

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

ORDENANZA

Proyecto

ETAPA 4

mayo 2018

TABLA DE CONTENIDOS

TÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES.....	6
Artículo 1	Generalidades.....	6
TÍTULO II	LÍMITE URBANO.....	6
Artículo 2	Descripción de límites.....	6
TÍTULO III	NORMAS GENERALES TÉCNICO URBANÍSTICAS.....	9
Artículo 3	Cesiones gratuitas de terrenos en urbanizaciones.....	9
Artículo 4	Estacionamientos.....	9
TÍTULO IV	DISPOSICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS.....	12
Artículo 5	Adosamientos.....	12
Artículo 6	Cuerpos salientes.....	12
Artículo 7	Instalación de publicidad en la vía pública.....	12
Artículo 8	Instalación de antenas en la vía pública.....	12
Artículo 9	Distanciamiento en subterráneos.....	12
Artículo 10	Áreas restringidas al desarrollo urbano.....	12
TÍTULO V	Zonificación.....	14
Artículo 11	Normas Específicas de Zonificación.....	14
Artículo 12	Normas Urbanísticas por zonas.....	14
Artículo 13	Zona ZT1 Zona Típica con declaratoria del CMN sector 1.....	15
Artículo 14	Zona ZT2 Zona Típica con declaratoria del CMN sector 2.....	16
Artículo 15	Zona ZT3 Zona Típica con declaratoria del CMN sector 3.....	17
Artículo 16	Zona ZH1 Zona habitacional de muy baja densidad.....	18
Artículo 17	Zona ZH2 Zona habitacional de baja densidad.....	19
Artículo 18	Zona ZH3 Zona habitacional de densidad media baja.....	20
Artículo 19	Zona ZH4 Zona habitacional de densidad media.....	21
Artículo 20	Zona ZH5 Zona habitacional de alta densidad.....	22
Artículo 21	Zona ZC Zona Centro.....	23
Artículo 22	Zona ZCC Zona Centro cívico.....	24
Artículo 23	Zona ZP Zona Patrimonial.....	25
Artículo 24	Zona ZM Zona Mixta.....	26
Artículo 25	Zona ZMT Zona Mixta Turística.....	27
Artículo 26	Zona ZEM Zona de equipamiento mixto con habitacional.....	28
Artículo 27	Zona ZES Zona de equipamientos y servicios.....	29
Artículo 28	Zona ZE Zona de equipamiento exclusivo de salud Hospital.....	30
Artículo 29	Zona ZE-1 Zona de equipamiento exclusivo de salud Clínica.....	31
Artículo 30	Zona ZI Zona de infraestructura exclusiva.....	32
Artículo 31	Zona ZEC Zona de cementerio.....	33

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Artículo 32	Zona ZPU Zona de parque urbano	34
Artículo 33	Zona ZAV Zona de equipamientos en área verde	35
Artículo 34	Monumentos Históricos y Zona Típica.....	36
Artículo 35	Inmuebles de Conservación Histórica ICH.....	37
TÍTULO VI	VIALIDAD ESTRUCTURANTE.....	38
Artículo 36	Vialidad	38

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Tabla de cuadros

Cuadro 1 Límite urbano de LOCALIDAD URBANA PUERTO VARAS	7
Cuadro 2 DOTACIÓN MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS	9
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	17
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 ZE	30
Cuadro 35 Normas Urbanísticas de Edificación ZE	30
Cuadro 36 Usos de suelo de ZE-1	31
Cuadro 37 Normas Urbanísticas de Edificación ZE-1	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	36
Cuadro 47 Inmuebles de Conservación Histórica	37
Cuadro 48 Descripción vialidad estructurante	38

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 2017/01a PLANO AREA URBANA DE PUERTO VARAS

PRCPV 2017/01b PLANO AREA URBANA DE PUERTO VARAS

PRCPV 2017/01c PLANO AREA URBANA DE PUERTO VARAS

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 Comunes, el que corresponde a las líneas poligonales cerradas entre los puntos 1 y 20 para el área urbana de Puerto Varas, cuya descripción de puntos y tramos se describen a continuación:

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Cuadro 1 Límite urbano de LOCALIDAD URBANA PUERTO VARAS

