

# ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

ORDENANZA

Versión preliminar de anteproyecto

ETAPA 3

MAYO 2015



TABLA DE CONTENIDOS

TÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES.....	3
Artículo 1	Generalidades .....	3
TÍTULO II	LÍMITE URBANO.....	3
Artículo 2	Descripción de límites.....	3
TÍTULO III	NORMAS GENERALES TÉCNICO URBANÍSTICAS .....	8
Artículo 3	Cesiones gratuitas de terrenos en urbanizaciones.....	8
Artículo 4	Estacionamientos .....	8
TÍTULO IV	Zonificación .....	11
Artículo 5	Normas Específicas de Zonificación .....	11
Artículo 6	Normas Urbanísticas por zonas.....	11
Artículo 7	Zona ZH1 .....	12
Artículo 8	ZONA ZH2.....	13
Artículo 9	Zona ZH3 .....	14
Artículo 10	ZONA ZE .....	15
Artículo 11	ZONA ZEAP .....	16
Artículo 12	ZONA ZES.....	17
Artículo 13	ZONA ZEE.....	18
Artículo 14	ZONA ZEMa .....	19
Artículo 15	ZONA ZEMb .....	20
Artículo 16	ZONA ZC.....	21
Artículo 17	ZONA ÁREA VERDE ZAV .....	22
Artículo 18	Inmuebles de Conservación Histórica ICH.....	23
TÍTULO V	VIALIDAD ESTRUCTURANTE.....	24
Artículo 19	Vialidad.....	24
TÍTULO VI	DISPOSICIONES TRANSITORIAS DE LA ORDENANZA LOCAL DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS.....	28
Artículo 1	Artículo Transitorio.- .....	28
Artículo 2	Artículo Transitorio.- .....	28

## ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Cuadro 1 Límite urbano de CENTRO URBANO PUERTO VARAS.....	4
Cuadro 2 Límite urbano de CENTRO URBANO NUEVA BRAUNAU .....	6
Cuadro 3 Límite urbano de CENTRO URBANO ENSENADA .....	7
Cuadro 4 DOTACIÓN MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS .....	8
Cuadro 5 Usos de Suelo de ZH1 .....	12
Cuadro 6 Normas Urbanísticas de Edificación ZH1 .....	12
Cuadro 7 Usos de suelo de ZH2.....	13
Cuadro 8 Normas Urbanísticas de Edificación ZH2 .....	13
Cuadro 9 Usos de Suelo de ZH3 .....	14
Cuadro 10 Normas Urbanísticas de Edificación ZH3 .....	14
Cuadro 11 Usos de Suelo de ZE .....	15
Cuadro 12 Normas Urbanísticas de Edificación ZE .....	15
Cuadro 13 Usos de suelo de ZEAP .....	16
Cuadro 14 Normas Urbanísticas de Edificación ZEAP.....	16
Cuadro 15 Usos de suelo de ZES.....	17
Cuadro 16 Normas Urbanísticas de Edificación ZES .....	17
Cuadro 17 Usos de suelo de ZEE.....	18
Cuadro 18 Normas Urbanísticas de Edificación ZEE .....	18
Cuadro 19 Usos de suelo de ZEMa .....	19
Cuadro 20 Normas Urbanísticas de Edificación ZEMa.....	19
Cuadro 21 Usos de suelo de ZEMb .....	20
Cuadro 22 Normas Urbanísticas de Edificación ZEMb.....	20
Cuadro 23 Usos de Suelo de ZC .....	21
Cuadro 24 Normas Urbanísticas de Edificación ZC .....	21
Cuadro 25 Usos de suelo de ZAV.....	22
Cuadro 26 Condiciones Urbanísticas de Edificación ZAV .....	22
Cuadro 27 Inmuebles de Conservación Histórica .....	23
Cuadro 28 RED VIAL ESTRUCTURANTE PUERTO VARAS .....	25
Cuadro 31 RED VIAL ESTRUCTURANTE NUEVA BRAUNAU .....	26
Cuadro 30 RED VIAL ESTRUCTURANTE ENSENADA .....	27

## **TÍTULO I        DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1    Generalidades**

El Plan Regulador Comunal Puerto Varas, de ahora en adelante el Plan, está conformado como cuerpo legal por la Memoria Explicativa, el Estudio de Factibilidad Sanitaria, la presente Ordenanza Local y los Planos que se señalan a continuación:

