



ORDENANZA
PLAN SECCIONAL TOPATER CALAMA.

- * Ilustre Municipalidad de Calama.
- * Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales
- * Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo
- * Departamento de Proyectos Urbanos MINVU Segunda Región.

ÍNDICE.

<i>ÍNDICE.</i>	2
CAPÍTULO I	4
<i>DISPOSICIONES GENERALES</i>	4
ARTÍCULO 1	4
ARTÍCULO 2	4
ARTÍCULO 3	4
ARTÍCULO 4	4
ARTÍCULO 5	4
ARTÍCULO 6	4
CAPÍTULO II	5
<i>DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE DEL PLAN SECCIONAL</i>	5
ARTÍCULO 7	5
CAPÍTULO III	6
ARTÍCULO 8	6
ARTÍCULO 9	7
ESTACIONAMIENTOS.	7
ARTÍCULO 10	11
USO DEL SUELO CON DESTINO DE EQUIPAMIENTO.	11
ARTÍCULO 11	12
USO DEL SUELO CON DESTINO VIALIDAD Y TRANSPORTE.	12
ARTÍCULO 12	12
BIENES NACIONALES DE USO PÚBLICO.	12
ARTÍCULO 13	12
ÁREAS DE RESTRICCIÓN	12
a- Áreas colindantes con Aeródromo	12
b- Sitios con valor Arqueológico:	12
b.1- Acciones para su protección y conservación:	12
c- Áreas con afloramiento de agua	13
d- Áreas con vías aluviales	13
ARTÍCULO 14	13
USOS DEL SUELO PROHIBIDOS	13
ARTÍCULO 15	13
EDIFICACIÓN EN PREDIOS EXISTENTES	13
ARTÍCULO 16	14
PROPAGANDA Y PUBLICIDAD EN LA VÍA PÚBLICA	14
ARTÍCULO 17	14
DESPERDICIO LÍQUIDO	14
ARTÍCULO 18	14
NORMAS DE CONSIDERACIONES MEDIO-AMBIENTALES	14
ARTÍCULO 19	14
NORMAS DE CONSIDERACIONES BIOCLIMÁTICAS	14
ARTÍCULO 20	15
CIERROS EXTERIORES	15
ARTÍCULO 21	15
PROTECCIÓN CONTRA LA RADIACIÓN	15
ARTÍCULO 22	15
ÁREAS VERDES	15
ARTÍCULO 23	16
ANTEJARDÍN	16
ARTÍCULO 24	16
REGADÍO ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO	16
ARTÍCULO 25	17
ARBORIZACIÓN DE CALLES Y AVENIDAS	17
CAPÍTULO IV	18
<i>ZONIFICACIÓN, USO DEL SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS</i>	18
ARTÍCULO 26	18
ÁREA TERRITORIAL	18
ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES:	18
ZONAS PREFERENTEMENTE DE EQUIPAMIENTO	18
ZONAS DE EQUIPAMIENTO:	18

ZONAS DE RESTRICCIÓN: Y ÁREAS VERDES	18
ARTÍCULO 27	18
USOS DE SUELO	18
ZONAS MIXTAS	19
ZONA ZM1: ZONA MIXTA COMERCIAL, RESIDENCIAL Y SERVICIO	19
ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES	21
ZONA ZU1: ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA Y EQUIPAMIENTO	21
ZONA ZU2: ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD	23
ZONAS DE EQUIPAMIENTO	25
ZONA ZE1: ZONA DE EQUIPAMIENTO Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	25
ZONA ZE2: ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.	27
ZONA ZE3: ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL.	29
ZONAS DE RESTRICCIÓN Y ÁREAS VERDES:	31
ZONA ZR1: ZONA DE RESTRICCIÓN ÁREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL.	31
CAPÍTULO V	32
<i>VIALIDAD COMUNAL ESTRUCTURANTE</i>	32
ARTÍCULO 28	32
ARTÍCULO 29	32
ARTÍCULO 30	32
ARTÍCULO 31	33
ARTICULO 32	33
ARTICULO 33	33
ARTICULO 34	33
ARTICULO 35	34
Portales Urbanos	34
ARTICULO 36	34
ANEXOS	34
Índices	35

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1

La presente Ordenanza del Plan Seccional Topater de Calama, establece las normas referentes a zonificación, uso del suelo, subdivisión predial, edificación, urbanización y vialidad, correspondientes a una nueva área de extensión urbana que se encuentra dentro del radio urbano definido por el Plan Regulador Comunal Vigente.

ARTÍCULO 2

Las normas establecidas y que se describen en los capítulos IV y V de la presente Ordenanza, deberán observarse dentro del área territorial del Plan Seccional Topater de Calama, graficada en el Plano PST-01, las que se complementan con la información contenida en dicho plano.

ARTÍCULO 3

El área territorial del Plan Seccional Topater de Calama, queda determinada por el límite del mismo, constituido por la línea poligonal cerrada cuya descripción de puntos y tramos se incluye en el Artículo 7 de esta Ordenanza.

ARTÍCULO 4

Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encuentren reguladas por esta Ordenanza, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, así como las demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

ARTÍCULO 5

De acuerdo a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, le corresponde a la Dirección de Obras Municipales de la Comuna de Calama la responsabilidad en la aplicación y observancia de las normas de la presente Ordenanza; y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la II Región, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

ARTÍCULO 6

Cualquier trasgresión a las normas de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en el CAPÍTULO IV de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPÍTULO II

DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE DEL PLAN SECCIONAL

ARTÍCULO 7

El límite del Plan Seccional Topater, enunciado en el Artículo 3 de esta Ordenanza, y que corresponden a las zonas ZM1, ZU1, ZU2, ZE1, ZE2, ZE3 AV, se define en conformidad a la siguiente descripción graficado en Plano PST-01:

PTO.	COORDENADA U.T.M.	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
A	508 510.40 E 7 513.296.26 N	Punto situado en el eje de la circunvalación oriente de Calama al norte del nudo aeródromo de Calama.		
G	510 169.67 E 7 514 871.85 N	Punto situado en la intersección producida entre la circunvalación oriente y las aducciones de agua de Essan S.A.		
			A-B-C-D-E-F-G	Línea recta que une los puntos A-B-C-D-E-F- y G.
J	510 425.49 E 7 515 677.80 N	Punto situado en la intersección del eje de las aducciones de agua de Essan S.A. y el camino a San Pedro de Atacama al poniente del nuevo nudo viario.		
			G-H-I-J	Línea semi-curva paralela a aducciones de agua potable que une los puntos G, H, I y J descritos.
L	510 686.99 E 7 517 430,80 N	Punto situado en la intersección de la proyección del eje de la calle Chorrillos según Nuevo Plan Regulador y la nueva circunvalación.		
			J-K-L	Línea recta al eje de nueva circunvalación que une los puntos J y L ya descritos.
A1	511 458,36 E 7 514 909,34 N	Punto situado en la intersección del nuevo camino a San Pedro y proyección de vialidad propuesta por el Oriente.		
			L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-A1	Línea curva correspondiente al nuevo trazado vial propuesto entre las curvas de nivel 2.315 y 2.325 m.s.n.m. y que une los puntos L y A1 descritos
A3	510 483,29 E 7 513.112,58 N			
			A1-A2-A3	Línea curva correspondiente al límite oriente del sector sur del Seccional que une los puntos A1 y A3.
A8	509 263,62 E 7 512 861,55 N	Punto situado en nudo propuesto con la intersección camino a Aeródromo de Calama.		
			A3-A4-A5-A6-A7-A8	Línea curva correspondiente al límite oriente del sector sur del Seccional que une los puntos A3 y A8.
			A8-A9-A	Línea correspondiente al límite sur del seccional que une los puntos A 8 y A.

CAPÍTULO III

ARTÍCULO 8

Los siguientes términos tienen en esta Ordenanza, el significado que se indica:

1. Coeficiente de Constructibilidad:

Número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno.

2. Coeficiente de ocupación del suelo:

Número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso.

3. Densidad:

Número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, etc.).

4. Agua reciclada:

Agua residual de cualquier proceso que haya sido tratada para conseguir las características adecuadas a su utilización para el regadío de áreas verdes, asegurando que éstas no serán contaminadas o se verán afectadas por contaminación de alguna forma.

5. Antejardín:

Área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial.

6. Geotextura:

Producto artificial destinado a retener la humedad en las áreas de plantaciones y a disminuir el gasto de agua necesaria para la mantención de éstas

7. Polímero:

Producto destinado a absorber el agua y los nutrientes necesarios para mejorar las cualidades de los suelos donde se plantan las especies arbóreas, arbustivas y florales

8. Plaza:

Espacio libre de uso público destinado, entre otros, al esparcimiento y circulación peatonal.

