

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

ORDENANZA

Proyecto

OCTUBRE 2018



ESTUDIO ACTUALIZACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

TABLA DE CONTENIDOS

TÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES	5
CAPITULO I	NORMAS DE COMPETENCIA Y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO ..	5
Artículo 2	Descripción del límite urbano	5
Artículo 3	Identificación de las áreas y zonas que integran el Plan	8
CAPITULO II	NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL.....	9
Artículo 4	Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a declaración de utilidad pública	9
Artículo 5	Cesiones gratuitas de terrenos en urbanizaciones	9
Artículo 6	Estacionamientos.....	9
Artículo 7	Construcciones en antejardín.....	12
Artículo 8	Construcciones en subterráneos.....	12
Artículo 9	En Conjuntos Armónicos.....	12
Artículo 10	Cuerpos salientes.....	12
Artículo 11	Construcciones que comuniquen inmuebles	12
Artículo 12	Instalación de publicidad	12
Artículo 13	Instalación de antenas en la vía pública	12
Artículo 14	Aumento de tamaños prediales	13
TÍTULO II	DISPOSICIONES GENERALES	14
CAPITULO I	ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS	14
Artículo 15	Normas de usos de suelo.....	14
Artículo 16	Zona ZT1 Zona Típica con declaratoria del CMN sector 1.....	15
Artículo 17	Zona ZT2 Zona Típica con declaratoria del CMN sector 2.....	16
Artículo 18	Zona ZT3 Zona Típica con declaratoria del CMN sector 3.....	17
Artículo 19	Zona ZH1 Zona habitacional de muy baja densidad.....	18
Artículo 20	Zona ZH2 Zona habitacional de baja densidad.....	19
Artículo 21	Zona ZH3 Zona habitacional de densidad media baja.....	20
Artículo 22	Zona ZH4 Zona habitacional de densidad media.....	21
Artículo 23	Zona ZH5 Zona habitacional de alta densidad.....	22
Artículo 24	Zona ZC Zona Centro.....	23
Artículo 25	Zona ZCC Zona Centro cívico.	24
Artículo 26	Zona ZP Zona Patrimonial.....	25
Artículo 27	Zona ZM Zona Mixta.	26
Artículo 28	Zona ZMT Zona Mixta Turística.....	27
Artículo 29	Zona ZEM Zona de equipamiento mixto con habitacional	28
Artículo 30	Zona ZES Zona de equipamientos y servicios.....	29
Artículo 31	Zona ZE1 Zona de equipamiento exclusivo de salud Hospital.....	30

ESTUDIO ACTUALIZACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Artículo 32	Zona ZE2 Zona de equipamiento exclusivo de salud Clínica.....	31
Artículo 33	Zona ZI Zona de infraestructura exclusiva.....	32
Artículo 34	Zona ZEC Zona de cementerio	33
Artículo 35	Zona ZPU Zona de parque urbano.....	34
Artículo 36	Zona ZAV Zona de equipamientos en área verde	35
CAPITULO II	ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO.....	36
Artículo 37	Áreas de riesgo	36
Artículo 38	Zonas no edificables.....	36
CAPITULO III	ÁREAS DE PROTECCIÓN	37
Artículo 39	Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.....	37
Artículo 40	Inmuebles identificados de protección de recursos de valor patrimonial cultural	37
CAPITULO IV	TERRENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA.	39
Artículo 41	Plazas y Parques	39
CAPITULO V	RED VIAL ESTRUCTURANTE	41
Artículo 42	Vialidad	41

ESTUDIO ACTUALIZACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Cuadro 1 Límite urbano de LOCALIDAD URBANA PUERTO VARAS.....	6
Cuadro 2 DOTACIÓN MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS.....	10
Cuadro 3 Zonas identificadas.....	14
Cuadro 4 Usos de suelo de ZT1.....	15
Cuadro 5 Normas Urbanísticas de Edificación ZT1.....	15
Cuadro 6 Usos de suelo de ZT2.....	16
Cuadro 7 Normas Urbanísticas de Edificación ZT2.....	16
Cuadro 8 Usos de suelo de ZT3.....	16
Cuadro 9 Normas Urbanísticas de Edificación ZT3.....	17
Cuadro 10 Usos de suelo de ZH1.....	18
Cuadro 11 Normas Urbanísticas de Edificación ZH1.....	18
Cuadro 12 Usos de suelo de ZH2.....	19
Cuadro 13 Normas Urbanísticas de Edificación ZH2.....	19
Cuadro 14 Usos de suelo de ZH3.....	20
Cuadro 15 Normas Urbanísticas de Edificación ZH3.....	20
Cuadro 16 Usos de suelo de ZH4.....	21
Cuadro 17 Normas Urbanísticas de Edificación ZH4.....	21
Cuadro 18 Usos de suelo de ZH5.....	22
Cuadro 19 Normas Urbanísticas de Edificación ZH5.....	22
Cuadro 20 Usos de suelo de ZC.....	23
Cuadro 21 Normas Urbanísticas de Edificación ZC.....	23
Cuadro 22 Usos de suelo de ZCC.....	24
Cuadro 23 Normas Urbanísticas de Edificación ZCC.....	24
Cuadro 24 Usos de suelo de ZP.....	25
Cuadro 25 Normas Urbanísticas de Edificación ZP.....	25
Cuadro 26 Usos de suelo de ZM.....	26
Cuadro 27 Normas Urbanísticas de Edificación ZM.....	26
Cuadro 28 Usos de suelo de ZMT.....	27
Cuadro 29 Normas Urbanísticas de Edificación ZMT.....	27
Cuadro 30 Usos de suelo de ZEM.....	28
Cuadro 31 Normas Urbanísticas de Edificación ZEM.....	28
Cuadro 32 Usos de suelo de ZES.....	29
Cuadro 33 Normas Urbanísticas de Edificación ZES.....	29
Cuadro 34 Usos de suelo de ZE1.....	30
Cuadro 35 Normas Urbanísticas de Edificación ZE1.....	30
Cuadro 36 Usos de suelo de ZE2.....	31
Cuadro 37 Normas Urbanísticas de Edificación ZE2.....	31
Cuadro 38 Usos de suelo de ZI.....	32
Cuadro 39 Normas Urbanísticas de Edificación ZI.....	32
Cuadro 40 Usos de suelo de ZEC.....	33
Cuadro 41 Normas Urbanísticas de Edificación ZEC.....	33
Cuadro 42 Usos de suelo de ZPU.....	34
Cuadro 43 Normas Urbanísticas de Edificación ZPU.....	34
Cuadro 44 Usos de suelo de ZAV.....	35
Cuadro 45 Normas Urbanísticas de Edificación ZAV.....	35
Cuadro 46 Monumentos Históricos.....	37
Cuadro 47 Inmuebles de Conservación Histórica.....	37
Cuadro 50. PARQUES URBANOS AFECTOS A DECLARATORIA.....	39
Cuadro 48 Descripción vialidad estructurante.....	41

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I NORMAS DE COMPETENCIA Y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 1 Identificación del instrumento de planificación y sus componentes

El Plan Regulador Comunal Puerto Varas, de ahora en adelante el Plan, está conformado como cuerpo legal por los documentos que se indican a continuación:

1. Memoria Explicativa que se acompaña de los siguientes estudios especiales, los cuales forma parte de la misma.
 - Estudio de Capacidad Vial
 - Estudio de Riesgo y Protección Ambiental
 - Estudio de Equipamiento Comunal
 - Estudio de Patrimonio
 - Informe Ambiental
2. Ordenanza Local
3. Estudio de Factibilidad Sanitaria
4. Planos que se señalan a continuación.

