

DS



PLAN
REGULADOR
COMUNAL
DE PUERTO
VARAS

ORDENANZA
LOCAL

TEXTO REFUNDIDO DE LA ORDENANZA LOCAL DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Basado en el Plan Regulador de Puerto Varas y su Ordenanza Local aprobados por Resolución N° 002 de fecha 09 de Enero de 1990, publicada en el Diario Oficial con fecha 08 de Marzo de 1990.

El presente documento incorpora las siguientes modificaciones:

- Resolución N° 0027 publicada en el Diario Oficial con fecha 03 de Diciembre de 1993
- Resolución N° 0102 publicada en el Diario Oficial con fecha 30 de Enero de 1997.
- Resolución N° 0024 publicada en el Diario Oficial con fecha 27 de Febrero de 1997.
- Resolución N° 0033 publicada en el Diario Oficial con fecha 04 de Abril de 1997.
- Resolución N° 0027 publicada en el Diario Oficial con fecha 18 de Abril de 1997.
- Resolución N° 0071 publicada en el Diario Oficial con fecha 17 de Febrero de 2000
- Resolución N° 4.712 publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de Diciembre de 2007

Actualización: Enero de 2009

Ricardo Matamala Montiel
Director de Obras Municipales

Capítulo III

DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

Artículo 7

Los siguientes términos tienen en esta ordenanza el significado que se expresa:

Porcentaje de ocupación de suelo

Es la relación porcentual entre la superficie edificada determinada en la forma que más adelante se expresa y la superficie total del predio, descontada de esta última las áreas declaradas de utilidad pública que puedan afectarlo por disposiciones de presente Plan Regulador.

La superficie edificada se determinará por la proyección del edificio sobre el terreno, descontando el 100% de la proyección de aleros, balcones y cubiertas en voladizo. Las terrazas y pavimentos exteriores no se contabilizarán.

Tampoco se contabilizarán para estos efectos los cobertizos u otras construcciones ligeras cubiertas y abiertas por dos o más lados, siempre que no excedan del 10 % de la superficie del terreno. El exceso sobre dicho porcentaje se contabilizará en un 50%.

Coefficiente de constructibilidad

Es la relación entre la cantidad total de metros cuadrados que se permite edificar en el predio, sobre el nivel del suelo natural, y la superficie de éste, descontando las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por disposición del presente Plan Regulador.

Edificación aislada

Es aquella que se construye separada de los deslindes, emplazadas por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre distanciamiento que determina la presente ordenanza, y a las normas sobre rasantes que establece la ordenanza general de construcciones y urbanización.

Edificación pareada

Es la que corresponde a dos edificaciones que se construyen simultáneamente, o diferidas en el tiempo, emplazada a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo.
Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para edificación aislada.

Edificación continua

Es la que se construye simultáneamente o diferida en el tiempo, emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada y con la altura que establece el presente Plan Regulador.

Artículo 8

Rasantes, distanciamientos y normas especiales.

En lo que respecta a rasantes y distanciamientos, se estará a los establecido en el artículo 2.6.3 de ordenanza general de urbanismo y construcciones (D.S. N° 47 de V.y U. De 1992)

No obstante lo anterior, en todos los edificios que se enfrenten las vías que se señalan más adelante, cualquiera que sea la zona que las afecte, permitirá adicionalmente a las alturas máximas de edificación fijadas por las Normas Específicas de cada zona o determinadas según sus rasantes, el uso de entretechos que se generen, pudiendo habilitarse como mansardas con fines residenciales, oficinas o talleres menores.

Las vías donde se admitirán las normas precedentes definidas serán aquellas que estan establecidas en el N° 01 de la ordenanza especial de tratamiento de fachadas y son las siguientes:

	V I A	T R A M O
01	Avda. Costanera	entre Santa Rosa – V. Pérez Rosales
02	Santa Rosa	entre Klenner – Imperial
03	Av. Vicente Pérez Rosales	entre Bío-Bío – Límite urbano
04	Imperial	entre San Francisco - Bío-Bío
05	Bellavista	entre Klenner – Decher
06	Estación	entre Klenner – Portales
07	San Francisco	entre Portales - Límite urbano
08	San Pedro	entre San José – Del Salvador
09	San Bernardo	entre San José – Del Salvador
10	San Ignacio	entre Del Salvador – Verbo Divino
11	Doctor Otto Bader	entre Del Salvador – Cerro Calvario
12	Camino Alerce	entre v. Pérez Rosales – Límite Urbano
13	Klenner	entre Santa Rosa – Estación
14	Decher	entre Arturo Prat – Bellavista
15	Arturo Prat	entre Decher – Del Salvador
16	Purísima	entre Del Salvador – Verbo Divino
17	San José	entre Avda. Costanera – Del Salvador
18	Del Salvador	entre Avda. Costanera – Límite urbano
19	Verbo Divino	entre San Francisco – San Ignacio
20	Turismo	entre Klenner – Santa Rosa
21	La Paz	en toda su extensión

Artículo 9

Adosamientos

En esta materia se estará a las normas establecidas en el artículo 478 de la ordenanza general de construcciones y urbanización (actual 2.6.2 del D.S N° 47 V. Y U.). Los distanciamientos mínimos de los adosamientos a la línea de edificación, se establecen en el artículo 20 de la presente ordenanza.

Artículo 10

Cierros exteriores

Los sitios erizos deberán disponer de un cierro que no sea de carácter provisorio que eviten se utilicen como botaderos de basura y escombros y cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales.

Cuando se consulten cierros en los sitios ya edificados o por edificarse, éstos no podrán ser contrarios a su propósito de dar privacidad y protección, debiendo aprobar sus características la Dirección de Obras Municipales. La altura máxima de los cierros exteriores será de 1.80m.

Los cierros en esquina deberán formar los ochavos previstos en los artículos 2.5.3;2.5.4;2.5.5;2.5.6 y 2.5.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 11

Antejardines

Se exigirá en toda construcción, reconstrucción, alteración y ampliación que se emplace dentro de una cuadra donde el 50% o mas de su longitud ya disponga de antejardines.

