

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUB-SECRETARIA
DECRETO
TRANSMITO

SANTIAGO, 11 JUL 1980

HOY SE DECRETO LO QUE SIGUE:
Nº 21

D.O 26/7/80

MINISTERIO DE HACIENDA
OFICINA DE PARTES.

RECIBIDO

CONTRALORIA GENERAL
TOMA DE RAZON

RECEPCION

DEPART. JURIDICO		
DEPART. Y REGIS.		
DEPART. CONTABIL.		
SUB. DEP. C. CENTRAL		
SUB. DEP. E. CUENTAS		
SUB. DEP. C. P. Y BIENES NAC		
DEPART. AUDITORIA		
DEPART. UYT.		
SUB. DEP. MUNICIP.		

REFRENDACION

REP. POR Eº	
IMPUTAC.	
ANOT. POR Eº	
IMPUTAC.	
DEDUC. DTO.	

VISTO: Lo dispuesto en los artículos 2º y 9º de la ley Nº 16.391 y 12º letra i) del D.L. Nº 1.305, de 1976; los artículos 45º, 46º y 53 del D.F.L. Nº 452, (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; el artículo 550º de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización; el Decreto Alcaldicio Nº 18, de 15 de Febrero de 1980, de la I. Municipalidad de Pucón; el Ordinario Nº 569, de 13 de Marzo de 1980, del Director Regional del Servicio Agrícola y Ganadero IX Región de La Araucanía; el Ordinario Nº 0502, de 20 de Junio de 1980, del señor Subsecretario de Agricultura, el Ordinario Nº 0385, de 7 de Mayo de 1980, de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo IX Región de La Araucanía; el Ordinario Nº 287, de 17 de Junio de 1980, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; y los demás antecedentes que se acompañan,

D E C R E T O :

ARTICULO 1º.- Apruébase el Plan Seccional Quelhue, comuna de Pucón, que establece disposiciones sobre el sistema vial, usos de suelo y condiciones de subdivisión, edificación y urbanización, dentro del área del Fundo Quelhue, delimitada por el polígono A - B - C - D - E - F - A, en conformidad a lo graficado en los planos Nros. 1, 2 y 3, confeccionados a escala 1: 5.000, por Urplanning Ltda., que por el presente decreto se aprueban.

ARTICULO 2º.- Apruébase asimismo la Ordenanza Especial del Plan Seccional Quelhue, en conformidad a los términos siguientes :

Ministerio de la Vivienda y Urbanismo
División de UYT.
23 JUL 1980
Folio 11

TITULO PRIMERO :**Definiciones**

- ART. 1º** Corresponde a la I. Municipalidad de Pucón velar por el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza Especial.
- ART. 2º** Esta Ordenanza Especial es parte del "Plan Seccional Quelhue", el que se complementa además con los planos N°s. 1, 2 y 3, confeccionados a escala 1: 5.000 por Urplanning Ltda.
- ART. 3º** El Plano N° 1 de esta Ordenanza Especial establece la ubicación y la delimitación del terreno al cual es aplicable, y éste se describe en su Título Segundo.
- ART. 4º** El Plano N° 2 de esta Ordenanza Especial establece el sistema vial del terreno al cual es aplicable, y éste se define en su Título Tercero.
- ART. 5º** El Plano N° 3 de esta Ordenanza Especial establece los usos preferentes del suelo al cual es aplicable, y éstos se definen en su Título Cuarto.
- ART. 6º** El Título Quinto que completa esta Ordenanza Especial contiene las únicas exigencias adicionales que regularán la utilización del terreno al cual ésta se aplica.

TITULO SEGUNDO:Ubicación y Delimitación del terreno.

ART. 7° El terreno afecto a las disposiciones de esta Ordenanza Especial está ubicado en la Comuna de Pucón junto al Lago Villarrica, posee una superficie aproximada de 285 hectáreas, y sus deslindes son los siguientes:

- a) Por el Oriente, el eje del cauce del Río Quilhue, también conocido como Río Plata o Río Quelhue;
- b) Por el Sur, el borde de aguas del Lago Villarrica;
- c) Por el Poniente, el límite predial con la propiedad vecina, llamada "Fundo Buenos Aires"; y
- d) Por el Norte, la línea recta que une los puntos A y B del Plano N° 1 de esta Ordenanza Especial, que tiene una distancia media al lago Villarrica de aproximadamente 800 metros. La definición de estos puntos es la siguiente:

Punto A: En el deslinde del "Fundo Quelhue" con el predio vecino al Poniente, entre la cota 200 y 225, ubicado a 700 metros del borde del Lago Villarrica, medidos sobre este deslinde; y

Punto B: En el deslinde del "Fundo Quelhue" con el predio vecino al Oriente, entre la cota 250 y 275, ubicado a 900 metros de distancia al Lago Villarrica.