PRCPV 2016/01	PLANO AREA URBANA DE PUERTO VARAS
PRCPV 2016/02	PLANO AREA URBANA DE NUEVA BRAUNAU
PRCPV 2016/03	PLANO AREA URBANA DE ENSENADA

## **TÍTULO II      LÍMITE URBANO**

### **Artículo 2    Descripción de límites**

El Plan Regulador Comunal de Puerto Varas tiene jurisdicción sobre el territorio incluido dentro del Límite Urbano definido en este Plan conformando las Áreas Urbanas Comunales, el que corresponde a las líneas poligonales cerradas entre los puntos PV1.....y PVX para el área urbana de Puerto Varas, entre los puntos NB1.....y NBX para el área urbana de Nueva Braunau, y entre los puntos E1.....y EX para el área urbana de Ensenada respectivamente, cuya descripción de puntos y tramos se describen a continuación:

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

**Cuadro 1 Límite urbano de CENTRO URBANO PUERTO VARAS**

PUN-TO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			
P1				P1-P2	
P2				P2-P3	
P3				P3-P4	
P4				P4-P5	
P5				P5-P6	
P6				P6-P7	
P7				P7-P8	
P8				P8-P9	
P9				P9-P10	
P10				P10-P11	
P11				P11-P12	
P12					

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

PUN- TO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			
P13				P12- P13	
P14				P13- P14	
				P14- P15	
P15				P15- P16	
P16				P16- P17	
P17				P17- P18	
P18				P18- P19	
P19				P19- P20	
P20				P20- P21	
P21				P21- P22	
P22				P22-P1	

**Cuadro 2 Límite urbano de CENTRO URBANO NUEVA BRAUNAU**

PUN- TO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			

Cuadro 3 Límite urbano de CENTRO URBANO ENSENADA

PUN-TO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			



**TÍTULO III NORMAS GENERALES TÉCNICO URBANÍSTICAS****Artículo 3 Cesiones gratuitas de terrenos en urbanizaciones**

Todas las áreas verdes que corresponden a cesiones obligatorias, con un solo frente hacia la vía pública, deberán conservar una proporción que no supere la razón 1:3 entre frente y fondo.

**Artículo 4 Estacionamientos**

Según el destino de las edificaciones se deberá contemplar la dotación mínima de estacionamientos que se señalan a continuación.

**Cuadro 4 DOTACIÓN MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS**

USOS DE SUELO	Nº DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS
<b>RESIDENCIAL</b>	
Vivienda	1 por vivienda
Moteles (Estacionamiento / carga ocupación)	1 cada 2 personas según carga de ocupación.
Hotel, Apart-Hotel, Residenciales (Estacionamiento carga ocupación) /)	1 cada 8 personas según carga de ocupación.

USOS DE SUELO	Nº DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS	
	VEHICULARES	BICICLETAS
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
<b>CIENTÍFICO</b>	1 cada 75 m <sup>2</sup> de superficie edificada	6 cada 75 m <sup>2</sup> de superficie edificada
<b>COMERCIO</b>		
• Supermercados, Mercado y Locales Comerciales	1 por cada 50m <sup>2</sup> de superficie edificada	1 por cada 100 m <sup>2</sup> de superficie edificada
• Servicentros, Estación de Servicio Automotriz	1 por cada 60m <sup>2</sup> de superficie edificada	3 por cada 300 m <sup>2</sup> de superficie edificada
• Granes Tiendas y Centro Comercial	1 cada 60 m <sup>2</sup> de superficie edificada	3 por cada 300 m <sup>2</sup> de superficie edificada
• Restaurante, Bar, Pub,	1 cada 40 m <sup>2</sup> de superficie edificada	3 por cada 200 m <sup>2</sup> de superficie edificada
• Discoteca	1 cada 25 m <sup>2</sup> de superficie edificada	3 por cada 125 m <sup>2</sup> de superficie edificada
• Terminal de distribución <sup>(1)</sup>	1 por cada 200m <sup>2</sup> de superficie edificada	3 cada 1.000 m <sup>2</sup> de superficie edificada
<b>CULTO Y CULTURA</b>	1 cada 50 personas según carga de ocupación.	1 cada 25 personas según carga de ocupación.
<b>DEPORTE</b>		
• Estadio	1 cada 150 personas según carga ocupación	15 cada 150 personas según carga ocupación