Respecto a la profundidad del antejardín se estará a los dispuesto en el artículo 20 de la presente Ordenanza.

En los planos de loteos superiores a 1 há., habrá libertad para establecer o no antejardines cuando estos no hayan sido establecidos en el Plan Regulador.

Artículo 12

Estacionamientos

En toda construcción será obligatorio consultar dentro del predio que genera la obligación, el número de estacionamiento que establece el presente artículo. Sin embargo, en virtud de los establecido en el artículo 2.4.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los estacionamientos se podrán establecer en un predio ubicado en otro sector de la ciudad, a una distancia no superior a los 300m. Entre uno y otro acceso, considerándose en todo omento los espacios necesarios para personas discapacitadas; debiendo darse cumplimiento integralmente a las demás exigencias establecidas en el señalado artículo.

No obstante, las viviendas sociales estarán exentas de la obligación de estacionamientos.

Los estacionamientos deberán tener las dimensiones libres mínimas de 2.50m. de ancho y 5.20m. de largo,, aceptándose un máximo de 5 % de pendiente. Los centros de reparación y servicios automotor y las áreas o recintos públicos o privados que originen el paso permanente o masivo de vehículos por la acera, deberán cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 2.4.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Cada estacionamiento deberá tener libre acceso y salida a un espacio libre de uso público.

Las ramas de acceso y salida de estacionamientos situados a distinto nivel de la calzada deberán consultar, dentro del terreno particular a partir de la línea oficial, un tramo horizontal a nivel de acera, de una profundidad no inferior a 5m. En el evento que ello no sea posible, se podrán consultar sistemas mecanizados en base a montacargas, desde el cual se podrá acceder directamente a la acera, exigiéndose sistemas de aviso acústicos o luminosos a los peatones.

Los accesos de los estacionamientos, tanto de edificios de cualquier naturaleza como los de predios individuales, no podrán modificar las características peatonales de las aceras, ni disminuir su ancho, debiendo contar en forma previa con la autorización respectiva del SERVIU Xa. Región.

En cumplimiento al artículo 2.4.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuando en un predio se contemple el emplazamiento de un número de estacionamientos superior a 100 unidades, deberá acompañarse a la solicitud de permiso, un estudio que evalúe el impacto sobre la vialidad circundante. La Dirección de Obras Municipales podrá, sobre esta base, exigir modificaciones al proyecto. Lo de este artículo se aplicará también cuando el número de unidades sea superior a 50 y la entrada o salida se verifique desde o hacia alguna vía de considerada como estructurante.

Para la aplicación de la tabla de cálculo de la presente Ordenanza Local, se entenderá que las superficies indicadas corresponden a m² edificados.

La cantidad mínima de estacionamientos exigibles para toda activada de cualquier tipo y escala se determinará la siguiente tabla de cálculo:

Uso de suelo	Zonas	Exigencias mínimas
VIVIENDA		
	H-1	1 por vivienda
	H-1 ^a	1 por vivienda
	H-1b	1 por vivienda
	H-2	0.25por vivienda
	H-3	1 por vivienda
	C	1 por vivienda
	T;T1;T1a	1 por vivienda
SALUD		
	H-1	1 por vivienda
	H-1 ^a	1 por vivienda
	H-1b	1 por vivienda
	H-2	0.25por vivienda
	H-3	1 por vivienda
EDUCACIÓN		
	H-1	1 cada 150 alumnos
	H-1 ^a	1 cada 150 alumnos
	H-1b	1 cada 150 alumnos
	H-2	1 cada 150 alumnos
	H-3	1 cada 80 alumnos
	C	1 cada 80 alumnos
	T;T1;T1a	1 cada 80 alumnos

Uso de suelo	Zonas	Exigencias mínimas
Seguridad		
	H-1	Según normas de cada Servicio
	H-1a	Según normas de cada Servicio
	H-1b	Según normas de cada Servicio
	H-2	Según normas de cada Servicio
	H-3	Según normas de cada Servicio
	C	Según normas de cada Servicio
	T;T1;T1a	Según normas de cada Servicio
Culto		
	H-1	1 de cada 150 m2
	H-1a	1 de cada 150 m2
	H-1b	1 de cada 150 m2
	H-2	1 de cada 150 m2
	H-3	1 de cada 150 m2
	C	1 de cada 100 m2
	T;T1;T1a	1 de cada 100 m2
Cultura		
	H-1	1 de cada 150 m2
	H-1a	1 de cada 150 m2
	H-1b	1 de cada 150 m2
	H-2	1 de cada 150 m2
	H-3	1 de cada 150 m2
	C	1 de cada 100 m2
	T;T1;T1a	1 de cada 100 m2
Organización Comunitaria		
	H-1	Sin exigencias
	H-1a	Sin exigencias
	H-1b	Sin exigencias
	H-2	Sin exigencias
	H-3	Sin exigencias
	C	1 de cada 100 m2
	T;T1;T1a	1 de cada 100 m2

Uso de suelo	Zonas	Exigencias mínimas
Deportes		
	H-1	1 cada 50 espectadores
	H-1a	1 cada 50 espectadores
	H-1b	1 cada 50 espectadores
	H-2	1 cada 50 espectadores
	H-3	1 cada 50 espectadores
	C	1 cada 50 espectadores
	T;T1;T1a	1 cada 25 espectadores
Esparcimiento y turismo		
	H-1	1 cada 5 pers. de capacidad
	H-1a	1 cada 5 pers. de capacidad
	H-1b	1 cada 5 pers. de capacidad
	H-2	1 cada 5 pers. de capacidad
	H-3	1 cada 5 pers. de capacidad
	C	1 cada 5 pers. de capacidad
	T;T1;T1a	1 cada 5 pers. de capacidad
Comercio Minorista		
	H-1	1 de cada 90 m2
	H-1a	1 de cada 90 m2
	H-1b	1 de cada 90 m2
	H-2	1 de cada 90 m2
	H-3	1 de cada 90 m2
	C	1 de cada 90 m2
	T;T1;T1a	1 de cada 90 m2
Servicios Públicos		
	H-1	1 de cada 150 m2
	H-1a	1 de cada 150 m2
	H-1b	1 de cada 150 m2
	H-2	1 de cada 100 m2
	C	1 de cada 80 m2

