



ORD. SE12- 000717 /

ANT. : Plan seccional Río Serrano 2007.

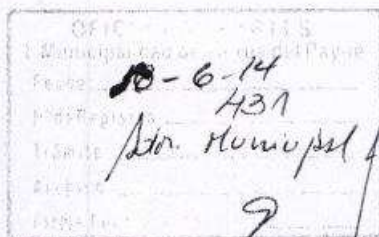
MAT. : Adjunta copia de plano protocolizado y ordenanza.

PUNTA ARENAS, 13 JUN. 2014

**DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES
REGIÓN DE MAGALLANES Y ANTARTICA CHILENA.**

**A: INTENDENTE REGION DE MAGALLANES Y ANTARTICA CHILENA
SR. JORGE FLIES AÑÓN**

Por el presente adjunto envío a Ud. plano Seccional Río Serrano aprobado en el año 2007 y que fuera archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Ultima Esperanza, además se adjunta ordenanza de dicho Plan Seccional archivada, para su conocimiento y fines que procedan.



Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,

VICTOR EDUARDO IGOR HESS
Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales
Región de Magallanes y Antártica Chilena.

VEIH/MAF/MGV/mgv

U. Adm. de Bienes 13/06/2014

DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario
- Seremi de Vivienda y Urbanismo (adjunta plano y ordenanza archivados CBR)
- Ilustre Municipalidad de Torres del Paine (adjunta plano y ordenanza archivados CBR)
- Unidad de Catastro Seremi de Bienes Nacionales (adjunta plano y ordenanza archivados CBR)
- Oficina de Partes

Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región de Magallanes y Antártica Chilena
Avenida España N° 971, Punta Arenas. Fono 061-2746551-2746559. www.bienesnacionales.cl.

Rehecha



13 MAYO 2014
F/30323

RESOLUCIÓN T.R. N° 80 /
MAT.: Promulga Plan Seccional Río
Serrano, Comuna de Torres del Paine.

PUNTA ARENAS,

31 AGO. 2007

Con esta fecha se ha resuelto lo que sigue:

VISTOS:

1. Los artículos 100 y siguientes de la Constitución Política de la República;
2. El D.F.L. N°1/19.653, de 2000 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración General del Estado;
3. La Resolución N° 55 de 1992, de la Contraloría General de la República, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado se fijó mediante Resolución N° 520 de 15.11.96, del mismo Organismo y sus modificaciones posteriores;
4. El DFL N°1/19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, publicada en el D.O. el 08.11.2005;
5. El DFL N°1/18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, publicada en el D.O. el 26.07.2005.
6. El DFL N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones, publicado el 13.04.1976;
7. El Acuerdo adoptado por el Consejo Regional de Magallanes y Antártica Chilena en su 16° Sesión Ordinaria celebrada el 29.04.05, mediante el cual se aprueba el citado Plan;
8. El Ordinario N° 496, de 13.04.2005, del Sr. Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo XII Región que remite el Informe Técnico y antecedentes anexos del proyecto Plan Seccional Río Serrano;
9. El Informe Técnico del jefe del Departamento de Desarrollo Urbano de dicha Secretaría Regional Ministerial, de 10.02.2005;
10. El Ord. S/N° del 01 de Febrero de 2005 del Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Torres del Payne, que remite los antecedentes a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo XII Región, para su estudio técnico;
11. Decreto Alcaldicio N° 20 del 17 de Enero del 2005, que aprueba el Plan Seccional Río Serrano;
12. Certificado N° 28 del 26.01.2005 que acredita que mediante acuerdo N° 010/2004 en Sesión ordinaria N° 02 de fecha 04 de Enero del 2005 el Concejo Municipal de Torres del Payne, aprueba el Plan Seccional Río Serrano;
13. Acta Constitución sesión Cesco del 3 de Septiembre de 2003 y Lista de asistentes sesión del Cesco del 3 de Septiembre de 2003;