PUN-TO	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	668271,53	5.426.058,10	Interseccion de borde poniente calle San Martin con borde norte de calle proyectada Calle Nueva 1	3-4	Borde norte de via proyectada Calle Nueva 1 que une los puntos 3 y 4
4	667391,51	5426044,91	Interseccion de limite predial con borde norte de via proyectada Calle Nieva 1	4-5	Línea recta que une los puntos 4 y 5
5	666.685,27	5.426.035,22	Interseccion de límite predial con borde oriente de Ruta 5	5-6	Borde oriente Ruta 5 sur que une los puntos 5 y 6
6	668.450,65	5.421.335,52	Interseccion de borde oriente de Ruta 5 sur con línea paralela 84m al sur de Los Arrayanes	6-7	Línea recta que une los puntos 6 y 7
7	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	7-8	Límite predial que une los puntos 7 y 8
8	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	8-9	Borde sur calle Los Arrayanes que une los puntos 8 y 9
9	670.774,25	5.420.971,58	Interseccion de borde sur de calle Los Arrayanes y su proyección con línea paralela 120 m al poniente de vía férrea	9-10	Límite predial que une los puntos 9 y 10
10	670.781,68	5.420.871,00	Interseccion de limite predial con borde norte de camino interior sin nombre	10-11	Borde norte de camino interior sin nombre que une los puntos 10 y 11
11	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	11-12	Límite predial que une los puntos 11 y 12
12	670.820,95	5.420.758,44	Interseccion de limite predial con limite predial	12-13	Límite predial y su proyeccion que une los puntos 12 y 13
13	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	13-14	Línea recta que une los puntos 13 y 14
				14-15	Límite predial que une los puntos 14 y 15

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

PUN- TO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			
14	671.008,43	5.420.729,86	Interseccion de borde oriente camino Pto Varas-Alerce-Pto Mont con limite predial	15-16	Limite predial que une los puntos 15 y 16
15	671.057,19	5.420.744,89	Interseccion de limite predial con limite predial		
16	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	16-17	Borde sur calle La laja tres piedras que une los puntos 14 y 15
17	673.567,52	5.420.277,12	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		
18	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 15 y 16
19	673.272,56	5.420.789,96	Intersección de eje de camino vecinal con línea paralela 15m al oriente de límite predial		
20	673.131,464	5.420.758,068	Intersección de eje de quebrada sin nombre con línea paralela 15m al oriente de límite predial	18-19	Línea recta que une los puntos 18 y 19
21	673.099,87	5.421.094,86	Intersección de eje de quebrada sin nombre con línea paralela 120m al sur de proyeccion de calle Bahia Dora	19-20	Línea sinuosa que une los puntos 19 y 20
22	673.061,76	5.421.719,04	Intersección de limite predial con línea paralela 300m al norte de proyeccion de calle Bahia Inglesa	20-21	Eje de quebradas que une puntos 18 y 19
23	672.632,15	5.421.764,87	Intersección de limite predial con línea paralela 310m al norte de proyeccion de calle Bahia Inglesa	21-22	Línea recta que une los puntos 19 y 20
24	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	22-23	Limite predial que une los puntos 20 y 21
25	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 23 y 24
26	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	24-25	Línea recta que une los puntos 22 y 23
				25-26	Línea recta que une los puntos 23 y 24
				26-1	Línea borde lago

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 para automóviles y para bicicletas que se señalan en cuadro siguiente.

La exigencia de dotación mínima de estacionamiento para bicicletas se cumplirá sin descontar parte de los estacionamientos requeridos para automóviles.

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 cada 75 m ² de superficie edificada
COMERCIO		
• Supermercados, Mercado y Locales Comerciales	1 por cada 50m ² de superficie edificada	1 por cada 100 m ² de superficie edificada
• Servicentros, Estación de Servicio Automotriz	1 por cada 60m ² de superficie edificada	3 por cada 300 m ² de superficie edificada
• Granes Tiendas y Centro Comercial	1 cada 60 m ² de superficie edificada	3 por cada 300 m ² de superficie edificada
• Restaurante, Bar, Pub,	1 cada 10 m ² de superficie edificada	3 por cada 200 m ² de superficie edificada
• Discoteca	1 cada 25 m ² de superficie edificada	3 por cada 125 m ² de superficie edificada
• Terminal de distribución ⁽¹⁾	1 por cada 200m ² de superficie edificada	3 cada 1.000 m ² de superficie edificada
CULTO Y CULTURA	1 cada 50 personas según carga de ocupación.	1 cada 25 personas según carga de ocupación.
DEPORTE		