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

USOS DE SUELO	Nº DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS	
	VEHICULARES	BICICLETAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>Complejo deportivo con Graderías, Gimnasio y otros recintos cerrados</li> </ul>	1 cada 25 personas según carga ocupación y 2 cada cancha	3 cada 100 m <sup>2</sup> edificada
<ul style="list-style-type: none"> <li>Canchas de fútbol, y otras canchas</li> </ul>	2 por cancha	6 por cancha
<b>EDUCACIÓN</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Enseñanza Preescolar, básica y media.</li> </ul>	1 cada 80 alumnos según carga ocupación respectiva	10 cada 80 alumnos según carga ocupación respectiva
<ul style="list-style-type: none"> <li>Enseñanza Técnica o Superior.</li> </ul>	1 por cada 30 alumnos según carga ocupación respectiva	1 por 10 alumnos según carga ocupación respectiva
<b>ESPARCIMIENTO</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entretenciones al aire libre, (m<sup>2</sup> de predio)</li> </ul>	1 cada 200 m <sup>2</sup> de predio	6 cada 200 m <sup>2</sup> de predio
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entretenciones en recintos cerrados</li> </ul>	1 cada 50 m <sup>2</sup> de superficie edificada	1 cada 200 m <sup>2</sup> de superficie edificada
<ul style="list-style-type: none"> <li>Casinos</li> </ul>	1 cada 40 m <sup>2</sup> de superficie edificada	3 cada 40 m <sup>2</sup> de superficie edificada
<b>SALUD</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hospitales</li> </ul>	1 por cada cama	3 por cada 100 m <sup>2</sup> de superficie edificada
<ul style="list-style-type: none"> <li>Clínicas, postas, Consultorios médicos.</li> </ul>	1 por cada 60 m <sup>2</sup> de superficie edificada	3 por cada 60 m <sup>2</sup> de superficie edificada
<ul style="list-style-type: none"> <li>Centros de rehabilitación</li> </ul>	2 cada 30 m <sup>2</sup> . de superficie edificada	3 cada 30 m <sup>2</sup> de superficie edificada
<ul style="list-style-type: none"> <li>Cementerio</li> </ul>	1 cada 300 m <sup>2</sup> de superficie edificada	3 cada 300 m <sup>2</sup> de superficie edificada
<b>SEGURIDAD</b>	1 cada 60 m <sup>2</sup> de superficie edificada	3 cada 240 m <sup>2</sup> de superficie edificada
<ul style="list-style-type: none"> <li>Cuartel de Bomberos</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Unidades Policiales</li> </ul>	1 cada 60 m <sup>2</sup> de superficie edificada	3 cada 240 m <sup>2</sup> de superficie edificada
<b>SERVICIOS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Oficinas de Profesionales Públicos o Privados</li> </ul>	1 por cada 75m <sup>2</sup> de superficie edificada	3 por cada 300m <sup>2</sup> de superficie edificada
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Industria, Almacenamiento y/o bodegaje en recintos de más de 200 m<sup>2</sup> de superficie edificada <sup>(1)</sup></li> </ul>	1 cada 200 m <sup>2</sup> de superficie edificada	3 cada 350 m <sup>2</sup> de superficie edificada
<ul style="list-style-type: none"> <li>Talleres garaje y similares</li> </ul>	1 cada 120 m <sup>2</sup> de superficie edificada	-
<b>INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Terminal Rodoviario<sup>(2)</sup></li> </ul>	3 por andén	1 por andén

## ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

(1) Adicionalmente los terminales de distribución deberán consultar 1 estacionamiento de 30 m<sup>2</sup> para camiones o similares, por cada 200 m<sup>2</sup> edificados.

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

N° Estacionamientos	Superficie
1 estacionamiento de 30m <sup>2</sup> de superficie edificada	cada 3.000m <sup>2</sup> de superficie edificada o fracción adicional

## **TÍTULO IV Zonificación**

### **Artículo 5 Normas Específicas de Zonificación**

Las áreas urbanas de la comuna se dividen en las Zonas: ZH1, ZH2, ZH3, ZE, ZEAP, ZES, ZEE, ZEMa, ZEMb, ZC y ZAV.