Centro Poblado	Código N° de láminas	Escala
Puerto Varas	PRCPV 2018/01	1:5.000
Puerto Varas	PRCPV 2018/02	1:5.000
Puerto Varas	PRCPV 2018/03	1:5.000

Artículo 2 Descripción del límite urbano

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 1 y 25 para el área urbana de Puerto Varas, cuya descripción de puntos y tramos se describen a continuación:

ESTUDIO ACTUALIZACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Cuadro 1 Límite urbano de LOCALIDAD URBANA PUERTO VARAS

PUNTO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			
1	669.157,56	5.426.904,47	Intersección de borde lago Llanquihue con límite comunal (camino Molino Viejo)	1-2	Línea recta que une los puntos 1 y 2
2	668.242,42	5.426.908,19	Intersección de límite comunal (camino Molino Viejo) a 905 m. al poniente de borde lago Llanquihue	2-3	Borde poniente de calle San Martin que uno los puntos 2 y 3
3	668.271,53	5.426.058,10	Interseccion de borde poniente calle San Martin con borde norte de calle proyectada Calle Nueva 1	3-4	Línea recta que une los puntos 3 y 4
4	666.685,27	5.426.035,22	Interseccion de límite predial con borde oriente de Ruta 5	4-5	Borde oriente Ruta 5 sur que une los puntos 4 y 5
5	668.450,65	5.421.335,52	Interseccion de borde oriente de Ruta 5 sur con línea paralela 84m al sur de Los Arrayanes	5-6	Línea recta que une los puntos 5 y 6
6	668.633,08	5.421.324,87	Intersección de línea paralela 76m al sur de cale Los Arrayanes con línea paralela 182m al oriente de Ruta 5 sur	6-7	Límite predial que une los puntos 6 y 7
7	668.636,26	5.421.401,28	Interseccion de borde sur de calle Los Arrayanes y su proyección con línea paralela 182m al oriente de Ruta 5 sur	7-8	Borde sur calle Los Arrayanes que une los puntos 7 y 8
8	670.777,11	5.420.965,12	Interseccion de borde sur de calle Los Arrayanes y su proyección con línea paralela 120 m al poniente de vía férrea	8-9	Límite predial que une los puntos 8 y 9
9	670.781,68	5.420.871,00	Interseccion de limite predial con borde norte de camino interior sin nombre	9-10	Borde norte de camino interior sin nombre que une los puntos 9 y 10
10	670.835,76	5.420.868,81	Interseccion de borde norte de camino interior sin nombre con línea paralela 95m al poniente de línea ferrea	10-11	Límite predial que une los puntos 10 y 11
11	670.820,95	5.420.758,44	Interseccion de limite predial con limite predial	11-12	Límite predial y su proyeccion que une los puntos 11 y 12
12	670.999,37	5.420.754,04	Intersección de borde oriente de camino Pto Varas-Alerce-Pto Montt con línea paralela 83m al sur de ingterseccion de camino Pto Varas-Alerce-Pto Montcon calle La laja tres piedras	12-13	Línea recta que une los puntos 12 y 13
13	671.008,43	5.420.729,86	Interseccion de borde oriente camino Pto Varas-Alerce-Pto Mont con limite predial	13-14	Límite predial que une los puntos 13 y 14
14	671.057,19	5.420.744,89	Interseccion de limite predial con limite predial	14-15	Límite predial que une los puntos 14 y 15

ESTUDIO ACTUALIZACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

PUN-TO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			
15	671.033,94	5.420.828,60	Intersección de línea paralela 80m al oriente de vía férrea borde sur de calle La laja tres piedras	15-16	Borde sur calle La laja tres piedras que une los puntos 15 y 16
16	673.567,53	5.420.282,53	Intersección de línea paralela 2200m al oriente de camino Pto Varas-Alerce-Pto Montt con perpendicular 597 m. al norte de borde sur de calle La laja tres piedras		
17	673571,36	5.420.784,89	Intersección de línea paralela 2500m al oriente de camino Pto Varas-Alerce-Pto Montt con borde sur de calle La laja tres piedras	17-18	Línea recta que une los puntos 17 y 18
18	673.272,56	5.420.789,96	Intersección de eje de camino vecinal con línea paralela 15m al oriente de límite predial	18-19	Línea sinuosa que une los puntos 18 y 19
19	673.131,464	5.420.758,068	Intersección de eje de quebrada sin nombre con línea paralela 15m al oriente de límite predial		
20	673.099,87	5.421.094,86	Intersección de eje de quebrada sin nombre con línea paralela 120m al sur de proyeccion de calle Bahía Dora	19-20	Eje de quebradas que une puntos 20 y 21
21	673.061,76	5.421.719,04	Intersección de límite predial con línea paralela 300m al norte de proyeccion de calle Bahía Inglesa		
22	672.632,15	5.421.764,87	Intersección de límite predial con línea paralela 310m al norte de proyeccion de calle Bahía Inglesa	20-21	Línea recta que une los puntos 21 y 22
23	672.575,32	5.424.150,32	Intersección de borde sur de calle Paseo Doña Ema con línea paralela 525m al sur de borde lago	21-22	Límite predial que une los puntos 22 y 23
				22-23	Línea recta que une los puntos 24 y 25
24	672.574,71	5.424.178,99	Intersección de borde norte de calle Paseo Doña Ema con línea paralela 525m al sur de borde lago	23-24	Línea recta que une los puntos 26 y 27
				24-25	Línea recta que une los puntos 28 y 29
25	672.572,00	5.424.664,12	Intersección de borde norte de calle Paseo Doña Ema y línea paralela 485m al sur de borde lago	25-1	Línea borde lago que une los puntos 25 y 1

Artículo 3 Identificación de las áreas y zonas que integran el Plan

El territorio del Plan se encuentra dividido en las siguientes áreas y zonas:

Área urbana

- Zonas mixtas residenciales y de equipamiento denominadas ZH1, ZH2, ZH3, ZH4, ZH5, ZC, ZCC, ZP, ZM, ZMT, ZEM
- Zonas Especiales de equipamiento denominadas ZES, ZE1, ZE2, ZI, ZEC

Parques y plazas

- Zonas de Espacios Públicos propuestos que se refieren a las plazas, parques y áreas verdes públicas denominadas ZPU
- Zonas de área verdes que se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son Bienes Nacionales de uso público denominadas ZAV

Áreas de riesgo

- Área de Riesgos en Zonas inundables o potencialmente inundables debido a la proximidad de ríos, esteros y cursos de agua no canalizados en el área urbana de Puerto Varas, graficados en plano.
- Área de riesgo en Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas con presencia en el área urbana de Puerto Varas, graficados en plano

Zonas no edificables

- Zonas No edificables establecidas por el ordenamiento jurídico vigente tales como la faja vía determinada por la línea férrea.

Áreas de protección

- Área de Protección de recursos de valor natural en borde lago Llanquihue.
- Área de Protección de recursos de valor patrimonial cultural por presencia de zonas e inmuebles declarados Monumento Nacional denominados ZONA TÍPICA conformada por ZT1, ZT2, ZT3, y MH1 CASA KUSCHEL, MH2 CASA ANGULO (SUPER), MH3 CASONA ALEMANA, MH4 CASA MALDONADO, MH5 IGLESIA SAGRADO CORAZÓN, MH6 CASA YUNGE, MH7 IGLESIA LUTERANA, MH8 CASA RADDATZ, MH9 CASA GOTSCHLICH. Y por presencia de inmuebles identificados de conservación histórica denominados ICH1 EDIF. CONSISTORIAL, ICH 2 CASA BELSAN, ICH 3 COLEGIO GERMANIA, ICH 4 CASA HEIM MINTE, ICH 5 SERVICIOS PUBLICOS, ICH 6 ESTACION DE FERROCARRILES, ICH 7 GRAN HOTEL PTO VARAS, ICH 8 CASA BINDER, ICH 9 BODEGA VYHMEISTER, ICH 10 CASA NIKLISCHEK, ICH 11 CASA SCHWERTER, ICH 12 GRUPO ESCOLAR, ICH 13 BIBLIOTECA PÚBLICA, ICH 14 CASA NIKLITSCHKE, ICH 15 CASA APPEL, ICH 16 CASA BRANDAU.

CAPITULO II NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

Artículo 4 Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a declaración de utilidad pública

En las áreas afectas a utilidad pública, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se deberán cumplir las exigencias de plantaciones y obras de ornato que se detallan a continuación

1. Áreas afectas a utilidad pública destinadas a circulaciones

Tratándose de circulaciones asociadas a vías colectoras y de servicio se deberán cumplir las siguientes exigencias.

a. Plantaciones:

Se deberá respetar la arborización existente en dichas áreas, correspondientes a las aceras respectivas, e incrementar en línea con especies arbóreas similares, 1a una distancia no menor a 8 m. ni mayor a 12 m.

b. Obras de ornato

En las aceras se deberá considerar módulo de mobiliario urbano que integre macetas, bancas, y basureros.