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

USOS DE SUELO	N° MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS	
	VEHICULARES	BICICLETAS
• 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	3 cada 100 m ² edificada
• Canchas de fútbol, y otras canchas	2 por cancha	6 por cancha
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
ESPARCIMIENTO		
• Entretenciones al aire libre, (m ² de predio)	1 cada 200 m ² de predio	6 cada 200 m ² de predio
• Entretenciones en recintos cerrados	1 cada 50 m ² de superficie edificada	1 cada 200 m ² de superficie edificada
• Casinos	1 cada 40 m ² de superficie edificada	3 cada 40 m ² de superficie edificada
SALUD		
• Hospitales	1 por cada cama	3 por cada 100 m ² de superficie edificada
• Clínicas, postas, Consultorios médicos.	1 por cada 60 m ² de superficie edificada	3 por cada 60 m ² de superficie edificada
• Centros de rehabilitación	2 cada 30 m ² . de superficie edificada	3 cada 30 m ² de superficie edificada
• Cementerio	1 cada 300 m ² de superficie edificada	3 cada 300 m ² de superficie edificada
SEGURIDAD		
• Cuartel de Bomberos		
• Unidades Policiales	1 cada 60 m ² de superficie edificada	3 cada 240 m ² de superficie edificada
SERVICIOS		
• Oficinas de Profesionales Públicos o Privados	1 por cada 75m ² de superficie edificada	3 por cada 300m ² de superficie edificada
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
• Industria, Almacenamiento y/o bodega en recintos de más de 200 m ² de superficie edificada ⁽¹⁾	1 cada 200 m ² de superficie edificada	3 cada 350 m ² de superficie edificada
• Talleres garaje y similares	1 cada 120 m ² de superficie edificada	-
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		
• Terminal Rodoviario ⁽²⁾	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 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

TÍTULO IV DISPOSICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS

Artículo 5 Adosamientos

Se prohíben los adosamientos en los predios destinados a los siguientes usos:

- Equipamiento de salud en establecimientos destinados a Hospitales y clínicas, a excepción de aquellas edificaciones que alberguen recintos destinados a circulaciones, servicios higiénicos, oficinas, bodegas y otros usos administrativos.
- Equipamiento de comercio en establecimientos destinados a estaciones de venta de combustible y de servicio automotor.
- Actividades productivas a excepción de aquellas edificaciones que alberguen recintos destinados a circulaciones, servicios higiénicos, oficinas, bodegas y otros usos administrativos.
- Infraestructura de transporte, a excepción de aquellos recintos destinados a circulaciones, servicios higiénicos, oficinas, bodegas y otros usos administrativos.

Artículo 6 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 7 Instalación de publicidad en la vía pública

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, ZEC, ZE, 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.
- d) Las disposiciones establecidas en el Capítulo V Sobre Señalética y Publicidad, del Plan Visual de Puerto Varas, aprobado por Decreto N°4991 (Exento) el 26 de noviembre de 2013.

Artículo 8 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 9 Distanciamiento en subterráneos

Las construcciones en subterráneos deberán cumplir con las siguientes normas sobre distanciamientos:

- a. 2 m. al eje del muro medianero
- b. 2 m. a la línea oficial

Artículo 10 Áreas restringidas al desarrollo urbano

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 IV Zonificación de esta Ordenanza Local.

TÍTULO V Zonificación**Artículo 11 Normas Específicas de Zonificación**

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	ZE
Zona de Equipamiento exclusivo de salud Clínica	ZE1
Zona de Infraestructura exclusiva	ZI
Zona de Equipamiento de Cementerio	ZEC
Zona de Parque Urbano	ZPU
Zona de Equipamientos en Área Verde	ZAV

Artículo 12 Normas Urbanísticas por zonas

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

Artículo 13 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
Salud	Permitido	
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(m ²)	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	Optativo
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	60

Artículo 14 Zona ZT2 Zona Típica con declaratoria del CMN sector 2.

Cuadro 6 Usos de suelo de ZT2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje		Prohibido
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	Permitido	
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	Permitido	
Energética	Permitido	
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 7 Normas Urbanísticas de Edificación ZT2

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

Artículo 15 Zona ZT3 Zona Típica con declaratoria del CMN sector 3.

