

ORDENANZA LOCAL

PLAN REGULADOR LOCALIDAD DE PILLANLELBUN

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

- ARTICULO 1. La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las normas referentes a límite urbano, zonificación, disposiciones sobre uso del suelo, subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad que deberán observarse dentro del área territorial del Plan Regulador de la Localidad de Pillanlelbún, graficada en el Plano PRP-1 en adelante el Plano y que complementa la información gráfica contenida en dicho Plano.
- ARTICULO 2. El área jurisdiccional del Plan Regulador de la localidad de Pillanlelbún queda determinada por el límite urbano, constituido por una línea poligonal cerrada identificada por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15-1, de acuerdo a la descripción de puntos y tramos hecha en el artículo 6 de esta Ordenanza.
- ARTICULO 3. Todas las materias atinentes al desarrollo urbano que se lleven a cabo dentro del área urbana y que no se encuentren regladas por esta Ordenanza, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.
- ARTICULO 4. De acuerdo a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, le corresponderá a la Dirección de Obras Municipales de Lautaro la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza; y a la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la IX Región la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de sus disposiciones.
- ARTICULO 5. Cualquier transgresión a las normas de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en los artículos 20 al 26° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO II

DESCRIPCION DEL LIMITE URBANO

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

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
1	Intersección de una paralela trazada 35 metros al oriente del cierro oriente de la Ruta 5 con una paralela trazada 50 metros al sur del cierro sur del acceso sur a Pillanlelbún		
2	Intersección de una paralela trazada 35 metros al oriente del cierro oriente de la Ruta 5 con una paralela trazada 100 metros al norte del cierro norte del acceso sur a Pillanlelbún	1 - 2	Paralela trazada 35 metros al oriente del cierro oriente de la Ruta 5 entre los puntos 1 y 2.
3	Intersección de una paralela trazada 100 metros al norte del cierro norte del acceso sur a Pillanlelbún con una paralela trazada 50 metros al poniente del cierro poniente de calle Lautaro	2 - 3	Paralela trazada 100 metros al norte del cierro norte del acceso sur a Pillanlelbún.
4	Intersección de una paralela trazada 50 metros al poniente del cierro poniente de calle Lautaro con una paralela trazada 50 metros al poniente del cierro poniente del acceso norte a Pillanlelbún	3 - 4	Paralela trazada 50 metros al poniente del cierro poniente de calle Lautaro.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
5	Intersección de una paralela trazada 50 metros al poniente del cierre poniente del acceso norte a Pillanlelbún con una paralela trazada 35 metros al oriente del cierre oriente de la Ruta 5	4 - 5	Paralela trazada 50 metros al poniente del cierre poniente del acceso norte a Pillanlelbún.
6	Intersección de una paralela trazada 35 metros al oriente del cierre oriente de la Ruta 5 con la prolongación al poniente de una paralela trazada 50 metros al norte del cierre norte de la calle Las Quintas	5 - 6	Paralela trazada 35 metros al oriente del cierre oriente de la Ruta 5.
7	Intersección de una paralela trazada a 50 m al norte del cierre norte de calle Las Quintas con una paralela trazada a 34 metros al oriente de la prolongación al norte del eje de calle Temuco	6 - 7	Línea recta imaginaria que une los puntos 6 y 7.
8	Intersección de una paralela trazada a 34 m al oriente de la prolongación al norte del eje de calle Temuco con una paralela trazada 49,50 m al norte del tramo. 6-7.	7 - 8	Línea recta imaginaria entre los puntos 7 y 8.
9	Intersección de una paralela trazada 49,50 m al norte del tramo 6-7 con una paralela trazada a 50 m al poniente del eje de Avda. M. Novoa	8 - 9	Línea recta imaginaria entre los puntos 8 y 9.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
10	Intersección de una paralela trazada a 50 m al norte del eje de Avda. Manuel Novoa con una perpendicular a ésta, trazada a 300 m medidos al oriente de la intersección de los ejes de las calles Las Quintas y M. Novoa	9 - 10	Paralela trazada 50 metros al norte del eje de calle M. Novoa entre los puntos 9 y 10.
11	Intersección de una paralela trazada a 50 m al sur del eje de Avda. Manuel Novoa con una perpendicular a ésta, trazada a 300 m medidos al oriente de la intersección de los ejes de calles Las Quintas y M. Novoa.	10 - 11	Perpendicular a calle M. Novoa entre los puntos 10 y 11.
12	Intersección de la prolongación hacia el oriente del eje de la calle Las Quintas con la ribera poniente del río Cautín	11 - 12	Línea recta imaginaria que une los puntos 11 y 12.
13	Intersección de la prolongación hacia el oriente de una paralela trazada 50 metros hacia el sur del cierre sur de calle Freire con la ribera poniente del río Cautín	12 - 13	Ribera poniente del río Cautín entre los puntos 12 y 13.
14.	Intersección de una paralela trazada 50 metros al sur del cierre sur de calle Freire con una paralela trazada 15 m al poniente del eje de la línea férrea	13 - 14	Paralela trazada 50 metros al sur del cierre sur de calle Freire.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
15	Intersección de una paralela trazada 15 metros al poniente del eje de la línea férrea con una paralela trazada 50 metros al sur del cierro sur de calle Llaima	14 - 15	Paralela trazada 15 metros al poniente del eje de la línea férrea entre los puntos 14 y 15.
		15 - 1	Paralela trazada 50 metros al sur del cierro sur de calle Llaima y del cierro sur del acceso sur a Pillanlelbún.