Uso de suelo	Zonas	Exigencias mínimas
Servicios Profesionales		
	H-1	1 cada 100m2
	H-1a	1 cada 100m2
	H-1b	1 cada 100m2
	H-2	1 cada 100m2
	H-3	1 cada 100m2
	C	1 cada 50m2
Actividades Productivas		
- Industria	H-2	1 cada 150 m2
- Talleres	H-1	1 cada 100 m2
	H-2	1 cada 150 m2
- Almacenamiento	H-1	1 cada 100 m2
	H-2	1 cada 150 m2
- Estab. Impacto Similar	H-2	1 cada vehic. de capacidad
	C	1 cada vehic. de capacidad
- Servicios Artesanales	H-1	Sin exigencias
	H-1a	Sin exigencias
	H-2	Sin exigencias
	C	Sin exigencias

Las obligaciones consignadas en el presente artículo no serán exigibles en edificaciones nuevos y/o cambios de destinos del total o parte de él, para equipamientos a escala comunal y vecinal de : esparcimiento y turismo: Restaurantes, Fuentes de Soda; Comercio Minorista: Centros Comerciales, Locales Comerciales; Servicios Profesionales: Oficinas en General y Bancos; ubicados dentro de la Zona C, Siempre que concurra a los menos uno de los siguientes requisitos:

- a) que el predio en cuestión tengo una superficie igual o inferior a 375 m2;
- b) que tenga un frente igual o inferior a 15 m.:
- c) cuando la profundidad del predio sea igual o inferior a 13 m.

Artículo 13

Edificios de equipamiento

Todo espacio destinado a equipamiento deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la legislación vigente y deberá emplazarse de acuerdo a las disposiciones sobre actividad en el suelo urbano que establezca el presente plan regulador.

Se deberá procurar que el emplazamiento de edificios con afluencia masiva de público no provoque impactos negativos, tanto en el tránsito vehicular de las vías que enfrentan, como en la calidad ambiental de la respectiva zona.

Artículo 14

Bienes nacionales de uso público

En las áreas de uso público, como son las vías, playas, (definidas de conformidad al D.F.L. N° 340 de 1960) y áreas verdes, existentes o que se formen en el futuro, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como kioscos, embarcaderos, fuentes de agua, juegos infantiles, y otras similares según corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por el Director de Obras Municipales.

Definiciones:

Marquesina: Se define como una estructura cubierta longitudinal, abierta por un lado y autosoportante, suspendida sobre las aceras de una vía sancionada como bien nacional de uso público a una altura equidistante del nivel del suelo; cuya finalidad es proteger a los peatones de las inclemencias de la lluvia, asoleamiento y viento, facilitando las actividades que éste realiza en un área céntrica de comercio y servicios.

Portales: se define como portal un pasaje cubierto longitudinal construido sobre las aceras de una vía sancionada como bien nacional de uso público a una altura equidistante del nivel del suelo, abierto por un lado y formado por una arcada o columnatas; destinado a la circulación peatonal, cuya principal función es proteger a los peatones de las inclemencias de la lluvia, viento asoleamiento, etc., facilitando las actividades que éste realiza en un área céntrica de comercio y servicios.

Características y exigencias de construcción

Este tipo de estructura – portal y/o marquesina -, será exigida exclusivamente en los tramos de las vías que individualizan más adelante, insertas en la Zona C contemplada en el artículo 21 de la ordenanza local vigente, cuyos proyectos autoriza expresamente la dirección de obras, y se entenderán como normas complementarias a la actual ordenanzas de fachadas y zona típica de puerto varas en los sectores en que ella sea vigente.

Para todos los efectos estas estructuras – portales -, se entenderán como autosoportantes y solidarias con la edificación adyacente impidiéndose todo uso o actividad de cualquier índole sobre y bajo su cubierta, que ponga en peligro su estabilidad.

Asimismo, queda prohibido el uso de los pórticos o columnatas para exhibir propaganda de cualquier tipo o apoyar o colgar mercadería. No obstante esto, con la autorización expresa del municipio se podrá emplear parte del espacio cubierto, sin que entorpezca la libre circulación, con la colocación de mesas, sillas u otros elementos similares de carácter transitorio y/o esporádico para la atención de público, en caso de heladerías, gelaterías, fuentes de soda o similares.

Las exigencias técnicas en las cuales se deben enmarcar los proyectos de portales, ya sea en zonas en que es obligatorio su inclusión o solicitadas por un particular, serán las siguientes:

- a) Cubierta:**
 - Tejuela de madera
 - Plancha de fierro galvanizado
 - Otra expresamente autorizada por dirección de obras municipales.

- b) Estructura de cubierta:**
 - Madera.

- c) Elementos soportantes:**
 - Pilar de madera de sección no inferior a 6” x 6”

- d) Elementos de antetecho:**
 - De madera.

- e) Revestimiento de piso:**
 - Cerámica y/o baldosas de color.
 - Radier afinado a color.
 - Hormigón gravillado.
 - Adoquines de piedra, u hormigón.

- f) Iluminación artificial:**
 - Focos simples directos.
 - Luz tipo fluorescente.
 - Luces especiales de fantasía.
 - Otras soluciones.

- g) Color:**
 - El color de todas las estructuras será el que permita destacar el aspecto natural de las maderas, permitiéndose a los más matices opacos de tonos cafés claros y oscuros.

La altura piso-cielo raso mínima y máxima en que se situarán estas estructuras serán de 2,8 m y 3,5 m respectivamente debiendo darse una pendiente mínima de 35% de cubierta. El empalme entre un tramo y otro de portal debe ser adecuado en el desfase vertical que se produzca entre una estructura y otra, de tal manera que se mantenga la armonía, el aspecto estético y una estabilidad asegurada.