Cuadro 8 Usos de suelo de ZT3

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda		Prohibido
Hogares acogida		Prohibido
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	Permitido	
Energética	Permitido	
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 9 Normas Urbanísticas de Edificación ZT3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente 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 16 Zona ZH1 Zona habitacional de muy baja densidad.**Cuadro 10 Usos de suelo de ZH1**

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje		Prohibido
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		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 11 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 17 Zona ZH2 Zona habitacional de baja densidad.**Cuadro 12 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		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 13 Normas Urbanísticas de Edificación ZH2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m ²)	1000
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente 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 18 Zona ZH3 Zona habitacional de densidad media baja.**Cuadro 14 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		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 15 Normas Urbanísticas de Edificación ZH3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m ²)	500
Coefficiente de ocupación de suelo	0,4
Coefficiente 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 19 Zona ZH4 Zona habitacional de densidad media**Cuadro 16 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		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 17 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 20 Zona ZH5 Zona habitacional de alta densidad.

Cuadro 18 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		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 19 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 21 Zona ZC Zona Centro.

Cuadro 20 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	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 21 Normas Urbanísticas de Edificación ZC

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m ²)	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 22 Zona ZCC Zona Centro cívico.**Cuadro 22 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 23 Normas Urbanísticas de Edificación ZCC

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m ²)	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	Prohibido
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	300

Artículo 23 Zona ZP Zona Patrimonial.**Cuadro 24 Usos de suelo de ZP**

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	Permitido	
Energética	Permitido	
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 25 Normas Urbanísticas de Edificación ZP

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

Artículo 24 Zona ZM Zona Mixta.**Cuadro 26 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		Prohibido
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 27 Normas Urbanísticas de Edificación ZM

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m ²)	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 calle Colón	Optativo
Antejardín frente a pasajes(m)	2
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	267

Artículo 25 Zona ZMT Zona Mixta Turística.**Cuadro 28 Usos de suelo de ZMT**

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 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 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 26 Zona ZEM Zona de equipamiento mixto con habitacional**Cuadro 30 Usos de suelo de ZEM**

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 31 Normas Urbanísticas de Edificación ZEM

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m ²)	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 27 Zona ZES Zona de equipamientos y servicios.

Cuadro 32 Usos de suelo de ZES

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida		Prohibido
Hospedaje		Prohibido
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 33 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 28 Zona ZE Zona de equipamiento exclusivo de salud Hospital

Cuadro 34 Usos de suelo de ZE

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 35 Normas Urbanísticas de Edificación ZE

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 29 Zona ZE-1 Zona de equipamiento exclusivo de salud Clínica**Cuadro 36 Usos de suelo de ZE-1**

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 37 Normas Urbanísticas de Edificación ZE-1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m ²)	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 30 Zona ZI Zona de infraestructura exclusiva

Cuadro 38 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 39 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 31 Zona ZEC Zona de cementerio**Cuadro 40 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 41 Normas Urbanísticas de Edificación ZEC

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m ²)	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 32 Zona ZPU Zona de parque urbano**Cuadro 42 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 43 Normas Urbanísticas de Edificación ZPU

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m ²)	3500
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 33 Zona ZAV Zona de equipamientos en área verde

Cuadro 44 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 45 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

Artículo 34 Monumentos Históricos y Zona Típica**Cuadro 46 Monumentos Históricos**

MH PUERTO VARAS		
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 edificación 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 35 Inmuebles de Conservación Histórica ICH**Cuadro 47 Inmuebles de Conservación Histórica**

ICH PUERTO VARAS			
Código	NOMBRE	DIRECCIÓN	ROL SII¹
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
ICH 5	SERVICIOS PUBLICOS	San José 282	37-1
ICH 6	ESTACION DE FERROCARRILES	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.