Esta ubicación y deslindes aparecen en el Plano N° 1 de la presente Ordenanza Especial. Los Puntos C, D, E y F que aparecen en dicho plano y completan la poligonal del terreno afecto a esta Ordenanza Especial, se definen como sigue:

Punto C: En el deslinde del "Fundo Quelhue" con el predio vecino al Oriente, entre la cota 175 y 200, ubicado aproximadamente a 615 metros de distancia al Lago Villarrica;

Punto D: En el deslinde del "Fundo Quelhue" con el predio vecino al Oriente, que corresponde al eje del cauce del Río Quilhue, ubicado aproximadamente a 700 metros de su desembocadura al Lago Villarrica;

Punto E: En el deslinde del "Fundo Quelhue" con el predio vecino al Oriente, que corresponde al eje del cauce del Río Quelhue en su desembocadura al Lago Villarrica; y

Punto F: En el deslinde del "Fundo Quelhue" con el predio vecino al Poniente, ubicado en su intersección con el Lago Villarrica.

TITULO TERCERO:

Sistema Vial

ART. 8° El sistema vial del Plan Seccional Quelhue está constituido por vías de uso mixto y vías de uso peatonal. Sus vías de uso mixto son las siguientes:

- a) Camino Longitudinal,
- b) Caminos de Penetración; y
- c) Caminos Interiores.

ART. 9° La habilitación de cualesquiera de las vías de uso mixto a que se refiere el ART. 8° de esta Ordenanza Especial incluirá todas las obras de arte que sean necesarias para el normal escurrimiento de las aguas por las quebradas y cauces existentes del terreno.

ART. 10° La estructura del sistema vial del Plan Seccional Quelhue, en cuanto a trazados, se organiza y define sólo en base a su camino longitudinal y a sus caminos de penetración y estos son los que aparecen en el Plano N° 2 de la presente Ordenanza Especial.

ART. 11° La vía denominada "Camino Longitudinal" está constituida por una ruta de conexión con el exterior, trazada en sentido paralelo al borde de las aguas del Lago Villarrica, a una distancia media aproximada de 700 metros, y sus derechos a vía y perfil tipo de caminos son los siguientes:

- a) Derecho a Vía : 25 metros de ancho

- b) Perfil tipo AA : Una calzada de 7 metros, con franjas de 9 metros a ambos costados, destinadas a bermas y al libre desarrollo de arborizaciones y senderos peatonales.

El Perfil tipo AA está definido en el Plano N° 2 de esta Ordenanza Especial.

ART. 12° Las vías denominadas "Caminos de Penetración" corresponden a rutas de conexión con el camino longitudinal, y sus derechos a vía y perfil tipo de camino son las siguientes:

- a) Derecho a Vía : 15 metros de ancho
- b) Perfil tipo BB : Una calzada de 7 metros, con franjas de 4 metros a ambos costados, destinadas a bermas y al libre desarrollo de arborizaciones y senderos peatonales.

El Perfil tipo BB está definido en el Plano N° 2 de esta Ordenanza Especial.

ART. 13° Las vías denominadas "Caminos Interiores" corresponden a rutas de conexión con los caminos de penetración; operan como distribuidores vecinales de flujos según los usos previstos del suelo, y su habilitación definitiva se ceñirá a un derecho a vía no inferior a 10 metros de ancho, pudiendo emplearse trazados de perfil transversal simétricos o asimétricos en toda su respectiva extensión, los cuales estarán provistos de vereda peatonal en uno o en ambos lados de la calzada, la cual, en todo caso, tendrá un ancho de 3,50 m. como mínimo.

ART. 14° Las vías destinadas a "Senderos Peatonales" están constituidas por aquellas ya incorporadas a los caminos definidos en los tres artículos precedentes, en esta Ordenanza, y además, por todas aquellas rutas de este mismo carácter que el mejor uso del lugar pudiera requerir, sea que se trate de circulaciones por tramos donde convenga conectar caminos interiores entre sí; por la zona de protección, al borde del Lago Villarrica, o por las quebradas del terreno.

ART. 15° La habilitación de los "Senderos Peatonales" a que se refiere el artículo precedente de esta Ordenanza Especial, incluye a aquellas obras de arte y aquellos resguardos que sean necesarios para preservar o mejorar la calidad del medio natural, y para dar adecuada seguridad a los transeúntes.

ART. 16° El derecho a vía de cada uno de los tres tipos de senderos peatonales a que se refieren los dos artículos precedentes de esta Ordenanza Especial, son los siguientes, como mínimos:

- a) Conexión Caminos Interiores: 3,00 metros de ancho
- b) Borde Protección del Lago : 2,00 metros de ancho
- c) Quebradas del Terreno : 1,50 metros de ancho

Para ninguno de estos senderos peatonales es exigible ceñirse a un perfil tipo de camino predeterminado, pero todos ellos incluyen una vereda peatonal definida, dimensionada acorde con el respectivo derecho a vía.