CAPITULO III

DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

ARTICULO 7. Los siguientes términos tienen en esta Ordenanza, el significado que se expresa:

Porcentaje de ocupación de suelo: Es la relación porcentual entre la superficie edificada determinada en la forma que más adelante se expresa y la superficie total del predio, descontada de esta última las áreas declaradas de utilidad pública que pudiesen afectarlo por disposiciones del presente Plan Regulador.

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

Las terrazas y pavimentos exteriores no se contabilizarán.

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

Edificación aislada: Es la que se construye separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que establece la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Edificación pareada: Es la que corresponde a dos edificaciones que se construyen simultáneamente, o diferidas en el tiempo, emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.

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

ARTICULO 8. Tipología de Uso del Suelo: Los usos permitidos o prohibidos en esta Ordenanza se agrupan en los siguientes tipos:

- Vivienda
- Equipamiento
- Industria y Almacenamiento
- Vialidad y Transporte

Forman parte del equipamiento los terrenos y edificios destinados a:

- Salud
- Educación
- Seguridad
- Culto
- Cultura
- Organización comunitaria
- Areas verdes
- Deportes
- Esparcimiento y turismo
- Comercio minorista
- Servicios públicos
- Servicios profesionales
- Servicios artesanales

El equipamiento según su ámbito de acción se clasificará en equipamiento de escala comunal o vecinal.

Para los efectos de la presente Ordenanza la tipología y escala del equipamiento será la que se expresa en el cuadro siguiente:

TIPO	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
Salud	Clínicas Postas Cementerios Plantas y botaderos de basura	Dispensarios Consultorios
Educación	Liceos Academias Institutos Colegios	Escuelas básicas Jardines Infantiles
Seguridad	Comisarías Tenencias Bomberos	Retenes

TIPO	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
Culto	Templos Parroquias	Capillas
Cultura	Bibliotecas Salas de concierto Auditoriums Teatros Casas de la cultura	Bibliotecas
Organización Comunitaria	Juntas de vecinos	Juntas de ve- cinos Centros de ma dres Centros socia les
Areas verdes	Parques Plazas	Plazas Jardines Juegos infanti- les
Deportes	Estadios Canchas Piscinas Centros deportivos Gimnasios	Canchas
Esparcimiento y turismo	Teatros Cines Clubes sociales Discotecas Restaurantes Quintas de recreo Hosterías Moteles Hospederías Residenciales	Cines Juegos electró- nicos Bares Fuentes de soda
Comercio minorista	Centros comerciales Mercados Supermercados Ferias libres Locales comerciales Servicentros Playas y edificios de estacionamiento	Locales comercia- les Ferias libres Playas de estacio namiento