La profundidad o ancho máximo de la marquesina y/o portal no podrá ser superior al 70% del ancho de la acera respectiva, debiendo cautelarse que la postulación eléctrica y señales de tránsito en general, queden convenientes emplazadas, seguras y visibles. No

obstante ello, en el caso de edificios en altura de diseños irregulares, se deberá considerar con extremo cuidado que la instalación de la marquesina y/o portal no entorpezca en forma grave el accionar de bomberos en el caso de un siniestro.

Se dará especial solución al escurrimiento de aguas lluvias, las que deberán ser canalizadas desde la cubierta hasta una altura no superior a 10 cm de la superficie de la acera correspondiente a lo largo de una columna o pilar, desde donde podrá vaciar hacia la calzada a través de una pileta; o en su defecto, revertir las aguas hacia el plano de la fachada canalizándolas hasta el nivel de acera haciéndolas escurrir bajo éstas, hasta la calzada, mediante elementos de PVC, metálicos u otro diseñado para tal fin.

Las presentes normas se aplicarán en las vías y tramos que se individualizan en la siguiente lista:

Calle	Tramo	Tipo Estructura
San Francisco	Entre Pío Nono y Portales	Portal
Del Salvador	Entre Ignacio y Costanera	Portal
San José	Entre vía Férrea y Costanera	Portal
San Bernardo	Entre Del Salvador y Portales	Portal
San Pedro	Entre Del Salvador y Portales	Portal
Santa Rosa	Entre Del Salvador y Portales	Portal
Walker Martínez	Entre San Bernardo y Costanera	Portal
San Juan	Entre Del Salvador y San José	Portal

En el resto de las calles pertenecientes a la Zona C, sólo se exigirán marquesinas, cuyas características se enmarcan en las condiciones establecidas en el presente artículo, debiendo ser aprobados los proyectos en forma previa por la dirección de obras municipales.

Artículo 15

Urbanización

La aprobación de proyectos de urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, de agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcción y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción y, además, por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización, y de los servicios respectivos.

Artículo 16

Edificación en predios existentes

Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies y frentes mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

Artículo 17

Construcción en terrenos de alta pendiente

Para construir en terrenos con pendientes entre 30% y 50% inclusive, se deberá acompañar al proyecto que se presente a la dirección de obras municipales, un informe de mecánica de suelos expedito por una institución de control de calidad reconocida por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, donde se indique la capacidad de soporte del terreno, expresada en kg/cm², la profundidad a que éste se encuentra, la estratigrafía del terreno y un pronunciamiento respecto a la inexistencia de riesgos de deslizamientos y aluviones que puedan afectar el terreno. Además se acompañará una memoria y planos de cálculo de las fundaciones, confeccionado por un ingeniero civil.

CAPITULO IV
DEFINICIÓN DE MACRO-AREAS, ZONIFICACION,
USO DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS

Párrafo 1. Macro – áreas

Artículo 18

El plan regulador comprende las siguientes áreas, atendiendo a su grado de consolidación:

- Areas consolidadas
- Areas de extensión urbana
- Areas especiales

Los límites de estas áreas y sub-áreas se grafican en el plano y sus respectivos contenidos se atenderán a las siguientes especificaciones:

Areas consolidadas:

Son las áreas urbanas que cuentan efectivamente con urbanización completa, entendiéndose por tal la que ha capacitado al suelo para ser dividido y para recibir edificación, debidamente conectada a las redes de los servicios de utilidad pública, o que cuenten con otro sistema autorizado por la legislación vigente.

Los límites exteriores de estas áreas se denominan “límites de consolidación”

Areas de extensión urbana:

Son las áreas planificadas externas las áreas consolidadas, capaces de recibir el crecimiento en extensión previsto para el centro poblado en los próximos 30 años siguientes a la aprobación del Plan Regulador.

Areas específicas:

Son las áreas planificadas que, en razón de su especial destino o naturaleza están sujetas a restricciones de diverso grado en cuanto a su urbanización y edificación, tales como orillas de lago, grandes parques, zonas de protección ecológica, quebradas, etc.

Párrafo 2. Zonificación.

Artículo 19

El área urbana está conformada por las siguientes zonas, graficadas en el Plano:

H-1

H-1a

H-2

H-3

C

T

T-1

T-1a

R-1 Resguardo de terrenos de playa del Lago Llanquihue

R-2 Alto riesgo para asentamientos humanos

R-3 Protección de trazados ferroviarios

R-4 Protección de instalaciones de Agua Potable

R-5 Preservación de parques

R-6 Protección de vertientes y cauces naturales de agua

Párrafo 3. Usos de suelo y normas específicas.

Artículo 20

Tipologías de usos de suelo

Para efectos de la presente ordenanza se reconoce la siguiente tipología básica de usos de suelo:

- a) Vivienda
- b) Equipamiento
- c) Actividades Productivas
- d) Transporte

Constituyen **equipamiento** los terrenos y edificios destinados a:

- Salud
- Educación
- Seguridad
- Culto
- Cultura
- Organización Comunitaria
- Areas Verdes
- Deportes
- Esparcimiento y turismo
- Comercio minorista
- Servicios publicos
- Servicios profesionales

Según el ámbito de acción del equipamiento, éste se clasifican en:

- Equipamiento de escala regional e interurbana
- Equipamiento de escala comunal
- Equipamiento de escala vecinal