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

TÍTULO VI VIALIDAD ESTRUCTURANTE

Artículo 36 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		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Categoría OGUC	Observaciones
	Desde	Hasta	Existente	Proyectada		
Calle Sin nombre 1	Ricardo Neumann	Klenner		20	Colectora	Apertura
Camino el Trébol	Calle Sin nombre 1	Ricardo Neumann	11	20	Colectora	Ensanche ambos costados
Ricardo Neuman	Límite urbano poniente	Camino El Trébol	19	20	Colectora	Ensanche variable a ambos costados
	Camino El Trébol	Decher	20	20	Colectora	
Arturo Prat	Decher	190m al norte de calle Gramado	20	20	Colectora	
	190m al norte de calle Gramado	Gramado	16	20	Colectora	Ensanche variable a ambos costados
	Gramado	Del Salvador	14	20	Colectora	Ensanche costado oriente
San Martín	Klenner	Calle Sin nombre 1	14	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	Calle Sin nombre 1	Decher	12	15	Colectora	Ensanche variable a ambos costados
Klener	San Martín	220m al oriente de Calle sin nombre 4		15	Servicio	Apertura
	220m al oriente de Calle sin nombre 4	60m al oriente de Calle sin nombre 4		10	Servicio	Apertura
	60m al oriente de Calle sin nombre 4	Calle sin nombre 4		15	Servicio	Apertura
	Calle sin nombre 4	Estación	15	15	Servicio	
Calle Sin Nombre 2	Ricardo Neumann	Los Arrayanes		15	Servicio	Apertura
Los Arrayanes	Camino Los Alpes	San Martín	20	20	Servicio	
	San Martín	98m al oriente de calle nueva 3	10	15	Servicio	Ensanche ambos costados

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Categoría OGUC	Observaciones
	Desde	Hasta	Existente	Proyectada		
	98m al oriente de calle nueva 5	Klenner		15	Servicio	Apertura
Congreso Nacional	Calle Nueva 1	Pasaje	9	20	Colectora	Ensanche costado sur
	Pasaje	Calle Sin Nombre	9	15	Servicio	Ensanche costado sur
	Calle Sin Nombre	Lago Llanquihue	9	12	Servicio	Ensanche ambos costados
Presidente Patricio Aylwin Azocar	Lago Llanquihue	Pasaje sin nombre	8	15	Servicio	Ensanche ambos costado
	Pasaje sin nombre	120m al oriente de calle Lago Llanquihue		15	Servicio	Apertura
Decher	120m al oriente de calle Lago Llanquihue	Camino Los Alpes		15	Servicio	Ensanche ambos costados
	Camino Los Alpes	San Martin	20	20	Colectora	
	San Martin	Calle Nueva 3	15	15	Servicio	
	Calle Nueva 1	Ricardo Neumann	9	15	Servicio	Ensanche ambos costados
Tronador	Ricardo Neumann	Los Andes	8	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	Los Andes	Nueva Tres		20	Colectora	Apertura
Camino La Omma	Nueva Tres	80m al sur de Augusta Schwerter		20	Colectora	Apertura
	80m al sur de Augusta Schwerter	Calle sin nombre 5	15	20	20	Colectora
	Calle sin nombre 5	Calle sin nombre 9		20	Colectora	Apertura
	Calle sin nombre 9	Padre José Neudorfer		20	Colectora	Apertura
Estación	Decher	20m al sur de calle La Paz	20	20	Colectora	
	20m al sur de calle La Paz	Diego Portales	10	10	Servicio	
San Francisco	Estación	Del Salvador	10	20	Colectora	Ensanche ambos costado
	Del Salvador	Bandurrias		20	Colectora	
Padre José Neudorfer	Las Bandurrias	Calle Sin Nombre 5	16	20	Colectora	Ensanche costado oriente
	Calle Sin Nombre 5	Calle Nueva 14	20	20	Colectora	
Turismo	Klenner	Santa Rosa	6	15	Servicio	Ensanche ambos costados
Santa Rosa	Turismo	Gramado		15	Servicio	
	Gramado	Del Salvador	9	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	Del Salvador	85m al sur de calle Imperial	15	15	Servicio	
	85m al sur de calle Imperial	43m al norte de calle Ramon Ricardo Rosas		15	Servicio	Apertura
	43m al norte de calle Ramon Ricardo Rosas	Colon	15	15	Servicio	

