ARTICULO 11.

Estacionamientos. En los proyectos de obras nuevas y en los de cambio de destino de todo o parte de edificaciones existentes, las exigencias mínimas de estacionamiento que deberán cumplirse dentro del respectivo predio, son las siguientes:

Uso de suelo	Estándar
VIVIENDAS	
Vivienda colectiva:	
De hasta 45 m2 construidos	1 por cada 6 viviendas
Entre 45 m2 y 100 m2 construidos	1 por cada 3 viviendas
De más de 100 m2 construidos	1 por cada 2 viviendas
Vivienda social:	Sin exigencias de estacionamiento
EQUIPAMIENTO	
Supermercado	1 cada 35 m2 de superficie útil construida
Locales Comerciales y Oficinas	1 cada 90 m2 de superficie útil construida
Servicios Públicos	1 cada 80 m2 de superficie útil construida
Salud	1 cada 80 m2 de superficie útil construida
Hoteles, Moteles y Residenciales	1 cada 6 camas
Educación y Cultura	1 cada 200 m2 de superficie útil construida
Deportes	1 por cada 20 espectadores
INDUSTRIA, ALMACENAMIENTO Y TALLERES	1 por cada 200 m2 de superficie útil construida.

Las industrias y recintos destinados exclusivamente al almacenamiento de mercaderías y materiales, deben tener al interior del predio, los espacios necesarios para la carga y descarga de camiones y vehículos de transporte.

"Para el cálculo de superficie útil construida de los locales comerciales en general, no se considerará la superficie de Bodegas de Almacenamiento; sin embargo, cuando éstas requieran descargar mercadería de vehículos de transporte que entorpezca la circulación por la calle que enfrentan, deberán contemplar los respectivos patios de descarga, situación que será definida y aprobada en conjunto por el Director de Obras Municipales y el Director del Tránsito de la Municipalidad de Valdivia".

En los edificios que consulten dos o más destinos diferentes, el estándar mínimo se aplicará a las partes del edificio correspondientes a cada destino, y el número de estacionamientos exigibles será el número de estacionamientos que originen cada una de dichas partes.

Para los efectos de este artículo, se considerarán como superficie útil construida, la que resulte de descontar a la superficie total construida lo siguiente: un 10% por concepto de muros estructurales y periféricos, la superficie común destinada a circulación (accesos, hall, pasillos, rampas, pasajes, escaleras, ascensores y montacargas); la ocupada por instalaciones tales como salas de máquinas, ductos, recintos de medidores, botaderos y receptores de basura, y la bodegas, en el caso de edificios colectivos de habitación.

La obligación consignada en el presente artículo no será exigible en obras nuevas cuando ocurra alguno de los siguientes requisitos: que el frente del predio en que se emplaza el edificio sea igual o inferior a doce metros y que el número de estacionamientos que origine la construcción sea igual o inferior a 4 unidades.

"Específicamente dentro de la Zona ZU-1a, definida en el artículo 2 del presente Decreto, quedarán eximidas de la obligación de estacionamientos consignada en el presente artículo, todas las obras nuevas que, destinadas a locales comerciales y oficinas, sean edificadas en predios con superficie inferior a cuatrocientos metros cuadrados o tengan un fondo igual o inferior a once metros. Dentro de la misma zona y sin considerar características del o los predios comprendidos, no se exigirán obligaciones de estacionamiento interior para locales comerciales que conforman una galería comercial, con salidas a dos calles distintas o a una sola calle pero que disten entre sí un mínimo de treinta metros".

Asimismo tampoco será exigible cuando en el cambio de destino de todo o parte de un edificio, la aplicación del estándar correspondiente resulte en un número de estacionamiento igual o inferior a cuatro unidades.

Si una obra nueva, o el cambio de destino de todo o parte de un edificio hace exigible un número de estacionamientos igual o superior a 5 unidades y no fuera posible emplazarlas dentro del predio en que se ubica el edificio, la Dirección de Obras deberá denegar el permiso correspondiente.

Será siempre obligatorio exigir un estudio de tránsito, como condición previa para cursar los permisos de edificación o cambio de destino, cuando en un mismo predio se consulte el emplazamiento de 100 ó más estacionamientos.

Cada estacionamiento deberá tener una superficie mínima de 13 m2 y un ancho mínimo de 2,5 m sin incluir las áreas destinadas a circulación. Las circulaciones deberán tener un ancho mínimo de 6 metros.