### **Artículo 6 Normas Urbanísticas por zonas**

Las normas específicas para las zonas indicadas en el Cuadro anterior se establecen en los artículos siguientes.

**Artículo 7 Zona ZH1****Cuadro 5 Usos de Suelo de ZH1**

<b>USOS DE SUELO</b>	
<b>TIPO O CLASE</b>	<b>PERMITIDOS - PROHIBIDOS</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	
Vivienda	Permitido
Hogares acogida	Permitido
Hospedaje	Permitido
<b>EQUIPAMIENTO</b>	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido a excepción de estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido a excepción de estadios
Educación	Permitido a excepción de centros de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido a excepción de parques zoológicos y casinos
Salud	Permitido a excepción de cementerio
Seguridad	Permitido a excepción de cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido
Social	Permitido
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	
Industria	Prohibido
Grandes depósitos	Prohibido
Talleres	Prohibido
Bodegas industriales	Prohibido
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	
De Transporte	Prohibido
Sanitaria	Permitido a excepción de Molestas, Insalubres y Contaminantes o Peligrosas
Energética	Permitido a excepción de Molestas, Insalubres y Contaminantes o Peligrosas

**Cuadro 6 Normas Urbanísticas de Edificación ZH1**

<b>NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN</b>			
	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>INFRAES-TRUCTURA</b>
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	1000		
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4	0,2	0,1
Coeficiente de constructibilidad	0,8	0,2	0,2
Altura máxima de edificación (m)	10,5	10,5	7
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado		Aislado
Adosamiento	OGUC		Se prohíbe
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC		5
Antejardín (m)	3		5
Densidad Máxima (hab/Há)	80.	-	

**Artículo 8 ZONA ZH2****Cuadro 7 Usos de suelo de ZH2**

<b>USOS DE SUELO</b>	
<b>TIPO DE USO</b>	<b>PERMITIDOS - PROHIBIDOS</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	
Vivienda	Permitido
Hogares acogida	Permitido
Hospedaje	Permitido
<b>EQUIPAMIENTO</b>	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido a excepción de estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido a excepción de estadios
Educación	Permitido a excepción de centros de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido a excepción de parques zoológicos y casinos
Salud	Permitido a excepción de cementerio
Seguridad	Permitido a excepción de cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido
Social	Permitido
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	
Industria	Prohibido
Grandes depósitos	Prohibido
Talleres	Prohibido
Bodegas industriales	Prohibido
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	
De Transporte	Prohibido
Sanitaria	Permitido a excepción de Molestas, Insalubres y Contaminantes o Peligrosas
Energética	Permitido a excepción de Molestas, Insalubres y Contaminantes o Peligrosas

**Cuadro 8 Normas Urbanísticas de Edificación ZH2**

<b>NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN</b>					
	<b>RESIDENCIAL</b>		<b>EQUIPAMIENTO</b>		<b>INFRAESTRUCTURA</b>
Superficie de subdivisión predial mínima(m <sup>2</sup> )	500				
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6	0,8	0,6	0,6	0,1
Coeficiente de constructibilidad	3,6	3,3	1,2	2,4	0,2
Altura máxima de edificación (m)	21	10,5 mas rasante 60°	7	10,5 mas rasante 60°	7
Sistema agrupamiento	Aislado	Pareado Continuo	Aislado	Pareado Continuo	Aislado
Altura máx. del cuerpo continuo (m)	-	10,5	-	10,5	Aislado
Adosamiento	OGUC				Se prohíbe
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC				5
Antejardín (m)	3				5
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	200		-		

**Artículo 9 Zona ZH3**

**Cuadro 9 Usos de Suelo de ZH3**

TIPO O CLASE	PERMITIDOS - PROHIBIDOS
<b>RESIDENCIAL</b>	
Vivienda	Permitido
Hogares acogida	Permitido
Hospedaje	Permitido
<b>EQUIPAMIENTO</b>	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido a excepción de estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido a excepción de estadios
Educación	Permitido a excepción de centros de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido a excepción de parques zoológicos y casinos
Salud	Permitido a excepción de cementerio
Seguridad	Permitido a excepción de cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido
Social	Permitido
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	
Industria	Prohibido
Grandes depósitos	Prohibido
Talleres	Prohibido
Bodegas industriales	Prohibido
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	
De Transporte	Prohibido
Sanitaria	Permitido a excepción de Molestas, Insalubres y Contaminantes o Peligrosas
Energética	Permitido a excepción de Molestas, Insalubres y Contaminantes o Peligrosas