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Categoría OGUC	Observaciones
	Desde	Hasta	Existente	Proyectada		
Gramado	Enlace Ruta 5 sur	Tronador	20	20	Colectora	
	Tronador	Lago Llanquihue	15	20	Colectora	Ensanche costado norte
	Lago Llanquihue	Del Salvador	20	20	Colectora	
	Del Salvador	Santa Rosa	11	20	Colectora	Ensanche alternado a ambos costados
Del Salvador	Granado	Santa Rosa	15	20	Colectora	Ensanche ambos costados
Calle Sin Nombre 3	La Marina	Paseo Dona Eva		15	Servicio	Apertura
Calle Sin Nombre 4	Decher	Klenner	15	15	Servicio	
Calle Sin Nombre 5	Calle Nueva 14	Calle Nueva 4		20	Servicio	Apertura
	Calle Nueva 4	Nicanor García		15	Servicio	Apertura
	Calle Nueva 14	Alfonso Bintrup	9	15	Servicio	Ensanche ambos costados
Calle Sin Nombre 9	Calle Nueva 14	Calle Nueva 4		15	Servicio	Apertura
Los Ciruelillos	Congreso Nacional	Gramado		20	Colectora	Apertura
	Gramado	Línea Vieja	12	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	Línea Vieja	Las Tías		20	Colectora	Apertura
	Las Tías	70m al norte de Calle Sin Nombre 5		15	Servicio	Apertura
	70m al norte de Calle Sin Nombre 5	Calle Sin Nombre 5		20	Colectora	Apertura
Nueva Tres	Los Ciruelillos	Rio Petrohue		20	Colectora	Apertura
	Rio Petrohue	36m al poniente de calle Doctor Felix Raimann Neumann	12 - 6	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	36m al poniente de calle Doctor Felix Raimann Neumann	San Ignacio		20	Colectora	Apertura
Augusta Schwerter	Los Ciruelillos	Dr. Felix Raimann	13	15	Servicio	Ensanche alternado a ambos costados
	Dr. Felix Raimann	San Ignacio	13	17	Servicio	Ensanche ambos costados
Colon	Augusta Schwerter	San Ignacio		10	Servicio	Apertura
	San Ignacio	Nicanor García	20	20	Colectora	
	Nicanor García	Federico Errazuriz	20	20	Colectora	Ensanche en algunos tramos costado sur
	Federico Errazuriz	Manuel Montt	20	20	Colectora	
	Manuel Montt	Los Colonos	18	20	Colectora	Ensanche alternado a ambos costados

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Categoría OGUC	Observaciones
	Desde	Hasta	Existente	Proyectada		
Dr. Felix Raimann	Del Salvador	Dr. Chistel Freeze		15	Servicio	Apertura
	Dr. Chistel Freeze	Nueva Tres		15	Servicio	
	Nueva Tres	Augusta Schwerter	13	15	Servicio	Ensanche costado poniente
	Camino La Omma	Alfonso Bintrup		15	Servicio	Apertura
San Ignacio	Del Salvador	Colón	15	15	Servicio	
	Colón	García Moreno	13	15	Servicio	Ensanche costado oriente
Alfonso Bintrup	García Moreno	Gnechen	12	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	Gnechen	Calquín	9	15	Servicio	Ensanche costado poniente
	Calquín	83m al sur de Calle Sin Nombre	7	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	83m al sur de Calle Sin Nombre	Padre José Neudorfer		15	Servicio	Apertura
Verbo Divino	San Ignacio	San Francisco	13	15	Servicio	
Imperial	San Francisco	Del Rosario	20	20	Colectora	
	Del Rosario	Reloncavi	15	15	Servicio	
	Reloncavi	Palena	13	15	Servicio	Ensanche costado norte
Manzanal	Santa Rosa	La Quebrada		20	Colectora	Apertura
	La Quebrada	Del Rosario	15	20	Colectora	
	Del Rosario	Los Ángeles		20	Colectora	Apertura
	Los Ángeles	Aconcagua	18	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	Aconcagua	Tronador	20	20	Colectora	
	Tronador	Calle Nueva	19	20	Colectora	Ensanche costado sur
	Calle Nueva	Antonio Varas	18	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	Antonio Varas	Eleuterio Ramírez		20	Colectora	Apertura
Del Rosario	Imperial	Manzanal	20	20	Colectora	
Aconcagua	Imperial	García Moreno	20	20	Colectora	
Palena	Imperial	Manzanal	15	15	Servicio	
Andrés Bello	San Ignacio	Santa Rosa		20	Colectora	
	Santa Rosa	Aconcagua	17	17	Servicio	
	Aconcagua	Maipo		20	Colectora	
	Maipo	Itata		20	Colectora	Apertura
	Itata	Reloncavi	17	17	Servicio	
	Reloncavi	Calle Nueva	15	15	Servicio	
Itata	Imperial	Manzanal	13	15	Servicio	Ensanche costado oriente
	Manzanal	Colon		15	Servicio	

