. Actividades

complementarias a la vialidad y el transporte, de acuerdo a lo establecido en el artículo 15 de la presente Ordenanza Local.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDO: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: -2.000m², en ZU-3C y1.500m², en ZU-3
- Frente predial mínima: 20m
- Coeficiente de ocupación de suelo: 60%
- Densidad bruta: No se consulta
- Sistema de agrupamiento: Aislado
- Altura máxima de edificación: Respetando rasantes, de acuerdo al Art. 8 de la presente Ordenanza Local.
-Antejardín mínimo: De acuerdo a lo establecido ene l Art. 11 de la presente Ordenanza Local.

- **ZONA ZU- 4**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Vivienda; equipamiento de escala vecinal de todo tipo. Talleres inofensivos y artesanales.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECIFICAS:

- Superficie predial mínima: 200m²
- Frente predial mínimo: 8m
- Coeficiente de ocupación de suelo: 70%
- Densidad bruta: No se consulta
- Sistema de agrupamiento: Aislado o pareado
- Altura máxima de la edificación: Respetando rasantes de acuerdo al Art. 8 de la presente Ordenanza Local.

- Antejardín mínimo: No se consulta, excepto lo dispuesto en el inciso segundo del articulo 11 de la presente Ordenanza Local.

AREAS DE EXTENSIÓN URBANA

- **ZONA ZEX-1**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Vivienda; Equipamiento de escala vecinal de todo tipo. Talleres artesanales. Esparcimiento y turismo de escala comunal.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECIFICAS:

- Superficie predial mínima:	- Vivienda:	160m²
	- Equipamiento:	500m²
-Frente predial mínimo:	- Vivienda:	8m
	- Equipamiento:	15m
- Coeficiente de ocupación de suelo:	- Vivienda:	50%
	-Equipamiento:	70%
- Densidad bruta:	No se consulta	
- Sistema de agrupamiento:	Aislado o pareado	
- Altura máxima de edificación:	Respetando rasantes de acuerdo al Art. 8 de la presente Ordenanza Local.	
- Antejardín:	2m.	

- **ZONA ZEX-2**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Vivienda; Equipamiento de escala vecinal: de todo tipo. Talleres artesanales. Esparcimiento y turismo de escala comunal.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECIFICAS:

- Superficie predial mínima: - Vivienda: 200m²
  - Equipamiento: 500m²
- Frente predial mínimo: - Vivienda: 10m
  - Equipamiento: 15m
- Coeficiente de ocupación de suelo: - Vivienda: 65%
  - Equipamiento: 70%
- Densidad bruta: 250hab/há
- Sistema de agrupamiento: Aislado o pareado
- Altura máxima de la edificación: Respetando rasantes, de acuerdo al Art. 8 de la presente Ordenanza Local.
- Antejardín: 2m.

- **ZONA ZEX-3**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Vivienda. Equipamiento de escala vecinal: de todo tipo. Esparcimiento y turismo: de escala comunal.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECIFICAS:

- Superficie predial mínima: - Vivienda: 300m².
  - Equipamiento: 500m²
- Frente predial mínimo: - Vivienda: 10m
  - Equipamiento: 15m
- Coeficiente de ocupación de suelo: - Vivienda: 60%
  - Equipamiento: 70%
- Densidad bruta: 167hab/há
- Sistema de agrupamiento: - Vivienda: Aislado o pareado
  - Equipamiento: Aislado

- Altura máxima de la edificación: Respetando rasantes, de acuerdo al Art. 8 de la presente Ordenanza Local.

- Antejardín: 2m.

ÁREA ESPECIAL

- **ZONA ZES-1, ZES-1a y ZES-1b.** Zonas de protección de recintos históricos.

Esta zona esta destinada a la preservación de los recintos declarados monumentos históricos de Corral, Amargos y San Carlos y s erige por la Ley 17.288/70 del Ministerio de Educación. En esta zona se incluye la Zona ZES-1a correspondiente aun islote separado del limite urbano y ZES-1b correspondiente al sector de Batería de Chorocamayo en la cumbre del Cerro La Marina.

ÁREAS DE RESTRICCIÓN

- **ZONA ZR-1.** Resguardo de terrenos de playas fiscales marítimos.

Esta zona esta constituida por los "terrenos de playas fiscales" marítimos, de conformidad a lo establecido por el D. F. F. Nº340, DE 1960 (Ley sobre Concesiones Marítimas) y el D.F.L. nº 223, del Ministerio de Defensa de, 1968 (Reglamento General sobre Concesiones Marítimas).

A) USOS PERMITIDOS: Equipamiento de: Áreas verdes, jardines, juegos infantiles, quioscos, pérgolas, muelles yo tras obras complementarias de esta naturaleza.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquello sindicados como permitidos, oque produzcan efectos deteriorantes del tipo auditivo, visual, olfativo y contaminante.

C) NORMAS ESPECIFICAS: Los proyectos de las obras complementarias que se construyan en esta zona, serán aprobados por el Director de Obras Municipales, previo informe favorable del Asesor Urbanista, o de él mismo a falta este ultimo, definido en el punto 6 de la presente Ordenanza Local, el cual, para todos los efectos se entiende incorporado al limite urbano de Corral, prohibiéndose en todo su

entorno cualquier tipo de obra ajena a las instalaciones históricas allí existentes, a excepción de muelles y embarcaderos.

Las concesiones marítimas, que se otorguen en esta zona, tendrán una cabida mínima de 2.000m², y su frente no podrá ser inferior a 40m.

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

Corresponde a zona no edificable constituida por franjas de ancho mínimo de 15m. a ambos costados de esteros y quebradas según se grafica en los planos PRC-COR-01a y PRC-COR-01b que completa la presente Ordenanza Local.

Esta zona está constituida por los terrenos colindantes con los cauces de los ríos y esteros, cuya delimitación se encuentra sujeta a las normas prevista sen el D.S.Nº 609, de 1978, publicado en el Diario Oficial del 24 de enero de 1979, del Ministerio de Tierras y Colonización y en el Código de Aguas.

Esta zona conforma franjas de 30m. de ancho, en las cuales no se permite ningún tipo de edificación y estarán destinadas a forestación y/o reforestación, a objeto de mantener y/o incrementar el valor paisajístico, la defensa de la flora y fauna silvestre.

- **ZONA ZR-3.** Protección de quebradas naturales.

Corresponde a zonas no edificables constituidas por sectores de pendientes superiores a 35%, sobre las cuales queda prohibid ola consolidación de obras de todo tipo, como asimismo su deforestación, extracción de material y despojo de capa vegetal.

Esta zona comprende los terrenos ocupados por quebradas naturales, sus laderas y franjas colindantes a sus bordes, cuya vegetación es necesario preservar incrementar en orden a impedir la erosión; conformidad al D.S.Nº4.363 de 1931, publicado en el Diario Oficial del 31 de julio de 1931, del Ministerio de Tierras y Colonización, Ley de Bosques.

En estas zonas solo se admitirán edificaciones hasta una pendiente máxima de un 35% en terreno natural, exigiéndose en todos los casos un estudio de mecánica de suelos efectuado por un profesional competentes obre la materia. En terrenos de rellenos de rodados o acarreo se admitirán edificaciones hasta una pendiente de 25% exigiéndose en todos los casos un estudio de mecánica de suelos efectuado por un profesional competente.

En ambos casos se impedirá el socavamiento del as laderas, procurándose que los proyectos se ajusten estructuralmente a las pendientes del lugar en que se edifique, prohibiéndose el aterrazamiento del mismo; para cuyo efecto los proyectos deberán consultar un sistema de fundaciones en base a: pilotes sobre los cuales se afianzara la estructura del piso.

A) USOS SUELO PERMITIDOS: Vivienda. Áreas verdes a escala regional e interurbana, comunal y vecinal. Comercio de escala vecinal. Organizaciones comunitarias.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Toda otra actividad no señalada como permitida

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 500m²
- Frente predial mínimo: 12m
- Porcentaje de ocupación de suelo: 40%
- Coeficiente máximo de constructibilidad: 0,8
- Sistema de agrupamiento: Aislado

-Altura de edificación: Para la edificación aislad ala altura máxima será de 7m. sin perjuicio de cumplir con las normas sobre rasantes y distanciamientos establecido sen el articulo nº 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. nº 47 de 1992(V. y U.).

- Antejardín mínimo: Sin exigencias

- Adosamientos: Podrán coincidir con la línea de edificación.

- **ZONA ZR-4.** Restricción de cementerios.

Esta zona destinada exclusivamente a cementerio, se rige por las disposiciones contenidas en el D.S. Nº357/70 del Ministerio de Salud, Reglamento General de Cementerios.

2.1.3 DIRECCIÓN DE OBRAS.

En esta comuna, por ser pequeña, la relación con el Director de Obras es muy cercana, por lo cual si el mandante no logra comunicarse con el profesional responsable de la obra, se acerca al Director y este le corrige errores y lo orienta en la dirección de la construcción de la obra.

Al momento de entrar la carpeta en la Dirección de Obras, esta posee una ficha de ingreso de expediente que sirve par atener un mayor control de las solicitudes que existen, en la revisión de esta carpeta el Director de Obras demora aproximadamente 15 días en entregar el Permiso de Construcción, si la carpeta no presenta observaciones y es entregada con todos los documentos solicitados de acuerdo a un alista que la Dirección entrega. Si la carpeta presenta observaciones cuentan con un documento tipo llamado Observación de Expediente.

El Director de obras realiza un seguimiento para que todas la sobras cuenten con el Permiso de Construcción correspondiente y junto con el profesional responsable son los encargados de fiscalizar la ejecución de las obras.

Además en esta comuna la Dirección de Obras implemento una carta tipo, que entrega a la comunidad cuando esta necesita solicitar un Certificado de la Existencia de Redes; que se les exige para solicitar permiso de edificación, ya que no todas las personas tienen acceso a un computador o a una maquina de escribir.

2.1.4 INSPECCIONES Y RECEPCIONES.

El Director de obras, por tener una relación cercana con la comunidad, realiza un seguimiento para que todas las obras cuenten con el Permiso de Construcción correspondiente.

Es el Director de Obras quien realiza la recepción y la fiscalización de todas las obras que se realicen en la comuna, junto con el profesional responsable de esta, aunque esta cuente con revisor independiente y la Municipalidad cuente con un Inspector Municipal, como es una comuna pequeña el fiscaliza regularmente.

2.1.5 REGULARIZACIONES.

En esta comuna no cobran multa para realizar la regularización, los documentos solo deben venir firmados por el Arquitecto y debe regirse de acuerdo a la ley, a la Ordenanza Comunal y a la Ordenanza General.

Pero si la obra ya esta en construcción, al momento de solicitar el Permiso de Construcción, se le informa al Juzgado de Policía Local, quien será el encargado de cursarle la infracción respectiva.

2.1.6 DIFERENCIAS ENTRE EL SECTOR RURAL Y EL SECTOR URBANO.

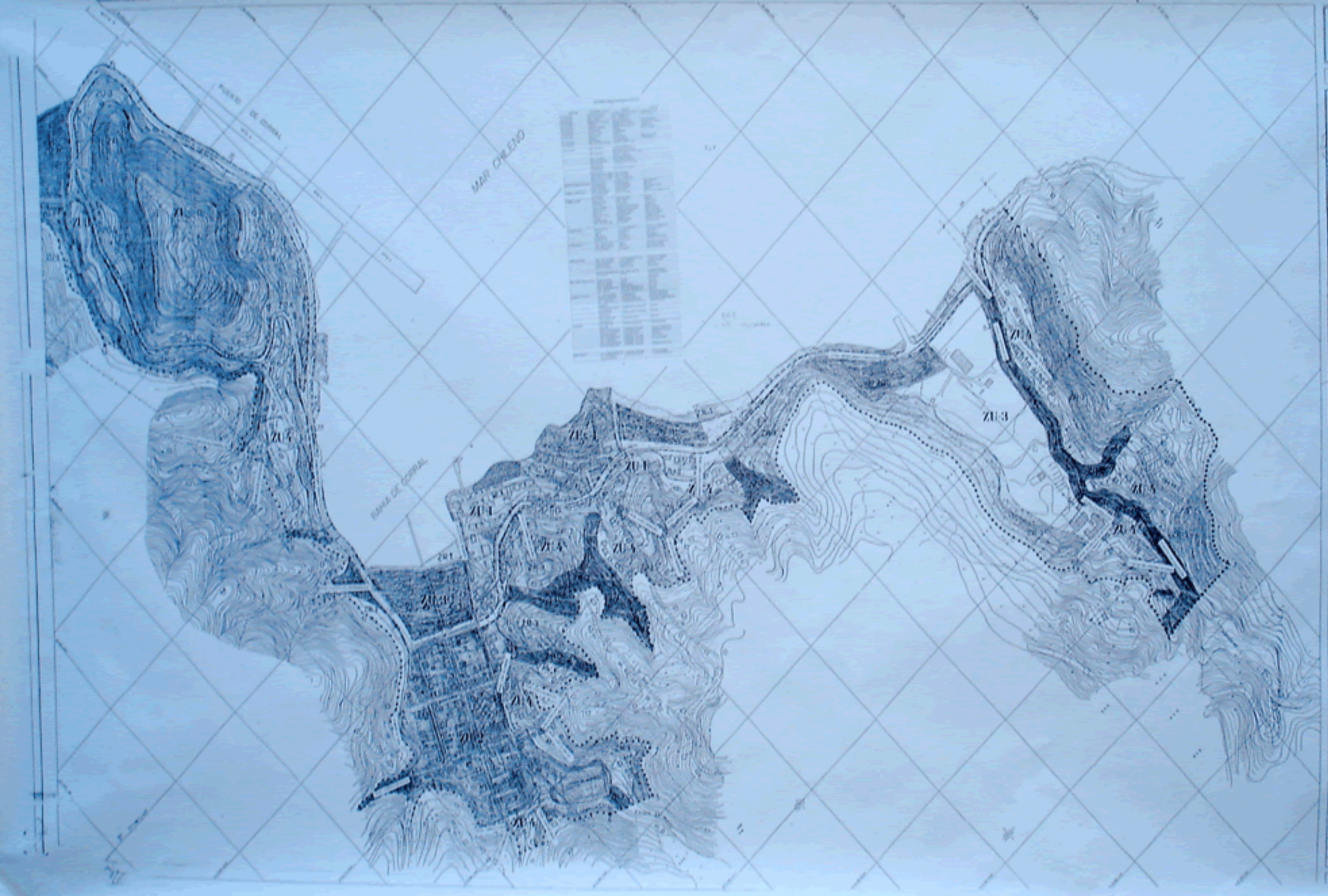
En cuanto a la documentación se les exigen casi los mismos documentos, la única diferenciase s que al Sector Rural se le exige que el certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillad osea emitido por el Servicio de Salud, en cambio al Sector Urbano, se le exige que sea emitido por la empresa que entrega el servicio en este caso ESSAL.

2.1.7 DIFERENCIAS ENTRE EL SECTOR PRIVADO Y EL SECTOR PÚBLICO.

A estos dos sectores se les exigen casi los mismos documentos señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, ya que en el caso de una

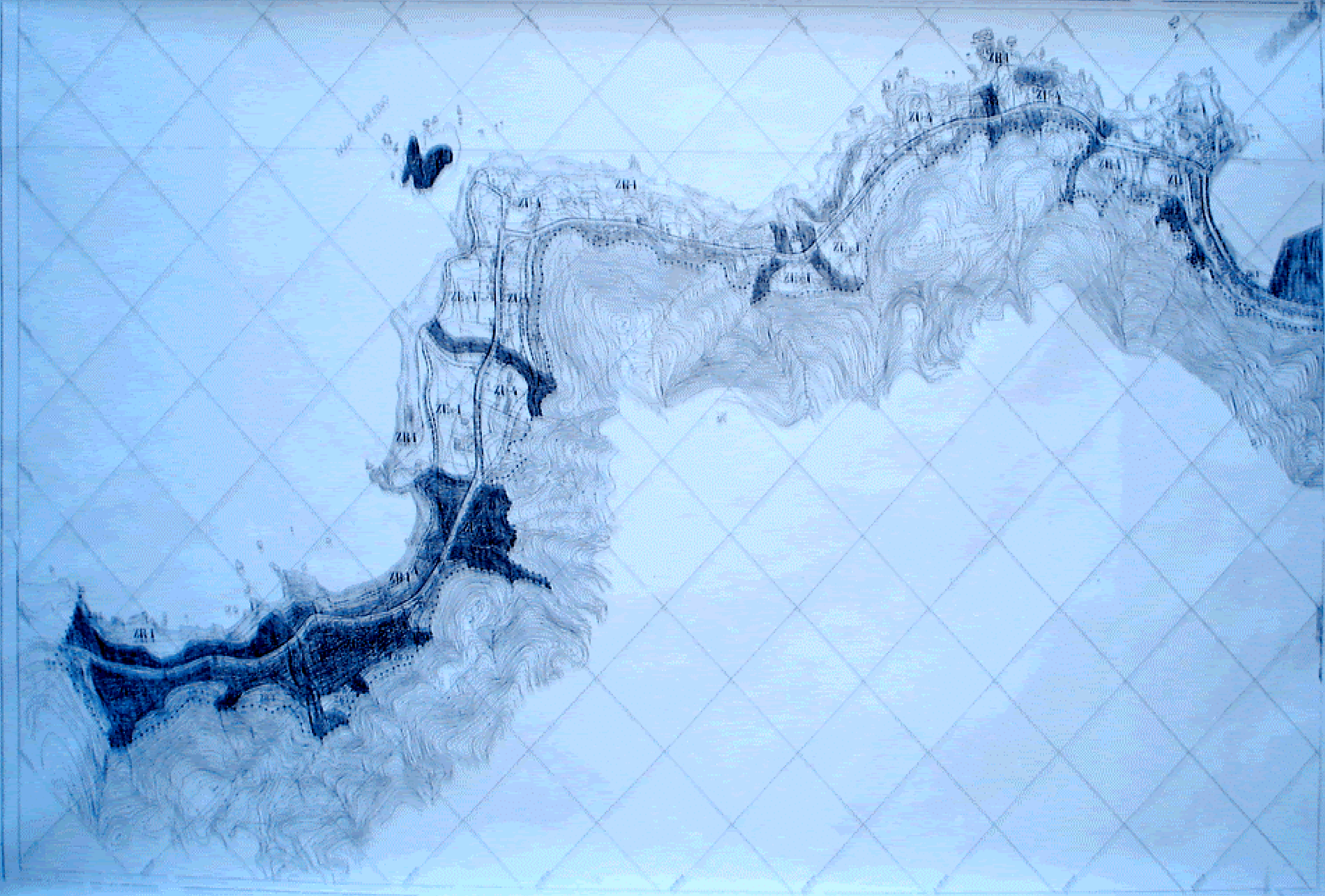
Obra de Uso Público, se solicita que el proyecto venga revisado por un Revisor Independiente inscrito en SERVIU.

2.1.8 PLANO REGULADOR



PLAN REGULADOR COMUNAL DE CORRAL

PROYECTO | PRC CORRAL



PLAN REGULADOR COMUNAL DE CORRAL

2.2 COMUNA DE FUTRONO

2.2.1 RESEÑA DE LA COMUNA

La ciudad de Futrono es una comuna de la provincia de Valdivia ubicada en la Décima Región de Chile, cuenta con una superficie de 2.121Km2 y una población 14.981 habitantes, de los cuales un 43,94% corresponde a población rural y un 56,06% a población urbana.(Datos Censales 2002)

Esta comuna posee un plano regulador aprobado desde el año 1996, este posee una especificación de las zonas graficadas en el plano, el cual señala 6 Áreas Consolidadas, 3 Áreas Especiales y 3 Áreas de Restricción, que se detallaran a continuación.

2.2.2 ESPECIFICACIÓN DE LAS ZONAS.

ÁREAS CONSOLIDADAS

- **ZONA Z-1**

A) USOS DE SUELOS PERMITIDOS: - Vivienda

- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

1.- Escala regional: Culto; cultura (exclusivamente museos, bibliotecas, salas de concierto, teatros, auditorios); esparcimiento y turismo (exclusivamente hoteles, casinos y clubes sociales); comercio minorista (centros comerciales, supermercados, grandes tiendas); servicios públicos; servicios profesionales.

2.- Escala comunal: Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organizaciones comunitarias; áreas verdes; deportes (exclusivamente gimnasios y centros deportivos); esparcimiento y turismo (exclusivamente teatros, cines, clubes sociales, restaurantes, hosterías, hospederías, residenciales); comercio minorista (exclusivamente centros comerciales, mercados, supermercados, locales comerciales);servicios públicos; servicios profesionales.

3.- Escala vecinal: Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organización comunitaria; áreas verdes: esparcimiento y turismo (exclusivamente cines, juegos electrónicos y fuentes de soda).

-ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

1.- Servicios Artesanales (clasificados como inofensivos).

2.-Establecimientos de impacto similar (exclusivamente venta de materiales de construcción).

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN

- Superficie predial mínima: 200m²
- Frente predial mínimo: 10m
- Coeficiente de ocupación de suelo: 0.8
- Coeficiente máximo de contructibilidad: 2.0
- Sistema de agrupamiento: Continuo
- Profundidad máxima de la faja continua: 80% del deslinde común
- Altura de edificación continua: - mínima 2 pisos (7m)
  - máxima 3 pisos (10,5 m)

Permitiéndose la edificación aisladas obre el sistema continuo de altura máxima, conforme a lo establecidos obre rasantes y distanciamientos en el articulo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Antejardín: No se exige.
- Norma Especial: Debera considerar lo establecido en el articulo 22 de la presente Ordenanza Local en lo atingente a marquesinas yaguas lluvia sen la Zona Z-1 en general, y a las normas referentes a fachadas de calle Balmaceda en particular.

- **<u>ZONA Z-2</u>**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda

- Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

1.- Escala comunal: Educación; salud; seguridad; culto; cultura; organización comunitaria: áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo (exclusivamente teatros, cines clubes sociales, restaurantes, hospederías, residenciales); comercio minorista (exclusivamente centros Comerciales, mercados, supermercados, ferias libres, locales comerciales); servicios públicos; servicios profesionales.

2.- Escala vecinal**:** Educación; salud; seguridad; culto; cultura; organizaciones comunitarias; áreas verdes; esparcimiento y turismo (exclusivamente cines, juegos electrónicos y fuentes de soda); servicios públicos y comercio minorista.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

1.- Servicios artesanales (clasificados como inofensivos).

2.- Establecimientos de impacto similar (exclusivamente venta de materiales de construcción).

- Transporte

Terminales de buses: (ver articulo 21) sólo enfrentando vías estructurantes.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN:

- Superficie predial mínima: 200 m^2
- Frente predial mínimo: 10 m
- Coeficiente de ocupación de suelo: 0,7
- Coeficiente máximo de constructibilidad: 1,4
- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado, continuo.
- Altura máxima de edificación:

-Aislada: Según rasantes y distanciamientos de acuerdo al articulo 2.6.3.de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

-Pareada: 7 m. lado no pareado y conforme a rasantes y distanciamientos establecidos en el articulo 2.6.3. De la Ordenanza General de urbanismo y Construcciones.

-Continua: 7 m. Profundidad máxima de la faja de edificación continua: 50% del deslinde común.

- Antejardines: 5 m. en predios que enfrentan camino a Llifén. En los demás casos se adoptará las características que presente el 50% de la cuadra.

- **ZONA Z-3**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda.

- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:

1.- Escala comunal: Educación; culto; cultura; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo (exclusivamente clubes sociales, restaurantes, hosterías, moteles, hospederías); servicios profesionales (oficinas en general).

2.- Escala vecinal: Organizaciones Comunitarias; educación; culto; cultura; áreas verdes; comercio minorista (exclusivamente locales comerciales); deportes.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN

- Superficie predial mínima: 500 m^2
- Frente predial mínimo: 15 m
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,5
- Coeficiente máximo de constructibilidad: 1,0
- Sistema de agrupamiento: aislado
- Altura máxima de edificación: 2 pisos y mansarda
- Adosamientos: prohibidos
- Antejardín mínimo: 5 m.
- Densidad máxima: 15 viv/há

- **ZONA Z-4**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda

- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:

1.- Escala regional: Esparcimiento y turismo; (exclusivamente hoteles, moteles, zonas de picnic, casinos, clubes sociales).

2.- Escala comunal: esparcimiento y turismo; (exclusivamente clubes sociales, restaurantes, hosterías, moteles, hospederías); deportes; áreas verdes; culto; cultura; servicios profesionales oficinas en general); salud.

3.- Escala vecinal: Áreas verdes; deportes; educación; culto cultura.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS**:** todos aquellos no señalados como permitidos.

NORMAS ESPECÍFICAS SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN

- Superficie predial mínima: 1000m²
- Frente predial mínimo: 20 m
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0.5
- Coeficiente máximo de constructibilidad: 1.0
- Sistema de agrupamiento: aislado
- Altura máxima de edificación: - 3 pisos en fachadas que enfrentan al lago Ranco
  - 2 pisos en fachadas que no lo enfrentan
- Adosamientos: prohibidos
- Antejardín mínimo: 10m
- Densidad máxima: 8 Viv. /Há.

Tratamiento de Aguas Servidas: Se establece la obligatoriedad para todas las edificaciones de contar con plantas de tratamiento que garanticen un 70% de reducción D.B.O. (Demanda Bioquímica de Oxígeno).

- **ZONA Z-5**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda

- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:

1.- Escala comunal: Seguridad (exclusivamente bomberos), culto, cultura, deportes, organizaciones comunitarias, comercio minorista (exclusivamente centros comerciales, mercados, supermercados, ferias libres, locales comerciales)

esparcimiento y turismo (exclusivamente cines, teatros, restaurantes y clubes sociales), servicios públicos, servicios profesionales.

2.- Escala vecinal: Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, deportes, esparcimiento (exclusivamente, fuentes de soda), comercio minorista (exclusivamente locales comerciales y ferias libres), servicios públicos.

-ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

1.- Servicios artesanales (clasificados inofensivos).

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN

- Superficie predial mínima: 150 m^2
- Frente predial mínimo: 8 m
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,6
- Coeficiente máximo de constructibilidad: 1,4
- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado
- Altura máxima de edificación:

- Aislada: según rasantes y distanciamientos del articulo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Pareada: 7 m. lado no pareado según rasantes y distanciamientos del articulo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Adosamientos: Según normas establecidas en los artículos 4.3.21 y 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Antejardín mínimo: 3 m

- **ZONA Z-6**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda (Solo aquellas destinadas al cuidador y propietarios de la industria o taller).

-Equipamiento de los siguientes tipos y escala

1.- Escala comunal: Áreas verdes, comercio minorista.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

1.- Industrias: molestas e inofensivas.

2.- Establecimientos de impacto similar: De todo tipo.

3.- Talleres: Molestos e inofensivos.

4.- Servicios Artesanales: Molestos e inofensivos.

5.- Almacenamiento.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos señalados como no permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN.

- Superficie predial mínima: 1000 m^2

- Frente predial mínimo: 20 m

- deficiente de ocupación máx. del suelo: 0,6

- Coeficiente máx. de constructibilidad: 1

- Sistema de agrupamiento: aislado

- Altura máxima de edificación: Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Adosamientos: Prohibidos

- Ante jardín mínimo: - 15 m en predios que enfrentan Camino a Llifén

- 5 m en los demás casos.

ÁREAS ESPECIALES

- **ZONA E-1**

Esta zona está constituida por el cementerio existente y sus diversas instalaciones.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Las instalaciones propias para el funcionamiento de Cementerio, inclusive bodegas de herramientas, útiles, carros de arrastre y otros.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN.

Los indicadores se regularán según proyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales de Futrono y de acuerdo al Reglamento General de Cementerios del Ministerio de Salud.

En ella regirán las normas específicas que determina el Reglamento general de Cementerios del Ministerio de Salud Publica.

- **ZONA E-2.** Área De Equipamientos Deportivos

Esta zona está constituida por los recintos del actual estadio, medialuna (actividad complementaria), y área destinadas a uso deportivo.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: -Vivienda: exclusivamente aquella destinada al cuidador.

- Equipamiento: Deportes, de todo tipo y escala.

3) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN

De acuerdo a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- **ZONA E-3.** Áreas De Playa Y Borde Lacustre.

Esta zona está constituida por el área de borde lacustre definida para tal efecto.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:- Equipamiento: Áreas Verdes de todo tipo y escala

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN

No se permitirá ningún tipo de edificación, salvo las obras de defensa de la ribera del lago y la infraestructura para su uso como playa pública; caminos

peatonales, taludes, muros de contención y obras de defensa de áreas verdes, obras de forestación con especies nativas. Se regirá por las normas previstas en el D.S. No 609 de 1978, publicado en el Diario Oficial del 24 de enero de 1979, del Ministerio de Tierras y Colonización y el Código de Aguas; así como lo dispuesto en el DFL 1122 de 1981 del Ministerio de Justicia, publicado en el Diario Oficial de 29 de octubre de 1981; el reglamento para el control de contaminación acuática, publicado en el diario oficial el 18 de noviembre de 1992; la Ley 19.300 publicada en el diario oficial el 9 de marzo de 1994.

ÁREAS DE RESTRICCIÓN

- **ZONA Z R-1:** Zona de Restricción de Vertientes y Cauces Naturales de Agua.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: áreas verdes.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN

Solo se permiten obras de protección de riberas y cauces y forestación con especies nativas.

La franja específica de protección del estero es de 6 m. a cada lado de su cauce.

Se regirá por las normas previstas en el D.S. No 609 de 1978, publicado en el Diario Oficial del 24 de enero de 1979, del Ministerio de Tierras y Colonización y el Código de Aguas, así como lo dispuesto en el DFL 1122 de 1981 del Ministerio de Justicia, publicado en el Diario Oficial de 29 de octubre de 1981; la Ley 19.300 publicada en el diario oficial el 9 de Marzo de 1994.

Al modificarse un cauce en virtud de un proyecto aprobado, el uso del suelo pasará a ser inmediatamente adyacente.

- **ZONA Z R-2:** Zona De Restricción Por Altas Pendientes

Esta zona se asimilará a Z-4, excepto que:

1) Sólo se construirá en dicha zona cuando el estudio de mecánica de suelo demuestre su factibilidad.

2) Será requisito indispensable para cualquier obra contar con memoria de cálculo.

3) No se permitirá la deforestación.

4) Se permiten obras de defensa (taludes, muros de contención) y Forestación con especies nativas.

- **ZONA R-3:** Zona De Protección De Instalaciones De Agua Potable

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: los atingentes a la planta y sus instalaciones de vivienda y cuidador. Áreas Verdes.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: todos aquellos no permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS: las establecidas por el servicio competente.

ÁREAS VERDES

Área que comprende las plazas y plazoletas existentes y las áreas verdes proyectadas.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Áreas verdes de todo tipo y escala, además de la infraestructura necesaria para su uso de estructura como lugar de esparcimiento.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN

No se consultan.

2.2.3 DIRECCIÓN DE OBRAS.

Por ser Futrono una comuna pequeña el Director de Obras se debe preocupar hasta del mas mínimo detalle, ya que no cuenta con ningún tipo de departamento o colega al cual pueda delegar funciones, por lo que es él personalmente el que se encarga de revisar cada carpeta y verificar que esta cumpla con los requisitos que se piden.

Si estas no presentan ninguna observación el las aprueba generalmente, dentro de un plazo de 15 días, en caso contrario si no revisa una carpeta dentro de 30 días la carpeta queda aprobada automáticamente si no presenta observaciones.

Para la aprobación de los permisos de construcción, en esta comuna se piden exactamente los mismos documentos que exige la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se rigen solamente por ella.

Por lo tanto para que el Director de Obras apruebe una carpeta esta debe venir con todos los documentos y sin tener ninguna observación, ya que de lo contrario esta seria rechazada hasta que cumpla con los requisitos.

2.2.4 INSPECCIONES Y RECEPCIONES

Debido a la falta de tiempo que tiene el Director de Obras por tener que preocuparse de la mantención de caminos, inspeccionar obras municipales, entre otras actividades, las obras de construcción no son fiscalizadas permanentemente durante su ejecución.

Las recepciones definitivas de una obra, la efectúa solamente el Director de Obra ya que en esta comuna no existe otro profesional que pueda desempeñar esta labor. Por lo que es él personalmente el que acude a cada recepción y verifica que lo que esta señalado en la carpeta es realmente lo que existe en el terreno, si esto no fuera así, la obra no se recepciona hasta que se cumpla con lo señalado en la carpeta.

2.2.5 REGULARIZACIONES.

En esta comuna le exigen los mismos documentos que se le exigen a los que solicitan un Permiso de Construcción para una Obra Nueva.

2.2.6 DIFERENCIAS ENTRE EL SECTOR RURAL Y EL SECTOR URBANO.

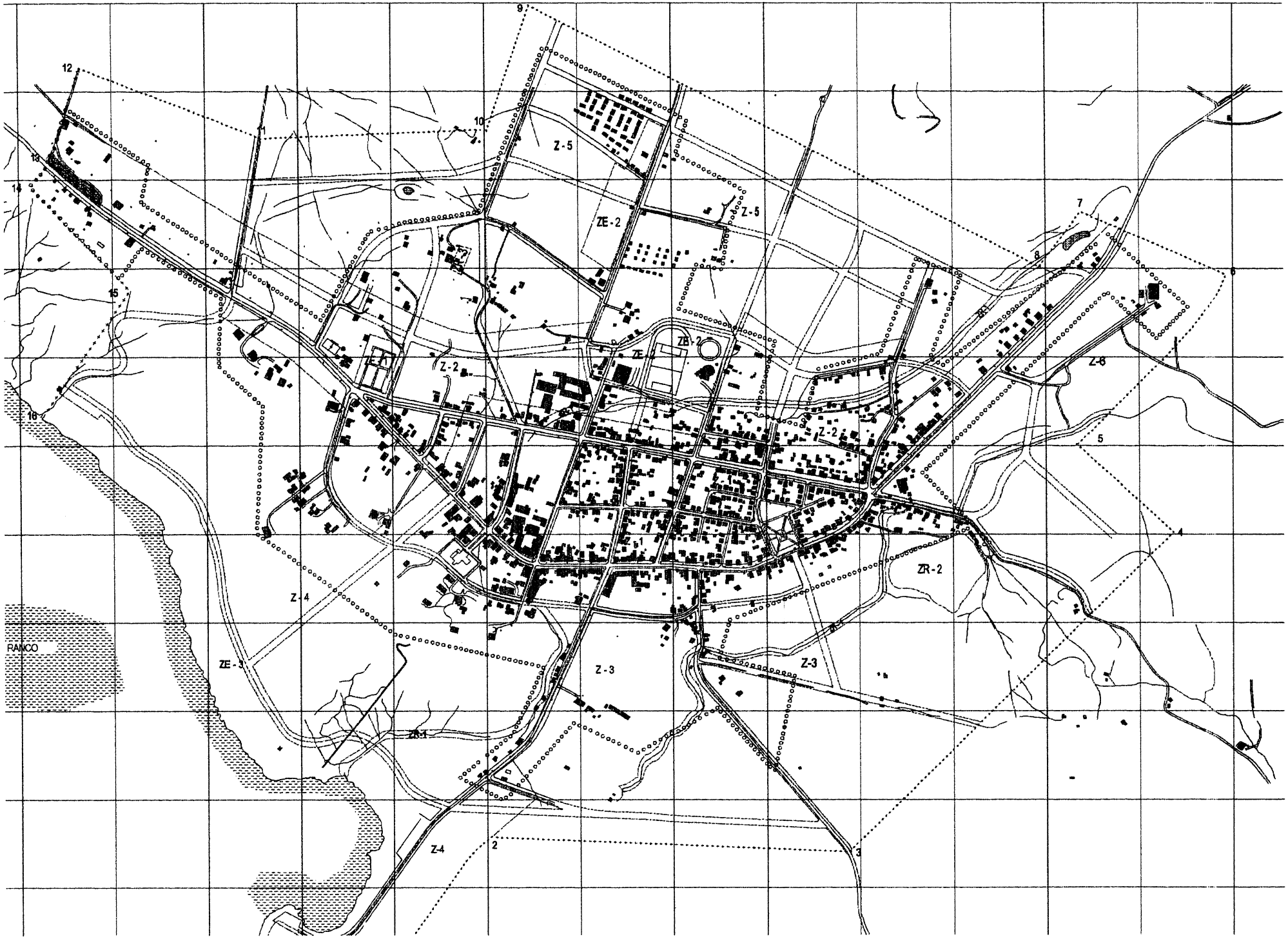
La única diferencia entre estos dos sectores es que al Sector Rural se le exige el Certificado de Ruralidad, en cambio al Sector Urbano se le exige el Certificado de Informaciones Previas.

2.2.7 DIFERENCIAS ENTRE EL SECTOR PRIVADO Y EL SECTOR PÚBLICO.

Entre estos dos sectores la única diferencia es que si e suna Obra de Uso Publico como el proyecto viene revisado por un Revisor Independiente se le cobra al mandante el 70% del Derecho Municipal y que en una Obra Publica se crea una comisión para la Recepción Provisoria y se designa un profesional que será el encargado de fiscalizar la correcta ejecución de la obra.

En cambio en una Obra Privada será el Director de Obras quien realice la fiscalización y la recepción de la obra, cuando el propietario la solicite.

2.2.8 PLANO REGULADOR


Z-5
ZE-2
Z-5
ZE-2
ZE-1
Z-2
ZE
ZR-2
Z-6
Z-2
ZR-2
Z-4
RANCO
ZE-3
Z-3
Z-3
ZR-1
Z-4
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16

2.3 COMUNA DE LA UNIÓN

2.3.1 RESEÑA DE LA COMUNA

La ciudad de La Unión es una comuna de la provincia de Valdivia ubicada en la Décima Región de Chile, cuenta con una superficie de 2.137 Km2 y una población 39.447 habitantes, de los cuales un 35,06% corresponde a población rural y un 64,94% a población urbana.(Datos Censales 2002)

Esta comuna posee un plano regulador aprobado desde el año 2003, este posee una especificación de las zonas graficadas en el plano, el cual señala 7 Áreas Consolidadas, 2 Áreas Especiales, 8 Áreas de Restricción y 2 Áreas de Extensión Urbana, que se detallaran a continuación.

2.3.2 ESPECIFICACIÓN DE LAS ZONAS.

ÁREAS CONSOLIDADAS

- **ZONA ZU-1.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda.

- Equipamiento de las siguientes tipos y escala:

1.- Escala regional: Educación; culto; Cultura; esparcimiento y turismo: Exclusivamente hoteles, casinos y clubes sociales; comercio minorista, salvo terminales de distribución; servicios públicos; servicios profesionales.

2.- Escala comunal: Salud; educación; seguridad; culto; cultura; Organizaciones Comunitarias; áreas verdes; deportes: exclusivamente gimnasios y centros deportivos; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales.

3.- Escala vecinal: Salud; educación; seguridad; culto; cultura; Organizaciones comunitarias; áreas verdes; esparcimiento y turismo.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:

a) Establecimientos de impacto similar: sólo venta de maquinarias, bombas de

bencina y centro de servicio automotor, ubicadas sólo en vías estructurantes.

b) Servicios artesanales: sólo inofensivos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

- Superficie predial mínima: 250 m2
- Frente predial mínimo: Vivienda 12 mts.
- Coeficiente de ocupación del suelo: 0.8
- Coeficiente de constructibilidad: 8.0
- Sistema de agrupamiento: Aislado, Pareado y Continuo
- Profundidades máximas de la faja continua: 80 %
- Altura mínima de edificación: 02 pisos con un mínimo 07 mts, por lo menos en el 70% de la construcción, a partir de la Línea oficial de edificación. En las calles que enfrentan la plaza de Armas la altura mínima de la edificación será de 10,5 mts.
- Altura máxima de edificación

a) Edificación aislada y pareada: Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N" 47 (V. y U.) de 1992.

b) Edificación continua: La altura máxima de la edificación continua será de 3 pisos, equivalente a 10,5 m. Se permitirá edificación aislada sobre la faja continua, la cual se regirá conforme a lo establecido sobre rasantes y distanciamientos en el Art. 2.6.3, del D.S. N" 47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Adosamientos: A partir de la línea de edificación.
- Antejardín: No se exige.
- Cuerpos salientes: De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 2.6.3 de D. S. N" 47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se permitirán a partir de la altura de los 3 mts. la existencia de cuerpos salientes de la Línea oficial, hasta un ancho de 1.8 mts lo que podrá ampliarse hasta 2.5 mts. para las marquesinas y

toldos.

- Marquesina: En el sector definido por las calles Serrano, Comercio, A. Prat y Angamos, por ambos costados de estas vías, las construcciones de carácter comercial contemplarán obligatoriamente marquesinas en todo su frente, de 2.00 mts.de ancho como mínimo y de 2,50 mts. como máximo.

- **ZONA ZU-2**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda

- Equipamiento de los siguientes tipos de escala:

1.- Escala regional : Salud; educación; seguridad; culto; cultura; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales.

2.- Escala comunal: Salud; educación; segundad; culto; cultura; organizaciones comunitarias; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales.

3.- Escala vecinal: Salud; educación; segundad; culto; cultura; organizaciones comunitarias; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:

a) Establecimientos de impacto similar: sólo venta de maquinarias, bombas de bencina y centro de servicio automotor, .ubicados sólo en vías estructurantes.

b) Talleres: Sólo inofensivos.

c) Almacenamiento: Sólo inofensivo.

- Transporte: Terminales de locomoción colectiva urbana: Enfrentando vías estructurantes, y sólo desde calles Los Copihues hacia el sur y desde calle Fernando Ojeda del Río hacia el norte.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIALES DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

-Superficie predial mínima: - Vivienda y equipamiento: 200m²

- Almacenamiento: 500m²

- Otros usos: 300m²

- Frente predial mínimo: - Vivienda y equipamiento: 10mts

- Almacenamiento: 15mts

- Otros usos : 12mts

- Coeficiente de ocupación del suelo: 0.7

- Coeficiente de constructibilidad: 1.6

- Sistema de agrupamiento: Aislado y Pareado

- Altura máxima de edificación: Según rasante y distanciamiento, Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S N" 47(V. yU.)de 1992.

- Adosamientos: distancia mínima a la Línea de edificación: 3 mts.

- Antejardín mínimo:

- Vivienda y equipamiento: Solo se exigirá en aquellos casos en que más del 50% de la longitud de la cuadra disponga de antejardín, en cuyo caso estos tendrán una profundidad mínima de 2 mts.

- Actividad productivas 4 mts.

- **ZONA ZU-3**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda

- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:

1.- Escala comunal: Educación; culto; cultura, áreas verdes, deportes; seguridad.

2.- Escala vecinal: Educación; culto; cultura; áreas verdes, deportes; comercio minorista salvo ferias libres y playas de estacionamiento.

- Transporte: Terminales de buses, sólo enfrentando vías estructurantes.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

- Superficie predial mínima: 300 m2
- Frente predial mínimo: 16 mts.
- Coeficiente de ocupación del suelo: 0.5
- Coeficiente de constructibilidad: 1,5
- Sistema de agrupamiento: Aislado
- Altura Máxima de edificación: 2 pisos, con un máximo de 7 mts.
- Adosamientos: Prohibidos.
- Antejardín mínimo: 5 mts.

- **ZONA ZU – 4**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda.

- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:

1.- Escala regional : Salud, educación; culto; cultura; esparcimiento y turismo; servicios profesionales.

2.- Escala comunal: Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organizaciones comunitarias; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo, salvo discotecas, cabaret yboites; comercio minorista, salvo ferias libres, playas y edificios de estacionamiento; servicios públicos; servicios profesionales.

3.- Escala vecinal: Salud; educación, seguridad, culto; cultura; organizaciones comunitarias; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista, salvo ferias libres y playas de estacionamiento; servicios públicos.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:

a) Establecimiento de impacto similar: Sólo venta de maquinaria, bombas de bencina y centro de servicio automotor, ubicados sólo en vías estructurantes.

- Transporte: Terminales de buses y terminales de locomoción colectiva: sólo enfrentado vías estructurantes.

b) Talleres: Sólo inofensivos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

- Superficie predial mínima: 400 m2

- Frente predial mínima: 15 mts.

- Coeficiente de ocupación del suelo: 0,7

- Coeficiente de constructibilidad: 2,8

- Sistema de agrupamiento: Aislado y Pareado

- Altura máxima de edificación: Según rasantes y distanciamientos, Art., S.6, 3: de La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N" 47 (V. y U.) de 1992.

- Adosamientos: Distancia mínima a la línea de edificación: 3 mts.

- Antejardín mínimo: 3 mts.

pudiendo adoptar las características que presente el 50% de la cuadra.

- Densidad máxima: 20 viv/há.

- **ZONA ZU- 5**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda.

- Equipamiento de tipo y escala.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:

a) Establecimiento de impacto similar: solo venta de maquinarias, bombas de bencina y centros de servicio automotor, ubicadas sólo en vías estructurantes.

b) Talleres: Sólo inofensivos.

c) Almacenamiento: Sólo inofensivos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIALES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACION:

- Superficie predial mínima: - Vivienda y equipamiento: 140m²

- Otros usos: 300m²

- Frente predial mínimo: - Vivienda y equipamiento: 8mts
  - Otros usos: 12mts
- Coeficiente de ocupación del suelo: 0.6
- Coeficiente de constructibilidad: 1,4
- Sistema de agrupamiento: Aislado y Pareado
- Altura máxima de edificación: Según rasantes y distanciamientos, Art. 2,6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N" 47 (V.y U) de 1 992.
- Adosamientos: distancia mínima a la línea de edificación: 3mts
- Antejardín mínimo: optativo; en caso de optarse por é1, deberá considerarse una profundidad minina de 2 mts.

- **ZONA ZU – 6**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda

- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:

1.- Escala comunal: Educación; culto; cultura; áreas verdes; deportes.

2.- Escala vecinal: Educación; culto; cultura; áreas verdes; deportes; comercio minorista salvo ferias libres playas de estacionamiento.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACIÓN:

- Superficie predial mínima: 1.000m²
- Frente predial mínimo: 20 mts.
- Coeficiente de ocupación del suelo 0.4
- Coeficiente de constructibilidad 0,8
- Sistema de agrupamiento: Aislado
- Altura máxima de edificación: 2 pisos con un máximo de 7 mts.
- Adosamientos: prohibidos
- Antejardín mínimo: 5 mts.

- Densidad máxima: 9 viv/há.

- **ZONA ZU-7**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda: Sólo podrán emplazarse a una distancia no inferior a 100 mts.de las instalaciones de la industria clasificada como molesta, permitiéndose ubicar exclusivamente la vivienda del; propietario y del cuidador; al interior de éste.

- Equipamiento en los siguientes tipos y escala:

1.- Escala comunal: Áreas verdes; comercio minorista.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:

a) Establecimientos de impacto similar: De todo tipo.

b) Industrias: Molestas e inofensivas.

c) Talleres: Molestos e inofensivos

d) Servicios artesanales: Molestos e inofensivos.

e) Almacenamiento: Molestos e inofensivos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIALES DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

- Superficie predial mínima: 1.000 m²

- Frente predial mínimo: 20 mts.

- Coeficiente de ocupación del suelo:

  - Para industrias, talleres y almacenamiento: 0.7

  - Para vivienda y servicios artesanales: 0.5

- Coeficiente de constructibilidad: 1.0

- Sistema de agrupamiento: Aislado y Pareado.

- Altura máxima de edificación: Según rasante y distanciamiento, Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N" 47 (V. y U.) de 1992.

- Adosamiento: distancia mínima a la línea de edificación: 10 mts.

- Antejardín mínimo: 3 mts.

ÁREAS ESPECIALES

- **ZONA ZE – 1** Área Parque Municipal

Esta zona está constituida por los recintos del actual parque municipal, extendiéndose hacia el sur y poniente por terrenos adyacentes a la ribera del río Llollelhue; es una zona especialmente destinada a un paseo peatonal ribereño, incorporando el río al paisaje urbano y uso recreacional.

A) USOS DE SUELO PERMIRIDOS:

- Equipamientos: Áreas verdes, de todo tipo de escala.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIALES DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

No se consultan.

- **ZONAZE-2** Área Equipamiento Deportivo.

Esta zona está construida por los recintos de los actuales estadios Iansa y Carlos Vogel.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda, exclusivamente la del cuidador de la respectiva actividad.

- Equipamiento: Deportes, de todo tipo y escala.

B) USOS DE SUELO PROIIIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

No se consultan.

ÁREAS DE RESTRICCION

- **ZONA ZR-1** Protección de trazados ferroviarios.

Esta zona comprende las franjas de terreno situados a ambos lados de los trazados ferroviarios, destinadas a proteger el normal funcionamiento de la vía, impedir obstáculos que las interfieran y evitar riesgos a personas, de conformidad a lo establecido en los artículos 34 y siguientes del D.S. N"1.157 de 1931, del

Ministerio de Fomento, publicado en el Diario Oficial del 16 de Septiembre de 1931 (Ley General de Ferrocarriles).

- **ZONA ZR - 2** Protección de vertientes v cauces naturales de agua

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

A) USOS PERMITIDOS: - Equipamiento de áreas verdes a escala comunal.

Deportes a escala vecinal. Se podrá permitir vivienda exclusivamente del propietario, y/o equipamiento de comercio minorista, en aquellos puntos que no presenten riesgos de inundación y/o sean habilitados mediante obras mejoramiento, las cuales deben ser proyectados por un profesional competente, y autorizadas por el Director de Obras Municipales.

B) USOS PROHIBIDOS:- Todo otro uso no indicado como permitido.

- **ZONA ZR -3** Protección de instalaciones de agua potable.

Esta zona esta constituida por los terrenos ocupados por la Planta de Agua Potable y sus instalaciones anexas, en orden de asegurar su buen funcionamiento y protección de la salud de los habitantes.

A) USOS PERMITIDOS: - Los atingentes a la planta y sus instalaciones y viviendas del cuidador.

B) USOS PROHIBIDOS: - Todo otro uso no indicado como permitido

C) NORMAS ESPECIFICAS: - Las establecidas por el Servicio competente.

- **ZONA ZR - 4** Restricción de cementerios

Esta Zona está constituida por los Cementerios Católico y Alemán actualmente existente y sus diversas instalaciones. En ellas regirán las normas específicas que determine el servicio

competente, impidiéndose cualquier edificación a menos de 20 m de sus deslindes.

- **ZONA ZR - 5** Protección de instalaciones de STS

Esta zona esta constituida por el recinto de la Planta de Electricidad y la franja de protección generada por la Línea de alta tensión, de acuerdo a lo dispuesto por la SEC.

A) USOS PERMITIDOS: - Los atingentes a la planta y sus instalaciones y vivienda del cuidador.

B) USOS PROHIBIDOS: - Solo otro uso no indicado como permitido.

- **ZONA ZR -6** Restricción por fuertes pendientes.

En esta zona se prohíbe todo tipo de construcción y subdivisión, permitiéndose exclusivamente el uso de áreas verdes a escala comunal. Sólo se permitirá la subdivisión en aquellos predios que formen partes de terrenos en la zona ZU-2.

- **ZONA ZR -7** Restricción por peligro de derrumbes.