9. Plazoleta:

Espacio libre de uso público destinado, entre otros, al esparcimiento y circulación peatonal de menores dimensiones que una plaza.

10. Sombra artificial:

Área protegida de la acción directa de los rayos del sol producida por medios artificiales, como pérgolas toldos, etc.

11. Sombra natural:

Área protegida de la acción directa de los rayos del sol producida por medios naturales como árboles, arbustos y plantaciones en general

12. Umbráculos exteriores:

Espacios anexos a la edificación formados por estructuras ligeras, pérgolas celosías, etc. a las que se les puede combinar la presencia de vegetación.

13. Ciclobandas:

Son aquellos diseños de pistas exclusivas para bicicletas, pero que comparten una misma acera segregada del tránsito peatonal sólo por demarcación.

14. Consideraciones medioambientales:

Acción destinada a colaborar en el desarrollo sustentable de las ciudades, minimizando la degradación del medio ambiente y poniendo énfasis en el uso de las energías renovables.

15. Consideraciones Bioclimáticas:

Acción referida específicamente a la vivienda, que tiene como fin integrar al diseño y construcción de los hogares aspectos referidos a las potencialidades climáticas de la zona, es decir focalizar los aspectos de diseño y materialidad en un ahorro y aprovechamiento de las energías naturales.

16. Desarrollo Sustentable:

Es aquella forma de desarrollo que cubre las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer la capacidad que las futuras generaciones puedan cubrir las suyas.

17. Portales:

Espacio abierto y cubierto que antecede a los recintos interiores de una construcción.

ARTÍCULO 9

ESTACIONAMIENTOS.

Dentro del límite del presente Plan Seccional Topater Calama, se aplicarán a los proyectos de construcción nuevos, habilitación, cambio de destino o regularización, las siguientes normas y estándares mínimos de estacionamientos de vehículos motorizados:

DESTINO	ESTÁNDAR MÍNIMO
VIVIENDA (1)	
Social	1 cada 2 viviendas
Ley de propiedad Horizontal y viviendas en general	
* de 0 hasta 100 m ²	1 por vivienda
* de 100 a 200 m ²	2 por vivienda
* más de 200 m ²	3 por vivienda
EQUIPAMIENTO	
Salud	
* Unidades de Hospitalización	0,1 por cama
* Unidades de Tratamiento	1 por cada 50 m ² de sup. Útil const.
* Consultas Médicas (1)	1 por cada 20 m ² de sup. Útil const.
Educación	
* Establecimientos de Enseñanza Preescolar (1)	1 por cada 90 alumnos
* Establecimientos de Enseñanza Media y	1 por cada 45 alumnos

¹ (1) En los edificios colectivos de habitación y otros se exigirá un 15% adicional de estacionamientos para uso de visitas. Estos estacionamientos deberán tener un acceso directo desde el espacio público y podrán emplazarse ocupando hasta un máximo del 50% de la superficie del respectivo antejardín.

DESTINO	ESTÁNDAR MÍNIMO
Básica ⁽¹⁾	
* Establecimientos de Enseñanza Técnica o Superior ⁽¹⁾	1 por cada 25 alumnos
Deportivo	
* Casa club, Gimnasio	1 por cada 40 m ² de sup. Útil const.
* Graderías	1 por cada 25 espectadores
* Canchas Tenis, Bowling y otras	2 por cancha
* Cancha Fútbol, Rugby	5 por cancha
* Piscinas	1 por cada 12 m ² de sup. de piscina
Esparcimiento y Turismo ⁽²⁾	
* Cines, Teatros, Auditorios	1 por cada 10 espectadores
* Hotel, Apart-Hotel, Residenciales	1 por cada 6 camas
* Moteles	1 por cada 2 camas
* Restaurante, Discoteca	1 por cada 20 m ² de sup. Útil const.
* Entretenciones al aire libre, zonas de picnic	1 por cada 200 m ² de predio

DESTINO	ESTÁNDAR MÍNIMO
EQUIPAMIENTO	
Comercio Minorista	
* Supermercados, Mercados, Grandes Tiendas, Centros Comerciales de todo Tamaño, Agrupaciones Comerciales de más de 500 m ² edificados ⁽²⁾	1 por cada 40 m ² de sup. Útil const.
* Agrupación Comercial de 200 a 500 m ² .	1 por cada 50 m ² de sup. Útil const.
* Materiales de Construcción, Ferias, Venta de Automóviles, Estación de Servicio Automotriz ⁽²⁾ . Mínimo 3 estacionamientos	1 por cada 75 m ² de sup. Útil const.
* Venta Minorista, mayorista y o de consumo propio, de Combustibles, líquidos y Gaseosos, Venta de Maquinarias ⁽²⁾ . Mínimo 3 estacionamientos	1 por cada 50 m ² de sup. Útil const.

² (2) Adicionalmente se consultará estacionamientos de buses, camiones u otros similares, según los siguientes tramos de superficie útil construida en el proyecto:

Hasta 1.000 m ²	1 estac. de 30 m ²
De 1.000 a 3.000 m ²	2 estac. de 30 m ² c/u
De 3.000 a 6.000 m ²	3 estac. de 30 m ² c/u
De 6.000 a 12.000 m ²	4 estac. de 30 m ² c/u
Más de 12.000 m ²	5 estac. de 30 m ² c/u

DESTINO	ESTÁNDAR MÍNIMO
* Venta Minorista, mayorista y o de consumo propio, de Combustibles, sólido (leña, carbón, etc.) Mínimo 1 estacionamiento	1 por cada 50 m ² de sup. Útil const.
Servicios Públicos y Profesionales	
* Oficinas o Agrupaciones de Oficinas. Mínimo 2 estacionamientos	1 por cada 65 m ² de sup. Útil const.

Consideraciones complementarias

a) Las dimensiones libres mínimas de un estacionamiento serán: 2,50 mts. de ancho y 5,20 mts. de largo y 2,00 mts de altura bajo las vigas, cuando se trate de estacionamientos dentro de recintos cerrados, el ancho mínimo podrá ser interrumpido por elementos estructurales aislados siempre que éstos no impidan la apertura de las puertas de los vehículos. Las circulaciones vehiculares deberán tener un ancho mínimo de 6 metros.

b) En todos los casos en que la aplicación de los estándares contenidos en la tabla anterior de resultados cifras con decimales, siempre se aproximarán al entero inmediatamente superior. Todos los estacionamientos exigidos deberán resolverse dentro de los respectivos sitios sin hacer uso de las áreas sujetas a expropiación.

En edificios o instalaciones que consulten dos o más destinos diferentes, el estándar mínimo se aplicará a la superficie construida para cada destino. El número de estacionamientos exigibles será la suma del número de estacionamientos que originen cada una de dichas superficies.

Considerando las características de cada proyecto, será exigible que dentro del predio se contemplen todos los espacios necesarios para el traslado de pasajeros, la carga, descarga, evolución, mantenimiento y detención de vehículos de mayor tamaño, tales como buses, camiones u otros similares, como también para el acceso y salida desde y hacia la vía pública, marcha adelante. Los espacios antes señalados deberán indicarse en un plano escala 1: 100, que se adjuntará a la respectiva solicitud de aprobación.

Para los efectos de este Artículo, se considerará como superficie útil la definida en el art. 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En los casos de edificios acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria se descontará también la superficie común destinada a circulaciones (accesos, hall, pasillos, rampas, escaleras, ascensores, montacargas, etc.), la ocupada por instalaciones (salas de máquinas, ductos, recintos de medidores, botaderos y receptores de basura), y la superficie de las bodegas correspondientes a las viviendas, cuando las hubiese.

Las rampas de acceso y salida de estacionamientos situados a distinto nivel que el de la calzada, deberán consultar un tramo con pendiente no superior al 5% dentro del predio, antes de conectarse al espacio público, de un largo no inferior a 5 m. o 10 m., según se trate de automóviles, buses, camiones o similares, respectivamente, medidos a partir de la línea oficial de la propiedad. En los casos de viviendas individuales dicho tramo horizontal podrá tener un mínimo de 3 metros de longitud.

Cuando al aplicar los estándares señalados en las zonas de acuerdo al uso de suelo (destino) resultaren 4 o menos estacionamientos, no será exigible la aplicación de dicha normativa remodelación, ampliación, reparación o reconstrucción de edificios y cambios de destino, el proyecto comprenda el 50% o más de las construcciones con permiso de edificación.