2. Áreas afectas a utilidad pública destinadas a Parques y Plazas

a) Plantaciones:

Se deberá consultar la plantación de especies arbóreas del tipo nativas u otros exóticas de fácil adaptación al medio natural. En cantidad de 1 por cada 50 m². de parque o plaza.

Debe considerar solución de riego con sistemas automatizados de preferencia por goteo

b) Obras de ornato

En las circulaciones se deberá considerar mobiliario urbano que integre a lo menos asientos, luminarias y basureros.

3. Para las vías colectoras y de servicio se exige la plantación de árboles que tengan un distanciamiento mínimo de 1m. de sus calzadas pavimentadas

Artículo 5 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 6 Estacionamientos

Los proyectos de obras nuevas, ampliaciones y los cambios de destino parcial o total de edificaciones existentes deberán cumplir las normas y estándares mínimos de estacionamiento indicados en el cuadro siguiente contenido en el presente artículo.

La determinación del número de estacionamientos en aquellos casos en que las exigencias han sido establecidas en función del número de personas, se efectuará conforme a la carga de ocupación de la edificación que dispone la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ESTUDIO ACTUALIZACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Cuadro 2 DOTACIÓN MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS

USOS DE SUELO	Nº MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS
RESIDENCIAL	
Vivienda	2 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 MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS	
	VEHICULARES	BICICLETAS
EQUIPAMIENTO		
CIENTÍFICO	1 cada 75 m ² de superficie edificada	6 por cada vehículo
COMERCIO		
• Supermercados, Mercado y Locales Comerciales	1 por cada 50m ² de superficie edificada	1 por cada 2 vehículos
• Servicentros, Estación de Servicio Automotriz	1 por cada 60m ² de superficie edificada	3 por cada 5 vehículos
• Granes Tiendas y Centro Comercial	1 cada 60 m ² de superficie edificada	3 por cada 5 vehículos
• Restaurante, Bar, Pub,	1 cada 10 m ² de superficie edificada	3 por cada 20 vehículos
• Discoteca	1 cada 25 m ² de superficie edificada	3 por cada 5 vehículos
• Terminal de distribución ⁽¹⁾	1 por cada 200m ² de superficie edificada	3 cada 5 vehículos
CULTO Y CULTURA	1 cada 50 personas según carga de ocupación.	1 cada 25 personas según carga de ocupación.
DEPORTE		
• Estadio	1 cada 150 personas según carga ocupación	15 cada 150 personas según carga ocupación
• Complejo deportivo con Graderías, Gimnasio y otros recintos cerrados	1 cada 25 personas según carga ocupación y 2 cada cancha	1 por cada 2 vehículos
• Canchas de fútbol, y otras canchas	2 por cancha	3 por vehículo
EDUCACIÓN		
• Enseñanza Preescolar, básica y media.	1 cada 20 alumnos según carga ocupación respectiva	10 cada 80 alumnos según carga ocupación respectiva
• Enseñanza Técnica o Superior.	1 por cada 30 alumnos según carga ocupación respectiva	1 por 10 alumnos según carga ocupación respectiva

ESTUDIO ACTUALIZACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

USOS DE SUELO	N° MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS	
	VEHICULARES	BICICLETAS
ESPARCIMIENTO		
• Entretenciones al aire libre, (m ² de predio)	1 cada 200 m ² de predio	6 por cada vehículo
• Entretenciones en recintos cerrados	1 cada 50 m ² de superficie edificada	1 cada 4 vehículos
• Casinos	1 cada 40 m ² de superficie edificada	3 por cada vehículo
SALUD		
• Hospitales	1 por cada cama	1 cada 5 vehículos
• Clínicas, postas, Consultorios médicos.	1 por cada 60 m ² de superficie edificada	3 por cada vehículo
• Centros de rehabilitación	2 cada 30 m ² . de superficie edificada	3 por cada 2 vehículos
• Cementerio	1 cada 300 m ² de superficie edificada	3 por cada vehículo
SEGURIDAD		
• Cuartel de Bomberos	1 cada 60 m ² de superficie edificada	3 cada 4 vehículos
• Unidades Policiales	1 cada 60 m ² de superficie edificada	3 cada 4 vehículos
SERVICIOS		
• Oficinas de Profesionales Públicos o Privados	1 por cada 75m ² de superficie edificada	3 por cada 4 vehículos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
• Industria, Almacenamiento y/o bodegaje en recintos de más de 200 m ² de superficie edificada ⁽¹⁾	1 cada 200 m ² de superficie edificada	3 cada 2 vehículos
• Talleres garaje y similares	1 cada 120 m ² de superficie edificada	-
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		
• Terminal Rodoviario ⁽²⁾	3 por andén	1 por andén

(1) Adicionalmente los terminales de distribución deberán consultar 1 estacionamiento de 30 m² para camiones o similares, por cada 200 m² 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 ² de superficie edificada	cada 3.000m ² de superficie edificada o fracción adicional

Artículo 7 Construcciones en antejardín

En los antejardines se prohíbe consultar caseta de portería, pérgola u otras de similar naturaleza a excepción de aquellos que tienen sobre 3 m. entre la línea oficial y la línea de edificación.

Artículo 8 Construcciones en subterráneos

Se prohíbe el emplazamiento de estacionamientos subterráneos en zonas bajo áreas de riesgo natural y/o antrópico.

Se permite el emplazamiento de construcciones en subterráneo en el área bajo antejardín mayor al 70% de ocupación con un distanciamiento de zona inexcabada mínimo de 2 m. al eje del muro medianero y 2 m. a la línea oficial.

Artículo 9 En Conjuntos Armónicos

Para los proyectos acogidos a Conjunto Armónico en todas las zonas que integran el Plan se rebaja en un 50% el incremento de altura al que pueden acceder estos proyectos.

Asimismo, en todas las zonas que integran el Plan se rebaja hasta en un 50% los porcentajes de mayor constructibilidad señalados para estos proyectos.

Artículo 10 Cuerpos salientes

En toda el área urbana, a partir de los 3.00 m. de altura, se permite la existencia de cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la línea de edificación hasta 1.20 m. de ancho.

Artículo 11 Construcciones que comuniquen inmuebles

Las construcciones que comuniquen inmuebles sobre una vía pública a que se refiere la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones tendrán un ancho máximo de un 25% de la distancia entre líneas oficiales entre ambos predios.

Artículo 12 Instalación de publicidad

Toda instalación de publicidad, deberá cumplir con las siguientes exigencias adicionales:

- a) Sólo se podrán ubicar soportes de carteles publicitarios en el espacio de uso público destinado a vialidad comprendido dentro de las zonas denominadas ZC, ZCC, ZM, ZMT, ZEM y ZES.
- b) Se prohíbe la instalación de soportes de carteles publicitarios en inmuebles de propiedad privada en las zonas ZT1, ZT2, ZT3, ZH1, ZH2, ZH3 y ZH4.
- c) Los avisos luminosos fijos o intermitentes, no podrán localizarse en zonas residenciales exclusivas como son las zonas ZT1, ZT2, ZT3, ZH1, ZH2, ZH3, ZH4 y ZH5.

Artículo 13 Instalación de antenas en la vía pública

Se prohíbe la instalación de antenas en zonas de usos de suelo espacio público cualquiera sea su destino.

Artículo 14 Aumento de tamaños prediales

En el caso de proyectos de loteo con construcción simultánea, a los que se refiere el artículo 6.2.5 de la OGUC, emplazados en predios con una pendiente promedio superior a 20%, los tamaños mínimos prediales establecidos en dicha normativa se entenderán aumentados en un 300%.

TÍTULO II DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 15 Normas de usos de suelo

Las áreas urbanas de la comuna se dividen en las Zonas identificadas que se detallan en el cuadro siguiente:

Cuadro 3 Zonas identificadas

ZONAS	DENOMINACIÓN
Zona Típica con declaratoria del CMN sector 1	ZT1
Zona Típica con declaratoria del CMN sector 2	ZT2
Zona Típica con declaratoria del CMN sector 3	ZT3
Zona habitacional de muy baja densidad	ZH1
Zona habitacional de baja densidad	ZH2
Zona habitacional de densidad media baja	ZH3
Zona habitacional de densidad media	ZH4
Zona habitacional de alta densidad	ZH5
Zona Centro	ZC
Zona Centro cívico	ZCC
Zona Patrimonial	ZP
Zona Mixta	ZM
Zona Mixta Turística	ZMT
Zona de Equipamientos Mixto con habitacional	ZEM
Zona de Equipamientos y Servicios	ZES
Zona de Equipamiento exclusivo de salud Hospital	ZE1
Zona de Equipamiento exclusivo de salud Clínica	ZE2
Zona de Infraestructura exclusiva	ZI
Zona de Equipamiento de Cementerio	ZEC
Zona de Parque Urbano	ZPU
Zona de Equipamientos en Área Verde	ZAV

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

Artículo 16 Zona ZT1 Zona Típica con declaratoria del CMN sector 1.