**Cuadro 10 Normas Urbanísticas de Edificación ZH3**

<b>NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN</b>			
	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	INFRAESTRUCTURA
Superficie de subdivisión predial mínima(m <sup>2</sup> )	200		
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8	0,6	0,1
Coeficiente de constructibilidad	2	1,2	0,2
Altura máxima de edificación (m)	10,5	10,5	7
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado Continuo	Aislado Pareado	Aislado
Altura máxima cuerpo continuo (m)	7	-	
Adosamiento	OGUC		Se prohíbe
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC		5
Antejardín (m)	3		5
Densidad Máxima (hab/Há)	200	-	

**Artículo 10 ZONA ZE****Cuadro 11 Usos de Suelo de ZE**

<b>USOS DE SUELO</b>	
<b>TIPO DE USO</b>	<b>PERMITIDOS - PROHIBIDOS</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	
Vivienda	Prohibido
Hogares acogida	Prohibido
Hospedaje	Prohibido
<b>EQUIPAMIENTO</b>	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido a excepción de estadios
Educación	Permitido a excepción de centros de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido a excepción de parques zoológicos y casinos
Salud	Permitido a excepción de cementerio
Seguridad	Permitido a excepción de cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido
Social	Permitido
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	
Industria	Prohibido
Grandes depósitos	Prohibido
Talleres	Prohibido
Bodegas industriales	Prohibido
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	
De Transporte	Prohibido
Sanitaria	Permitido a excepción de Molestas, Insalubres y Contaminantes o Peligrosas
Energética	Permitido a excepción de Molestas, Insalubres y Contaminantes o Peligrosas

**Cuadro 12 Normas Urbanísticas de Edificación ZE**

<b>NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN</b>		
	<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>INFRAESTRUCTURA</b>
Superficie de subdivisión predial mínima(m <sup>2</sup> )	1000	
Coefficiente de ocupación de suelo	0,8	0,1
Coefficiente de constructibilidad	3,2	0,2
Altura máxima de edificación (m)	14	7
Sistema agrupamiento	Aislado	Aislado
Adosamiento	OGUC	Se prohíbe
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC	5
Antejardín (m)	3	5



**Artículo 11 ZONA ZEAP****Cuadro 13 Usos de suelo de ZEAP**

<b>USOS DE SUELO</b>	
<b>TIPO DE USO</b>	<b>PERMITIDOS - PROHIBIDOS</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	
Vivienda	Prohibido
Hogares acogida	Prohibido
Hospedaje	Permitido
<b>EQUIPAMIENTO</b>	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Permitido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Prohibido
Seguridad	Permitido
Servicios	Permitido
Social	Permitido
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	
Industria	Permitido a excepción de Insalubres y Contaminantes o Peligrosas
Grandes depósitos	Permitido a excepción de Insalubres y Contaminantes o Peligrosas
Talleres	Permitido a excepción de Insalubres y Contaminantes o Peligrosas
Bodegas industriales	Permitido a excepción de Insalubres y Contaminantes o Peligrosas
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	
De Transporte	Permitido a excepción de Insalubres y Contaminantes o Peligrosas
Sanitaria	Permitido a excepción de Insalubres y Contaminantes o Peligrosas
Energética	Permitido a excepción de Insalubres y Contaminantes o Peligrosas

**Cuadro 14 Normas Urbanísticas de Edificación ZEAP**

<b>NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN</b>				
	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>ACT. PRODUCT</b>	<b>INFRAESTRUC-TURA</b>
Superficie de subdivisión predial mínima(m <sup>2</sup> )	2500			
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5	0,8		
Coeficiente de constructibilidad	2	3,2		
Altura máxima de edificación (m)	14	14	21	
Sistema agrupamiento	Aislado			
Adosamiento	OGUC			
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC			
Antejardín (m)	5			