Conforme a los conceptos anteriormente expresados, los diversos elementos de equipamiento se clasifican de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	ESCALA REGIONAL E INTERURBANA	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
Salud	Hospitales Clínicas	Clínicas Postas	Dispensarios Consultorios
Educación	Universidades	Liceos Academias Institutos Colegios	Escuelas Básicas Jardines infantiles Parvularios
Seguridad	Bases militares Cuarteles Cárceles Retenes	Comisarías Tenencias Bomberos	Retenes
Culto	Catedrales Templos Santuarios	Templos Parroquias	Capillas
Cultura	Museos Bibliotecas Salas de concierto Teatros Auditórium Zoológicos Jardines Botánicos	Bibliotecas Salas de concierto Auditórium Teatros Casas de Cultura	Bibliotecas
Org. Comunitaria		Juntas de Vecinos	Juntas de Vecinos Centros de madres Centros Sociales
Areas verdes	Parques nacionales Santuarios de la naturaleza Grandes Parques	Parques Plazas	Plazas Jardines Juegos Infantiles
Deportes	Grandes estadios Canchas Centros deportivos Medialunas Coliseos	Estadios Canchas Piscinas Centros deportivos Gimnasios	Canchas
Esparcimiento y turismo	Hipódromos Circos Clubes sociales Parques de entretenición Zonas de picnic Hoteles Moteles Casinos	Teatros Cines Clubes sociales discotecas Restaurantes Quintas de recreo Hosterías	Cines Jgos. Electrónicos Bares Fuentes de soda

		Moteles Hospederías Residenciales	
--	--	---	--

TIPO	ESCALA REGIONAL E INTERURBANA	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
Comercio minorista	Centros comerciales Supermercados Grandes tiendas Terminales de distribución	Centros comerciales Mercados Supermercados Ferias libres Locales comerciales Servicentros Playas y edificios de estacionamiento	Locales comerciales Ferias libres Playas de estacionamiento
Servicios públicos	Servicios de utilidad pública Servicios de la administración pública	Municipios Juzgados Correos Telégrafos Servicios de utilidad pública	Correos
Servicios profesionales	Oficinas en general Bancos	Oficinas en general Bancos	

Se considerarán **Actividades Productivas** las que se definen a continuación:

Industrias:

Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se realizan actividades de producción, extracción, procesamiento y /o transformación de productos finales, intermedios o insumos, para lo cual se emplean más de 10 personas.

Talleres:

Predios, recintos, construcciones y/o edificios en que se desarrollan las actividades antes señaladas para las industrias, o parte de ellas como montajes y/o reparaciones, etc, ocupando para ello no más de 10 personas, salvo panaderías y similares.

Almacenamiento:

Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se hace acopio o bodegaje de cualquier tipo de productos.

Establecimiento de impacto similar:

Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se realizan actividades de venta de maquinarias; de materiales de construcción; de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos; los depósitos de vehículos, y terminales de transporte y las bombas de bencina y centros de servicio automotriz, entendiéndose por este último aquel local destinado al expendio de bencinas, petróleos Diesel, parafina, lubricantes y otros productos de similar naturaleza para vehículos motorizados y que preste servicios de lavado, lubricación, revisión o mantención de vehículos; o bien que sólo presta estos últimos servicios mencionados.

Servicios artesanales:

Establecimientos donde se desarrollan artesanías u oficios menores sin perjuicio del uso residencial, tales como peluquerías, sastrerías, gasfiterías, reparadoras de calzado, pastelerías, etc.

Las actividades productivas se clasifican, para efectos del presente Plan Regulador en:

Inofensivas:

Aquellas que no producen daños o molestias a la comunidad (personas y/o entorno)

Molestas:

Aquellas cuyo proceso de extracción, tratamiento de insumos, fabricación o almacenamiento de materias primas o productos finales puede ocasionalmente causar daños a la salud o a la propiedad y que normalmente quedan circunscritos al predio de la propia instalación, o bien, aquellas que pueden atraer moscas o roedores, producir ruidos o vibraciones, provocar excesivas concentraciones de tránsito o estacionamiento en las vías de uso público, causando con ello molestias que se prolonguen a cualquier período del día o de la noche.

Insalubres:

Aquellas que por su destinación o por las operaciones o procesos que en ella se practican dan lugar a desprendimiento, emanaciones, trepidaciones, etc., que pueden llegar a alterar el equilibrio del medio ambiente por el uso desmedido de la naturaleza o por la incorporación a la biosfera de sustancias extrañas, que perjudiquen directa o indirectamente la salud humana u ocasionen daños a los recursos agrícolas, forestales, pecuarios, piscícolas, etc.

Peligrosas:

Aquellas que por la índole eminentemente peligrosa, explosiva o nociva de sus procesos, materias primas, productos intermedios o finales, pueden llegar a causar daños de carácter catastrófico a la salud o a la propiedad, en un radio que excede considerablemente los límites del propio predio.

La clasificación de los actividades productivas en inofensivas, molestas, insalubres o peligrosas, será efectuada por la autoridad sanitaria pertinente, de conformidad a los dispuesto por el artículo 83 del Código Sanitario, D.F.L. N° 725 de 1968, del Ministerio de Salud Pública, modificado por la Ley 18.796 publicada en el Diario Oficial del 24 de Mayo de 1989.

Queda prohibida la instalación de actividades productivas peligrosas y/o insalubres dentro de los límites urbanos.

Respecto a la Vialidad y Transporte, estos se entienden un uso de suelo siempre permitido. No obstante, los espacios destinados a actividades complementarias a la vialidad, tales como estaciones ferroviarias, rodoviarias, depósitos de buses, etc., se detallarán cuando corresponda en las distintas zonas que se detallan en el artículo 21 siguiente.

Artículo 21

Usos de suelos y normas específicas

A las zonas individualizadas en el artículo 18 de esta Ordenanza, se les asigna los usos de suelos y normas específicas de subdivisión predial y edificación que a continuación se indican:

Zona H – 1

A) Usos permitidos

- Vivienda

- Equipamiento de:

a) Escala regional: Salud, culto, cultura, , esparcimiento y turismo,

b) Escala comunal: Salud, educación, culto, cultura, organizaciones comunitarias, áreas verdes deportes, esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios públicos y servicios profesionales.

c) Escala vecinal: Salud, educación, culto, cultura, deportes, esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios públicos y servicios profesionales.

- Actividades productivas de:

a) talleres.

b) almacenamientos

c) servicios artesanales

-Actividades complementarias a la vialidad :

a) estaciones y terminales ferroviarios.

b) rodoviarios

c) depositos de buses

B) Usos prohibidos

- Todos los no señalados como permitidos.