Corresponde a los terrenos de borde del costado poniente de calle Esmeralda, entre calles Jaramillo y Lautaro, zona en la que se han producido derrumbes y existe el peligro de nueva situaciones de este tipo, por la mala consistencia del suelo y por presentar pendientes mas pronunciadas que el talud natural. Los usos de suelo y normas específicas de subdivisión predial y edificación se asimilarán a los de la ZU-2.

Las construcciones, a ejecutarse en esta zona, deberán contar con un estudio de mecánica de suelos y con las obras necesarias para su habilitación, suscritas por un profesional competente.

- **ZONA ZR-8** Restricción por tendidos de líneas de alta tensión.

Franjas de terrenos destinados a proteger los tendidos de las redes eléctricas de Alta Tensión, en orden a asegurar su funcionamiento, impedir obstáculos que los interfieran y evitar nesgo a las personas, de acuerdo a lo previsto por la Superintendencia de Servicios Eléctricos y de combustibles.

A) USOS PERMITIDOS: - Sólo se permitirá el uso de vialidad y áreas verdes.

B) USOS PROHIBIDOS: - Todo otro uso no indicado como permitido.

ÁREAS DE EXTENSIÓN URBANA

- **ZONA ZEX - 1**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda.

- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:

1.- Escala comunal: Educación; culto; cultura; áreas verdes; deportes.

2.- Escala vecinal: Educación; culto; cultura; áreas verdes; deportes; comercio minorista. Salvo ferias libres y playas de estacionamiento.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

- Superficie predial mínima:	1.000 m2
- Frente predial mínima:	25 mts.
- Coeficiente de ocupación del suelo:	0.5
- Coeficiente de constructibilidad:	0,6
- Sistema de agrupamiento:	Aislado
- Altura máxima de edificación:	3 pisos con un máximo de 10,5 mts.
- Adosamiento:	Prohibidos
- Antejardín mínimo:	7 mts.

- **ZONA ZEx-2**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda.

- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:

1.- Escala regional : Salud; educación; seguridad; culto; Cultura; áreas verdes; deportes; Esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales.

2.- Escala comunal: Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organizaciones comunitarias; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista;

servicios públicos; servicios profesionales.

3.-Escala Vecinal : Salud; educación; segundad; culto; cultura; organizaciones comunitarias; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:

a) Establecimientos de impacto similar: sólo venta de maquinarias, bombas de bencina y centros de servicio automotor, ubicadas sólo en vías estructurantes.

b) Talleres: Sólo inofensivos.

c) Almacenamiento: Sólo inofensivo.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

- Superficie predial mínima:

- Vivienda y equipamiento	300 m2
- Almacenamiento	800 m2
- Otros usos	500 m2

- Frente predial mínimo:

- Vivienda y equipamiento:	15 mts.
- Almacenamiento:	20 mts.
- Otros usos:	18 mts.

- Coeficiente de ocupación del suelo: 0.6

- Coeficiente de constructibilidad: 0.6

- Sistema de agrupamiento: Aislado y Pareado

- Altura máxima de edificación: Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N" 47(V. y U.), de 1992.

- Adosamientos: Distancia mínima a la línea de edificación: 6 mts.

- Antejardín mínimo:

- Vivienda y equipamiento	3 mts.

- Actividades productivas 5 mts.

2.3.3 DIRECCIÓN DE OBRAS.

Esta comuna por ser pequeña cuenta con un solo profesional a cargo; el Director de Obras. El es quien revisa personalmente cada carpeta para la obtención del Permiso de Construcción y generalmente se demora, en otorgar el Permiso de Construcción, entre 3 a 15 días si esta no presenta observaciones o existan demasiadas carpetas esperando, lo que no ocurre en comúnmente en esta comuna.

Para la obtención del permiso de edificación, el interesado debe entregar la carpeta todos los documentos solicitados por el Director de Obras, el que revisara la carpeta, en el caso de que esta no presente observaciones, se le otorgara el permiso de construcción. Luego de lo cual debera pagar el derecho de construcción respectivo, para poder comenzar la construcción de la obra.

2.3.4 INSPECCIONES Y RECEPCIONES

Por ser esta una comuna pequeña no es muy frecuente la fiscalización de las obras que se desarrollen en ella, ya que por falta de tiempo y por no contar con otro colega ha quien delegar funciones el director de obras, solo las visita si lo solicitan de las obras o si fuera necesaria su presencia en ellas.

Para lograr la recepción de una obra el propietario debe acercarse a la dirección de obras y solicitar una solicitud tipo en la cual debe señalarse las características de la obra con sus respectivos proyectos especiales aprobados por lo servicios competentes.

Como es el caso del sector urbano que debe acompañar la solicitud con los respectivos certificados del sec para la instalación eléctrica interior y en algunos casos certificado del gas, certificados de Essal para la instalación del agua potable y alcantarillado; y en caso del sector rural , la diferencia es que el proyecto,

realizado por un profesional responsable, para instalación de agua potable y alcantarillado es aprobado por el servicio nacional de salud de valdivia, , con una resolución que emite para que el propietario pueda adjuntarlo a la solicitud.

En las obras particulares el Director de Obras es el único encargado de recepcionarlas, por lo que si la construcción cumple con todo lo señalado en la carpeta, éste recepciona la obra de forma inmediata, luego de haber visitado el terreno previamente.

2.3.5 REGULARIZACIONES.

Si la obra cumple con las exigencias de la ordenanza comunal, el propietario debe entregar la carpeta con todos los antecedentes como si esta fuera una obra nueva, si esta no presentara observaciones se le otorga el permiso de construcción luego de haber pagados los derechos. Legalmente debería cobrársele una multa al propietario por construir sin permiso, pero en esta comuna no se hace.

2.3.6 DIFERENCIAS ENTRE EL SECTOR RURAL Y EL SECTOR URBANO.

En esta comuna el único documento que, la dirección de obras no exige que se presente en la carpeta, para la solicitud del permiso de construcción en el Sector rural, es la solicitud de informaciones previas, ya que este solo es necesario para el Sector Urbano.

Para la recepción en el sector rural, sino cuenta con los servicios de agua potable y alcantarillado, se necesitan los certificados de factibilidad emitidos por el servicio nacional de salud de Valdivia, en cambio en el sector urbano solo se necesita un certificado de la empresa competente que suministra estos servicios.

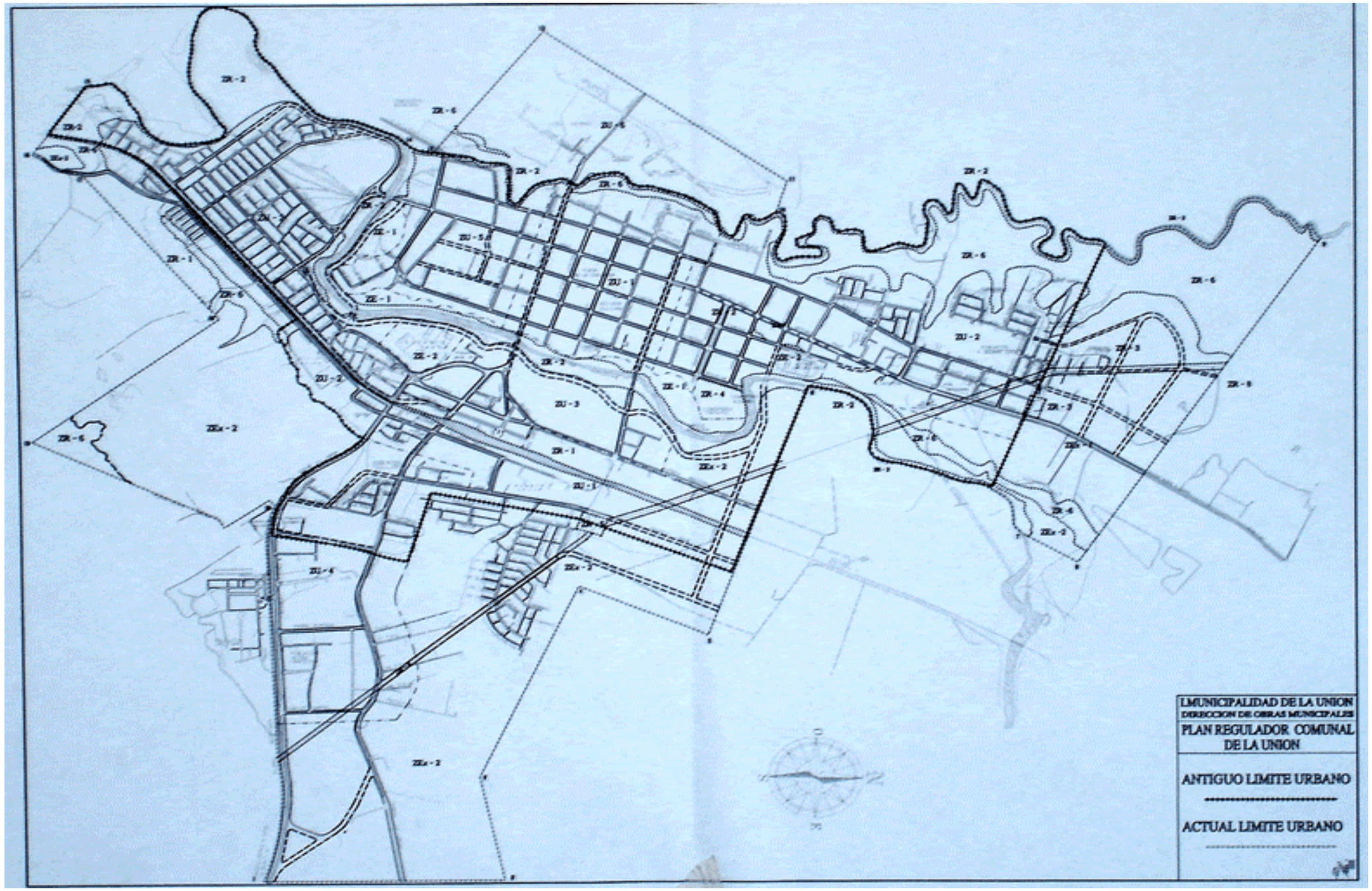
2.3.7 DIFERENCIAS ENTRE EL SECTOR PRIVADO Y EL SECTOR PÚBLICO.

No hay diferencias importantes en la solicitud de los permisos de construcción, solo en la fiscalización y en la recepción de estas obras.

En una obra pública, la fiscalización la realiza el director de obras ocasionalmente y el ITO que el mandante del sector publico designe, además de los profesionales que estén involucrados en la obra y en la recepción el director realizara una recepción provisoria y luego una comisión designada por el mandante será la encargada de otorgar una recepción definitiva de la obra.

En cambio en una obra privada, la fiscalización no se realiza frecuentemente por lo que la recepción solo se otorga cuando el propietario la pide, ya sea por que esta construyendo con subsidio habitacional o con un préstamo del banco, por lo que le es indispensable obtener una recepción definitiva de su construcción para poder acceder a estos servicios.

2.3.8 PLANO REGULADOR.


I.MUNICIPALIDAD DE LA UNION
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
PLAN REGULADOR COMUNAL
DE LA UNION
ANTIGUO LIMITE URBANO
ACTUAL LIMITE URBANO

2.4 COMUNA DE LAGO RANCO

2.4.1 RESEÑA DE LA COMUNA

La ciudad de Lago Ranco es una comuna de la provincia de Valdivia ubicada en la Décima Región de Chile, cuenta con una superficie de 1.763 Km2 y una población 10.098 habitantes, de los cuales un 78,16% corresponde a población rural y un 21,84% a población urbana.(Datos Censales 2002)

Esta comuna posee un plano regulador aprobado desde el año1995, este posee una especificación de las zonas graficadas en el plano, el cual señala 2 Áreas Consolidadas, 4 Áreas de Extensión Urbana 4 Áreas Especiales y 3 Áreas de restricción, que se detallaran a continuación.

2.4.2 ESPECIFICACIÓN DE LAS ZONAS.

ÁREAS CONSOLIDADAS

- **ZONA ZU-1**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda.

- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

1.- Escala Comunal: Seguridad; cultura; áreas verdes; deportes; esparcimiento: solamente restaurantes; turismo.

2.- Escala Vecinal: Seguridad; culto; cultura; áreas verdes; deportes; comercio minorista: solamente locales comerciales.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 500m²
- Frente predial mínimo: 12m
- Coeficiente de ocupación máximo de suelo: 0.5

- Coeficiente máximo de constructibilidad: 1

- Sistema de agrupamiento: Aislado

- Altura máxima de edificación: 7m

- Adosamiento: Retirado a 10m de la línea de edificación.

- Antejardines mínimos: 3m

- **ZONA ZU-2**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda.

- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

1.- Escala Regional e interurbana: Salud; cultura; comercio minorista; servicios públicos.

2.- Escala Comunal: Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organización comunitaria; áreas verdes; deportes; esparcimiento; turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales.

3.- Escala Vecinal: Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organización comunitaria; áreas verdes; deportes; comercio minorista; servicios públicos.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:

a) Establecimientos de impacto similar.

b) Servicios artesanales: solo inofensivos.

c) Talleres.

d) Almacenamientos.

- ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS a la vialidad y transporte:

a) Terminales rodoviarios.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 200m²

- Frente predial mínimo: 10m

- Coeficiente de ocupación máximo de suelo: 0.8

- Coeficiente máximo de constructibilidad: 3.2

- Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado y continuo.

-Profundidad máxima de la faja continua: 80%

- Altura máxima de edificación: 7m. Se permitirá edificación aislada solo en la placa continua, la cual se regirá por lo establecido sobre rasantes y distanciamientos en el Art. 2.6.3 de la Ordenananza General de Urbanismo y Construcciones.

- Adosamiento: Podrá coincidir con la línea de edificación.

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

ÁREAS DE EXTENSIÓN URBANA

- **ZONA ZEX-1**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda.

- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

1.- Escala Comunal: Seguridad; cultura; áreas verdes; deportes; esparcimiento: solamente restaurantes; turismo.

2.- Escala Vecinal: Seguridad; culto; cultura; áreas verdes; deportes; comercio minorista: solamente locales comerciales.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 500m²

- Frente predial mínimo: 12m

- Coeficiente de ocupación máximo de suelo: 0.5

- Coeficiente máximo de constructibilidad: 1

- Sistema de agrupamiento: Aislado

- Altura máxima de edificación: 7m

- Adosamiento: Retirado a 10m de la línea de edificación.

- Antejardines mínimos: 3m.

D) NORMAS ESPECIALES: Todo edificio que se quiera construir en esta zona, independiente de su altura, material y destino, debera incluir necesariamente un estudio de mecánica de suelo, que justifique técnicamente las fundaciones propuestas y la memoria de cálculo y planos detallados de su estructura.

Dependiendo del terreno, la Dirección de Obras Municipales, podrá exigir además los elementos y obras Municipales, podrá exigir además los elementos y obras anexas para su protección tales como muros: de contención, drenajes especiales, forestación obligatoria, etc.

- **ZONA ZEX-2**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda.

- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

1.- Escala Regional e Interurbana: Salud; cultura; comercio minorista; servicios públicos.

2.- Escala Comunal: Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organización comunitaria; áreas verdes; deportes; esparcimiento; turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales.

3.- Escala Vecinal: Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organización comunitaria; áreas verdes; deportes; esparcimiento; comercio minorista; servicios públicos.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:

a) Establecimientos de impacto similar.

b) Servicios artesanales: solo inofensivos.

c) Talleres.

d) Almacenamientos.

- ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS a la vialidad y transportes:

a) Terminales rodoviarios.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos Aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 250 m²
- Frente predial mínimo: 12m
- Coeficiente de ocupación máximo de suelo: 0.5
- Coeficiente máximo de constructibilidad: 2.0
- Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado
- Altura máxima de edificación: 9m
- Adosamiento: Retirado a 3m de la línea de edificación.
- Antejardines mínimos: Solo se exigirá en aquellos casos en que más del 50% de la longitud de la cuadra disponga de antejardín, en cuy ocaso estos tendrán una profundidad mínima de 3m.

- **ZONA ZEX-3**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda.

- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

1.- Escala Regional e Interurbana: Salud; comercio minorista.

2.- Escala Comunal: Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organización comunitaria; áreas verdes; deportes; esparcimiento; turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales.

3.- Escala Vecinal: Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organización comunitaria; áreas verdes; deportes; esparcimiento; comercio minorista; servicios públicos.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:

a) Industrias: Inofensivas.

b) Talleres: Inofensivos y molestos.

c) Almacenamientos: Inofensivos y molestos.

d) Establecimientos de impacto similar.

e) Servicios artesanales: solo inofensivos.

- ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS a la vialidad y transportes:

a) Terminales rodoviarios, agropecuarios.

b) Depósitos de buses, camiones, vehículos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima:

- Vivienda y equipamiento: 250 m²

-Actividades productivas y complementarias a la Vialidad y al Transporte: 450m²

- Frente predial mínimo:

- Vivienda y equipamiento: 12m

- Actividades productivas y complementarias a la Vialidad y al Transporte: 15m

- Coeficiente de ocupación máximo de suelo: 0.5

- Coeficiente máximo de constructibilidad: 1.5

- Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado

- Altura máxima de edificación: 9m

- Adosamiento: Retirado a 3m de la línea de edificación.

- Antejardines mínimos: No se exigirá antejardín. En caso de optarse por él, tendrá una profundidad mínima de 3m.

- **ZONA ZEX-4**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda.

- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

1.- Escala Regional e Interurbana: Salud; comercio minorista.

2.- Escala Comunal: Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organización comunitaria; áreas verdes; deportes; esparcimiento; turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales.

3.- Escala Vecinal: Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organización comunitaria; áreas verdes; deportes; esparcimiento; comercio minorista; servicios públicos.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:

a) Talleres: Inofensivos y molestos.

b) Almacenamientos: Inofensivos y molestos.

c) Establecimientos de impacto similar.

d) Servicios artesanales: solo inofensivos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 120m²
- Frente predial mínimo: 8m
- Coeficiente de ocupación máximo de suelo: 0.8
- Coeficiente máximo de constructibilidad: 1.5
- Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado, continuo.
- Profundidad máxima de la franja continua: 80%
- Altura máxima de edificación para la edificación
  - Aislada y Pareada: 12m
  - Continua: Se permitirá edificación aislada sobre la placa continua, la cual se regirá por lo establecidos obre rasantes y distanciamiento sen el Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Adosamiento: Podrá coincidir con la línea de edificación.

- Antejardines mínimos: Solo se exigirá en aquellos casos sen que más del 50% de la longitud de la cuadra disponga de antejardín, en cuy ocaso estos tendrán una profundidad mínima de 2m.

ÁREAS ESPECIALES

- **ZONA ZE-1.** Zona Equipamiento Institucional.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda: Exclusivamente la correspondiente al cuidador de la actividad respectiva.

- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

1.- Escala Regional e Interurbana: Cultura; servicios públicos.

2.- Escala Comunal: Educación; cultura; áreas verdes; deportes; servicios públicos.

3.- Escala Vecinal: Educación; áreas verdes; deportes; servicios públicos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 500m²
- Frente predial mínimo: 12m
- Coeficiente de ocupación máximo de suelo: 0.5
- Coeficiente máximo de constructibilidad: 1.0
- Sistema de agrupamiento: Aislado
- Altura máxima de edificación: 7m
- Adosamiento: Retirado a 10m de la línea de edificación.
- Antejardines mínimos: 5m.

- **ZONA ZE-2.** Zona Equipamiento Deportivo.

Esta zona esta constituida por el Estadio Municipal en construcción y terrenos eriazos aledaños, donde se proyecta ampliar las instalaciones deportivas.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda: Exclusivamente la del cuidador de la respectiva actividad.

- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

1.- Escala Regional e Interurbana: Áreas verdes, deportes.

2.- Escala Comunal: Áreas verdes, deportes.

3.- Escala Vecinal: Áreas verdes, deportes.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: indivisible
- Frente predial mínimo: el existente
- Coeficiente de ocupación máximo de suelo: el existente
- Coeficiente máximo de constructibilidad: el existente
- Sistema de agrupamiento: Aislado
- Altura máxima de edificación: 7m
- Adosamiento: Retirado a 10m de la línea de edificación.
- Antejardines mínimos: 10m.

- **ZONA ZE-3.** Zona de Áreas Verdes, Deportes y Esparcimiento.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

1.- Escala Regional e Interurbana: Esparcimiento: solo zonas de picnic.

2.- Escala Comunal: Áreas verdes, deportes.

3.- Escala Vecinal: Áreas verdes.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: indivisible
- Frente predial mínimo: el existente
- Coeficiente de ocupación máximo de suelo: el existente

- Coeficiente máximo de constructibilidad: el existente
- Sistema de agrupamiento: Aislado
- Altura máxima de edificación: 7m
- Adosamiento: Retirado a 10m de la línea de edificación.
- Antejardines mínimos: 10m.

- **ZONA ZE-4.** Zona de Embarcadero.

Esta zona corresponde al muelle existente y al área de servicio adyacente.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Solo los relacionados con la actividad propia del muelle.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN: No se consultan.

ÁREAS DE RESTRICCION

- **ZONA ZR-1:** Resguardo de Terrenos de Playas Fiscales

Esta zona esta constituida por los terrenos de playas fiscales, de conformidad a lo establecido por el DFL Nº 340 de 1960 (Ley sobre concesiones marítimas) y el DS Nº 223 del Ministerio de Defensa de 1968 (Reglamento General sobre Concesiones Marítimas). Estos terrenos no podrán subdividirse, de conformidad a lo establecido por la ley Nº 18.225 de 1983.

Incluye esta zona los terrenos de propiedad particular que deslinden con la línea de playa, según lo establecido en el numero 34 del articulo 1 del DS Nº 660 de 1988, y playas, fondos de mar, porciones de aguas y rocas, según el articulo 3 del mismo decreto.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Equipamiento de los siguientes tipos:

- Parques, plazas, miradores, jardines, juegos infantiles, muelles de paseo, ramblas y multicanchas al aire libre.

- Kioscos y pérgolas, solo para la venta de diarios y revistas, artesanías, souvenir, helados, bebidas, cigarrillos, galletas, caramelos, etc.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie máxima de construcción: 10m²
- Frente máximo de la construcción: 3m.
- Altura máxima: 2.5m

- **ZONA ZR-2:** Protección de vertientes y cauces naturales de agua.

Estas zonas están constituidas por los terrenos colindantes con los cauces de los ríos, vertiente y esteros cuya delimitación se encuentra sujeta a las normas prevista sen el D.S. Nº 609 de 1978, del Ministerio de Tierras y Colonización, y en el Código de Aguas.

- **ZONA ZR-3.** Restricción de Cementerios.

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

2.4.3 DIRECCIÓN DE OBRAS.

En esta comuna se diseño un comprobante de ingreso, con la finalidad de que al momento de ingresar una carpeta a la dirección de obras la contraloría pudiera fiscalizar que los documentos fueron revisados dentro del plazo correspondiente, en este comprobante es en duplicado, uno para el cliente y el otro para el director de obra, en este se señala el nombre del propietario, dirección, teléfonos, email, para una posterior respuesta, y la fecha de inicio y termino de la obra.

El director de obras no cuenta con colegas para delegar funciones, por lo que es él quien otorga los permisos de construcción revisando personalmente cada carpeta que llega hasta su oficina, las cuales son en su mayoría obras construidas con subsidios rurales.

Las carpetas generalmente se aprueban dentro de un plazo de 15 días sino presentan observaciones, de lo contrario se contacta al propietario para señalarle que esta presenta observaciones, y así este pueda acercarse a la dirección de obras a retirar su carpeta para completarla y hacer entrega de esta para una nueva revisión.

En esta comuna para la obtención del permiso de construcción, se pide exactamente la misma documentación que exige la ordenanza general de urbanismo y construcciones.

Es así como no se diferencian el sector publico y el sector privado en cuanto a la documentación que deben presentar en la dirección de obras, no esa si el caso del sector urbano y el sector rural, ya que el primero debe presentar un estudio de suelo en el caso de querer construir obras de comercio.

Si la carpeta contiene estos documentos y estos no poseen observaciones, se le otorga el permiso de construcción dentro de un plazo de 15 días.

2.4.4 INSPECCIONES Y RECEPCIONES.

Las inspecciones la realiza un Inspector Municipal que solo acude al principio y al final de la obra, si esta obra ya existiera antes de solicitar el permiso debe regular su situación en la Dirección de Obras. Por lo tanto se entiende que el Director de obras no fiscaliza la obra durante la ejecución de esta.

A la recepción de una Obra Privada solo acude el Director de obra, para que esta pueda ser legal, en el caso de una Obra Publicas la Municipalidad se crea una comisión para realiza runa Recepción Provisoria luego del o cual se recepciona

definitivamente por el Director de Obras, para que la obra pueda entrar en funcionamiento.

2.4.5 REGULARIZACIONES.

Se realizan de la misma forma como si fuera una obra nueva, por lo que se le cobra el permiso de edificación, en esta comuna el cobrar una multa por una regularización que da a criterio del director de obra.

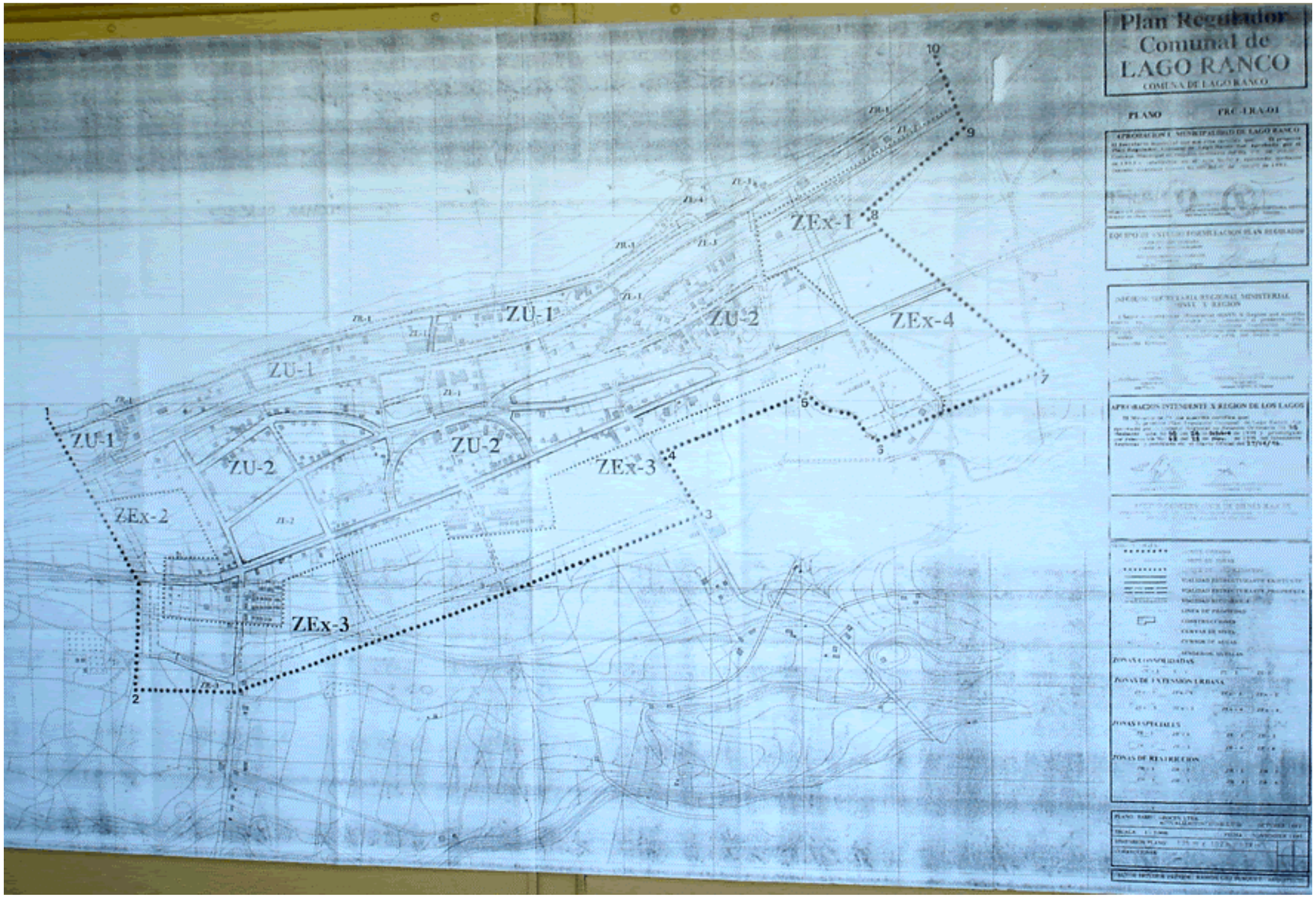
2.4.6 DIFERENCIAS ENTRE EL SECTOR RURAL Y EL SECTOR URBANO.

Estos dos sectores no presentan en cuanto a la documentación que deben entregar en la carpeta para solicitar el Permiso de Construcción, solo en el caso en que se quiera construir una obra de uso comercial en el Sector Rural debe solicitar el cambio de uso de suelo en el Servicio Agrícola Ganadero (SAG), en cambio el Sector Urbano debe entregar el Certificado de informaciones Previas, que señalara si es factible el proyecto en la zona indicada.

2.4.7 DIFERENCIAS ENTRE EL SECTOR PRIVADO Y EL SECTOR PÚBLICO.

En esta comuna no se hace distinción entre el sector publico o privado se les piden los mismos antecedentes y por lo tanto se les exige de la misma forma que cumplan con lo señalado en la carpeta que entregaron en la Dirección de Obras.

2.4.8 PLANO REGULADOR


Plan Regulador
Comunal de
LAGO RANCO
COMUNA DE LAGO RANCO
PLANO
ZU-1
ZU-2
ZEx-1
ZEx-2
ZEx-3
ZEx-4
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

2.5 COMUNA DE LANCO

2.5.1 RESEÑA DE LA COMUNA

La ciudad de Lanco es una comuna de la provincia de Valdivia ubicada en la Décima Región de Chile, cuenta con una superficie de 532 Km2 y una población 15.107 habitantes, de los cuales un 31,27% corresponde a población rural y un 68,73% a población urbana.(Datos Censales 2002)

Esta comuna posee un plano regulador aprobado desde el año 2003, este posee una especificación de las zonas graficadas en el plano, el cual señal 6 Áreas Consolidadas, 1 Área Especial, 2 Áreas de Extensión Urbana y 6 Áreas de Restricción, que se detallaran a continuación.

2.5.2 ESPECIFICACIÓN DE LAS ZONAS

ÁREAS CONSOLIDADAS

- **ZONA ZU-1**

A. USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda:

- Equipamiento de:

1.- Escala Regional: Culto, cultura, turismo comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales.

2.- Escala Comunal: Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes (exclusivamente gimnasios), turismo, esparcimiento (excepto discotecas), comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales.

3.- Escala Vecinal: Educación, seguridad, culto, cultura, áreas verdes, esparcimiento, servicios públicos.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS inofensivas de:

a) Talleres: Sólo panaderías

b) Servicios artesanales: Sólo aquellos complementarios a la vivienda

c) Establecimientos de impacto similar al industrial

- ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS a la vialidad y el transporte:

a) Terminales rodoviarios (sólo en predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 12 m.)

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos no mencionados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN:

- Superficie predial mínima: 150m2.
- Frente predial mínimo: 10 m.
- Coeficiente de ocupación máximo de suelo: 0,8
- Coeficiente máximo de constructibilidad: 3
- Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado y continuo.
- Profundidad máxima de la faja continua: 80%
- Altura máxima de Edificación

- Aislada y pareada: Según rasantes y distanciamientos. Art. 2.6.3. del D.S. 47 (V.yU.)de 1992

- Continua: Será de 7 m., se permitirá edificación aislada sobre la placa continua, la cual se regirá conforme a lo establecido en el Art. 2.6.3. del D.S. 47 (V.y U.) de 1992.

- Altura mínima de edificación: 7m. Sólo en predios que enfrenten las calles Yungay y Libertad (en toda su extensión)
- Adosamientos: A partir de la Línea de Edificación
- Antejardín mínimo: No se permitirá en calles Yungay y Libertad, en el resto de la zona su disposición será optativa, con una profundidad mínima de 3m.

- **ZONA ZU-2**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda: Se permitirán Loteos D.F.L.Nº 2 en predios de superficie superior a 0,5 ha.

- Equipamiento de:

1.- Escala Regional: Salud, educación, cultura, servicios públicos, servicios profesionales

2.- Escala Comunal: Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes, turismo, esparcimiento (solo en predios que enfrenten vías de más de 12 m de ancho) comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales.

3.- Escala Vecinal: Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes, esparcimiento (excepto bares), comercio minorista, servicios públicos.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS inofensivas de: (Condición Especial: Podrán localizarse sólo si el predio en que se emplacen enfrenta vías de ancho igual o superior a 12 m.)

a) Almacenamiento

b) Talleres

c) Servicios artesanales: Sin condición especial

- ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS a la vialidad y el transporte: Sólo en predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 12 m.

a) Terminales rodoviarios.

b) Terminales de locomoción colectiva urbana.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos no mencionados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN:

- Superficie predial mínima: 250 m2.

- Frente predial mínimo: 12 m.

- Coeficiente de ocupación máximo de suelo: 0.7

- Coeficiente máximo de constructibilidad: 2.5

- Sistema de agrupamiento: Aislado y pareado

- Altura máxima de Edificación: Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. del D.S.47 (V.yU.)de 1992.

- Adosamientos: Retirados a 3m de la Línea de Edificación.

- Antejardín mínimo: Optativo

- **ZONA ZU-3**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda: Se permitirán Loteos D.F.L No 2 en predios de Superficie superior a 0,25 Has

- Equipamiento de:

1.- Escala Comunal: Educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes (exclusivamente estadios y gimnasios), esparcimiento (excepto discotecas y similares), turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales.

2.- Escala Vecinal: Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes, esparcimiento, comercio minorista, servicios público

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS inofensivas de: Condición especial: No podrán localizarse en predios que enfrenten pasajes.

a) Talleres

b) Servicios artesanales Sin condición especial

c) Establecimientos de impacto similar al industrial

- ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS a la vialidad y el transporte:

a) Terminales de locomoción colectiva urbana

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos no mencionados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN:

- Superficie predial mínima: - Vivienda: 100m2.
- Otros Usos: 300 m2
- Equipamiento y servicios artesanales: 240 m2
- Frente predial mínimo - Vivienda: 8m.
- Otros Usos: 15 m.
- Equipamiento y servicios artesanales: 12 m.
- Coeficiente de ocupación máximo de suelo: - Vivienda: 0.6
- Otros Usos: 0.7
- Coeficiente máximo de constructibilidad: 1.4
- Sistema de agrupamiento: Aislado y pareado
- Altura máxima de Edificación: Según rasantes y distanciamientos. Art. 2.6.3. del D.S. 47 (V.y U.) de 1992.
- Adosamientos: A partir de la línea de edificación.
- Antejardín mínimo: 2m.

- **ZONA ZU-4**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda:
- Equipamiento de:

1.- Escala Regional: Turismo, comercio minorista, servicios profesionales.

2.- Escala Comunal: Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes esparcimiento, turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales.

3.- Escala Vecinal: Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, esparcimiento, comercio minorista, servicios públicos, deportes.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS inofensivas de

a) Servidos artesanales: Como complemento de la vivienda

b) Establecimientos de impacto similar al industrial

c) Industria

d) Talleres.

e) Almacenamiento

- ACTIVIDADES COMPLEMETARIAS la vialidad y al transporte: De todo tipo.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN:

- Superficie predial mínima:	- Vivienda:	200 m2.
	- Otros usos:	300 m2
- Frente predial mínimo:	- Vivienda:	12m.
	- Otros usos:	15m.
- Coeficiente de ocupación máximo de suelo	0.7	
- Coeficiente máximo de constructibilidad	2	
- Sistema de agrupamiento:	Aislado y pareado	
- Altura máxima de Edificación:	Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. del D.S.47(V.yU.)de1992.	
- Adosamientos:	En la Línea de Edificación.	
- Antejardín mínimo:	3m.	

- **ZONA ZU-5**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda:

- Equipamiento de:

1.- Escala Regional: Turismo, comercio minorista, servicios profesionales.

2.- Escala Comunal: Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes esparcimiento, turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales

3.- Escala Vecinal: Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, esparcimiento, comercio minorista, servicios públicos, deportes.

- ACTIVIDADES PRODUCTTVAS inofensivas de: (Condición especial: sólo podrán emplazarse en predios que enfrenten vías de un ancho superior o igual a 12 m.)

a) Servicios artesanales: Como complemento de la vivienda

b) Establecimientos de impacto similar al industrial

c) Industria

d) Talleres

e) Almacenamiento

- ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS a la vialidad y al transporte: De todo tipo

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos no mencionados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN:

- Superficie predial mínima:

    - Vivienda, equipamiento y Servicios Artesanales: 200m2.
    - Otros usos: 350 m2

-Frente predial mínimo:

    - Vivienda, equipamiento y Servicios Artesanales: 12 m.
    - Otros usos: 15m.

- Coeficiente de ocupación máximo de suelo.

    - Vivienda, equipamiento y Servicios Artesanales: 0,7
    - Otros usos: 0.8

- Coeficiente máximo de constructibilidad: 2

- Sistema de agrupamiento: Aislado y pareado.

- Altura máxima de Edificación: Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. del D.S. 47 (V.y U.) de 1992.

- Adosamientos: A 3 m. a partir de la línea de edificación

- Antejardín mínimo: 3 m.

- **ZONA ZU-6**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda:

- Equipamiento de:

1.- Escala Regional: Salud, educación, cultura, servicios públicos, servicios profesionales.

2.- Escala Comunal: Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes, turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales.

3.- Escala Vecinal: Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes, esparcimiento, comercio minorista, servicios públicos.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS inofensivas de: (Condición Especial: Podrán localizarse solo si el predio en que se emplacen enfrenta vías de ancho igual o superior a 12 m.)

a) Almacenamiento

b) Talleres

c) Servicios artesanales: Sin condición especial

- ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS a la vialidad y el transporte: (Sólo en predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 12 m.)

a) Terminales rodoviarios.

b) Terminales de locomoción colectiva urbana.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos no mencionados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN:

- Superficie predial mínima:	- Vivienda:	300 m2.
	- Otros usos:	400 m2
- Frente predial mínimo:	- Vivienda:	12
	- Otros usos:	15m

- Coeficiente de ocupación máximo de suelo: 0.6

- Coeficiente máximo de constructibilidad: 1,5

- Sistema de agrupamiento: Aislado y pareado

- Altura máxima de Edificación: Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. del D.S. 47 (V.y U.) de 1992.

- Adosamientos: Retirados a 3m. de la Línea de Edificación.

- Antejardín mínimo: - Vivienda: 3m.

- Otros usos: 5 m.

ÁREAS DE EXTENSIÓN URBANA

- **ZONA ZEX-1**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda:

- Equipamiento de:

1.- Escala Regional: Salud, Educación, cultura, servicios públicos, servicios profesionales.

2.- Escala Comunal: Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes, esparcimiento, turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales.

3.- Escala Vecinal: Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, esparcimiento, comercio minorista, servicios públicos.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS inofensivas de: (Condición especial: sólo podrán emplazarse en predios que enfrenten vías de un ancho superior o igual a 12 m.)

a) Almacenamiento

b) Talleres

c) Servicios artesanales: Sin condición especial.

- ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS a la vialidad y al transporte : Solo en predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 12 m.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos no mencionados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN:

- Superficie predial mínima: 300m2.

- Frente predial mínimo: 12 m.

- Coeficiente de ocupación máximo de suelo: 0,6

- Coeficiente máximo de constructibilidad: 1

- Sistema de agrupamiento: Aislado y pareado.

- Altura máxima de Edificación: Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. del D.S. 47 (V.y U.) de 1992. .

- Adosamientos: A 3 m. A partir de la línea de edificación

- Antejardín mínimo: 3m.

- **ZONA ZEX-2**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda:

- Equipamiento de:

1.- Escala Regional: Deportes, esparcimiento, turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales.

2.- Escala Comunal: Seguridad, culto, organización comunitaria, áreas verdes, deportes, esparcimiento, turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales. Se permitirá la ampliación del cementerio existente, según lo dispuesto en el Artículo No 25 de la presente Ordenanza.

3.- Escala Vecinal: Salud, educación, seguridad, culto, organización comunitaria, áreas verdes, deportes, esparcimiento, comercio minorista, servicios públicos.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS inofensivas de: (Condición Especial: Sólo podrán emplazarse en predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 12 m.)

a) Almacenamiento

b) Talleres Sin condición especial

c) Servicios artesanales Sin condición especial

d) Establecimientos de impacto similar al industrial

- ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS a la vialidad y el transporte:

a) Terminales de Locomoción Colectiva Urbana.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos no mencionados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN:

- Superficie predial mínima :

    - Vivienda Equipamiento y servicios artesanales: 300m2.

    - Otros Usos: 400 m2.

- Frente predial mínimo :

    - Vivienda Equipamiento y servicios artesanales: 15 m.

    - Otros Usos: 18 m.

- Coeficiente de ocupación máximo de suelo.

    - Vivienda, equipamiento y servicios artesanales: 0,6

    - Otros Usos: 0.7

- Coeficiente máximo de constructibilidad: 1.5

- Sistema de agrupamiento: Aislado y pareado.

- Altura máxima de Edificación: Según rasantes y distanciamientos, Art. 2.6.3. del D.S. 47 {V.yU.) de 1992.

- Adosamientos: A 3 m. a partir de la línea de edificación

- Antejardín mínimo: 3m.

ÁREA ESPECIAL

- **ZE-D** Complejo Deportivo

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

A) USOS DE SUELOS PERMITIDOS: Exclusivamente Equipamiento Deportivo y de Áreas Verdes de todo tipo y escala.

B) USOS DE SUELOS PROHIBIDOS: Todos los usos no mencionados como permitidos

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN

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

ÁREAS DE RESTRICCIÓN

- **ZR-1** Protección de trazados ferroviarios.

Esta zona comprende las franjas de terreno situados a ambos lados de los trazados ferroviarios, destinadas a proteger el normal funcionamiento de las vías, impedir obstáculos que las interfieran y evitar riesgos a personas, de conformidad a lo establecido en los artículos 34 y siguientes del D.S. No 1.157 de 1931, del Ministerio de Fomento, publicado en el Diario Oficial del 16 de Septiembre de 1931 (Ley General de Ferrocarriles).

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

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

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

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

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

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos no mencionados como permitidos.

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

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

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Los atinentes a la Planta, sus instalaciones y vivienda del cuidador.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos no mencionados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN: Las establecidas por el Servicio correspondiente.

- **ZR- 4** Protección de Cementerios.

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

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Obras específicas y propias del Cementerio.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos no mencionados como permitidos.

- **ZR - 5** Restricción por tendido de Alta Tensión.

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

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

- **ZR-6** Restricción por fuertes pendientes.

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

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

2.5.3 DIRECCIÓN DE OBRAS.

Esta comuna la dirección de obras cuenta con una oficina técnica que es la encargada de revisar que las carpetas que solicitan el permiso de edificación contengan todos los documentos que exigen en un formulario que ellos mismos entreguen y que se detallara mas adelante

Si la carpeta, luego de la revisión en la oficina técnica, no presenta observaciones el director de obras otorga el permiso inmediatamente después de que el propietario pague la patente para construir en la oficina respectiva.

Los permisos pueden llegar a obtenerse de un día para otro, si no existiesen otras carpetas en espera y si la carpeta correspondiente no presenta observaciones.

Además cabe señalar que en esta comuna existe cierta flexibilidad en cuanto a la entrega de los permisos de construcción, ya que no se rigen estrictamente en la ordenanza general, por que según la dirección de obras nadie podría construir y no les interesa no otorgar un permiso por un pequeño detalle, por lo que si se paga la patente entregan el permiso.

2.5.4 INSPECCIONES Y RECEPCIONES.

Las edificaciones de gran envergadura o municipales, aparte de ser el director de obras el que fiscalice, la municipalidad crea una comisión para que realice esta labor durante toda la ejecución de la obra hasta su recepción definitiva.

En obras de menor envergadura no es necesaria una fiscalización, asiste solo el director de obras a la recepción de esta, si el propietario solicita la

recepción de la obra, lo que ocurre solo cuando existe un pago de por medio ya sea con el préstamo de un banco o con algún subsidio que deba ser entregado.

Además a la recepción de estos dos tipos de obras, se solicita que asistan los servicios de agua potable, alcantarillado y luz para probar la factibilidad de estos.

2.5.5 REGULARIZACIONES.

Para la regularización de una obra el propietario debe realizar todos los trámites como si fuera un permiso de edificación de una obra nueva, acogiéndose en la ley general de urbanismo y construcciones. En esta comuna no se debe pagar multa, solo se requiere que la carpeta contenga todos los documentos exigidos sin presentar observaciones y pagar el permiso de edificación.

2.5.6 DIFERENCIAS ENTRE EL SECTOR RURAL Y EL SECTOR PRIVADO.

En esta comuna no existen diferencias, entre un sector y otro a la hora de solicitar un permiso de edificación, ya que casi toda la comuna esta totalmente urbanizada por lo que cuenta con los servicios básicos, como son el agua, luz, alcantarillado; en casi todos los sectores y existen casetas rurales. Por lo tanto las carpetas deben contener los mismos documentos.

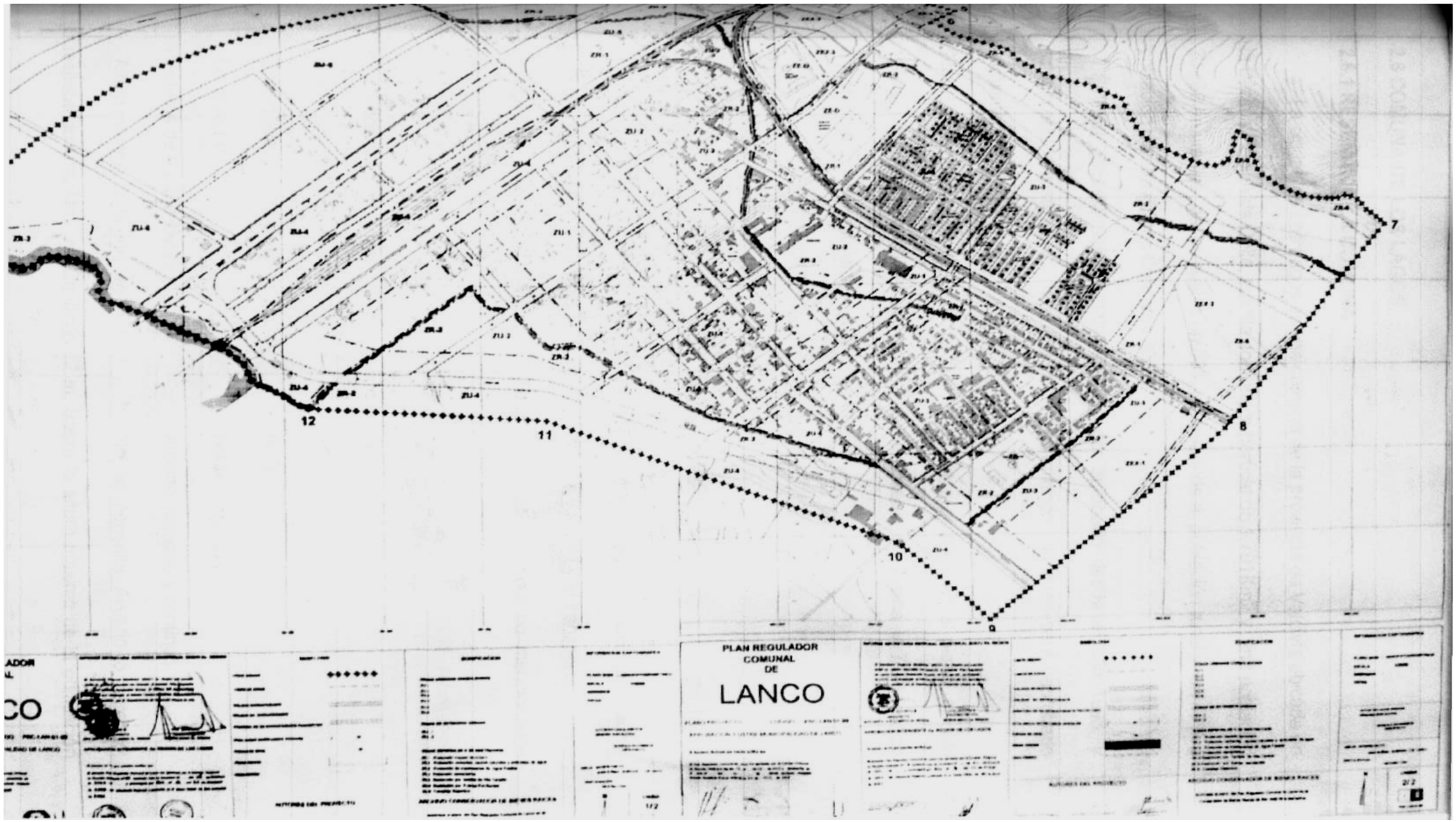
2.5.7 DIFERENCIAS ENTRE EL SECTOR PRIVADO Y EL SECTOR PÚBLICO.

En esta comunal no existe una diferencia en la exigencias que se les piden a estos dos sectores, ya que los documentos que deben contener las carpetas son iguales, esa si como entregan en la dirección de obras una lista de todos los documentos que se deben presentar para solicitar el permiso de edificación y en esta no se hace distinción entre estos sectores.

No así el caso en lo que se refiere a la fiscalización y la recepción; ya que para el sector publico se designa un profesional del ramo que se encargara de

fiscalizar y sec rea una comisión quien recepciona la obra de forma provisoria luego de lo cual el director de obras realiza la Recepción definitiva, en cambio en el sector privado solo es el director de obras, el encargado de realizar estas dos funciones.

2.5.8 PLANO REGULADOR


12
11
10
9
8
7
PLAN REGULADOR
COMUNAL
DE
LANCO

2.6 COMUNA DE LOS LAGOS.

2.6.1 RESEÑA DE LA COMUNA

La ciudad de Los Lagos es una comuna de la provincia de Valdivia ubicada en la Décima Región de Chile, cuenta con una superficie de 1.791Km2 y una población 20.168 habitantes, de los cuales un 53% corresponde a población rural y un 47% a población urbana.(Datos Censales 2002)

Esta comuna posee un plano regulador aprobado desde el año 1996, y actualmente existe otro que se esta estudiando y que será aprobado aproximadamente a finales del año

2006 este posee una especificación de las zonas graficadas en el plano, el cual señala 7 Áreas Consolidadas, 5 Áreas de Extensión Urbana y 7 Áreas de Restricción, que se detallaran a continuación.

2.6.2 ESPECIFICACIÓN DE LAS ZONAS.

ÁREAS CONSOLIDADA

- **ZONA ZU-1**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Vivienda. Equipamiento de escalas comunal y vecinal de todo tipo. Actividades complementarias a vialidad y el transporte.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 300m²
- Frente predial mínimo: 10 m
- Coeficiente de ocupación de suelo: 80 %
- Densidad Bruta: No se consulta
- Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado y continuo.
- Altura máxima de la edificación: No se consulta Aislado o pareado, respetando rasantes. Continuo 12 m. Sobre la altura máxima de la edificación

continua se permite construcción aislada, respetando rasantes de acuerdo al Art.8 de la Ordenanza Comunal.