**Artículo 12 ZONA ZES**

**Cuadro 15 Usos de suelo de ZES**

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	PERMITIDOS - PROHIBIDOS
<b>RESIDENCIAL</b>	
Vivienda	Prohibido
Hogares acogida	Prohibido
Hospedaje	Prohibido
<b>EQUIPAMIENTO</b>	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Prohibido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Permitido a excepción de parques zoológicos y casinos
Salud	Prohibido
Seguridad	Permitido a excepción de cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido
Social	Permitido
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	
Industria	Prohibido
Grandes depósitos	Prohibido
Talleres	Permitido a excepción de Molestas, Insalubres y Contaminantes o Peligrosas
Bodegas industriales	Permitido a excepción de Molestas, Insalubres y Contaminantes o Peligrosas
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	
De Transporte	Permitido a excepción de Molestas, Insalubres y Contaminantes o Peligrosas
Sanitaria	Permitido a excepción de Molestas, Insalubres y Contaminantes o Peligrosas
Energética	Permitido a excepción de Molestas, Insalubres y Contaminantes o Peligrosas

**Cuadro 16 Normas Urbanísticas de Edificación ZES**

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN			
	EQUIPAMIEN TO	ACT PRODUCTIVAS	INFRAESTRUCTURA
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500		
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8	0,6	
Coeficiente de constructibilidad	3,2	2,4	
Altura máxima de edificación (m)	14	14	
Sistema agrupamiento	Aislado Pareado Continuo	Aislado	
Altura máxima cuerpo continuo (m)	10,5	-	
Adosamiento	OGUC		Se prohíbe
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC		5
Antejardín (m)	5		5

**Artículo 13 ZONA ZEE****Cuadro 17 Usos de suelo de ZEE**

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	PERMITIDOS - PROHIBIDOS
<b>RESIDENCIAL</b>	
Vivienda	Permitido
Hogares acogida	Permitido
Hospedaje	Permitido
<b>EQUIPAMIENTO</b>	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido a excepción de estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido a excepción de estadios
Educación	Permitido a excepción de centros de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido a excepción de parques zoológicos y casinos
Salud	Permitido a excepción de cementerio
Seguridad	Permitido a excepción de cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido
Social	Permitido
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	
Industria	Prohibido
Grandes depósitos	Prohibido
Talleres	Prohibido
Bodegas industriales	Prohibido
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	
De Transporte	Prohibido
Sanitaria	Permitido a excepción de Molestas, Insalubres y Contaminantes o Peligrosas
Energética	Permitido a excepción de Molestas, Insalubres y Contaminantes o Peligrosas

**Cuadro 18 Normas Urbanísticas de Edificación ZEE**

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN					
	RESIDENCIAL		EQUIPAMIENTO		INFRAESTRUCTURA
Superficie de subdivisión predial mínima(m <sup>2</sup> )	400				
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6		0,6	0,6	0,1
Coeficiente de constructibilidad	3,6		1,2	2,4	0,2
Altura máxima de edificación (m)	21	* 10,5 mas rasante 60°	7	*10,5 mas rasante 60°	7
Sistema agrupamiento	Aislado Pareado	*Aislado	Aislado	*Pareado Continuo	Aislado
Altura máxima cuerpo continuo (m)	-		-	10,5	-
Adosamiento	OGUC	*Se prohíbe	OGUC	*Se prohíbe	Se prohíbe
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC				5
Antejardín (m)	3				5
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	130		-		

**Artículo 14 ZONA ZEMa****Cuadro 19 Usos de suelo de ZEMa**

<b>USOS DE SUELO</b>	
<b>TIPO DE USO</b>	<b>PERMITIDOS - PROHIBIDOS</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	
Vivienda	Permitido
Hogares acogida	Permitido
Hospedaje	Permitido
<b>EQUIPAMIENTO</b>	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido a excepción de estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido a excepción de estadios
Educación	Permitido a excepción de centros de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido a excepción de parques zoológicos y casinos
Salud	Permitido a excepción de cementerio
Seguridad	Permitido a excepción de cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido
Social	Permitido
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	
Industria	Prohibido
Grandes depósitos	Prohibido
Talleres	Prohibido
Bodegas industriales	Prohibido
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	
De Transporte	Prohibido
Sanitaria	Permitido a excepción de Molestas, Insalubres y Contaminantes o Peligrosas
Energética	Permitido a excepción de Molestas, Insalubres y Contaminantes o Peligrosas