14. La Audiencia Pública del 3 de Septiembre de 2003 en la Escuela G - 9 de Cerro Castillo (Instancia en que se constituyó el CESCO) y que contó con la participación de Vecinos Comuna Torres del Payne, representantes de la Cámara de Turismo de Torres del Payne y Empresarios
15. Audiencia Pública del 16 de Octubre del 2003 en ribera del Río Serrano, en Sesión del Concejo Municipal, con la participación de representantes de Cámara de Turismo de Comuna, empresarios y habitantes del sector;
16. El Certificado N° 37 del 28 de Enero del 2005 del Administrador Municipal donde certifica que con fecha 03 de Septiembre del 2003 se dio inicio al trámite de participación ciudadana del Plan Seccional Río Serrano.
17. El Certificado N° 36 del 28 de Enero del 2005 del Administrador Municipal donde certifica que entre el 01 y el 31 de Octubre del 2003 en dependencias de la escuela G-9 de Cerro Castillo se expuso al público la propuesta del Plan Seccional Río Serrano.
18. La Resolución Exenta N° 124 del 24 de Agosto de 2004, de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Xla. Región de Magallanes y Antártica Chilena, que aprueba ambientalmente el Plan Seccional Río Serrano.
19. El Certificado N° 37 del 28 de Enero del 2005 del Administrador Municipal donde certifica que con fecha 03 de septiembre de 2003 se dio inicio al trámite de participación ciudadana del Plan Seccional Río Serrano.
20. La Audiencia Pública del 10 de Junio del 2004 en ribera del Río Serrano, con la participación de Concejales, representantes de FFAA, empresarios y habitantes del sector;
21. Plan Seccional Río Serrano, su Ordenanza y memoria explicativa respectiva;
22. El Oficio N° 0123, de fecha 20.01.06, de la Contraloría Regional de Magallanes y Antártica Chilena, que devuelve la Resolución Exenta N° 66, de 2005, del Servicio de gobierno Regional de Magallanes y Antártica Chilena;
23. El Ord. N° 335, de fecha 23 de agosto de 2006, que remite Ordenanza Plan Seccional Río Serrano en cumplimiento a observaciones de la Contraloría Regional de Magallanes;
24. Los antecedentes tenidos a la vista.

CONSIDERANDO:

1º Que, la necesidad de Obtener un plan de desarrollo urbano para los terrenos fiscales del sector Río Serrano que incorpore propuestas de ordenamiento territorial productivo y ambiental además de determinar la expansión y crecimiento del sector en forma programada ordenada y sustentable;

2º Que, se requiere proponer una administración intencionada del patrimonio fiscal que permita conjugar proyectos privados de desarrollo sustentable;

3º Que, es imprescindible dotar de un Instrumento de Planificación que refuerce la gestión turística y potenciar el asentamiento de un desarrollo turístico considerando las potencialidades del área y sus proyecciones de desarrollo económico y social;





4º Que, la propuesta del Plan Seccional Río Serrano tiene como principales aspectos los siguientes antecedentes, que ameritan ser sancionados por esta Autoridad;

RESUELVO:

1º **PROMÚLGASE** el Plan seccional de Río Serrano, comuna de Torres del Paine, siguiente:

PLAN SECCIONAL RÍO SERRANO
ORDENANZA SECCIONAL RÍO SERRANO

Índice de Materias

Capítulo I

Artículo 1. Disposiciones Generales
Artículo 1.1 Controles
Artículo 1.2 Modificaciones de cauces
Artículo 1.3 Prohibiciones

Capítulo II

Artículo 2 División de territorio
Artículo 2.1 Límites
Artículo 2.2 Zonas Urbanizables (ZU)
Artículo 2.3 Zonas Restringidas al desarrollo Urbano (ZR)
Artículo 2.3.1 Zonas Inundables (ZRI)
Artículo 2.3.2 Zonas de Riesgo por Erosión (ZRE)
Artículo 2.3.3 Zonas de Preservación (ZRPre)
Artículo 2.3.4 Zonas de Protección (ZRPro)
Artículo 2.3.5 Zonas con Uso Potencial (ZUP)

Capítulo III

Artículo 3. Zonificación
Artículo 3.1 Destinos de Suelo
Artículo 3.1.1 Residencial Hospedaje Turístico. ZU 1 a ZU 5
Artículo 3.1.2 Equipamiento (ZE)
Artículo 3.1.3 Infraestructura
Artículo 3.1.3.1 Infraestructura de Transporte
Artículo 3.1.3.1.1 Terminales Locomoción Colectiva Terrestre
Artículo 3.1.3.1.2 Locomoción Fluvial
Artículo 3.1.3.2 Infraestructura Sanitaria



CAPÍTULO I

Artículo 1. Disposiciones Generales

El texto de la presente ordenanza del Plan Seccional Río Serrano (PSRS) detalla las disposiciones que rigen para el terreno individualizado en los siguientes documentos que constituyen un solo cuerpo legal:

- a) Memoria explicativa
- b) La presente Ordenanza
- c) Los Planos denominados:

- **Plano de Zonificación y Usos de Suelo.**

Plano PSRS 1A. Escala 1:5000

Detalla los límites del polígono del área normada y los Usos de Suelos de las Zonas Urbanizables (ZU) y de las Zonas Restringidas al Desarrollo Urbano (ZR)

- **Plano de Macrolotes**

- **Plano PSRS 1A1. Plano de Macrolotes Escala 1: 5000**

Detalla los Polígonos de los Macrolotes que corresponden a:

Estancia Turística Río Serrano. Polígono 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 Superficie 325,73 has.

Macrolote 1 Estancia del Puerto. Polígono 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f Superficie 64,29 has.

Macrolote 2 Estancia del Encuentro. Polígono 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2i, 2j Superficie 78,36 has.

Macrolote 3 Estancia de Los Bosques. Polígono 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h, 3i, 3j, 3k, 3l, 3m, 3n, 3ñ Superficie 32,88 has

Macrolote 4 Estancia de La Pampa. Polígono 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 4g, 4h, 4i, 4j, 4k, 4l, 4m Superficie 50,04 has.

Macrolote 5 Estancia de Los Ríos. Polígono 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5i Superficie 100,16 has.

Al interior de cada uno de los Macrolotes se establecen zonas urbanizables y zonas restringidas al desarrollo urbano que se describen más adelante.

En las zonas urbanizables de los macrolotes se establecen: lotes y lotes de reserva.

De acuerdo a lo que se señala en los planos estos son los siguientes:

Macrolote N°1 Estancia Del Puerto. (Existente) ZU1. Subdivisiones existentes.

Macrolote N°2 Estancia del Encuentro. ZUE

En esta estancia se identifican 3 lotes:

ZUE a. Sector Equipamiento





ZUE b. Sector Equipamiento
ZUE c. Sector Reserva 1.

Macrolote N°3 Estancia de Los Bosques. ZU3

Presenta dos lotes con destinos definidos:

ZU3 a : Destinado a Hotel Familiar

ZU3 b : Destinado a Hotel de Cabalgata

Macrolote N° 4 Estancia De La Pampa. ZU2

Presenta dos lotes:

ZU2a : Hotel de reserva 1

ZU2b : Hotel de reserva 2

Macrolote N° 5 Estancia De los Ríos. ZU4 y ZU5

Presenta dos sectores con sus correspondientes zonas urbanizables:

ZU4 : Hotel de Cabalgata.

ZU5 Se divide en dos lotes:

ZU5 a : Hotel Cliente Corporativo (reserva)

ZU5 b : Hotel de Río.

**• Plano de Vialidad e infraestructura terrestre y Fluvial.
Plano PSRS 1A2 Escala 1:5000.**

Detalla los trazados de vialidad estructurante vehicular, peatonal y los embarcaderos y muelles de acceso fluvial.

Todas las disposiciones establecidas en dichos documentos y en la presente ordenanza, se entenderán automáticamente incorporadas al Plan Regulador Comunal.

Todas aquellas materias que no se encuentren detalladas en el presente plan, especialmente aquellas referidas a los permisos de edificación, se regirán por las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 1.1 Controles

La supervigilancia de cumplimiento de las presentes normas será responsabilidad de la Dirección de Obras Municipales de Torres del Paine o del organismo que haga las veces de tal de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 18 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades y 11 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 1.2 Modificación de cauces.

Las modificaciones que fuera necesario realizar en cauces naturales ubicados en el área del seccional, con motivo de la construcción de obras públicas, urbanizaciones, edificaciones y otras obras en general, deberán contar con un proyecto aprobado por la DGA, según las disposiciones de los Arts. 41 y 171 del Código de Aguas.





Artículo 1.3 Prohibiciones.

Al interior del área que regula el presente seccional quedará estrictamente prohibida la extracción de áridos y leña.

De igual forma, queda estrictamente prohibido el uso de suelo para vivienda en todas las zonas a que se refiere el Plan Seccional Serrano, según lo establecido en el artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.





CAPÍTULO II

Artículo 2. División de territorio

Artículo 2.1 Límites

Los límites del terreno y de la zona normada quedan graficados en el plano PSRS 1 A con los siguientes puntos:

Estancia Turística Río Serrano. Polígono (ver plano adjunto) 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20
Superficie 325,73 has.