Los proyectos destinados a equipamientos de servicios públicos y actividades relacionadas con el transporte de pasajeros que consideren más de 50 estacionamientos de automóviles, deberán contar como mínimo con el 1% de los estacionamientos para discapacitados, los que deberán identificarse con el símbolo internacional pertinente. Las aceras deberán tener soleras rebajadas en la entrada del estacionamiento. Los pavimentos no podrán ser de materiales sueltos, tales como gravilla, ripio o similares.

El emplazamiento de proyectos que generen la obligación de 50 o más unidades de estacionamientos que se ubiquen con frente a las calles y avenidas de la vialidad estructurante cuyos flujos vehiculares sean iguales o superiores a 300 vehículos /hora por pista, sólo se autorizará si junto con la solicitud de aprobación se acompaña un estudio técnico que justifique y resuelva los accesos y salidas de vehículos con sus respectivos flujos, debidamente dimensionados y compatibilizados con los flujos de la red vial estructurante en que se insertan.

Dicho estudio deberá incluir en todos los casos una solución técnicamente justificada que ordene en forma inequívoca la circulación de los vehículos en el interior del estacionamiento y la circulación peatonal, todo lo cual deberá quedar materializado en obras físicas como soleras, bandejes, señalizaciones e iluminación.

Sin perjuicio de lo anterior, en los establecimientos de equipamiento de educación, el estudio de tránsito deberá incluir la caracterización del impacto provocado en la vía pública por la transferencia de personas entre vehículos y el establecimiento, y además definir y diseñar dentro del predio las áreas para este fin, de acuerdo a las demandas de las horas punta. Dicho estudio y diseño deberá ser suscrito por el arquitecto autor de la obra y por un ingeniero civil, especialista en tránsito urbano y aprobado por el Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones o el Ministerio de Obras Públicas cuando corresponda.

La exigencia puede cumplirse tanto construyendo estacionamientos incorporados al edificio que genera la obligación, como considerando espacios para este fin en el terreno en que se construye la edificación que los origina.

Sólo en casos justificados técnicamente ante la Dirección de Obras Municipales, por parte del peticionario del permiso respectivo, se podrán complementar los estacionamientos en la vía pública, debiendo estudiarse el tipo de vía y ancho de la berma, tipo de calzada, ancho de acera y de esta forma tener la información suficiente de la espacialidad urbana que se genera. En ningún caso podrá autorizarse el estacionamiento de vehículos pesados en vía pública.

En el interior de los edificios no se permitirán estacionamientos que den a las fachadas de la calle en 1º y 2º nivel.

Los accesos a los estacionamientos no podrán interrumpir las soleras de las calzadas de la vía pública, las cuales únicamente podrán ser rebajadas. Dicho rebaje podrá alterar la pendiente de las aceras en una faja no mayor a 1,00 metro, con excepción de los destinos donde se especifican los estándares mínimos a respetar. En todo caso la normativa de estacionamiento será aplicable a todo proyecto de edificación nuevo o en aquellos casos que por medido a partir del borde de la solera. Sin perjuicio de lo anterior, en aceras con un ancho menor a 2,00 metros, el ancho de la franja rebajada sólo podrá tener como máximo 70 centímetros. En ambos casos el punto de inicio del rebaje de la solera de la esquina más próxima no podrá distar menos de 10,00 metros de la intersección virtual entre las líneas de solera de dicha esquina.

Se permitirá sólo un acceso por predio con un ancho máximo de 6,00 metros, excepto en los casos en que por las dimensiones del predio, dos o más accesos se distancien entre sí 10,00 ó más metros.

Los árboles existentes que enfrenten accesos a estacionamientos, no podrán ser eliminados, debiendo ser trasplantados o reemplazados por otros de acuerdo a las condiciones que establezca la autoridad competente de la I. Municipalidad sobre la materia, previo a la visación de plano de emplazamiento y accesos.

ARTÍCULO 10

USO DEL SUELO CON DESTINO DE EQUIPAMIENTO.

La clasificación por tipos y escalas de los usos de suelo con destino de equipamiento que se permiten o prohíben en las distintas zonas del Plan Seccional Topater Calama son los indicados en el Capítulo IV de la presente Ordenanza.

Las actividades comerciales que incluyan en sus locales un área mayor al 50% de la superficie construida destinada a almacenamiento o acopio de productos, serán clasificadas como uso de “Bodegaje”. Las superficies restantes serán clasificadas como equipamiento de comercio minorista.

Las Bombas de bencina; las plantas de revisión técnica de vehículos motorizados; los centros de servicio automotriz, que por sus instalaciones, servicios o productos pueden causar daños o molestias a personas o propiedades vecinas, serán calificadas caso a caso por el Servicio del Ambiente de igual forma que los Establecimientos Industriales, a fin de someterlas a las mismas normas de emplazamiento y control de molestias o peligrosidad establecidas para dicho uso.

Se entenderá por centro de servicio automotriz aquel local en que se preste servicio de lavado, lubricación, revisión o mantenimiento mecánica de vehículos.

Los talleres que incluyan procesos de manufactura y/o reparación en pequeña escala y ocupen un área no mayor a 20 m² de un establecimiento comercial o de una vivienda, serán considerados dentro del uso “servicios artesanales”.

Dentro del uso “Equipamiento de esparcimiento y turismo”, los establecimientos destinados a Discotecas y los destinados a Juegos electrónicos deberán someterse a las exigencias establecidas en las Normas Oficiales sobre condiciones acústicas de los locales, y en particular a los establecido en el D.S. Nº 286 del Ministerio de Salud de 14 de Diciembre de 1984 y sus modificaciones posteriores que aprueba el Reglamento sobre niveles máximos permisibles de ruidos molestos generados por fuentes fijas.

Las oficinas de establecimientos industriales congelados por no conformarse este uso con lo establecido en el presente Plan Seccional, se entenderán igualmente congeladas, no pudiendo aumentar el volumen de construcción ni rehacer las instalaciones existentes.

Las actividades destinadas a la prestación de servicios en oficinas que incluyan en sus locales un área mayor al 50% de la superficie del establecimiento destinada al almacenamiento de productos serán clasificadas como uso de “Bodegaje”. Las superficies restantes serán clasificadas como Equipamiento de Servicios Públicos o de Servicios Profesionales.

Los edificios colectivos de viviendas o aquellos destinados a la prestación de servicios en oficinas u otro tipo de equipamiento, los cuales presenten un área destinada a estacionamiento vehicular equivalente al 50% de la superficie total edificada, deberán ser clasificados como edificios de estacionamiento para los efectos de permitir o prohibir su localización en las diversas zonas establecidas en el CAPÍTULO IV de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 11

USO DEL SUELO CON DESTINO VIALIDAD Y TRANSPORTE.

Los establecimientos en que se desarrollen actividades complementarias a la vialidad y el transporte, tales como centros de servicio automotriz y establecimientos de venta o expendio minorista y o de consumo propio de combustibles líquidos (bombas de bencina), recintos de estacionamientos y los terminales de locomoción colectiva urbana, sólo podrán localizarse en las zonas en que expresamente se permitan estos usos de suelo, y se regirán de acuerdo a lo establecido en la ley General de Urbanismo y Construcción.

ARTÍCULO 12

BIENES NACIONALES DE USO PÚBLICO.

En relación a las edificaciones construidas en áreas de uso público, se aplicarán las disposiciones del art. 2.1.30 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para los efectos de instalaciones de redes eléctricas, telefónicas, de telecomunicaciones y similares, se regirán por las disposiciones del artículo 18 de la Ley 18.168 y al artículo 73 del D.F.L. N° 1 (Minería) de 1982.

ARTÍCULO 13

ÁREAS DE RESTRICCIÓN

a- Áreas colindantes con Aeródromo

Se entenderán como áreas restrictivas para el emplazamiento de actividades permanentes de carácter residencial, la franja virtual correspondiente a el área de restricción del Aeródromo de Calama propuesta por la Dirección de Aeronáutica Civil de la Fuerza Aérea de Chile, sobre los niveles aceptables por contaminación acústica y también las restricciones que surgen de la aplicación del cono de aproximación y sus limitantes en altura. (Según Dirección Nacional de Aeropuertos MOP)

b- Sitios con valor Arqueológico:

Se entenderán como áreas restrictivas para el emplazamiento de actividades permanentes de carácter residencial y de equipamientos de cualquier tipo en zonas previamente identificadas como ZR1 Zona de Restricción área de protección Patrimonial. Sobre estas se han graficado fajas y/o áreas de protección con cuadro de superficies anexo, orientadas exclusivamente a la conservación y a la investigación científica, descartando obras de infraestructura tales como rotondas, plazas públicas, etc.,según lo graficado específicamente en plano PSTC-02. que forma parte del Plan Seccional Topater.