ART. 17° El sistema vial del "Plan Seccional Quelhue" permite la habilitación de miradores o estacionamiento ocasionales especialmente adaptados para este propósito. En particular, queda expresamente permitido habilitarlos como ensanches del camino longitudinal, dentro del derecho a vía de éste, pero sin disminuir el ancho ya definido de su calzada.

TITULO CUARTO:

Usos del Suelo

ART. 18° El Plan Seccional Quelhue contempla las zonas de usos preferentes del suelo que se enumeran a continuación, las cuales, con este carácter, aparecen graficadas en el Plano N° 3.

- ZC = Zona Central, cuyo uso preferente está destinado a las funciones de administración, comercio y servicios;
- ZR = Zona Residencial, cuyo uso preferente está destinado a la vivienda familiar individual;
- ZH = Zona Hotelera, cuyo uso preferente está destinado a la función hotelera en cualesquiera de sus expresiones; y
- ZM = Zona Mixta, cuyo uso preferente está destinado a la vivienda familiar en colectivos y al equipamiento turístico de hospedaje y alimentación, la recreación y el deporte.

ART. 19° Además de las zonas de usos preferentes del suelo a que se refiere el ART. 18° de esta Ordenanza Especial, el Plan Seccional Quelhue contempla las zonas de usos exclusivos que se definen enseguida:

ZN = Zona Náutica, que está destinada al equipamiento y el comercio náutico, y al deporte y la recreación de este carácter, incluida la habilitación de nauteles; y

ZP = Zona de Protección del Lago Villarrica, cuyo destino es la preservación y el mejoramiento del borde costero. lo mismo que la recreación paisajística elaborada en base a forestación, áreas verdes y jardinería; equipamiento de playa, y paseos costaneros peatonales, vehiculares o mixtos, etc.

ART. 20° Las condiciones de subdivisión y edificación en las zonas a que se refiere el ART. 18° de esta Ordenanza Especial, para los respectivos usos preferentes de cada una de ellas, son las siguientes, según la nomenclatura que se especifica:

NOMENCLATURA

SPM = Superficie Predial Mínima

OSP = Ocupación del Suelo en primer tipo

CCM = Coeficiente de Constructividad Máxima

SEM = Separación a Medianeros Mínima

AJM = Antejardín Mínimo

UPP = Unidades Permitidas por Predio

FAP = Forma de Agrupamiento por Predio

CONDICIONES							
ZONAS DE USO	SPM	OSP	CCM	SEM ^{*/}	AJM	UPP	FAP
PREFERENTE	m ²	Z	Z	m	m	-	-
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
ZC	1000	50	100	4	8	1	Libre
ZK	2000	10	20	8	8	1	Aislada
ZH	5000	30	60	8	8	3	Libre
ZM	3000	15	45	8	8	1	Aislada

***/** : Sobre 2 pisos la separación a medianeros será una rasante de 60% en el límite a ras del suelo de acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza General de Construcción y Urbanización.

ART. 21° Cada una de las Zonas Náuticas a que se refiere el ART. 19° de esta Ordenanza Especial es indivisible, en el sentido que no serán loteadas ni enajenadas por parcialidades, y cuando se trate de habilitar edificaciones en ellas, estas últimas deberán satisfacer las normas siguientes:

- Ocupación del suelo en primer piso 20%
- Coefficiente de Constructividad Máxima 40%
- Separación a Medianeros Mínima 8 m
- Antejardín Mínimo 8 m
- Unidades Permitidas por Predio Libre
- Formas de Agrupamiento por Predio Libre
- Altura Máxima de la Edificación 2 piso

ART. 22° La Zona de Protección del Lago Villarrica a que se refiere el ART. 19° de esta Ordenanza Especial es indivisible y tampoco se permite edificaciones en ella, exceptuando la instalación de mobiliario urbano y kioscos para el comercio menor. El diseño de estas instalaciones procurará ser estandarizado, de modo de dar lugar a espacios o lugares armónicamente equipados.

ART. 23° Las zonas de usos preferentes a que se refiere el artículo 18° de esta Ordenanza Especial, podrán destinarse a los usos alternativos que se definen a continuación, con la condición que el uso definitivo satisfaga las normas de subdivisión y edificación definidas en el artículo 20° o 21°, según proceda. Tales usos alternativos por zona, son los siguientes:

ZONAS DE USO	U S O S		A L T E R N A T I V O S		
	ZC	ZR	ZH	ZM	ZN
ZC	-	NO	SI	SI	SI
ZR	NO	-	NO	SI */	NO
ZH	NO	NO	-	SI	SI
ZM	SI	SI	SI	-	SI

*/ : Sólo el uso de vivienda familiar en colectivos.