- Profundidad máxima de la edificación: 50% del deslinde común.

- Antejardín mínimo: No se consultan, excepto lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 11 de la Ordenanza Comunal.

- **ZONA ZU-2**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Vivienda. Equipamiento de escala vecinal de todo tipo. Industria, almacenamiento y talleres inofensivos. Actividades complementarias a la vialidad y l transporte de acuerdo a lo establecido en el Art.16 de la Ordenanza Comunal.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no mencionados como prohibidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: - Vivienda y equipamientos: 200 m2.
  - Otros usos permitidos: 400 m2.
- Frente predial mínimo: 10 m.
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: Vivienda y equipamiento: 60%.
- Densidad Bruta: No se consulta.
- Sistemas de agrupamiento: Aislado o pareado.
- Altura máxima de la edificación: Respetando rasantes de acuerdo a Art.8 de la Ordenanza Comunal.
- Antejardín mínimo: De acuerdo a lo establecido en el Art. 11 de la Ordenanza Comunal.

- **ZONA ZU-3**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Vivienda. Equipamiento de escala vecina1 de todo tipo. Almacenamiento y talleres inofensivos. Actividades complementarias a

la vialidad y el transporte sólo del tipo se Fía la do en letra a) del articulo 16 de la presente Ordenanza,

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 160m^2.
- Frente predial mínimo: 8m.
- Coeficiente de ocupación de suelo: 60%.
- Densidad Bruta: No se consulta.
- Sistemas de agrupamientos: Aislado o pareado.
- Altura máxima de edificación: Respetando rasantes, de acuerdo al Art. 8 de la presente Ordenanza Local.
- Antejardín mínimo: De acuerdo a lo establecido en el Art. 11 de la presente Ordenanza Local.

- **ZONA ZU-4**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Vivienda; Equipamiento de escala vecinal de todo tipo.Talleres inofensivos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 160m^2.
- Frente predial mínimo: 8m.
- Coeficiente de ocupación de suelo: 60%.
- Densidad Bruta: No se consulta.
- Sistemas de agrupamiento: Aislado o pareado.
-Altura máxima de edificación: Respetando rasantes de acuerdo a la Ordenanza Comunal

- Antejardín mínimo: De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Comunal.

- **ZONA ZU-5** Zona Micro Industrial

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Industrias, almacenamiento y talleres inofensivos.

- Vivienda, sólo cuidador.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 5000m^2.
- Frente predial mínimo: 40m.
- Coeficiente de ocupación de suelo: 30%.
- Densidad Bruta: No se consulta.
- Sistemas de agrupamiento: Aislado, prohibido adosamiento.
-Altura máxima de edificación: Respetando rasantes de acuerdo a la Ordenanza Comunal.
- Antejardín mínimo: No se consulta, excepto lo dispuesto en la Ordenanza Comunal.

- **ZONA ZU-6**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Vivienda. Equipamiento de escala comunal de todo tipo. Equipamiento ferroviario. Almacenamiento inofensivos, sólo frente acalle Brasil.

Actividades complementaria da la vialidad y el transporte sólo del tipo señalado en letra a) del artículo 16 de la presente Ordenanza Local.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 500m^2.

- Frente predial mínimo: 15m.

- Coeficiente de ocupación de suelo: 40%.

- Densidad Bruta: 100hab/Há.

- Sistemas de agrupamiento: Aislado.

-Altura máxima de edificación: Respetando rasantes de acuerdo al artículo 8 de la presente Ordenanza Local.

- Antejardín mínimo: 5m.

- **ZONA ZU-7**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Equipamiento de escala comunal de áreas verdes, deportes, esparcimiento y turismo, vivienda sólo propietario y cuidador.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 2000m^2.

- Frente predial mínimo: 25m.

- Coeficiente de ocupación de suelo: 30%.

- Densidad Bruta: No se consulta.

- Sistemas de agrupamiento: Aislado.

-Altura máxima de edificación: Respetando rasantes de acuerdo al artículo 8 de la presente Ordenanza Local.

- Antejardín mínimo: 5m.

ÁREAS DE EXTENSIÓN URBANA

- **ZONA ZEX-1**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Vivienda. Equipamiento de escala vecinal de todo tipo. Talleres inofensivos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 160m^2.
- Frente predial mínimo: 8m.
- Coeficiente de ocupación de suelo: 50%.
- Densidad Bruta: Se consulta una densidad bruta de 225 hab/há.
- Sistemas de agrupamiento: Aislado o pareado.
-Altura máxima de edificación: Respetando rasantes de acuerdo al artículo 8 de la presente Ordenanza Local.
- Antejardín mínimo: 3m.

- **ZONA ZEX-2**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Vivienda. Equipamiento de escala vecinal de todo tipo, excepción esparcimiento y turismo según articulo 14 de la presente Ordenanza Local.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: - Vivienda: 300m^2.
  - Equipamiento: 500m^2.
- Frente predial mínimo: - Vivienda: 10m.
  - Equipamiento: 60m.
- Coeficiente de ocupación de suelo: - Vivienda: 40%.
  - Equipamiento: 60%.
- Densidad Bruta: 100 hab/há.

- Sistemas de agrupamiento: Aislado o pareado.

-Altura máxima de edificación: Respetando rasantes de acuerdo al artículo 8 de la presente Ordenanza Local.

- Antejardín mínimo: 3m.

- **ZONA ZEX-3.** Zona Industrial.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Industria, almacenamiento y talleres inofensivos y molestos. Actividades complementarias a la vialidad y el transporte del tipo señalado en la letra a) del artículo 16 de la presente Ordenanza Local.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS

- Superficie predial mínima:	- Equipamiento:	2.500m^2.
	- Industria, almacenamiento y talleres:	5000m^2.
- Frente predial mínimo:	- Equipamiento:	35m.
	- Industria, almacenamiento y talleres:	50m.

- Coeficiente de ocupación de suelo: 30%.

- Densidad Bruta: No se consulta.

- Sistemas de agrupamiento: Aislado.

-Altura máxima de edificación: Respetando rasantes de acuerdo al artículo 8 de la presente Ordenanza Local.

- Antejardín mínimo: 10m.

- **ZONA ZEX-4.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Vivienda. Equipamiento de deportes y áreas verdes de escala comunal. Actividades agrícolas.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 20.000m^2.
- Frente predial mínimo: 100m
- Coeficiente de ocupación de suelo: 0,2%.
- Densidad Bruta: 5hab/há.
- Sistemas de agrupamiento: Aislado.
-Altura máxima de edificación: Respetando rasantes de acuerdo al artículo 8 de la presente Ordenanza Local.
- Antejardín mínimo: 10m.

- **ZONA ZEX-5.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Equipamiento de salud de escala comunal y comercio de escala vecinal. Actividades complementarias a la vialidad y el transporte de acuerdo a lo establecido en el artículo 16 de la presente Ordenanza Local.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 500m^2.
- Frente predial mínimo: 15m
- Coeficiente de ocupación de suelo: 60%.
- Densidad Bruta: 60 hab/há.
- Sistemas de agrupamiento: Aislado.
-Altura máxima de edificación: Respetando rasantes de acuerdo al artículo 8 de la presente Ordenanza Local.
- Antejardín mínimo: 5m.

ÁREAS DE RESTRICCIÓN

- **ZONA ZP-1**. Faja de línea Férrea.

  Zona especial de protección del trazado de la vía férrea de 20m de ancho.

- **ZONA ZP-2.** Zona Protección Ruta 5 Sur.

Zona especial no edificable, de protección de la carretera, de 35m a ambos costados del derecho a la vía de 40m de la Ruta 5 Sur.

- **ZONA ZP-3**

Corresponde a zona no edificable expuesta a riesgo de inundación, ubicada en ambas riberas del río Collilelfu, en lar ibera sur del río Calle Calle y ribera norte del estero Huiña-Huiño. El ancho de estas fajas es variable según de grafica en planos PRC LAG-01a y PRC LAG- 01b.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Equipamiento de áreas verdes y deportes de escala vecinal, solo canchas. Actividades agrícolas.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 5.000m^2.

- Frente predial mínimo: 50m

- **ZONA ZP-4.** Recinto Essal.

Zona especial de protección de instalaciones de la empresa de Servicios Sanitarios Los Lagos.

- **ZONA ZP-5.** Recinto Endesa.

Zona especial de protección de subestación eléctrica.

- **ZONA ZP-6.** Zona De Equipamiento De Cementerio.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Cementerio.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS GENERAL : Esta zona esta acogida a las disposiciones contenidas en el DS. Nº357/70 del Ministerio de Salud, Reglamente General de Cementerios

- **ZONA ZP-7.** Zona De Pendientes.

Zona especial de protección de sectores con fuertes pendientes. Queda prohibido todo tipo de obras, como así mismo la extracción de materiales y el despojo de su capa vegetal.

2.6.3 DIRECCIÓN DE OBRAS.

Según el sitio de Internet de esta comuna, la Dirección de Obras Municipales tiene por objetivo procurar el desarrollo urbano de la comuna y velar por el cumplimiento de las disposiciones legales que regulan las edificaciones en el territorio comunal.

En esta comuna el director de obras, cuando la carpeta no presenta observaciones otorgar el permiso de edificación entre 15 a 20 días, ya que debe verificar que esta obra cumpla con la ordenanza comunal. En el caso de que la obra cuente con un revisor independiente ya sea un Arquitecto o un Ingeniero estructural, quien será el que revisara que la carpeta cumpla con la ordenanza comunal, después de lo cual la revisa el director de obra en lo que demora aproximadamente 7 días luego de lo cual otorga el permiso de edificación.

2.6.4 INSPECCIONES Y RECEPCIONES

Cuando ya es otorgado el permiso de edificación, el director de obra por falta de tiempo fiscaliza las obras privadas en algunas ocasiones o en forma aleatoria, en cambio si estas son de gran envergadura se fiscalizan semanalmente y a las recepciones asiste solamente el director de obras, cuando el propietario la solicita, ya que solo lo hacen cuando existe un subsidio o un préstamo del banco de promedio.

En el caso de que fuera una obra publica es el inspector técnico de obra el encargado de fiscalizar la obra semanalmente desde su inicio hasta el final y en estos casos se crea una comisión que fiscaliza regularmente junto al inspector

técnico y que asiste a la recepción en estos casos se debe ejecutar la recepción obligatoriamente para que esta edificación pueda entrar en funcionamiento.

2.6.5 REGULARIZACIONES.

Para la regularización de una obra el propietario debe realizar todos los tramites como si fuera un permiso de edificación de una obra nueva, acogiéndose en la ley general de urbanismo y construcciones se debe pagar una multa por haber construidos in permiso, pero esta comuna no la solicita solo se requiere que la carpeta este con todos los documentos exigidos sin presentar observaciones y pagar el permiso de edificación.

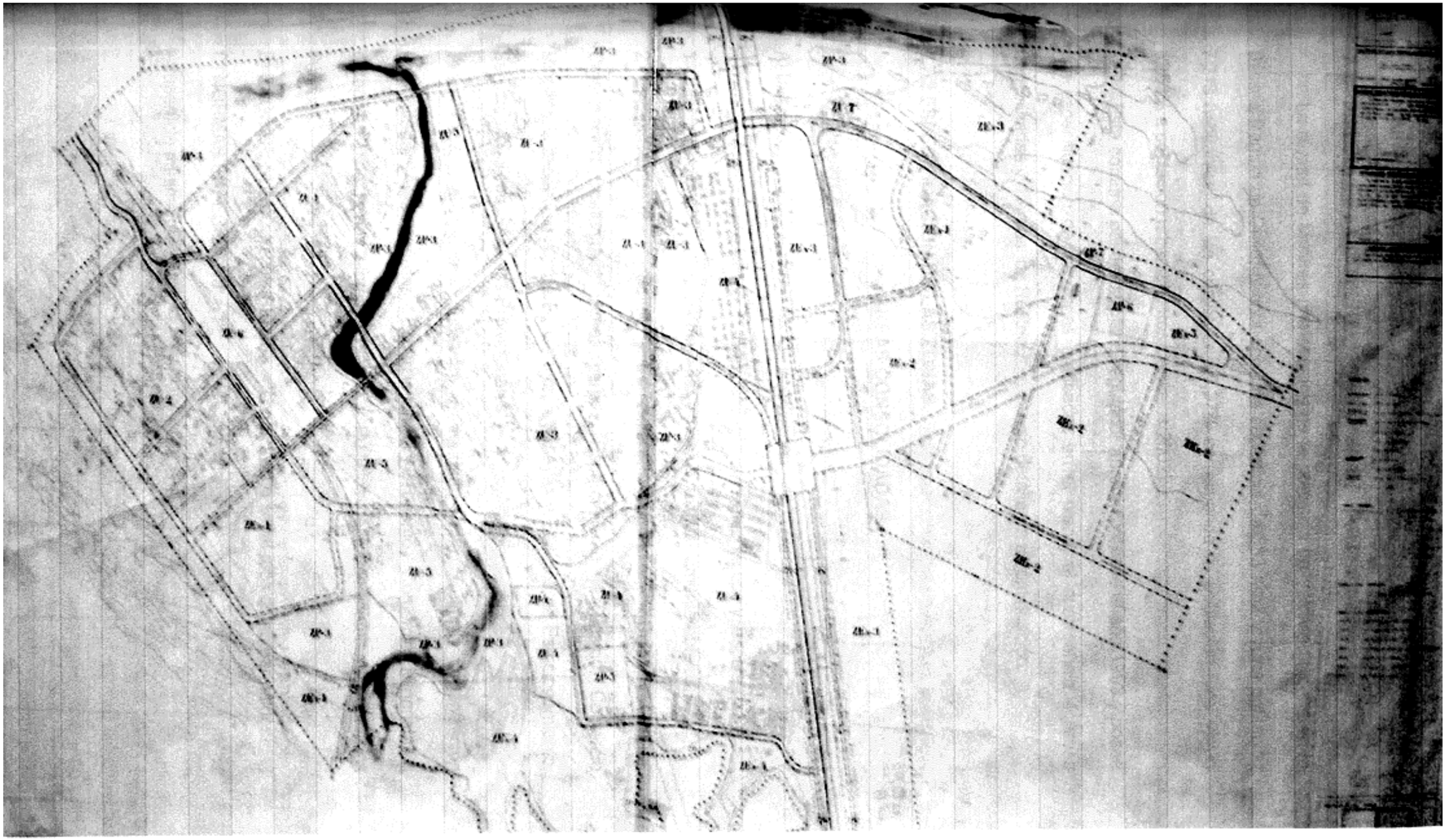
2.6.6 DIFERENCIAS ENTRE EL SECTOR RURAL Y EL SECTOR URBANO.

La única diferencia que presentan estos dos sectores es que en el sector urbano se solicita que en la carpeta para la solicitud del permiso de edificación, se encuentre el certificado de informaciones previas; en cambio en el sector rural puede optar entre entregar el certificado de informaciones previas o el certificado de Ruralidad, documentos que son entregados en la dirección de obras.

2.6.7 DIFERENCIAS ENTRE EL SECTOR PRIVADO Y EL SECTOR PÚBLICO.

En esta comuna no existen diferencias, entre estos dos sectores, ya que se les exigen los mismos documentos, para que se les otorgue el permiso de edificación.

2.6.8 PLANO REGULADOR.



2.7 COMUNA DE MÁFIL

2.7.1 RESEÑA DE LA COMUNA

La ciudad de Mafil es una comuna de la provincia de Valdivia ubicada en la Décima Región de Chile, cuenta con una superficie de 583 Km2 y una población 7.213 habitantes, de los cuales un 47,37% corresponde a población rural y un 52,63% a población urbana.(Datos Censales 2002)

Esta comuna posee un plano regulador aprobado desde el año 1993 y posee una especificación de las zonas graficadas en el plano, el cual señala 4 Áreas Consolidadas y 4 Áreas de Restricción, que se detallaran a continuación.

2.7.2 ESPECIFICACIÓN DE LAS ZONAS.

ÁREAS CONSOLIDADAS

- **ZONA ZU-1**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: -Vivienda.

-Equipamiento del siguiente tipo y escala

1.- Escala Regional: Esparcimiento y turismo: exclusivamente hoteles.

2.- Escala Comunal: Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas verdes, Esparcimiento y Turismo, Comercio Minorista a excepción de Ferias Libres y Playas y Edificios de Estacionamiento, Servicios Públicos, Servicios Profesionales.

3.- Escala Vecinal: Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas verdes, Esparcimiento y Turismo, Comercio Minorista a excepción de Ferias Libres y Playas y Edificios de Estacionamiento, Servicios Públicos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie mínima predial: 200m^2.

- Frente predial mínimo: 10m.

- Porcentaje de ocupación máxima de suelo: 80%.

- Coeficiente máximo de constructibilidad: 4.

-Sistema de agrupamiento: Pareado, continuo.

- Profundidad máxima de la faja continua: 80%.

- Altura máxima de edificación: Para la edificación continua 6m. Se permitirá edificación aislada sobre la faja continua, la cual se regirá conforme a lo establecido sobre rasantes y distanciamientos en el Art.479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

- Adosamiento: A partir de la línea de edificación.

- Antejardín: Opcional. En caso de optarse por su uso, este tendrá una profundidad mínima de 3m.

- **ZONA ZU-2**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda.

- Equipamiento del siguiente tipo y escala

1.- Escala Regional: Salud.

2.- Escala Comunal: Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas verdes, Deportes, Esparcimiento y Turismo, Comercio Minorista, Servicios Públicos, Servicios Profesionales.

3.- Escala Vecinal: Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Áreas verdes, Deportes, Esparcimiento y Turismo, Comercio Minorista, Servicios Públicos.

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Talleres inofensivos, servicios artesanales inofensivos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie mínima predial: - Vivienda y equipamiento: 250m^2.

- Otros usos: 400m^2.

- Frente predial mínimo: - Vivienda y equipamiento: 10m.

- Otros usos: 15m.

- Porcentaje de ocupación máxima de suelo: 75%.

- Coeficiente máximo de constructibilidad: 2.

-Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado.

- Adosamiento: Distancia mínima a la línea de edificación 2m.

- Antejardín mínimo: 2m.

- **ZONA ZU-3**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Industriales. Exclusivamente la vivienda correspondiente al cuidador de los establecimientos permitidos. Equipamiento del siguiente tipo y escala

1.- Escala Regional: Esparcimiento y Turismo, exclusivamente hoteles.

2.- Escala Comunal: Seguridad, Áreas verdes, Esparcimiento y Turismo a excepción de Residenciales y Hospederías, Comercio Minorista a excepción de Ferias Libres, Servicios Públicos.

3.- Escala Vecinal: Seguridad, Áreas verdes, Esparcimiento y Turismo, Comercio Minorista a excepción de Ferias Libres, Servicios Públicos.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: De todo tipo.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie mínima predial: 600m^2.

- Frente predial mínimo: 15m.

- Porcentaje de ocupación máxima de suelo: 50%.

- Coeficiente máximo de constructibilidad: 2.

-Sistema de agrupamiento: Aislado.

- Adosamiento: Distancia mínima a la línea de edificación 5m.

- Antejardín mínimo: 5m.

- **ZONA ZU-4**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Hoteles.

- Equipamiento del siguiente tipo y escala:

1.- Escala Regional: Esparcimiento y Turismo, exclusivamente hoteles.

2.- Escala Comunal: Seguridad, Deportes, Áreas verdes, Esparcimiento y Turismo, Comercio Minorista a excepción de Ferias Libres, Servicios Públicos.

3.- Escala Vecinal: Seguridad, Áreas verdes, Esparcimiento y Turismo, Comercio Minorista a excepción de Ferias Libres, Servicios Públicos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie mínima predial: 450m^2.

- Frente predial mínimo: 15m.

- Porcentaje de ocupación máxima de suelo: 50%.

- Coeficiente máximo de constructibilidad: 2.

- Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado.

- Adosamiento: Distancia mínima a la línea de edificación 5m.

- Antejardín mínimo: 5m.

ÁREAS DE RESTRICCIÓN

- **ZONA ZR-1.** Protección De Trazados Ferroviarios.

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

- **ZONA ZR-2.** Protección De Vertientes Y Cauces Naturales De Agua.

Estas zonas están constituidas por los terrenos colindantes con los cauces de los ríos, vertiente y esteros cuya delimitación se encuentra sujeta a las normas prevista sen el D.S Nº609 de 1978, del Ministerio de Tierras y Colonización y en el Código de Aguas.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Equipamiento de áreas verdes a escala comunal. Deportes a escala vecinal.

Se podrá permitir vivienda exclusivamente del propietario en aquellos puntos que no presenten riesgos de inundaciones y/ o sean habilitados mediante obras de mejoramiento, las cuales deben ser calificadas por un profesional competente, y autorizadas por un profesional competente, y autorizadas por el Director de Obras Municipales.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todo otro uso no indicado como permitido.

- **ZONA ZR-3.** Protección De Instalaciones De Agua Potable.

Esta zona esta constituida por terrenos ocupados por la planta y sus instalaciones anexas, en orden de asegurar su buen financiamiento y protección de la salud de los habitantes.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Los atingentes a la planta, sus instalaciones y vivienda del cuidador.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todo otro uso no indicado como permitido.

C) NORMAS ESPECIFICAS: Las establecidas por el Servicio competente.

- **ZONA ZR-4.** Restricción De Cementerios.

Esta zona esta constituida por el Cementerio actualmente existente y sus diversas instalaciones.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Obras específicas y complementarias para los fines propios del Cementerio.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todo otro uso no indicado como permitido.

C) NORMAS ESPECÍFICAS: En esta zona regirán las normas específicas que determine el Servicio competente.

2.7.3 DIRECCIÓN DE OBRAS.

Según el sitio en Internet de esta comuna señala: “La Dirección de Obras es una unidad Administrativa superior encargada de entregar a la comunidad las prestaciones específicas que determina la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades (Art. N° 20) y que señalan como funciones privativas del municipio en el ámbito de su territorio. Además debe aplicar las disposiciones sobre construcción, urbanización, planificación y regulación urbana, en la forma que lo determinan las leyes y normas técnicas de carácter general y específico que se dictan en la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; y planificar la contribución del municipio a la protección, mejoramiento y renovación de las condiciones ambientales que afectan la salud y la calidad de vida de la población”.

En esta comunal la dirección de obras exige que para solicitar un permiso de construcción la carpeta contenga exactamente los mismos documentos que señala la ley general de Urb. y const., solo en el caso que fuera una construcción en el sector rural se debe solicitar en la dirección de obras un certificado de Ruralidad que deben presentar en la carpeta.

En esta comuna por ser pequeña, el director de obra es el encargado de solucionar todos los problemas concernientes a la construcción, y asean estos de mayor o menor envergadura, es por esto que a veces llega a demorar 30 días en revisar una carpeta y otorgar el permiso, siendo este el plazo máximo reglamentario.

Además, para el cobro de los permisos derechos municipales se rigen según lo dispuesto en el artículo130° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones contenida en el Decreto Supremo n° 458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial del día 13 de Abril de 1976, en la que se señala que

para la construcción de obras nuevas y ampliaciones se cancelara el 1% del presupuesto de la obra.

2.7.4 INPECCIONES Y RECEPCIONES

Si las obras son de menor envergadura o privadas de uso particular existe muy poca fiscalización por lo que solo de asiste a la recepción lo cual hace en forma personal el director de obras, esto solo ocurre si el propietario solicita la recepción de la obra, lo cual hacen en caso de haber pedido un préstamo al banco o por recibir dinero de subsidios. En el caso contrario de que estas obras sean grandes solo se fiscaliza lo que se refiere a la arquitectura y a Serviu, en cuanto a la recepción solo la realiza el director de obras.

En caso de que esta fuera una obra privada de uso publico, se designa un revisor independiente registrado en Serviu y la recepciona el director de obras...

Si son obras publicas cuentan con un inspector técnico el cual se encarga de fiscalizar la obra periódicamente durante toda su ejecución, para recepcionar la obra se crea una comisión que esta compuesta por el inspector técnico mas tres personas de Serviu y ya que el contrato se realiza entre Serviu y la empresa constructora es el Serviu quien pide la recepción definitiva al director de obras.

2.7.5 REGULARIZACIONES.

Esta comuna no cuenta con un Inspector Municipal ya que no tiene creado este cargo, por lo que existen una gran cantidad de obras sin Permiso de Edificación y por lo tanto como nadie fiscaliza no se realizan regularizaciones.

2.7.6 DIFERENCIAS ENTRE SECTOR RURAL Y SECTOR URBANO.

Las diferencias entre estos dos sectores son en primer lugar en la entrega de documentos para la solicitud de edificación, en los cuales el sector rural debe

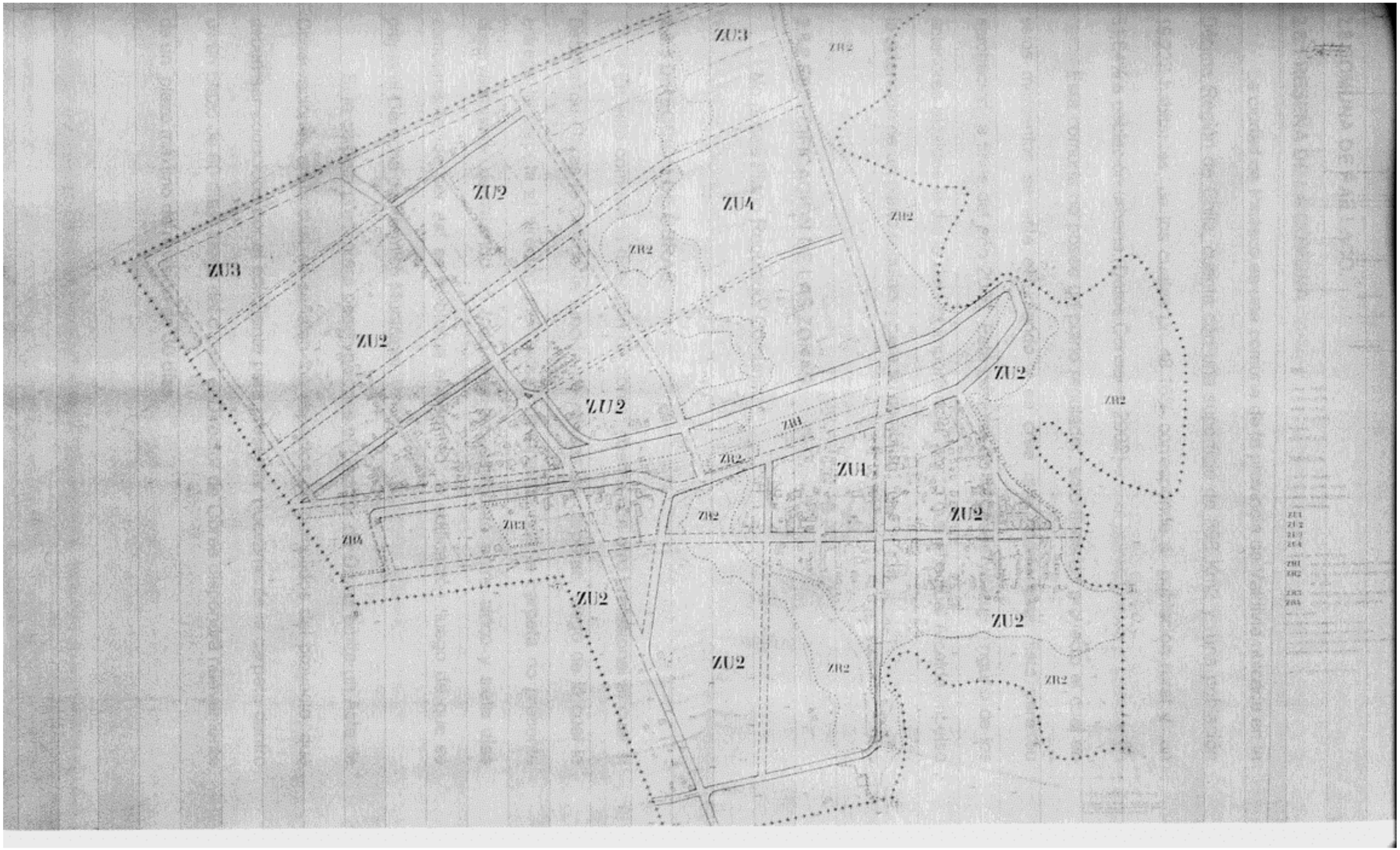
entregar un certificado de Ruralidad en cambio el sector urbano debe entregar el certificado de informaciones previas que se realiza en función de la ordenanza comunal; en segundo lugar , en lo referente a los servicios sanitarios y de agua potable, ya que el sector rural debe entregar, un certificado emitido por el servicio de salud, en cambio en el sector urbano lo emite la empresa ESSAL.

2.7.7 DIFERENCIAS ENTRE SECTOR PRIVADO Y SECTOR PÚBLICO.

Entre estos sectores no existen diferencias en cuanto a la documentación que pide la dirección de obras que se entreguen al momento de solicitar un permiso de construcción. En lo que se refiere ala ejecución de estas diferencias ya que para el sector público el mandante designa un profesional que se encargara de fiscalizar la obra durante toda su ejecución y en caso de que el mandante crea una comisión que realiza la recepción provisoria, luego de lo cual solicita al director de obras la recepción definitiva.

En cambio en el sector privado el director de obras es el que fiscaliza, a no ser que sea una obra de uso publico para lo cual se designa un revisor independiente y solo recepciona el director de obras.

2.7.8 PLANO REGULADOR


ZU3
ZR2
ZU2
ZU4
ZR2
ZU3
ZU2
ZU2
ZU2
ZR2
ZR1
ZR2
ZU1
ZU2
ZU3
ZU4
ZR2
ZU2
ZU2
ZU2
ZR2
ZR2

2.8 COMUNA DE PAILLACO.

2.8.1 RESEÑA DE LA COMUNA

La ciudad de Paillaco es una comuna de la provincia de Valdivia ubicada en la Décima Región de Chile, cuenta con una superficie de 896 Km2 y una población 19.237 habitantes, de los cuales un 48,16% corresponde a población rural y un 51,84% a población urbana.(Datos Censales 2002)

Esta comuna no posee un plano regulador, solo tiene un proyecto el cual en estos momentos se esta estudiando y se cree que podría estar listo para su aprobación a fines del año 2006. Esta comuna no lo posee ya que ninguno de los anteriores alcaldes le dio la debida importancia, por lo que el actual Alcalde impulso la obtención de un plano regulador para su comuna.

2.8.2 ESPECIFICACIÓN DE LAS ZONAS.

No posee Plano Regulador Comunal.

2.8.3 DIRECCIÓN DE OBRAS.

En esta comuna la dirección de obras cuenta con otro profesional al cual el Director de Obras le delega la función de revisar las carpetas, luego de lo cual le entrega la carpeta al director que revisa nuevamente que la carpeta no presente observaciones, demorando en todo este procedimiento entre cinco y siete días comúnmente, de ser así se le otorga el permiso de edificación, luego de que se pague el Derecho de Permiso Municipal.

Si la carpeta presentara observaciones el Director de Obras emite un Acta de Observaciones en la cual se señalan los aspectos no cumplidos del proyecto, que deben ser conocidos por el solicitante para presentar nuevamente la carpeta dentro de un plazo de 60 días, luego del o cual el Director de Obras dispondrá nuevamente de un plazo máximo de revisión de 30 días.

2.8.4 INPECCIONES Y RECEPCIONES

En obras menores o privadas de uso particular se fiscaliza muy poco mas si son en el sector rural ya que cuesta mucho movilizarse a esos sectores, por lo cual solo se asiste a la recepción de obras, cuando el propietario la solicita ya sea porque existe un préstamo de por medio o un subsidio, a la cual puede asistir el director de obras o el otro profesional con que cuenta la dirección de obras.

En el caso de obras privadas de uso público se designa un Revisor Independiente, inscrito en Serviu, que fiscaliza la obra durante su ejecución que luego recepciona el Director de Obras.

En el caso de Obra Publicas el mandante designa al profesional que fiscalizara ejecución de esta y, crea una comisión que realiza la recepción provisoria, luego del o cual el Director de Obras realiza la recepción definitiva.

2.8.5 REGULARIZACIONES.

En esta comuna cuando un Inspector Municipal fiscaliza una obra y esta no cuenta con el permiso, se notifica al propietario y si este no se acerca a la Dirección de Obras a regularizar su situación, se le entregan los antecedentes al Juzgado de Policía Local y este aplica una multa luego de lo cual el propietario debe realizar la regularización de la obra como si esta fuera una obra nueva y pagar el Permiso de Edificación.

2.8.6 DIFERENCIAS ENTRE SECTOR RURAL Y SECTOR URBANO.

La única diferencian que presentan estos sectores es que el sector urbano debe presentar un certificado de la empresa que suministra los servicios de agua potable y alcantarillado, en cambio el sector rural debe presentar un certificado del servicio de salud, en el caso de no tener agua potable.

2.8.7 DIFERENCIAS ENTRE SECTOR PRIVADO Y SECTOR PÚBLICO.

A estos dos sectores se les exigen que entreguen los mismos documentos en su carpeta para la solicitud del permiso de edificación.

2.8.8 PLANO REGULADOR.

No posee Plano Regulador Comunal.

2.9 COMUNA DE PANGUIPULLI

2.9.1 RESEÑA DE LA COMUNA

La ciudad de Panguipulli es una comuna de la provincia de Valdivia ubicada en la Décima Región de Chile, cuenta con una superficie de 3.292 Km2 y una población 33.273 habitantes, de los cuales un 52,25% corresponde a población rural y un 47,75% a población urbana.(Datos Censales 2002)

Esta comuna posee un plano regulador aprobado desde el año 1990 y posee una especificación de las zonas graficadas en el plano, el cual señala 5 Áreas Consolidadas y de Extensión Urbana y en las Áreas especiales de contemplan 6 zonas de restricción., que se detallaran a continuación.

2.9.2 ESPECIFICACIÓN DE LAS ZONAS.

ÁREAS CONSOLIDADAS Y DE EXTENSIÓN URBANA

- **ZONA Z0**

A) USOS PERMITIDOS: - Vivienda.

- Equipamiento de Escala Regional, Comunal y Vecinal de Servicios públicos y de Esparcimiento y Turismo a excepción de: Hipódromos, circos, clubes sociales, parques de entretención, zonas de picnic, moteles, casinos, quintas de recreo y hospederías.

- Equipamiento de Escala Comunal y Vecinal de: Educación; culto; cultura; organización comunitaria; servicios profesionales; y comercio minorista a excepción de: ferias libres, servicentros y playas y edificios de estacionamiento.

- Equipamiento de Escala Comunal de: salud y Escala Vecinal de: áreas verdes y servicios artesanales.

B) USOS PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 200m²

- Frente predial mínimo: 10m

- Coeficiente máximo de constructibilidad: 2.0

- Porcentaje de ocupación de suelo: 80%

- Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado y continuo. La profundidad máxima de la continuidad será de 80%.

- Altura de edificación: Para la edificación aislada y pareada la altura de edificación se regirá por las normas establecida sen al Art.479 de la Ordenanza de Construcciones y Urbanización.

Para edificación continua, la altura máxima será de 7m., permitiéndose la edificación aislada sobre la placa continua; de acuerdo a las normas sobre rasantes y distanciamientos establecidas sen el Art. 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

- Adosamiento: La profundidad del adosamiento podrá coincidir con la línea oficial de edificación.

- Antejardín mínimo: De acuerdo al Art.14 de la Ordenanza comunal.

- **ZONA Z1**

A) USOS PERMITIDOS: - Vivienda; Equipamiento de Escala Regional, Comunal y Vecinal de: Educación; culto; comercio minorista; servicios profesionales; servicios públicos; salud; cultura a excepción de zoológicos; deportes a excepción de: Grandes estadios y coliseos; esparcimiento y turismo a excepción de Hipódromos.

- Equipamiento a Escala Comunal y Vecinal de: Seguridad; organización comunitaria ya reas verdes; y equipamiento a Escala Vecinal de: Servicios artesanales.

- Industria y almacenamiento inofensivos

- Terminales de buses y rodoviarios.

B) USOS PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 350m²

- Frente predial mínimo: 15 m

- Coeficiente máximo de constructibilidad: 3.0

- Porcentaje de ocupación de suelo: 60%

- Sistema de agrupamiento: Aislado y pareado.

- Adosamiento: La profundidad del adosamiento se ubicara a 3m. de la línea oficial de edificación.

- Antejardín mínimo: De acuerdo al Art.14 de la Ordenanza comunal.

- **ZONA Z2**

A) USOS PERMITIDOS: - Vivienda; Equipamiento de Escala Regional, Comunal y Vecinal de: Educación; culto; organización comunitaria; servicios profesionales; servicios artesanales; salud y cultura a excepción de zoológicos.

- Equipamiento de Escala Comunal y Vecinal de: Seguridad; esparcimiento y turismo; comercio minorista y servicios públicos.

- Industria y almacenamiento inofensivos.

- Terminales de buses y rodoviarios.

B) USOS PROHIBIDOS: Todos los no indicados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 180m²

- Frente predial mínimo: 10 m

- Coeficiente máximo de constructibilidad: 1.0

- Porcentaje de ocupación de suelo: 75%

- Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado y continuo. La profundidad máxima de la continuidad será de 75%.

- Altura de edificación: Para la edificación aislada y pareada la altura máxima de edificación se regirá por las normas establecidas en el Art. 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Para la edificación continua, la altura máxima será de 7m., permitiéndose la edificación aislada sobre la placa continua de acuerdo a las normas sobre rasantes y distanciamientos establecidas sen el Art.479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

- Adosamiento: La profundidad del adosamiento podrá coincidir con la línea oficial de edificación.

- Antejardín mínimo: De acuerdo al Art.14 de la Ordenanza comunal.

- **ZONA Z3**

A) USOS PERMITIDOS: - Vivienda; Equipamiento de Escala Regional, Comunal y Vecinal de: Educación; culto; cultura; organización comunitaria; esparcimiento y turismo; saluda excepción de cementerios; comercio minorista a excepción de terminales de distribución y ferias libres.

- Equipamiento de Escala Vecinal de servicios artesanales.

B) USOS PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 600m²
- Frente predial mínimo: 20 m
- Coeficiente máximo de constructibilidad: 1.5
- Porcentaje de ocupación de suelo: 50%
- Sistema de agrupamiento: Aislado.
- Adosamiento: La profundidad del adosamiento se ubicara a 5m. de la línea oficial de edificación.
- Antejardín mínimo: De acuerdo al Art.14 de la Ordenanza comunal.

- **ZONA Z4**

A) USOS PERMITIDOS: - Equipamiento de Escala Comunal de Esparcimiento y turismo a excepción de quintas de recreo, hospederías y residenciales.

- Equipamiento de áreas verdes de Escala Vecinal.

B) USOS PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 1000m²

- Frente predial mínimo: 50 m

- Coeficiente máximo de constructibilidad: 3.0

- Porcentaje de ocupación de suelo: 30%

- Sistema de agrupamiento: Aislado.

- Adosamiento: La profundidad del adosamiento se ubicara a 20m. de la línea oficial de edificación.

- Antejardín mínimo: De acuerdo al Art.14 de la Ordenanza comunal; a excepción de los predios con frente a calles Roberto Bravo y a Roble Guacho los que deberán contar con un antejardín de una profundidad mínima de 5m.

ÁREAS DE RESTRICCION

- **ZONA R1.** Área De Alto Riesgo Para El Asentamiento Humano Por Inundación.

Corresponde al área inundada periódicamente, por las aguas del Lago Panguipulli.

A) USOS PERMITIDOS: Equipamiento de Escala Comunal y Vecinal de: Áreas verdes y deportes.

B) USOS PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) CONDICIONES SUBDIVISIÓN PREDIAL.

- Superficie predial mínima: 10.000m²

En esta zona solo se permitirá la construcción de obras ligeras, complementarias a los usos permitidos.

- **ZONA R2.** Área De Protección De Quebradas Naturales.

Se encuentra conformada por las quebradas Ancacamoe, Nanguil y Panguipulli Alto.

En esta zona no se permite ningún tipo de edificación.

- **ZONA R3.**Área De Protección A Obras De Infraestructura.

Corresponde a los recintos de SENDOS, en los que emplazan los estanques de regulación y las instalaciones de captación del agua potable.

En esta zona solo se permitirán las obras que autorice el servicio respectivo.

- **ZONA R4.** Área De Protección De Trazado De línea de Alta Tensión.

Corresponde a franjas de terreno no edificables de 1,5m. a cada lado del tendido de la linea e Alta Tensión, de acuerdo a lo informado por la Superintendencia de Servicios Eléctricos y Gas.

- **ZONA R5.** Área De Protección De Trazado Ferroviario.

Franjas de terreno de 10m. de anchoa ambos lados de la vía férrea, medida desde su eje, según lo establecido por el D.S. Nº 1.157 de 1931 del Ministerio de Fomento (Ley General de Ferrocarriles).

En esta zona solo se permitirán las construcciones autorizadas por el servicio competente.

- **ZONO R6.** Área De Protección De Esteros.

Corresponde a la franjad e protección no edificable de 3m. de ancho ubicada a ambos lados de los bordes naturales de los esteros Nanguil y Chilcoco.

2.9.3 DIRECCIÓN DE OBRAS.

En esta comuna el alcalde a impuesto la atención personalizada a la ciudadanía, atendiendo una vez a la semana atiende al publico en general, es por esto que el director de obras se ve en la obligación de atender a toda persona que llegue hasta su oficina a exigirle una solución a un problema dado ya que la

ciudadanía exige hablar con el, pero el cuenta o notro profesional a quien poder delegar funciones como la recepción de algunas obras.

Esa sí como un permiso de edificación llega a demorar en otorgarse generalmente los 30 días reglamentarios si la carpeta no presenta ninguna observación, del o contrario el solicitante debera solucionar el problema existente y volver a presentar el proyecto luego de lo cual el Director de Obras puede demorar nuevamente 30 días máximos reglamentarios.

2.9.4 INPECCIONES Y RECEPCIONES

Si la Obra es Privada de uso particular no se fiscalizan, solo se asiste a la recepción si el propietario solicita y posteriormente entrega en la Dirección de Obras la Solicitud de Recepción Definitiva la Obra, lo que sucede en caso de que exista un préstamo o subsidio de por medio.

En una Obra Privada de Uso Publico, la empresa designa un Revisor Independiente inscrito en SERVIU, que es el encargado de fiscalizar que la obra se asegura para la comunidad, pero es el Director de Obras el que realiza la Recepción, para que esta pueda entrar en funcionamiento.

En el caso de una Obra Publica el mandante designa al profesional encargado de fiscalizar la obra, durante toda su ejecución y creara una comisión para realizar la recepción provisoria de la obra, luego de lo cual será el Director de Obras el encargado de Recepcionar Definitivamente la obra para que esta pueda entrar en funcionamiento.

2.9.5 REGULARIZACIONES.

Cuando una obra no posee el Permiso de Edificación, el Inspector Municipal notifica al propietario para que este se acerque dentro de un plazo de un mes a la Dirección de Obras a regularizar su situación, la que consiste en entregar una

carpeta con toda la documentación como si fuera una Obra Nueva. En el caso que el propietario no acude a regularizar su situación, la Dirección de Obras notifica al Juzgado de Policía Local, la cual se encarga de cobrarle una multa, luego de lo cual debe forzosamente regularizar su situación.

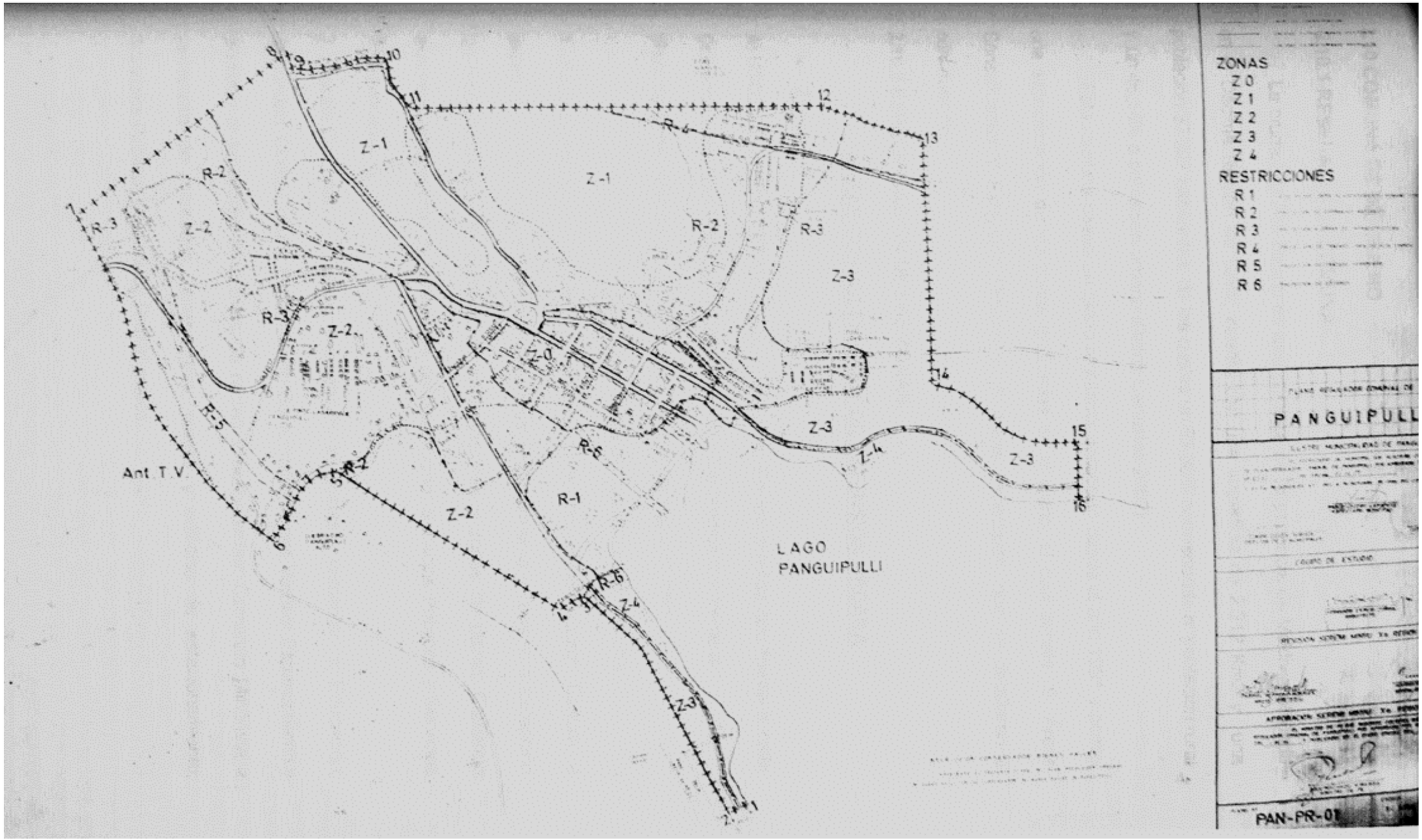
2.9.6 DIFERENCIAS ENTRE SECTOR RURAL Y SECTOR URBANO.

Si la obra es en el Sector Rural debe entregar en la carpeta el Certificado de Ruralidad emitido por la Dirección de Obras y la resolución de Factibilidad del agua potable y alcantarillado, emitido por el Servicio de Salud y si es en el Sector Urbano debe entregar el Certificado de Informaciones Previas emitido por la Dirección de Obras y la resolución de Factibilidad de agua potable y alcantarillado emitido por ESSAL empresa que entrega estos servicios.

2.9.7 DIFERENCIAS ENTRE SECTOR PRIVADO Y SECTOR PÚBLICO.

En cuanto a la documentación que deben presentar estos dos sectores en la carpeta casi no existen diferencias, solo el hecho de que al ser una Obra Publica o Privada de uso Publico debe presentar un informe mas detallado y evaluado en lo que se refiere al Calculo Estructural, para así la seguridad de la comunidad.

2.9.8 PLANO REGULADOR


ZONAS
Z 0
Z 1
Z 2
Z 3
Z 4
RESTRICCIONES
R 1
R 2
R 3
R 4
R 5
R 6
PANGUIPULL
PAN-PR-01
Ant T.V.
LAGO
PANGUIPULLI
Z-1
Z-2
Z-3
Z-4
R-1
R-2
R-3
R-4
R-5
R-6

2.10 COMUNA DE RÍO BUENO

2.10.1 RESEÑA DE LA COMUNA

La ciudad de Rio Bueno es una comuna de la provincia de Valdivia ubicada en la Décima Región de Chile, cuenta con una superficie de 2.212 Km2 y una población 32.627 habitantes, de los cuales un 53,86% corresponde a población rural y un 46,14% a población urbana.(Datos Censales 2002)

Esta comuna posee un plano regulador aprobado desde el año 1991 y posee una especificación de las zonas graficadas en el plano, el cual señala 9 Áreas Consolidadas Y Extensión Urbana y 6 Áreas Especiales, que se detallaran a continuación.

2.10.2 ESPECIFICACIÓN DE LAS ZONAS.

ÁREAS CONSOLIDADAS Y DE EXTENSIÓN URBANA

- **ZONA Z-1**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Vivienda; En los predios con frente a calle Comercio entre San Martín y 0'higgins y en aquellos predios con frente a la plaza de Armas sólo se permitirá vivienda a partir del segundo piso.

Equipamiento del siguiente tipo y escala:

1.- Escala Regional: Salud a excepción de hospitales, Culto; Cultura a excepción de zoológicos y jardines botánicos; Esparcimiento y Turismo a excepción de hipódromos, circos, parques de entretenciones y zonas de picnic; Comercio minorista a excepción de terminales de distribución; Servicios Públicos y Servicios Profesionales.

2.- Escala Comunal: Salud a excepción de postas y cementerios; Educación; Seguridad; Culto; Cultura; Organización Comunitaria; Áreas Verdes; Esparcimiento y Turismo a excepción de quintas de recreo y hospederías; Comercio Minorista a excepción de mercados, ferias libres, playas y edificios de estacionamiento; Servicios Públicos y Servicios Profesionales.

3.-Escala Vecinal: Salud a excepción de consultorios; Educación; Cultura; - Organización Comunitaria; Áreas Verdes a excepción de juegos infantiles; Esparcimiento y Turismo, Comercio Minorista a excepción de ferias libres y playas de estacionamiento; Servicios Públicos.

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Servicios artesanales a excepción de gasfiterías.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 200 m2.

- Frente predial mínimo: 10 mts.

- Coeficiente máximo de constructibilidad: 2

- Porcentaje de ocupación máxima del suelo: - Vivienda: 50%

- Otros usos: 100%

- Sistemas de agrupamiento: Aislado pareado y continuo. La profundidad máxima de la continuidad será para vivienda 50% y para otros usos 100%.

- Altura de edificación: Para el agrupamiento continuo se permitirá una altura máxima de edificación de 7 mts. permitiéndose la edificación aislada sobre esta de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 479 sobre rasantes y distanciamientos de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

- Adosamientos: La profundidad del adosamiento podrá coincidir con la línea oficial de edificación.