Para el evento que se encontraren monumentos arqueológicos, tales como lugares , ruinas , yacimientos y piezas antropo-arqueológicas, piezas paleontológicas, y los lugares en que se hallaren, , que existan sobre o bajo la superficie del área que contempla el Plan Seccional, se deberá poner de inmediato en conocimiento del Consejo de Monumentos Nacionales y se aplicará a su respecto la normativa contemplada en la Ley N° 17.288, sobre Monumentos Nacionales.

b.1- Acciones para su protección y conservación:

Como medidas para proteger estas áreas especiales, se propone que en las licitaciones de ventas de estos terrenos y que involucran directamente acciones para la ejecución de obras, se deberá considerar la protección de las áreas identificadas y graficadas en plano anexo, como también los hallazgos que se

produzcan según pto b, de modo que exhiba un letrero explicativo y se intente con los especialistas e instituciones afines (Consejo de Monumentos Nacionales – CONADI) un análisis para presentar criterios de conservación y su eventual puesta en valor. Esta exigencia recae también sobre los terrenos privados incorporados dentro del área del Plan.

Con respecto a todos los sitios localizados y graficados en plano anexo PST-02, se propone exigir a la empresa encargada de ejecutar obras en el sector, que proceda a la contratación de un arqueólogo permanente, durante la alteración de la superficie, para que el Consejo de Monumentos Nacionales autorice paralelamente una labor de rescate y excavaciones para incrementar la información científica.

Por otra parte, una vez terminada esta fase de rescate, se propone la instalación de señales y letreros explicativos para la puesta en valor de estos sitios. Se incluye el rescate de la tumba del sitio 10 y la certeza de que sea un hallazgo aislado o parte de un cementerio mayor lo cual amerita extender el rescate hacia este punto.

c- Áreas con afloramiento de agua

Se entenderán como áreas restrictivas para el emplazamiento de actividades permanentes de carácter residencial y de equipamientos. Esta agua proveniente de pozos, deberá ser tratada y destinadas al riego de las áreas verdes propuestas en el Plan.

d- Áreas con vías aluviales

Según plano en anexo y recomendaciones en los lugares donde atraviesen avenidas de agua no se permitirán construcciones y se realizarán obras aluviales o calles que puedan conducir los flujos de aguas. Según estudios previos.

ARTÍCULO 14

USOS DEL SUELO PROHIBIDOS

Quedan prohibidos, dentro del límite del Plan Seccional Topater de Calama, además de los establecidos como tales en el Capítulo IV de la presente Ordenanza, los siguientes usos de suelo:

Rellenos Sanitarios y disposición final o transitoria de residuos sólidos (se exceptúan de esta norma los residuos a ser tratado en plantas de reciclaje medioambiental), Industrias, locales de almacenamiento de sustancias peligrosas y talleres molestos insalubres o peligrosos.

Actividades de extracción y procesamiento de piedras, arcillas, arenas, piedras calizas y yesos (áridos en general).

Fábricas artesanales de ladrillos y bloques. Acopio a granel de harina de pescado, minerales y metales pesados.

ARTÍCULO 15

EDIFICACIÓN EN PREDIOS EXISTENTES

Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes antes de la entrada en vigencia del presente Plan Seccional, y que no cumplan con las superficies y frentes prediales mínimos establecidos en la Ordenanza, se

ARTÍCULO 16

PROPAGANDA Y PUBLICIDAD EN LA VÍA PÚBLICA

Se prohíbe en todo el Límite Urbano la instalación de elementos publicitarios salientes que se apoyen total o parcialmente en la construcción. Solo se permitirá la publicidad adosada al edificio, o sistemas con soporte propio cuya tipología será aprobada por la Dirección de Obras Municipales, quien además autorizará su ubicación e instalación.

ARTÍCULO 17

DESPERDICIO LÍQUIDO

Se recomienda que cada vivienda utilice un sistema alternativo de optimización de las aguas jabonosas, destinadas a los estanques de los baños o al sistema de regadío de la vivienda unifamiliar y de viviendas acogidas a régimen de copropiedad

ARTÍCULO 18

NORMAS DE CONSIDERACIONES MEDIO-AMBIENTALES

Se incorporan a este artículo las siguientes consideraciones medio ambientales a nivel territorial y urbano las cuales se complementan a lo estipulado en la ley 19.300, "Ley de bases para el medio ambiente" y son las siguientes:

A- Se considera necesario implementar programas que incentiven la densificación una vez ocupado el territorio en toda su extensión, esto para evitar el crecimiento desmedido de la ciudad.

B- Se considera necesario relacionarse favorablemente con el entorno urbano buscando reducir al mínimo los impactos negativos como la contaminación ambiental y acústica buscando las mejores condiciones ambientales para los habitantes. Dentro de esto mismo se recomienda la implementación del uso de las energías renovables, y de la arquitectura bioclimática.

C- Se recomienda conservar los sistemas naturales cercanos a las zonas urbanas como por ejemplo, afloramientos de aguas subterráneas, pozos de aguas, flora y fauna asociada al Oasis, etc.

D- Se recomienda incorporar y generar sistemas de recogidas de los residuos domiciliarios con énfasis en la recogida selectiva es decir, incentivar el reciclaje de los residuos urbanos. Esto está relacionado con el uso de las energías limpias como la generación de biogás o la implementación de baterías para iluminación de áreas verdes con base en la energía eólica o en la energía solar.

E- Se recomienda implementar desde los organismos locales y a nivel regional la participación ciudadana en los temas medio ambientales, y la educación ambiental tanto en las actividades económicas como en las residenciales para lograr una corresponsabilidad de parte de la población. Lo anterior permitirá a futuro un uso eficiente y sustentable de los recursos, como la reducción del consumo energético, gestión integral del ciclo del agua, valorización de los residuos sólidos, etc.

ARTÍCULO 19

NORMAS DE CONSIDERACIONES BIOCLIMÁTICAS

A Se recomienda incorporar el uso de la energía solar tanto a nivel de vivienda como de equipamientos y edificios comerciales, como uso mixto alternativo a través de sistemas pasivos incorporados al diseño de los edificios. Esto se puede traducir en la incorporación de colectores solares tanto para

producir electricidad como calentadores de agua apropiados para este clima, hornos solares industriales, muros captadores de energía, diseños de vanos y aberturas pertinentes, sombreaderos, etc.

B Se recomienda incorporar el uso de la energía eólica en la generación de electricidad en las zonas más expuestas a vientos dominantes.

C Se recomienda incorporar la implementación a nivel de residencia y de equipamiento de compost (Fertilizante natural hecho con tierra, cal y residuos orgánicos.) para tratar los suelos arenosos desérticos y generar tierra apropiada para el cultivo.

D Se recomienda utilizar colores claros en los cerramientos exteriores, muros exteriores y en las cubiertas de las viviendas, como también utilizar mecanismos que reduzcan la infiltración del aire caliente desde el exterior.

E Se recomienda implementar una “tipología edificatoria” de acuerdo a las condiciones climáticas de este territorio, enfatizando en la tipología que se desarrolla en torno a un patio, tanto en viviendas unifamiliares como en los equipamientos y edificio públicos, para un mejor control climático de los interiores.

ARTÍCULO 20

CIERROS EXTERIORES

Los cierros de las viviendas unifamiliares tendrán transparencia del 30 %, no podrán tener una altura superior a 2,5 m. hacia la calle y al vecino en el área del antejardín y de 3,5 m. a los predios vecinos; los medianeros en la parte de antejardín podrán eliminarse cuando concurren dos propiedades acogidas al régimen de Copropiedad Inmobiliaria.

Los sitios eriazos deberán disponer de un cierro que no sea de carácter provisorio que evite se utilicen como botaderos de basura y escombros y cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales.

En los sitios esquina los cierros deberán formar los ochavos previstos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Además se establece que el ochavo conformado entre dos pasajes deberá medir 2,00 m. como mínimo, y los formados entre calles y pasajes deberán medir 4,00 m. como mínimo. En casos calificados la D.O.M. podrá exigir ochavos mayores, hasta 8,00 m.

ARTICULO 21

PROTECCIÓN CONTRA LA RADIACIÓN

Cada vano de vivienda será protegido contra la radiación solar por al menos un tipo de elemento, ya sean: umbráculo exterior, parasoles horizontales o verticales exteriores o presencia de aleros amplios etc.

Las viviendas aisladas tendrán protección en la totalidad de los vanos ya sean con alero continuo, o protecciones en cada vano.