Cuadro 4 Usos de suelo de ZT1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico		Prohibido
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte		Prohibido
Educación	Permitido	Prohibido centros de rehabilitación conductual
Esparcimiento		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios	Permitido	Prohibido establecimiento destinado a estacionamiento
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria		Prohibido
Energética		Prohibido
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 5 Normas Urbanísticas de Edificación ZT1.

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	350
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	1,5
Altura máxima de edificación (m)	7
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	5
Antejardín	0
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	60

Artículo 17 Zona ZT2 Zona Típica con declaratoria del CMN sector 2.

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico		Prohibido
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido estadio
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios	Permitido	Prohibido establecimiento destinado a estacionamiento
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria		Prohibido
Energética		Prohibido
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 6 Usos de suelo de ZT2

Cuadro 7 Normas Urbanísticas de Edificación ZT2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	450
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	2
Altura máxima de edificación (m)	9
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín	0
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	100

Artículo 18 Zona ZT3 Zona Típica con declaratoria del CMN sector 3.

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda		
Hogares acogida		
Hospedaje		Prohibido
EQUIPAMIENTO		
Científico	Permitido	
Comercio		Prohibido
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido estadio
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento		Prohibido
Salud		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios		Prohibido
Social		Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria		Prohibido
Energética		Prohibido
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 8 Normas Urbanísticas de Edificación ZT3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	1,8
Altura máxima de edificación (m)	9
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3

Artículo 19 Zona ZH1 Zona habitacional de muy baja densidad.

Cuadro 9 Usos de suelo de ZH1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico		Prohibido
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte		Prohibido
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibido parques zoológicos y casinos
Salud		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios	Permitido	Prohibidos establecimientos destinados a estacionamientos
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Permitido	
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 10 Normas Urbanísticas de Edificación ZH1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,2
Coeficiente de constructibilidad	0,4
Altura máxima de edificación (m)	7
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distancia mínima de adosamientos respecto de la línea de edificación (m)	5
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	5
Antejardín frente a ruta 5 o ruta 225 (m)	10
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	32

Artículo 20 Zona ZH2 Zona habitacional de baja densidad.

Cuadro 11 Usos de suelo de ZH2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico		Prohibido
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido estadio
Educación		Prohibido
Esparcimiento	Permitido	Prohibido parques zoológicos y casinos
Salud		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios	Permitido	Prohibidos servicios artesanales de reparaciones y establecimientos destinados a estacionamientos
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Permitido	
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 12 Normas Urbanísticas de Edificación ZH2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	1000
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	1
Altura máxima de edificación (m)	7
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distancia mínima de adosamientos respecto de la línea de edificación (m)	5
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Antejardín frente a ruta 5 o ruta 225 (m)	10
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	40

Artículo 21 Zona ZH3 Zona habitacional de densidad media baja.

Cuadro 13 Usos de suelo de ZH3

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico		Prohibido
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido estadio
Educación		Prohibido
Esparcimiento	Permitido	Prohibido parques zoológicos y casinos
Salud		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios	Permitido	Prohibidos servicios artesanales de reparaciones y establecimientos destinados a estacionamientos
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Permitido	
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 14 Normas Urbanísticas de Edificación ZH3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de constructibilidad	1,6
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distancia mínima de adosamientos respecto de la línea de edificación (m)	5
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Antejardín frente a ruta 5 o ruta 225 (m)	10
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	80

Artículo 22 Zona ZH4 Zona habitacional de densidad media

Cuadro 15 Usos de suelo de ZH4

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido estadio
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibido parques zoológicos y casinos
Salud	Permitido	Prohibido cementerio
Seguridad	Permitido	Prohibido cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido	Prohibidos establecimientos destinados a estacionamientos
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Permitido	
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 16 Normas Urbanísticas de Edificación ZH4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m ²)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,7
Coeficiente de constructibilidad	2
Altura máxima de edificación (m)	7,2
Sistema agrupamiento	Aislado, pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	200

Artículo 23 Zona ZH5 Zona habitacional de alta densidad.

Cuadro 17 Usos de suelo de ZH5

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido estadio
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibido parques zoológicos y casinos
Salud	Permitido	Prohibido cementerio
Seguridad	Permitido	Prohibido cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido	Prohibidos establecimientos destinados a estacionamientos
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Permitido	
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 18 Normas Urbanísticas de Edificación ZH5

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	250
Coeficiente de ocupación de suelo	0,7
Coeficiente de constructibilidad	3
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento	Aislado, pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	400

Artículo 24 Zona ZC Zona Centro.

Cuadro 19 Usos de suelo de ZC

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida		Prohibido
Hospedaje	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibido parques zoológicos y casinos
Salud	Permitido	Prohibido cementerio
Seguridad	Permitido	Prohibido cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido	Prohibidos establecimientos destinados a estacionamientos
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria		Prohibido
Energética		Prohibido
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 20 Normas Urbanísticas de Edificación ZC

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	3,2
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento	Aislado y continuo. Predios adyacentes a ICH: sólo aislados.
Altura cuerpo continuo (m)	10,5
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	Prohibido
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	400

Artículo 25 Zona ZCC Zona Centro cívico.

Cuadro 21 Usos de suelo de ZCC

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida		Prohibido
Hospedaje	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte		Prohibido
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibido parques zoológicos y casinos
Salud	Permitido	Prohibido cementerio
Seguridad	Permitido	Prohibido cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido	
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 22 Normas Urbanísticas de Edificación ZCC

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	2,4
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento	Aislado pareado, continuo
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Antejardín frente a calle Colón	0
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	300

Artículo 26 Zona ZP Zona Patrimonial.

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico		Prohibido
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido estadio
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento		Prohibido
Salud		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios	Permitido	Prohibido establecimiento destinado a estacionamiento
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido,
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria		Prohibido
Energética		Prohibido
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 23 Usos de suelo de ZP

Cuadro 24 Normas Urbanísticas de Edificación ZP

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	350
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	2
Altura máxima de edificación (m)	9
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	5
Antejardín (m)	3
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	80

Artículo 27 Zona ZM Zona Mixta.

Cuadro 25 Usos de suelo de ZM

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibidos parque zoológico y casino
Salud	Permitido	Prohibido cementerio
Seguridad	Permitido	Prohibido cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido	
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 26 Normas Urbanísticas de Edificación ZM

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	300
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	2,4
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Antejardín frente a pasajes(m)	2
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	267

Artículo 28 Zona ZMT Zona Mixta Turística.

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida		Prohibido
Hospedaje	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte		Prohibido
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibidos parque zoológico y casinos
Salud	Permitido	Prohibido cementerio
Seguridad	Permitido	Prohibido cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido	Prohibido establecimiento destinado a estacionamientos
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 27 Usos de suelo de ZMT

Cuadro 28 Normas Urbanísticas de Edificación ZMT

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m ²)	450
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	2
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	5
Antejardín (m)	3
Antejardín frente a costanera (m)	5
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	200

Artículo 29 Zona ZEM Zona de equipamiento mixto con habitacional

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibidos parque zoológico y casino
Salud	Permitido	Prohibido cementerio
Seguridad	Permitido	Prohibido cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido	Prohibido establecimiento destinado a estacionamientos
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 29 Usos de suelo de ZEM

Cuadro 30 Normas Urbanísticas de Edificación ZEM

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	1.000
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	3,2
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	200

Artículo 30 Zona ZES Zona de equipamientos y servicios.