- Antejardín: De acuerdo al Artículo 13 de la presenté Ordenanza Local, a excepción de aquellos predios con frente a calle Comercio entre San Martín y 0'higgins y en aquellos predios con frente a la plaza de Armas en los que no se permitirá antejardín.

- Marquesina: En los predios que enfrentan a calle Comercio entre San Martín y 0'higgins se exigirá que los proyectos de construcción

contemplen una marquesina de 1,50 m. de saliente, de acuerdo a lo permitido por-el Art. 463 letra (b) de la Ordenanza General de Construcciones Urbanización.

- **ZONA Z-2.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: -Vivienda.

- Equipamiento del siguiente tipo y escala

1.- Escala Regional: Salud; Culto; Cultura a excepción de zoológicos y jardines botánicos; Esparcimiento y Turismo a excepción de hipódromos, circos, parques de entretenciones y zonas de picnic; Comercio minorista; Servicios Públicos y Servicios Profesionales.

2.- Escala Comunal: Salud a excepción de cementerios; Educación; Seguridad; Culto; Cultura; Organización Comunitaria; Áreas Verdes; Deportes a excepción de estadios, canchas, piscinas; Esparcimiento y Turismo a excepción de quintas de recreo; Comercio Minorista; Servicios Públicos y Servicios Profesionales.

3.- Escala Vecinal: Salud; Educación; Seguridad; Culto; Cultura; Organización Comunitaria; Áreas Verdes a excepción de juegos infantiles; Esparcimiento y Turismo, Comercio Minorista; Servicios Públicos.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Establecimientos de impacto similar; Servicios Artesanales; talleres, almacenamiento de carácter inofensivo.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 250 m2.
- Frente predial mínimo: 12 mts.
- Coeficiente máximo de constructibilidad: 1
- Porcentaje de ocupación máxima del suelo: 70%
- Sistemas de agrupamiento: Aislado pareado y continuo. La profundidad máxima de la continuidad será de un 70%.

- Altura de edificación: Para el agrupamiento continuo se permitirá una altura máxima de edificación de 7 mts. permitiéndose la edificación aislada sobre esta de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 479 sobre rasantes y distanciamientos de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

- Adosamientos: La profundidad del adosamiento podrá coincidir con la línea oficial de edificación.

- Antejardín: De acuerdo al Artículo 13 de la presente Ordenanza Local.

- **ZONA Z-3.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda.

- Equipamiento del siguiente tipo y escala

1.- Escala Regional: Salud; Seguridad a excepción de bases militares y cuarteles; Culto a excepción de santuarios; Cultura a excepción de zoológicos y jardines botánicos; Comercio minorista a excepción de centros comerciales, grandes tiendas y terminales de distribución; y Servicios Profesionales.

2.- Escala Comunal: Salud; Educación; Seguridad; Culto; Cultura; Organización Comunitaria; Áreas Verdes a excepción de parques, Deporte a excepción de estadios, canchas, piscinas y centros deportivos; Esparcimiento y Turismo a excepción de clubes sociales, discotecas, quintas |de recreo, moteles, hospederías y residenciales; Comercio Minorista a excepción de centros comerciales, mercadas, ferias libres, playas y edificios de estacionamientos; Servicios Públicos y Servicios Profesionales.

3.- Escala Vecinal: Salud; Educación; Seguridad; Culto; Cultura; Organización Comunitaria; Áreas Verdes; Esparcimiento y Turismo a excepción de juegos electrónicos y bares; Comercio Minorista a excepción de ferias libres, y playas de estacionamiento;

Servicios Públicos.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Industria, almacenamiento y talleres inofensivos, servicios artesanales y Establecimientos de impacto similar.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 300 m2.

- Frente predial mínimo: 15 mts.

- Coeficiente máximo de constructibilidad: 1,5

- Porcentaje de ocupación máxima del suelo: 70%

- Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado.

- Adosamiento: El adosamiento se ubicará a 3m. de la línea oficial de edificación.

- Altura de edificación: La altura máxima de edificación será aquella que resulte de aplicar las normas de rasantes y distanciamientos que establece el artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

- Antejardín: Se exigirá un antejardín de una profundidad mínima de 3m.

- **ZONA Z-4.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda.

- Equipamiento del siguiente tipo y escala

1.- Escala Regional: Salud; Educación; Cultura; Áreas Verdes a excepción de parques nacionales; Deportes; Esparcimiento y Turismo a excepción de hipódromos; Comercio Minorista; Servicios Públicos; y Servicios Profesionales.

2.- Escala Comunal: Equipamiento de todo tipo.

3.- Escala Vecinal: Equipamiento de todo tipo.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Establecimiento de impacto similar, Servicios Artesanales, Talleres, Almacenamiento de carácter inofensivo.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 120 m2.

- Frente predial mínimo: 7,5 m.

- Coeficiente máximo de constructibilidad: 0,8.

- Porcentaje de ocupación máximo del suelo: 80%.

- Sistema de agrupamiento: Aislado y pareado

- Adosamiento: El adosamiento se ubicará a 2m. de la línea oficial de edificación.

- Altura de edificación: La altura máxima de edificación será aquella que resulte de aplicar las normas de rasantes y distanciamientos que establece el artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

- Antejardín: De acuerdo al Art. 13 de la presente Ordenanza.

- **ZONA Z-5.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda.

- Equipamiento del siguiente tipo y escala

1.- Escala Regional: Comercio Minorista a excepción de grandes tiendas y terminales de distribución y Servicios Profesionales.

2.- Escala Comunal: Salud; Seguridad; Culto; Cultura; Organización Comunitaria; Áreas Verdes, Deporte a excepción de estadios, piscinas y centros deportivos; Esparcimiento y Turismo a excepción de clubes sociales, discotecas y quintas de recreo; Comercio Minorista a excepción de mercados, ferias libres, playas y edificios de estacionamientos; Servicios Públicos; Servicios Profesionales.

3.- Escala Vecinal: Salud; Educación; Seguridad; Culto; Cultura; Organización Comunitaria; Áreas Verdes; Deporte; Esparcimiento y Turismo; Comercio Minorista a excepción de ferias libres, Servicios Públicos.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Servicios Artesanales.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 150 m2.

- Frente predial mínimo: 8 mts.

- Coeficiente máximo de constructibilidad: 0.8.

- Porcentaje de ocupación máximo del suelo: 80%.

- Sistema de agrupamiento: Aislado y pareado.

- Adosamiento: El adosamiento se ubicará a 2 mts. de la línea oficial de edificación.

- Altura de edificación: La altura máxima de edificación será aquella que resulte de aplicar las normas de rasantes y distanciamientos que establece el artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

- Antejardín: De acuerdo al Art. 13 de la presente Ordenanza Local.

- **ZONA Z-6.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda.

- Equipamiento del siguiente tipo y escala

1.- Escala Regional: Culto; Deporte a excepción de grandes estadios, centros deportivos, medialunas y coliseos; Comercio Minorista y Servicios Profesionales.

2.- Escala Comunal: Salud, a excepción de cementerios; Seguridad; Culto; Cultura; Organización Comunitaria; Áreas Verdes; Deporte; Esparcimiento y Turismo a excepción de quintas de recreo; Comercio Minorista a excepción de ferias libres; Servicios Públicos; Servicios Profesionales.

3.- Escala Vecinal: Salud; Educación; Seguridad; Culto; Cultura; Organización Comunitaria; Áreas Verdes; Deporte; Esparcimiento y Turismo; Comercio Minorista, a excepción de ferias libres.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Industria y almacenamiento y Talleres de carácter inofensivo Establecimientos de impacto similar y servicios artesanales.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 300 m2.
- Frente predial mínimo: 12 m.
- Coeficiente máximo de constructibi1idad: 0.8
- Porcentaje de ocupación máximo del suelo: 75%
- Sistema de agrupamiento: Aislado y pareado.
- Adosamiento: El adosamiento se ubicará a 2 m. de la línea oficial de edificación.
-Altura de Edificación: La altura máxima de edificación será aquella que resulte de aplicar las normas de rasantes y distanciamientos que establece el artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.
- Antejardín: De acuerdo al Art. 13 de la presente Ordenanza Local.

- **ZONA Z-7.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda.

- Equipamiento del siguiente tipo y escala.

1.- Escala Regional: Servicios Profesionales.

2.- Escala Comunal: Áreas Verdes y Servicios Profesionales.

3.- Escala Vecinal: Áreas Verdes; Comercio Minorista a excepción de ferias libres y playas de estacionamiento.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 400 m2.
- Frente predial mínimo: 20 mts.
- Coeficiente máximo de constructibi1idad: 1,5.
- Porcentaje de ocupación máximo del suelo: 50%.

- Sistema de agrupamiento: Aislado.

- Adosamiento: La profundidad del adosamiento se ubicará a 20 m. de la línea oficial de edificación.

- Altura de Edificación: La altura máxima de edificación será aquella que resulte de aplicar las normas de rasantes y distanciamientos que establece el artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

- Antejardín: Se exigirá un antejardín de una profundidad mínima de 3m.

- **ZONA Z-8.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda.

- Equipamiento del siguiente tipo y escala.

1.- Escala Regional: Esparcimiento y Turismo a excepción de hipódromos, circos, clubes sociales y hoteles.

2.- Escala Comunal: Áreas Verdes; Esparcimiento y Turismo a excepción de teatros, cines, clubes sociales, quintas de recreo, hospederías y residenciales.

3.- Escala Vecinal: Áreas Verdes.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 800 m2.

- Frente predial mínimo: 25 m.

- Coeficiente máximo de constructibilidad: 0.5

- Porcentaje de ocupación máximo del suelo: 50%.

- Sistema de agrupamiento: Aislado.

- Adosamiento: La profundidad del adosamiento se ubicará a 20 m. de la línea oficial de edificación.

- Altura de Edificación: La altura máxima de edificación será aquella que resulte de aplicar las normas de rasantes y distanciamientos que establece el Art. 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

- Antejardín: Se exigirá un antejardín de una profundidad mínima de 3m.

- **ZONA Z-9.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Vivienda.

- Equipamiento del siguiente tipo y escala.

1.- Escala Regional: Deporte; Esparcimiento y Turismo a excepción de hipódromos, zona de picnic, casinos; Comercio Minorista y Servicios Profesionales.

2.- Escala Comunal: Educación; Seguridad; Culto; Áreas Verdes; Deportes; Esparcimiento y Turismo; Comercio Minorista; Servicios Públicos; Servicios Profesionales.

3.- Escala Vecinal: Educación; Seguridad; Culto; Organización Comunitaria; Áreas Verdes; Deporte; Esparcimiento y Turismo; Comercio Minorista; Servicios Públicos.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Servicios artesanales, estable cimientos de impacto similar, industria, talleres y almacenamiento inofensivo.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 600 m2.

- Frente predial mínimo: 15 mts.

- Coeficiente máximo de constructibilidad: 2

- Porcentaje de ocupación máximo del suelo: 50%

- Sistema de agrupamiento: Aislado

- Adosamiento: La profundidad del adosamiento se ubicará a 25 mts. de la línea oficial de edificación.

- Altura de edificación: La altura máxima de edificación será aquella que resulte de aplicar las normas de rasantes y distanciamientos que establece el Art. 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

- Antejardín: Se exigirá un antejardín de una profundidad mínima de 3m.

ÁREAS ESPECIALES

- **Z.E.1.** Protección De Cauces Naturales De Agua.

Franja de terreno destinada a proteger el cauce natural del río Contra.

A) USOS DE SUELOS PERMITIDOS: En esta área se permitirá exclusivamente el equipamiento para zonas de picnic, y áreas verdes de Escala Comunal y Vecinal.

B) CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL: Superficie predial mínima 5.000 m2.

- **Z.E.2.** Alto Riesgo, Para El Asentamiento Humano Por Fuertes Pendientes Y Terrenos Inestables.

Terreno adyacente a la ribera sur del río Bueno, cuya topografía e inestabilidad impiden el asentamiento humano.

A) USOS DE SUELOS PERMITIDOS: Se permitirá exclusivamente el uso de áreas verdes a Escala Comunal.

- **Z.E.3**. Protección De Líneas De Alta Tensión

Corresponde a franja de terreno 'no edificable de 10 mts. a cada lado del hendido de la línea de alta tensión, de acuerdo a lo previsto por la Superintendencia de Servicios Eléctricos y Gas.

- **Z.E.4.** Área De Protección De Trazados Ferroviarios**.**

Franja de terreno de 10 m. de ancho a ambos lados de la vía férrea medidos desde su eje, según lo establecido por D.S. No 1157 de 1931 del Ministerio de Fomento (Ley General de Ferrocarriles).

En esta zona sólo se permitirá las construcciones autorizadas por el servicio competente.

- **Z.E.5.** Área De Equipamiento Especial

Corresponde a los terrenos de propiedad del Paperchase y Club de Rodeo.

A) USO DE SUELO PERMITIDO: Todas aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades propias del Paperchasse y Club de Rodeo

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y DE EDIFICACIÓN: En esta área no se permitirán las subdivisiones.

- **Z.E.6.** Restricción Aeródromo Choncomilla.

Esta zona, de conformidad al D.F.L. No 221, Ministerio de Defensa, de 1931, Ley sobre Navegación Aérea, y de la Ley No 16.752, de 1973, que asigna funciones a la Dirección General de Aeronáutica Civil, está destinada a evitar los obstáculos físicos como cualquier otro que perjudique la aeronavegación y en la cual se ha de controlar los usos urbanos en beneficio y seguridad de la población.

Está constituida por los terrenos afectados como áreas restrictivas, establecidas por la Dirección General de Aeronáutica Civil, en las cuales rigen, no obstante, los usos de suelo y las condiciones de Subdivisión predial y de edificación que de acuerdo a su ubicación, le asigna el presente Plan Regulador Comunal a la zona correspondiente, sin perjuicio de observar las restricciones que a continuación se señalan para cada una de las áreas en que esta zona se divide, de acuerdo al CADU No 14/1/1935/ 3452/4181 del 03 de noviembre de 1989 aprobado el día 20 de octubre de 1989 por la Dirección General de Aeronáutica Civil, Comisión Coordinadora de Aeródromos y Desarrollo Urbano.

2.10.3 DIRECCIÓN DE OBRAS.

Esta comuna exige los mismos documentos que exige la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y cuenta con un solo profesional a cargo que se encarga de todo lo concerniente a la Dirección de Obras, que es el Director de Obras, quien dependiendo de la urgencia del proyecto y de la cantidad de trabajo que tenga, demora aproximadamente 3 días en revisar la carpeta.

Si la carpeta de para solicitar el Permiso de Construcción viene con toda la documentación necesaria, es aprobada de forma inmediata y se entrega el Permiso luego de que cancele el Derecho de Permiso Municipal.

2.10.4 INPECCIONES Y RECEPCIONES.

Para que el Director de Obras pueda realizar la recepción de una obra el propietario debe solicitar en la Dirección de Obras la Solicitud de Recepción Definitiva de Obras, para que luego de llenar este formulario lo entregue en esta misma oficina con el fin de el Director entre en conocimiento de que la obra esta lista para ser recepcionada.

Las Obras Privadas no se fiscalizan y solo se asiste a la recepción si el propietario entrega su solicitud de Recepción Definitiva en la Dirección de Obras, lo cual hace en caso que necesite tener el Acta de Recepción Definitiva, pero en el caso de que sea una Obra Privada de Uso Publico, el mandante designa un Revisor Independiente que fiscaliza la correcta ejecución de esta, para una mayor seguridad para la comunidad y la recepción la realizara el Director de Obras.

En las Obras Publicas la Municipalidad designa un Inspector Técnico de Obras, que puede ser el Director de Obras aunque no necesariamente, que será el encargado de fiscalizar la obra durante toda su ejecución y para la recepción se la Municipalidad designa una comisión quien será la recepcione provisoriamente, luego del o cual el Director de Obras realizara la Recepción Definitiva para que la edificación pueda entrar en funcionamiento.

2.10.5 REGULARIZACIONES.

En el caso que una obra no tenga su Permiso de Construcción, la Dirección de Obras le exigirá que presente una carpeta con todos los documentos que se exigen para la construcción de una obra nueva.

2.10.6 DIFERENCIAS ENTRE SECTOR RURAL Y SECTOR URBANO.

Estos dos sectores se diferencian en que; si la construcción es en el Sector Rural el interesado debe entregar en la carpeta un Certificado de Factibilidad de agua potable y alcantarillado emitido por el Servicio de Salud, en el caso de que fuera una obra destinada al comercio debe solicitar el cambio de uso de suelo en el Servicio Agrícola Ganadera (SAG) y si esta obra es en el Sector Urbano, debe entregar en la carpeta el Certificado de Informaciones Previas y un Certificado de Factibilidad emitido por la empresa que entrega este servicio, en este caso ESSAL.

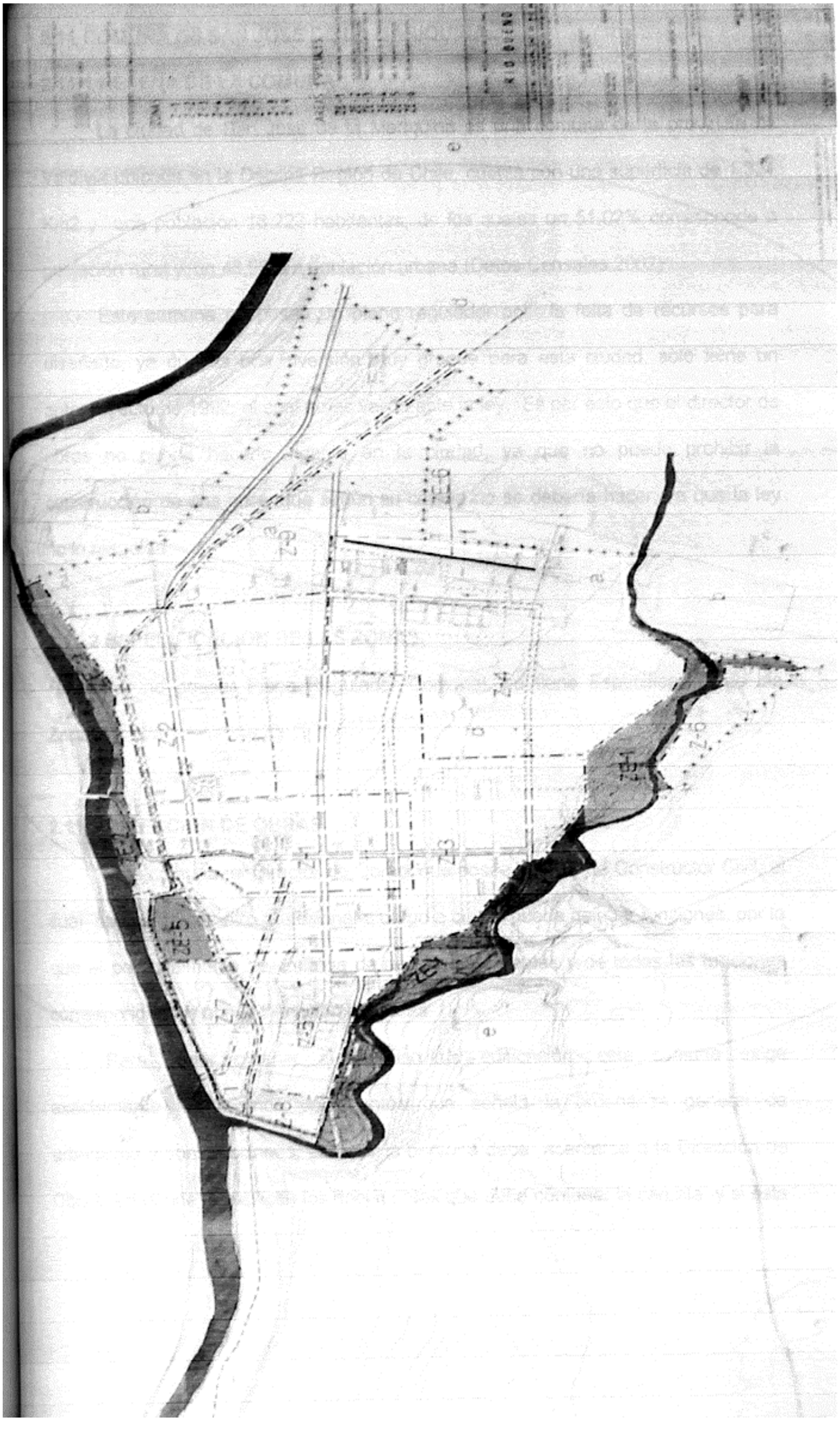
2.10.7 PARALELO ENTRE SECTOR PRIVADO Y SECTOR PÚBLICO.

Entre estos dos sectores no existen diferencias en cuanto a la documentación que deben entregare n la carpeta para la Solicitud del Permiso de Construcción.

En cuanto a la fiscalización de una Obra publica, la Municipalidad designa un Inspector Técnico de Obra (ITO) que se encargara de fiscalizarla durante todas u ejecución, algunas veces acude Director de Obras y para la recepción provisoria se crea una comisión que luego entrega la Dirección de Obras la Solicitud de Recepción Definitiva de la Obra que realiza el Director.

Si es una Obra Privada de Uso Publico el mandante designa un Revisor Independiente inscrito en SERVIU, que será el encargado de fiscalizar la obra que luego recepciona el Director de Obra para que pueda entrara en funcionamiento y en una Obra Privada de Uso Particular no se fiscaliza comúnmente, el Director solo se asiste si el propietario solicita la recepción que solo hace si necesita para fines particulares el Acta de Recepción Definitiva.

2.10.8 PLANO REGULADOR



2.11 COMUNA DE SAN JOSÉ DE LA MARIQUINA

2.11.1 RESEÑA DE LA COMUNA

La ciudad de San José de la Mariquina es una comuna de la provincia de Valdivia ubicada en la Décima Región de Chile, cuenta con una superficie de 1.321 Km2 y una población 18.223 habitantes, de los cuales un 51,02% corresponde a población rural y un 48,98% a población urbana.(Datos Censales 2002)

Esta comuna no posee un plano regulador por la falta de recursos para diseñarlo, ya que es una inversión muy grande para esta ciudad, solo tiene un anteproyecto de 1992, el cual no es valido ante la ley. Es por esto que el director de obras no puede hacerlo vigente en la ciudad, ya que no puede prohibir la construcción de una obra, que según su criterio no se debería hacer, ya que la ley no lo respalda.

2.11.2 ESPECIFICACIÓN DE LAS ZONAS.

Por no poseer Plano Regulador Comunal, no tiene Especificación de las Zonas.

2.11.3 DIRECCIÓN DE OBRAS.

Esta comuna el Director de Obras, que posee el titulo de Constructor Civil, el cual no cuenta con otro profesional a cargo a quien pueda delegar funciones, por lo que el personalmente se encarga de revisar las carpetas y de todas las funciones correspondientes con la Dirección de Obras.

Para poder obtener el permiso de edificación, esta comuna exige exactamente los mismos documentos que señala la ordenanza general de urbanismo y construcciones, es decir la persona debe acercarse a la Dirección de Obras, en donde le explican los documentos que debe contener la carpeta y si esta

contiene todos documentos y no presenta observaciones el director de obras, puede otorgar el permiso dentro del mismo día si no tiene demasiado trabajo.

2.11.4 INPECCIONES Y RECEPCIONES.

Para las Obras Privadas de uso publico, se designa un revisor independiente inscrito en SERVIU, quien será el encargado de fiscalizar que la obra cumpla con todos los requisitos para la seguridad de la ciudadanía, pero será el Director de Obras quien recepcione la construcción.

Cuando se trate de una Obra publica, como las Municipales, se creara una comisión que fiscaliza la obra semanalmente o mensualmente, luego de lo cual recepciona provisoriamente y posteriormente el Director de Obras realiza la recepción definitiva.

En todos los casos anteriores para lograr la recepción definitiva de la obra deben pedir en la Dirección de Obras un formulario llamado"Solicitud de Recepción Definitiva de Obras de Edificación" el cual luego de rellenarlo deben entregarlo en la misma oficina, después del o cual el Director de Obras acude a la obra en donde hace entrega al propietario de esta el" Acta de Recepción Definitiva de Obras de Edificación"

2.11.5 REGULARIZACIONES.

En esta comuna cuando un Inspector Municipal fiscaliza una obra y esta no cuenta con el permiso, se notifica al propietario y este debe regularizar su situación en la Dirección de Obras, en la cual debe realizar los tramites como si fuera una obra nueva, pero debera pagar el derecho municipal más un 50% de este, por haber estado sin el permiso correspondiente.

2.11.6 DIFERENCIAS ENTRE SECTOR RURAL Y SECTOR URBANO.

La documentación que deben presentar el Sector Rural y el Sector Urbano, se diferencian en que al primero se le exige que el Servicio de Salud le realice un análisis del agua potable y alcantarillado, por lo cual este servicio entrega una resolución que luego debe ser entregada en la carpeta para la Solicitud del Permiso de Construcción, en cambio en el otro sector este certificado de factibilidad debe ser entregado por la empresa que entrega estos servicios, es decir ESSAL y también en que al sector rural se le exige que la carpeta contenga el Certificado de Ruralidad emitido por la dirección de Obras y que tiene un valor de 0.1UTM. En el caso de que se solicite construir una obra de uso publico de gran envergadura, en el Sector Rural, se exige un certificado de Cambio de suelo de agrícola a comercial, el que es entregado por el Servicio Agrícola Ganadero.

2.11.7 DIFERENCIAS ENTRE SECTOR PRIVADO Y SECTOR PÚBLICO.

Para el Sector Publico y Sector Privado, la Dirección de Obras exige exactamente la misma documentación, para poder solicitar el Permiso de Construcción. Pero en cuanto a la fiscalización si esta es una obra privada de uso privado no se fiscaliza hasta que el propietario pida la recepción de esta, lo cual hace si hay un préstamo del banco o un subsidio de por medio, en cambio en la Obra Privada de Uso Publico existe un revisor independiente que es el encargado de fiscalizar la obra y es el Director de Obras el que recepciona. Y en el caso de que sea una Obra Publica se crea una comisión para la fiscalización y la recepción provisoria, pero es el Director de Obras el que realiza la recepción definitiva para que esta pueda entrar en funcionamiento.

2.11.8 PLANO REGULADOR.

No posee Plano Regulador Comunal.

2.12 COMUNA DE VALDIVIA

2.12.1 RESEÑA DE LA COMUNA

La ciudad de Valdivia es una comuna de la provincia de Valdivia ubicada en la Décima Región de Chile, cuenta con una superficie de 1.016 Km2 y una población 140.559 habitantes, de los cuales un 7,55% corresponde a población rural y un 92,45% a población urbana.(Datos Censales 2002)

Esta comuna posee un plano regulador aprobado desde el año 1988, que esta en proceso de actualización y estaría listo aproximadamente a principios del año 2007, este posee una especificación de las zonas graficadas en los planos, que se detallaran a continuación.

2.12.2 ESPECIFICACIÓN DE LAS ZONAS.

AREAS CONSOLIDADAS

- **ZONA ZU-1.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda

- Equipamiento de todo tipo y escalas Interurbana y Comunal con excepción del tipo Seguridad de escala interurbana

- Talleres inofensivos

- Actividades complementarias a la vialidad y el transporte.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDO: Todos los no mencionados anteriormente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie Predial Mínima: 400 m2.

- Frente Predial Mínimo: 12 m.

- Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo:

  - Vivienda y Talleres Inofensivos: 60%

- Equipamiento: 100%

- Superficie construida por Piso:

- Viviendas y Talleres inofensivos: 1 y 2 pisos: 60%

sobre 2 pisos: 40%

- Equipamiento: 1 y 2 pisos: 100%

sobre 2 pisos: 60%

- Sistema de Agrupamiento: Aislado, pareado y continuo. Profundidad máxima del cuerpo edificado paralelo a la calle en edificación continua en 1er y 2do piso 100 % del deslinde común. Sobre 2do piso 50% del deslinde común.

- Altura mínima de edificación: 6 m medidos sobre el plano vertical de la fachada o dos pisos.

- Altura máxima de edificación: Aislada y pareada: Respetando rasantes.

Edificación continua: 12mts. sobre la altura máxima de la edificación se permite Edificación Aislada según rasante.

- Antejardín Mínimo: Serán opcionales.

- **ZONA ZU 1 a.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda

- Equipamiento de todo tipo y escalas interurbanas y comunales, con excepción del tipo seguridad de escala interurbana;

- Talleres inofensivos

- Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados anteriormente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie Predial Mínima: 400 m2

- Frente Predial Mínimo: 12 m.

- Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo:

- Vivienda y Talleres Inofensivos: 60%

- Equipamiento: 100%

- Superficie de Construcción por Piso:

- Vivienda y Talleres Inofensivos: 1º al 4º Piso: 60%

Sobre 4º Piso 40%

- Equipamientos: 1º al 4º Piso 100%

Sobre 4º Piso: 60%

- Sistema de Agrupamiento: Aislada, Pareada y continuo.

Profundidad máxima del cuerpo Edificado paralelo a la calle en Edificación continua:

1º al 4º Piso: 100% del deslinde común.

Sobre el 4º piso: 50% del deslinde común.

- Altura Mínima de Edificación: 9 m. medidos sobre el plano vertical de la fachada o tres pisos.

- Altura Máxima de Edificación: Edificación aislada y pareada respetando rasante, Edificación Continua: 18 m. Sobre la altura máxima de la Edificación se permite Edificación Aislada según rasante.

- Antejardín Mínimo: Serán opcionales.

- Construcciones Provisorias: Prohibidas.

D) NORMAS ESPECIALES:

a) En caso de restauración, ampliación, ejecución de un proyecto nuevo o remodelación del Edificio Hotel Pedro de Valdivia, se deberá mantener alguno de sus espacios y/o elementos arquitectónicos interiores o exteriores más representativos de la memoria colectiva, los que serán aprobados por el Director de Obras Municipales.

b) Los proyectos que se ejecuten en la manzana comprendida por las calles Carampangue, Yungay, O'Higgins, y Janequeo, deberán mantener al menos el 20%

de vanos en todas sus fachadas cubiertos con materiales transparentes, debiendo cumplirse esta exigencia en los primeros niveles del edificio.

c) Cualquiera sea la manzana o predio donde se consulten construcciones en el futuro, se les exigirá consultar los estudios que determina la Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones y se aplicará toda la normativa que al respecto les sea aplicable al momento de solicitar su permiso de edificación, en especial, se exigirá que los estudios se rijan por la Metodología de Evaluación de Impacto sobre el sistema de Transporte Urbano, publicada en el Diario Oficial con fecha 8 de septiembre de 2003, elaborada por el MINVU y Ministerio de Transportes, que se encuentra plenamente vigente y es exigible desde esa fecha.

d) Prohíbase en el sector comprendido por las calles Arturo Prat, Yungay, Carampangue, O'Higgins, Janequeo y Caupolicán, los siguientes usos de suelo: Talleres mecánicos y todos aquellos de tipo molesto y peligroso; Terminales de Distribución; Mercados; Bombas bencineras y Terminales de locomoción colectiva; Quintas de recreo; Camping y Parques de entretenciones.

e) Se establece la obligatoriedad que en proyectos de tres pisos o más, para su aprobación en la Dirección de Obras, en el sector comprendido por las calles Arturo Prat, Yungay, Carampangue, O'Higgins, Avda. Alemania, Ismael Valdés, Carampangue, Caupolicán y Arturo Prat, se adjunten los proyectos de cálculo estructural y mecánica de suelos, además del informe de Revisor Independiente Estructural cuando corresponda, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- **ZONA ZU - 1 b.**

A) USO DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda

- Equipamiento de todo tipo y escalas interurbanas y comunales, con excepción del tipo Seguridad de escala interurbana.

- Talleres inofensivos,

- Actividades complementarias a la vialidad y transporte.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los mencionados anteriormente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie Predial Mínima: 400 m2.

- Frente Predial Mínimo: 12 m.

- Porcentaje Máximo de Opción de Suelo:

  - Vivienda y Talleres inofensivos: 60 %

  - Equipamiento: 100%

- Superficie de Construcción por Piso:

  - Vivienda y Talleres inofensivos: 1º al 4º Piso: 60%
    Sobre 4º Piso: 40%

  - Equipamiento: 1º al 4º Piso: 100%
    Sobre el 4º Piso: 60%

- Sistema de Agrupamiento: Aislada, Pareada y continuo.

Profundidad máxima del cuerpo edificado paralelo a la calle en Edificación Continua:
1º al 4º piso 100% del deslinde común.
Sobre le 4º piso: 50% del deslinde común.

- Altura Mínima de Edificación: 9 m. medidos sobre el plano vertical de la fachada o tres pisos.

- Altura Máxima de Edificación: 18 m. medidos sobre el plano vertical de la fachada o seis pisos a partir de los cuales se aplicarán las normas sobre los techos acusados establecido en el artículo 21 de la Ordenanza comunal.

- Antejardín Mínimo: Serán opcionales.

- Construcciones Provisorias: Prohibidas.

- **ZONA ZU-1c.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS

- Equipamiento a escala Regional e Interurbana, Comunal y Vecinal de los destinos:

- Salud: excepto Hospitales y Cementerios; Cultura; Esparcimiento y Turismo: excepto Parques de Entretenciones, Zonas de Camping y Quintas de Recreo; Comercio Minorista: excepto Mercados y Terminales de Distribución; Servicios Públicos; Servicios Profesionales.

- Equipamientos a escala Comunal y Vecinal, de los tipos: Área Verde;

- Deporte: excepto Estadios.

- Servicios Artesanales: excepto Gasfiterías.

- Actividades complementarias a la Vialidad y al Transporte.

B) USOS DE SUELOS PROHIBIDOS: todos los no mencionados anteriormente.

C) NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS:

- Superficie Predial Mínima:	4000 m2
- Frente Predial Mínimo :	40 m
- Índice de Constructibilidad:	3.2
- Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo:	80 %
- Sistema de Agrupamiento:	aislado, pareado o continuo
- Altura Mínima de Edificación:	6 m, medidos sobre el plano vertical fachada o 2 pisos.
- Altura Máxima de Edificación:	6 pisos o 21 m.
- Antejardín Mínimo por Calles:	Carampangue: 5m
	Yungay: 5m
	O’Higgins: 3m
	Janequeo: 3m

D) NORMA ESPECIAL:

Sin prejuicio de lo establecido anteriormente, como caso de excepción, deberá resguardarse el Edificio del hotel, manteniendo su estructura básica al menos

en 2 fachadas, conservando su identidad e Imagen Urbana, en la memoria colectiva de sus habitantes.

Se deberá mantener un 20 % de las fachadas, transparentes hacia las calles perimetrales.

El antejardín de la calle Carampangue puede ser utilizado por un portal de uso público.

Adoptar las medidas necesarias de prevención y control en materia de señalética, tránsito vehicular, seguridad peatonal y estacionamientos, por lo tanto cualquier proyecto a futuro deberá incorporar un Estudio de Impacto Vial.”

- **ZONA ZU-1d.**

A) USOS PERMITIDO:

- Vivienda

- Equipamientos de todo tipo:

- Comercio; Cultura; Esparcimiento y turismo; Servicios Públicos y profesionales; Educación a escala interurbana y comunal: excepción del tipo seguridad, salud y culto a escala interurbana).

- Talleres inofensivos.

- Actividades complementarias a la vialidad y el transporte tales como terminales ferroviarios y fluviales.

B) USOS PROHIBIDOS: todos los no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 400m2

- Frente predial mínimo: 12 m

- Porcentaje máximo de ocupación de suelo:

  - Vivienda y talleres inofensivos: 70 %

  - Equipamiento: 100 %

-Superficie máxima construida por piso:

- Vivienda y talleres inofensivos: 1º y 2º piso 70 %
  sobre 2º piso 50 %
- Equipamiento: 1º y 2º piso 100%
  sobre 2º piso 60%

- Coeficiente de constructibilidad: 4.5

- Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado, continuo. Profundidad máxima del cuerpo edificado paralelo a la calle en edificación continua en 1º y 2º piso, 100% del deslinde común , sobre 2º piso, 50% del deslinde común.

- Altura mínima de edificación: 6 m medidos desde el plano vertical de la fachada, o dos pisos.

- Altura máxima de edificación: Aislada y pareada: respetando rasantes. Edificación continua: 6 m. sobre la altura máxima de edificación se permite edificación aislada según lo establecido en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo relativo a rasantes y distanciamientos.

- Antejardín mínimo: Será opcional

-Construcciones provisorias: Prohibidas

- **ZONA ZU-2.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.

- Equipamiento de los tipos:

- Salud y Servicios profesionales de escala interurbana; Turismo y Esparcimiento de escala comunal.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 400 m2.

- Frente predial mínimo: 15 m.

- Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 40 %

- Sistemas de agrupamiento: Aislado y pareado.

- Altura máxima de edificación: Respetando rasantes.

- Antejardín mínimo: Será de 3 m. con excepción de las propiedades que enfrentan a la Avda. Arturo Prat, las cuales deberán disponer de antejardín de 5 m. mínimo.

- **ZONA ZU-3.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.

- Equipamiento de todo tipo y escala con excepción de Turismo y Esparcimiento de escala regional e interurbana.

- Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

- Talleres inofensivos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

c) Normas Específicas:

- Superficie predial mínima: 300 m2.

- Frente predial mínimo: 13 m.

- Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 50%

- Sistemas de agrupamiento: Aislado y pareado.

- Altura máxima de edificación: Respetando rasantes.

- Antejardín mínimo: Propiedades que enfrentan calles de menos de 20m. de ancho: 3 m. Propiedades que enfrentan calles de 20 m. de ancho o más: 5 m.

- **ZONA ZU-4**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.

- Equipamiento de todo tipo y escala.

- Industria, almacenamiento y talleres inofensivos.

- ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS a la vialidad y al transporte.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no citados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima:

  - Vivienda y Equipamiento: 200 m2.
  - Industria y Almacenamiento: 1.000 m2.
  - Talleres: 500 m2.

- Frente predial mínimo:

  - Vivienda y Equipamiento: 8 m.
  - Industria, almacenamiento y talleres : 15 m.

- Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 60%

- Sistemas de agrupamiento: Aislado y pareado.

- Altura máxima de edificación: Respetando rasantes.

- Antejardín mínimo: Propiedades que enfrentan calles de menos de 20 m.: 2 m. Propiedades que enfrentan calles de 20 m. o más: 5 m.

D) NORMA ESPECIAL:

En el área correspondiente a la plataforma sur-oriental del ex-fundo Huachocopihue, prohíbanse los usos de suelos permitidos de industria y almacenamiento de todo tipo.

Los proyectos que se ejecuten dentro de los terrenos delimitados por el polígono A-B-C-D-A graficados en el plano denominado “Modificación Plan Regulador Comunal de Valdivia- Sector Las Animas, calle Sedeño “ Código PRC-VAL-M50-01-01, deberán dar cumplimiento a lo señalado en el inciso final del

artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y al compromiso ambiental voluntario consignado en el considerando Nº 7 de la resolución exenta Nº 190, de 2 de abril de 2001, modificada por resolución exenta Nº 755, de 20 de septiembre de 2001, ambas con la comisión regional del medio ambiente X Región de Los Lagos.

- **ZONA ZU-4a.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Residencial: Vivienda

- Equipamiento: De todo tipo y escala

- Actividades productivas: Talleres inofensivos, excepto industria y almacenamiento.

- Infraestructura: Actividades complementarias a la vialidad y el transporte (Locomoción colectiva)

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos no citados precedentemente.

- Superficie predial mínima:	- Vivienda y equipamiento:	200 m2
	- Talleres inofensivos:	500 m2
- Frente predial mínimo:	- Vivienda y equipamiento:	8 m.
	- Talleres:	15 m.

- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,6

- Sistema de agrupamiento: Aislado y pareado.

- Altura máxima de edificación: Respetando rasantes

- Antejardín mínimo: Propiedades que enfrenten calles de 20 m. de ancho a más: 5 m

D) NORMA ESPECIAL: De acuerdo a la Resolución Ambiental Nº 0111 de Corema X Región, todo proyecto que se ejecute en esta zona deberá ajustarse a las siguientes normas especiales:

a) Los estudios de relleno deberán ser realizados previos estudios de profesionales competentes, los cuales deberán asegurar el normal escurrimiento de las aguas lluvias del sector.

b) Las obras de drenaje que se construyan deberán contar con el visto bueno de la Dirección de Obras Hidráulicas y lo estipulado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

c) Los proyectos de evacuación de aguas lluvias que se ejecuten en el área se visarán antes de su construcción por la Dirección de Obras Hidráulicas y el SERVIU.

d) La Dirección de Obras Municipales deberá solicitar los proyectos respectivos con los vistos buenos favorables de los servicios que correspondan.

- **ZONA ZU-5**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.

- Equipamiento de todo tipo y escala.

- Industria, almacenamiento y talleres inofensivos.

- Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

-Superficie predial mínima:

- Vivienda y Equipamiento: 500 m2.

- Industria, almacenamiento y talleres: 1.000 m2.

-Frente predial mínimo: - Vivienda y Equipamiento: 14 m.

- Industria, almacenamiento y talleres: 20 m.

-Porcentaje máximo de ocupación suelo: 40%

-Sistema de agrupamiento: Aislado.

-Altura máxima de edificación: Respetando rasantes.

-Antejardín mínimo: 3 m.

- **ZONA ZU-6**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.

- Industria, almacenamiento y talleres, inofensivos y molestos.

- Equipamiento de los tipos:

  - Seguridad; áreas verdes; deportes; comercio minorista de escala vecinal.

- Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Densidad predial máxima: 20 hab/há.

- Superficie predial mínima: 2.500 m2.

- Frente predial mínimo: 25 m.

- Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 70%

- Sistema de agrupamiento: Aislado.

- Altura máxima de edificación: Respetando rasantes.

- Antejardín mínimo: 10 m.

- Distancia mínima a medianeros: 5 m.

- **ZONA ZU-7**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.

- Equipamiento de todo tipo y escalas interurbana y comunal, con excepción del tipo Seguridad de escala interurbana.

- Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 1.000 m2.
- Frente predial mínimo: 20 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 40%
- Sistema de agrupamiento: Aislado.
- Altura máxima de edificación: Respetando rasantes.
- Antejardín mínimo: 5 m.

- **ZONA ZU -7a.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda
- Equipamiento de todo tipo y escala interurbana y comunal, con excepción del tipo seguridad de escala interurbana.
- Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados anteriormente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie Predial Mínima: 1.000 m2
- Frente Predial Mínimo : 20 m.
- Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 40%
- Sistema de Agrupamiento: Aislado
- Altura Máxima de Edificación: 9 m. medidos sobre el plano vertical de fachada o tres pisos, con posibilidad de adicionar una mansarda.
- Antejardín Mínimo: 5 m.

- **ZONA ZU-8.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Viviendas sólo bajo la forma de proyectos específicos en media altura, siendo ésta una actividad restringida y no preponderante dentro del territorio de la presente zona.

- Equipamiento de los siguientes tipos:

- Feria Central; Parques y usos afines como mercados; Ferias artesanales; Terminal de buses rurales

- Actividades Complementarias a la vialidad y al transporte.

- Opcional: Comercio minorista en el primer y segundo piso en la zona de vivienda.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados anteriormente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie Predial Mínima: 20.000 m2

- Frente Predial mínimo: 50 m.

- Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo: Para viviendas : 0,7

Para otras actividades: 0,75

- Coeficiente Máximo de Constructibilidad: 2,8

- Sistema de Agrupamiento: Para vivienda: aislado y continuo.

Para otros usos: aislado y pareado.

- Altura Máxima de Edificación: Según rasantes, definidas en el artículo 2.6.3 de la de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Antejardín mínimo: En calles menores de 20 m. de ancho: 3 m.

En calles de 20 m. de ancho o más: 5 m.

D) NORMA ESPECIAL: Sin perjuicio de lo aquí establecido y como caso de excepción, se admitirá el uso de suelo “culto” correspondiente a un templo existente en la zona ZU-8, manteniéndose su actual superficie predial.

- **ZONA ZU-9.**

a) Usos de Suelo Permitidos:

- Vivienda de todo tipo y escala

- Equipamiento de todo tipo y escala.

- Edificios destinados a la academia

- Investigación; Extensión; Actividades recreativas; Deportivas; Esparcimiento; Turismo de escala regional e interurbana.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados anteriormente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie Predial Mínima: 2.000 m2
- Frente Predial Mínimo: 30 m.
- Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 50%
- Sistema de Agrupamiento: Aislado
- Altura Máxima de Edificación: Respetando rasantes, de acuerdo a lo especificado en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Antejardín Mínimo: 5 m.
- Distancia Mínima a Medianeros: 5 m.

AREAS ESPECIALES

- **ZONA ZR-1.** Zonas De Parques

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Equipamiento de los tipos de escala regional e interurbana:

- Cultura; Áreas Verdes; Esparcimiento; Turismo; Deportes.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 20.000 m2.
- Frente predial mínimo: 100 m.
- Porcentaje Máximo de Ocupación de suelo: 1%
- Sistema de agrupamiento: Aislado.
- Altura máxima de edificación: Según rasantes.

- **ZONA ZR-1a.**

A) USOS DE SUELOS PERMITIDOS:

- Equipamiento de los tipos de escala regional e interurbana:

    - Cultura; Áreas Verdes; Esparcimiento; Turismo y Deportes.

B) SOS DE SUELOS PROHIBIDOS: Todos lo no mencionados anteriormente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie Predial Mínima: 20.000 m2

- Frente Predial Mínima: 100 m.

- Porcentaje máximo de Ocupación de Suelo: 15%

- Sistema de Agrupamiento: Aislado

- Altura máxima de Edificación: Según rasantes de acuerdo a lo especificado en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- **ZONA ZR-2.** Zonas De Riesgo De Inundación.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Equipamiento del tipo Áreas Verdes, de escalas interurbana y comunal.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 10.000 m2.

- Frente predial mínimo: 50 m.

- Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 0%

D) NORMA ESPECIAL:

a) Se permitirá el desarrollo de actividades recreativas y deportivas al aire libre y sus instalaciones respectivas, siempre y cuando se realicen, previamente, los estudios y las obras de relleno, drenaje e ingeniería, suscritos y supervisados por profesionales competentes, que permitan crear las condiciones adecuadas para dichas actividades; garantizando la seguridad de los usuarios; evitando el

estancamiento de aguas superficiales y subterráneas; así como inundaciones, filtraciones, asentamientos, derrumbes o cualquier otra molestia a predios de terceros. De cumplirse con estos requisitos y con aquellos que la Dirección de Obras Municipales estime convenientes, se aprobará el permiso de construcción de las instalaciones deportivas con las siguientes normas específicas:

- Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo: 0,05
- Sistema de Agrupamiento: Aislado
- Altura Máxima de Edificación: Según rasantes, definidas en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

b) Sin perjuicio de lo anterior, los terrenos afectados por la zona ZR-2 podrán ser admitidos a trámite de cambio de uso de suelo por otros diferentes a los mencionados en el inciso a), si además de cumplir con las exigencias establecidas en el citado inciso, se presenta un anteproyecto de la obra a ejecutar y los estudios correspondientes que garanticen su estabilidad y permanencia en el tiempo, como son de mecánica de suelo y de fundaciones, así como el estudio de riesgo y el informe de riesgo definidos en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, todos suscritos por los profesionales competentes. Los nuevos usos de suelo y normas específicas deberán ser compatibles con los existentes en las zonas adyacentes.

- **ZONA ZR-3.** Zona De Protección De Cauces Y Laderas De Ríos, Esteros, Canales Y Quebradas

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Equipamiento del tipo Áreas Verdes, de cualquier escala, con excepción de Juegos Infantiles.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 10.000 m2.

- Frente predial mínimo: 100 m.

- Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 0%

D) NORMAS ESPECIALES

a) Esta zona queda regulada además por las disposiciones contenidas en la Ley 11.402 de 1953

b) Sin perjuicio de lo dispuesto sobre usos de suelo permitidos o prohibidos y coeficiente máximo de ocupación de suelo, podrán autorizarse construcciones de embarcaderos, muelles y cualquier tipo de obras de defensa, previa autorización de la autoridad competente.

c) Si como consecuencia de la aplicación de los incisos a) y b) de las Normas Especiales de la zona ZR-2, se hubiesen realizados obras de relleno, defensa e ingeniería sobre los terrenos afectados por las restricciones de la zona ZR-3, se permitirá sobre estos terrenos el desarrollo de actividades recreativas y deportivas al aire libre y sus instalaciones respectivas; así mismo dichos terrenos podrán ser admitidos a tramitación de cambio de uso de suelo por otros diferentes a los aquí mencionados, siempre y cuando se cumpla con las mismas exigencias que, en la citadas Normas Especiales para la zona ZR-2, se aplican para los terrenos con riesgo de inundación.

d) No obstante lo anterior, se mantiene vigente lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Local el Plan Regulador Comunal de Valdivia.

- **ZONA ZR-4.** Zona De Protección De Obras De Infraestructura

(Líneas de alta tensión; vías férreas; obras portuarias)

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Equipamiento:

- Áreas Verdes de escala comunal, además de las instalaciones propias de cada Servicio.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 5.000 m2.
- Frente predial mínimo: 50 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 15%
- Sistema de agrupamiento: Aislado.
- Altura máxima de edificación: Según rasante.

D) NORMA ESPECIAL: El porcentaje máximo de ocupación de suelo establecido para esta zona se refiere a edificaciones correspondientes a las instalaciones propias de cada Servicio.

ZONA ZR-4a.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: - Equipamiento de:

- Áreas Verdes de escala comunal y vecinal, además de las instalaciones propias de cada servicio.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no mencionados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie Predial Mínima: 5.000 m2
- Frente Predial Mínimo: 50 m.
- Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo: 0,15 sólo para obras propias del servicio.
- Sistema de Agrupamiento: Aislado
- Altura Máxima de Edificación: Según proyectos específicos aprobados por el Director de Obras Municipales.

D) NORMA ESPECIAL: La zona de restricción tendrá un ancho de 32 m., medidos en 16 m. a ambos lados de su eje. Si las líneas de alta tensión fuesen removidas de la zona, la franja de restricción así liberada será incorporada automáticamente a la zona ZU-4 adyacente.

- **ZONA ZR-4b.** De Protección De Obras De Infraestructura Ferroviaria.

Comprende aquellos terrenos reservados especialmente para usos de Terminal de Transporte Ferroviario de carga y pasajeros, de almacenamiento y transferencia de carga del medio ferroviario al medio fluvial, y de sus obras complementarias.

La Dirección de Obras Municipales exigirá cabal cumplimiento de todas las normas de seguridad que rigen para este tipo de establecimientos emanadas de los servicios respectivos.

Además se permiten actividades relacionadas con la preservación y exposición al público del Patrimonio Ferroviario, incluyendo la declaración del Monumento Histórico de la Casa de Máquinas, exhibición de material ferroviario de valor histórico, museo ferroviario, y actividades culturales, un comercio minorista a escala comunal, servicios públicos complementarios con la actividad del sector.