ARTÍCULO 22

ÁREAS VERDES

El diseño del área verde responde a generar un espacio que participa del control de las condiciones climáticas del lugar, su ubicación, dimensión y disposición de los elementos que la conforman son determinantes en la retención de humedad, control de la radiación, de los fuertes vientos además de la contaminación acústica y atmosférica. Es importante incorporar áridos

compactos y geotexturas³ que permitan adaptar las llamadas áreas verdes al contexto climático.

a- El tipo de especies que conformen cada área verde será en un 80% especies nativas e incorporadas, se recomienda que en el porcentaje que resta predominen las especies protegidas de la zona.

b- En los proyectos de parques plazas y plazoletas se contemplará un porcentaje mínimo del 50% de sombra y de este porcentaje el 60% podrá ser sombra artificial.

c- En los proyectos de parques se establece un 50% de superficies duras, coloreadas o texturadas de materialidad resistente al tráfico, dicho porcentaje no considera circulaciones peatonales y ciclobandas, ya que se entenderán como espacios de permanencia con un 50% de sombra como mínimo.

e- En los proyectos de plazoletas (sup.max. 1000 m²) se establece un 80% de superficies duras, coloreadas o texturadas de materialidad resistente al tráfico, dicho porcentaje incluye las tazas de árboles. 1 cada 50 m²

f- En cada área verde se deberá considerar un 25% de la superficie destinada a juegos infantiles.

g- Los parques, plazas y plazoletas deberán contemplar un basurero cada 250 m². con un mínimo de 1.

h- Los parques, plazas y plazoletas deberán contemplar un escaño o asiento cada 150 m². con un mínimo de 2.

i- Los distanciamientos de cada taza de árbol en las vías estructurantes, de servicio y locales no será mayor a 1.5 veces el diámetro de copa promedio de la especie escogida.

ARTÍCULO 23

ANTEJARDÍN

Se concibe como un espacio arbolado, donde se recomienda predominen las siguientes especies: Perales, Chañares, Vilcas, Tamarugo, Bugarvillas y Mioporo.

ARTÍCULO 24

REGADÍO ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO

a Se recomienda implementar un sistema de riego por aspersión para las áreas de césped y riego por goteo para los arbustos y árboles, mediante aguas recicladas previamente tratadas para conseguir las características adecuadas para su utilización y así satisfacer la demanda de riego para las áreas verdes y para el espacio público como alternativa complementaria.

b Se aceptarán sólo las tecnologías apropiadas, sistemas automáticos de riego con ahorradores de consumo donde se garantice una máxima optimización del recurso hídrico como medida complementaria a la tradicional.

c El sistema de riego considerará sistemas contemporáneos de tecnologías que permitan optimizar los recursos existentes para el mantenimiento de ellas como el empleo de polímeros, geotexturas y mallas.

³ Geotextura: producto artificial destinado a retener la humedad en las áreas de plantaciones y a disminuir el gasto de aguas necesarias para la mantención de éstas.

• Manual de transferencia técnica N, Proyecto de transferencia técnica de forestación en zonas áridas de altura. Susana Gaete T. Jefe de Proyecto CONAF.

d Se indicarán para su aprobación los horarios de riego por parte del Municipio ya que éstos constituyen una parte importante del éxito del diseño paisajístico de la ciudad en una zona árida.

ARTICULO 25

ARBORIZACIÓN DE CALLES Y AVENIDAS

Se deberá forestar las vías colectoras y de servicio considerando especies autóctonas de la región como algarrobos y chañares u otras especies que requieran de bajo consumo de agua y produzcan abundante sombra, las cuales deberán estar emplazadas en tazas de 1mt de diámetro a una distancia de una vez y medio el diámetro de las copas de las especies en edad adulta aproximadamente. De todos modos, cualquier duda al respecto tanto de las especies vegetales a colocar en el espacio público como su manutención, se deberá consultar a la Dirección de Obras Municipales de la ciudad de Calama.

CAPÍTULO IV

ZONIFICACIÓN, USO DEL SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 26

ÁREA TERRITORIAL

El área territorial del Plan Seccional Topater de Calama está conformada por las siguientes zonas, de acuerdo a lo graficado en el plano PSTC-01.

ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES:

ZONA ZU1: ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA Y DE EQUIPAMIENTO

ZONA ZU2: ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA Y DE EQUIPAMIENTO

ZONAS PREFERENTEMENTE DE EQUIPAMIENTO

ZONA ZM1: ZONA MIXTA DE EQUIPAMIENTO Y RESIDENCIAL

ZONAS DE EQUIPAMIENTO:

ZONA ZE1: ZONA DE EQUIPAMIENTO ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

ZONA ZE2: ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

ZONA ZE3: ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL

ZONAS DE RESTRICCIÓN: Y ÁREAS VERDES

ZONA ZR1: ZONA DE RESTRICCIÓN ÁREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL

AV: ÁREAS VERDES.

ARTÍCULO 27

USOS DE SUELO

Los usos de suelo permitidos y/o prohibidos, las condiciones de subdivisión de predios y las normas de edificación que les son aplicables, son las siguientes.

ZONAS MIXTAS

ZONA ZM1: ZONA MIXTA COMERCIAL, RESIDENCIAL Y SERVICIO

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Residencial, Equipamiento, Espacio Publico, Área verde e Infraestructura.

ZONA ZM1						
TIPOS USO DE SUELO						
1	RESIDENCIAL DESDE SEGUNDO PISO	VIVIENDAS INDIVIDUALES				
		VIVIENDAS COLECTIVAS	Hoteles u otros locales destinados a hospedaje			
2	EQUIPAMIENTO	CLASES DE EQUIPAMIENTO	ESCALAS DE EQUIPAMIENTO			
			EQUIPAMIENTO MAYOR	EQUIPAMIENTO MEDIANO	EQUIPAMIENTO MENOR	EQUIPAMIENTO BÁSICO
		COMERCIO	Centros comerciales, Malls	Mercados, Centros comerciales, Supermercados, Edificios de estacionamiento	Mercados, Centros comerciales, Supermercados, Locales de estacionamiento, Discotecas	Locales comerciales, Centros de servicio automotriz, restaurantes, Fuentes de soda, bares, Discotecas
		CULTO Y CULTURA		Teatros, Auditorios, Centros de convenciones, Bibliotecas	Iglesias, Parroquias, Sinagogas, Mezquitas Bibliotecas, teatros, Museos, Salas de exposición, Galerías de arte, Auditorios, Medios de Comunicación, Casa de la cultura	Iglesias, Parroquias, Sinagogas, Mezquitas Bibliotecas, teatros, Museos, Salas de exposición, Galerías de arte, Auditorios, Medios de Comunicación, Casa de la cultura
		DEPORTES		Centros deportivos, Canchas deportivas, Gimnasios	Piscinas, Canchas deportivas, Saunas, Baños turcos, Gimnasios	Piscinas, Canchas deportivas, Saunas, Baños turcos, Gimnasios
		EDUCACIÓN		Universidades.	Liceos, Academias, Institutos, Colegios	Educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica, centros de investigación científica y tecnológica, Centros de capacitación de Orientación de Rehabilitación
		ESPARCIMIENTO				Juegos electrónicos, mecánicos o similares
		SALUD		Hospitales, Clínicas	Clínicas, Postas, Consultorios	Clínicas, Consultorios, Postas, Centros de rehabilitación
		SEGURIDAD			Unidades policiales, Cuarteles de bomberos	Unidades policiales, Cuarteles de bomberos
		SERVICIOS		Oficinas, Bancos	Oficinas, Centros médicos y dentales, Instituciones de salud previsional, Administradoras de fondos de pensiones, Compañías de seguros, Notarías, Telégrafos, Centros de pago, Bancos, financieras, Servicios artesanales	Oficinas, Centros médicos y dentales, Instituciones de salud previsional, Administradoras de fondos de pensiones, Compañías de seguros, Notarías, Telégrafos, Centros de pago, Bancos, financieras, Servicios artesanales
SOCIAL			Juntas de vecinos, Centros de madres, Clubes sociales, Locales comunitarios	Juntas de vecinos, Centros de madres, Clubes sociales, Locales comunitarios		
3	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	No se permite				
4	AREA VERDE	Parques, Paseos, Plazas, plazoletas, Jardines etc...				
5	ESPACIO PUBLICO					
6	INFRAESTRUCTURA	Infraestructura en general				

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el Artículo 14 de la presente Ordenanza.

NORMAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

TERRENO:

Superficie predial mínima:	500 m ²
Frente predial mínimo:	20,00 m.
Cierros:	-
Densidad Predial Máxima:	2.800 Hab/Há.