C) Normas específicas

c.1 Superficie predial mínima

-vivienda y equipamiento

300m²

- almacenamiento

600m²

c.2 Frente predial mínimo

15 m

c.3 Coeficiente de ocupación máximo de suelo

0,5

c.4 Coeficiente máximo de constructibilidad

0,9

c.5 Sistema de agrupamiento

Aislado, Pareado

c.6 Altura máxima para la edificación aislada y pareada sin perjuicio del cumplimiento sobre rasantes y distanciamientos establecidos en el Art. 463 de la

6m

Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones,
(actual Art. 2.6.3 del D.S N° 47 V.y U)

- | | |
|--|-----|
| c.7 Antejardín: distancia mínima | 3m |
| no obstante , en los predios que enfrentan a Avda. Colon
el antejardín sera optativo .En caso de optarse
por el tendra minimo de 3m. | |
| c.9 Adosamiento: distancia mínima a la línea de edificación | 7 m |

Zona H – 1 a

A) Usos permitidos

- Vivienda

- Equipamiento de:

a) Escala regional: Salud, educación, culto, cultura, deportes, esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios públicos y servicios profesionales.

b) Escala comunal: Salud, educación, culto, cultura, deportes, esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios públicos y servicios profesionales.

c) Escala vecinal: Salud, educación, culto, cultura, deportes, esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios públicos y servicios profesionales.

- Actividades productivas de:

d) servicios artesanales.

B) Usos prohibidos

- Todos los no señalados como permitidos.

C) Normas específicas

c.1 Superficie predial mínima	300 m ²
c.2 Frente predial mínimo	10 m
c.3 Coeficiente de ocupación máximo de suelo	0,75
c.4 Coeficiente máximo de constructibilidad	3,0
c.5 Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado Continuo.
c.6 Profundidad y altura máxima de la faja continua	75% hasta

Se permitirá edificación aislada sobre la faja continua, sin perjuicio del cumplimiento sobre rasantes y distanciamientos establecidos en el Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.

Para estos efectos la rasante se aplicará en el perímetro de la edificación continua, en los costados y contrafrente, desde la altura máxima permitida; en el frente del predio, se aplicará a nivel de la calzada desde el eje de la calle o en el eje del bandejón central si este sirviera de separación entre dos vías.

c.7 Altura máxima de edificación	12 m o 4 pisos
Sin perjuicio del cumplimiento sobre rasantes y distanciamientos establecidos en el Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S N° 47 (V. y U.) de 1992.	
c.8 Antejardín: distancia mínima	3 m
c.9 Adosamiento: distancia mínima a la línea de edificación	7 m

Zona H – 1 b

A) Usos permitidos

- Vivienda

- Equipamiento de:

- a) Escala regional: Salud, educación, culto, cultura, deportes, esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios públicos y servicios profesionales, áreas verdes, seguridad, organizaciones comunitarias.
- b) Escala comunal: Salud, educación, culto, cultura, deportes, esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios públicos y servicios profesionales, áreas verdes, seguridad, organizaciones comunitarias.
- c) Escala vecinal: Salud, educación, culto, cultura, deportes, esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios públicos y servicios profesionales, áreas verdes, seguridad, organizaciones comunitarias.

B) Usos prohibidos

- Todos los no señalados como permitidos.

C) Normas específicas

c.1 Superficie predial mínima	300 m ²
c.2 Frente predial mínimo	15 m
c.3 Porcentaje de ocupación máximo de suelo	0,60
c.4 Coeficiente máximo de constructibilidad	2,5
c.5 Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado
c.6 Altura máxima de edificación	15 m o 5 pisos
Sin perjuicio del cumplimiento sobre rasantes y distanciamientos establecidos en el Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.	
c.7 Antejardín: distancia mínima	3 m
c.8 Adosamiento: Distancia mínima a la línea de edificación	5 m

En todo lo que referente a exigencias de estacionamientos, aplíquese a esta Zona las disposiciones establecidas para la Zona H – 1, contenidas en el Artículo 21 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal vigente.

Zona H – 2

A) Usos permitidos

- Vivienda

- Equipamiento de:

- a) Escala regional: Salud.
- b) Escala comunal: Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes, esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales,
- c) Escala vecinal: Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes, esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios públicos.

- Actividades productivas inofensivas de:

- a) industrias
- b) talleres
- c) almacenamientos
- d) establecimientos de impacto similar
- e) servicios artesanales

B) Usos prohibidos

- Todos lo no señalados como permitidos.

C) Normas específicas

- c.1 Superficie predial mínima
 - Vivienda y equipamiento 160 m²
 - Industria y Almacenamiento 500 m²
 - c.2 Frente predial mínimo
 - Vivienda y equipamiento 8 m
 - Industria y Almacenamiento 15 m
 - c.3 Porcentaje de ocupación máximo de suelo 60%
 - c.4 Coeficiente máximo de constructibilidad 1
 - c.5 Sistema de agrupamiento Aislado, Pareado Continuo.
 - c.6 Profundidad máxima de la faja continua 50%
 - c.7 Altura máxima de la faja continua 6 m
- Si se opta por altura menor, se permitirá edificación aislada sobre la faja continua, la cual se regirá conforme a lo establecido en el Art. 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización acerca de rasantes y distanciamientos (actual Art. 2.6.3 del D.S N° 47 V. y U).

c.8 Altura máxima de edificación para el sistema asilado y pareado sin perjuicios del cumplimiento sobre rasantes y distanciamientos establecidos en el Art. 497 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización (actual Art. 2.6.3 de la O.G.U.C.).	6 m
c.9 Antejardín mínimo No obstante, en los predios que enfrentan a Avda. Colón, el antejardín será optativo. En caso de optarse por él, tendrá un mínimo de 2 m.	2 m
c.10 Adosamiento: Distancia mínima a la línea de edificación	7 m

Zona H – 3

A) Usos permitidos

- Vivienda

- Equipamiento de:

- a) Escala comunal: Educación , seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, areas verdes, deportes, esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios profesionales,
- b) Escala vecinal: Educación , seguridad, culto, areas verdes, servicios públicos.