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico		Prohibido
Comercio	Permitido	
Culto y Cultura		Prohibido
Deporte	Permitido	
Educación		Prohibido
Esparcimiento	Permitido	
Salud		Prohibido
Seguridad	Permitido	
Servicios	Permitido	
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Grandes depósitos	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Talleres	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Bodegas industriales	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 31 Usos de suelo de ZES

Cuadro 32 Normas Urbanísticas de Edificación ZES

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	1000
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de constructibilidad	2
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	5
Antejardín (m)	5
Antejardín frente a ruta 5 (m)	10
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	28

Artículo 31 Zona ZE1 Zona de equipamiento exclusivo de salud Hospital

Cuadro 33 Usos de suelo de ZE1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Prohibido	
Hogares acogida		Permitido
Hospedaje	Prohibido	
EQUIPAMIENTO		
Científico	Permitido	
Comercio		Prohibido
Culto y Cultura	Permitido	Prohibida cultura
Deporte		Prohibido
Educación		Prohibido
Esparcimiento		Prohibido
Salud	Permitido	Prohibido cementerio
Seguridad		Prohibido
Servicios	Permitido	Prohibidos todos lo que no son instituciones de previsión de salud
Social		Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 34 Normas Urbanísticas de Edificación ZE1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,75
Coeficiente de constructibilidad	3,75
Altura máxima de edificación (m)	35
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	10

Artículo 32 Zona ZE2 Zona de equipamiento exclusivo de salud Clínica

Cuadro 35 Usos de suelo de ZE2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Prohibido	
Hogares acogida		Permitido
Hospedaje	Prohibido	
EQUIPAMIENTO		
Científico	Permitido	
Comercio		Prohibido
Culto y Cultura	Permitido	Prohibida cultura
Deporte		Prohibido
Educación		Prohibido
Esparcimiento		Prohibido
Salud	Permitido	Prohibido cementerio
Seguridad		Prohibido
Servicios	Permitido	Prohibidos todos lo que no son instituciones de previsión de salud
Social		Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 36 Normas Urbanísticas de Edificación ZE2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,75
Coeficiente de constructibilidad	3,75
Altura máxima de edificación (m)	17,5
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	10

Artículo 33 Zona ZI Zona de infraestructura exclusiva

Cuadro 37 Usos de suelo de ZI

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda		Prohibido
Hogares acogida		Prohibido
Hospedaje		Prohibido
EQUIPAMIENTO		
Científico		Prohibido
Comercio		Prohibido
Culto y Cultura		Prohibido
Deporte		Prohibido
Educación		Prohibido
Esparcimiento		Prohibido
Salud		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios		Prohibido
Social		Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 38 Normas Urbanísticas de Edificación ZI

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,1
Coeficiente de constructibilidad	0,1
Altura máxima de edificación (m)	7
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	5
Antejardín (m)	3

Artículo 34 Zona ZEC Zona de cementerio

Cuadro 39 Usos de suelo de ZEC

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda		Prohibido
Hogares acogida		Prohibido
Hospedaje		Prohibido
EQUIPAMIENTO		
Científico		Prohibido
Comercio		Prohibido
Culto y Cultura	Permitido	Prohibido establecimiento de cultura
Deporte		Prohibido
Educación		Prohibido
Esparcimiento		Prohibidos
Salud	Permitido	Prohibido establecimiento de salud
Seguridad		Prohibido
Servicios		Prohibido
Social		Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Permitido	Prohibido Insalubre o Contaminante y Peligroso
Sanitaria	Permitido	Prohibido Insalubre o Contaminante y Peligroso
Energética	Permitido	Prohibido Insalubre o Contaminante y Peligroso
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 40 Normas Urbanísticas de Edificación ZEC

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,1
Coeficiente de constructibilidad	0,1
Altura máxima de edificación (m)	7
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	5
Antejardín (m)	3

Artículo 35 Zona ZPU Zona de parque urbano

Cuadro 41 Usos de suelo de ZPU

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda		Prohibido
Hogares acogida		Prohibido
Hospedaje		Prohibido
EQUIPAMIENTO		
Científico		Prohibido
Comercio		Prohibido
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido estadio
Educación		Prohibido
Esparcimiento	Permitido	Prohibidos parque zoológico y casinos
Salud		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios		Prohibido
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Permitido	Prohibido Molesto, Insalubre o Contaminante y Peligroso
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesto, Insalubre o Contaminante y Peligroso
Energética	Permitido	Prohibido Molesto, Insalubre o Contaminante y Peligroso
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 42 Normas Urbanísticas de Edificación ZPU

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,2
Coeficiente de constructibilidad	0,2
Altura máxima de edificación (m)	7
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	5
Antejardín (m)	5

Artículo 36 Zona ZAV Zona de equipamientos en área verde

Cuadro 43 Usos de suelo de ZAV

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda		Prohibido
Hogares acogida		Prohibido
Hospedaje		Prohibido
EQUIPAMIENTO		
Científico		Prohibido
Comercio		Prohibido
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido estadio
Educación		Prohibido
Esparcimiento	Permitido	Prohibidos parque zoológico y casinos
Salud		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios		Prohibido
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Permitido	Prohibido Molesto, Insalubre o Contaminante y Peligroso
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesto, Insalubre o Contaminante y Peligroso
Energética	Permitido	Prohibido Molesto, Insalubre o Contaminante y Peligroso
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 44 Normas Urbanísticas de Edificación ZAV

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,1
Coeficiente de constructibilidad	0,2
Altura máxima de edificación (m)	7
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	3
Antejardín (m)	3

CAPITULO II **ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO**

Artículo 37 Áreas de riesgo

Se reconocen en el presente Plan las siguientes áreas de riesgo por amenazas:

1. Área de Riesgos en Zonas inundables o potencialmente inundables debido a la proximidad de ríos, esteros y cursos de agua no canalizados en el área urbana de Puerto Varas, graficados en plano.
2. Área de riesgo en Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas con presencia en el área urbana de Puerto Varas, graficados en plano.

Los proyectos para los cuales se realice un estudio fundado y se ejecuten las obras de ingeniería o de otra índole, suficientes para subsanar o mitigar el riesgo, conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, podrán acceder a las normas urbanísticas establecidas para la zona en la cual estos se emplazan según lo indicado en Título II, Capítulo de esta Ordenanza Local.

Artículo 38 Zonas no edificables

Las zonas no edificables definidas por franjas o radios de protección de infraestructura peligrosa establecidas por el ordenamiento jurídico vigente, en las cuales sólo se podrán autorizar actividades transitorias siempre que éstas se ajusten a la normativa que las rige, en el territorio del Plan corresponden a las siguientes:

- Fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles, según lo previsto en la Ley General de Ferrocarriles, D.S. N° 1.157, del Ministerio de Fomento, de 1931.

CAPITULO III ÁREAS DE PROTECCIÓN

Artículo 39 Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural

En el territorio del Plan se reconocen en esta categoría las áreas de protección que se señalan a continuación, las que se grafican en plano como MH y ZT según corresponda:

Cuadro 45 Monumentos Históricos

Código	NOMBRE	DECRETO
MH1	CASA KUSCHEL	Decreto Exento N°290 (1992) del Ministerio de Educación
MH2	CASA ANGULO (SUPER)	Decreto Exento N°290 (1992) del Ministerio de Educación
MH3	CASONA ALEMANA	Decreto Exento N°290 (1992) del Ministerio de Educación
MH4	CASA MALDONADO	Decreto Exento N°290 (1992) del Ministerio de Educación
MH5	IGLESIA SAGRADO CORAZÓN	Decreto Exento N°290 (1992) del Ministerio de Educación
MH6	CASA YUNGE	Decreto Exento N°290 (1992) del Ministerio de Educación
MH7	IGLESIA LUTERANA	Decreto Exento N°290 (1992) del Ministerio de Educación
MH8	CASA RADDATZ	Decreto Exento N°290 (1992) del Ministerio de Educación
MH9	CASA GOTSCHLICH	Decreto Exento N°290 (1992) del Ministerio de Educación
	ZONA TÍPICA	Decreto Exento del Ministerio de Educación N° 290 del 4 de junio de 1992 y N° 419 del 18 de noviembre del 2014

Las normas urbanísticas de subdivisión y/o edificaciones aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en inmuebles que correspondan a esta categoría, serán las de la respectiva zona en que se emplaza el inmueble.