**Cuadro 20 Normas Urbanísticas de Edificación ZEMa**

<b>NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN</b>			
	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>INFRAESTRUCTURA</b>
Superficie de subdivisión predial mínima(m <sup>2</sup> )	300		
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5	0,8	0,1
Coeficiente de constructibilidad	4	3,2	0,2
Altura máxima de edificación (m)	28	14	7
Sistema agrupamiento	Aislado	Aislado Pareado Continuo	Aislado
Altura máxima cuerpo continuo (m)	-	7	
Adosamiento	OGUC		Se prohíbe
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC		5
Antejardín (m)	3		5
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	130	-	

**Artículo 15 ZONA ZEMb**

**Cuadro 21 Usos de suelo de ZEMb**

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	PERMITIDOS - PROHIBIDOS
<b>RESIDENCIAL</b>	
Vivienda	Permitido
Hogares acogida	Permitido
Hospedaje	Permitido
<b>EQUIPAMIENTO</b>	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido a excepción de estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido a excepción de estadios
Educación	Permitido a excepción de centros de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido a excepción de parques zoológicos y casinos
Salud	Permitido a excepción de cementerio
Seguridad	Permitido a excepción de cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido
Social	Permitido
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	
Industria	Prohibido
Grandes depósitos	Prohibido
Talleres	Prohibido
Bodegas industriales	Prohibido
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	
De Transporte	Prohibido
Sanitaria	Permitido a excepción de Molestas, Insalubres y Contaminantes o Peligrosas
Energética	Permitido a excepción de Molestas, Insalubres y Contaminantes o Peligrosas

**Cuadro 22 Normas Urbanísticas de Edificación ZEMb**

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN			
	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	INFRAESTRUCTURA
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	300		
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8		0,1
Coeficiente de constructibilidad	4		0,2
Altura máxima de edificación (m)	10,5 más rasante 60°		7
Sistema agrupamiento	Aislado Pareado Continuo		Aislado
Altura máxima cuerpo continuo (m)	10,5		
Adosamiento	OGUC		Se prohíbe
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC		5
Antejardín (m)	3		5
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	130		-

**Artículo 16 ZONA ZC**

**Cuadro 23 Usos de Suelo de ZC**

<b>USOS DE SUELO</b>	
<b>TIPO DE USO</b>	<b>PERMITIDOS - PROHIBIDOS</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	
Vivienda	Prohibido
Hogares acogida	Prohibido
Hospedaje	Prohibido
<b>EQUIPAMIENTO</b>	
Científico	Prohibido
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Permitido solo culto
Deporte	Prohibido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Permitido a excepción de cementerio
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	
Industria	Prohibido
Grandes depósitos	Prohibido
Talleres	Prohibido
Bodegas industriales	Prohibido
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	
De Transporte	Prohibido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido

**Cuadro 24 Normas Urbanísticas de Edificación ZC**

<b>NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN</b>		
	<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>INFRAESTRUCTURA</b>
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500	
Coefficiente de ocupación de suelo	0,1	
Coefficiente de constructibilidad	0,2	
Altura máxima de edificación (m)	7	
Sistema agrupamiento	Aislado	
Adosamiento	Se prohíbe	
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	5	
Antejardín (m)	3	

**Artículo 17 ZONA ÁREA VERDE ZAV**

**Cuadro 25 Usos de suelo de ZAV**

<b>USOS DE SUELO</b>	
<b>TIPO DE USO</b>	<b>PERMITIDOS - PROHIBIDOS</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	
Vivienda	Prohibido
Hogares acogida	Prohibido
Hospedaje	Prohibido
<b>EQUIPAMIENTO</b>	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido a excepción de estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido a excepción de estadios
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Permitido a excepción de parques zoológicos y casinos
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	
Industria	Prohibido
Grandes depósitos	Prohibido
Talleres	Prohibido
Bodegas industriales	Prohibido
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	
De Transporte	Prohibido
Sanitaria	Permitido a excepción de Molestas, Insalubres y Contaminantes o Peligrosas
Energética	Permitido a excepción de Molestas, Insalubres y Contaminantes o Peligrosas