A)USOS PERMITIDOS:

- Equipamientos de:

- Áreas verdes a escala comunal; Comercio a escala comunal y vecinal; Cultura: museos, bibliotecas, auditórium; Esparcimiento y turismo a escala comunal; Servicios públicos complementarios con la actividad del sector.

B) USOS PROHIBIDOS: todos los no señalados como permitidos

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

-Superficie predial mínima: 15.000 m2

- Frente predial mínimo: 100 m

- Porcentaje máximo de ocupación del suelo: 30%

- Coeficiente de constructibilidad: 0.6

- Sistema de agrupamiento: Aislado

- Altura máxima de edificación: Para sistema aislado se aplicará lo establecido en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, en lo relativo a rasantes y distanciamiento.

- Antejardín mínimo: Su disposición será obligatoria para aquellos predios que enfrenten las Av. Simpson y Ecuador, con profundidad mínima de 3 m. Para los predios que enfrenten otras vías el antejardín no será exigible.

- Adosamiento: distancia mínima retirada de la línea de edificación: 7m.

- **ZONA ZR-5.**

Estas zonas corresponden a las quebradas naturales, sus laderas y franjas colindantes a sus bordes, cuya vegetación es necesaria preservar e incrementar, en orden a impedir la erosión.

En estas zonas sólo se admitirán edificaciones hasta una pendiente máxima de un 35% en terreno natural, exigiéndose en todos los casos un estudio de mecánica de suelos efectuados por un profesional competente sobre la materia. En terrenos de rellenos de rodados o acarreos se admitirán edificaciones hasta una pendiente de 25% exigiéndose en todos los casos un estudio de mecánica de suelos efectuados por un profesional competente.

En ambos casos se impedirá el socavamiento de las laderas, procurándose que los proyectos se ajusten estructuralmente a las pendientes del lugar en que se edifique.

En estas zonas las actividades permitidas serán:

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda: Toda la zona ZR-5

- Equipamiento de Esparcimiento y turismo a escala vecinal, exclusivamente entre el río Valdivia y la Ruta T-350.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Toda otra actividad no señalada como permitida.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 5.000 m2.
- Frente predial mínimo: 50 m.
- Porcentaje de ocupación máxima de suelo: 5%
- Densidad: 15 hab/há.
- Sistema de Agrupamiento: Aislado
- Altura de edificación: Para la edificación la altura máxima será de 7 m. sin perjuicio de cumplir con las normas sobre rasante y distanciamiento, establecidos en el artículo 479 (2.6.3) de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.
- Antejardines: En general se consultan de un mínimo de 5 m., excepto frente a la ruta T-350 en que tendrán un mínimo de 15 m.
- Adosamiento: La profundidad de adosamiento será de 20 m. a partir de la línea oficial de edificación.

- **ZONA ZR-6.** Zona De Protección De Obras De Infraestructura Sanitaria.

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS: Instalaciones y obras necesarias propias de la actividad, excepto lagunas de oxidación y/o estabilización al aire libre.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superfice predial mínima: 20.000 m2
- Frente predial mínimo: 100 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 40 %
- Sistema de agrupamiento: Aislado.

- Altura máxima de edificación: Respetando rasantes y distanciamientos según el artículo 2.6.3 de la ordenanza general de urbanismo y construcciones.

- Antejardín mínimo: 10 m.

D) NORMAS ESPECIALES:

a) Cierres exteriores : los cierres exteriores serán obligatorios, debiendo cumplir la siguiente norma:

- altura máxima : 2 m.
- transparencia : 50 % mínimo

b) Arborización: será obligatoria consultar arborización en todos los deslindes perimetrales. Se prohíbe la tala de vegetación nativa.

AREAS DE EXTENSION URBANA

- **ZONA ZE-1a.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda
- Equipamiento de todo tipo y escala:
  - Industria, almacenamiento y talleres inofensivos.
- Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos del suelo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima:	- Vivienda:	120 m2.
	- Equipamiento:	200m2.
	- Industria / almacenamientos:	1.000 m2.
	- Talleres (Artesanía):	500 m2.
- Frente predial mínimo:	- Vivienda/Equipamiento:	8 m.
	- Otros usos permitidos:	15 m.

- Porcentaje máximo ocupación suelo: 60%

- Sistema agrupamiento: Aislado / pareado.

- Alturas de edificación: Para la edificación aislada y pareada la altura máxima de edificación será aquella que se resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamiento que establece el artículo 479 (2.6.3) de la Ordenanza General de Construcción y Urbanización.

- Antejardín: A calles de menos de 20 m.: 2 m.

A calles de 20 ó más metros: 5 m.

- **ZONA ZE-1.b**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.

- Equipamiento de los siguientes tipos y escalas: - Salud; Esparcimiento y turismo; Servicios artesanales, de escala vecinal; Educación; Seguridad; Culto; Cultura y Áreas Verdes de escala comunal y vecinal; Comercio minorista de todas las escalas con excepción de ferias libres y terminales de distribución; Servicios Públicos y Servicios profesionales de todas las escalas.

- Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Densidad máxima predial: 480 hab/há.

- Superficie predial mínima: 1.000 m2.

- Porcentaje predial mínimo: 25 m.

- Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 50%

- Sistema de agrupamiento: Aislado.

- Altura máxima de edificación: Respetando rasantes.

- Antejardines: No se exigirán antejardines, con excepción de los predios que enfrentan a vía T-350, los cuales deberán respetar una línea de edificación dentro del predio, ubicada a 5 m. mínimo de la línea oficial.

- **ZONA ZE-1.c**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.

- Equipamiento de los siguientes tipos y escala vecinal: - Organización Comunitaria; Áreas Verdes; Comercio minorista con excepción de ferias libres; Educación; Culto.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Densidad predial máxima:	160 hab/há.
- Superficie predial mínima:	500 m2.
- Frente predial mínimo:	15 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo:	40%
- Sistemas de agrupamiento:	Aislado y pareado.
- Altura máxima de edificación:	9 m. respetando rasantes.
- Antejardín mínimo:	5 m.

- **ZONA ZE-1.d**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

-Equipamiento de áreas verdes de escala Regional Interurbana y Comunal.

-Industria y almacenamiento inofensivos y molestos, relacionados con actividades pesqueras náuticas.

- Actividades complementarias a la vialidad y el transporte.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 10.000 m2.
- Frente predial mínimo: 70 m2.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 10%.
- Sistema de agrupamiento: Aislado.
- Altura de edificación: Respetando rasantes.
- Antejardín mínimo: 15 m.

- **ZONA ZE-1e.**

A) USOS DE SUELOS PERMITIDOS:

- Equipamientos de áreas verdes de escala Regional, Interurbanas y Comunal
- Industria y Almacenamiento inofensivo, orientados hacia el turismo.
- Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados anteriormente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 10.000 m2
-Frente predial mínimo: 70 m.
- Porcentaje Máximo de Ocupación del suelo: 10%
- Sistema de Agrupamiento: Aislado
- Alturas de edificación : Respetando rasante de acuerdo a lo especificado en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Antejardín mínimo: 15 m.

- **ZONA ZE-2**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.

- Equipamiento de todo tipo y escala con excepción de los siguientes: - Seguridad, Servicios Públicos, Cementerios y Clubes Sociales. B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

-Densidad predial máxima: 30 hab/há.

-Superficie predial mínima: 2.500 m2.

-Frente predial mínimo: 30 m.

-Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 10%.

-Sistema de agrupamiento: Aislado.

-Altura máxima de edificación: 9 m. respetando rasantes.

-Antejardín mínimo: 5 m., con excepción de aquellos predios que enfrentan a la vía T-350, los cuales deberán respetar línea de edificación a 15 m. de la línea oficial.

- **ZONA ZE-2a.**

A) USOS DE SUELOS PERMITIDOS:

- Vivienda

- Equipamiento de todo tipo y escala, con excepción de los siguientes:

    - Seguridad, Servicios Públicos, Cementerios.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDO: Todos los no mencionados anteriormente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Densidad predial mínima: 30 hab/há

- Superficie predial Mínima: 2.500 m2

- Frente predial Mínimo : 30 m.

- Porcentaje Máximo de Ocupación de suelo: 20%

- Sistema de agrupamiento: Aislado

- Altura máxima de edificación: 9 m. respetando rasantes.

- Antejardín Mínimo: 5 m.

- **ZONA ZE-3a.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.

- Equipamiento de los siguientes tipos y escalas.

- Áreas Verdes de escala comunal; Deportes de todas las escalas; Esparcimiento y Turismo de escalas regional e interurbana y comunal.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Densidad predial máxima: 15 hab/há.

- Superficie predial mínima: 5.000 m2.

- Porcentaje máximo de ocupación suelo: 5%.

- Sistema de agrupamiento: Aislado.

- Altura máxima de edificación: 9 m. respetando rasantes.

- Antejardín mínimo: 15 m.

Al uso de suelo permitido Actividades Complementarias a la vialidad y al transporte le serán aplicables, además de las normas del presente artículo, aquellas establecidas en el artículo 14 de la presente Ordenanza, cuando corresponda.

- **ZONA ZE-3b.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda

- Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

- Áreas verdes de escala comunal; Deportes de todas las escalas; Esparcimiento y Turismo de escala Regional, interurbana y comunal, con excepción de Clubes Sociales.

- Industria, almacenamiento y talleres inofensivos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Densidad predial máxima: 2 hab/há.
- Superficie predial mínima: 40.000 m2.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 5%.
- Sistema de agrupamiento: Aislado.
- Altura de edificación: Según rasantes.
- Antejardín mínimo: 15 m.
- Frente predial mínimo: 100 m.

- **ZONA ZE-4.**

A) USOS DE SUELOS PERMITIDOS:

- Vivienda
- Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

- Deporte escala comunal y vecinal excepto estadios; Esparcimiento y Turismo, todas las escalas, excepto Clubes Sociales, Discotecas y Quintas de Recreo; Comercio minoritario, todos excepto ferias; Servicios Públicos, escala Comunal y Vecinal; Servicios Profesionales y Artesanales , escala Vecinal; Salud escala Comunal, clínicas, y escala vecinal, consultorios; Educación; Cultos escalas comunales y vecinales; Cultura todas las escalas, Organizaciones Comunitarias, escala Vecinal.

B) USOS DE SUELOS PROHIBIDOS: Todos los no mencionados anteriormente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Densidad Predial Mínima: 140 hab/há.
- Superficie predial Mínima: Vivienda: 250 m2
  Equipamiento: 5.000 m2.
- Frente predial Mínimo: 12 m.

- Porcentaje mínimo de Ocupación del Suelo: Vivienda 50%

Equipamiento 80%

- Sistema de Agrupamiento: Vivienda: Aislado y pareado.

Equipamiento, Aislado, pareado, continuo.

- Altura máxima de Edificación: Respetando rasantes de acuerdo a lo especificado en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Antejardín Mínimo: En calles de anchos menores a 20 m.: 3 m.

En calles de 20 m. de ancho o más : 5 m.

- **ZONA ZE-5**

A) USOS DE SUELO PERMITIDO:

- Equipamiento de todo tipo y escala.

- Edificios destinados a la academia; Investigación; Extensión; Actividades recreativas; Deportivas; Esparcimiento; Turismo de escala regional e interurbana.

B) USOS DE SUELOS PROHIBIDOS: Todos los no mencionados anteriormente.

C) NORMAS ESPECIFICAS:

- Superficie Predial Mínima: 2.000 m2

- Frente Predial Mínimo : 30mts.

- Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 50%

- Sistema de Agrupamiento: Aislado

- Altura Máxima de Edificación: Respetando rasante de acuerdo a lo especificado en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Antejardín Máximo: 5 m.

- Distancia Mínima a Medianero: 5 m.

- **ZONA ZE-6.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDO:

- Vivienda

- Equipamiento de todo tipo y escala, excepto Seguridad, Servicio Público y Cementerio.

B) USOS DE SUELOS PROHIBIDOS: Todos los no mencionados anteriormente.

C) NORMAS ESPECIFICAS:

- Densidad Predial Máxima: 60 hab/há.
- Superficie Predial Mínima: 1.250 m2
- Frente Predial Mínimo: 20 m.
- Sistema de Agrupamiento: Aislado
- Altura Máxima: 9 m. respetando rasantes.
- Antejardín Mínimo: 5 m. con excepción de predios que enfrentan la ruta T-340 los que tendrán un antejardín de 15 m.

- **ZONA ZE-7.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda
- Equipamiento de escala comunal y vecinal de los tipos:
  - Educación; Seguridad; Culto; Esparcimiento y turismo; Comercio minorista y servicios artesanales; Talleres inofensivos de carácter artesanal de reparación y/o construcción de embarcaciones de hasta 12 m de eslora.
- Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Densidad predial máxima: 60 hab/há
- Superficie predial mínima: 1.000 m2 para vivienda
  2.500m2 para equipamiento
  5.000 m2 para talleres inofensivos
- Frente predial mínimo: 20 m para vivienda
  25 m para equipamiento

30 m para talleres inofensivos

- Coeficiente de Ocupación de suelo: 0,20 para vivienda

0,40 para equipamiento y talleres inofensivos

- Coeficiente de Constructibilidad: 0,40 para vivienda

1,00 para equipamiento y talleres inofensivos

- Sistema de agrupamiento: Aislado

- Altura máxima de edificación: Dos pisos o 6,00 m medidos sobre le plano vertical de fechada con posibilidad de mansarda adicional.

- Antejardín: 5 m

10 m sobre la Ruta T-350

- Altura máxima de cierros: 2,00 m para cierros frontales con 75% de transparencia y 1,50 m para cierros que den frente al río Valdivia, con 100% de transparencia.

D) NORMA ESPECIAL: Sólo se autorizarán construcciones en terrenos con hasta 25% de pendiente natural. No se permitirán cortes de terreno que superen una altura de 1 piso o 2,50 m, así como tampoco la tala de árboles y arbustos nativos.

- **ZONA ZE-8.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda

- Equipamiento de escala comunal y vecinal de los siguientes tipos:

- Áreas verdes; Deporte excepto estadios; Organizaciones comunitarias; Comercio minorista excepto mercados; Esparcimiento y turismo incluyendo moteles, camping y clubes sociales.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Densidad predial máxima: 70 hab/há.

- Superficie predial mínima: 800 m2 para viviendas

2.500 m2 para equipamiento

- Frente predial mínimo: 15 m para viviendas

25 m para equipamiento

- Coeficiente de Ocupación de suelo: 0,30 para viviendas

0,40 para equipamiento

- Coeficiente de constructibilidad: 0,60 para viviendas

1,00 para equipamiento

- Sistema de agrupamiento: Aislado

- Altura máxima de edificación: Dos pisos ó 6,00 medidos sobre el plano vertical de fachada con posibilidad de mansarda adicional.

- Antejardín: 5 m

10 m sobre la Ruta T-350

- Altura máxima de cierros: 2,00 m para cierros frontales y 75% de transparencia y 1,50 para cierros que den frente al río Valdivia con 100% de transparencia

D) NORMA ESPECIAL: Sólo se autorizarán construcciones en terrenos con hasta 25% de pendiente natural. No se permitirán cortes de terreno que superen una altura de 1 piso ó 2,50 m así como tampoco la tala de árboles y arbustos nativos.

- **ZONA ZE-9.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda

- Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

-Escala comunal y vecinal: Comercio minorista y servicios artesanales.

- Escala vecinal, comunal y regional: esparcimiento y turismo; talleres inofensivos de construcción y/o reparación de embarcaciones de hasta 12 m de eslora.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Densidad predial máxima: 50 hab/há
- Superficie predial mínima: 1.500 m2 para vivienda y equipamiento
  2.500 m2 para talleres inofensivos
- Frente predial mínimo: 25 m para vivienda y equipamiento
  30 m para talleres inofensivos
- Coeficiente de Ocupación de suelo: 0,20 para viviendas y equipamiento
  0,40 para talleres inofensivos
- Coeficiente de constructibilidad: 0,40 para viviendas
  1,00 para talleres inofensivos
- Sistema de agrupamiento: Aislado
- Altura máxima de edificación: Dos pisos ó 6,00 m medidos sobre el plano vertical de fachada con posibilidad de mansarda adicional.
- Antejardín: 5 m
  10 m sobre la Ruta T-350
- Altura máxima de cierros: 2,00 m para cierros frontales y 75% de transparencia y 1,50 m para cierros que dan frente al río Valdivia con 100% de transparencia.

D) NORMA ESPECIAL: Sólo se autorizarán construcciones en terrenos con hasta 25% de pendiente natural. No se permitirán cortes de terreno que superen una altura de un piso ó 2,50 m. así como tampoco la tala de árboles y arbustos nativos.

- **ZONA ZU-E.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda a partir del segundo piso.
- Equipamiento de escala comunal y vecinal de los siguientes tipos:
  - Salud; Seguridad; Culto; Cultura organizaciones comunitarias; Áreas verdes; Esparcimiento y turismo; Comercio minorista a excepción de las ferias libres; Playas

y edificios de estacionamiento; Servicios públicos, servicios profesionales y servicios artesanales.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos aquellos no indicados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie Predial Mínima: 450 m2

- Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo:

  - Equipamiento: 1º y 2º Pisos: 1,0

    Sobre 2º Piso: 0,6

  - Vivienda: 0,6

- Sistema de Agrupamiento: Aislado, pareado y continuo.

- Profundidad Máxima de Faja Continua: 100%

- Altura Máxima de Edificación: Se considera lo establecido en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y construcciones en lo referente a rasantes y distanciamientos.

- Altura Mínima: Dos pisos o seis metros.

- Antejardín Mínimo: Será optativo. En caso de consultarse tendrá un ancho mínimo de 2 m.

- Adosamiento: A partir de la Línea de Edificación.

PLAN SECCIONAL KRAHMER

- **ZONA ZK-V1**

A) USOS PERMITIDOS:

- Vivienda

- Equipamiento de Áreas verdes a escala Vecinal: Plazas, Jardines, Juegos Infantiles.

B) USOS PROHIBIDOS: Todos los no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS:

- Superficie predial mínima: Predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 20 m: 240 m2. Predios que enfrenten vías de un ancho inferior a 20 m: 140 m2.

- Frente predial mínimo: Predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 20 m: 10 m. Predios que enfrenten vías de un ancho inferior a 20 m: 8 m.

- Coeficiente de ocupación de suelo: 0,7

- Coeficiente de Constructibilidad : 1,0

- Sistema de Agrupamiento: Aislado, pareado y continuo.

- Profundidad máxima de la faja continua: 60%

- Altura Máxima de Edificación: Para sistema aislado y pareado se aplicará el Art. 2.6.3 de la L.G.U.C, en lo relativo a rasantes y distanciamientos.

Para edificación continua: 6 m.

Sobre la faja continua, se permitirá edificación aislada según rasantes y distanciamientos fijados en Art. 2.6.3 de la O.G.U.C D.S. Nº 47 de 1992.

- Antejardín mínimo:

  - 2 m en predios que enfrenten vías de un ancho inferior a 20 m.
  - 3 m en predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 20 m
  - 5 m en predios que enfrenten las Avdas. Simpson y Francia.

- Adosamiento: Podrá ser coincidente con la línea de edificación.

- **ZONA ZK-V2.**

A) USOS PERMITIDOS:

- Vivienda

- Equipamiento de Áreas Verdes a Escala Vecinal: plazas, jardines, juegos infantiles.

B) USOS PROHIBIDOS: Todos los no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS:

- Superficie predial mínima: 1.200 m2.

- Frente predial mínimo: 30 m.

- Coeficiente de ocupación máxima de suelo: 0,3

- Coeficiente de Constructibilidad: 1,4

- Sistema de Agrupamiento: Aislado

- Altura mínima de Edificación: 11 m. ó 4 pisos, respetando rasantes y distanciamiento de acuerdo al Art. 2.6.3 de la O.G.U.C. D.S. Nº 47 de 1992.

- Antejardín mínimo: 5 m.

- Densidad mínima: 600 hab/há.

- **ZONA ZK-E**

A) USOS PERMITIDOS:

- Vivienda: sólo a partir del segundo nivel.

- Equipamiento de Escala Comunal y Vecinal de:

- Salud; Educación; Seguridad; Culto; Cultura, Organización comunitaria; Áreas verdes; Esparcimiento y turismo; Comercio minorista a excepción de ferias libres; Playas y edificios de estacionamiento; Servicios públicos y servicios profesionales.

B) USOS PROHIBIDOS: Todos los no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECIFICAS:

- Superficie predial mínima: 300 m2.

- Frente predial mínimo: 15 m.

- Coeficiente de ocupación de suelo: 1,0

- Coeficiente de constructibilidad: 3,2

- Sistema de agrupamiento: Pareado continuo.

- Profundidad máxima de faja continua: 100%

- Altura máxima de edificación: Para el sistema pareado se aplicará a lo establecido en el Art. 2.6.3 de la O.G.U.C D.S. Nº 47 de 1992 en lo relativo a rasantes y distanciamientos.

- Para la edificación continua: 10,5 m.

-Sobre la faja continua se permitirá edificación aislada según rasantes y distanciamientos fijados en Art. 2.6.3 de la O.G.U.C D.S. Nº 47 de 1992.

-Antejardín: Será optativo. 2 m si se consultare.

- Adosamiento: A partir de la línea de edificación.

- **ZONA ZRK-1**

Corresponde a la franja de protección del Estero Krahmer y sus afluentes ubicados al norte y al poniente de su cauce principal, los cuales tendrán un ancho de 3 m medidos a ambos lados de los ejes de sus respectivos cauces, los cuales podrán ser encauzados a tajo abierto o entubados, según los requerimientos, debiendo cumplir con la normativa vigente que asegure el libre desplazamiento de las aguas.

- **ZONA ZRK-2**

Zonas bajas anegadizas, correspondientes a las zonas del Parque Krahmer. Sólo se permitirá el uso de áreas verdes de todas las escalas, juegos infantiles, e instalaciones para actividades deportivas al aire libre. Debiendo consultarse el sistema técnico adecuado de drenaje que asegure el escurrimiento de las aguas acumuladas por precipitaciones y/o infiltraciones.

Las aguas que escurran desde otras zonas hacia ésta, deberán ser interceptadas y canalizadas mediante ductos adecuados en las vías perimetrales que la circundan.

- **ZONA ZRK-3**

Esta zona corresponde a la faja de restricción de las líneas eléctricas del sistema de alta tensión de 66 KV de ENDESA, la que tendrá una franja de 15 m de ancho medidos en 7,5 m a ambos lados del eje del poste.

En el evento que en el futuro éstas fueran removidas de su lugar, el espacio ocupado por dicha faja de restricción pasará a formar parte automáticamente de las zonas ZK-VI, ZK-E o áreas verdes adyacentes, según corresponda.

PLAN SECCIONAL BARRIOS BAJOS

- **ZONA ZB-1:**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.

- Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

a) Escala vecinal: Salud; servicios artesanales.

b) Escala comunal y vecinal: Comercio minorista; culto; esparcimiento y turismo; servicios públicos y profesionales; organizaciones comunitarias.

c) Escala interurbana, comunal y vecinal: Educación.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Densidad predial máxima: 300 hab/há.

- Superficie predial mínima: 1.500 m2

- Frente predial mínimo: 20 m.

- Coeficiente de ocupación de suelo: 0,40

- Coeficiente de constructibilidad: 1,0

- Sistema de agrupación: Aislado

- Distanciamiento mínimo a la edificación aislada: Según Art. 2.6.3 del D.S.Nº 47(Ord. Gral. de Urb. y Const.)

- Antejardín mínimo: 3 m.

5 m. para los predios que enfrentan la calle General Lagos

- Altura máxima de edificación: 9 m. más mansarda adicional.

- Altura máxima de cierros: - Frontal:1,40 m. con 75% mínimo de transparencia.

- Medianeros: 2,00 m.

- Para cierros que dan frente al río Valdivia:

- Artificiales: 1,20 m. con 100% de transparencia.

- Naturales con especies vegetales: 2,00 m.

D) NORMAS ESPECIALES:

a) Presérvense el Monumento Histórico del Torreón de Los Canelos y la Zona Típica de la calle General Lagos, declarados como tales mediante Decretos del Ministerio de Educación N°s 744 y 30, respectivamente. Toda obra que se ejecuten en ellos deberá sujetarse a lo establecido en la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales y, específicamente, a lo estipulado en sus artículos 11, 12 y 30, según sea el caso. Asimismo, manténganse los Inmuebles de Conservación Histórica definidos en el artículo 24 de la Ordenanza Local, quedando sujetos a lo establecido en el artículo 60 del DFL N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

b) Sin perjuicio de lo anterior, todo proyecto de edificación ubicado en el mismo predio o en un predio adyacente al de un Inmueble de Conservación Histórica, deberá incluir en el momento de su presentación a la Dirección de Obras para su aprobación, un plano mostrando las fachadas del nuevo edificio y del inmueble histórico, a la misma escala y conforme a la ubicación que tendrá uno respecto del otro.

La nueva edificación deberá guardar una armonía formal, arquitectónica y volumétrica con el Inmueble de Conservación Histórica.

- **ZONA ZB-2:**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.

- Equipamiento escalas vecinal y comunal de los siguientes tipos:

- Salud, excepto cementerios; Educación; Seguridad; Culto; Deportes; Organizaciones comunitarias; Esparcimiento y turismo; Servicios artesanales y profesionales.

- Talleres y almacenamientos inofensivos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 500 m2 vivienda y equipamiento

1.000 m2 talleres y almacenamiento inofensivos

- Frente predial mínimo: 12 m vivienda y equipamiento

20 m talleres y almacenamiento inofensivos

-Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,40

0,50 para condominios.

-Coeficiente de constructibilidad: 2,0

-Sistema de agrupación: Aislado, pareado.

-Porcentaje de adosamiento: 40%

-Distanciamiento mínimo a las medianeras en edificación aislada: Según Art. 2.6.3 del D.S.Nº 47 (Ord. Gral. de Urban. y Const.)

- Antejardín mínimo: 3 m.

En pasaje Santiago Aguirre será opcional.

- Altura máxima de edificación: Según rasante 60º.

- Altura máxima de cierros: - Frontal: 1,60 m. con 75% mínimo de transparencia

- Medianero: 2,00 m.

- **ZONA ZB-3:**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda

- Equipamiento de escala comunal y vecinal del tipo:

- Salud, excepto cementerios; Educación; Culto; Organizaciones comunitarias; Comercio minorista; Servicios públicos y artesanales.

- Talleres y almacenamientos inofensivos sólo en predios con frente a calles de 18 m de ancho mínimo.

- Actividades complementarias a la vialidad y el transporte.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECIALES:

- Densidad predial máxima: 175 hab/há.

- Superficie predial mínima: 200 m2 vivienda y equipamiento

1.000 m2 talleres y almacenamiento inofensivos

- Frente predial mínimo: 9 m vivienda y equipamiento

20 m talleres y almacenamiento inofensivos

- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,6

- Coeficiente de constructibilidad: 1,2

- Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado.

- Porcentaje de adosamiento: 40 %

50 % para condominios.

- Distanciamiento mínimo a las medianeras en edificación aislada: Según Art. 2.6.3 del D.S.Nº 47 Ord. Gral. de Urb. y Const.)

-Antejardín mínimo: 3 m.

-Altura máxima de edificación: 9 m.

-Altura máxima de cierros: - Frontal: 1,60 m. con 75% mínimo de transparencia

- Medianeros: 2,00 m.

- **ZONA ZB-4**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.

- Equipamiento de escalas comunal y vecinal de los siguientes tipos:

- Salud, excepto cementerios; Educación; Seguridad; Culto; Cultura; Organizaciones comunitarias; Áreas verdes; Deportes; Esparcimiento y turismo; Comercio minorista; Servicios artesanales.

- Talleres y almacenamientos inofensivos sólo en predios con frente a calles de 18 m de ancho mínimo.

B)USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Densidad predial máxima: 175 hab/há.

- Superficie predial mínima: 200 m2 vivienda y equipamiento

1.000 m2 talleres y almacenamiento inofensivos

- Frente predial mínimo: 9 m vivienda y equipamiento

20 m talleres y almacenamiento inofensivos

- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,6

- Coeficiente de constructibilidad: 1,2

- Sistema de agrupación: Aislado, pareado

- Porcentaje de adosamiento: 40 %

50 % para condominios.

- Distanciamiento mínimo a las medianeras en edificación aislada: Según Art. 2.6.3 del D.S. Nº 47(Ord. Gral. de Urb. y Constr.)

- Antejardín mínimo: 3 m.

- Altura máxima de edificación: 9 m.

- Alturas de cierros:- Frontal: 1,60 m. con 75% mínimo de transparencia.

- Medianeros: 2 m.

D) NORMAS ESPECIALES DE URBANIZACIÓN: Queda expresamente prohibido en la Zona ZB-4 realizar operaciones de subdivisión del suelo sin urbanización, ya que la infraestructura y la calidad del suelo son insuficientes para satisfacer las condiciones de edificación, según el artículo 2.2.4 del D.S. Nº 47, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Establézcanse las siguientes normas específicas de urbanización para las operaciones de loteo en la Zona ZB-4, complementarias a las exigidas en los

artículos 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7 y 2.2.8 del D.S. Nº 47, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

a) Del Tratamiento de los Suelos:

Establézcase la obligatoriedad de considerar en todo proyecto de loteo o edificación en el área, faenas de relleno de a lo menos 0,50 m. sobre el nivel de terreno definido a partir de la rasante de la calle Clemente Escobar, que garantice condiciones de aislamiento de napas freáticas superficiales existentes en la zona.

b) Sistemas de Drenajes:

Todos los proyectos de loteo o edificación en el área, contemplarán el diseño y construcción de sistemas unitarios de colectores de aguas lluvia que tributen al colector localizado en calle Clemente Escobar.

- **ZONA ZB-5** (equipamiento)

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Equipamiento de escalas comunal y vecinal del tipo:

  - Deportes; Cultura; Organizaciones comunitarias.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima:	Indivisible.
- Sistema de agrupamiento:	Aislado.
- Altura máxima de edificación:	3 pisos.
- Antejardín mínimo:	3 m.
- Estacionamientos:	Según Art. 11 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Valdivia.

D) NORMA ESPECIAL: Esta zona se regirá, además, por las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y el Reglamento de DIGEDER para recintos deportivos.

PLAN SECCIONAL COSTERO NIEBLA-LOS MOLINOS-SAN IGNACIO

- **ZONA ZC-1:**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda;

- Equipamiento de escala comunal y vecinal de todo tipo

- Esparcimiento y turismo de todas las escalas excepto discotecas y quintas de recreo;

- Talleres y almacenamiento inofensivos;

- Actividades complementarias a la vialidad y el transporte.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos lo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Densidad Predial Máxima: 170 hab/há.

- Superficie Predial Mínima: Vivienda: 300 m2
Talleres y almacenamiento inofensivos: 1.000 m2
Equipamiento: 500 m2

- Frente Predial Mínimo: Vivienda: 10 m.
Talleres y almacenamiento inofensivos: 20 m.
Equipamiento: 15 m.

- Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo: Vivienda: 0,50
Talleres y almacenamiento inofensivos: 0,50
Equipamiento: 0,60

- Coeficiente Máximo de Constructibilidad: 1,0

- Sistema de Agrupamiento: Vivienda y equipamiento: Aislado y Pareado
Talleres y almacenamiento inofensivos: Aislado

- Altura Máxima de Edificación: Respetando Rasantes según el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Antejardín Mínimo: En vías de 15 m. ó más de ancho: 5 m.
En vías de menos de 15 m. de ancho: 2 m.

- Talleres y almacenamiento inofensivos:10 m.

- **ZONA ZC-2:**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Talleres y almacenamiento inofensivos;

- Equipamiento de escala comunal y vecinal del tipo:

- Áreas verdes; Comercio; Servicios profesionales y artesanales; Esparcimiento y turismo de todas las escalas excepto discotecas y quintas de Recreo; Actividades complementarias a la vialidad y el transporte.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos lo no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Densidad Predial Máxima: No se consulta.

- Superficie Predial Mínima: - Talleres y almacenamiento inofensivos: 1.000 m2

- Equipamiento: 500 m2

- Frente Predial Mínimo: - Talleres y almacenamiento inofensivos: 20 m.

- Equipamiento: 15 m.

- Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo:

- Talleres y almacenamiento inofensivos: 0,50

- Equipamiento: 0,60

- Coeficiente Máximo de Constructibilidad: 1,0

-Sistema de Agrupamiento: - Equipamiento: Aislado y Pareado

- Talleres y almacenamiento inofensivos: Aislado

- Altura Máxima de Edificación: Respetando Rasantes según el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Antejardín Mínimo: En vías de 15 m. ó más de ancho: 5 m.

En vías de menos de 15 m. de ancho: 2 m.

- Talleres y almacenamiento inofensivos: 10 m.

D) NORMA ESPECIAL: Como caso de excepción, se admite el uso de suelo industria, correspondiente a un local industrial pesquero existente en la localidad de Niebla, en calle De Los Castellanos, manteniéndose su actual superficie predial. De trasladarse esta industria no se admitirá más el uso industrial en esta zona.

- **ZONA ZC-3:**

A)USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda.

- Equipamiento de escala vecinal de todo tipo;

- Esparcimiento y turismo de todas las escalas excepto discotecas y quintas de recreo.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Densidad Predial Máxima:	125 hab/há.	
- Superficie Predial Mínima:	Vivienda:	400 m2
	Equipamiento:	1.000 m2
-Frente Predial Mínimo:	Vivienda:	14 m.
	Equipamiento:	20 m.
-Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo:	Vivienda:	0,35
	Equipamiento:	0,50
-Coeficiente Máximo de Constructibilidad:	1,0	
-Sistema de Agrupamiento:	Aislado y pareado	

- Altura Máxima de Edificación: Respetando Rasantes según el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Antejardín:	En vías de 15 m. ó más de ancho:	5 m.
	En vías de menos de 15 m. de ancho:	3 m.

- **ZONA ZC-4:**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda;

- Equipamiento de escala comunal y vecinal de todo tipo;

- Esparcimiento y turismo de todas las escalas, excepto discotecas y quintas de Recreo.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Densidad Predial Máxima: 150 hab/há.

- Superficie Predial Mínima: 1.000 m2

- Frente Predial Mínimo: 20 m.

- Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo: Vivienda: 0,25

Equipamiento: 0,40

- Coeficiente Máximo de Constructibilidad: 1,0

- Sistema de Agrupamiento: Aislado

- Altura Máxima de Edificación: Respetando Rasantes según el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Antejardín: 5 m.

- **ZONA ZC-5:**

A)USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Equipamiento :

- Esparcimiento y turismo de todas las escalas

- Talleres y almacenamiento inofensivos

- Infraestructura portuaria;

- Actividades de pesca artesanal;

- Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Densidad Predial Máxima: No se consulta.

- Superficie Predial Mínima: - Talleres y almacenamiento inofensivos: 5.000 m2

- Otros usos: 2.500 m2

- Frente Predial Mínimo: - Talleres y almacenamiento inofensivos: 50 m.

- Otros usos : 30 m.

- Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo: 0,6

- Coeficiente Máximo de Constructibilidad: 1,0

- Sistema de Agrupamiento: Aislado

- Altura Máxima de Edificación: Respetando Rasantes según el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Antejardín Mínimo: 10 m.

Sobre la Ruta T-350: 20 m.

D) NORMA ESPECIAL: Las construcciones en esta zona deberán presentar un diseño que se integre con el paisaje natural en términos de su volumetría, lenguaje arquitectónico y color; asimismo no deberá impedir significativamente la vista al río. Cuando las obras comprometan el borde mismo del río, se deberá presentar un informe de riesgo elaborado por un profesional competente.

En esta zona se deberá potenciar las actividades turísticas y las de pesca artesanal.

- **ZONA ZC – 5 a,**

A) USOS PERMITIDOS:

- Equipamiento:

- Esparcimiento y turismo de todas las escalas

- Talleres y almacenamiento inofensivos

- Infraestructura portuaria;

- Actividades de pesca artesanal;

- Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

- Industria Inofensiva.

B) USOS PROHIBIDOS: Todos los no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Densidad predial máxima: No se consulta.

- Superficie predial mínima:

  - Talleres, Industria inofensiva y almacenamientos inofensivos: 5.000 m².

  - Otros usos: 2.500m².

-Coeficiente de ocupación de suelo: 0,6

-Coeficiente de constructibilidad: 1,0

-Sistema de agrupamiento: Aislado.

- Altura máxima de edificación: Respetando rasantes según el Art. Nº 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

-Antejardín mínimo: 10 m.

Sobre la Ruta T – 350: 20 m.

D) NORMA ESPECIAL:

a) Las construcciones en esta zona deberán presentar un diseño que se integre con el paisaje natural en términos de su volumetría, lenguaje arquitectónico y color; así mismo no deberá impedir significativamente la vista al río. Cuando las obras comprometan el borde mismo del río, se deberá presentar un informe de riesgo elaborado por un profesional competente.-

b) Las industrias que se instalen no podrán verter aguas servidas directas al Río, se deberá por tanto contar con sistema de tratamiento de aguas servidas. Asimismo deberán contar con sistema de tratamiento de agua potable, en el caso de que no tener factibilidad de agua potable de sistema de APR de la localidad de Niebla. Estos sistemas deberán cumplir con Normativa Ambiental Vigente.

c) Las industrias que se instalen al ser inofensivas no podrán producir daños ni molestias a la comunidad, personas o entorno, controlando y neutralizando el

proceso productivo o de acopio, siempre dentro del propio predio e instalaciones, resultando éste inocuo (Extraído del DS 43/92 y DS 75/01 del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo).

- **ZONA ZC-6.**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda;

- Talleres y almacenamiento inofensivos;

- Equipamiento de escala vecinal de todo tipo;

- Esparcimiento y turismo todas las escalas, excepto discotecas y quintas de recreo.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C.- NORMAS ESPECÍFICAS:

- Densidad Predial Máxima: 100 hab/há.

- Superficie Predial Mínima: Vivienda: 500 m2
Talleres y almacenamiento inofensivos: 2.500 m2
Equipamiento: 1.000 m2

- Frente Predial Mínimo: Vivienda: 15 m.
Talleres y almacenamiento inofensivos: 30 m.
Equipamiento: 20 m.

- Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo: Vivienda: 0,30
Talleres y almacenamiento inofensivos: 0,50
Equipamiento: 0,60

- Coeficiente Máximo de Constructibilidad: Vivienda: 0,60
Otros: 1,00

- Sistema de Agrupamiento: Aislado

- Altura Máxima de Edificación: Respetando Rasantes según el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

-Antejardín Mínimo: - Vivienda y equipamiento: 5 m.

- Talleres y almacenamiento inofensivos: 10 m.

- **ZONA ZC-7.**

a) Usos de Suelo Permitidos:

- Equipamientos:

- Comercio vecinal; Esparcimiento y turismo todas las escalas, excepto discotecas y quintas de recreo.

- Talleres y almacenamiento inofensivos;

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Densidad Predial Máxima: No se consulta.

- Superficie Predial Mínima:

- Talleres y almacenamiento inofensivos: 2.500 m2

- Equipamiento: 1.000 m2

- Frente Predial Mínimo:

- Talleres y almacenamiento inofensivos: 30 m.

- Equipamiento: 20 m.

- Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo:

- Talleres y almacenamiento inofensivos: 0,50

- Equipamiento: 0,60

- Coeficiente Máximo de Constructibilidad: 1,00

- Sistema de Agrupamiento: Aislado

- Altura Máxima de Edificación: Respetando rasantes según el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Antejardín Mínimo: - Equipamiento: 5 m.

- Talleres y almacenamiento inofensivos: 10 m.

- **ZONA ZCE-1:**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda;

- Equipamiento de escala vecinal de todo tipo;

- Esparcimiento y turismo de todas las escalas;

- Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Densidad Predial Máxima:	100 hab/há.	
- Superficie Predial Mínima:	- Vivienda:	500 m2
	- Equipamiento:	1.000 m2
- Frente Predial Mínimo:	- Vivienda:	15 m.
	- Equipamiento:	20 m.
- Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo:	- Vivienda:	0,30
	- Equipamiento:	0,50
- Coeficiente Máximo de Constructibilidad:	- Vivienda:	0,60
	- Equipamiento:	1,00
- Sistema de Agrupamiento:	Aislado	

- Altura Máxima de Edificación: Respetando Rasantes según el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. - Antejardín Mínimo: 5 m.

D) NORMA ESPECIAL: Sólo se admitirán construcciones en terrenos con hasta 25% de pendiente natural. No se autorizarán cortes de terreno que superen una altura de 1 piso ó 2,50 m. Proyectos habitacionales multifamiliares y/o turísticos incluirán estudios de mecánica de suelo y planos topográficos del predio, suscritos por un profesional competente, con curvas de nivel a cada 1 m. y a escala mínima de 1:1000, indicando el emplazamiento de la obra.

- **ZONA ZCE-2:**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda;

- Talleres inofensivos;

- Equipamiento de escala vecinal de todo tipo;

- Esparcimiento y turismo de todas las escalas;

- Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

-Densidad Predial Máxima:	50 hab/há.	
-Superficie Predial Mínima:	- Vivienda: 1.000 m2	
	- Talleres inofensivos:	2.500 m2
	- Equipamiento:	1.500 m2
-Frente Predial Mínimo:	- Vivienda:	20 m.
	- Talleres inofensivos:	30 m
	- Equipamiento:	25 m.
-Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo:	- Vivienda:	0,15
	- Talleres inofensivos:	0,50
	- Equipamiento:	0,30
-Coeficiente Máximo de Constructibilidad:	- Vivienda:	0,30
	- Talleres inofensivos:	1,00
	- Equipamiento:	0,60
-Sistema de Agrupamiento:	Aislado	

-Altura Máxima de Edificación: Respetando Rasantes según el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

-Antejardín Mínimo: 5 m.

D) NORMA ESPECIAL: Sólo se admitirán construcciones en terrenos con hasta 25% de pendiente natural. No se autorizarán cortes de terreno que superen una altura de 1 piso ó 2,50 m. Proyectos habitacionales multifamiliares y/o turísticos

incluirán estudios de mecánica de suelo y planos topográficos del predio, suscritos por un profesional competente, con curvas de nivel a cada 1 m. y a escala mínima de 1:1000, indicando el emplazamiento de la obra.

- **ZONA ZCE-3:**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda;

- Talleres inofensivos;

- Equipamiento de escala vecinal de todo tipo;

- Esparcimiento y turismo de todas las escalas;

- Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

-Densidad Predial Máxima:		35 hab/há.	
-Superficie Predial Mínima:		- Vivienda:	1.500 m2
		- Talleres inofensivos:	5.000 m2
		- Equipamiento:	2.500 m2
-Frente Predial Mínimo:	Vivienda:	25 m.	
		- Talleres inofensivos:	50 m
		- Equipamiento:	30 m.
-Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo:		- Vivienda:	0,10
		- Talleres inofensivos:	0,40
		- Equipamiento:	0,20
-Coeficiente Máximo de Constructibilidad:		- Vivienda:	0,20
		- Talleres inofensivos:	0,80
		- Equipamiento:	0,40
-Sistema de Agrupamiento:	Aislado		

-Altura Máxima de Edificación: Respetando Rasantes según el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

-Antejardín Mínimo: 5 m.

D) NORMA ESPECIAL: Sólo se admitirán construcciones en terrenos con hasta 25% de pendiente natural. No se autorizarán cortes de terreno que superen una altura de 1 piso ó 2,50 m. Proyectos habitacionales multifamiliares y/o turísticos incluirán estudios de mecánica de suelo y planos topográficos del predio, suscritos por un profesional competente, con curvas de nivel a cada 1 m. y a escala mínima de 1:1000, indicando el emplazamiento de la obra.

- **ZONA ZCH-1:**

Corresponde al Monumento Histórico del Fuerte (Castillo) Niebla y su entorno inmediato. Sin perjuicio de lo establecido en la Ley Nº 17.288 sobre Monumentos Nacionales, Históricos, Públicos y Arqueológicos, en esta zona sólo se permitirán obras relacionadas con trabajos de investigación, conservación, administración y explotación del patrimonio histórico del Fuerte Niebla.

- **ZONA ZCH-2:**

Zona Histórica de protección arqueológica. Esta zona queda afecta a lo establecido en el artículo 60 del D.S. N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el sentido que los edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, X Región. Asimismo, toda nueva edificación, ampliación o movimiento de tierra quedarán sujetos a dicha autorización previa.

La Dirección de Obras Municipales podrá exigir un informe arqueológico complementario, elaborado por un profesional competente. Dicho informe deberá indicar con precisión la presencia, tipo, características, ubicación y estado de los elementos de interés arqueológico y/o histórico que se hallaren en el predio.

Asimismo, se indicarán las medidas de recuperación, protección y conservación de tales elementos.

Las obras que se autoricen en la Zona ZCH-2 quedarán sujetas a las siguientes condiciones:

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda;

- Equipamiento de escala comunal y vecinal de tipo:

- Esparcimiento y turismo; Comercio; Servicios públicos, profesionales y artesanales; Educación; Cultura.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

-Densidad Predial Máxima:	150 hab/há.
-Superficie Predial Mínima:	1.000 m2
-Frente Predial Mínimo:	20 m.
-Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo:	- Vivienda: 0,25
	- Equipamiento: 0,40
-Coeficiente Máximo de Constructibilidad:	1,0
-Sistema de Agrupamiento:	Aislado
-Altura Máxima de Edificación:	Respetando Rasantes según el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Antejardín Mínimo:	5 m.

- **ZONA ZCR-1:**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda;

- Equipamiento:

- Áreas verdes escalas comunal y vecinal; Esparcimiento y turismo de todas las escalas.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

-Densidad Predial Máxima: 20 hab/há.

-Superficie Predial Mínima: 5.000 m2

-Frente Predial Mínimo: 50 m.

-Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo: - Vivienda: 0,05

- Equipamiento: 0,10

-Coeficiente Máximo de Constructibilidad: - Vivienda: 0,10

- Equipamiento: 0,20

-Sistema de Agrupamiento: Aislado

-Altura Máxima de Edificación: Respetando Rasantes según el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

-Antejardín Mínimo: 5 m.

D) NORMA ESPECIAL: Sólo se autorizarán construcciones en terrenos con hasta 25% de pendiente natural. No se admitirán cortes de terreno. Los proyectos se ajustarán estructuralmente a las pendientes del lugar en que se edifiquen. No se permitirá la tala de árboles ni arbustos nativos. Los proyectos habitacionales multifamiliares y/o turísticos, o que impliquen una superficie construida de más de 140 m2, incluirán estudios de mecánica de suelo y planos topográficos del predio, suscritos por profesionales competentes, con curvas de nivel a cada 1 m. y a escala mínima de 1:1000, indicando el emplazamiento de la obra.

- **ZONA ZCR-2:**

a) Usos de Suelo Permitidos:

- Vivienda

- Equipamiento:

- Áreas verdes escalas comunal y vecinal; Esparcimiento y turismo de todas las escalas.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados precedentemente.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Densidad Predial Máxima: 10 hab/há.
- Superficie Predial Mínima: 10.000 m2
- Frente Predial Mínimo: 70 m.
- Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo: - Vivienda: 0,025
  - Equipamiento: 0,05
- Coeficiente Máximo de Constructibilidad: - Vivienda: 0,025
  - Equipamiento: 0,10
- Sistema de Agrupamiento: Aislado
- Altura Máxima de Edificación: - Vivienda: 1 piso
  - Equipamiento: 2 pisos
- Antejardín Mínimo: 10 m.

D) NORMA ESPECIAL: Sólo se autorizarán construcciones en terrenos con hasta 25% de pendiente natural. No se admitirán cortes de terreno. Los proyectos se ajustarán estructuralmente a las pendientes del lugar en que se edifiquen. No se permitirá la tala de árboles ni arbustos nativos, ni el despojo de su capa vegetal.

Los proyectos incluirán estudios de mecánica de suelo y planos topográficos del predio, suscritos por profesionales competentes, con curvas de nivel a cada 1 m. y a escala mínima de 1:1000, indicando el emplazamiento de la obra y el tipo de vegetación existente.

- **ZONA ZCR-3a:**

Zona de restricción no edificable, de protección de cuencas hidrográficas, bordes de esteros y vertientes, y terrenos de pendientes pronunciadas y/o con alto riesgo de deslizamientos.

La vegetación en esta zona deberá ser preservada e incrementada a fin de evitar la erosión y/o conservar el paisaje natural.

En el caso de esteros y vertientes, la zona de restricción está definida por una franja de 30 m. de ancho mínimo, medidos en 15 m. a ambos lados de su eje y/o lo que indiquen los planos del presente Seccional.

Sólo se admitirán obras que abran caminos o habiliten accesos, paseos peatonales o miradores, y captaciones de agua, siempre que no tengan efectos contaminantes sobre las aguas o que alteren significativamente su curso natural. En estos casos se deberá contar con el permiso de la Dirección de Obras Municipales, para lo cual se exigirá la presentación del proyecto respectivo, donde se indique claramente el emplazamiento y características de la obra, y, cuando corresponda, un informe de la vegetación existente que sería afectada por la misma, ambos suscritos por profesionales competentes.

Esta zona queda sujeta a lo estipulado en el D.S. Nº 609, publicado en el Diario Oficial del 24 de enero de 1979, del Ministerio de Tierras y Colonización, y en el Código de Aguas.

- **ZONA ZCR-3b:**

Zona de restricción no edificable, de protección de acantilados y bordes costeros marítimos.

Se autorizarán obras de defensa y reforzamiento de taludes, así como miradores, los que deberán estar respaldados por proyectos elaborados por profesionales competentes. Las obras deberán contar con la aprobación de la Dirección de Obras Municipales.

Proyectos de acuicultura podrán realizarse en aquellos sectores definidos como aptos para tal actividad, por parte del Servicio Nacional de Pesca y/o la Subsecretaría de Pesca, y que comprende desde Punta Juan Latorre hasta el límite norte del Plan Seccional Costero. En este caso, se admitirán obras de infraestructura que apoyen la actividad acuícola, debiéndose contar con el permiso de la Dirección de Obras Municipales, cuando corresponda. Asimismo, de ser necesario, se exigirán

los estudios y obras que garanticen la estabilidad de taludes y la seguridad de los usuarios, suscritos y ejecutados por profesionales competentes.

Sin perjuicio de lo anterior, esta zona queda regulada, además, por lo dispuesto en el DFL N° 340 de 1960 sobre Concesiones Marítimas; el D.S. N° 223 de 1968, Reglamento General sobre Concesiones Marítimas; así como el D.S. N° 430 del 28 de septiembre de 1991, que fija el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley N° 18.892 de 1989 y sus modificaciones, Ley general de Pesca y Acuicultura.

- **ZONA ZCR-3c**

Zona de restricción no edificable por riesgos de inundación. Corresponde a terrenos en depresión que acumulan aguas lluvias y/o conforman cuerpos de agua permanentes. Esta zona queda regulada por el D.S. Nº 4.363 de 1931, publicado en el Diario Oficial del 31.07.1931, Ley de Bosques, del Ministerio de Tierras y Colonización.

- **ZONA ZCR-4a**

Zona de restricción no edificable, de protección de líneas de alta tensión. Corresponde a una franja de restricción de 15 m. de ancho medidos a 7,50 m. a ambos lados del eje del poste.