Artículo 40 Inmuebles identificados de protección de recursos de valor patrimonial cultural

En el territorio del Plan se identifican en esta categoría los inmuebles que se señalan a continuación, los que se grafican en plano ICH según corresponda

Cuadro 46 Inmuebles de Conservación Histórica

Código	NOMBRE	DIRECCIÓN	ROL SII ¹
ICH1	EDIF. CONSISTORIAL	San Francisco 413	46-2
ICH 2	CASA BELSAN	San José 426 esq. San Francisco	39-2
ICH 3	COLEGIO GERMANIA	San Ignacio 1049	97-1
ICH 4	CASA HEIM MINTE	Avenida Costanera 018	52-20
ICH5	SERVICIOS PUBLICOS	San José 282	37-1

¹ Mz indica número de manzana donde se localiza el ICH, se desconoce el Rol SII.

ESTUDIO ACTUALIZACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Código	NOMBRE	DIRECCIÓN	ROL SII¹
ICH 6	ESTACION DE F.F.C.C.	Klenner 350	Mz 10-
ICH 7	GRAN HOTEL PTO VARAS	Klenner 349	17-4
ICH 8	CASA BINDER	Decher 398	3-1
ICH 9	BODEGA VYHMEISTER	Independencia 50 esq. Decher	4-5
ICH 10	CASA NIKLISCHECK	Del Carmen 887 esq Arturo Prat	21-3
ICH 11	CASA SCHWERTER	Del Carmen 873	21-2
ICH 12	GRUPO ESCOLAR	San Francisco 940 esq. Santiago	112-1
ICH 13	BIBLIOTECA PÚBLICA	Del Salvador 338 esq. San Francisco	46-4
ICH 14	CASA NIKLITSCHK	Colón 395 esq. San Francisco	146-3
ICH 15	CASA APPEL	Eleuterio Ramírez 415	315-1
ICH 16	CASA BRANDAU	Camino a Ensenada S/N	Mz 600-

Las normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen a estos inmuebles serán las de la zona del Plan en que se encuentren.

CAPITULO IV TERRENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

Artículo 41 Plazas y Parques

Los terrenos consultados como Plazas y Parques por el presente Plan se grafican en Planos PRCPV 2018/01/02 y /03 , como ZPU aquellos afectos a declaratoria de utilidad pública DPU y aquellos existentes como espacio público BNUP, según corresponda y son los que se indican a continuación:

Cuadro 47. PARQUES URBANOS AFECTOS A DECLARATORIA

CODIGO	Localización aproximada a red vial
ZPU 1	En torno a calle nueva 13, al sur de Ricardo Neumann
ZPU 2	Oriente de calle nueva 12, extremo sur de área urbana
ZPU 3	En extensión sur de calle Jardín del Mar
ZPU 4	En torno a calle nueva 4
ZPU 5	En torno a línea férrea 1
ZPU 6	En torno a línea férrea 2 y calle nueva 9 propuesta
ZPU 7	En torno a ruta 5 acceso sur
ZPU 8	En torno a Klenner extensión norte 1
ZPU 9	Parque entre Klenner y Los Arrayanes
ZPU 10	En torno a borde lago centro
ZPU 11	En torno a Klenner extensión norte 2
ZPU 12	En torno a Klenner extensión norte 3
ZPU 13	En torno a línea férrea entre Estación, Klenner y Decher
ZPU 14	En torno a línea férrea entre Estación y Gramado
ZPU 15	En torno a línea férrea entre Gramado y Del Salvador
ZPU 16	En torno a línea férrea entre Del Salvador y extensión de Nueva 3
ZPU 17	Al norte de Imperial
ZPU 18	En torno a línea férrea entre extensión de Nueva 3 y Augusta Schwerter
ZPU 19	En torno a línea férrea entre Augusta Schwerter y Alfonso Bintrup
ZPU 20	En torno a línea férrea entre Alfonso Bintrup y San Francisco
ZPU 21	En torno a línea férrea entre San Francisco y Las Dalias
ZPU 22	En torno a línea férrea al sur de Las Dalias
ZPU 23	En esquina entre Ricardo Neumann y Calle Nueva 2
ZPU 24	En torno a calle Ricardo Neumann
ZPU 25	En torno a Calle Nueva 5
ZPU 26	En torno a curso de agua entre Caupolicán y Colón
ZPU 27	En torno a curso de agua entre Eleuterio Ramírez y Colón

ESTUDIO ACTUALIZACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

CODIGO	Localización aproximada a red vial
ZPU 28	En torno a curso de agua entre Centenario y Nicanor García
ZPU 29	En torno a curso de agua entre Centenario y Los Colonos
ZPU 30	Al sur de calle Centenario
ZPU 31	Entre Los Colonos y Centenario al sur
ZPU 32	En Centenario y Calle Nueva 15
ZPU 33	Al sur de calle Nicanor García 1
ZPU 34	Al sur de calle Nicanor García 2
ZPU 35	Retazo al oriente de esquina entre Imperial y Palena
ZPU 36	En torno a Calle Nueva 9 entre Los Colonos y Calle Nueva 7
ZPU 37	En torno a Calle Nueva 9 entre Calle Nueva 7 y Calle sin nombre 7
ZPU 38	En esquina de Calle sin nombre 1 y San Martín
ZPU 39	En torno a Klenner extensión norte 4
ZPU 40	En torno a borde lago norte

ESTUDIO ACTUALIZACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

CAPITULO V RED VIAL ESTRUCTURANTE

Artículo 42 Vialidad

La red vial estructurante del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, está conformada por la vialidad existente y propuesta de la localidad de Puerto Varas, que se indica a continuación

Cuadro 48 Descripción vialidad estructurante

NOMBRE	Tramo	Tipo	Ancho	Clasificación	Observaciones
ACONCAGUA	Colon - Del Puente	Existente	20	Colectora	
	Del Puente - Imperial	Existente	20	Colectora	
ALFONSO BRINTRUP	San Ignacio - Gnechen	Existente	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	Gnechen - Colin	Existente	15	Servicio	Ensanche costado poniente
	Colin - 15 mtr sur calle Calquin	Existente	15	Servicio	
ANDRES BELLO	San Ignacio - Santa Rosa	Existente	20	Servicio	
	Santa Rosa- Aconcagua	Existente	17	Servicio	
	Aconcagua - Maipo	Existente	20	Servicio	Ensanche sur oriente
	Maipo - Itata	Apertura	20	Servicio	
ANTONIO VARAS	Vicente Perez Rosales - Errazuriz	Existente	15	Servicio	
ARTURO PRAT	Decher - Quintanilla	Existente	20	Colectora	
	Quintanilla - Venegas	Existente	18	Colectora	
	Venegas - Gramado	Existente	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	Gramado -Del Salvador	Existente	20	Colectora	Ensanche costado oriente
AUGUSTA SCHWERTER	Dr. Felix Raimann Neumann - Camino La Omama	Existente	15	Servicio	Ensanche costado sur
	Linea Vieja - Dr. Felix Raimann Neumann	Existente	17	Servicio	Ensanche costado sur
	Linea Vieja - Alfonso Brintrup	Existente	17	Servicio	
	Alfonso Brintrup - Extension A. Schwerter Oriente	Existente	17	Servicio	Ensanche costado sur
	Extension A. Schwerter Oriente - San Ignacio	Existente	17	Servicio	Ensanche costado sur
BELLAVISTA	Decher - Klenner	Existente	15	Servicio	
BORDE CERRO 1	Sin Nombre 1 - Sur 1	Apertura	15	Servicio	
BORDE LAGO 1	Nueva Molino Viejo - 181 mtr al oriente de Bellavista	Apertura	15	Servicio	