La demarcación y señalización de los estacionamientos ubicados en la vía pública, deberá hacerse de acuerdo a lo dispuesto en el Manual de Señalización de Tránsito aprobado por D.S. Nº 121 de Transportes y Telecomunicaciones de 1982. El cumplimiento de este requisito debe ser revisado y aprobado por el Departamento de Tránsito de la Municipalidad.

Los accesos desde la calle a los recintos destinados a estacionamientos, tendrán un ancho máximo de 6 metros. Sólo podrá exceder esta dimensión, incluyendo en el proyecto una solución de continuidad a la acera que dé preferencia y seguridad a la circulación de peatones. Esta solución debe ser previamente aprobada por la Dirección de Obras Municipales.

En el acceso de estacionamiento y sobresaliendo 50 cm. de la Línea Oficial y una altura mínima de 2,5 m. sobre el suelo, deberá colocarse una baliza luminosa cuyas características deberá aprobar el Departamento de Tránsito de la Municipalidad.

Las rampas de salida de estacionamientos situados a distinto nivel del de la calzada deberán consultar, dentro del terreno particular a partir de la línea oficial, un tramo horizontal, a nivel de acera, de una profundidad no inferior a 5 metros.

"Los accesos al camino T-350, Valdivia - Niebla, desde predios destinados a Equipamiento, en especial de Esparcimiento, Turismo y Comercio Minorista; así como aquéllos con uso del suelo en actividades productivas Industriales de Talleres, Bodegas de Almacenamiento, Explotaciones Agrícolas o Forestales, etc., y en general todas aquellas que signifiquen perjudicar la circulación por dicha vía, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1.- Contar con un lugar de detención paralelo y a nivel del camino T-350, fuera de éste.

2.- Tener una pista de aceleración y otra de desaceleración y detención paralela, y al mismo nivel de la mencionada vía.

3.- Las anteriores características, además de otras tales como anchos, largos, bandejones, señalizaciones, tipo de pavimentos, etc., serán presentados mediante un proyecto realizado por un profesional idóneo, a la revisión, aprobación y recepción de las correspondientes obras, en conjunto por el Director de Obras Municipales y el Director del Tránsito de la Municipalidad de Valdivia".

ARTICULO 12.

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 cada zona descritas en el artículo 21 es la siguiente:

TIPO	ESCALA REGIONAL E INTERURBANA	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
Salud	Hospitales Clínicas	Policlínicos, Clínicas, Postas Cementerios	Policlínicos, Dispensarios Consultorios
Educación	Locales de Educación Superior	Locales de Educación Media Locales de Educación Básica	Locales de Educación Básica y Pre-básica
Seguridad	Bases Militares, Cuarteles Cárceles	Comisarías, Tenencias Bomberos	Retenes
Culto	Catedrales, Templos, Santuarios	Templos Parroquias	Capillas
Cultura	Museos, Bibliotecas, Salas de Concierto, Teatros, Auditórium, Jardines Botánicos	Bibliotecas, Salas de Concierto Auditórium, Teatros Casa de la Cultura	Bibliotecas
Organización Comunitaria		Juntas de Vecinos	Juntas de Vecinos Centros de Madres
Áreas Verdes	Parques Nacionales, Santuarios de la Naturaleza	Parques Plazas	Plazas, Jardines Juegos Infantiles
Deportes	Estadios, Gimnasios, Medias Lunas, Coliseos	Estadios, Canchas, Piscinas Gimnasios	Canchas, Gimnasios Piscinas
Esparcimiento y Turismo	Parques de Entretenciones Zonas de Camping, Hoteles Moteles, Juegos Electrónicos Clubes Sociales, Discotecas Quintas de recreo	Restoranes Hoteles Residenciales	Cines Fuentes de Soda Restoranes
Comercio minorista	Centros Comerciales, Mercados, Supermercados Terminales de Distribución	Centros Comerciales Mercados, Supermercados Locales Comerciales	Centros Comerciales Supermercados Locales Comerciales
Servicios Públicos	Intendencias, Servicios de utilidad pública, Servicios de la Administración, Pública	Municipios, Juzgados Servicios de Utilidad pública Servicios de la Administración Pública	Servicios de utilidad pública Servicios de La Administración Pública
Servicios profesionales	Oficinas en general Bancos	Oficinas en general Bancos	
Servicios Artesanales		Lavanderías, Peluquerías Gasfiterías, Costura y modas Jardines de plantas	Lavanderías, Peluquerías Gasfiterías, Costuras y modas Jardines de plantas

Todo terreno o edificio destinado a equipamiento deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la legislación vigente y deberá respetar las disposiciones sobre uso del suelo que establece el presente Plan Regulador.