De trasladarse la línea de alta tensión, el espacio ocupado por la franja de restricción pasará a formar parte automáticamente de la zona adyacente.

- **ZONA ZCR-4b**

Zona destinada a cementerio y se rige por las disposiciones contenidas en el D.S. Nº 357/70 del Ministerio de salud, Reglamento General de Cementerios.

- **ZONA ZCP**

Zona de protección de terrenos marítimos de playas fiscales, destinados a la recreación de playas y actividades afines como áreas verdes, juegos infantiles, y sus obras complementarias.

Quedan prohibidas actividades que produzcan efectos deteriorantes del tipo auditivo, visual, olfativo y contaminante.

Caletas pesqueras se autorizarán en las playas El Piojo de Niebla y Los Molinos en la localidad del mismo nombre.

Los proyectos y sus obras complementarias requerirán del permiso de la Dirección de Obras Municipales, debiendo contar con el visto bueno previo del Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR) correspondiente.

Sin perjuicio de lo anterior, esta zona queda regulada además, por lo dispuesto en el D.F.L Nº 340 de 1960 sobre Concesiones Marítimas; y en el D.S. Nº 223 de 1968, Reglamento General Sobre Concesiones Marítimas.

SECCIONAL ALTOS DE GUACAMAYO

- **ZONA ZR-2.a**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

    - Áreas verdes de escala mayor y mediana.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: todos los usos no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

- Superficie predial mínima: 10.000 m2

- Coeficiente de ocupación de suelo: 0.00

D) NORMA ESPECIAL: Se permitirá el desarrollo de actividades recreativas y deportivas al aire libre y sus instalaciones respectivas, siempre y cuando se realicen , previamente, los estudios de las obras de relleno, drenaje e ingeniería, suscritos y supervisados competentes, que permitan crear las condiciones adecuadas para dichas actividades, garantizando la seguridad de los usuarios, evitando el estancamiento de aguas superficiales y subterráneas, así como inundaciones, filtraciones, asentamientos, derrumbes o cualquier otra molestia a predios de

terceros. De cumplirse con estos requisitos y con aquellos que la Dirección de Obras Municipales estime convenientes, se aprobará el permiso de construcción de las instalaciones deportivas con las siguientes normas específicas:

- Coeficiente de ocupación de suelo: 0.05

- Sistema de agrupamiento: aislado

- Altura máxima de edificación: según lo establecido sobre rasantes, distanciamientos y sombras en los artículos 2.6.3. y 2.6.11. del D.S.Nª47 de V. y U. de 1992.

- **ZONA ZU-3. c**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda

- Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

- Educación a escala Mediana y Menor; Áreas verdes de escala Mediana; Deportes de todas las escalas, excepto estadios; Esparcimientos de escalas Mayor y Mediana: solo hoteles, moteles y restoranes.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: todos los no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

-Superficie predial mínima : 2.500 m2

-Coeficiente de ocupación de suelo: 0.08

-Sistema de agrupamiento: aislado

-Altura máxima de edificación: 9 m o 3 pisos debiendo en todo caso cumplir con lo establecido sobre rasantes, distanciamiento y sombras en los artículos 2.6.3 y 2.6.11 del D.S. Nº 47 de V y U de 1992.

- Antejardín mínimo: 15 m

- Densidad máxima: 16 hab/há

- **ZONA ZK-V2.a**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda

- Equipamiento de áreas verdes a escala menor

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: todos los no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

-Superficie predial mínima : 1.200 m2

-Coeficiente de ocupación de suelo: 0.30

-Sistema de agrupamiento: aislado

-Altura máxima de edificación: 21 m o 7 pisos, debiendo en todo caso con lo establecido sobre rasantes, distanciamiento y sombras en los artículos 2.6.3 y 2.6.11 del D.S. Nº 47 de V y U de 1992.

- Altura mínima de edificación: 12 m o 4 pisos

- Antejardín mínimo: 5 m

- Densidad máxima: 400 hab/há

- Densidad mínima: 280 hab/há

- **ZONA ZE-4.a**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda

- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

- Educación, a escala Mediana y Menor; Deporte de escala Mediana y Menor, excepto estadios; Esparcimiento, solo escalas Mediana y Menor; Comercio, solo de escala Menor, locales comerciales; Servicios: Públicos y Profesionales, de escalas Mediana y Menor, Artesanales de escala Menor; Salud, de escala Mediana, Clínicas, de escala Menor; Culto y Cultura de todas las escalas; Social de escala Menor

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: todos los no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

-Superficie predial mínima : - Vivienda: 200 m2

- Equipamiento: 800m2

-Coeficiente de ocupación de suelo: - Vivienda: 0.50

- Equipamiento: 0.80

-Sistema de agrupamiento: - Vivienda: Aislado y Pareado

- Equipamiento: Aislado, Pareado y Continuo

-Altura máxima de edificación: Conforme a lo establecido sobre rasantes, distanciamiento y sombras en los artículos 2.6.3 y 2.6.11 del D.S. Nº 47 de V y U de 1992.

- Antejardín mínimo: En calles de anchos menores a 20 m: 2m

En calles de 20 m de ancho o más: 5m

- Densidad máxima: 160 hab/há

- Vías de borde: Las nuevas urbanizaciones y loteos deberán consultar vías de uso público en los bordes que deslinden con la zona ZR-2 a

- **ZONA ZE- 4. b**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Viviendas

- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

- Educación, a escala Mediana y Menor; Seguridad de escala Mediana y Menor, excepto Cárceles y Cuarteles; Deporte de escala Mediana y Menor, excepto Estadios; Esparcimiento, solo escalas Mediana y Menor; Comercio, solo de escala Menor, locales comerciales; Servicios: Públicos, de escalas Mediana y Menor , Profesionales y artesanales de escala Menor; Salud, de escala Mediana, Clínicas, de escala Menor; Cultura , todas las escalas; Social, de escala Menor, áreas verdes de escala Mediana y Menor.

- Actividades productivas: solo talleres inofensivos

- Infraestructura: solo terminales de taxis colectivos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: todos los no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

-Superficie predial mínima : - Vivienda 160 m2

- Equipamiento 500m2

-Coeficiente de ocupación de suelo: - Vivienda 0.50

- Equipamiento 0.80

- Sistema de agrupamiento: - Vivienda: Aislado y Pareado

- Equipamiento Aislado, Pareado y Continuo

- Altura máxima de edificación: Conforme a lo establecido sobre rasantes, distanciamiento y sombras en los artículos 2.6.3 y 2.6.11 del D.S. Nº 47 de V y U de 1992.

- Antejardín mínimo: En calles de anchos menores a 20 m: 2m

En calles de 20 m de ancho o más: 5m

- Densidad máxima: 210 hab/há

- Vías de borde: Las nuevas urbanizaciones y loteos deberán consultar vías de uso público en los bordes que deslinden con la zona ZR-2 a.

- **ZONA ZU-EM**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Viviendas: solamente a partir del segundo piso

- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

- Comercio, de escala Mediana y Menor, a excepción de ferias libres; Salud, de escala Mediana y Menor; Seguridad de escala Mediana y Menor, excepto Cárceles y Cuarteles; Culto y Cultura escala Mediana y Menor; Servicios, escalas Mediana y Menor; Social, de escala Menor; Esparcimiento, solo escalas Mediana y Menor.

Los usos de suelo de Esparcimiento y Comercio ubicados a una distancia igual o inferior a 100 m de la zona ZU – EE, no podrán consultar el expendio y/o consumo de bebidas alcohólicas.

- Actividades productivas: solo talleres inofensivos y establecimientos de impacto similar.

- Actividades Complementarias a la vialidad y el transporte: estaciones de servicio automotriz y locales de venta y expendio de combustibles, playa y locales de estacionamiento.

- Infraestructura: solo terminales de locomoción y taxis colectivos.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: todos los no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

-Superficie predial mínima: 270 m2

-Coeficiente de ocupación de suelo: - Equipamiento 1º y 2º piso: 1.0
sobre 2º piso: 0.6

-Sistema de agrupamiento: Aislado, Pareado y Continuo

-Profundidad máxima de faja continua: 100%

-Altura máxima de edificación: conforme a lo establecido sobre rasantes, distanciamiento y sombras en los artículos 2.6.3 y 2.6.11 del D.S. Nº 47 de V y U de 1992.

-Altura mínima de edificación: 6 m o 2 pisos.

- Antejardín mínimo: será optativo. En caso de consultarse tendrá un ancho mínimo de 2 m.

-Adosamiento: a partir de línea de edificación.

D) NORMA ESPECIAL: Los centros de diversión nocturna, tales como bares, discotecas y similares, podrán ubicarse exclusivamente en predios que tengan frente a la Av. Simpson, al Camino Angachilla T-424 o al Camino a Guacamayo T- 426.

- **ZONA ZU-EA**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

- Estaciones de servicio automotriz y locales de venta y expendio de combustible: playas y locales de estacionamientos

- Equipamientos: solo locales comerciales a escala Menor, complementarios a la actividad principal

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: todos los no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

-Superficie predial mínima: indivisible

- En los demás aspectos se estará a lo dispuesto en el artículo 14 de la ordenanza del presente Plan Regulador Comunal.

- **ZONA ZU-EC**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Vivienda: no se permite

- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

- Comercio sólo de escala Menor; Esparcimiento sólo de escala Menor; Servicios: Públicos y Servicios Profesionales, solo de escala mediana; Artesanales de escala mediana, solo lavanderías y peluquerías

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: todos los no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

-Superficie predial mínima : 2.500 m2

-Coeficiente de ocupación de suelo: 1º y 2º pisos: 1.0

sobre 2º piso: 0.6

-Sistema de agrupamiento: Aislado, Pareado y Continuo

-Profundidad máxima de faja continua: 100%

-Altura máxima de edificación: conforme a lo establecido sobre rasantes, distanciamiento y sombras en los artículos 2.6.3 y 2.6.11 del D.S. Nº 47 de V y U de 1992.

-Altura mínima de edificación: 6 m o 2 pisos, debiendo en todo caso cumplir lo establecido sobre rasantes, distanciamiento y sombras en los artículos 2.6.3 y 2.6.11 del D.S. Nº 47 de V y U de 1992.

- Antejardín mínimo: no se exige

-Adosamiento: a partir de línea de edificación.

D) NORMA ESPECIAL: Los centros de diversión nocturna, tales como bares, discotecas y similares, podrán ubicarse exclusivamente en predios que tengan frente a la Av. Simpson, al Camino Angachilla T-424 o al Camino a Guacamayo T-426.

- **ZONA ZU-EE**

A) USOS DE SUELO PERMITIDO: - Equipamiento de Educación de escala Mayor, Mediana y Menor

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: todos los no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

-Superficie predial mínima : 4 000m2

-Coeficiente de ocupación de suelo: 0.5

-Sistema de agrupamiento : Aislado, Pareado y Continuo

-Profundidad máxima de faja continua: 100%

-Altura máxima de edificación: conforme a lo establecido sobre rasantes, distanciamiento y sombras en los artículos 2.6.3 y 2.6.11 del D.S. Nº 47 de V y U de 1992.

- Antejardín mínimo: en calles de anchos menores de 20 m: 2m

en calles de 20 m de ancho o más: 5m

-Adosamiento: a partir de línea de edificación.

- **ZONA ZU-E I**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

- Culto y Cultura escala Mediana; Seguridad de escala Mediana y Menor, excepto Cárceles y Cuarteles; Servicios: Públicos escala Menor; Salud, de escala Menor.

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: todos los no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

-Superficie predial mínima : 800 m2

-Coeficiente de ocupación de suelo: 0.8

-Sistema de agrupamiento: Aislado, Pareado y Continuo

-Profundidad máxima de faja continua: 100%

-Altura máxima de edificación: Conforme a lo establecido sobre rasantes, distanciamiento y sombras en los artículos 2.6.3 y 2.6.11 del D.S. Nº 47 de V y U de 1992.

-Altura mínima de edificación: 6 m o 2 pisos

- Antejardín mínimo: 2 m

-Adosamiento: A partir de línea de edificación.

- **ZONA ZU-ED**

A) USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- Equipamientos de los siguientes tipos y escalas:

- Áreas verdes a escala Menor; Deportes a escala Mediana y Menor

B) USOS DE SUELO PROHIBIDOS: todos los no señalados como permitidos.

C) NORMAS ESPECÍFICAS:

-Superficie predial mínima : indivisible

-Coeficiente de ocupación de suelo: 0.2

-Sistema de agrupamiento: Aislado

-Altura máxima de edificación: Conforme a lo establecido sobre rasantes, distanciamiento y sombras en los artículos 2.6.3 y 2.6.11 del D.S. Nº 47 de V y U de 1992.

- Antejardín mínimo: 5 m

-Adosamiento: A 30 m de la línea de edificación.

2.12.3 DIRECCIÓN DE OBRAS.

Esta comuna el Director de Obras, que posee el titulo de Ingeniero Constructor, el cual cuenta con otros profesionales a quien pueda delegar algunas funciones, pero siendo el es responsable de las decisiones de ellos. Ya que como existe una gran demanda de trabajo solo algunas veces revisa personalmente las carpetas, el tiempo de respuesta es dentro del plazo reglamentario de 30 días.

Para poder obtener el permiso de edificación, esta comuna exige los mismos documentos que señala la ordenanza general de urbanismo y construcciones, es decir la persona debe acercarse a la Dirección de Obras, en donde le explican los documentos que debe contener la carpeta y si esta contiene todos documentos y no presenta observaciones se le entrega el Permiso, luego que cancele el Derecho Municipal.

2.12.4 INPECCIONES Y RECEPCIONES.

Para las Obras Privadas de uso publico, se designa un revisor independiente inscrito en SERVIU, quien será el encargado de fiscalizar que la obra cumpla con todos los requisitos para la seguridad de la ciudadanía, pero será el Director de Obras quien recepcione la construcción.

Cuando se trate de una Obra publica, como las Municipales, se creara una comisión que realizara la Recepción Provisoria de la obra y posteriormente el Director de Obras realiza la recepción definitiva. En este caso el mandante designar a la persona que fiscalizar ala obra durante su ejecución, pudiendo el Director realizar alguna fiscalización.

En todos los casos anteriores para lograr la recepción definitiva de la obra deben pedir en la Dirección de Obras un formulario llamado"Solicitud de Recepción Definitiva de Obras de Edificación" el cual luego de rellenarlo deben entregarlo en la misma oficina, después de lo cual el Director de Obras acude a la obra en donde hace entrega al propietario de esta el" Acta de Recepción Definitiva de Obras de Edificación".

2.12.5 REGULARIZACIONES.

En esta comuna no se cobra multa por no tener regularizada una construcción, para realizar las regularizaciones se entrega la misma documentación que contiene la carpeta para solicitar el Permiso de Construcción de una obra nueva, la que debe ser aprobada y recepcionada al mismo tiempo.

2.12.6 DIFERENCIAS ENTRE SECTOR RURAL Y SECTOR URBANO.

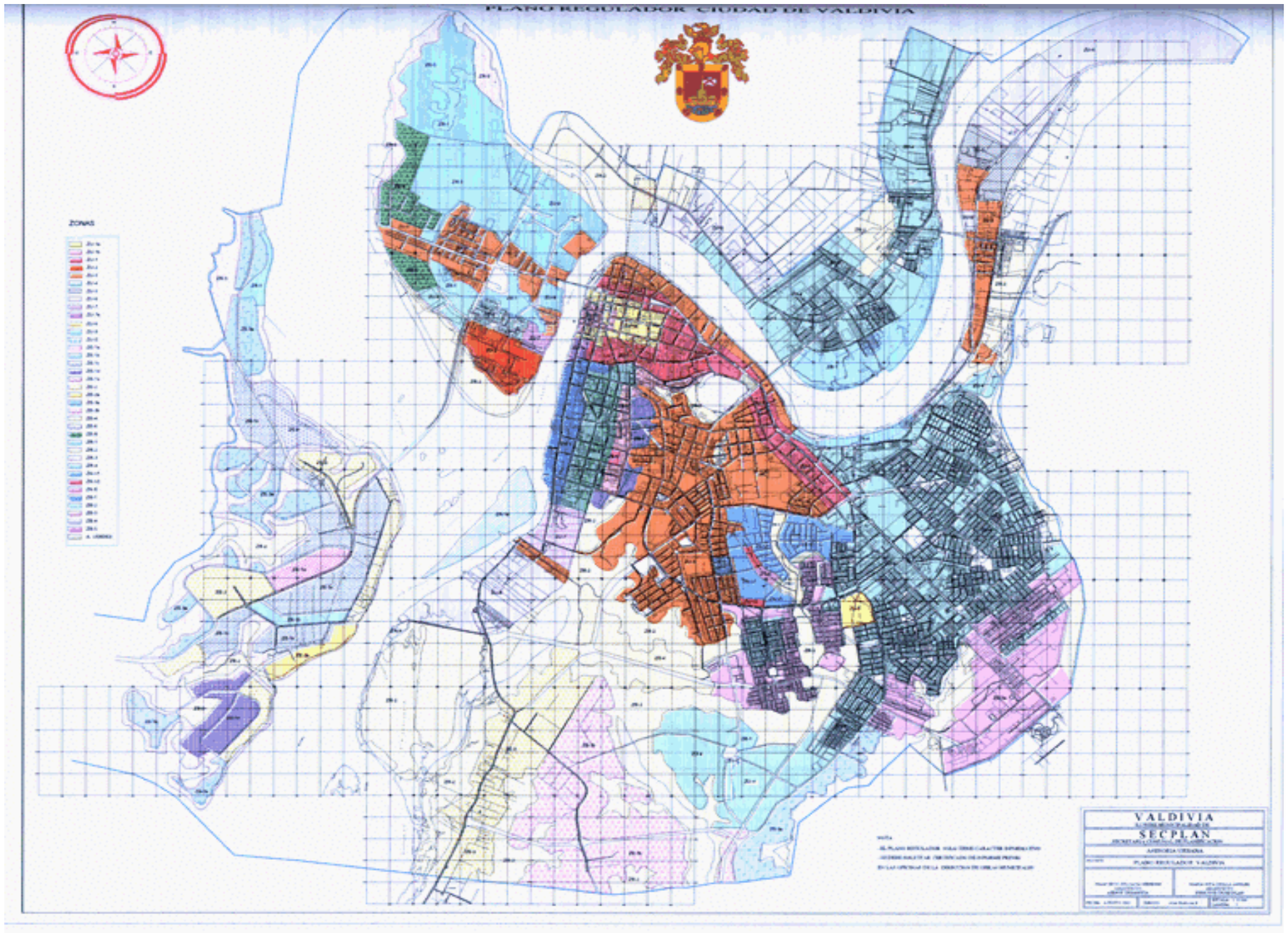
La documentación que deben presentar el Sector Rural y el Sector Urbano, se diferencian en que al primero se le exige que el Certificado de Factibilidad del Suministro de agua potable y alcantarillado sea emitido por el Servicio de Salud y un Certificado de Ruralidad, documentos que serán entregados en la carpeta para la Solicitud del Permiso de Construcción, en cambio en el otro sector este certificado de factibilidad debe ser emitido por la empresa que entrega estos servicios, es decir Aguas Décimas y un Certificado de Informaciones Previas.

2.12.7 DIFERECIAS ENTRE SECTOR PRIVADO Y SECTOR PÚBLICO.

Para el Sector Publico y Sector Privado, la Dirección de Obras exige exactamente la misma documentación, para poder solicitar el Permiso de Construcción. Pero en cuanto a la fiscalización si esta es una obra privada de uso privado no se fiscaliza hasta que el propietario pida la recepción de esta, lo cual

hace si hay un préstamo del banco o un subsidio de por medio, en cambio en la Obra Privada de Uso Publico existe un revisor independiente que es el encargado de fiscalizar la obra y es el Director de Obras el que recepciona. Y en el caso de que sea una Obra Publica se crea una comisión para la recepción provisoria, pero es el Director de Obras u otro profesional de la DOM., el que realiza ocasionalmente una fiscalización, ya que es el mandante es quien designa a la persona que fiscalice la obra durante su ejecución y será el Director quien realice la recepción definitiva para que esta pueda entrar en funcionamiento.

2.12.8 PLANO REGULADOR


PLANO REGULADOR CIUDAD DE VALDIVIA
ZONAS
VALDIVIA
SECPLAN

CAPITULO III:
CUADRO RESUMEN DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS POR LAS COMUNAS DE LA PROVINCIA DE VALDIVIA PARA LA OBTENCION DEL PERMISO DE EDIFICACION

	ANTECEDENTES OBRA NUEVA	O.G.U.C	CORRAL	FUTRONO	LA UNION	LAGO RANCO	LANCO	LOS LAGOS	MAFIL	PAILLACO	PANGUIPULLI	RIO BUENO	SAN JOSE	VALDIVIA
1	Solicitud firmada por Propietario y el Arquitecto	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
a	Lista de documentos y planos firmados por el Arquitecto	X		X	X	X	X	X	X	X		X	X	X
b	Declaración simple del propietario de dominio del predio	X		X	X	X	X	X	X	X		X	X	X
c	Disposiciones especiales, en su caso	X		X	X			X	X	X		X		
d	Los profesionales que intervienen en los proyectos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
e	Si el proyecto consulta edificios de uso publico	X		X	X			X	X	X		X	X	X
f	Si cuenta con revisor independiente e individualizarlo	X		X	X			X	X	X		X	X	X
g	Si cuenta con revisor de Proyecto de Calculo Estructural e individualizarlo	X		X	X			X	X	X		X		
h	Si cuenta con anteproyecto aprobado y vigente que haya servido de base para el proyecto y fotocopia de resolución	X		X	X			X	X	X		X		
2	Fotocopia de Certificado de Informaciones Previas o el que sirvió de base para el anteproyecto	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3	Formulario único de estadística de edificación	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4	Informe de revisor independiente cuando corresponda o del arquitecto bajo declaración jurada	X		X	X		X	X	X	X	X	X	X	X
5	Informe favorable de revisor de proyecto de calculo estructural, cuando corresponda contratación	X		X	X			X	X	X		X		
6	Certificación de factibilidad de dacion de agua potable y alcantarillado emitido por la empresa correspondiente	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
7	Planos de arquitectura numerados, que debera contener												X	X
a	Ubicación del predio	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
b	Emplazamiento de el o los edificios	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
c	Planta de todos los pisos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
d	Cortes y elevaciones	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
e	Planta de cubiertas	X		X	X		X	X	X	X	X	X		
f	Plano de cierro, cuando proyecto lo consulte	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
8	Cuadro de superficies indicando superficies parciales	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X		
9	Plano comparativo de sombras	X		X	X		X	X	X	X		X		
10	Proyecto de calculo estructural cuando corresponda	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
11	Especificaciones técnicas de las partidas contempladas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
12	Levantamiento topográfico	X		X	X			X	X	X		X		
13	Estudios de ascensores, cuando corresponda	X		X	X			X	X	X		X		

Observaciones

1 Comuna de Corral

Además de los documentos señalados en la tabla comparativa exige

* Presupuesto Estimativo de la obra en triplicado.

2 Comuna de Futrono

* Exige los mismos documentos que la O.G.U.C

3 Comuna de La Unión

* Exige los mismos documentos que la O.G.U.C

4 Comuna de Lago Ranco

Además de los documentos señalados en la tabla comparativa exige:

* Certificado de Urbanización cuando corresponda

* Presupuesto Global, cuando corresponda

* Fotocopia pago de profesionales (Arquitecto y Constructor)

* Titulo de Dominio vigente

5 Comuna de Lanco

* Certificado de Factibilidad Electricidad, otorgado por el organismo respectivo.

* Medidas de Control y gestión de calidad (cuando corresponda)

* Certificado de Avalúo del S.I.I

6 Comuna de Los Lagos

* Exigen los mismos documentos que la O.G.U.C

7 Comuna de Mafil

* Exigen los mismos documentos que la O.G.U.C

8 Comuna de Paillaco

* Exigen los mismos documentos que la O.G.U.C

9 Comuna de Panguipulli

Además de los documentos señalados en la tabla comparativa exige:

*Para el Sector Rural se exige Certificado de Ruralidad

* Medidas de Control y gestión de calidad (cuando corresponda)

* Se debe presentar fotocopia del Titulo de cada profesional y su patente vigente.

10 Comuna de Rio Bueno

* Exigen los mismos documentos que la O.G.U.C

11 Comuna de San José

Además de los documentos señalados en la tabla comparativa exige:

* Libro de Obras (se anexara para su timbraje, una vez que tenga el vºbº de pago de expediente respectivo)

* Fotocopia de permisos anteriores

*Fotocopia de recepciones anteriores

*Certificado de Desratización S.S.A

12 Comuna de Valdivia

Además de los documentos señalados en la tabla comparativa exige:

* Libro de Obras (se anexara para su timbraje, una vez que tenga el vºbº de pago de expediente respectivo)

* Fotocopia de permisos anteriores

*Fotocopia de recepciones anteriores

*Certificado de Desratización S.S.A

CAPITULO IV: ANÁLISIS CRÍTICO DE LA PROVINCIA DE VALDIVIA.

- El Director de Obras, en la mayoría de estas comunas, no fiscaliza durante su ejecución las obras que son privadas de uso particular y solo asiste a la recepción de estas cuando el propietario lo solicita, lo que solo ocurre cuando existe un subsidio o un préstamo de un Banco de por medio. Esto ocurre, por que como es el Director de Obras quien aprueba los permisos y estos cumplen con todas las exigencias, confía en que se ejecuten de acuerdo a lo señalado en el proyecto.

  Cuando ocurre esto el Director de Obras esta en una falta, ya que sin la recepción definitiva no se puede hacer uso de la construcción, por lo que el Director debe fiscalizar que la obra cuente con este tramite ya que es su obligación y esto le puede acarrear una sanción administrativa, ya que lo pueden acusar de abandono de funciones.

- En algunas comunas, por ser pequeñas, no se colocan muchos impedimentos para otorgar los permisos de construcción cuando les falta algún documento de menor importancia, ya que los que le importa es que paguen el permiso, lo que es un aporte económico para estas comunas.

- La mayoría de los propietarios de obras privadas de uso particular solo solicitan la recepción de obras, cuando existe un préstamo del Banco o un subsidio de por medio, ya que necesitan tener la recepción definitiva para así poder obtener el dinero que han solicitado.

- En algunas comunas, el Director de obras atiende personalmente los problemas que los ciudadanos tengan con obras en desperfecto, el arreglo de infraestructura en los alrededores de sus viviendas o para pedir trabajo, atendiendo

de esta forma a todo el que quiera a hablar con el si su tiempo se lo permite. Esto es recurrente verlo al visitar las comunas. En algunos casos es el Alcalde el que tiene esta modalidad de atención personalizada, por lo que el Director de Obras debe hacer lo mismo.

- Es imposible no destacar que en casi todas las comunas de Valdivia, el Director de obras es un profesional titulado de la Carrera de Construcción Civil de la Universidad Austral de Chile, por lo que recibí una buena acogida de parte de ellos.
- También es importante señalar que solo algunos Directores de Obras, contaba con un colega a quien delegar funciones, lo que es casi imposible por la falta de ingresos de las municipalidades para contar con otro profesional. A lo que si se recurre es a un técnico que pueda ayudar en la revisión de los papeles que contengan la carpeta.
- En todas las comunas el costo del Permiso de Edificación tiene el valor de 1.5% de presupuesto y la ley señala que se puede pagar hasta en 4 cuotas iguales.

CAPITULO V: COMPOSICIÓN DE LAS DIRECCIONES DE OBRAS Y SUS PROBLEMÁTICAS.

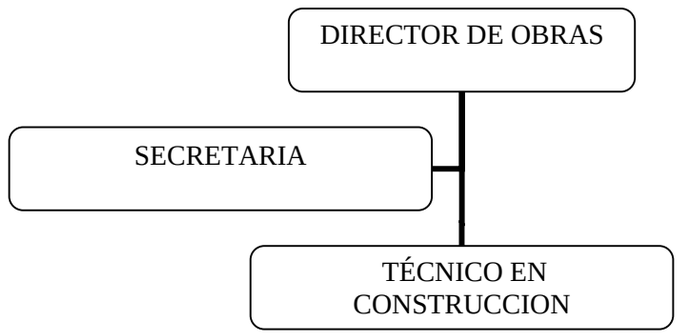
5.1 COMPOSICION DE LAS COMUNAS

5.1.1.- CORRAL

Esta Dirección de Obras esta compuesta por un profesional del área que es el Director de Obras y un Técnico en Construcción, que lo apoya en lo referente a la inspección de las obras en terreno.

El Director de Obras señala que siempre los recursos son limitados, ya que les hace falta otro inspector que fiscalice la gran cantidad de obras que están sin permisos de construcción, lo que ocurre porque la ciudadanía desconoce la reglamentación para la construcción de obras.

Las soluciones que plantea el Director de Obras es que se actualice el Plano Regulador; para así tener un ordenamiento en la comuna y buscar una instancia para dar a conocer a la comunidad el Plan Regulador; ya que por desconocimiento de este, las personas construyen obras a destajo sin permiso de la Dirección de Obras, lo que hace necesario, por ende, otro profesional que desempeñe la labor de fiscalizar para que las obras sin permiso de edificación se regularicen.



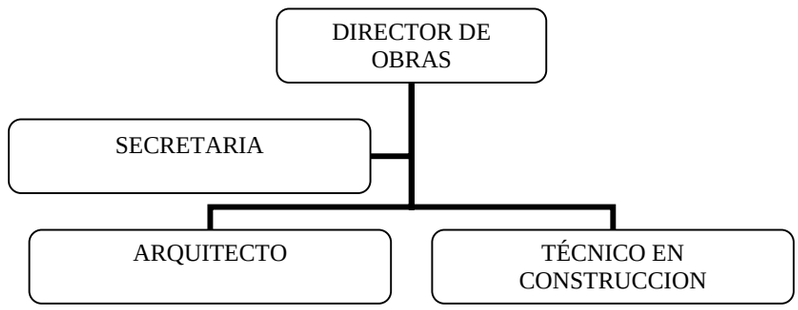
5.1.2.- FUTRONO

La Dirección de Obras esta compuesta por dos profesionales administrativos que son el Director de Obras, un Arquitecto; dedicado a los servicios sociales y a

estudios de proyectos en la comuna, un Técnico en Construcción; encargado de la revisión de los permisos de construcción y la secretaria del Director de Obras.

Los problemas mas importantes que presentan esta comuna es la falta infraestructura y de personal, ya que son pocos y se encargan de muchas cosas como mantención de todo tipo, la ampliación de caminos, las obras de la Municipalidad y las que esta licita.

La solución, mas factible, que requiere esta comuna es la obtención de mas profesionales que le ayuden al Director de Obras, para un mejor desempeño.

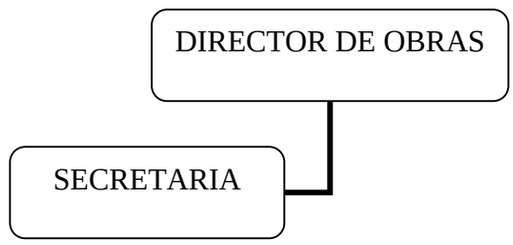


5.1.3.- LA UNIÓN

En esta comuna el Director de Obras es el único profesional encargado de la Dirección de Obras, no existe otro profesional del área.

El problema que presenta esta comuna es la falta de otro profesional y de recursos para tener una mejor infraestructura lo que es primordial.

L a solución mas factible en esta comuna es la entrega de más recursos económicos para la Dirección de Obras, ya que esta no presta y no recibe profesionales a otras comunas ya que es el Alcalde el que debe dar el permiso.

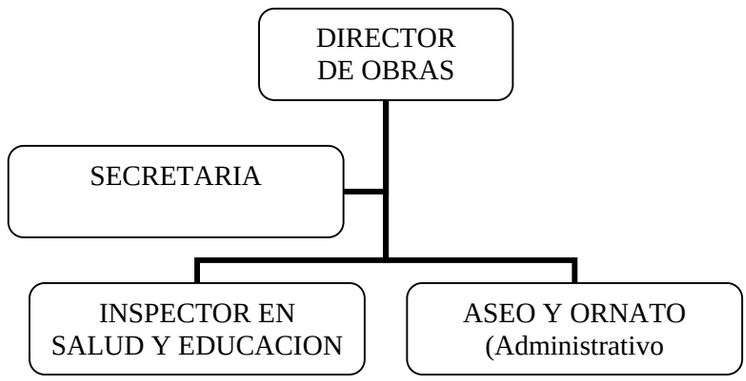


5.1.4.- LAGO RANCO

La Dirección de Obras de esta comuna aparte del Director de Obras, cuenta con un departamento dependiente de ella, que es aseo y ornato, el cual esta dirigido por un administrativo, el Director de Obras cuenta además con un profesional del área encargado solo de recoger los proyectos de salud y educación además de encargarse de la mantención de las obras de estas entidades, por lo cual no puede ayudar al Director en su labores.

El mayor problema que presenta esta Dirección de Obras es la gran cantidad de trabajo que debe realizar el Director de Obras; ya que debe encargarse de las Obras Particulares, de las obras en que invierte el Municipio y además de todo lo referente a los caminos y a las áreas verdes, por lo cual necesita otro profesional a quien delegar funciones para que la Dirección funcione de manera optima.

La solución más factible es que la Municipalidad otorgue recursos para que se aumente la planta de profesionales en la Dirección de Obras y esta pueda dividirse en más secciones.



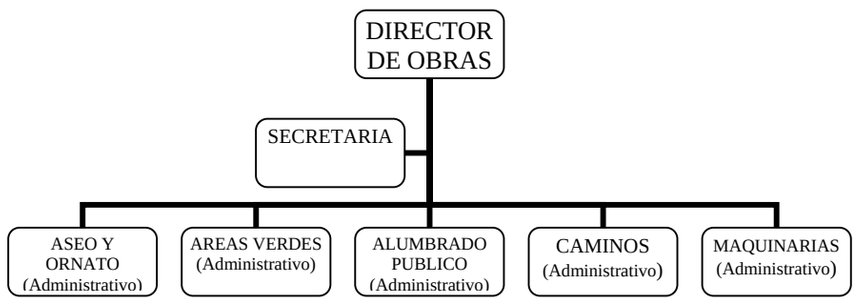
5.1.5.- LANCO

La Dirección de Obras solo cuenta con administrativos, que no son profesionales del área, que se encargan de las áreas verdes, aseo y ornato, alumbrado público, caminos y adquisición de maquinarias. La Secretaria Comunal

de Planificación SECPLAN, le facilita los profesionales a la Dirección de Obras cuando esta necesita estudiar proyectos, ya que esta cuenta con todo tipo de profesionales para el desarrollo de estos.

Los problemas mas importantes que presenta esta Dirección de Obras es la falta de infraestructura; ya que su espacio fisico es reducido, la falta de tecnología; como GPS para medición de caminos, comunicación a través de equipos de radio, un plotter ya que deben viajar a la comuna de Valdivia para plotear planos ya que la ciudad no cuenta con uno, la obtención de personal también es otro problema pero si existiera mas tecnología no seria tan necesario tener mas personal.

La solución que ha implementado esta comuna es la unión con la comuna de Panguipulli en cuanto al apoyo profesional y de convenios en tecnología. Pero todo tendría una mejor solución si la Dirección de Obras contara con los recursos para tener sus propios profesionales y la tecnología necesaria para lograr un buen desempeño.

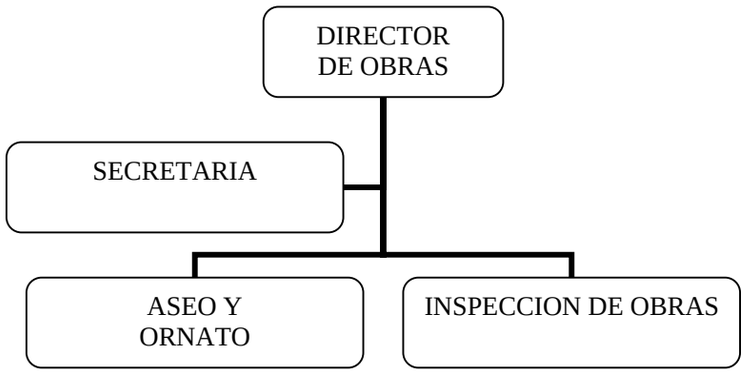


5.1.6.- LOS LAGOS

La Dirección de Obras cuenta con profesionales que se desempeñan en el cargo de Director de Obras, Inspector de Obras y Aseo y ornato.

El Director de Obras señala que el problema mas importante que presenta esta comuna es la falta de personal, ya que cuanta con solo tres profesionales, pero sigue siendo él el responsable de estos departamentos.

La única solución es cambiar la ley Municipal que establece que la cantidad de personal de planta de la Municipal se contrata de acuerdo a la cantidad de habitantes que existe en la comuna.

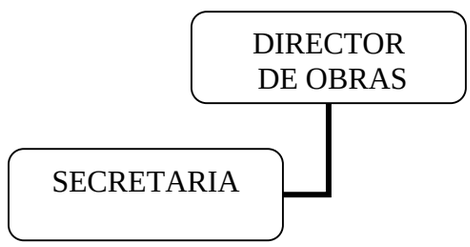


5.1.7.- MÁFIL

La Dirección de Obras solo cuenta con un profesional que es el Director de Obras, no posee otro profesional que lo ayude en el desempeño de sus actividades.

En esta comuna el mayor problema es la falta de profesionales que apoyen al Director de Obras en sus labores.

El problema de la falta de profesionales solo se podría solucionar cambiando la ley municipal de 1992 que tiene esta comuna, ya que esta solo faculta a la Municipalidad para contratar solo un determinado número de personas, por lo cual se necesitan recursos económicos para poder lograr la contratación de más personal especializado.

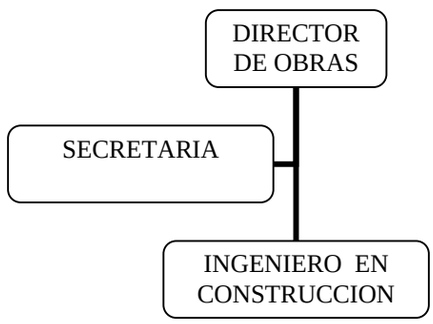


5.1.8.- PAILLACO

La Dirección de Obras cuenta con el Director de Obras y otro profesional que le ayuda, cuando es posible, en la revisión de proyectos, cubicación, presupuesto, inspección de obras y el medio ambiente, por que la mayor parte del tiempo tiene que ayudar a La Secretaria Comunal de Planificación SECPLAN, ya que esta entidad no cuenta con profesionales del área que desarrollen los proyectos. Es por esto que la Dirección de Obras requiere de más profesionales para un mejor desempeño.

El problema mas importante y que necesita inmediata solución es la contratación de otro profesional que se encargue de la fiscalización en terreno de las obras particulares que están en ejecución, ya que como ayudan a SECPLAN se les dificulta mas la fiscalización, esto no se ha podido resolver por falta de recursos financieros en la Dirección de Obras.

El Director de Obras plantea que una solución seria unirse con otra comuna cercana en este caso la de Futrono, para pagar el sueldo de otro profesional que se desempeñara en las dos comunas y la otra solución es que SECPLAN contratara a un profesional dejando libre el que trabaja en la Dirección de Obras. La asociación con la comuna de Futrono no es nueva, ya que trabajan en conjunto hace 5 años en el vertedero.

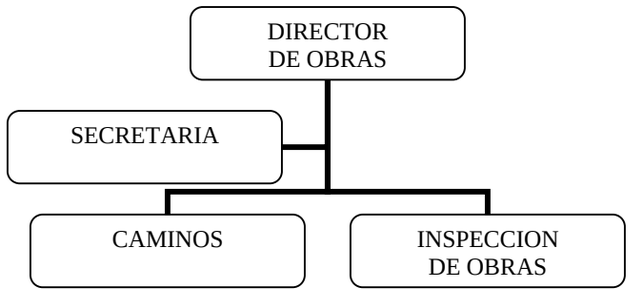


5.1.9.- PANGUIPULLI

En esta comuna las unidades dependientes de la Dirección de Obras son el Departamento de Caminos y el de Inspección de Obras, los cuales son dirigidos por profesionales del área que dan apoyo al Director de Obras en su labor, aunque la responsabilidad sigue recayendo en él.

Como en todas las comunas el problema es la necesidad de mayores recursos para la contratación de mas profesionales para obtener un optimo desempeño en la Dirección de Obras.

La solución que emplea la Dirección de Obras, es el apoyo con profesionales y tecnología que realizan con la comuna de Lanco.

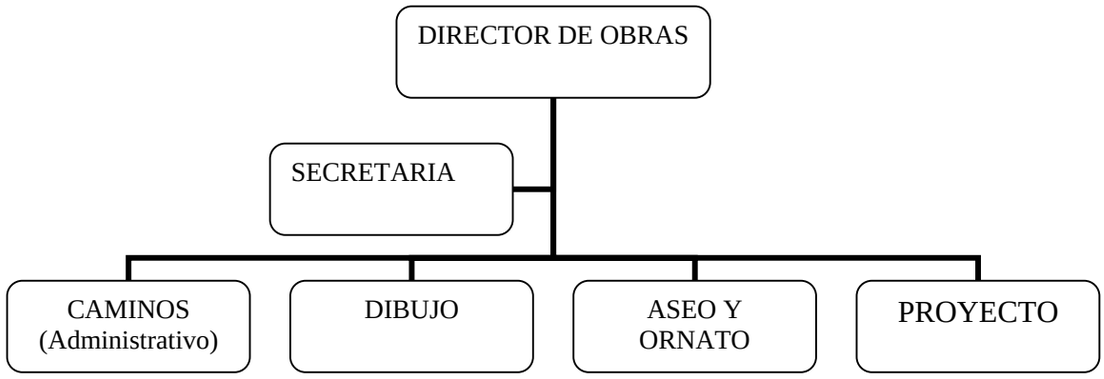


5.1.10.- RÍO BUENO

En esta Dirección de Obras existen cuatro departamentos dependientes de ella, que son el de caminos, de dibujo, de aseo y ornato y de proyecto, la mayoría de estos están dirigidos por profesionales, que ayudan a la Directora de Obras a desempeñar su labor.

La Directora de Obras de esta comuna señala estar bien dentro de la media, por lo cual no presenta grandes problemas, pero como en casi todas las Direcciones de Obras carecen de recursos para desempeñarse de manera optima.

Lo único que daría una solución factible es el aumento de recursos.

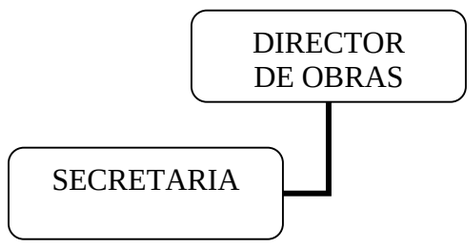


5.1.11.- SAN JOSÉ DE LA MARIQUINA

En la Dirección de Obras solo esta el Director de Obras como único profesional a cargo, no cuenta con nadie que lo ayude, solo cuando el esta de vacaciones el profesional que trabaja en SECPLAN lo reemplaza.

Los problemas mas importantes son la falta de profesionales a quien el pueda delegar funciones, medidas de movilización estable y un ploter ya que deben viajar a la comuna de Valdivia cada vez que necesitan plotear planos de algún proyecto lo que dificulta las actividades.

La solución que plantea el Director de Obras es la contratación de un profesional que lo ayude en sus labores y la compra de un plotter, lo que seria una inversión ya que la comuna de San José no cuenta con uno en la ciudad lo que otorgaría ganancias a la Dirección de Obras, por que toda la comunidad utilizaría este ploter y esta cobraría por su utilización.

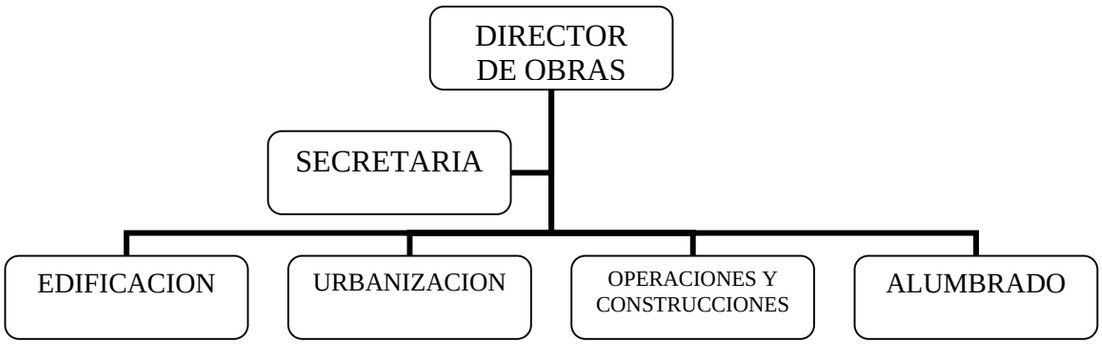


5.1.12.- VALDIVIA

En esta Dirección de Obras existen cuatro departamentos dependientes de ella, que son el de Edificación, Urbanización, Operaciones y Construcciones y Alumbrado, que están ha cargo de profesionales.

En esta comuna el problema más importante que existe es la falta de personal especializado.

La solución seria invertir en la contratación de personal especializado.



5.2 PROBLEMÁTICA

En todas las comunas el problema principal; es la falta de recursos económicos, lo que trae como consecuencial a falta de personal y de infraestructura, lo que les impide desarrollar de forma optima sus funciones.

La falta de profesionales es otro problema que debe enfrentar la Dirección de Obras, lo que ocurre por los escasos recursos que le designa la Municipalidad, esto acarrea que sea el Director de Obras el que se desempeñe en variadas funciones y no tenga en quien delegar funciones como la realización de una fiscalización más exhaustiva de las obras que no cuentan con permiso de edificación.

La falta de infraestructura también es un importante problema que deben enfrentar las Direcciones de Obras, ya que en algunas comunas; no poseen el espacio fisico adecuado para desarrollar sus funciones, no poseen ploter por lo que deben viajar a la comuna de Valdivia para poder plotear planos, no poseen movilización propia , no poseen tecnología par aun mejor control de las obras, como por ejemplo radio de transmisión para comunicarse con la gente que trabaja en las obras, no poseen los suficiente computadores, entre otros.

5.3 LEGISLACIÓN

De acuerdo a la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, ley Nº18.695, en su artículo Nº135: Dos o más municipalidades, pertenezcan o no a una misma provincia o región, podrán constituir asociaciones municipales para los efectos de facilitar la solución de problemas que les sean comunes o lograr el mejor aprovechamiento de los recursos disponibles.

Estas asociaciones podrán tener por objeto:

a) La atención de servicios comunes;

b) La ejecución de obras de desarrollo local;

c) El fortalecimiento de los instrumentos de gestión;

d) La realización de programas vinculados a la protección del medio ambiente, al turismo, a la salud o a otros fines que les sean propios;

e) La capacitación y el perfeccionamiento del personal municipal, y

f) La coordinación con instituciones nacionales e internacionales, a fin de perfeccionar el régimen municipal.

Los convenios que celebren las municipalidades para crear asociaciones municipales deberán consultar, entre otros aspectos, los siguientes:

a) La especificación de las obligaciones que asuman los respectivos asociados;

b) Los aportes financieros y demás recursos materiales que cada municipio proporcionará para dar cumplimiento a las tareas concertadas;

c) El personal que se dispondrá al efecto, y

d) El municipio que tendrá a su cargo la administración y dirección de los servicios que se presten u obras que se ejecuten.

Estos convenios deberán contar con el acuerdo de los respectivos concejos.

Según el Art. Nº 137; Los fondos necesarios para el funcionamiento de las asociaciones, en la parte que corresponda al aporte municipal, se consignarán en los presupuestos municipales respectivos. Los municipios asociados no podrán afianzar ni garantizar los compromisos financieros que las asociaciones contraigan y éstos no darán lugar a ninguna acción de cobro contra aquellos.

Respecto del personal mencionado en la letra c) del artículo anterior, no regirá la limitación de tiempo para las comisiones de servicio que sea necesario ordenar, cuando se trate de personal municipal.

Según el Art. Nº138; Ninguna corporación, fundación o asociación municipal, creada o que se cree en virtud de ésta u otras leyes, podrá contratar empréstitos.

5.4 SOLUCIONES

5.4.1.- Que las Municipales cuenten con más recursos para destinar una mayor cantidad de dinero a las Direcciones de Obras, para que estas puedan invertir en la contratación de profesionales del área y puedan adquirir la infraestructura que necesitan para tener un óptimo desempeño en sus labores. Una solución factible a este problema seria realizar una exhaustiva fiscalización dela sobras que no poseen permiso de edificación, logrando así que estas se regularicen lo que provocaría que los propietarios de estas obras tendrían que pagar contribuciones sobre el avalúo fiscal de las propiedades, determinado por el SII y este monto recaudado se destinaría a los fondos de las Municipalidades de las comunas, las que podrían invertir más recursos en las Direcciones de Obras.

5.4.2.- Una solución factible y práctica es que entre dos comunas cercanas creen convenios y así unan una parte de sus recursos para contratar un profesional que ayude en la fiscalización en terreno o en el estudio de proyectos en las Direcciones de Obras de las comunas, para así ayudarse mutuamente y realizar una labor optima.

<u>CONVENIOS EXISTENTES</u>

a) Lanco – Panguipulli.

b) Futrono – Paillaco.

<u>CONVENIOS POSIBLES</u>

a) Corral – Valdivia.

Aunque estas comunas se encuentran a 60.9 Km. de distancia aproximadamente, la comuna de Valdivia podría prestar apoyo profesional a la comuna de Corral, para la fiscalización de obras que no poseen permiso de

edificación, aunque sea una vez a la semana, ya que este es uno de los mayores problemas que enfrenta la Dirección de Obras.

b) Máfil – San José de la Mariquina.

A pesar de que estas comunas están solo a 12.19 Km. de distancia aproximadamente, no han creado ningún convenio lo que les seria de gran ayuda a las dos, ya que estas presentan falta de profesionales lo que podría solucionar uniendo parte de sus recursos para contratar un profesional que se desempeñe en las dos comunas.

c) La Unión – Río Bueno.

Estas comunas están distanciadas tan solo por 10.5 Km., por lo que es factible que Rio Bueno por tener mas profesionales le pueda prestar un profesional a la comuna de La Unión la cual se podría comprometer a pagar parte del salario del profesional, lo que seria de gran ayuda para esta comuna ya que no posee otro profesional aparte del Director de Obras, lo que ayudaría a una mejor fiscalización y aun rápido estudio de proyectos.

d) Río Bueno – Lago Ranco.

Aunque estas comunas están a una distancia de 44 Km. aproximadamente, es posible que se apoyen con profesionales cuando les sea indispensable, como puede ser en el caso de estudios de proyectos o en lo referente a la fiscalización, como Rio Bueno cuenta con mas profesionales podría realizar lo que haría con La Unión, lo que se resumiría en que Lago Ranco le ayudara en el pago del salario de el profesional que prestara sus servicios en la comuna.

e) Los Lagos – Paillaco.

Estas comunas están distanciadas por 28.3 Km. aproximadamente, estas comunas se encuentran muy cerca por lo que podrían juntar parte de sus recursos y contratar un profesional que se desempeñe en las dos comunas, ya que las dos no cuentan con mas de tres profesionales lo que les ayudaría en el desempeño las funciones de la Dirección de Obras.