EMPLAZAMIENTO:

Sistema de agrupamiento:	Continuo alineado en la fachada hasta altura mínima permitida y sobre ésta edificación aislada
Antejardín mínimo:	No se aplica.
Distanciamientos Mínimos:	No se aplica.
Adosamiento y pareo:	100% del deslinde común desde la línea de edificación

ENVOLVENTE:

Altura de Edificación:	
Mínima	10,5 mts. (3 pisos)
Máxima	45,0 mts.
Rasante:	80° grados en todos los deslindes a partir de la altura mínima permitida (10,5m), y 70° en el eje de la calle que enfrenta.

SUPERFICIE EDIFICADA:

Coefficiente de constructibilidad:	3,0
------------------------------------	-----

Los sitios que posean frentes prediales a dos vías opuestas, podrán aumentar su coeficiente de constructibilidad en un 20% si consideran en su ocupación del suelo a nivel de la calle, pasajes peatonales públicos descubiertos de un ancho equivalente a 1/6 de la altura máxima de la edificación, con un mínimo de 5 mts. No se podrán acoger a este beneficio los sitios de esquina, a excepción de los que cuenten con frente predial a tres o más vías.

Porcentaje máximo de ocupación de 75 %
suelo :

ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES

ZONA ZU1: ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA Y EQUIPAMIENTO

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Usos de suelo permitidos: Equipamiento, Espacio Publico, Área verde, Infraestructura.

ZONA ZU1						
TIPOS USO DE SUELO						
1	RESIDENCIAL	VIVIENDAS INDIVIDUALES				
		VIVIENDAS COLECTIVAS	Hoteles u otros locales destinados a hospedaje			
2	EQUIPAMIENTO	CLASES DE EQUIPAMIENTO	ESCALAS DE EQUIPAMIENTO			
			EQUIPAMIENTO MAYOR	EQUIPAMIENTO MEDIANO	EQUIPAMIENTO MENOR	EQUIPAMIENTO BASICO
		COMERCIO		Centros comerciales, Supermercados	Locales comerciales, Grandes tiendas	Locales comerciales, Centros de servicio automotriz, Restaurantes, Fuentes de soda, Bares, Supermercados
		CULTO Y CULTURA			Iglesias, Parroquias, Sinagogas, Mezquitas Teatros, Bibliotecas, Museos	Iglesias, Parroquias, Sinagogas, Mezquitas teatros, Bibliotecas, Salas de exposición, Museos
		DEPORTES			Canchas, deportivas	Piscinas, Canchas deportivas, Saunas, Baños turcos
		EDUCACIÓN			Liceos, Academias, Institutos, Colegios	Liceos, Academias, Institutos, Colegios
		ESPARCIMIENTO				Juegos electrónicos, mecánicos o similares
		SALUD		Clínicas, Hospital	Clínicas, Hospital	Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de rehabilitación
		SEGURIDAD				Unidades policiales, Cuarteles de bomberos
		SERVICIOS				Servicios Profesionales, Servicios Artesanales
SOCIAL			Federaciones Sociales, Federaciones Vecinales	Juntas de vecinos, Centros de madres, Clubes sociales, Locales comunitarios		
3	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	No se permite				
4	ÁREA VERDE	Parques, Paseos, Plazas, plazoletas, Jardines etc...				
5	ESPACIO PUBLICO					
6	INFRAESTRUCTURA	Infraestructura en general				

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el Artículo 14 de la presente Ordenanza.

NORMAS DE EDIFICACIÓN:

TERRENO

Superficie predial mínima:	240 m ²
Frente predial mínimo:	10 m.
Cierros:	30% de transparencia a la calle y libre con el vecino
Densidad Predial Máxima:	400 Hab/Há.

EMPLAZAMIENTO:

Sistema de agrupamiento:	Aislado, pareado y continuo
Antejardín mínimo:	3,00 m.
Distanciamientos Mínimos:	3,00 m.
Adosamiento y pareo:	Mínimo 50%
	Máximo 65%

ENVOLVENTE:

altura de la edificación:	Mínima libre
	Máxima 17,5mts.
Rasante:	80° grados en todos los deslindes y 70° en el eje de la vía que enfrenta.

SUPERFICIE EDIFICADA:

Coeficiente de constructibilidad:	2
Porcentaje máximo de ocupación de suelo:	50%

ZONA ZU2: ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Usos de suelo permitidos: Equipamiento, Espacio Público, Área verde, Infraestructura.

ZONA ZU2						
TIPOS USO DE SUELO						
1	RESIDENCIAL	VIVIENDAS INDIVIDUALES				
		VIVIENDAS COLECTIVAS	Hoteles u otros locales destinados a hospedaje			
2		CLASES DE EQUIPAMIENTO	ESCALAS DE EQUIPAMIENTO			
	EQUIPAMIENTO		EQUIPAMIENTO MAYOR	EQUIPAMIENTO MEDIANO	EQUIPAMIENTO MENOR	EQUIPAMIENTO BASICO
		COMERCIO			Supermercados, Locales comerciales	Supermercados, Locales comerciales
CULTO Y CULTURA				Iglesias, Parroquias, Sinagogas, Mezquitas Teatros, Bibliotecas, Museos	Iglesias, Parroquias, Sinagogas, Mezquitas teatros, Bibliotecas, Medios de Comunicación	
DEPORTES					Piscinas, Canchas deportivas, Saunas, Baños turcos, Gimnasios	
EDUCACIÓN			Liceos Academias Institutos Colegios	Liceos Academias Institutos Colegios	Liceos, Academias, Institutos, Colegios	
ESPARCIMIENTO					Juegos electrónicos, mecánicos o similares	
SALUD					Clínicas, Policlínicos, Postas, Consultorio, Dispensario	
SEGURIDAD					Comisarías, Tenencias, Bomberos	
SERVICIOS					Servicios Artesanales	
SOCIAL				Federaciones Sociales, Federaciones Vecinales	Juntas de vecinos, Centros de madres, Clubes sociales	
3	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	No se permite				
4	INFRAESTRUCTURA					
5	ESPACIO PÚBLICO	Plazas, Plazoletas, Jardines, Juegos infantiles, Paseos				
6	ÁREA VERDE	Jardines	Avenidas Arboladas			

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el Artículo 14 de la presente Ordenanza.

Los equipamientos del tipo: Salud, Educación, Cultura, Deportes, Esparcimiento y turismo; en todos los niveles, y Comercio Minorista en el nivel

comunal, sólo podrán emplazarse frente a vías con un ancho entre líneas oficiales no inferior a 25,00 m.

NORMAS DE EDIFICACIÓN:

TERRENO

Superficie predial mínima:	80 m ²
Frente predial mínimo:	8 m.
Cierros:	30 % transparencia hacia la calle
Densidad Predial Máxima:	2000 Hab/Há.

EMPLAZAMIENTO:

Sistema de agrupamiento:	Aislado, Pareado y Continuo.
Antejardín mínimo:	3,0 m.
Distanciamientos Mínimos:	-
Adosamiento y pareo:	75%. Máximo

ENVOLVENTE:

Altura de la edificación:	Mínima: Libre
Máxima	12,00 m (4 pisos)
Rasante:	80° grados en todos los deslindes y 70° en el eje de la vía que enfrenta.

SUPERFICIE EDIFICADA:

Coeficiente de constructibilidad:	2,1
Porcentaje máximo de ocupación de suelo:	75%

ZONAS DE EQUIPAMIENTO

ZONA ZE1: ZONA DE EQUIPAMIENTO Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Equipamiento, Actividades Productivas no molestas, inofensivas ni contaminantes, Infraestructura, Espacio Publico, Área verde.

ZONA ZE1						
TIPOS USO DE SUELO						
1	RESIDENCIAL	VIVIENDAS INDIVIDUALES	No se permite			
		VIVIENDAS COLECTIVAS	No se permite			
2		CLASES DE EQUIPAMIENTO	ESCALAS DE EQUIPAMIENTO			
	EQUIPAMIENTO		EQUIPAMIENTO MAYOR	EQUIPAMIENTO MEDIANO	EQUIPAMIENTO MENOR	EQUIPAMIENTO BASICO
		COMERCIO	Centros comerciales, Malls	Mercados, Centros comerciales, Supermercados	Mercados, Centros comerciales, Supermercados, Locales comerciales, Edificios de estacionamiento, Bancos, Discotecas	Locales comerciales, Centros de servicio automotriz, Bancos, Discotecas, Fuentes de Soda, Bares
CULTO Y CULTURA		Centros de convenciones, Salas de concierto	Parroquias	Parroquias, Bibliotecas, Teatros, Galerías de arte, Medios de comunicación		
DEPORTES		Centros deportivos, Canchas deportivas	Centros deportivos, Canchas deportivas	Piscinas, Canchas deportivas, Saunas, Baños Turcos		
EDUCACIÓN		Universidades	Academias, Institutos	Academias, Institutos, Centros de rehabilitación conductual		
ESPARCIMIENTO		Casinos, Parques de entretención, Zoológicos	Teatros, Cines, Clubes Sociales, Restaurantes	Clubes Sociales, Restaurantes		
SALUD				Postas, Policlínicos		
SEGURIDAD				Comisarias, Tenencias, Bomberos		
SERVICIOS			Servicios Profesionales	Servicios Profesionales, Servicios Artesanales		
SOCIAL			Federaciones Sociales, Federaciones Vecinales			
3	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS			Tratamiento o distribución de aguas lluvias o aguas servidas, Depósitos, Talleres, Bodegas	Depósitos talleres, Bodegas	

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el Artículo 14 de la presente Ordenanza.