El punto 1 corresponde al vértice del cerco existente con el borde del río Serrano que limita la propiedad en su deslinde oriente. El punto 2 mantiene el trazado original del mismo deslinde. Posteriormente el límite del polígono en cuestión recorre paralelo al borde de cerro, en el punto de inflexión del pie de monte hasta rodear el sector de la pampa hacia el interior. El deslinde continúa de manera sinuosa buscando resguardar unidades de paisaje existente en el predio. Esta definición se da hasta la intersección con el deslinde poniente en el río Nutria. Posteriormente el deslinde corre paralelo al curso de agua del río Nutria hasta la intersección con el río Serrano. Una vez en el borde, el deslinde corre paralelo al curso del río Serrano hasta cerrar el polígono nuevamente en el punto 1.

Artículo 2.2 Zonas Urbanizables (ZU)

Las zonas urbanizables del presente Seccional, se encuentran graficadas en el plano PSRS 1 A, y detalla las superficies susceptibles de urbanizar mediante los proyectos de uso turísticos, de equipamiento e infraestructura establecidos en el estudio de este seccional.

Artículo 2.3 Zonas Restringidas al Desarrollo Urbano (ZR)

Las Zonas Restringidas al Desarrollo Urbano están graficadas en el plano PSRS 1 A, ZRI, ZRE, ZRPro y ZRPre y corresponden a las zonas en las que no será permitido urbanizar por cuanto presentan riesgos o constituyen zonas de protección ambiental.

Artículo 2.3.1 Zonas Inundables (ZRI)

Las Zonas Inundables corresponden a zonas restringidas al desarrollo urbano y corresponden a zonas que presentan riesgos de inundación. La localización de estas zonas se encuentra graficada en el plano PSRS 1 A.



Artículo 2.3.2 Zonas de Riesgo por Erosión (ZRE)

Las Zonas de Riesgos por Erosión, corresponden a zonas restringidas al desarrollo urbano y que presentan riesgos de erosión por la acción del agua o del viento. La localización de estas zonas se encuentra graficada en el plano PSRS 1.

Artículo 2.3.3 Zonas de Preservación (ZRP_{re})

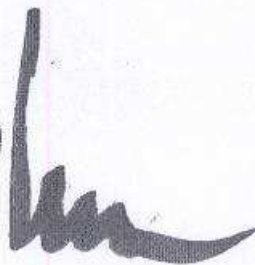
Las Zonas de Preservación corresponden a zonas restringidas al desarrollo urbano y que presentan especies vegetales que requieren un plan de manejo para reconstituir sus atributos originales. La localización de estas zonas se encuentra graficada en el plano PSRS 1A.

Artículo 2.3.4 Zonas de Protección (ZRPro)

Las Zonas de Protección corresponden a zonas restringidas al desarrollo urbano y que presentan especies vegetales que se encuentran en muy buen estado y que requieren un plan de protección para mantener sus atributos originales. La localización de estas zonas se encuentra graficada en el plano PSRS 1A.

Artículo 2.3.5 Zonas con Uso Potencial (ZUP)

Entre las Zonas Urbanizables y las Zonas Restringidas al Desarrollo Urbano existen unas zonas denominadas Zonas con Uso Potencial (ZUP) determinadas en el diagnóstico ambiental y que corresponden a Praderas en las que nos está permitida la urbanización. Estas zonas quedan sujetas a la protección y manejo ambiental del Macrolote respectivo.





CAPITULO III

La Presente ordenanza detalla los tipos de usos de suelo permitidos en el área urbanizable del Plan Seccional.

Artículo 3 Zonificación

La zonificación que define los usos de suelos del presente plan aparece graficada en el Plano PSRS 1 A. En dicho plano se identifican los siguientes usos de suelos permitidos:

Artículo 3.1 Destinos de Suelo

Artículo 3.1.1 Residencial Hospedaje Turístico. ZU 1 a ZU 5

Se comprende en estas zonas el uso de suelo urbanizable residencial que está destinado a la construcción de Hospedajes colectivos en su condición de Hoteles o residenciales.