B) Usos Prohibidos

- Todos los no señalados como permitidos.

C) Normas específicas

c.1 Superficie predial mínima	1.000 m ²
c.2 Frente predial mínimo	25 m
c.3 Porcentaje de ocupación máximo de suelo	25%
c.4 Coeficiente máximo de constructibilidad	0,5
c.5 Sistema de agrupamiento	Aislado
c.6 Altura máxima de edificación	6 m
c.7 Antejardín mínimo	
Para los predios que enfrentan la Ruta 225:	10 m
Para los predios que enfrentan otra vía:	3 m
c.8 Adosamiento:	
Distancia mínima a la línea de edificación	30 m

Zona C

A) Usos permitidos

- Vivienda
- Equipamiento de:
 - a) Escala regional: Salud, educación, culto, esparcimiento y turismo, servicios públicos.
 - b) Escala comunal: Educación, seguridad, culto, cultura, deportes, esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales.
 - c) Escala vecinal: Salud, educación, organización comunitaria, áreas verdes.
- Actividades productivas inofensivas:
 - a) establecimientos de impacto similar
 - b) servicios artesanales.

B) Usos prohibidos

- Todos los no señalados como permitidos.

C) Normas específicas

c.1 Superficie predial mínima	200 m ²
c.2 Frente predial mínimo	8 m
c.3 Porcentaje de ocupación máximo de suelo	100%
c.4 Coeficiente máximo de constructibilidad	7,5
c.5 Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado Continuo.
c.6 Profundidad máxima de la faja continua	100% hasta
Se permitirá edificación aislada sobre la faja continua, sin perjuicio del cumplimiento sobre rasantes y distanciamientos establecidos en el Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, DS N° 47 (V. y U.) de 1992. Para estos efectos la rasante se aplicará en el perímetro de la edificación continua, en los costados y contrafrente, desde la altura máxima permitida; en el frente del predio, se aplicará desde el eje de la calle o calles, a nivel de la calzada.	6 m. altura 80% hasta 12 m .altura

- c.7 Altura máxima de edificación: para el sist. aislado y pareado, 21 m o 7 pisos sin perjuicio del cumplimiento sobre rasantes y distanciamientos establecidos en el Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, DS N° 47 (V. y U.) de 1992.
 Altura mínima de edificación:
 para el sistema aislado, pareado y continuo: 6 m o 2 pisos
- c.8 Antejardín Optativo
 En caso de optarse por él, el ancho mínimo será de : 2 m
- c.9 Adosamiento
 Distancia mínima a la línea de edificación : 7 m

Zona T

A) Usos permitidos

- Vivienda
- Equipamiento de:
 - a) Escala regional: Cultura, esparcimiento y turismo.
 - b) Escala comunal: Educación, seguridad, culto, cultura, areas verdes, esparcimiento y turismo, servicios profesionales.
 a excepción de:
 Esparcimiento y turismo: discotecas, boîtes, salones de baile y similares
 - c) Escala vecinal: Salud, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, areas verdes, esparcimiento y turismo, comercio minorista.

B) Usos prohibidos

- Todos los no señalados como permitidos

C) Normas específicas

- c.1 Superficie predial mínima 450 m²
 c.2 Frente predial mínimo 15 m
 c.3 Porcentaje de ocupación máximo de suelo 50%
 c.4 Coeficiente máximo de constructibilidad 2,5
 c.5 Sistema de agrupamiento Aislado
- c.6 Altura máxima de edificación: 15 m
 sin perjuicio del cumplimiento sobre rasantes

y distanciamientos establecidos en el Art. 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización (actual Art. 2.6.3 del D.S N° 47 V. y U. O.G.U.C.).

c.7 Antejardín mínimo

Para los predios que enfrenten Vías Estructurantes: 5 m

Para los predios que enfrenten otras vías: 3 m

c.8 Adosamiento: Distancia mínima a la línea de edificación 10 m

Zona T – 1

A) Usos permitidos

- Vivienda

- Equipamiento de:

a) Escala regional: Cultura, esparcimiento y turismo, solo clubes sociales, hoteles, casinos.

b) Escala comunal: Cultura, esparcimiento y turismo, servicios profesionales, a excepción de:

Esparcimiento y turismo: Quinta de recreo, boites, cabarets y similares.

Bares, restaurantes, discotecas, salvo si están incorporados a equipamiento turístico mayores como Hoteles y Casinos.

- Servicios profesionales: Bancos, financieras y similares, oficinas a contar del segundo piso y superiores, pudiendo ocupar un frente reducido del primer piso solo para efecto de sus accesos.

c) Escala Vecinal: Salud, seguridad, culto, cultura, area verdes, comercio minorista a excepción de: Comercio minorista como ferreterías, botillerías, ferias libres, playas de estacionamientos.

B) Usos de suelo prohibidos

- Todos los no señalados como permitido

C) Normas específicas de subdivisión predial y edificación

- | | |
|--|--|
| c.1 Superficie predial mínima | 450 m ² |
| c.2 Frente predial mínimo | 15 m |
| c.3 Coeficiente de ocupación de suelo | 75% |
| c.4 Coeficiente de constructibilidad | 2,6 |
| c.5 Sistema de agrupamiento | Aislado y Continuo
Profundidad máxima
de la faja continua
(75%) |
| c.6 Altura máxima de edificación: | 21 m o 7 pisos
permitiendo la aplicación de rasantes definidos
en el Art. 2.6.3 del D.S 47 de Viv. Y Urb. De1992.
La altura máxima de edificación se medirá a contar
del nivel superior de la solera de la calle a la cual
enfrenta la respectiva construcción. |
| c.7 Adosamientos : | A partir de la línea de edificación |
| c.8 Antejardín mínimo: | No se consulta |
| c.9 Norma especial de techumbres: | Las techumbres podrán sobrepasar la altura máxima
de edificación hasta en 5 m. y deberán tener una pendiente no inferior a 45°. Se
permitirá habilitación del espacio bajo la techumbre como manzarda. |
| -c10 Establézcase para la zona T1 las normas de Estacionamientos correspondientes a la Zona T, conforme a las disposiciones de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal , vigentes. | |

A) Usos permitidos

- Vivienda

- Equipamiento de:

a) Escala regional: Cultura, esparcimiento y turismo, solo clubes sociales, hoteles, casinos.

b) Escala comunal: Cultura, esparcimiento y turismo, servicios profesionales, a excepción de:

Esparcimiento y turismo: Quinta de recreo, boites, cabarets y similares.