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Categoría OGUC	Observaciones
	Desde	Hasta	Existente	Proyectada		
Del Puente	Aconcagua	Maipo	18	20	Colectora	Ensanche costado norte
	Maipo	Palena	20	20	Colectora	Ensanche costado sur
	Palena	Calle Nueva	18	20	Colectora	
	Calle Nueva	Antonio Varas	20	20	Colectora	
	Antonio Varas	Manzanal		20	Colectora	Apertura
Las Dalias	García Moreno	Calle sin nombre 9		20	Colectora	Apertura
	Calle sin nombre 9	Los Arrayanes		15	Servicio	Apertura
	Las Golondrinas	Calle Nueva 7		15	Servicio	Apertura
Los Arrayanes	Calle nueva 14	190m al poniente de calle Las Chilcas		20	Colectora	Apertura
Calle Nueva	Manzanal	Pasaje sin nombre	13	15	Servicio	Ensanche costado poniente
	Pasaje sin nombre	Colon	15	15	Servicio	
Nicanor García	Colon	Los Copihues	15	15	Servicio	
	Los Copihues	Lago Encantado	12	15	Servicio	Ensanche costado oriente
	Lago Encantado	Calle Sin Nombre 6	15	15	Servicio	
	Calle Sin Nombre 6	Centenario	12	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	Centenario	Calle Sin Nombre 8		20	Colectora	Apertura
Federico Errazuriz	Nicanor García	Colon	15	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	Colon	Eleuterio Ramírez	13	15	Servicio	Ensanche alternado en ambos costado
Manuel Montt	Del Puente	Colon	20	20	Colectora	
Antonio Varas	Costanera	Federico Errazuriz	15	15	Servicio	
Eleuterio Ramírez	Costanera	Caupolicán	15	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	Caupolicán	Federico Errazuriz		15	Servicio	Apertura
	Federico Errazuriz	Teobaldo Kuschel		15	Servicio	Ensanche alternado en ambos costados
	Teobaldo Kuschel	Nicanor García	12	15	Servicio	
	Eleuterio Ramírez	Los Colonos		15	Servicio	Apertura
Lago Encantado	Nicanor García	Centenario	12	20	Colectora	Ensanche ambos costados
Nicanor García	Colon	Calle sin nombre	15	15	Servicio	
	Calle sin nombre	Centenario	10	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	Centenario	Volcán Tolhuaca		20	Colectora	Apertura
Calle Sin nombre 6	Flamenco	Nicanor García		20	Colectora	Apertura
Caupolicán	Eleuterio Ramírez	Manuel Bulnes	11	20	Colectora	Ensanche ambos costados

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Categoría OGUC	Observaciones
	Desde	Hasta	Existente	Proyectada		
	Manuel Bulnes	200m al poniente de Los Colonos		20	Colectora	Apertura
	200m al poniente de Los Colonos	Los Colonos	14	20	Colectora	Ensanche costado sur
Traumen	Los Colonos	80m al poniente de calle Quillay		15	Servicio	Apertura
	80m al poniente de calle Quillay	140m al oriente de calle Quillay	12	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	140m al oriente de calle Quillay	Jardín del Mar		15	Servicio	Apertura
Los Colonos	Costanera	Santa Teresita	18	20	Colectora	Ensanche alternado en ambos costados
	Santa Teresita	Bahía Dora	20	20	Colectora	
	Bahía Dora	La Laja Tres Piedras	18	20	Colectora	Ensanche costado poniente
	La Laja Tres Piedras	Limite urbano sur	20	20	Colectora	Ensanche costado poniente
Centenario	Nicanor García	Lago Camelias	15	15	Servicio	
	Lago Camelias	Teobaldo Kuschel	13	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	Teobaldo Kuschel	80m al oriente de calle Los Colonos		15	Servicio	Apertura
	80m al oriente de calle Los Colonos	35m al oriente de calle Fernando Hoffman	20	20	Colectora	
	35m al oriente de calle Fernando Hoffman	Paseo Doña Eva		20	Colectora	Apertura
Centenario	Colon	Laguna Camute	20	20	Colectora	
	Laguna Camute	Calle Nueva 15	17	20	Colectora	Ensanche costado norte
	Calle Nueva 15	130m al norte de calle Nueva 9	20	20	Colectora	
	130m al norte de calle Nueva 9	Calle Nueva 9		20	Colectora	Apertura
	Calle Nueva 9	Calle sin nombre 7		15	Servicio	Apertura
Calle Sin Nombre 7	Jardín del mar	La Laja tres piedras		20	Colectora	Apertura
Vicente Pérez Rosales	Los Colonos	Centenario	18	20	Colectora	Ensanche costado sur
Paseo Doña Eva	Centenario	Limite urbano oriente	20	20	Colectora	
Jardín del Mar	Vicente Pérez Rosales	Calle sin nombre 7		15	Servicio	Apertura