Queda estrictamente prohibido el uso de suelo para vivienda en estas zonas a que se refiere el Plan Seccional Serrano, según lo establecido en el artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 3.1.2 Equipamiento (ZUE)

Queda estrictamente prohibido el uso de suelo para vivienda en estas zonas, al que se refiere el Plan Seccional Serrano, según lo establecido en el artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

El Plan Seccional establece las zonas destinadas al equipamiento y servicios del conjunto de Estancias, incluyendo lo siguiente.

Artículo 3.1.3 Infraestructura

El criterio general aplicado en este seccional para la provisión de infraestructura, es que cada una de los Macrolotes será "autosuficiente" en cuanto a su dotación de agua potable, eliminación de aguas servidas, residuos sólidos y energía eléctrica, debiendo tomarse en consideración en cada uno de los proyectos específicos las disposiciones generales de esta ordenanza y en particular la obtención de los permisos correspondientes y el cumplimiento a las normas establecidas para cada uno de los servicios referidos.

Artículo 3.1.3.1 Infraestructura de Transporte

El conjunto contará con las siguientes zonas que se destinarán exclusivamente a





Infraestructura de transporte, la que comprende:

Artículo 3.1.3.1.1 Terminales Locomoción Colectiva Terrestre

Se podrán emplazar en esta zona áreas destinadas a estacionamientos públicos para la recepción de vehículos de transporte público y automóviles visitantes al conjunto. Se tendrá especial cuidado que las áreas destinadas a estacionamientos no generen impacto visual que obstaculice las construcciones o vistas.

En el caso que se consideren cobertizos para estacionamientos, se cuidará que su materialidad y expresión sea correspondiente con las construcciones adyacentes.

Artículo 3.1.3.1.2 Locomoción Fluvial

Se ha previsto que el conjunto posea embarcaderos de navegación por Río Serrano exclusivamente, en los puntos que se ha señalado en el Plano PSRS 1B. La materialidad de los embarcaderos será de madera con expresión similar a las construcciones del conjunto.

Artículo 3.1.3.2 Infraestructura Sanitaria

Las siguientes disposiciones referidas a la infraestructura sanitaria están orientadas a asegurar que el conjunto cuente con servicios de calidad.

Artículo 3.1.3.2.1 Agua Potable

El abastecimiento de agua potable será a través de pozos con un sistema de cloración para el cumplimiento de los requisitos exigidos en la NCh 409/84.

Cada macrolote estancia contará con un sistema de agua potable ajustado a las normas sanitarias y deberá solicitar permiso ante el Servicio de Salud, conforme lo señala el artículo 71 letra a) del DFL 725/68 del Ministerio de Salud.

Artículo 3.1.3.2.2 Aguas Servidas

Se utilizarán plantas de tratamiento que deberán ser al menos del tipo lodos activos o aireación extendida para asegurar que cada estancia cuente con un sistema de evacuación de las aguas servidas ajustado a las normas sanitarias, evitando así los riesgos de contaminación de los cursos de agua y de las napas subterráneas.

Deberá solicitarse autorización ante el Servicio de Salud, conforme lo señala el artículo 71 letra b) del DFL 725/68 del Ministerio de Salud.



[Handwritten signature]





Artículo 3.1.3.2.3 Aguas Lluvias

Cada proyecto deberá contemplar sistemas de manejo y evacuación de las aguas lluvias que eviten anegamientos y escurrimientos inadecuados que afecten la capa vegetal o agraven las erosiones por cárcavas y establecer una solución específica de drenaje de aguas lluvias.

Artículo 3.1.3.2.4 Disposición de Residuos Sólidos

A fin de asegurar que cada estancia cuente y cumpla con el manejo y tratamiento de residuos sólidos se deberá separar la basura en la fuente de origen, para tratar en cada estancia aquellas que son biodegradables en el corto plazo y trasladar a vertederos autorizados aquellas que son reciclables y no degradables en el mediano y largo plazo.

No se permitirá establecer fosas de depósito de residuos sólidos en las estancias.

Artículo 3.1.3.3 Infraestructura Energética

Las siguientes disposiciones referidas a la infraestructura energética están orientadas a asegurar que el conjunto cuente con servicios de calidad.

Artículo 3.1.3.3.1 Electrificación

La electrificación del Conjunto será subterránea evitando el cableado aéreo. Cada una de las estancias deberá proveerse de un sistema de generación mitigando los impactos negativos que estas instalaciones presentan tanto en ruido, olores, emanaciones, derrames e impacto visual.