TIPO	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
Servicios Públicos	Municipios Juzgados Correos Telégrafos Servicios de Utilidad pú- blica	Correos
Servicios profesionales	Oficinas en gene- ral (abogados, mé- dicos, dentistas, notarios, etc.) Bancos	--
Servicios artesanales	Garages Talleres	Lavanderías Peluquerías Gasfiterías Costurerías y Modas Jardines de plantas Talleres pe- queños

Según la naturaleza jurídica del propietario, el equipamien-
to puede clasificarse en "público" y "privado".

La industria y el almacenamiento se clasificarán en las si-
guientes categorías, de acuerdo a las características que se
señalan:

- Inofensivos : Los que no causan molestias o daños a las
personas o al entorno, ni revisten peli-
gro.
- Molestos : Los que producen incomodidad o molestias
al vecindario.
- Insalubres : Los que son dañosos a la salud, como con-
secuencia de ruidos, emanaciones u otros
factores.
- Peligrosos : Los que presentan un alto riesgo poten-
cial permanente, y aquellos cuyo grado
de insalubridad sea inaceptable a juicio
de la autoridad competente.

ARTICULO 9. Rasantes y distanciamientos: Para la aplicación de rasantes y distanciamientos se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, sin perjuicio de las limitaciones de altura que se establecen en la presente Ordenanza.

ARTICULO 10. Adosamientos: Los adosamientos se ajustarán a las disposiciones contenidas en el artículo 478 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ARTICULO 11. Cierros exteriores: Los sitios eriazos deberán disponer de un cierro que evite se utilicen como botaderos de basura y escombros. Las características de estos cierros y de los que se consulten en sitios ya edificados o por edificar deberán ser aprobados por la Dirección de Obras Municipales.

Los cierros en esquina deberán formar los ochavos previstos en los artículos 452, 453, 454 y 456 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ARTICULO 12. Antejardines: La Dirección de Obras exigirán antejardines en aquellas áreas consolidadas en que a lo largo del mismo costado de una cuadra al 50% o más de su longitud ya disponga de ellos. En esos casos su profundidad no podrá ser inferior a 3 metros.

ARTICULO 13. Estacionamientos: No se establecen exigencias de estacionamiento para los usos regulados por la presente Ordenanza, a excepción de los edificios destinados a almacenamiento o industria, los que deberán consultar el espacio necesario dentro del predio para las maniobras de carga y descarga.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando se contemplen estacionamientos, sus dimensiones se ajustarán a las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 225 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ARTICULO 14. Edificios de equipamiento: Todo espacio destinado a equipamiento, deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la legislación vigente y deberá emplazarse de acuerdo a las disposiciones sobre actividad en el suelo urbano que establece la presente Ordenanza.

Los servicientros y/o centros de venta o expendio de combustibles, playas y locales de estacionamiento, garages, talleres mecánicos automotrices y terminales de transporte rodoviario deberán cumplir con las siguientes normas:

a) Servicientros y centros de venta o expendio de combustibles:

- Sólo podrán emplazarse enfrentando vías de un ancho mínimo de 20 metros.
- El ancho mínimo de los accesos y salidas vehiculares desde el predio a la vía pública será de 5 m. El ángulo interno máximo entre los ejes de estos accesos y salidas vehiculares y el eje de la vía que enfrenta el predio será de 70°, el que deberá inscribirse entre las proyecciones de sus deslindes prediales y al eje de vía.
- El sistema de agrupamiento será aislado sin adosamiento.