ESTUDIO ACTUALIZACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo	Tipo	Ancho	Clasificación	Observaciones
BORDE LAGO 2	Ruta 225 - La Fabrica 1	Apertura	15	Servicio	
CALLE NUEVA	Manzanal - Del Puente	Existente	13	Servicio	Ensanche costado Nor Oriente
	Del Puente - Colon	Existente	15	Servicio	
CAMINO LOS ALPES	Los Arrayanes - Los Andes	Existente	20	Servicio	
CAUPOLICAN	Eleuterio Ramirez -55 mtr al sur oriente de Eleuterio Ramirez	Existente	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	55 mtr al sur oriente de E. Ramirez -83 mtr sur oriente de P.Lynch	Apertura	20	Colectora	
	83 mtr sur oriente de P.Lynch - Los Colonos	Existente	20	Colectora	
CENTENARIO	38 mtrs Sur Sergio Altamirano - Colon	Existente	20	Colectora	
	Extension Teobaldo Kuschel - 30 mtrs oriente eje Fernando Hofmann	Existente	20	Colectora	
COLON	San Ignacio - Los Colonos	Existente	20	Colectora	
CONGRESO NACIONAL	Poniente 1 - Alegria de Vivir	Existente	15	Servicio	
	Alegria de Vivir - Nueva Tronador	Existente	12	Servicio	
	Nueva Tronador - Lago Llanquihue	Existente	12	Servicio	
DECHER	34 mtr poniente Los Alpes - Los Alpes	Existente	15	Servicio	
	Los Alpes - San Martin	Existente	20	Colectora	
	San Martin - Bellavista	Existente	20	Colectora	
DEL PUENTE	Aconcagua - Antonio Varas	Existente	20	Colectora	
	Antonio Varas - Manzanal	Apertura	20	Colectora	
DEL SALVADOR	Gramado - San Francisco	Existente	16	Colectora	
	San Francisco - Santa Rosa	Existente	16	Servicio	
DIEGO ROSALES	Itata -Reloncavi	Existente	17	Servicio	
	Reloncavi - Calle Nueva	Existente	15	Servicio	
DR. FELIX RAIMANN	Augusta Schwerter - 12 mtr sur calle Doc. Christel Freeze	Existente	15	Colectora	
EL ESTERO	Ruta 225 - Oriente 3	Existente	20	Colectora	
ELEUTERIO RAMIREZ	Odilio Horn - 26 mtr norte Eje Sor Ana Pia	Existente	15	Servicio	
	26 mtr norte Sor Ana Pia - Colon	Existente	15	Servicio	Ensanche costado Sur oriente
	Colon - Los Aromos	Existente	14	Servicio	Ensanche ambos costados



ESTUDIO ACTUALIZACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo	Tipo	Ancho	Clasificación	Observaciones
	Los Aromos - Federico Errázuriz	Existente	15	Servicio	Ensanche costado Sur oriente
	Federico Errázuriz - Colo Colo	Apertura	15	Servicio	
	Colo Colo - Caupolicán	Existente	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	Caupolicán - Vicente Perez Rosales	Existente	15	Servicio	
ESTACION	Diego Portales - 23 mtrs sur de la Paz	Existente	10	Servicio	
	23 mtrs sur de la Paz - Decher	Existente	20	Servicio	
EXTENSION A. SCHWERTER ORIENTE	Augusta Schwerter - San Ignacio	Apertura	15	Servicio	
EXTENSION A. SCHWERTER PONIENTE	Nueva Berner - Camino la Omama	Apertura	15	Servicio	
EXTENSION ALFONSO BRINTRUP	15 mtr sur calle Calquin - Sin Nombre	Apertura	15	Servicio	
EXTENSION BELLAVISTA SUR	Los Arrayanes - Decher	Apertura	15	Servicio	
EXTENSION CENTENARIO ORIENTE	Ruta 225 CH - 30 mtr oriente eje Fernando Hofmann	Apertura	20	Colectora	
EXTENSION CENTENARIO PONIENTE	38 mtr Sur Sergio Altamirano - Sur 1	Apertura	20	Colectora	
EXTENSION DECHER	Presidente P. Alwyn - 34 mtr poniente Los Alpes	Apertura	15	Servicio	
EXTENSION DR. FELIX RAIMANN	12 mtr sur calle Doc. Christel Freeze - Del Salvador	Apertura	15	Colectora	
EXTENSION EL ESTERO	Borde Lago 2 - Ruta 225	Apertura	15	Servicio	
EXTENSION LA LAJA TRES PIEDRAS	Nueva Los Arrayanes - La Laja Tres Piedras	Apertura	20	Colectora	
EXTENSION LAGO ENCANTADO	Centenario - Sur 1	Apertura	15	Servicio	
EXTENSION LAS CHAURAS	Nueva Camino La Omama - Borde Cerro 1	Apertura	20	Colectora	
	Borde Cerro 1 - 45 Mtr Poniente de Nicanor Garcia	Apertura	15	Colectora	
EXTENSION LOS ANDES	Poniente 1 - Nueva Tronador	Apertura	20	Servicio	
	Nueva Tronador - Los Andes	Apertura	15	Servicio	



ESTUDIO ACTUALIZACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo	Tipo	Ancho	Clasificación	Observaciones
EXTENSION LOS ARRAYANES	78 Mtr al oriente del eje Extension Bellavista Sur - Borde Lago 1	Apertura	15	Servicio	
EXTENSION MIRADOR PONIENTE	Volcan Codihue - Oriente 1	Apertura	15	Servicio	
EXTENSION ODILIO HORN	Centenario - Ruta V505	Apertura	20	Colectora	
EXTENSION R. NUEMANN ORIENTE	Ricardo Neumann - Extension San Martin	Apertura	15	Colectora	
EXTENSION R. NEUMANN PONIENTE	Ricardo Neumann - Limite Urbano	Apertura	20	Colectora	
EXTENSION SAN MARTIN	Nueva Molino Viejo - 200 Mtr norte calle Los Arrayanes	Apertura	20	Colectora	
EXTENSION TEOBALDO KUSCHEL	Teobaldo Kuschel - Centenario	Apertura	15	Colectora	
EXTENSION TRAUMEN	Traumen - Sur 3	Apertura	15	Colectora	
EXTENSION VERBO DIVINO	Nueva Berner - Rio Petrohue	Apertura	15	Servicio	
	65 mtr al oriente de Rio Petrohue - San Ignacio	Apertura	15	Servicio	
EXTENSION VOLCAN LLAIMA	Volcan Antillanca - Mirador Poniente	Apertura	15	Servicio	
FEDERICO ERRAZURIZ	Nicanor Garcia - Colon	Existente	10	Servicio	
	Colon - Colo Colo	Existente	20	Servicio	
	Colo Colo - Eleuterio Ramirez	Existente	16	Servicio	
GARCIA MORENO	Colon - Nueva Las Dalias	Existente	20	Colectora	
GRAMADO	Enlace Ruta 5 - Del Salvador	Existente	20	Colectora	
	Del Salvador - San Bernardo	Existente	20	Colectora	
IMPERIAL	San Francisco - Itata	Existente	20	Colectora	
	Itata - Palena	Existente	20	Servicio	
INTERNA RUTA 5	Extension Augusta Schwerter - 180 mtr sur de Extensión A. Schwerter	Apertura	20	Colectora	
	180 mtr sur Extension A Schwerter -547 mtr sur Extensión A. Schwerter	Apertura	15	Colectora	
	547 mtr sur Extensión A. Schwerter - Nueva Los Arrayanes	Apertura	20	Colectora	

ESTUDIO ACTUALIZACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo	Tipo	Ancho	Clasificación	Observaciones
ITATA	Colon - Del Puente	Existente	15	Servicio	
	Del Puente - Imperial	Existente	15	Colectora	
KLENNER	Estacion - Bellavista	Existente	20	Servicio	
LA FABRICA 1	Borde Lago 2 - Ruta 225 CH	Apertura	15	Servicio	
LA FABRICA 2	Borde Lago 2 - Ruta 225 CH	Apertura	15	Servicio	
LA LAJA TRES PIEDRAS	Ruta V505 - Extension la Laja Tres Piedras	Existente	20	Colectora	
	Extension la Laja Tres Piedras - Mirador Poniente	Existente	15	Servicio	Ensanche costado norte
	Mirador Poniente - Oriente 2	Existente	15	Servicio	
	Oriente 2 - Limite Urbano	Existente	15	Servicio	Ensanche costado norte
LAGO ENCANTADO	Nicanor Garcia - Centenario	Existente	15	Servicio	
LAS BANDURRIAS	San Francisco - Nueva Las Dalias	Apertura	20	Colectora	
LAS CHAURAS	45 Mtr Poniente de Nicanor García - Nicanor García	Existente	15	Colectora	Ensanche costado norte
LOS ANDES	Los Alpes - 150 Mtr Poniente Los Alpes	Existente	14	Servicio	Ensanche ambos costados
LOS ARRAYANES	Camino Los Alpes - San Martin	Existente	20	Servicio	
	San Martin - 78 Mtr al oriente Eje Extension Bellavista Sur	Existente	15	Servicio	
LOS COLONOS	Ruta 225 CH - Caupolicán	Existente	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	Caupolicán - Santa Teresita	Existente	20	Colectora	Ensanche al Oriente
	Santa Teresita - Colón	Existente	20	Colectora	
LOS COPIHUES	Nicanor Garcia - Teobaldo Kuschel	Existente	15	Colectora	
LUIS WELMANN	Bellavista - 181 mtr al oriente de Bellavista	Apertura	15	Servicio	
MAIPO	Colón - 33 mtr al nor oriente de Andres Bello	Apertura	20	Servicio	
	33 mtr al nor oriente de Andres Bello - Del Puente	Existente	20	Servicio	
	Del Puente - Imperial	Existente	20	Colectora	
MANUEL MONTT	Colon - Del Puente	Existente	20	Servicio	
MANZANAL	Santa Rosa - La Quebrada	Apertura	20	Colectora	
	La Quebrada- Del Rosario	Existente	20	Colectora	
	Del Rosario - Los Angeles	Apertura	20	Colectora	