NORMAS DE EDIFICACIÓN:

Terreno:

Superficie predial mínima:	1.500 m ²
Frente predial mínimo:	25,00 m.
Cierros:	100% de transparencia
Densidad Predial Máxima:	150 Hab/Há.

EMPLAZAMIENTO:

Sistema de agrupamiento:	Aislado.
Antejardín mínimo:	10,0 m.
Distanciamientos Mínimos:	5,00 m.
Adosamiento y pareo:	-

ENVOLVENTE:

Altura de la edificación:	Mínima Libre Máxima 15m. (restricción aeropuerto)
Rasante:	80° grados en todos los deslindes y 70° en el eje de la vía que enfrenta.

SUPERFICIE EDIFICADA:

Coefficiente de constructibilidad:	2,25
Porcentaje máximo de ocupación de suelo:	45%

ZONA ZE2: ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Equipamiento, Infraestructura, Espacio Publico, Área verde.

ZONA ZE2					
TIPOS USO DE SUELO					
1	RESIDENCIAL	VIVIENDAS INDIVIDUALES	No se permite		
		VIVIENDAS COLECTIVAS	No se permite		
2		CLASES DE EQUIPAMIENTO			
	EQUIPAMIENTO		ESCALAS DE EQUIPAMIENTO		
			EQUIPAMIENTO MAYOR	EQUIPAMIENTO MEDIANO	EQUIPAMIENTO MENOR
					EQUIPAMIENTO BASICO
		COMERCIO		Mercados, Centros comerciales, Supermercados	Mercados, Centros comerciales, Supermercados, Locales comerciales, Edificios de estacionamiento, Bancos
		CULTO Y CULTURA		Centros de convenciones, Salas de concierto	Parroquias, Bibliotecas, Teatros, Museos
		DEPORTES		Centros deportivos, Canchas deportivas	Piscinas, Canchas deportivas, Centros deportivos, Gimnasios
		EDUCACIÓN			Academias, Institutos
		ESPARCIMIENTO		Casinos, Parques de entretención, Zoológicos	Teatros, Cines, Clubes Sociales, Restaurantes
		SALUD		Clínicas, Hospitales	Clínicas, Hospitales
		SEGURIDAD			Comisarías, Tenencias, Bomberos
		SERVICIOS			Servicios Profesionales, Servicios Artesanales
		SOCIAL			Federaciones Sociales, Federaciones Vecinales
3	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		No se permite		
4	ÁREA VERDE		Parques, Paseos, Plazas, plazoletas, Jardines etc...		
5	ESPACIO PUBLICO				
6	INFRAESTRUCTURA			Terminales de transporte terrestre	
			Infraestructura en general		

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el Artículo 14 de la presente Ordenanza.

NORMAS DE EDIFICACIÓN:

TERRENO:

Superficie predial mínima:	2.500 m ²
Frente predial mínimo:	50,00 m.
Cierros:	100% de transparencia.
Densidad Predial Máxima:	20 Hab./Hás.

EMPLAZAMIENTO:

Sistema de agrupamiento:	Aislado.
antejardín mínimo:	10,00 m.
Distanciamientos Mínimos:	5,00 m.
Adosamiento y pareo:	No contempla.

ENVOLVENTE:

Altura de la edificación:	Mínima Libre Máxima 45,0 m.
Rasante:	80° grados en todos los deslindes y 70° en el eje de la vía que enfrenta.

SUPERFICIE EDIFICADA:

Coefficiente de constructibilidad:	1.0
Porcentaje máximo de ocupación de suelo:	25%

ZONA ZE3: ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Equipamiento, Espacio Publico, Área verde, Infraestructura

ZONA ZE3						
TIPOS USO DE SUELO						
1	RESIDENCIAL	VIVIENDAS INDIVIDUALES	No se permite			
		VIVIENDAS COLECTIVAS	Hoteles u otros locales destinados a hospedaje			
2		CLASES DE EQUIPAMIENTO	ESCALAS DE EQUIPAMIENTO			
	EQUIPAMIENTO		EQUIPAMIENTO MAYOR	EQUIPAMIENTO MEDIANO	EQUIPAMIENTO MENOR	EQUIPAMIENTO BASICO
		COMERCIO	Centros comerciales, Malls	Mercados, Centros comerciales, Supermercados, Edificios de estacionamiento	Mercados, Centros comerciales, Supermercados, Locales comerciales, Edificios de estacionamiento, Bancos y otros	Locales comerciales, Centros de servicio automotriz, Bancos y otros, Restaurantes, Fuentes de soda, bares
		CULTO Y CULTURA		Auditorios , Centros de convenciones	Parroquias Teatros, Casa de la cultura	Parroquias Teatros, Bibliotecas, Medios de comunicación, Salas de exposición
		DEPORTES			Piscinas, Canchas deportivas, Gimnasios	Piscinas, Canchas deportivas, Gimnasios
		EDUCACIÓN			Liceos, Academias, Institutos, Colegios	Liceos, Academias, Institutos, Colegios
		ESPARCIMIENTO		Casinos	Teatros, Cines, Clubes Sociales, Restaurantes	Juegos electrónicos
		SALUD		Hospitales Clínicas	Clínicas	Clínicas, Policlínicos, Postas
		SEGURIDAD				Comisarías Tenencias Bomberos
		SERVICIOS			Oficinas, Centros médicos y dentales, Instituciones de salud previsional, Administradoras de fondos de pensiones, Compañías de seguros, Notarias, telégrafos, Centros de pago, Bancos, financieras	Oficinas, Centros médicos y dentales, Instituciones de salud previsional, Administradoras de fondos de pensiones, Compañías de seguros, Notarias, telégrafos, Centros de pago, Bancos, financieras, Servicios artesanales
	SOCIAL			Federaciones Sociales, Federaciones Vecinales	Juntas de vecinos, Centros de madres, Centros sociales	
3	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		No se permite			
4	ÁREA VERDE		Parques, Paseos, Plazas, plazoletas, Jardines etc...			
5	ESPACIO PUBLICO					
6	INFRAESTRUCTURA		Infraestructura en general			

USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el Artículo 14 de la presente Ordenanza.

NORMAS DE EDIFICACIÓN:

TERRENO:

Superficie predial mínima:	1.280 m ²
Frente predial mínimo:	40,00 m.
Cierros:	30% de transparencia a la calle y 100 % con el vecino en el área del espacio arborizado (siempre que colinde con una propiedad acogida a la Ley Copropiedad Inmobiliaria.)
Densidad Predial Máxima:	330 Hab/Há.

EMPLAZAMIENTO:

Sistema de agrupamiento:	Aislado.
Antejardín mínimo:	10,00 m.
Distanciamientos Mínimos:	5,00 m.
Adosamiento y pareo:	Sin adosamiento

ENVOLVENTE:

Altura máxima de la edificación:	
Mínima	Libre
Máxima	14,0 m.
Rasante:	80° grados en todos los deslindes y 70° en el eje de la vía que enfrenta.

SUPERFICIE EDIFICADA:

Coefficiente de constructibilidad:	1
Porcentaje máximo de ocupación De suelo:	25 %

ZONAS DE RESTRICCIÓN Y ÁREAS VERDES:

ZONA ZR1: ZONA DE RESTRICCIÓN ÁREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL.

Estas zonas corresponden a las áreas de protección patrimonial.

Usos de suelo permitidos: Áreas verdes en todos los niveles.

Usos de suelo prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el Artículo 26 de la presente Ordenanza. Se prohíbe la extracción de rocas ni arenas, ni ningún tipo de faenas que deteriore el paisaje natural en estos sectores.

ÁREAS VERDES.