b) Playas, locales de estacionamiento y terminales de transporte rodoviario:

- Sólo podrán emplazarse enfrentando vías de un ancho mínimo de 20 m.
- La superficie predial mínima será de 1.000 m² para terminales de transporte rodoviario y de 500 m² para playas y locales de estacionamiento.
- El frente predial mínimo será de 20 m y el sistema de agrupamiento aislado.

c) Garages y talleres mecánicos automotrices:

- Superficie predial mínima : 500 m²
- Frente predial mínimo : 15 m
- Sistema de agrupamiento : Aislado

El resto de las normas serán las que fije la presente Ordenanza para la zona donde se emplace este tipo de equipamiento.

ARTICULO 15. Bienes Nacionales de uso público: En las áreas de uso público, como son las vías y áreas verdes, existentes o que se formen en el futuro, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como kioskos, fuentes de agua, juegos infantiles y otras similares, según corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por el Director de Obras Municipales.

ARTICULO 16. Urbanización: La aprobación de proyectos de urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, de agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación, regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y, además, por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización y de los Servicios respectivos.

ARTICULO 17. Edificación en predios existentes: Los proyectos de construcción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies y frentes prediales mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

CAPITULO IV

DEFINICION DE MACRO-AREAS, ZONIFICACION, USO DEL SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS

ARTICULO 18. De acuerdo a su grado de consolidación, el Plan Regulador contempla las siguientes áreas:

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

Los límites exteriores de estas áreas se denominan "límites de consolidación", y se han señalado en el Plano.

Áreas de extensión urbana: Son las áreas planificadas externas a las áreas consolidadas, capaces de recibir el crecimiento en extensión previsto para el centro poblado en los 30 años siguientes a la aprobación del presente Plan Regulador.

Areas especiales: Son las áreas planificadas que, en razón de su especial destino o naturaleza, están sujetas a restricciones de diverso grado en cuanto a su urbanización y edificación tales como márgenes de río, zonas de protección ecológica, quebradas, pantanos o áreas de inundación.

ARTICULO 19. En función de las características del uso del suelo y de más normas urbanísticas las áreas definidas en el artículo 18 de la presente Ordenanza se han dividido en las siguientes zonas:

- Area Consolidada : ZU-1
- Areas de Extensión : ZE-1 a ZE-2
- Areas Especiales : ZR-1 a ZR-2

Los usos permitidos o prohibidos en cada zona, las condiciones de subdivisión de predios y normas de edificación que le son aplicables son las siguientes:

AREA CONSOLIDADA

ZONA ZU-1

Usos permitidos: Vivienda, equipamiento a escala comunal y vecinal, industria inofensiva y almacenamiento inofensivo.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados anteriormente.

Superficie predial mínima: Industria inofensiva: 1.000m²

Otros usos permitidos: 500 m², sin perjuicio de lo establecido en el Art. 14 de la presente Ordenanza.

Frente predial mínimo: Industria y almacenamiento inofensivo ... 20 m

Otros usos permitidos ... 12 m
sin perjuicio de lo establecido en el Art. 14 de la presente Ordenanza.

Porcentaje máximo de ocupación del suelo: 60%

Sistema de agrupamiento: Para vivienda y equipamiento, edificación continua, aislada o pareada.

Para industria: edificación aislada, conforme al artículo 110 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Altura máxima de edificación: Para edificación continua 4,5 metros. Sobre esa altura y para edificación aislada y pareada según el artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Profundidad máxima del cuerpo edificado paralelo a la calle en edificación continua : 60% de la longitud de cada deslinde.

AREA DE EXTENSION URBANA

ZONA ZE-1

Usos permitidos: Vivienda y equipamiento a escala vecinal.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados anteriormente.

Superficie predial mínima: 500 m² sin perjuicio de lo establecido en el Art. 14 de la presente Ordenanza.