ESTUDIO ACTUALIZACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo	Tipo	Ancho	Clasificación	Observaciones
	Los Angeles - Aconcagua	Existente	20	Colectora	Ensanche costado sur y 49 mtr nor oriente Aconcagua
	Aconcagua - Palena	Existente	20	Colectora	
	Palena - Calle Nueva	Existente	20	Colectora	Ensanche costado sur poniente
	Calle Nueva - Antonio Varas	Existente	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	Antonio Varas - Eleuterio Ramirez	Apertura	20	Colectora	
MIRADOR PONIENTE	La Laja Tres Piedras - Volcan Codihue	Existente	15	Servicio	
NICANOR GARCIA	Colón - Los Copihues	Existente	15	Servicio	
	Los Copihues - Lago Encantado	Existente	12	Servicio	
	Lago Encantado - Odilio Horn	Existente	15	Servicio	
NORTE 2	Borde Lago 1 - Extensión R. Neumann Poniente	Apertura	20	Colectora	
NUEVA BERNER	Gramado - Extensión Augusta Schwerter	Apertura	20	Colectora	
NUEVA CAMINO EL TREBOL	Ricardo Neumann - Norte 2	Apertura	15	Colectora	
NUEVA CAMINO LA OMAMA	Gramado - Extension Las Chauras	Apertura	20	Colectora	
NUEVA LAS DALIAS	García Moreno - 28 Mtr al sur de línea férrea	Apertura	15	Colectora	
	28 Mtr al sur de línea férrea - Extensión Las Chauras	Apertura	20	Colectora	
	Extensión Las Chauras - Nueva Los Arrayanes	Apertura	15	Servicio	
NUEVA LOS ARRAYANES	Interna Ruta 5 - Extension la Laja Tres Piedras	Apertura	20	Colectora	
NUEVA MOLINO VIEJO	Borde Lago 1 - Extensión San Martín	Apertura	15	Servicio	
NUEVA TRES	Rio Petrohue - 65 mtr al oriente de Río Petrohué	Existente	15	Servicio	
NUEVA TRONADOR	Extensión R. Neumann Poniente - Congreso Nacional	Apertura	20	Colectora	
	Congreso Nacional - Gramado	Apertura	20	Colectora	
ODILIO HORN	Nicanor García - Centenario	Existente	15	Colectora	Ensanche costado norte desde E. Ramírez hasta Pto. Edén
ORIENTE 1	Extensión Mirador Poniente - La Laja Tres Piedras	Apertura	15	Servicio	
ORIENTE 2	Sur 3 - Extensión Mirador Poniente	Apertura	15	Servicio	
ORIENTE 3	El Estero - Sur 1	Apertura	20	Colectora	

ESTUDIO ACTUALIZACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo	Tipo	Ancho	Clasificación	Observaciones
ORIENTE 4	Oriente 3 - Sur 1	Apertura	20	Colectora	
	Sur 1 - Volcán Llaima	Apertura	15	Servicio	
PADRE JOSE NEUDORFER	Las Bandurrias - Sin Nombre	Existente	20	Colectora	Ensanche costado oriente
	Sin Nombre - Interna Ruta 5	Existente	20	Colectora	
PALENA	Del Puente - Imperial	Existente	15	Servicio	
PONIENTE 1	Extensión R. Neumann Poniente - Poniente 2	Apertura	20	Colectora	
PONIENTE 2	Extensión R. Neumann Poniente - Gramado	Apertura	20	Colectora	
PRESIDENTE PATRICIO AYLWIN	Lago Llanquihue - Extension Decher	Existente	15	Servicio	Ensanche costado norte
RICARDO NEUMANN	Decher - Nueva Camino El Trebol	Existente	20	Colectora	
	Nueva Camino El Trebol - Ext. R. Neumann Poniente	Existente	20	Colectora	Ensanche costado sur
Ruta 225 - CH	Los Colonos - 127 mtr poniente de Los Colonos	Existente	19	Colectora	
	127 mtr poniente de Los Colonos - Sur 3	Existente	18	Colectora	
	Sur 3 - Limite Urbano	Existente	20	Colectora	Ensanche costado norte hasta 64mtr oriente calle Altue
RUTA V 505	Colón - Bahía Dora	Existente	20	Colectora	
	Bahía Dora - Limite Urbano	Existente	20	Colectora	Ensanche ambos costados
SAN FRANCISCO	Diego Portales -Del Salvador	Existente	20	Servicio	
	Del Salvador - Las Bandurrias	Existente	20	Colectora	
SAN IGNACIO	Del Salvador - Garcia Moreno	Existente	15	Servicio	
	Garcia Moreno - Alfonso Bintrup	Apertura	15	Servicio	
SAN JOSE	San Bernardo - San Francisco	Existente	20	Colectora	
	San Francisco - Santa Rosa	Existente	20	Servicio	
SAN MARTIN	200 Mtr norte calle Los Arrayanes - Los Arrayanes	Existente	15	Servicio	Ensanche costado oriente
	Los Arrayanes - 58 mtr norte eje Valdivieso	Existente	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	58 mtr norte eje Valdivieso - Decher	Existente	15	Servicio	Ensanche costado oriente
SANTA ROSA	Turismo - 22 Mtr al norte eje calle Manzanal	Existente	15	Servicio	
	22 Mtr norte eje calle Manzanal - 42 Mtr al norte eje R. R. Rosas	Apertura	15	Servicio	
	42 Mtr al norte eje R. R. Rosas - Colón	Existente	15	Servicio	



ESTUDIO ACTUALIZACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo	Tipo	Ancho	Clasificación	Observaciones
SANTIAGO	San Ignacio - 46 mtr oriente eje San Francisco	Existente	20	Colectora	
	46 mtr oriente eje San Francisco - Santa Rosa	Apertura	20	Colectora	
SIN NOMBRE 1	Interna Ruta 5 - Borde Cerro 1	Apertura	15	Servicio	
SN	Poniente 1 - Extensión R. Neumann Poniente	Apertura	15	Servicio	
SUR 1	Nueva Los Arrayanes - 50 mtr oriente Extensión Centenario Poniente	Apertura	15	Colectora	
	50 mtr oriente Extensión Centenario Poniente - Oriente 2	Apertura	20	Colectora	
SUR 2	Ruta V505 - Oriente 3	Apertura	20	Colectora	
SUR 3	Ruta 225 CH - Oriente 4	Apertura	15	Servicio	
	Oriente 4 - Oriente 3	Apertura	20	Colectora	
	Oriente 3 - Oriente 2	Apertura	15	Servicio	
TEOBALDO KUSCHEL	Los Copihues - Extensión Teobaldo Kuschel	Existente	15	Colectora	
TRAUMEN	Los Colonos - 84 mtr poniente calle Quillay	Apertura	15	Colectora	
	84 mtr poniente calle Quillay - Quillay	Existente	15	Colectora	Ensanche costado sur
	Quillay - Extensión Traumen	Existente	15	Colectora	Ensanche ambos costados
TURISMO	Klenner- 152 mtr sur de Klenner	Existente	10	Servicio	
	152 mtr sur de Klenner - Santa Rosa	Existente	15	Servicio	
VERBO DIVINO	San Ignacio - San Francisco	Existente	15	Colectora	
VOLCAN ANTILLANCA	Mirador Poniente - La Laja Tres Piedras	Existente	15	Servicio	
VOLCAN LLAIMA	Mirador Poniente - 95 mtr al norte de Mirador Poniente	Existente	15	Servicio	Ensanche costado poniente