Corresponde a Plazas, Parques y Áreas verdes propuestas. En esta zona sólo se permiten las construcciones complementarias a su uso específico, tales como fuentes de agua, juegos infantiles, kioscos y otros de esa naturaleza. En ellas, no se permite la subdivisión predial y las condiciones de edificación para las construcciones complementarias, serán determinadas en los proyectos específicos, aprobados por la dirección de Obras Municipales según el artículo 22 de la presente Ordenanza. y áreas concesionables según nueva ley 19.865.

CAPÍTULO V

Se sugiere concebir las infraestructuras para favorecer los medios de transporte alternativos al automóvil, mediante el diseño de plataformas exclusivas y vía -bus, redes continuas de itinerarios peatonales y red continua de vías para bicicletas.

VIALIDAD COMUNAL ESTRUCTURANTE

ARTÍCULO 28

Las vías Troncales propuestas por el Plan Seccional Topater son las actuales y que corresponden a la circunvalación oriente con calidad de vía expresa y a los caminos al aeródromo y a San Pedro de Atacama. Se mantienen sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se dispongan ensanches o aperturas de nuevas vías.

El ancho entre líneas oficiales de aquellas avenidas, calles, pasajes y sendas peatonales que no se encuentren descritas en el artículo 32 de la presente ordenanza, se determinarán de acuerdo a los respectivos planos de loteo y subdivisión.

ARTÍCULO 29

La apertura de nuevas calles o pasajes que sea necesario habilitar, como aquellas que se originen de una subdivisión o loteo, deberán cumplir con las características que establece para cada categoría la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los perfiles geométricos de las vías, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, cruces a distinto nivel, etc., serán definidos en los respectivos proyectos de loteos o en estudios o proyectos de vialidad según corresponda.

ARTÍCULO 30

La red vial del Plan Seccional Topater de Calama, está constituida por avenidas y calles en general, además de vías de uso público actualmente existentes y proyectadas.

Se identifican a continuación, aquellas vías que por sus características e importancia tienen calidad de estructurantes, de acuerdo a la categorización dispuesta en el Título 2: De la Planificación, Capítulo 3 de los trazados viales urbanos, Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

Estas vías y sus perfiles principales son las siguientes

NOMBRE DE CALLE	TRAMO E= EXISTENTE P= PROYECTADO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES E= EXISTENTE P= PROYECTADO	OBSERVACIONES
CALLE 1	Entre Calle 2 y Nudo 1	P 20 P	Ancho entre líneas oficiales
CALLE 2	Entre Nudo 4 y Calle 1	P 20 P	Ancho entre líneas oficiales
CALLE 3	Entre Nudo 4 y Nudo 6	P 55 P	Ancho entre líneas oficiales
CALLE 4	Entre Nudo 6 y Avenida 1 Sur	P 20 P	Ancho entre líneas oficiales
CALLE 5 Norte	Entre Avenida 1 Sur y Avenida 2	P 67 P	Ancho entre líneas oficiales
CALLE 5 Sur	Entre Avenida 1 Sur y Avenida 2	P 67 P	Ancho entre líneas oficiales
CALLE 6	Entre Calle 10 y Avenida 1 Sur	P 20 P	Ancho entre líneas oficiales
CALLE 7 Norte	Entre Avenida 1 Sur y Avenida 2	P 20 P	Ancho entre líneas oficiales

CALLE 7 Sur	Entre Avenida 1 Sur y Avenida 2	P	20	P	Ancho entre líneas oficiales
CALLE 8	Entre Nudo 1 y Nudo 7	P	20	P	Ancho entre líneas oficiales
CALLE 9	Entre Nudo 1 y Nudo 7	P	20	P	Ancho entre líneas oficiales
CALLE 10	Entre Nudo 6 y Nudo 7	P	20	P	Ancho entre líneas oficiales
CALLE 11	Entre Avenida 1 Norte y Nudo 7	P	Variable	P	Ancho entre líneas oficiales
CALLE 12	Entre Nudo 1 y Avenida 1 Norte	P	20	P	Ancho entre líneas oficiales
CALLE 13	Entre Calle 12 y Nudo 8	P	20	P	Ancho entre líneas oficiales
CALLE 14	Entre Nudo 5 y Calle 2	P	30	P	Ancho entre líneas oficiales
		P	72	P	
CALLE 15	Entre Nudo 1 y Calle 11	P	20	P	Ancho entre líneas oficiales

ARTÍCULO 31

Modificaciones de trazado.

La vialidad estructurante proyectada graficada en el Plano PSTC-01, podrá ser modificada sólo en sus trazados, sin alterar el ancho entre líneas oficiales, de acuerdo a los estudios de ingeniería específicos que detallan las características técnicas de la vía respecto de la topografía del área, y con la aprobación de la Dirección de Obras, conforme a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y art. 2.1.13 de la O.G.U y C.

En ningún caso se podrá eliminar una vía estructurante del presente plan seccional, sin la tramitación y documentación de modificación correspondiente, de acuerdo al artículo 44º de la L.G.U. y C.

ARTICULO 32

Las siguientes disposiciones, contenidas en el artículo Nº 34 norma aspectos específicos válidos para las siguientes vías estructurantes de la presente Ordenanza: Av. Tres norte y Av. Tres sur entre Calle 1 y Av.2

Las vías se entenderán comprendiendo todos aquellos predios que colinden directamente con ellas, sobre la cual se definirán normativas específicas respecto al uso y condiciones de edificación. Las normas asociadas a la vialidad estructurante, se entenderán por encima de aquellas que se establecen a través de las zonas de cada área.

ARTICULO 33

Aquellas vías estructurantes identificadas a continuación, se asimilarán a las siguientes disposiciones normativas:

NOMBRE DE AVENIDA	TRAMO E: EXISTENTE P: PROYECTADO	ANCHO ENTRTE LINEAS OFICIALES	OBSERVACIONES
AVENIDA 3 NORTE	Entre Nudo 2 y Avenida 5	P VARIABLE P	Ancho entre líneas oficiales
AVENIDA 3 SUR	Entre Nudo 2 y Avenida 5	P VARIABLE P	Ancho entre líneas oficiales

ARTICULO 34

Todos los predios que colinden directamente con las vías estructurales del Seccional indicadas en el artículo 33 complementarán los usos de suelo especificados por zona, asimilando al uso de suelo y condiciones de edificación correspondientes a la zona ZM1. Zona mixta de equipamiento y residencial

ARTICULO 35

Portales Urbanos

Todas las construcciones emplazadas en las zona ZM1 cuyas fachadas enfrenten la Av.2 entre Nudo 5 y Nudo 1, y la Av. 1 Sur, entre Nudo 5 y Nudo 1 incluyendo las calles 5 Sur, 5 Norte, 7 Sur y 7 Norte, deberán contemplar en dichos terrenos una extensión de la acera, generando un portal de 3mt (tres metros) de profundidad y 4mt (cuatro metros) libres de altura desde el nivel de piso terminado. Los cierros entre medianeros no existirán bajo dicho portal. Logrando así una continuidad espacial de uso público peatonal. Todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 2.7.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 36

Ciclobandas:

Circuitos para bicicletas unipersonales de sentido único, con un ancho variable entre 70 y 100 cm, Serán bandas asfaltadas y coloreadas de amarillo, en cuyo trayecto se dejará registro de la simbología pertinente. (REDEVU)

ANEXOS

Preparación de compost.

“La producción de compost es un proceso natural en el cual microorganismo descomponen la materia orgánica (hojas, restos de vegetales, ramas, cáscaras de verduras y frutas, etc) para formar una sustancia rica y porosa, parecida a la tierra de hoja. Se recomienda usar compost como: Abono de áreas plantadas, mejorando del suelo antes de plantar o aditivos cuando se planta en macetas.

Una manera práctica para realizar un compost es : Cavar un hoyo lejos de la casa y luz solar directa, crear capas alternadas de residuos vegetales y de cocina con tierra, mojar una vez a la semana y revolver el material una vez al mes, hasta obtener un material oscuro y brumoso (que no se vean ninguno de los ingredientes originales). También se pueden utilizar recipientes plásticos reciclados donde preparar material comportado.”*

Índices

Agua reciclada, 6

Antejardín, 6

Ciclobandas, 7

Coeficiente de Constructibilidad, 6

Coeficiente de ocupación del suelo, 6

Consideraciones Bioclimáticas, 7

Consideraciones medioambientales, 7

Densidad, 6

Desarrollo Sustentable, 7

Geotextura, 6

Plaza, 6

Plazoleta, 6

Polímero, 6

Portales, 7

Sombra artificial, 6

Sombra natural, 6

Umbráculos exteriores, 6