TITULO QUINTO:

Exigencias Complementarias.

ART. 24° Proyectos de Loteo y Uso del Suelo. La implementación de todo proyecto de subdivisión predial y uso del suelo del Plan Seccional Quelhue que se formule, deberá contar con el V° B° previo de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Araucanía (IX Región).

ART. 25° Instalaciones de Redes. Las redes de alcantarillado, agua potable, electricidad y pavimentación deberán regirse por las normas establecidas en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y en los reglamentos de los respectivos servicios.

Sin perjuicio de lo anterior, no se permitirá la evacuación de aguas servidas en forma directa a las quebradas del terreno, ni a las aguas del Lago Villarrica. Cuando se consulten fosas sépticas y pozos, ellos no podrán emplazarse a menos de 50 metros de la línea de más altas aguas del Lago Villarrica.

ART. 26° Servicio de Aseo. Mientras la población total no supere las 100 viviendas, la disposición de la basura podrá hacerse en forma individual arrojándola a un pozo hermético de losa de concreto y tapa que se excavará en el patio de cada vivienda según normas del S.N.S.

Superado el número de viviendas indicado en el inciso anterior, la I. Municipalidad determinará las normas aplicables sobre la materia.

ART. 27° Cierros. Los cierros prediales que se quiera utilizar, tanto interiores como exteriores, deberán estar formados preferentemente por cercos vivos. Sin embargo, en la Zona Central no se aceptarán cierros de ninguna especie, con excepción de los espacios destinados a patios de servicio, en cuyo caso, éstos tendrán una altura máxima de 2,00 metros.

ART. 28° Arborización. El propietario, urbanizador o formador deberá mantener e incrementar la arborización actual existente, quedando prohibida la tala o eliminación de especies autóctonas, pertenecientes al llamado "bosque natural", la que sólo podrá efectuarse con la autorización previa del organismo público competente, tramitada a través del Director de Obras Municipales.

ART. 29° Propaganda Comercial. Queda prohibida la colocación de avisos camineros en todo lugar del terreno a que se refiere esta Ordenanza Especial.

Para los efectos de la aplicación de la presente norma, se entenderá por aviso caminero cualquier elemento de propaganda emplazado en terrenos particulares o espacios públicos que no sea el destinado a la identificación de locales comerciales, o los logotipos o elementos distintivos en los edificios de las diversas instituciones.

ART. 309 Kioskos. En este desarrollo turístico y recreacional sólo se permitirá el emplazamiento de los siguientes tipos de kioskos, quedando totalmente excluida cualquier otra forma o sistema de comercio callejero: Kioskos destinados a la venta de flores, objetos de artesanía típica, e información turística, y otros apropiados al lugar, con diseños estandarizados. Estos se localizarán únicamente en las zonas ZC, ZM y ZN.

ART. 310 Cuidadores de sitio. Queda prohibido a los propietarios de terrenos no edificados la instalación de construcciones provisionales destinadas a cuidadores. Estas sólo podrán ejecutarse una vez otorgado el permiso para la construcción definitiva y deberán ser retiradas antes de la obtención de la recepción final municipal, la que no podrá efectuarse en tanto no se dé cumplimiento a esta disposición.

Los propietarios de los lotes que no se encuentren construidos, estarán obligados a cerrarlos con cercos exteriores transparentes, pudiendo éstos ser definitivos o transitorios; mantenerlos limpios, libres de escombros, basuras y malezas. Asimismo, deberán preocuparse de la preservación y riego de las especies existentes.

Anótese, tómese razón y publíquese.

POR ORDEN DEL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA.

JAI ME ESTRADA LEIGH
- GENERAL DE BRIGADA
MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Lo que transcribo a US. para su conocimiento.

Dios guarde a US.

BERNARDO GARRIDO VALENZUELA
ABOGADO
MINISTRO DE FIDUCIARIA
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

CONTRALORIA
DIARIO OFICIAL
I. MUNICIPALIDAD DE PUCON
SUBSECRETARIA DE AGRICULTURA
SERVICIO AGRICOLA GANADERO IX REGION DE LA ARAUCANIA
SECRETARIA MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO IX REGION DE LA ARAUCANIA
DIVISION DESARROLLO URBANO
DIVISION JURIDICA
SECCION DECRETOS
OFICINA DE PARTES

MINISTERIO DE LA VIVIENDA Y URBANISMO
SUB-SECRETARIA
TOMADO RAZON
POR CONTRALORIA
FECHA... 22 JUL 1955
FIRMA.....