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Categoría OGUC	Observaciones
	Desde	Hasta	Existente	Proyectada		
La Marina	Vicente Pérez Rosales	54m al norte de calle Vicente Pérez Rosales		15	Servicio	Apertura
	54m al norte de calle Vicente Pérez Rosales	85m al norte de calle Altue	12	15	Servicio	Ensanche costado poniente
	85m al norte de calle Altue	Calle sin nombre 3		15	Servicio	Apertura
Calle Sin Nombre 8	La Marina	Paseo Doña Eva		15	Servicio	Apertura
Del Estero	La Marina	Paseo Doña Eva		15	Servicio	Apertura
	Paseo Doña Eva	Los Flamencos	15	15	Servicio	
	Los Flamencos	Volcán Tolhuaca		15	Servicio	Apertura
Los Flamencos	Del Estero	Martin Pescador		20	Colectora	Apertura
	Martin Pescador	Calle Sin Nombre 6	8	20	Colectora	Ensanche ambos costados
Mirador Poniente	La Laja Tres Piedras	150m al poniente de Volcán Antillanca	14	15	Servicio	Ensanche costado sur
	150m al poniente de Volcán Antillanca	30m al oriente de calle Volcán Quetrupillán	15	15	Servicio	
	30m al oriente de calle Volcán Quetrupillán	Camino Lomas del Puerto	5	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	Camino Lomas del Puerto	320m al oriente de camino Lomas del Puerto		15	Servicio	Apertura
	320m al oriente de camino Lomas del Puerto	Calle Nueva 6		15	Servicio	Apertura
Volcán Antillanca	Mirador Poniente	Volcán Copahue	15	15	Servicio	Ensanche costado sur
	Volcán Copahue	La Laja tres piedras	13	15	Servicio	
Los Andes	Calle Nueva 1	Tronador		20	Colectora	Apertura
	Tronador	Camino Los Alpes	12	14	Servicio	Ensanche ambos costados
Camino Los Alpes	Los Arrayanes	Los Andes	19	20	Colectora	Ensanche alternado costado poniente
Calle Nueva 1	Limite urbano oriente	240m al oriente delimita urbano oriente		15	Servicio	Apertura
	240m al oriente delimita urbano oriente	Congreso Nacional		20	Colectora	Apertura
Calle Nueva 3	Los Arrayanes	Decher		15	Servicio	Apertura
Calle Nueva 4	Calle sin nombre 5	Centenario		15	Servicio	Apertura
Calle Nueva 5	Calle Nueva 9	Calle Nueva 8		15	Servicio	Apertura
Calle Nueva 6	Jardín de Mar	Calle Nueva 7		20	Colectora	Apertura
Calle Nueva 7	Calle nueva 6	Calle Nueva 9		20	Colectora	Apertura

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Categoría OGUC	Observaciones
	Desde	Hasta	Existente	Proyectada		
Calle Nueva 8	Calle nueva 5	Volcán Antillanca		15	Servicio	Apertura
Calle Nueva 9	Centenario	Calle sin nombre 7		20	Colectora	Apertura
Calle Nueva 10	Los Arrayanes	Limite urbano sur		20	Colectora	Apertura
Calle Nueva 11	Ricardo Neumann	Los Ciruelillos		20	Colectora	Apertura
Calle Nueva 12	Mirador oriente	La Laja tres piedras		15	Servicio	Apertura
Calle Nueva 13	Ricardo Neumann	Calle nueva 1		10	Servicio	Apertura
Calle Nueva 14	Calle sin nombre 5	Los Arrayanes		20	Colectora	Apertura
Calle Nueva 15	Centenario	Calle nueva 9		20	Colectora	Apertura
Calle Sin Nombre 8	Marina	Paseo Doña Eva		15	Servicio	
La Laja Tres Piedras	Centenario	Limite urbano oriente		15	Servicio	Ensanche ambos costado
Maipo	Manzana	Andrés Bello	17	20	Colectora	Ensanche alternados ambos costados
	Andrés Bello	Colon		20	Colectora	Apertura
Santiago	San Ignacio	45m al oriente de calle San Francisco	18	20	Colectora	
	45m al oriente de calle San Francisco	Santa Rosa		20	Colectora	Apertura
Volcán Tolhuaca	Del Estero	Centenario		20	Colectora	Apertura