Frente predial mínimo: 12 metros, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 14 de la presente Ordenanza.

Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 60%

Sistema de agrupamiento: Edificación continua, aislada o pareada.

Altura máxima de edificación: Para edificación continua: 4,5 metros. Sobre esa altura y para edificación aislada y pareada según el artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Profundidad máxima del cuerpo edificado paralelo a la calle en edificación continua : 60% de la longitud de cada deslinde.

ZONA ZE-2

Usos permitidos: Vivienda, equipamiento a escala comunal y vecinal.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados anteriormente.

Superficie predial mínima: 1.000 m²

Frente predial mínimo: 20 m.

Porcentaje máximo de ocupación del suelo: 30%

Sistema de agrupamiento: Edificación aislada.

Altura máxima de edificación: 8 metros.

AREAS ESPECIALES

ZONA ZR-1 : Corresponde a la faja de protección de la línea de ferrocarril a cada costado de la misma. Esta faja se regirá por las disposiciones de la Ley General de Ferrocarriles de 1931, artículos 34, 35, 36 y 37 del D.S. N° 1.157 de 1931, del Ministerio de Fomento.

ZONA ZR-2 : Corresponde a la faja de protección no edificable ubicada a ambos lados de los bordes naturales de cualquier curso de agua, ubicado dentro del límite urbano, de acuerdo a los siguientes tramos:

<u>Distancia entre bordes</u>	<u>Faja de protección</u>
1,0 m a 1,5 metros	2 metros
1,5 m a 2,0 metros	3 metros
2,0 metros y más	5 metros.

ARTICULO 20. Quedan excluidos dentro del límite urbano los siguientes usos de suelo e instalaciones:

- Plantas y botaderos de basuras
- Industria y almacenamientos insalubres o peligrosos

CAPITULO V

VIALIDAD

ARTICULO 21. Las avenidas, calles, pasajes y, en general, todas las vías públicas del Plan Regulador son las actualmente existentes, manteniendo sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se dispone el ensanche o apertura de nuevas vías.

ARTICULO 22. Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas y el diseño de sus empalmes, serán definidos en los respectivos proyectos de los loteos; en seccionales o en estudios o proyectos de vialidad, según corresponda.

ARTICULO 23. La vialidad estructurante identificada en el Plano, está constituida por las vías que se indican en los cuadros que se insertan en las páginas siguientes de esta Ordenanza.

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO E = Existente P = Projectado	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
		Dimensión m	E = Exist. P = Proy.	
ACCESO SUR	Límite Urbano Poniente y Lautaro E	20	E	
LAUTARO	Acceso Sur y Av. M. Novoa E	20	E	
LAUTARO	Acceso Norte y Nueva Uno P	20	P	Apertura
AV. M. NOVOA	Lautaro y Ercilla E	20	E	
AV. M. NOVOA	San Martín y Camino a Vilcún E	20	E	
ERCILLA	Muco y Proyección al Norte de O'Higgins E	20	E	
ERCILLA	Proyección al Norte de O'Higgins y Nueva Uno P	20	P	Apertura
FREIRE	Portales y San Martín E	20	E	Mejorar curva con San Martín
SAN MARTIN	Freire y Recabarren E	20	E	
ACCESO NORTE	Límite Urbano poniente y Portales E	20	E	
RECABARREN	Portales y Rodríguez E	20	E	
NUEVA UNO	Lautaro y Ercilla P	20	P	Apertura

ARTICULO 24. La vialidad no estructurante sujeta a apertura es la siguiente:

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO E = Existente P = Projectado	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
		Dimensión m	E = Exist. P = Proy.	
LLAIMA	Lautaro y línea del fe- rrocarril	20	P	
PORTALES	Llaima y Caupolicán	20	P	
ERCILLA	Llaima y Caupolicán	20	P	
CAUPOLICAN	Ercilla y Línea del fe- rrocarril	20	P	