5.4.3.- En cuanto al problema de las comunas que tienen que viajar a Valdivia a plotear sus planos creo que seria conveniente que las comunas más alejadas como Río Bueno y Lanco adquirieran el plotter, lo que seria de gran ayuda para las comunas cercanas ya que el viaje que realizarían seria de menor coste y de menor tiempo, esto no es tan factible, pero es una solución que beneficiaría a muchas comunas que tienen este problema ya la vez le reportaría ingresos a las comunas que los tuvieran

CONCLUSIONES

Al visitar las comunas y darse cuenta que algunas no cuentan con Plano Regular, y por ende, no tiene Ordenanza Comunal, nace la pregunta de ¿Porqué los legisladores de estas comunas le han dado tan poca importancia a algo tan relevante?, ya que sin este instrumento publico no se puede regularizar las construcciones y cada ciudadano puede edificar donde quiera sin importarle que esto moleste al resto de la ciudadanía y el mayor problema es que el Director de Obras no puede hacer nada al respecto ya que la ley no lo respalda, por el hecho de que no existe Plano Regulador.

En algunas comuna existe una falta de fiscalización de parte de la Dirección de Obras, en las Obras Privadas de uso Particular; como las viviendas particulares, ya que después de otorgarle el Permiso de Edificación se desentienden de estas obras, y solo en el caso de que el propietario solicite la recepción de estas, el Director de Obras u otro profesional acude a recepcionarla, en caso contrario no es recepcionada. Pero también existen comunas en donde hay una comunicación cercana con el Director de Obras, el cual responde dudas y guía al propietario en la construcción de estas obras. Es así, como también algunas comuna cuentan con un documento en el cual se detallan los antecedentes que son necesarios para la obtención del Permiso de Edificación, lo que facilita enormemente los tramites a la hora de entregar la carpeta y apresura el tiempo de respuesta del Director de Obras.

Además me di cuenta que al realizar esta investigación me familiarice con los procedimientos administrativos que se requieren para la obtención de los Permisos de Construcción, lo que me ayudara a tener un mejor conocimiento al momento de ejercer mi profesión. Cabe destacar además que para lograr el desarrollo de esta tesis tuve que entrevistarme con cada Director de Obras de cada comuna, los que

me contaron sus experiencias y realidades ejerciendo como tales, lo que me entrega un mejor conocimiento de las funciones que estos desempeñan y la gran responsabilidad que recae en ellos al momento de realizarse una edificación en su comuna.

El problema más grande que enfrentan las Direcciones de Obras de las comunas de la Provincia de Valdivia es la falta de profesionales a quienes poder delegar funciones, ya que ellos deben realizar la todas las funciones que requiere la Dirección de Obras. Es por esto que es de suma importancia otorgarle a las Direcciones de Obras los recursos necesarios para la contratación de más profesionales en las comunas. Además de el problema antes mencionado nacen otros como la falta de fiscalización de las obras, que es necesaria para poder realizar regularizaciones de las obras que no presentan permiso de construcción ya si obtener recursos económicos para las Municipalidades por concepto de pago de contribuciones. Y de aquí se desliga otro problema que es la falta de infraestructura y tecnología que la mayoría de las comunas presentan en sus Direcciones de Obras lo que dificulta el buen desempeño de la labores de estas.

ANEXOS

ANEXO 1:
TABLA COMPARATIVA DE CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES, EDUCACIONALES Y CASA HABITACIONAL Y EDIFICIOS

	ANTEPROYECTO	INDUSTRIA	EDUCACIONAL	HABITACIONAL Y EDIFICIOS
Solicitud completa de Edificación Nueva para….	X*	X	X	X
Levantamiento del terreno	X			
Estudio de Rasantes	X			
% Ocupación del Suelo	X			
% Constructibilidad	X			
Calculo de Estacionamientos	X			
Nº y fecha de Anteproyecto aprobado		X	X	X
Certificado de Informes Previos	X	X	X	X
Certificado de Numero (línea)	X	X	X	X
Ficha de Catastro		X	X	X
Hojas Estadísticas INE		X	X	X
Patentes vigentes de Profesionales		X	X	X
Copia Certificado de Titulo		X	X	X
Fotocopia RUT Propietario		X	X	X
Declaración Jurada del Propietario		X	X	X
Fotocopia ultimo recibo de contribuciones		X	X	X
Libro de Obras		X	X	X
Certificado de Factibilidad Instalación de Agua y Alcantarillado para.		X	X	X
Certificado de Calificación para Industria		X		
Certificado de Factibilidad suministro Eléctrico		X	X	X
Planos de Arquitectura		X	X	X
Especificaciones Técnicas		X	X	
Planos de Estructura		X	X	X
Plano de Emplazamiento		X	X	
Cálculo de Superficies			X	

* Solicitud Completa Anteproyecto

ANEXO 2: ESQUEMA DE TRAMITES PARA LA CONSTRUCCION

(según la Asociación de Oficinas de Arquitectos)

		OBRA NUEVA	AMPLIACION (+100m2)	MODIFICACION PERMISO	OBRA MENOR	DEMOLICION	INSTALACION FAENAS
1	Listado de documentos y planos firmados por el arquitecto	O	N	O	N	N	N
2	Certificado de informaciones previas vigentes	O	O	O	O	N	N
3	Formulario de estadística de edificación	O	O	S	S	N	N
4	Informe de revisor independiente	S	S	S	S	N	N
5	Factibilidad de agua potable y alcantarillado	O	S	S	S	N	N
6	Planos de arquitectura	O	O	O	O	O	O
	Plano de Ubicación	O	S	S	O	N	N
	Plano de Emplazamiento	O	S	S	S	O	N
	Plano de todos los pisos	O	S	S	S	N	N
	Cortes y Elevaciones	O	S	S	S	N	N
	Planta de Cubierta	O	S	S	S	N	N
	Plano de Cierro	O	S	S	S	N	N
7	Cuadro de Superficies	O	O	S	S	N	N
8	Plano comparativo de sombras	S	S	S	S	N	N
9	Plano de estructura *	O	S	S	N	N	N
10	Especificaciones técnicas y normas contra incendio	O	O	S	N	N	N
11	Levantamiento topográfico**	S	N	N	N	N	N
12	Presupuesto de Demolición	S	S	N	S	O	S
13	Certificado de desratización	S	N	N	N	O	S
14	Informe profesional competente***	S	N	N	N	S	S
15	Presupuesto de obras	O	S	S	O	O	O
16	Declaración del profesional competente indicando que la edificación cumple con la normativa vigente	N	N	N	O	N	N
17	Informe de calidad de suelo y riesgos	S	N	N	N	N	N
18	Lista de modificaciones a cada plano	N	N	O	N	N	N
19	Copia permiso anterior	N	N	O	N	N	N

* Edificios de uso públicos y edificaciones clase A y B Art.5.1.7 OGU yC

** De acogerse a Art.1.4.8 completar información

***Demolición en construcciones pareadas.

**** Cumpliendo con los Quórum exigidos en la ley 19.537, individualizando las unidades del condominio implicadas y las obras a realizar.

O = Obligatorio S = Obligatorio solo si procede N = No se requiere

ANEXO 1: FORMULARIOS TIPO PARA LAS GESTIONES ADMINISTRATIVAS.

a) Solicitud de Certificado de Informaciones Previas

b) Certificado de Informaciones Previas.

c) Solicitud de Permiso de Edificación

d) Permiso de Edificación

e) Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación.

f) Certificado de Aprobación de Anteproyecto de Edificación

g) Solicitud de Certificado de Numero

h) Certificado de Numero

i) Solicitud de Recepción Definitiva de Obras de edificación

j) Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación

k) Acta de Recepción Definitiva de Obras de Edificación.

l) Certificado de Instalación Eléctrica Interior

m) Formulario Único de Estadísticas INE

l) Solicitud de Factibilidad

SOLICITUD DE CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

I. MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA

DIRECCION DE OBRAS

	NUMERO
1	
	FECHA
2	

IDENTIFICACIÓN DEL INTERESADO

APELLIDO PATERNO O RAZÓN SOCIAL	APELLIDO MATERNO	NOMBRES	ROL ÚNICO TRIBUTARIO
3			
REPRESENTANTE LEGAL			ROL ÚNICO TRIBUTARIO
4			

DIRECCION	FONO	FAX / E - MAIL
4		

LOCALIDAD	COMUNA
5	

FIRMA DEL INTERESADO O REPRESENTANTE

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD

CALLE O CAMINO	NÚMERO	ROL DE AVALÚO DEL SII
6		
NÚMERO DE SITIO	MANZANA	LOTEO
7		

CROQUIS DE UBICACIÓN
8

9	SUPERFICIE TOTAL (m2)	

NOTA: LAS MEDIDAS INFORMADAS SON DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL SOLICITANTE

Form. E-1

INSTRUCCIONES PARA LA SOLICITUD DE CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS.

Línea 1 Número correspondiente a la solicitud, a llenar por la Dirección de Obras

Línea 2 Fecha correspondiente a la solicitud, a llenar por la Dirección de Obras

Línea 3 Nombre completo del interesado que solicita el certificado. Este puede ser una persona natural o jurídica.
En caso que el solicitante sea una persona jurídica, en esta línea debe identificarse a la persona natural que en representación de la persona jurídica solkicita el certificado. El rol único tributario debe corresponder al solicitante, ya sea que actúe en su propia representación o en representación de una persona jurídica.

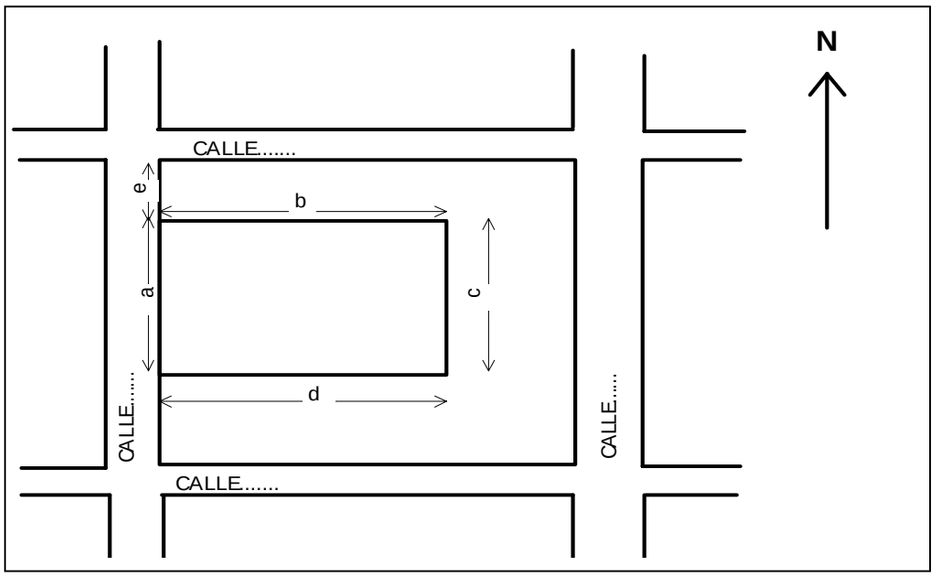
Línea 4 Calle, número municipal y departamento, teléfono y fax , cuando corresponda, del domicilio del interesado

Línea 5 Datos de localidad y comuna donde se sitúa el domicilio del interesado.

Línea 6 Calle o camino al cual da frente la propiedad y por la cual se accede a ésta. Cuando exista número otorgado por la Municipalidad debe indicarse éste, en caso contrario deberá señalarse su ausencia. En la columna de la derecha debe indicarse el número de rol asignado por el Servicio de Impuestos Internos a la propiedad cuidando la exactitud de este dato que identifica la propiedad para todos los efectos. Esta información deberá ser verificada por la Dirección de Obras para lo cual el interesado deberá acompañar fotocopia o presentar al momento de ingreso de la solicitud una boleta de pago de contribuciones u otro documento que permita la verificación indicada

Línea 7 En los casos de predios provenientes de planos de loteos aprobados por la municipalidad deberán indicarse en las columnas de esta línea los datos correspondientes al loteo, la manzana y el número de sitio.

Línea 8 Se deberá elaborar, en lo posible en el formulario, un croquis con la ubicación del predio sobre el cual se solicita el certificado. Dicho croquis se elaborará a una escala adecuada con el norte hacia arriba conforme al siguiente modelo:



Línea 9 Superficie total del predio.

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

I. MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA

DIRECCION DE OBRAS

	CERTIFICADO Nº	DE FECHA
1		
	SOLICITUD Nº	DE FECHA
2		

CERTIFICADO DE NUMERO

	A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE		ROL DE AVALUOS
3			
	LOTEO O POBLACION	MANZANA	SITIO
4			
	LOCALIDAD		
5		LE HA SIDO ASIGNADO EL Nº	

CONDICIONES TÉCNICO URBANÍSTICAS

6	CONTENIDAS EN (DECRETOS O RES. APROBATORIA CON FECHAS)	
7	ÁREA, ZONA O SECTOR EN QUE SE EMPLAZA	

LÍNEAS OFICIALES

	NOMBRE VÍA	TIENE ANTEJARDÍN DE
8		
	LA LÍNEA OFICIAL SE ENCUENTRA A	
9		
	LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA POR DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA EN	SE ACOMPAÑA PLANO
10		
	LA VÍA SE CLASIFICA	SU URBANIZACIÓN ES
11		
	PARA RESOLVER LA INSUFICIENCIA DE URBANIZACIÓN DEBEN EJECUTARSE LAS SIGUIENTES OBRAS	
12	☐ PAVIMENTACIÓN ☐ ALCANTARILLADO ☐ OTROS (especificar)	
	☐ AGUA POTABLE ☐ ELECTRICIDAD	

	NOMBRE VÍA	TIENE ANTEJARDÍN DE
8		
	LA LÍNEA OFICIAL SE ENCUENTRA A	
9		
	LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA POR DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA EN	SE ACOMPAÑA PLANO
10		
	LA VÍA SE CLASIFICA	SU URBANIZACIÓN ES
11		
	PARA RESOLVER LA INSUFICIENCIA DE URBANIZACIÓN DEBEN EJECUTARSE LAS SIGUIENTES OBRAS	
12	☐ PAVIMENTACIÓN ☐ ALCANTARILLADO ☐ OTROS (especificar)	
	☐ AGUA POTABLE ☐ ELECTRICIDAD	

	NOMBRE VÍA	TIENE ANTEJARDÍN DE
8		
	LA LÍNEA OFICIAL SE ENCUENTRA A	
9		
	LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA POR DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA EN	SE ACOMPAÑA PLANO
10		
	LA VÍA SE CLASIFICA	SU URBANIZACIÓN ES
11		
	PARA RESOLVER LA INSUFICIENCIA DE URBANIZACIÓN DEBEN EJECUTARSE LAS SIGUIENTES OBRAS	
12	☐ PAVIMENTACIÓN ☐ ALCANTARILLADO ☐ OTROS (especificar)	
	☐ AGUA POTABLE ☐ ELECTRICIDAD	

USOS DE SUELO PERMITIDOS Y SUS CONDICIONES

CONDICIONES		USOS DE SUELO PERMITIDOS Y RESTRINGIDOS			
		USO 1	USO 2	USO 3	USO 4
13	SISTEMAS DE AGRUPAMIENTO				
14	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD				
15	PORCENTAJE DE OCUPACION DE SUELO				
16	ALTURA EDIFICACION Nº DE PISOS				
17	ADOSAMIENTOS				
18	DISTANCIAMIENTO 1er P				
	DISTANCIAMIENTO 2do P				
	DISTANCIAMIENTO 3º y sgtes				
19	RASANTES				
	NIVEL DE APLICACIÓN				
20	SUPERF. PREDIAL MIN.				
	FRENTE PREDIAL MIN.				
21	DENSIDAD MINIMA				
	DENSIDAD MAXIMA				
22	ALTURA CIERROS				
	% TRANSPARENCIA				
23	ESTACIONAMIENTOS				
24	OTRAS DISPOSICIONES				

25	PAGO DERECHOS	

DIRECTOR DE OBRAS

Form. E-2

INSTRUCCIONES PARA EL LLENADO DEL FORMULARIO DE CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS.

Línea 1 Número y fecha de emisión del certificado, a llenar por la Dirección de Obras

Línea 2 Número y fecha de la solicitud correspondiente a este certificado

CERTIFICADO DE NUMERO

Línea 3 Calle o vía principal a la cual tiene frente la propiedad y por la cual se accede a ella o, cuando corresponda, calle o vía en cuyo frente se le asigna el número municipal. El nombre de la calle debe indicarse completo y debe corresponder al nombre asignado por el Plan Regulador o por decretos municipales que hubieren fijado su denominación con posterioridad a la promulgación del plan o cuando éste no existiere.
En la celda extrema derecha, indicar el rol de avalúos del Servicio de Impuestos Internos concordante con la información entregada por el interesado en la solicitud correspondiente.

Línea 4 Indicar nombre de población, villa o loteo al que pertenece el terreno, según corresponda y a continuación, el número de manzana y sitio correspondientes asignados en el plano de loteo.

Línea 5 Cuando corresponda a una comuna que cuenta con diferentes localidades pobladas deberá completarse esta información
A continuación se anotará el número municipal asignado al predio por el Director de Obras Municipales.

CONDICIONES TÉCNICO URBANÍSTICAS

Línea 6 Instrumentos de Planificación Territorial que regulan el área, la zona o el sector en que se emplaza el predio. Deberán indicarse los Instrumentos oficiales de mayor detalle que corresponda aplicar y en los casos que éste no exista debe dejarse constancia que las normas que se aplicarán corresponderán a las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante O.G. U.C.

Línea 7 Debe identificarse el área la zona o el sector en que se emplaza el predio. En los casos en que éste este emplazado en más de una zona o sector subsector deberá acompañarse croquis explicativo acotando las porciones del terreno situadas en las diferentes zonas o sectores. Dicho croquis será numerado, formará parte de este certificado y copia de él se archivará con la copia del certificado que se archiva en la Dirección de Obras Municipales. Si el terreno está emplazado parcial o totalmente en áreas de protección o de riesgo ello deberá indicarse en esta línea.

LÍNEAS OFICIALES
Los siguientes 3 recuadros (líneas 8 a 12) definen las condiciones asociadas a las vías que delimiten el terreno:

Línea 8 Se identificará la calle de mayor jerarquía a la cual enfrente el predio. En los casos en que éste enfrente a más de una calle y que éstas tengan la misma jerarquía y clasificación se procederá a identificar las calles conforme al siguiente orden de precedencia; norte, oriente, poniente y sur.
En la celda de la derecha, se indicará, expresada en metros lineales, la distancia que debe adoptarse entre la línea oficial y la línea de edificación (antejardín).

Línea 9 Se indicará la distancia a la cual se encuentra la línea oficial con respecto al elemento de referencia que permita su verificación. La distancia se expresará en metros lineales. El elemento de referencia puede corresponder al eje de las calzadas actualmente existentes que enfrentan la propiedad, soleras existentes, cierros de propiedades vecinas o que enfrenten, calle de por medio, al predio para el cual se extiende este certificado.

Línea 10 Se indicará el ancho total de la faja afectada por la declaratoria de utilidad pública dispuesta por el instrumento de planificación, indicándose a continuación si la propiedad privada se encuentra parcial o totalmente afectada por esta declaratoria. En caso que la propiedad se encuentre afectada se deberá indicar la distancia que media entre el cierro actual y la línea oficial.
En la celda de la derecha se verificará que se adjunte plano en que se indiquen gráficamente estas exigencias y otras que pudieren afectar al terreno, como líneas oficiales quebradas o no paralelas a deslindes, áreas de restricción, servidumbres, etc.

Línea 11 Debe indicarse la clasificación de la vía indicada, conforme a las definiciones del Capítulo 3 del Título 2 "De la planificación" de la Ordenanza General y de acuerdo a lo dispuesto por el Instrumento de Planificación que corresponda. En la celda de la derecha debe indicarse si la urbanización es suficiente o insuficiente, en el último caso deberá completarse en la línea 12 las medidas exigidas para resolver la insuficiencia.

Línea 12 En esta línea deben indicarse las obras de urbanización que debe realizar el interesado con el objeto de resolver la insuficiencia de urbanización que se hubiere informado en la línea 11, marcando el casillero correspondiente.

USOS DE SUELO PERMITIDOS Y SUS CONDICIONES
El siguiente recuadro relaciona en Forma de matriz los distintos usos de suelo permitidos y/o restringidos en el terreno de acuerdo al Plan Regulador Comunal, con las condiciones edificación que se debe cumplir según el capítulo 6 de la O.G.U.C. y el P.R.C.

Línea 13 Indicar, para los distintos usos de suelo permitidos, si el tipo de agrupamiento de la edificación puede ser aislado, pareado o continuo.

Línea 14 Indicar, para los distintos usos de suelo, el coeficiente de constructibilidad correspondiente.

Línea 15 Indicar, para los distintos usos de suelo, el porcentaje de ocupación de suelo permitido.

Línea 16 Indicar, para los distintos usos de suelo, la altura máxima permitida para edificación continua, expresada en metros o número de pisos.

Línea 17 Indicar, para los distintos usos de suelo, las condiciones de altura y porcentaje longitudinal de adosamiento permitido.

Línea 18 Indicar, para los distintos usos de suelo, los distanciamientos mínimos exigidos entre los deslindes y la edificación en 1º, 2º y 3º y siguientes pisos.

Línea 19 Indicar ángulo de rasantes y su nivel de aplicación.

Línea 20 Indicar superficie predial mínima y frente predial mínimo exigidos.

Línea 21 Indicar densidades prediales mínima y máxima.

Línea 22 Indicar altura máxima y el porcentaje mínimo de transparencia que debe cumplir el cierro.

Línea 23 Indicar cantidad mínima de estacionamientos exigidos por unidad de superficie, para los distintos usos de suelo.

Línea 24 Esta línea y las siguientes son para indicar otras disposiciones no consideradas entre las anteriores o bien para
completar detalles de alguna de ellas. También se podrá anotar aquí disposiciones especiales que puedan afectar al terreno o las vías que lo circundan, como por ejemplo si el terreno se encuentra afecto, en todo o en parte, a zona de riesgo, a franjas de servidumbre de paso y/o eléctricas, si existieran exigencias de plantaciones y ornato que puedan afectar a las vías que circundan el terreno, etc.

Línea 25 Indicar monto de derechos a cancelar por emisión del presente cerrtificado.

SOLICITUD DE PERMISO DE EDIFICACIÓN

I. MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA

DIRECCION DE OBRAS

	NUMERO
1	
	FECHA
2	

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD URBANO ☐ RURAL ☐

	CALLE O CAMINO		NÚMERO	ROL DE AVALÚO
3				
	SITIO	MANZANA	LOTEO	
4				
	LOCALIDAD		PLANO Nº	
5				

DECLARACION JURADA DEL PROPIETARIO

6	YO
7	ROL ÚNICO TRIBUTARIO Nº
8	DOMICILIADO EN CALL NÚMERO
9	DE LA COMUNA DE CIUDAD DE
	DECLARO BAJO JURAMENTO SER DUEÑO DEL BIEN RAÍZ UBICADO EN CALLE
10	NÚMERO DE LA COMUNA DE
11	QUE SE ENCUENTRA INSCRITO A SU NOMBRE
12	A Fs. NÚMERO AÑO
13	DEL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE
	EN EL CUAL SE PROYECTA LLEVAR A LA PRÁCTICA LA EDIFICACIÓN PARA LA
	CUAL SE SOLICITA EL PERMISO DEL QUE LA PRESENTE DECLARACIÓN
	FORMA PARTE INTEGRANTE.

OTROS DATOS DEL PROPIETARIO

	TELEFONO	FAX / E - MAIL
14		
	REPRESENTANTE LEGAL	
15		
	RUT REP. LEGAL	
16		

FIRMA DEL PROPIETARIO O REP. LEGAL

IDENTIFICACIÓN DEL ARQUITECTO PROYECTISTA

	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	ROL ÚNICO TRIBUTARIO	FIRMA
17			
	PROFESIONAL COMPETENTE	PATENTE PROFESIONAL	
18			
	DIRECCION	COMUNA	FONO-FAX
19			

CARACTERISTICAS DEL PROYECTO

	SOLICITAN QUE SE APRUEBE EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN DE			
20				
	DESTINO PRINCIPAL		ES UN EDIFICIO DE USO	
21				
	ACOGIDO A LAS DISPOSICIONES LEGALES DE			
22				
	CERT. DE INFORMACIONES PREVIAS Nº	DE FECHA	INFORME DEL REVISOR INDEPENDIENTE Nº	DE FECHA
23				

24	LOTEO Y CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA		NO ☐	SI ☐
	SOLICITUD DE APROBACION DE SUBDIVISION O LOTEO			
25	NÚMERO		FECHA	

PERMISOS ANTERIORES

		NUMERO Y FECHA		NUMERO Y FECHA
26	PERMISO ORIGINAL		RECEP. FINAL ORIGINAL Nº	
27	OTROS PERMISOS		OTRAS RECEPCIONES	
28	OTROS PERMISOS		OTRAS RECEPCIONES	
29	OTROS PERMISOS		OTRAS RECEPCIONES	
30	CUENTA CON ANTEPROYECTO APROBADO		NO ☐	SI ☐
31	NÚMERO		FECHA	

PROFESIONALES QUE INTERVIENEN EN EL PROYECTO:

REVISOR INDEPENDIENTE

	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	ROL ÚNICO TRIBUTARIO	FIRMA
32			
	PROFESIONAL COMPETENTE	PATENTE PROFESIONAL	
33			
	DIRECCION	COMUNA	FONO-FAX
34			

CALCULISTA

	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	ROL ÚNICO TRIBUTARIO	FIRMA
32			
	PROFESIONAL COMPETENTE	PATENTE PROFESIONAL	
33			
	DIRECCION	COMUNA	FONO-FAX
34			

CONSTRUCTOR

	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	ROL ÚNICO TRIBUTARIO	FIRMA
32			
	PROFESIONAL COMPETENTE	PATENTE PROFESIONAL	
33			
	DIRECCION	COMUNA	FONO-FAX
34			

INSPECTOR TÉCNICO

	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	ROL ÚNICO TRIBUTARIO	FIRMA
32			
	PROFESIONAL COMPETENTE	PATENTE PROFESIONAL	
33			
	DIRECCION	COMUNA	FONO-FAX
34			

SUPERVISOR

	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	ROL ÚNICO TRIBUTARIO	FIRMA
32			
	PROFESIONAL COMPETENTE	PATENTE PROFESIONAL	
33			
	DIRECCION	COMUNA	FONO-FAX
34			

SUPERFICIES

35	PISO	SUP. PROYECTADA	CANTIDAD	SUP. EXISTENTE	CANTIDAD	SUPERFICIE TOTAL
	SUBTE		1		1	0,00
	SUB. TIPO .....AL....					0,00
	SUBTE 2		1		1	0,00
	SUBTE 1		1		1	0,00
	PISO 1		1		1	0,00
	PISO 2		1		1	0,00
	PISO 3		1		1	0,00
	PISO 4		1		1	0,00
	PISO TIPO .....AL....					0,00
	PISO		1		1	0,00
	PISO		1		1	0,00
	PISO		1		1	0,00
	PISO		1		1	0,00
	PISO		1		1	0,00
	PISO		1		1	0,00
36	TOTAL SOBRE SUELO	0,00		0,00		**0,00**
	TOTAL SUBTERRANEOS	0,00		0,00		**0,00**
	TOTAL CONSTRUIDO	0,00		0,00		**0,00**

	RESUMEN SUPERFICIES	SUPERFICIE m²	
37	SUPERFICIE DEL TERRENO (EXCLUÍDAS AREAS AFECTAS A CESIONE		OCUPACIÓN DE SUELO Y CONSTRUCTIBILIDAD
38	SUPERFICIE CONSTRUCCIONES EXISTENTES (SIN SUBTERRANEOS)	0,00	
39	SUPERFICIE TOTAL QUE PROYECTA CONSTRUIR (SIN SUBTERRÁNEO	0,00	
40	SUPERFICIE TOTAL (EXISTENTE MAS PROYECTADA, S/SUBTERR.)	0,00	
41	SUPERFICIE DE PROYECCIÓN SOBRE EL SUELO		#¡DIV/0!
42	CONSTRUCTIBILIDAD DEL PROYECTO		#¡DIV/0!

	SUPERFICIES SEGÚN DESTINO		SUPERFICIE (m²)
43	DESTINO PRINCIPAL		
44	OTROS DESTINOS		
45	OTROS DESTINOS		
46	OTROS DESTINOS		
47	ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS		
48	ESTACIONAMIENTOS DESCUBIERTOS		
49	TOTAL ESTACIONAMIENTOS		
50	BODEGAS		
51	ESPACIOS COMUNES CUBIERTOS		
52	OTROS		
53	OTROS		
54	SUPERFICIE TOTAL (EXCLUÍDOS ESTACIONAMIENTOS DESCUBIERTOS)		**0,00**

CÁLCULO DE DERECHOS MUNICIPALES

	DESTINO	SUPERFICIE	CLASIFICACIÓN	COSTO UNITARIO	PRESUPUESTO
55					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
56	PRESUPUESTO TOTAL				**0,00**
57	% DERECHOS				
58	DERECHOS				**0,00**

59 ANTECEDENTES QUE DEBE ADJUNTAR EL INTERESADO

- ☐ CERTIF. DE FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO
- ☐ LISTA DE TODOS LOS PLANOS
  - ☐ UBICACIÓN
  - ☐ EMPLAZAMIENTO
  - ☐ PLANTA GENERAL DE TODOS LOS PISOS
  - ☐ ELEVACIONES
  - ☐ CORTES PRINCIPALES
  - ☐ PLANTA DE CUBIERTAS
- ☐ ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
- ☐ PLANO DE CIERRO DEFINITIVO
- ☐ MEDIDAS DE CONTROL Y GESTIÓN DE CALIDAD
- ☐ LIBRO DE OBRAS
- ☐ CÁLCULO DE ESTABILIDAD SEGUN TÍTULO 5 CAP. 6 DE LA O.G.C.U.
- ☐ PLANOS DE ESTRUCTURA (SÓLO PARA EDIFICACIONES DE CLASES A Y B, Y PARA EDIFICIOS QUE REUNAN PUBLICO TALES COMO ESCUELAS, HOSPITALES, S. DE ESPECTÁCULOS, LUGARES DE CULTO.)
  - ☐ PLANTA FUNDACIONES DE CADA PISO O GRUPO DE P. IGUALES.
  - ☐ SECCIONES GENERALES
  - ☐ DETALLES DE ESTRUCTURA
  - ☐ DETALLES DE JUNTAS DE DILATACIÓN ENTRE CUERPOS
- ☐ MEMORIA DE CÁLCULO DE SUPERFICIES EDIFICADAS
- ☐ DECLARACION JURADA SIMPLE DE PROPIEDAD
- ☐ INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE
- ☐ LISTADO Y PATENTES DE PROFESIONALES
- ☐ FORMULARIO DE ESTADÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN

OBSERVACIONES AL PROYECTO

60

61 FECHA NOTIFICACIÓN

FECHA ENMIENDAS

FIRMA REVISOR MUNICIPAL	FIRMA REVISOR MUNICIPAL
FIRMA PROYECTISTA	FIRMA PROYECTISTA

Form. E-8

Form. E-8

SOLICITUD DE PERMISO DE EDIFICACIÓN

Línea 1 Número de la presente solicitud, asignado por la Dirección de Obras.

Línea 2 Fecha de presentación de la presente solicitud.

A.- DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD.
En el recuadro pertinente se deberá indicar si la propiedad se encuentra situada en área rural o urbana de conformidad al certificado de informaciones previas emitido previamente por la municipalidad y que se encuentre vigente.

Línea 3 Calle o camino al cual da frente la propiedad y por el cual se accede a ésta. A continuación, número asignado por el Director de Obras a la propiedad y finalmente, rol de avalúo de la misma. Toda esta información debe corresponder a la contenida en el certificado de informaciones previas.

Líneas 4 y 5 Se incluirán las informaciones solicitadas las que en todo deben corresponder al certificado de informaciones previas emitido previamente por la municipalidad y que se encuentre vigente.

B.- DECLARACION JURADA DEL PROPIETARIO
Línea 6 Indicar nombre completo del persona natural o razón social si se trata de una persona jurídica.

Línea 7 Indicar el rol único tributario de la persona jurídica o de la persona natural individualizada como propietario en la línea anterior.

Línea 8 y línea 9 Indicar los datos de la dirección del propietario individualizado en las líneas anteriores.

Línea 10 hasta línea 13 Completar los datos del inmueble conforme al certificado de dominio vigente.

C.- OTROS DATOS DEL PROPIETARIO
Línea 14 Indicar teléfono y fax del propietario

Línea 15 En los casos en que el propietario actúe a través de un representante, se deberá indicar en esta línea el nombre completo de la persona natural que actúa en tal calidad y su número de rol único tributario.

Línea 16 Indicar en esta línea el número de rol único tributario del representante legal.

D.- IDENTIFICACIÓN DEL ARQUITECTO PROYECTISTA.
línea 17 Nombre completo, apellidos y número del rol único tributario, en caso que el proyectista corresponda a persona natural. En aquellos casos en que éste corresponda a una persona jurídica, se indicará en esta línea la razón social y el número del rol único tributario de la sociedad..

Línea 18 Nombre completo del profesional que asume como proyectista responsable. A continuación, su patente profesional y enseguida la firma del proyectista. En caso que la patente corresponda a la sociedad en cuya representación actúa, deberá acreditar la competencia mediante fotocopia simple del título profesional

Llínea 19 Calle, número municipal y departamento cuando corresponda, del proyectista. A continuación, la comuna donde se encuentra dicha dirección. Enseguida el número de teléfono y fax del proyectista, si procede.

E.- CARACTERISTICAS DEL PROYECTO
Línea 20 Señalar si el proyecto corresponde a: obra nueva; ampliación o alteración de una edificación existente. Se entenderá como alteración la definición contenida en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Línea 21 El destino que se solicita informar corresponde al destino mayoritario de la edificación distingiéndose entre la vivienda y los diferentes destinos indicados en los Capítulos 4 al 14 del Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. A continuación indicar si el edificio proyectado corresponde a un edificio de uso público o nó de acuerdo a la definición de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Línea 22 Las disposiciones legales que deben detallarse corresponden a: conjunto armónico; edificación de interés arquitectónico; monumento nacional; zona típica; vivienda económica; etc.

Línea 23 Indicar el número y la fecha de certificado de informaciones previas mediante el cual hubieren sido informadas las condiciones urbanísticas mediante las cuales se elaboró el proyecto que se solicita aprobar. Si existiera informe de revisor independiente indicar en esta línea el número y la fecha de dicho informe.

Línea 24 y 25 Debe indicar mediante una marca sobre el recuadro correspondiente si la solicitud corresponde a un proyecto de loteo con construcción simultánea conforme al inciso 7º del artículo 5.1.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y al artículo 7.2.6. de la misma ordenanza. En los casos que correspondan a loteo con construcción simultánea se deberán ingresar simultáneamente la presente solicitud de permiso de edificación y la solicitud de loteo, debiendo señalar su número y fecha.

Línea 26 a línea 29 indicar el número del primer permiso que se hubiere otorgado para edificar en la propiedad y de los otros permisos y recepciones otorgados en ella.

Línea 30 y 31 Consignar si el proyecto cuenta con anteproyecto aprobado. En caso afirmativo, indicar número y fecha del correspondiente certificado.

F.- PROFESIONALES QUE INTERVIENEN EN EL PROYECTO.
En las líneas siguientes deberá señalarse los datos requeridos respectivamente para los suiguientes profesionales:
Revisor Independiente, Calculista, Constructor, Inspector Técnico y Supervisor (en caso de que esta función sea asumida por un profesional distinto al arquitecto proyectista).

línea 32 Debe indicarse, en caso que el profesional corresponda a persona natural, los datos de nombre completo, apellidos y número del rol único tributario. En aquellos casos en que éste corresponda a una persona jurídica, se indicará en esta línea la razón social y el número del rol único tributario de la sociedad..

Línea 33 Indicar nombre completo del profesional competente que asume como responsable. En la celda central deberá indicarse su patente profesional. En la celda derecha deberá estampar su firma. En caso que la patente corresponda a la sociedad en cuya representación actúa, deberá acreditar la competencia mediante fotocopia simple del título profesional

Llínea 34 Debe indicarse, la calle, el número municipal y el departamento, cuando corresponda, del profesional. En la columna central deberá indicarse la comuna donde se encuentra dicha dirección. En la columna de la derecha se indicará el número de teléfono y fax del profesional, si procede.

G.- SUPERFICIES
Línea 35 y siguientes El presente cuadro de superficies debe ser llenado por el interesado de acuerdo al proyecto presentado. En caso de existir subterráneos repetitivos, señalarlos en la fila "SUBTE ..... AL ....." . En caso de existir pisos tipo repetitivos, señalarlos en la fila "PISO TIPO ..... AL ....."

Línea 36 Anotar los totales de la sumatoria por columnas.

Líneas 37 a 42 A llenar por la Dirección de Obras Municipales, completar los datos solicitados de acuerdo al proyecto presentado y después de la revisión de los cuadros contenidos en las líneas 35 a 36.

Líneas 43 a 54 A llenar por la Dirección de Obras Municipales, completar los datos solicitados de acuerdo al proyecto presentado y después de la revisión de los cuadros adjuntos. Los destinos contemplados en las filas “OTROS” deben corresponder a los diferentes destinos indicados en los capítulos 4 al 14 del Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construccciones.

H.- CÁLCULO DE DERECHOS MUNICIPALES
Línea 55 A llenar por la Dirección de Obras Municipales dejándose constancia de los parámetros relevantes mediante los cuales fueron calculados los derechos municipales.

Línea 56 A llenar por la Dirección de Obras Municipales, indicará el presupuesto total de la obra, estimado en pesos, sobre el que se calculan los derechos municipales que debe pagar el permiso de obra.

Línea 57 A llenar por la Dirección de Obras Municipales, indicará el porcentaje utilizado para calcular los derechos.

Línea 58 A llenar por la Dirección de Obras Municipales, indicará el valor en pesos de los derechos municipales que debe pagar el permiso de obra.

I.- ANTECEDENTES
Línea 59 En este recuadro el interesado deberá indicar en detalle todos los antecedentes entregados con la presente solicitud verificándolos según listado incluído confeccionado en base a los artículos 5.1.6. y 5.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

I.- OBSERVACIONES AL PROYECTO
Línea 60 En este recuadro el Director de Obras pondrá en conocimiento del proyectista las observaciones al proyecto.

Línea 61 Se dejará constancia de la fecha de la notificación de las observaciones, como también de la fecha en que el proyectista ingrese las enmiendas correspondientes.
En ambos casos deberán firmar el proyectista y el revisor municipal según corresponda en señal de toma de conocimiento y por la responsabilidad que les competa.

PERMISO DE EDIFICACIÓN

I. MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA

DIRECCION DE OBRAS

	NUMERO PERMISO	FECHA
1		
	SOLICITUD Nº	FECHA
2		

SE CONCEDE PERMISO DE		EXPEDIENTE Nº
3		

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD URBANO ☐ RURAL ☐

CALLE O CAMINO		NÚMERO	ROL DE AVALÚO
4			
SITIO	MANZANA	LOTEO	PLANO
5			
INSCRIPCION CBR A FOJAS	NUMERO	AÑO	CBR DE
6			

IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

APELLIDO PATERNO O RAZÓN SOCIAL	APELLIDO MATERNO	NOMBRES	ROL ÚNICO TRIBUTARIO
7			
REPRESENTANTE LEGAL			ROL ÚNICO TRIBUTARIO
8			

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

EDIFICIO DE USO		SUPERFICIE DEL TERRENO	
9			
DESTINO PRINCIPAL		NÚMERO DE PISOS SOBRE EL SUELO NATURAL	
10			
SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		SUPERFICIE SOBRE NIVEL TERRENO	SUPERFICIE SUBTERRÁNEOS
11			
LEYES A QUE SE ACOGE		LOTEO Y EDIFIC. SIMULTANEA	PERMISO URBANIZACION Nº
12		SI ☐ NO ☐	

SUPERFICIE EDIFICADA, DISTRIBUCION, DESTINO Y PRESUPUESTO

	PISOS	SUPERFICIE	CANT. UNIDAD.	DESTINO	PRESUPUESTO		
					CLASIFICACIÓN	VALOR / m2	SUBTOT. VALOR
13	SUBTE						0
14	SUB. TIPO .... AL						0
15	SUBTE 2						0
16	SUBTE 1						0
17	PISO 1						0
18	PISO 2						0
19	PISO 3						0
20	PISO 4						0
21	PISO TIPO .... AL						0
22	PISO						0
23	PISO						0
24	PISO						0
25	PISO						0
26	PISO						0
27	**TOTALES**	0,00					**0,00**

PAGO DERECHOS

28	PRESUPUESTO	
29	1,5 % DE DERECHOS	
30	TOTAL DERECHOS	0,00

DIRECTOR DE OBRAS

Form. E-9

PERMISO DE EDIFICACIÓN

Línea 1 Número asignado por la Dirección de Obras al presente permiso y fecha de emisión del mismo,

Línea 2 Número y fecha de la solicitud que originó el presente permiso.

Línea 3 Señalar si el proyecto corresponde a: obra nueva; ampliación o alteración de una edificación existente. Se entenderá como alteración la definición contenida en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

A.- DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD.
En el recuadro pertinente se deberá indicar si la propiedad se encuentra situada en área rural o urbana de conformidad al certificado de informaciones previas vigente emitido previamente por la municipalidad.
Línea 4 Calle o camino al cual da frente la propiedad y por el cual se accede a ésta. A continuación, número asignado por el Director de Obras. En la siguiente celda, el rol de avalúo de la propiedad. Toda esta información debe corresponder a la contenida en el certificado de informaciones previas vigente emitido previamente por la municipalidad.

Línea 5 Se incluirán las informaciones solicitadas las que en todo deben corresponder al certificado de condiciones previas válido para el proyecto.

Línea 6 Anotar los datos de inscripción de la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, los que aparecen en la escritura respectiva.

B.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO.
Línea 7 Deberá indicarse con precisión el nombre completo del propietario actual del predio. Este puede ser persona natural o persona jurídica para lo cual deberá llenarse esta línea según corresponda. En la columna de la derecha deberá indicarse el rol único tributario del propietario.

Línea 8 En los casos en que el propietario actúe a través de un representante, se deberá indicar en esta línea el nombre completo de la persona natural que actúa en tal calidad y su número de rol único tributario.

C.- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Línea 9 Se debe indicar si el edificio proyectado corresponde a un edificio de uso público o no de acuerdo a la definición de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. A continuación, indicar la superficie del terreno excluídas las superficies de las áreas afectadas por declaratoria de utilidad pública.

Línea 10 El destino que se solicita informar corresponde al destino mayoritario de la edificación distinguiéndose entre la vivienda y los diferentes destinos indicados en los Capítulos 4 al 14 del Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. A continuación indicar la altura total, expresada en pisos, que contempla el proyecto aprobado. No se incluye en la altura en pisos los niveles subterráneos ni las salas de máquinas e instalaciones colocadas sobre la cubierta de la edificación.I

Línea 11 Indicar la superficie edificada total del proyecto; a continuación la superficie construída sobre el nivel de suelo natural que ha servido como base para el cálculo del coeficiente de constructibilidad y finalmente la superficie construida en subterráneo para cuya definición se estará a lo indicado en el Nº2 del artículo 5.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Línea 12 Las disposiciones legales que deben detallarse corresponden a: conjunto armónico; edificación de interés arquitectónico; monumento nacional; zona típica; vivienda económica; ó construcción y subdivisión simultánea. A continuación marcar el recuadro correspondiente respecto de si se trata o no de un loteo con edificación simultánea, indicando número de permiso de urbanización correspondiente.

D.- DISTRIBUCION Y DESTINO DE SUPERFICIES PROYECTADAS
En este recuadro, para cada piso o subterráneo individualizado, se anotará en la respectiva columna la información requerida, que debe ser coincidente con la contenida en los planos del proyecto:

1ra Columna Se deberá completar con el número de piso o subterráneo.

2da Columna Indicar superficie construida por piso, en metros cuadrados.

3ra Columna Indicar la cantidad de unidades repetitivas a la que corresponde la superficie antes señalada.

4ta Columna Indicar destino de la superficie proyectada.

5ta Columna Indicar Clasificación de la edificación por piso o grupo de pisos según circular MINVU vigente

6ta Columna Indicar valor unitario de la edificación por piso o grupo de pisos según circular MINVU vigente.

7ma Columna Indicar sub total de valor estimado por piso o grupo de pisos.

Línea 13 a 16 Señalar información solicitada en columnas para subterráneos. En línea 13 se indicará información para subterráneos iguales, que se consideran como unidades repetitivas.

Línea 17 a 26 Señalar información solicitada en columnas para pisos sobre el nivel del suelo. En línea 20 se indicará información para pisos tipo, que se consideran como unidades repetitivas.

Línea 27 Indicar totales por columna

Línea 28 Señalar presupuesto sobre el que se calculará el pago de derechos.

Línea 29 Indicar porcentaje que se aplicará al presupuesto para el cálculo de derechos.

Línea 30 Indicar total de derechos a cancelar

SOLICITUD DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN

I. MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA

DIRECCION DE OBRAS

	INGRESO
1	
	FECHA
2	

INFORMACIÓN PROVISTA POR EL INTERESADO

DATOS DE LA PROPIEDAD URBANO ☐ RURAL ☐

	DIRECCION (CALLE O CAMINO)		NÚMERO	ROL DE AVALÚO
3				
	SITIO	MANZANA	LOTEO	
4				
	LOCALIDAD		PLANO Nº	
5				
	INSCRIPCION C.B.R. A FOJAS	NUMERO	AÑO	C.B.R. DE
6				

IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	ROL ÚNICO TRIBUTARIO	FIRMA
7			
	REPRESENTANTE LEGAL	ROL UNICO TRIBUTARIO	
8			
	DIRECCION	COMUNA	FAX / E - MAIL
9			

IDENTIFICACIÓN DEL ARQUITECTO PROYECTISTA

	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	ROL ÚNICO TRIBUTARIO	FIRMA
10			
	PROFESIONAL COMPETENTE	PATENTE PROFESIONAL	
11			
	DIRECCION	COMUNA	FONO-FAX
12			

CARACTERISTICAS DEL ANTEPROYECTO

	SOLICITAN QUE SE APRUEBE ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN DE	
13		
	CON DESTINO	EDIFICIO DE USO
14		
	ACOGIDO A DISPOSICIONES LEGALES	SUPERFICIE PROYECTADA
15		
	NÚMERO DE PISOS	SUPERFICIE DEL TERRENO
16		

17	LOTEO Y EDIFICACION SIMULTANEA	NO ☐	SI ☐

ANTECEDENTES

	CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS				PERMISO ANTERIOR			
18	Nº		FECHA		Nº		FECHA	
	NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL REVISOR INDEPENDIENTE				RUT			
19								
	INFORME DEL REVISOR INDEPENDIENTE				Nº REGISTRO REVISOR INDEPENDIENTE			
20	Nº		FECHA					

DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN A LA SOLICITUD (SEGUN ART. 5.1.5 OGUC)

21	☐	PLANO DE UBICACION	☐	PLANTAS DE ARQUITECTURA
	☐	ELEVACIONES COMPLETAS	☐	ESPECIFICACIONES TECNICAS
	☐	CUADRO DE SUPERFICIES		
	☐	OTROS (ESPECIFICAR)		

OBSERVACIONES AL ANTEPROYECTO

22	

23	FECHA NOTIFICACIÓN		FECHA ENMIENDAS	
	FIRMA REVISOR MUNICIPAL		FIRMA REVISOR MUNICIPAL	
	FIRMA PROYECTISTA		FIRMA PROYECTISTA	

Form. E-6

INSTRUCCIONES PARA EL LLENADO DE LA SOLICITUD DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN.

Línea 1 Número de la presente solicitud, asignado por la Dirección de Obras.

Línea 2 Fecha de presentación de la presente solicitud.

A.- DATOS DE LA PROPIEDAD.
En el recuadro pertinente se deberá indicar si la propiedad se encuentra situada en área rural o urbana de conformidad al certificado de informaciones previas emitido previamente por la municipalidad y que se encuentre vigente.

Línea 3 Calle o camino al cual da frente la propiedad y por el cual se accede a ésta. A continuación, número asignado por el Director de Obras a la propiedad y finalmente, rol de avalúo de la misma. Toda esta información debe corresponder a la contenida en el certificado de informaciones previas.

Líneas 4 y 5 Se incluirán las informaciones solicitadas las que en todo deben corresponder al certificado de informaciones previas emitido previamente por la municipalidad y que se encuentre vigente.

Línea 6 Anotar los datos de inscripción de la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, los que aparecen en la escritura respectiva.

B.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO.
Línea 7 Nombre completo del propietario. Este puede ser persona natural o persona jurídica para lo cual deberá llenarse esta línea según corresponda. A continuación, el rol único tributario del propietario y finalmente, su firma.

Línea 8 En los casos en que el propietario actúe a través de un representante, se deberá indicar en esta línea el nombre completo de la persona natural que actúa en tal calidad y su número de rol único tributario.

Línea 9 Calle, número municipal y departamento cuando corresponda, del propietario o del representante en los casos en que se actúe a través de éste. A continuación, la comuna donde se encuentra dicha dirección. Finalmente, el número de teléfono y fax del propietario, si procede.

C.- IDENTIFICACIÓN DEL ARQUITECTO PROYECTISTA.
línea 10 Nombre completo, apellidos y número del rol único tributario, en caso que el proyectista corresponda a persona natural. En aquellos casos en que éste corresponda a una persona jurídica, se indicará en esta línea la razón social y el número del rol único tributario de la sociedad..

Línea 11 Nombre completo del profesional que asume como proyectista responsable. A continuación, su patente profesional y enseguida la firma del proyectista. En caso que la patente corresponda a la sociedad en cuya representación actúa, deberá acreditar la competencia mediante fotocopia simple del título profesional

Línea 12 Calle, número municipal y departamento cuando corresponda, del proyectista. A continuación, la comuna donde se encuentra dicha dirección. En seguida el número de teléfono y fax del proyectista, si procede.

D.- CARACTERISTICAS DEL ANTEPROYECTO
Línea 13 Señalar si el anteproyecto corresponde a: obra nueva; ampliación o alteración de una edificación existente. Se entenderá como alteración la definición contenida en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Línea 14 Informar el destino mayoritario de la edificación distinguiéndose entre la vivienda y los diferentes destinos indicados en los Capítulos 4 al 14 del Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. A continuación, indicar si el edificio proyectado corresponde a un edificio de uso público o no de acuerdo a la definición de la OGUC.

Línea 15 Las disposiciones legales que deben detallarse corresponden a: conjunto armónico; edificación de interés arquitectónico; monumento nacional; zona típica; vivienda económica; etc. La superficie proyectada que se solicita declarar corresponde a la superficie edificada que se considera para el cálculo del coeficiente de constructibilidad.