**Cuadro 26 Condiciones Urbanísticas de Edificación ZAV**

<b>CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN</b>		
	<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>INFRAESTRUCTURA</b>
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500	
Coeficiente máximo de ocupación	0,2	0,1
Coeficiente máx. de constructibilidad	0,4	0,2
Altura máxima de edificación (m)	7	
Sistema agrupamiento	Aislado	
Adosamiento	Se prohíbe	
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	5	
Antejardín mínimo (m)	5	

**Artículo 18 Inmuebles de Conservación Histórica ICH****Cuadro 27 Inmuebles de Conservación Histórica**

ID	NOMBRE	DIRECCIÓN	ROL N°
1	EDIF. CONSISTORIAL	San Francisco 413	
2	CASA BELSAN	San José 340 esquina San Francisco	
3	COLEGIO GERMANIA	San Ignacio 1049	
4	CASA HEIM MINTE	Avenida Costanera 018	
5	CLÍNICA ALEMANA	Otto Bader 810	
6	TEATRO YERMANY	Del Salvador 257 y 297	
7	SERVICIOS PUBLICOS		
8	ESTACION DE F.F.C.C.	Klenner 350	
9	GRAN HOTEL PUERTO VARAS	Klenner 351	
10	CASA DROPELMANN	Klenner 547	
11	CASA LEONHARDT	Estación 92	
12	CASA BINDER Y BODEGAS	Decher 398	
13	BODEGA VYHMEISTER	Decher 450	
14	CASA NIKLISCHECK	Arturo Prat 107 esquina Del Carmen	
15	CASA SCHWERTER	Del Carmen 873	
16	CASA BOEGEL	Imperial 302	
17	GRUPO ESCOLAR	San Francisco 940 esquina Santiago	
18	CASA Y COMERCIO	Del Salvador 82 esquina San Juan	
19	EDIFICIO CONSISTORIAL	San Francisco 447 esquina Del Salvador	
20	CASA LOESEL	Walker Martínez 642 esquina San Pedro	
21	CASA WETZEL	Walker Martínez 229 esquina San Pedro	
22	CASA NIKLITSCHK	Colón 395 esquina San Francisco	
23	CLUB ALEMAN	San José 415 esquina San Francisco	
24	CASA APPEL	Eleuterio Ramírez 415	
25	CASA OTTO RADDATZ	Aconcagua 920	
26	CASA BRANDAU	Camino a Ensenada S/N	
27	CASA DROPELMANN	Del Salvador 587	
28	CASA WETZEL	Purísima 608 esquina O'Higgins	
29	CASA HORN	Purísima 681	
30	CASA NEUMANN	San Javier 920 esquina Dr. Giessler	

Las normas urbanísticas a aplicar en las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen a estos inmuebles serán las de la zona del Plan en que se encuentren.



## **TÍTULO V VIALIDAD ESTRUCTURANTE**

### **Artículo 19 Vialidad**

La red vial estructurante del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, está conformada por la vialidad existente y propuesta de las localidades de Puerto Varas, Nueva Braunau y Ensenada, que se indica a continuación:

**Cuadro 28 RED VIAL ESTRUCTURANTE PUERTO VARAS**

Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Categoría OGUC	Observaciones
	Desde	Hasta	Existente	Propuesta		

**Cuadro 29 RED VIAL ESTRUCTURANTE NUEVA BRAUNAU**

Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Categoría OGUC	Observaciones
	Desde	Hasta	Existente	Propuesta		

**Cuadro 30 RED VIAL ESTRUCTURANTE ENSENADA**

Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Categoría OGUC	Observaciones
	Desde	Hasta	Existente	Propuesta		

## TÍTULO VI DISPOSICIONES TRANSITORIAS DE LA ORDENANZA LOCAL DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

### Artículo 1 Artículo Transitorio.-

La definición de red vial estructurante con clasificación de vía troncal, correspondiente al nivel Intercomunal, se establece de forma transitoria con carácter supletorio del nivel intercomunal y regirá por lo tanto hasta que el correspondiente Plan Regulador Intercomunal entre en vigencia.

### Artículo 2 Artículo Transitorio.-

**CUADRO 31 RED VIAL ESTRUCTURANTE PUERTO VARAS**

Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Categoría OGUC	Observaciones
	Desde	Hasta	Existente	Propuesta		