Artículo 3.1.3.3.2 Telecomunicaciones

Se regirán por lo establecido en el artículo 5.1.2.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 3.1.3.3.3 Combustible

Los estanques de almacenamiento de combustibles (petróleo diesel) deberán cumplir con lo dispuesto en el DS 90/96, mientras que los de gas licuado deberán cumplir con lo que señala el DS 29/86, ambos del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción.

Artículo 3.1.3.3.4 Generadores Eléctricos

a) Condiciones de los generadores eléctricos.

Los motores deberán ser confinados en cuartos especialmente habilitados que posean la estanqueidad suficiente para evitar los impactos que estos generan hacia el exterior.





b) Carga y descarga de combustible.

Se preveerá en el diseño y ubicación de los estanques de almacenamiento de combustibles, que éstos sean accesibles y fáciles de operar en las faenas de carga.

c) Ductos de evacuación de gases.

Los ductos de evacuación de gases serán dispuestos con sus filtros y silenciadores de modo tal que eviten la contaminación mediante material particulado y gases emitidos. Especial preocupación se tendrá en el estudio de la dirección de los vientos que propagan los humos.

No se permitirá el funcionamiento en cada una de las estancias, de motores a combustión o calderas que no se encuentren confinadas en recintos adecuados y no cuenten con tuberías de evacuación de gases.

Artículo 3.1.3.3.5 Teléfono y Televisión

Se debe mitigar el impacto visual de antenas satelitales ocultándolas de las vistas principales. Las antenas no deberán sobrepasar la altura de la cumbre del punto más alto de las construcciones.

Artículo 3.1.3.3.6 Iluminación Pública

La iluminación pública y de patios será dispuesta en postes de madera o adosada a las construcciones, evitando que su impacto visual entorpezca vistas y construcciones.

Artículo 3.1.4 Espacio Público

Especial importancia tienen las presentes disposiciones sobre el espacio público, en las que se busca establecer condiciones de unidad e identidad al conjunto.

Artículo 3.1.4.1 Áreas Verdes / Arborización

Se trata de promover la vegetación en el conjunto con especies nativas o ya incorporadas al hábitat magallánico, evitando la introducción de nuevas especies.

Cada una de las Estancias contiene un área urbanizable en las que se localizarán las construcciones. En la superficie libre de construcciones de cada estancia, el terreno sea rehabilitado mediante planes de manejo de la vegetación que incluya el mejoramiento de la pradera natural y de la vegetación nativa a fin que los visitantes puedan disfrutar principalmente de la flora local, que potenciará además la fauna nativa.



Artículo 3.1.4.2 Sistema Vial

En la presente ordenanza se definen los criterios y estándares para la dotación de infraestructura vial y peatonal. Con estas disposiciones se busca asegurar la unidad del conjunto.

La vialidad estructurante o secundaria consultará diseños especiales para materializar los cruces o atravesos de caminos con el sistema de drenaje natural de las aguas en crecidas, no pudiendo consultarse rellenos de material o perfilamiento en las zonas de escurrimiento o inundación, que intercepten o modifiquen las áreas de desplazamiento del agua.

Artículo 3.1.4.2.1 Vialidad Estructurante principal

La vía estructurante principal del conjunto será de mínimo impacto ambiental perfilada con material estabilizado.

Se dispondrá de una señalética común de mínimo impacto visual para el conjunto de estancias de Río Serrano.

Artículo 3.1.4.2.2 Vialidad Secundaria

Será perfilada con material estabilizado.

Artículo 3.1.4.2.3 Vías Senderos Peventonales Principales.

El conjunto de estancias alejadas unas de otras y los principales atractivos naturales más próximos del predio hacen necesaria la demarcación y tratamiento de huella o senderos para que los visitantes puedan desarrollar paseos de reconocimiento y observación.

Estas huellas o senderos estarán demarcadas y su tratamiento material será mínimo.

Las huellas o senderos tendrán un programa de mantención que evitará que contribuyan a la erosión del suelo.

Artículo 3.1.4.2.4 Senderos Abiertos

En las Zonas Restringidas al Desarrollo Urbano no se establecerán senderos demarcados, sin perjuicio que se permitirá el tránsito a campo traviesa.

Artículo 3.2 Intensidad de utilización del suelo.

El presente Capítulo establece disposiciones con las que se busca asegurar unidad en la forma de ocupar el suelo y a la vez establecer condiciones generales que enmarquen, también con un criterio de unidad, la expresión de la arquitectura a desarrollar en el conjunto.