Línea 16 La altura expresada en número de pisos corresponde al total de pisos que se proyecta ejecutar sobre el nivel del suelo natural. A continuación, señalar la superficie del terreno, expresada en m2.

Línea 17 Marcar el recuadro correspondiente respecto de si se trata o no de un loteo con edificación simultánea.

E.- ANTECEDENTES
Línea 18 En las celdas pertinentes debe indicarse el número y la fecha del certificado de informaciones previas en que están contenidas las condiciones aplicables al predio de acuerdo con las normas urbanísticas contenidas en el instrumento de planificación territorial correspondiente.
A continuación indicar el número de permiso municipal y su fecha, que correspondan al mas reciente extendido para edificar o alterar las edificaciones del predio en que se solicita aprobar el presente anteproyecto.

Línea 19 y 20 En los recuadros correspondientes se indicará, en los casos que se cuente con el informe del revisor independiente, los datos solicitados.

F.- DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑA A LA SOLICITUD
Línea 21 y siguientes Se deberá verificar la entrega de los documentos señalados en el listado, de acuerdo al artículo 5.1.5. de la O.G.U.C.

Línea 22 y siguientes En estas líneas el revisor municipal detallará las observaciones que le merece el anteproyecto presentado las cuales serán notificadas por el Director de Obras al interesado.

Línea 23 Se dejará constancia de la fecha de la notificación de las observaciones, como también de la fecha en que el proyectista ingrese las enmiendas correspondientes.
En ambos casos deberán firmar el proyectista y el revisor municipal según corresponda en señal de toma de conocimiento y por la responsabilidad que les competa.

CERTIFICADO DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE EDIFICACION

I. MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA

DIRECCION DE OBRAS

	NUMERO	FECHA
1		
	SOLICITUD	FECHA
2		

SE APRUEBA ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN				EXPEDIENTE Nº
3				
CONDICIONES URBANÍSTICAS CONTENIDAS EN CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS				
4	Nº		DE FECHA	

DATOS DE LA PROPIEDAD URBANO ☐ RURAL ☐

CALLE O CAMINO		NÚMERO	ROL DE AVALÚO
5			
SITIO	MANZANA	LOTEO	PLANO
6			
INSCRIPCION CBR A FOJAS	NUMERO	AÑO	CBR DE
7			

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

CON DESTINO	EDIFICIO DE USO
8	
ACOGIDO A	SUPERFICIE PROYECTADA
9	
NÚMERO DE PISOS	SUPERFICIE DEL TERRENO
10	

IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

APELLIDO PATERNO O RAZÓN SOCIAL	APELLIDO MATERNO	NOMBRES	ROL ÚNICO TRIBUTARIO
11			
REPRESENTANTE LEGAL			ROL ÚNICO TRIBUTARIO
12			

IDENTIFICACIÓN DEL ARQUITECTO PROYECTISTA

APELLIDO PATERNO O RAZÓN SOCIAL	APELLIDO MATERNO	NOMBRES	ROL ÚNICO TRIBUTARIO
13			
ARQUITECTO COMPETENTE			PATENTE PROFESIONAL
14			

15	PAGO DERECHOS	

DIRECTOR DE OBRAS

Form. E-7

INSTRUCCIONES PARA EL LLENADO DEL CERTIFICADO DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO.

Línea 1 Número asignado al presente certificado por la dirección de obras y fecha de emisión del mismo.

Línea 2 Número de la solicitud que originó este certificado y fecha de presentación de la misma.

Línea 3 Deberá indicarse si el anteproyecto corresponde a: obra nueva; alteración de una edificación existente; ó cambio de destino de todo o parte de una edificación existente. Como alteración se entienden comprendidas las actividades señaladas en la correspondiente definición contenida en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. A continuación indicar número de ingreso de la solicitud de aprobación de anteproyecto de edificación.

Línea 4 Número del certificado de informaciones previas y la fecha de éste, cuya información ha condicionado la elaboración del anteproyecto que se aprueba.

A.- DATOS DE LA PROPIEDAD.
En el recuadro pertinente se deberá indicar si la propiedad se encuentra situada en área rural o urbana de conformidad al certificado de informaciones previas emitido previamente por la municipalidad y que se encuentre vigente.
Línea 5 Calle o camino al cual da frente la propiedad y por el cual se accede a ésta. A continuación señalar el número asignado por el Director de Obras y en seguida el rol de avalúo de la propiedad. Toda esta información debe corresponder a las contenida en el certificado de informaciones previas vigente.

Línea 6 Incluir las informaciones solicitadas las que en todo deben corresponder al certificado vigente de informaciones previas.

Línea 7 Anotar los datos de inscripción de la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, los que aparecen en la escritura respectiva.

B.- CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION.

Línea 8 El destino que se solicita informar corresponde al destino mayoritario de la edificación distinguiéndose entre la vivienda y los diferentes destinos indicados en los Capítulos 4 al 14 del Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. A continuación indicar si el edificio proyectado corresponde a un edificio de uso público o no de acuerdo a la definición de la OGUC.

Línea 9 Las disposiciones legales que deben detallarse corresponden a: conjunto armónico; edificación de interés arquitectónico; monumento nacional; zona típica; vivienda económica; ó construcción y subdivisión simultánea. La superficie proyectada que se solicita declarar corresponde a la superficie edificada que se considera para el cálculo del coeficiente de constructibilidad.

Línea 10 La altura expresada en número de pisos corresponde al total de pisos que se proyecta ejecutar sobre el nivel correspondiente al suelo natural. A continuación señalar la superficie del terreno, excluídas las superficies de las franjas o sectores afectados por la declaratoria de utilidad pública

C.- IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO.
Línea 11 Deberá indicarse con precisión el nombre completo del propietario actual del predio. Este puede ser persona natural o persona jurídica para lo cual deberá llenarse esta línea según corresponda. A continuación deberá indicarse el rol único tributario del propietario.

Línea 12 En caso que el propietario corresponda a persona jurídica, deben indicarse los datos de nombre completo, apellidos y número del rol único tributario del representante legal.

D.- IDENTIFICACION DEL ARQUITECTO PROYECTISTA.
línea 13 Deben indicarse, en caso que el proyectista corresponda a persona natural, los datos de nombre completo, apellidos y número del rol único tributario. En aquellos casos en que éste corresponda a una persona jurídica, se indicará en esta línea la razón social y el número del rol único tributario de la sociedad..

Línea 14 Indicar nombre completo del profesional que asume como proyectista responsable y el número de su patente profesional. En caso que la patente corresponda a la sociedad en cuya representación actúa, deberá acreditar la competencia mediante fotocopia simple del título profesional

Línea 15 Indicar monto de derechos a cancelar por la emisión del presente certificado.

SOLICITUD DE CERTIFICADO DE

NUMERO ☐ **DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA** ☐

I. MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA

DIRECCION DE OBRAS

	NUMERO
1	
	FECHA
2	

IDENTIFICACIÓN DEL INTERESADO

APELLIDO PATERNO O RAZÓN SOCIAL	APELLIDO MATERNO	NOMBRES	ROL ÚNICO TRIBUTARIO
3			

DIRECCION	FONO	FAX / E - MAIL
4		

LOCALIDAD	COMUNA
5	

FIRMA DEL INTERESADO O REPRESENTANTE

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD

CALLE O CAMINO	NÚMERO	ROL DE AVALÚO DEL SII
6		

NÚMERO DE SITIO	MANZANA	LOTEO
7		

CROQUIS DE UBICACIÓN
8

9	SUPERFICIE TOTAL (m2)	

NOTA: LAS MEDIDAS INFORMADAS SON DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL SOLICITANTE

Form. E-3

INSTRUCCIONES PARA LA SOLICITUD DE CERTIFICADO DE NUMERO Y/O AFECTACION POR DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA.

Línea 1 Número correspondiente a la solicitud, a llenar por la Dirección de Obras

Línea 2 Fecha correspondiente a la solicitud, a llenar por la Dirección de Obras

Línea 3 Nombre completo de la persona natural que solicita el certificado y su rol único tributario.

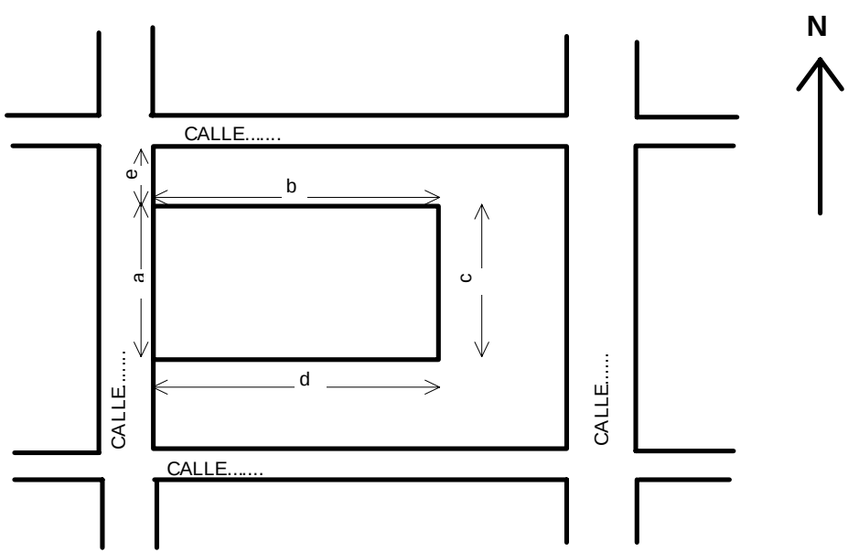
Línea 4 Calle, número municipal y departamento, teléfono y fax , cuando corresponda, del domicilio del solicitante

Línea 5 Datos de localidad y comuna donde se sitúa el domicilio del interesado.

Línea 6 Calle o camino al cual da frente la propiedad y por la cual se accede a ésta. Cuando exista número otorgado por la Municipalidad debe indicarse éste, en caso contrario deberá señalarse su ausencia. En la columna de la derecha debe indicarse el número de rol asignado por el Servicio de Impuestos Internos a la propiedad cuidando la exactitud de este dato que identifica la propiedad para todos los efectos. Esta información deberá ser verificada por la Dirección de Obras para lo cual el interesado deberá acompañar fotocopia o presentar al momento de ingreso de la solicitud una boleta de pago de contribuciones u otro documento que permita la verificación indicada

Línea 7 En los casos de predios provenientes de planos de loteos aprobados por la municipalidad deberán indicarse en las columnas de esta línea los datos correspondientes al loteo, la manzana y el número de sitio.

Línea 8 Se deberá elaborar, en lo posible en el formulario, un croquis con la ubicación del predio sobre el cual se solicita el certificado. Dicho croquis se elaborará a una escala adecuada con el norte hacia arriba conforme al siguiente modelo:



Línea 9 Superficie total del predio.

CERTIFICADO DE NUMERO

I. MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA

DIRECCION DE OBRAS

	Nº CERTIFICADO	DE FECHA
1		
	SOLICITUD Nº	DE FECHA
2		

	A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE				ROL DE AVALUOS
3					
	LOTEO O POBLACION		MANZANA	SITIO	LOCALIDAD
4					
	EN ACERA	FRENTE PREDIAL	DIST. EJE ACCESO	A ESQUINA	CON CALLE
5					
6	LE CORRESPONDE LA SIGUIENTE NUMERACION				

7	PAGO DERECHOS (1CUOTA AHORRO CORVI)	

DIRECTOR DE OBRAS

CERTIFICADO DE NUMERO

I. MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA

DIRECCION DE OBRAS

	Nº CERTIFICADO	DE FECHA
1		
	SOLICITUD Nº	DE FECHA
2		

	A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE				ROL DE AVALUOS
3					
	LOTEO O POBLACION		MANZANA	SITIO	LOCALIDAD
4					
	EN ACERA	FRENTE PREDIAL	DIST. EJE ACCESO	A ESQUINA	CON CALLE
5					
6	LE CORRESPONDE LA SIGUIENTE NUMERACION				

7	PAGO DERECHOS (1CUOTA AHORRO CORVI)	

DIRECTOR DE OBRAS

Form. E-4

INSTRUCCIONES PARA EL LLENADO DEL FORMULARIO DE CERTIFICADO NUMERO.

Línea 1 Número y fecha de emisión del certificado, a llenar por la Dirección de Obras

Línea 2 Número y fecha de la solicitud correspondiente a este certificado

Línea 3 Calle o vía principal a la cual tiene frente la propiedad y por la cual se accede a ella o, cuando corresponda, calle o vía en cuyo frente se le asigna el número municipal. El nombre de la calle debe indicarse completo y debe corresponder al nombre asignado por el Plan Regulador o por decretos municipales que hubieren fijado su denominación con posterioridad a la promulgación del plan o cuando éste no existiere.
En la celda extrema derecha, indicar el rol de avalúos del Servicio de Impuestos Internos concordante con la información entregada por el interesado en la solicitud correspondiente.

Línea 4 Indicar nombre de población, villa o loteo al que pertenece el terreno, según corresponda y a continuación, el número de manzana y sitio correspondientes asignados en el plano de loteo.

Línea 5 Se deberá señalar si el predio se encuentra en la acera norte, sur, oriente o poniente de la via individualizada en la línea 3. A continuación se anotará el frente predial en metros. En la celda siguiente, indicar la distancia en matros del eje del acceso principal a la propiedad a la esquina mas próxima, la otra calle con la que se forma la esquina referida y su ubicación cardinal que la individualiza de las otras tres esquinas (NO, NP, SO, SP).

Línea 6 En esta celda la dirección de obras anotará el número oficial que le corresponde a la propiedad

Línea 7 Indicar monto de derechos a cancelar por emisión del presente cerrtificado.

Form. E-4

INSTRUCCIONES PARA EL LLENADO DEL FORMULARIO DE CERTIFICADO NUMERO.

Línea 1 Número y fecha de emisión del certificado, a llenar por la Dirección de Obras

Línea 2 Número y fecha de la solicitud correspondiente a este certificado

Línea 3 Calle o vía principal a la cual tiene frente la propiedad y por la cual se accede a ella o, cuando corresponda, calle o vía en cuyo frente se le asigna el número municipal. El nombre de la calle debe indicarse completo y debe corresponder al nombre asignado por el Plan Regulador o por decretos municipales que hubieren fijado su denominación con posterioridad a la promulgación del plan o cuando éste no existiere.
En la celda extrema derecha, indicar el rol de avalúos del Servicio de Impuestos Internos concordante con la información entregada por el interesado en la solicitud correspondiente.

Línea 4 Indicar nombre de población, villa o loteo al que pertenece el terreno, según corresponda y a continuación, el número de manzana y sitio correspondientes asignados en el plano de loteo.

Línea 5 Se deberá señalar si el predio se encuentra en la acera norte, sur, oriente o poniente de la via individualizada en la línea 3. A continuación se anotará el frente predial en metros. En la celda siguiente, indicar la distancia en matros del eje del acceso principal a la propiedad a la esquina mas próxima, la otra calle con la que se forma la esquina referida y su ubicación cardinal que la individualiza de las otras tres esquinas (NO, NP, SO, SP).

Línea 6 En esta celda la dirección de obras anotará el número oficial que le corresponde a la propiedad

Línea 7 Indicar monto de derechos a cancelar por emisión del presente cerrtificado.

SOLICITUD DE RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRAS DE EDIFICACION

TOTAL ☐ **PARCIAL** ☐

I. MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA

DIRECCION DE OBRAS

	NUMERO
1	
	FECHA
2	

RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN DE		EDIFICIO DE USO PUBLICO	EXPEDIENTE Nº
3		SI ☐ NO ☐	
LEYES A QUE SE ACOGE		LOTEO Y EDIFIC. SIMULTANEA	RECEP. O CERT U. GARANT. Nº
4		SI ☐ NO ☐	

DATOS DE LA PROPIEDAD URBANO ☐ RURAL ☐

DIRECCION (CALLE O CAMINO)		NÚMERO	ROL DE AVALÚO
5			
INSCRIPCION CBR A FOJAS	NUMERO	AÑO	CBR DE
6			

IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE (PROPIETARIO O SUPERVISOR)

APELLIDO PATERNO O RAZÓN SOCIAL	APELLIDO MATERNO NOMBRES	ROL ÚNICO TRIBUTARIO
7		
REPRESENTANTE LEGAL		ROL ÚNICO TRIBUTARIO
8		

9	DECLARA QUE EL EDIFICIO PARA EL CUAL SE SOLICITA LA INSPECCIÓN Y RECEPCIÓN
	DEFINITIVA SE HA EJECUTADO CONFORME A LOS PROYECTOS Y ANTECEDENTES
	CONTENIDOS EN EL EXPEDIENTE QUE ACOMPAÑA AL PERMISO DE EDIFICACIÓN Nº
	DE FECHA EXTENDIDO POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS D

FIRMA DEL PROPIETARIO
O SUPERVISOR

DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN A LA SOLICITUD

CERTIFS. DE RECEPCIÓN Y OTROS		INSTALADOR O RESPONSABLE	ORG. EMISOR	Nº CERTIF.	FECHA
10	ESTADO DE PAVIMENTOS				
	INSTAL. DE ALCANTARILLADO				
	INSTAL. DE AGUA POTABLE				
	INSTAL. ELÉCTRICA INTERIOR				
	INSTAL. DE GAS				
	INSTAL. DE ASCENSORES				
	TRATAMIENTO DE BASURAS				
	CALEFACCIÓN				
	GARANTIAS DE URBANIZACION				
	OTROS				

INFORMES Y CERTIFICADOS DE EJECUCIÓN		NÚMERO	FECHA
11	LIBRO DE OBRAS		
	ENSAYES DE HORMIGONES		
	MEDIDAS DE GESTIÓN Y CONTROL DE CALIDAD		
	INSPECCIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE		

Form. E-10

SOLICITUD DE RECEPCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

Bajo el título, marcar el casillero correspondiente según se trate de una recepción definitiva parcial o total
Línea 1 Número asignado por la Dirección de Obras al presente documento.

Línea 2 Fecha de presentación de la presente solicitud

Línea 3 Señalar si las obras de edificación corresponden a: obra nueva; ampliación o alteración de una edificación existente. Se entenderá como alteración la definición contenida en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
En la siguiente celda indicar el número de expediente en que se encuentran los antecedentes del permiso de edificación respectivo.

Línea 4 Las disposiciones legales que deben detallarse corresponden a: conjunto armónico; edificación de interés arquitectónico; monumento nacional; zona típica; vivienda económica, etc. A continuación marcar el recuadro correspondiente respecto de si se trata o no de un loteo con edificación simultánea, indicando número de recepción de urbanización o certificado de urbanización garantizada según corresponda.

A.- DATOS DE LA PROPIEDAD.
En el recuadro pertinente se deberá indicar si la propiedad se encuentra situada en área rural o urbana de conformidad al certificado de informaciones previas vigente emitido previamente por la municipalidad.

Línea 5 Indicar la calle o el camino al cual da frente la propiedad y por el cual se accede a ésta. A continuación indicar el número asignado por el Director de Obras. En la siguiente celda indicar el rol de avalúo de la propiedad. Toda esta información debe corresponder a la contenida en el certificado de informaciones previas y en el permiso de edificación vigentes.

Línea 6 Anotar los datos de inscripción de la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, los que aparecen en la escritura respectiva.

B.- IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE
Línea 7 Indicar nombre completo de la persona natural o razón social si se trata de una persona jurídica.. En la celda derecha indicar el rol único tributario de la persona jurídica o de la persona natural individualizada en la línea anterior. Esta información debe ser igual a la contenida en el permiso de edificación

Línea 8 En los casos que se haya consignado a una persona jurídica se deberá individualizar a la persona natural que actúa en su representación. En la siguiente celda se indicará el rol único tributario respectivo.

Línea 9 El propietario o su representante deberá llenar los datos de permiso de edificación y dirección de obras que extendió éste, y suscribir la declaración contenida en el recuadro correspondiente a esta línea.

C.- DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑAN A LA SOLICITUD.
Línea 10 En el recuadro correspondiente a esta línea y en las columnas en él contenidas se deberá indicar los datos de número y fecha de los certificados correspondientes a las instalaciones ejecutadas en la obra, los instaladores o responsables de su obtención y el organismo emisor respectivo.

Línea 11 En el recuadro correspondiente a esta línea y en las columnas en él contenidas se indicará el número y la fecha de los informes y certificados correspondientes al cumplimiento de las acciones indicadas.

CERTIFICADO DE RECEPCION DE OBRAS EDIFICACION

RECEPCIÓN DEFINITIVA **PARCIAL** ☐ **TOTAL** ☐

I. MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA

DIRECCION DE OBRAS

	NUMERO	FECHA
1		
	SOLICITUD Nº	FECHA
2		

1.- VISTOS LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

1.1.- CERTIFICADOS, PERMISOS Y RECEPCIONES

	DOCUMENTO	NUMERO	FECHA	ENTIDAD EMISORA O VISADORA
3	CERT. APROBACION ANTEPROYECTO			
4	PERMISO DE EDIFICACION			
5	CERT. URB.GARANTIZADA O ACTA RECEP. URB.			
6	LIBRO DE OBRAS			
7	INFORME DEL REVISOR INDEPENDIENTE			
8	INFORME DE LA INSPECCION TECNICA			
9	GARANTIAS			
10	OTROS			
	CERTS. DE INSTALACIONES Y OTROS	NUMERO	FECHA	ENTIDAD EMISORA O VISADORA
11	ESTADO DE PAVIMENTOS			
12	INSTALACION DE ALCANTARILLADO			
13	EVACUACION DE AGUAS LLUVIA			
14	INSTALACION DE AGUA POTABLE			
15	INSTALACION ELECTRICA INTERIOR			
16	INSTALACION DE GAS			
17	INSTALACION DE ASCENSORES			
18	INSTALACION DE CALEFACCION			
19	TRATAMIENTO DE BASURAS			
20	OTROS			

1.2.- INFORMES DE INSPECCION DE OBRAS

	INFORME	DE FECHA	RES. DOM	DE FECHA	INFORME	DE FECHA	RES. DOM	DE FECHA
21								

2.- EL DIRECTOR DE OBRAS CERTIFICA

22	2,1.- QUE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACION UBICADA
23	
24	DE PROPIEDAD DE
25	RUT Nº DOMICILIADO EN
26	REPRESENTANTE LEGAL
27	RUT Nº DOMICILIADO EN
28	PROPIEDAD INSCRITA A FOJAS Nº AÑO
29	DEL CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE
30	CUMPLE CON ANTECEDENTES EXIGIDOS EN EL CAP. 2 DEL TITULO 5º DE LA O.G.U.C.
31	POR LO QUE HA SIDO RECIBIDA CONFORME SEGUN ACTA DE RECEPCI
32	DE FECHA
	2,2.- LA OBRA RECEPCIONADA CORRESPONDE EN TODO A L PROYECTO APROBADO
33	2,3.- LA SUPERFICIE EDIFICADA RECEPCIONADA ES DE M2
34	2.4.- ESTA OBRA SE RECEPCIONA ACOGIDA A LEY (es)
	LOS PROFESIONALES RESPONSABLES QUE HAN PARTICIPADO EN LA EJECUCIÓN DE ESTA
	OBRA SON LOS QUE SE DETALLAN A CONTINUACIÓN :
35	ARQUITECTO PROYECTISTA
36	CALCULISTA
37	SUPERVISOR
38	REVISOR INDEPENDIENTE
39	CONSTRUCTOR
40	INSPECTOR TÉCNICO
41	

42	PAGO DERECHOS	

DIRECTOR DE OBRAS

Form. E-12

CERTIFICADO DE RECEPCION DEFINITIVA DE OBRAS DE EDIFICACION

En la línea siguiente al encabezado del formulario, tarjando el casillero correspondiente, deberá indicarse si la solicitud se refiere a la recepción definitiva parcial o total de las obras. A continuación, en recuadro correspondiente, la Dirección de Obras estampará número y fecha de emisión del documento.
Línea 1 Número otorgado por la dirección de obras al presente certificado y fecha de emisión del mismo.

Línea 2 Número de la solicitud que originó este certificado y fecha de presentación de la misma.

1.- DOCUMENTOS A LA VISTA QUE RESPALDAN LA PRESENTE RECEPCION
Línea 3 a línea 20 Para cada uno de los documentos señalados en estas líneas, remitir la información solicitada en las celdas, a saber: número del documento, fecha de emisión y organismo emisor o visador.

Línea 21 y siguientes Líneas destinadas a registrar los informes de obra emitidos por la D.O.M. durante las faenas y al término de éstas, consignando número de informe, fecha del mismo, número y fecha de resolución D.O.M. para cada uno.

2.- CERTIFICADO DEL DIRECTOR DE OBRAS

Línea 22 y 23 Indicar la dirección de la propiedad.

Línea 24 Individualizar al propietario del inmueble

Línea 25 Consignar los datos del propietario requeridos.

Línea 26 Nombre del respresentante legal del propietario

Línea 27 Consignar los datos requeridos del representante legal del propietario.

Línea 28 y 29 Anotar los datos de inscripción de la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, los que aparecen en la escritura respectiva.

Línea 31 y 32 Indicar los datos del acta de recepción definitiva de obras de edificación correspondiente

Línea 33 Indicar la superficie edificada recepcionada según el acta

Línea 34 Las disposiciones legales que deben detallarse corresponden a: copropiedad inmobiliaria, conjunto armónico; edificación de interés arquitectónico; monumento nacional; zona típica; vivienda económica; ó construcción y subdivisión simultánea.

Línea 35 a 40 Identificar a los rofesionales que intervinieron en la obra según listado

Línea 41 llíneas disponibles para anotaciones especiales

Línea 42 ndicar el Monto del pago de derechos por la emisión de este certificado.

ACTA DE RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

PARCIAL ☐ **TOTAL** ☐

I. MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA

DIRECCION DE OBRAS

	NUMERO	FECHA
1		
	SOLICITUD Nº	FECHA
2		

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD URBANO ☐ RURAL ☐

	CALLE O CAMINO	NUMERO	ROL DE AVALUO
3			
	INSCRIPCION CBR A FOJAS / NUMERO	AÑO	CBR DE
4			

ANTECEDENTES DEL PERMISO

	NUMERO DE PERMISO / FECHA	SUPERFICIE TOTAL A RECEPCIONAR
5		
	LEYES A QUE SE ACOGE / LOTEO Y EDIFIC. SIMULTANEA	RECEP. URB. O CERT. URB. GARANT Nº
6	SI ☐ NO ☐	

DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTA A LA PRESENTE ACTA

	CERTIFICADOS DE RECEPCIÓN DE INSTALACIONES Y OTROS	ORG. EMISOR	INSTALADOR O RESPONSABLE	Nº CERTIF.	FECHA
7	ESTADO DE PAVIMENTOS				
	DE SERVICIO DE ALCANTARILLADO				
	DE SERVICIO DE AGUA POTABLE				
	INSTALACIÓN ELÉCTRICA INTERIOR				
	INSTALACIÓN DE GAS				
	INSTALACIÓN DE ASCENSORES				
	TRATAMIENTO DE BASURAS				
	CALEFACCIÓN				
	GARANTIAS				
	OTROS				

	INFORMES Y CERTIFICADOS DE EJECUCIÓN	Nº INFORME	FECHA	FIRMA
8	LIBRO DE OBRAS			
	REVISOR INDEPENDIENTE			REVISOR INDEP.
	INSPECCIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE			
	OTROS			INSPECTOR TEC. INDEP.

IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	ROL ÚNICO TRIBUTARIO	FIRMA
9			
	REPRESENTANTE LEGAL	ROL ÚNICO TRIBUTARIO	
10			

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTISTA O SUPERVISOR

	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	ROL ÚNICO TRIBUTARIO	FIRMA
11			
	NOMBRE PROFESIONAL	PATENTE PROFESIONAL	
12			

IDENTIFICACIÓN DEL CONSTRUCTOR

	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	ROL ÚNICO TRIBUTARIO	FIRMA
11			
	NOMBRE PROFESIONAL	PATENTE PROFESIONAL	
12			

IDENTIFICACIÓN DEL REVISOR INDEPENDIENTE

	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	ROL ÚNICO TRIBUTARIO	FIRMA
11			
	NOMBRE PROFESIONAL	PATENTE PROFESIONAL	
12			

DECLARAN QUE LA EDIFICACION HA SIDO EJECUTADA EN
CONFORMIDAD AL PROYECTO APROBADO
EN CONSECUENCIA, SE PROCEDE A LEVANTAR EL ACTA
DE RECEPCION DEFINITIVA

DIRECTOR DE OBRAS

Form. E-11

ACTA DE RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

En la línea siguiente al encabezado del formulario, tarjando el casillero correspondiente, deberá indicarse si la solicitud se refiere a la recepción definitiva parcial o total de las obras.
Línea 1 Número asignado al presente certificado por la dirección de obras y fecha de emisión del mismo.

Línea 2 Número de la solicitud que originó este certificado y fecha de presentación de la misma.

A..- DATOS DE LA PROPIEDAD.
En el recuadro pertinente se deberá indicar si la propiedad se encuentra situada en área rural o urbana de conformidad al certificado de informaciones previas emitido previamente por la municipalidad y que se encuentre vigente.
Línea 3 Indicar la calle o el camino al cual da frente la propiedad y por el cual se accede a ésta. Debe corresponder a la calle o camino sobre el cual se informa el número en el certificado de informaciones previas y en el permiso de edificación. En las celdas siguientes transcribir la información de número municipal y de rol de avalúo de la propiedad.

Línea 4 Anotar los datos de inscripción de la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, los que aparecen en la escritura respectiva.

B.- ANTECEDENTES DEL PERMISO.
Línea 5 Indicar el número del permiso municipal mediante el cual se autorizó la edificación que se inspecciona y la fecha en que éste fue entregado. A continuación informar la superficie total a recepcionar, la que debe ser verificable con los antecedentes del permiso de edificación.

Línea 6 Las disposiciones legales que deben detallarse corresponden a: conjunto armónico; edificación de interés arquitectónico; monumento nacional; zona típica; vivienda económica, etc. A continuación marcar el recuadro correspondiente respecto de si se trata o no de un loteo con edificación simultánea, indicando número de recepción de urbanización o certificado de urbanización garantizada, con la fecha de emisión respectiva.

C.- DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑAN A LA SOLICITUD.
Línea 7 En estas líneas se deberá informar los datos de los números de certificados con su respectiva fecha, correspondientes a las instalaciones requeridas ejecutadas en la obra, los instaladores o responsables de la obtención de dichos certificados y el organismo emisor de los mismos.

Línea 8 En estas líneas se informará el número y la fecha de los informes y certificados correspondientes al cumplimiento de las acciones indicadas. En las celdas de la extrema derecha deberán estampar su firma el revisor independiente y el inspector técnico independiente, si proceden.

Línea 9 Indicar nombre completo de la persona natural que actúa como propietario o razón social si se trata de una persona jurídica. Esta información debe ser igual a la contenida en el permiso de edificación. A continuación el rol único tributario respectivo.

Línea 10 En los casos que el propietario corresponda a persona jurídica se deberá individualizar a la persona natural que actúa como representante legal del propietario. A continuación se indicará el rol único tributario del representante o supervisor según corresponda. En el recuadro derecha deberá estampar su firma la persona natural que haya asumido como propietario o representante.

Línea 11 Indicar nombre completo o razón social de la empresa a la que pertenece el profesional responsable. Esta información debe ser igual a la contenida en el permiso de edificación. A continuación el rol único tributario de la persona jurídica o empresa.

Línea 12 En los casos que se trate de una empresa, se deberá individualizar al profesional responsable que actúa . A continuación el número de patente profesional respectiva .
En el recuadro de la derecha deberá estampar su firma el profesional correspondiente.

DECLARACIÓN DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA INTERIOR

(**ANEXO 1**, según NCH Elec. 10/84)

El instalador que suscribe, declara respecto de la(s) instalación(es) eléctrica(s) correspondiente(s) a la propiedad ubicada en:

Calle: N°

Comuna: , lo siguiente:

a) Que se ejecutaron conforme al proyecto adjunto.

b) Que se ejecutaron bajo mi responsabilidad y de acuerdo con todas las disposiciones legales, reglamentarias y normativas vigentes, y

c) Que se efectuaron mediciones finales de aislaciones y resistencia de tierras, con resultados satisfactorios.

d) Destino de la propiedad:

Potencia instalada - Declarada kW

- Total kW Cantidad de Inst. (x)

Datos instalación: (alumbrado, fuerza motriz, calefacción, subestación, ascensores, etc.):

INSTALADOR

Licencia/Registro N° Clase/Categoría

Título Profesional Ced. Identidad

Dirección Comercial Comuna

Teléfonos

eMail

Firma Instalador

El propietario de las instalaciones eléctricas declara conocer el Art. 148° del D.F.L. N°1 de 1982, del Ministerio de Minería, y en consecuencia asume la responsabilidad del cumplimiento de los reglamentos y normas vigentes.

PROPIETARIO RUT

Representante legal RUT

Dirección Comuna

Firma Propietario

INSCRIPCIÓN EN LA SUPERINTENDENCIA DE ELECTRICIDAD Y COMBUSTIBLES

1.- Las instalaciones interiores anteriormente individualizadas y el proyecto respectivo se inscribieron en la Superintendencia con el N° de fecha

2.- El presente documento es válido para:

2.1 Solicitar el suministro a la Empresa Eléctrica

2.2 Los trámites municipales correspondientes

(x) Calle y/o pasajes con numeración se indicarán al dorso

ESTA INSCRIPCIÓN NO CONSTITUYE APROBACIÓN POR PARTE DE SEC

Firma y Timbre Funcionario

GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

CHILE INE Instituto Nacional de Estadísticas

USO OFICINA INE	
Folio Nº	
Cod. Comuna	

FORMULARIO UNICO DE ESTADISTICAS DE EDIFICACION

(LLENAR SEGUN INSTRUCTIVO ANEXO)

1.- IDENTIFICACION ESTADISTICA (Uso exclusivo D.O.M.)

(Completar por informante)

1	PERMISO Nº		FECHA		2	ROL AVALUO S.I.I.			
3	RECEPCION Nº		FECHA		4		Nº FORMULARIO		DE

2.- INFORMACION DEL PROPIETARIO

	NOMBRE O RAZON SOCIAL PROPIETARIO		RUT		LLENAR SEGUN CORRESPONDA EN CUADRO RESPECTIVO
5		6		—	**USO OFICINA INE**
	GESTOR INMOBILIARIO O MANDANTE		RUT		
7		8		—	
	DIRECCION		FONO		FAX
9		10			

3.- INFORMACION DE LA PROPIEDAD

11	SECTOR →		12	AREA →		REGION		PROVINCIA	
	1. PUBLICO			1. URBANA	13		14		
						COMUNA		LOCALIDAD	
	2. PRIVADO			2. RURAL	15		16		

17	DIRECCION	

18	FRENTE TERRENO (m)	19	CONTRAFRENTE (m)	20	FONDO MEDIO (m)	21	SUPERFICIE DEL TERRENO (m^2)

EDIFICACION CONSTRUIDA ANTERIORMENTE ← ESTA REFERIDA A TODA CONSTRUCCION ANTERIOR AL PERMISO ACTUAL, QUE CUENTA CON LA AUTORIZACION RESPECTIVA

22	SUPERFICIE (m^2)	23	TOTAL Nº DE PISOS

(USO EXCLUSIVO D.O.M.) LLENAR SOLAMENTE EL PRESENTE CUADRO, CUANDO LA RECEPCION CORRESPONDE A LAS MISMAS CARACTERISTICAS SOLICITADAS EN EL PERMISO ORIGINAL, EN CASO CONTRARIO LLENAR EL FORMULARIO COMPLETO

4.- TIPO DE TRAMITE

24	**PERMISO** →		25	**RECEPCION** →	
	1. OBRA NUEVA 2. REGULARIZACION OBRA NUEVA 3. AMPLIACION 4. REGULARIZACION AMPLIACION			1. DEFINITIVA TOTAL	2. DEFINITIVA PARCIAL ETAPA ____ DE ____

26 **OBRA PLANIFICADA** (FECHAS ESTIMADAS)

ETAPAS	28 FECHA DE INICIO	29 FECHA DE TERMINO	30 CANTIDAD DE UNIDADES DE DOMINIO EXCLUSIVO	31 SUPERFICIE A CONSTRUIR (m^2) (INCLUIR ESPACIOS COMUNES)
		38 A **TOTAL**		

27 **OBRA EJECUTADA RECIBIDA**

ETAPAS	32 FECHA DE INICIO	33 FECHA DE TERMINO	34 SUPERFCIE RECIBIDA (m^2)	35 CANTIDAD DE UNIDADES	36 COSTO REAL OBRA MILES ($)	37 CLASIFICACION DE LA OBRA
		38B **TOTAL**				

REEMPLAZA PERMISO Nº ____ **DE FECHA:** ____ / ____ / ____

FIRMA DIRECTOR D.O.M.

FIRMA SOLICITANTE

39 ACOGIDO A LEYES	CODIGO (USO INTERNO)

(Solo vivienda)

40 SISTEMA DE AGRUPAMIENTO (MARCAR CON X)	
	1. AISLADO
	2. PAREADO
	3. CONTINUO
	4. OTRA especificar

5.- DOTACION DE LA INFRAESTRUCTURA DE URBANIZACION

41 AGUA POTABLE	42 ALCANTARILLADO	43 GAS
1. RED PUBLICA	1. RED PUBLICA	1. RED PUBLICA
2. SIST. PRIVADO COLECTIVO	2. SIST. PRIVADO COLECTIVO	2. SIST. PRIVADO COLECTIVO
3. SISTEMA INDIVIDUAL	3. SISTEMA INDIVIDUAL	3. SISTEMA INDIVIDUAL
4. OTROS _____ Especificar	4. OTROS _____ Especificar	4. OTROS _____ Especificar

44 ELECTRICIDAD	45 PAVIMENTACION		46 EVAC. AGUAS LLUVIAS
1. RED AEREA 2. RED SUBTERRANEA 3. GENERADOR 4. NO TIENE 5. OTROS _____ Especificar	PUBLICA	PRIVADA	1. COLECTOR PUBLICO
	1. HORMIGON	4. HORMIGON	2. SIST. PRIVADO COLECTIVO
	2. ASFALTO	5. ASFALTO	3. DRENAJE INDIVIDUAL
	3. ARTICULADO	6. ARTICULADO	4. NO TIENE
	7. NO TIENE PAVIMENTACION	8. OTROS _____ Especificar	5. OTROS _____ Especificar

47 TELEFONIA
1. RED AEREA
2. RED SUBTERRANEA
3. NO TIENE

6.- DESTINO, CLASIFICACION Y CATEGORIA

6.1. RESUMEN DE LAS UNIDADES A CONSTRUIR O CONSTRUIDAS (resumen de dominio exclusivo del proyecto)

48 CODIGO SEGUN TIPO Y CANTIDAD DE LOCALES HABITABLES (VER INSTRUCCIONES)	49 CANTIDAD DE UNIDADES DE DOMINIO EXCLUSIVO (CASAS, OFICINAS, ETC)	50 Nº DE PISOS	51 CLASIFICACION DE LA ESTRUCTURA (SEGUN MINVU)	52 SUPERFICIE (m^2) (A CONSTRUIR SIN ESPACIOS COMUNES)	53 CANTIDAD DE LOCALES HABITABLES POR UNIDAD (SOLO VIVIENDA)	USO DE OFICINA INE	
						CODIGO DESTINO	CODIGO LEY
TOTAL 54			**TOTAL** 55				

6.2.- DESTINO, CLASIFICACION Y CATEGORIA: Ordenar, según campo 48, separando los códigos de la clasificación de la estructura según materialidad (ver instrucciones) condición especial

56 CODIGO SEGUN TIPO Y CANTIDAD DE LOCALES HABITABLES (CONSERVAR ORDEN DE CAMPO 48)	57 DESTINO	58 CODIGO DESTINO (VER INSTRUCCIONES)	59 CLASIFICACION DE LA ESTRUCTURA (SEGUN MINVU)	60 CATEGORIA PREDOMINANTE	61 CONDICION ESPECIAL (VER INSTRUCCIONES)	62 SUPERFICIE SEGUN CLASIFICACION m^2 (con espacios comunes)
					TOTAL 63	

7.- MATERIALES PREDOMINANTES SEGUN CODIGO DE DESTINO Y CLASIFICACION DE LA ESTRUCTURA (CAMPOS 58 Y 59)

MARCAR EL PORCENTAJE RESPECTIVO EN LOS CAMPOS 64 AL 67 Y CON UNA CRUZ LOS CAMPOS DEL 68 AL 71, SEGUN CLASIFICACION ESPECIFICADA EN EL CUADRO Nº 6.2

(EN CASO DE QUE LA ESTRUCTURA SEA MIXTA AL SEPARAR LAS CLASIFICACIONES DE ESTA, REPETIR LOS CODIGO DE DESTINO, SEGUN CUADRO 6.2)

64	MUROS - CERRAMIENTO (Indique hasta 3 productos)						65	DIVISIONES INTERIORES (Indique hasta 3 productos)					
	PORCENTAJE (%)	CODIGO DE DESTINO						PORCENTAJE (%)	CODIGO DE DESTINO				
1	1.- METAL PANEL PREFORMADO						1	1.- YESO-CARTON					
2	2.- HORMIGON						2	2.- MADERA					
3	3.- LADRILLO ARTESANAL						3	3.- LADRILLO ARTESANAL					
4	4.- LADRILLO MAQUINA						4	4.- LADRILLO MAQUINA					
5	5.- BLOQUE CEMENTO						5	5.- ALBAÑILERIA PANDERETA					
6	6.- PIEDRA						6	6.- PANEL POLIEST. EXP. ARMADO ESTUCABLE					
7	7.- METAL - VIDRIO (Muro Cortina)						7	7.- PANEL FERRO CEMENTO					
8	8.- PLACAS ALUMINIO - CERAMICA (Muro Cortina)						8	8.- BLOQUE VIDRIO					
9	9.- PANEL POLIEST. EXP. ARMADO ESTUCABLE						9	9.- METAL - VIDRIO					
10	10.- PANEL FERRO CEMENTO						10	10.- OTRA especificar					
11	11.- ADOBE												
12	12.- MADERA												
13	13.- OTRA especificar												

66	CUBIERTA (Indique hasta 3 productos)						67	PAVIMENTOS (Indique hasta 3 productos)					
	PORCENTAJE (%)	CODIGO DE DESTINO						PORCENTAJE (%)	CODIGO DE DESTINO				
1	1.- FE GALVANIZ. LISO EMBALLETADO						1	1.- ENTABLADO					
2	2.- FE GALVANIZADO ONDA						2	2.- PARQUET					
3	3.- PANEL METAL PREFORMADO						3	3.- MADERA FLOTANTE					
4	4.- LOSA HORMIGON IMPERMEABILIZADO						4	4.- ALFOMBRA					
5	5.- FIBRO-CEMENTO ONDA						5	5.- PLASTICO MODULAR					
6	6.- FIBRO-CEMENTO TEJUELAS						6	6.- PLASTICO CONTINUO					
7	7.- TEJUELA ASFALTICA						7	7.- BALDOSA ARCILLA					
8	8.- TEJUELA MADERA						8	8.- BALDOSA LIQUIDO					
9	9.- TEJA ARCILLA						9	9.- BALDOSA MICROVIBRADA					
10	10. TEJA CEMENTO						10	10. CERAMICA					
11	11. COBRE						11	11. PORCELANATO					
12	12. POLICARBONATO						12	12. PIEDRA					
13	13. FIBRA DE VIDRIO						13	13. MARMOL					
14	14. METAL - VIDRIO						14	14. OTRA especificar					
15	15. OTRA especificar												

68	PUERTAS (Indique hasta 3 productos)						69	VENTANAS (Indique hasta 3 productos)					
	MARCAR CON UNA CRUZ (X)	CODIGO DE DESTINO						MARCAR CON UNA CRUZ (X)	CODIGO DE DESTINO				
1	1.- PUERTAS ACERO						1	1.- VENTANA ACERO					
2	2.- PUERTAS ALUMINIO						2	2.- VENTANA ALUMINIO					
3	3.- PUERTAS CRISTAL						3	3.- VENTANA MADERA					
4	4.- PUERTAS MADERA TABLEREADAS						4	4.- VENTANA PVC					
5	5.- PUERTAS MADERA PANEL						5	5.- VENTANA BLOQUE VIDRIO					
6	6.- PUERTAS CONTRA INCENDIO						6	6.- TERMOPANELES					
7	7.- OTRA especificar						7	7.- OTRA especificar					

70	ARTEFACTOS Y ACCESORIOS (Indique hasta 3 productos)						71	CARACTERISTICA ESPECIAL (Indique hasta 3 productos)					
MARCAR CON UNA CRUZ (X)		CODIGO DE DESTINO					MARCAR CON UNA CRUZ (X)		CODIGO DE DESTINO				
1.- SANITARIOS ECONOMICOS							1.- CALEFACCION CENTRAL						
2.- SANITARIOS ESTANDAR							2.- ESTUFAS GAS MURAL						
3.- SANITARIOS ALTA CALIDAD							3.- AIRE ACONDICIONADO FAN COIL						
4.- VANITORIO CUBIERTA MARMOL							4.- AIRE ACONDICIONADO INYEC.- EXTRACCION						
5.- VANITORIO CUBIERTA RESINA							5.-SISTEMA ALARMA						
6.- GRIFERIA ECONOMICA							6.-CIRCUITO CERRADO TV.						
7.- GRIFERIA ESTANDAR							7.-SENSORES INCENDIO						
8.- GRIFERIA ALTA CALIDAD							8.-PISO FLOTANTE REGISTRABLE						
9.- MOBILIARIO COCINA ESTANDAR							9.-TINAS HIDROMASAJE						
10.-MOBILIARIO COCINA ALTA CALIDAD							10.-REJA AUTOMATICA						
11.- OTRA especificar							11.-REVESTIMIENTO EXTERNO MARMOL						
							12.-REVESTIMIENTO EXTERNO GRANITO						
							13.-ILUMINACION FACHADAS						
							14.-ESPEJOS Y/O JUEGOS DE AGUA						
							15.-OTRA especificar						

15.- OTRA especificar

8.- DATOS DEL CONSTRUCTOR Y/O EMPRESA

	NOMBRE DEL CONSTRUCTOR O RAZON SOCIAL		RUT		
72		73		–	

DIRECCION		FONO		E-MAIL
74		75		

9.- DATOS DEL PROYECTISTA, (ARQUITECTO Y/O INGENIERO)

EL PATROCINANTE DE LA OBRA DECLARA BAJO JURAMENTO QUE LOS DATOS REGISTRADOS EN ESTA ENCUESTA CORRESPONDEN FIELMENTE A LA REALIDAD

	NOMBRE DEL PROYECTISTA, (ARQUITECTO Y/O INGENIERO)		RUT			FIRMA
76		77		–		

DIRECCION	
78	

	TELEFONO		FAX		E-MAIL
79		80		81	

OBSERVACIONES: _____

Timbre

VºBº FIRMA DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

SOLICITUD DE FACTIBILIDAD DOMICILIARIA

DATOS DEL PROPIETARIO

Nombre				R.U.T.:			
Dirección							
Ciudad		Teléfono		Fax		E-mail	

DATOS DEL PROYECTISTA

Nombre		Teléfono		Fax	
Dirección		Ciudad			
Profesión		N° Inscripción Nac.		E-mail	

DATOS DE LA PROPIEDAD

Calle		Número	
Población		Comuna	

DATOS DEL PROYECTO

N° de edificaciones		N° de pisos	
Destino y tipo de Obra		N° de habitantes	
Caudal máx. instalado		Diámetro arranque	
Longitud arranque		Diámetro medidor	
Diámetro U. D.		N° U.E.H.	

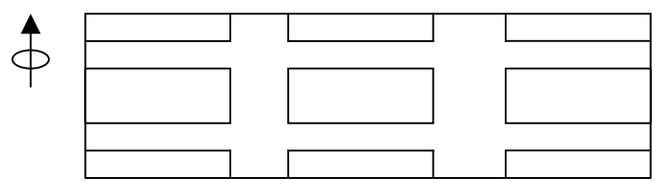
Cuenta con Sistema particular de:	Agua	Si		No		Alcantarillado	Si		No	

Las descargas de las bocas de admisión de los artefactos proyectados, se encuentran a una cota superior que la cota de solera frente a la propiedad	Si		No	

DATOS DE CONEXIÓN Y EMPALME (si existen)

Caudal medidor:		Diámetro arranque	
Nº Medidor:		Marca Medidor:	
Diámetro U. D.		N° U.E.H.:	
Longitud Arranque :		N° cliente:	

CROQUIS DE UBICACIÓN ***N***



FIRMA CLIENTE

(indicar el Norte y a lo menos cuatro calles adyacentes)

Recepcionado por		Fecha			

NOTA: El período máximo de tramitación de esta Solicitud es de 20 días hábiles.

SOLICITUD DE FACTIBILIDAD PÚBLICA

DATOS DEL SOLICITANTE:

NOMBRE		R.UT.:	
DIRECCIÓN			
CIUDAD			
TELÉFONO		FAX		E-MAIL:	
FIRMA DEL SOLICITANTE			

DATOS TÉCNICOS DEL SERVICIO SOLICITADO:

AGUA POTABLE		ALCANTARILLADO	
CIUDAD		SECTOR	
TIPO DE VIVIENDAS			

AFECTO A LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL*	SI	NO
* Debe adjuntar Certificado que lo acredite		

SUPERFICIE DEL TERRENO (HÁS)			
CANTIDAD DE VIVIENDAS		PISOS POR VIVIENDA	
POBLACIÓN TOTAL		DENSIDAD HABITACIONAL (HAB./VIV.)	
DOTACIÓN (LT./HAB./DIA)		CONSUMO MEDIO (m^3/DIA)	
OBSERVACIONES			

USO EXCLUSIVO DE ESSAL

RECEPCIONADO POR		FECHA	

NOTA 1: El solicitante debe presentar un Plano a escala del Loteo, indicando el Norte, con referencias fácilmente identificables, a lo menos 4 calles adyacentes y destacando el sector a factibilizar. Si el terreno se encuentra en área rural, debe presentar certificado que lo acredite.
NOTA 2: El período máximo de tramitación de esta Solicitud es de 20 días hábiles.

BIBLIOGRAFÍA

- Internet

www.minvu.cl/

http://valviviatour.webs3s.com/

www.censo2002.cl/

www.subdere.gov.cl/

www.puc.cl/

http://ona.fi.umag.cl/

www.aoa.cl/

www.munivaldivia.cl/formularios/formularios.html

- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Entrevista con el Director de Obras de las Comunas de: Futrono, Lago Ranco, Río Bueno, Lanco, Los Lagos, Máfil, Panguipulli, San José de la Mariquina y Paillaco.
- Entrevista con la Secretaria del Director de Obras de la Comuna de La Unión.
- Entrevista con el Arquitecto Revisor de la Dirección de Obras de la Comuna de Valdivia.
- Entrevista con el Profesional Ayudante del Director de Obras de la Comuna de Corral.
- Ordenanza Comunal de: Corral, Futrono, La Unión, Lago Ranco, Lanco, Los Lagos, Máfil, Panguipulli, Rio Bueno y Valdivia.