ARTICULO 14.

Uso del suelo con destino Vialidad y Transporte. La vialidad es inherente al proceso de división de la tierra y a cualquier actividad que en ella se desarrolle; por lo tanto, se entenderá que es un uso de suelo siempre permitido.
Los terrenos o edificios en que se desarrollen actividades complementarias a la vialidad y al transporte, tales como, estaciones de servicio automotriz y locales de venta o expendio de combustible; las playas y los locales de estacionamiento de vehículos sólo pueden localizarse en las zonas en que se permitan dichos usos de suelo y deberán cumplir con las siguientes normas, sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas para cada zona en el artículo 21 de la presente Ordenanza.

Las estaciones de servicio automotriz y los locales de venta o expendio de combustibles, las playas y los locales de estacionamiento de vehículos en las zonas en que se permitan dichos tipos de equipamiento deberán cumplir con las siguientes normas sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas para cada zona en el artículo 21 de la presente Ordenanza:

a) Las estaciones de servicio automotriz y los locales de venta o expendio de combustibles:

-Podrán emplazarse en predios que enfrenten vías de ancho mínimo igual o superior a 20 m. según se establece en el Artículo 26 de la presente Ordenanza. En caso de emplazarse enfrentando vías de ancho menor, la superficie predial no podrá ser inferior a 1.000 m2.

- El ancho mínimo de los accesos y salidas de vehículos, desde el predio a la vía pública, será de 5 m. El ángulo máximo entre los ejes de acceso y salida y el de la vía pública será de 70º, inscrito entre el deslinde predial y el eje de la vía pública.

- Porcentaje máximo de ocupación de suelo : 40%
- Altura máxima de edificación : respetando rasantes.
- Sistema de agrupamiento : aislado.
- Distancia mínima de cada acceso a la esquina más próxima: Será de 10 m. medido desde la intersección virtual de ambas líneas de solera y vértice teórico del acceso correspondiente.

b) Playas y locales de estacionamiento de vehículos :

- Sólo podrán emplazarse en predios que enfrenten a vías de ancho igual o superior a 20 m.
- Superficie predial mínima : 1.000 m2.
- Frente predial mínimo : 18 m;
- Forma de agrupamiento : aislada.

Se permitirán adosamientos de construcciones abiertas y cubiertas que no excedan la altura de 2,50 m.

- Distancia mínima de los accesos a la esquina más próxima será de 15 m. medidos de la misma forma establecida para las estaciones de servicio automotriz.

ARTICULO 29:

Establécese una línea de Edificación separada de los bordes de los ríos Calle - Calle, Valdivia, Cau – Cau y Cruces a ambos lados y medidos a partir de la línea de más alta Marea, de acuerdo con el siguiente criterio:

a) La Línea de Edificación distará 15 m. mínimo de la línea de más Alta Marea en los siguientes sectores:

- Por el Lado oriente del río Valdivia, desde la calle San Carlos hasta la prolongación hacia el río de la línea oficial de edificación del lado sur de la calle Cochrane en el sector céntrico de la ciudad.

-Por el lado Poniente del río Valdivia desde el Puente Pedro de Valdivia hasta la proyección hacia el río, del eje de la calle Los Pelúes en la Isla Teja.

-Por el lado Sur del río Calle-Calle, desde la Calle Alfonso Cañas hasta la proyección hacia el río del eje de la Avda. Argentina.

-Por el lado norte del río Calle-Calle desde la proyección del eje de la Avda. Matta hasta la proyección hacia el río del camino Cabo Blanco.

b) La línea de Edificación distará 5 m. mínimo de la línea de más Alta Marea en todos los sectores ribereños restantes dentro del límite urbano.

c) Entre las líneas de más Alta Marea y de Edificación se podrán autorizar la construcción de piscinas no cubiertas, miradores, embarcaderos, muelles, andenes de descarga y su respectiva infraestructura de transporte y cualquier tipo de obras de defensa.