Artículo 3.2.1 Índice de Constructibilidad

La capacidad máxima de metros cuadrados de construcción para cada estancia será:

En los usos turísticos y equipamiento: 0.13

		Superficie/Ha s	Constructibilidad máxima . (Has)
Macrolote 1	Estancia del Puerto	64,29	8,36
Macrolote 2	Estancia del Encuentro	78,36	10,19
Macrolote 3	Estancia de los Bosques	32,88	4,27
Macrolote 4	Estancia de la Pampa	50,04	6,51
Macrolote 5	Estancia de los Ríos	100,16	13,02

Artículo 3.2.2 Porcentaje de ocupación del suelo

Este coeficiente establece el máximo de metros cuadrados a construir en el primer piso del terreno a fin de mantener una imagen de predominio del paisaje natural sobre lo construido.

En los usos turísticos y equipamiento: 6.5 %

		Superficie/Ha s	Constructibilidad de suelo máximo (Has)
Macrolote 1	Estancia del Puerto	64,29	4,18
Macrolote 2	Estancia del Encuentro	78,36	5,09
Macrolote 3	Estancia de los Bosques	32,88	2,14
Macrolote 4	Estancia de la Pampa	50,04	3,25
Macrolote 5	Estancia de los Ríos	100,16	6,51

Artículo 3.2.3 Alturas

Las construcciones podrán tener hasta 2 pisos y/o una altura máxima de 7 metros.

En las Zonas ZU3 y ZU5 las construcciones podrán tener hasta 3 pisos y una altura máxima de 10,5 metros.



Artículo 3.2.4 Sistemas de Agrupamiento de las Construcciones

Se establecen disposiciones sobre el sistema de agrupamiento de las construcciones en las Estancias basadas en las tipologías constructivas de las Estancias Magallánicas.

Artículo 3.2.4.1 Distanciamiento entre vecinos y por riesgos de incendios

20 mts. entre construcciones vecinas.

10 mts. entre construcciones de una misma unidad que se encuentren separadas funcionalmente.

Podrá establecerse pareamientos entre construcciones que sean funcionalmente Afines.

Artículo 3.2.4.2 Orientación de las construcciones según vientos

El diseño y emplazamiento de las construcciones contará con un estudio de los vientos en el lugar a través del cual se resolverán las protecciones y resguardos que sean necesarios para su adecuado funcionamiento. Se respetarán los criterios de ordenamiento respecto de viento.

Artículo 3.2.4.3 Manejo y mantención en Zonas Restringidas al Desarrollo Urbano

Cada uno de los macrolotes contempla zonas urbanizables y zonas restringidas al desarrollo urbano. Con el fin de garantizar la adecuada administración de los recursos naturales las personas que desarrollen actividades y construcciones en las zonas urbanizables desarrollarán y ejecutarán acciones de manejo y mantención del suelo y la vegetación de las zonas excluidas del desarrollo urbano.

Artículo 3.2.4.4 Cierros

Se deberá respetar el criterio general del conjunto en orden a no construir cierros perimetrales entre cada una de las propiedades en las estancias lictadas.

En el caso de requerir cierros parciales estos serán de vegetación y excepcionalmente de madera, no sobrepasarán el 1,20 m. de altura y una Permeabilidad mínima del 70%, a excepción de las áreas de servicio que podrán tener una altura máxima de 2,0 m. y una permeabilidad libre.



Artículo 3.2.5 Superficie Predial

Se establece que la subdivisión para los macrolotes ZU1 a ZU5 será la de los lotes individualizados y graficados en los planos respectivos de este seccional.

Para el Macrolote ZUE con usos de equipamiento, la subdivisión mínima será de 3500m². El esquema de subdivisión contenido en el Plano respectivo es sólo de carácter referencial.

Artículo 3.2.6 Materialidad

Las siguientes disposiciones pretenden aportar directrices que favorezcan la unidad arquitectónica del conjunto como un atributo que lo distinga y le otorgue rasgos de identidad y calidad que el visitante disfrute y valore:

a) Sobre Materialidad.

Paramentos verticales

Se utilizará la madera y/o piedra como material predominante en la construcción de las edificaciones, para los revestimientos exteriores.

Cubierta

Libre.

*(es = revestimiento)
madera o ladrillo o plástico*

Puertas y Ventanas

Serán de madera.

b) Sobre el color de las construcciones.

Paramentos Verticales

Se busca que la Estancias de Río Serrano se distingan por su unidad y tratamiento de las superficies exteriores de las construcciones para lo cual se promoverá el tratamiento de las fachadas mediante el uso de protectores, tintes, pátinas y otros sobre la madera y/o piedra.

Cubierta

Libre.

Artículo 3.2.7 Elementos Arquitectónicos

Con el fin de lograr una imagen de unidad del conjunto se disponen los siguiente elementos arquitectónicos mínimos a considerar en cada uno de los proyectos:



a) Pendientes
Basados
pendientes
unitarios.
Pendientes

Basados
pendiente
unitarios.
Pendiente

unitarios.
Pendiente

b) Chime

Todo elemento

c) Aleros

Se dispon

d) Galería

El projecte

Artículo 3

Las claves

Artículo 3

Zonas prop

En estas

Artículo 3.

Topic 3



En estas zonas se deberá establecer un plan de manejo que evite que la erosión continúe aumentando. Se prohíbe cualquier tipo de construcción, incluyendo senderos y caminos en estas zonas.

Artículo 3.3.3 Zonas de Preservación (ZRPre)

Zonas a preservar o recuperar por conjugarse frecuentemente una serie de variables ambientales tales como suelos que presentan un alto nivel de la napa freática (suelos gleyzados), masas boscosas a no intervenir por tener un papel relevante por su estado o situación dentro del predio y zonas de pradera que debieran intervenir para que recuperen su estrata arbórea original.

En estas zonas se deberá establecer un plan de manejo particularizado de la vegetación que permite recuperar la calidad ésta.

En esta zona se permite la reforestación con lenga, nirre y otras especies de la zona.

Artículo 3.3.4 Zonas de Protección (ZRPro)

Zonas que se encuentran en un relativo buen estado de preservación que se emplazan sobre suelos en que la napa freática no asciende demasiado en el perfil (suelos de pradera) y no están sujetos a inundaciones por desbordes o crecimientos de cuerpos de agua o que presentan riesgos menores.

En estas zonas se deberá establecer un plan de manejo particularizado de la vegetación que permite proteger la calidad de la vegetación. Se deberá tener especial cuidado en el establecimiento de senderos que pongan en riesgo la vegetación.

En esta zona se permite la construcción de senderos.

2. DISPÓNESE la publicación del texto íntegro del presente documento en el Diario Oficial y de un extracto del mismo, en dos oportunidades, dentro de los cinco días siguientes a su entrada en vigencia, en un diario de circulación nacional.

3. DECLÁRASE que el Plano, certificado de Factibilidad de la Ordenanza Local se archivará en este Gobierno Regional.

4. REMÍTASE, dentro del plazo de cinco días contados desde la fecha de publicación en el Diario Oficial de la presente Resolución, copias autorizadas de ésta y de sus antecedentes, al Conservador de Bienes Raíces de Magallanes; a la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; a la Secretaría Regional Ministerial de la Vivienda y Urbanismo de la XIIa Región y a la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Torres del Paine.



ANÓTESE, TÓMESE RAZÓN, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE,



EUGENIA MANCILLA MACIAS
INTENDENTA
REGION DE MAGALLANES Y ANTARTICA CHILENA



SANDRA SANCHEZ PANICUCCI
ASESOR JURIDICO
SERVICIO GOBIERNO REGIONAL

TOMO RAZON

Por orden del Contralor
General de la República

26 SET. 2007
CONTRALOR REGIONAL

CONTRALORIA GENERAL	
CONTRALORIA REGIONAL	
Magallanes y Antártica Chilena	
TOMA DE RAZON	
21 SET. 2007	
RECEPCION	
Asesoría Jurídica	21/9/07
Inspección	21/9/07
Toma de Razon y Registro	
Contabilidad	
V.O.P.T.	
Auditoría	
Municipalidades	
Aduanas	



Se Certifica que este documento es Copia Fiel del Original

SANDRA MARICELLA SANCHEZ PANICUCCI

Ministro de Fe

Servicio de Gobierno Regional Magallanes y Antártica Chilena



CERTIFICO: Que el presente documento se encuentra conforme con el archivado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces a mi cargo del presente año, bajo el N° 261.- Puerto Natales, 02 de Junio del año 2014.-



A handwritten signature or mark in dark ink, located at the bottom center of the page.