Bares, restaurantes, discotecas, salvo si están incorporados a equipamiento turístico mayores como Hoteles y Casinos.

- Servicios profesionales: Bancos, financieras y similares, oficinas a contar del segundo piso y superiores, pudiendo ocupar un frente reducido del primer piso solo para efecto de sus accesos.

c) Escala Vecinal: Salud, seguridad, culto, cultura, area verdes, comercio minorista a excepción de: Comercio minorista como ferreterías, botillerías, ferias libres, playas de estacionamientos.

B) Usos de suelo prohibidos

- Todos los no señalados como permitido

C) Normas específicas de subdivisión predial y edificación

- | | |
|---------------------------------------|--|
| c.1 Superficie predial mínima | 450 m ² |
| c.2 Frente predial mínimo | 15 m |
| c.3 Coeficiente de ocupación de suelo | 97,5% |
| c.4 Coeficiente de constructibilidad | 3,380 |
| c.5 Sistema de agrupamiento | Aislado y Continuo
Profundidad máxima de la faja continua (75%) |
| c.6 Altura máxima de edificación: | 21 m o 7 pisos
permitiendo la aplicación de rasantes definidos en el Art. 2.6.3 del D.S 47 de Viv. Y Urb. De1992. La altura máxima de edificación se medirá a contar del nivel superior de la solera de la calle a la cual enfrenta la respectiva construcción. |
| c.7 Adosamientos : | A partir de la línea de edificación |
| c.8 Antejardín mínimo: | No se consulta |
| c.9 Norma especial de techumbres: | Las techumbres podrán sobrepasar la altura máxima de edificación hasta en 5 m. y deberán tener una pendiente no inferior a 45°. Se permitirá habilitación del espacio bajo la techumbre como manzarda.. |

Zona R – 1	Resguardo de terrenos de playa del Lago Llanquihue
-------------------	---

Esta zona está constituida por los terrenos de playa del Lago Llanquihue, de conformidad a lo establecido por el D.F.L. N° 340, de 1960 (Ley sobre Concesiones Marítimas) y el D.S N° 223, del Ministerio de Defensa, de 1968 (Reglamento General sobre Concesiones Marítimas). Estos terrenos no podrán subdividirse de conformidad a lo establecido por la Ley N° 18.225 de 1983.

- a) Usos permitidos: Areas verdes
- b) Usos prohibidos: Todo otro uso no indicado como permitido
- c) Normas específicas: No se permite edificación alguna.

Zona R – 2	Alto riesgo para asentamientos humanos
-------------------	---

Esta zona esta constituida por las quebradas naturales y por terrenos inundables por crecidas estacionales de cauces normalmente secos, y por ende no aptos para asentamientos humanos.

- a) Usos permitidos: Equipamientos de areas verdes a escala comunal.
- b) Usos Prohibidos: Todo otro uso no indicado como permitido
- c) Normas específicas: No se permite edificación.

Zona R – 3	Protección de trazados ferroviarios
-------------------	--

Esta zona comprende las franjas de terrenos situadas a ambos lados de los trazados ferroviarios, destinadas a proteger el normal funcionamiento de las vías, impedir obstáculos que las interfieran y evitar riesgos a personas, de conformidad a lo establecido en los Art. 34 y siguientes del D.S N° 1.157 de 1931, del Ministerio de Fomento, publicado en el Diario Oficial del 16 de Septiembre de 1931 (Ley general de Ferrocarriles).

Zona R – 4**Protección de instalaciones de Agua Potable**

Esta zona está constituida por los terrenos ocupados por la planta y sus instalaciones anexas, en orden a asegurar sus buen funcionamiento y protección de la salud de los habitantes.

- a) Usos permitidos: Los atinentes a la planta y sus instalaciones y vivienda del Cuidador.
- b) Usos Prohibidos: Todo otro uso no indicado como permitido.
- c) Normas específicas: Las establecidas por el Servicio competente.

Zona R – 5**Preservación de Parques**

Esta zona esta constituida por los terrenos ocupados por los parques del cerro Phillipi y monte El Calvario, cuya destrucción importa una perdida irreparable tanto para el equilibrio natural y del medio ambiente, como para el patrimonio cultural.

Plaza de Armas de la ciudad de Puerto Varas se estableceran las siguientes normas especiales de aplicación en el área ocupada por la Plaza de Armas , en el sentido de que quedará prohibido levantar cualquier tipo de edificación de carácter definitivo a excepción de pérgolas, espejos de agua, estructuras para retretas y obras similares atinentes a este tipo de zonas, calificadas previamente mediante informe favorable del Director de Obras Municipales.

- a) Usos permitidos: Equipamientos de areas verdes a escala comunal.
- b) Usos prohibidos: Todo otro uso no indicado como permitido.

Zona R – 6**Protección de vertientes y cauces naturales de agua**

Estas zonas están constituidas por los terrenos colindantes con los cauces de las vertientes y esteros, cuya delimitación se encuentra sujeta a las normas previstas en el D.S N° 609 de 1978, del Ministerio de Tierras y Colonización, y el Código de Aguas.

- a) Usos permitidos: Equipamientos de areas verdes a escala comunal.ç
- b) Usos Prohibidos: Todo otro uso no indicado como permitido.

Capítulo V

Vialidad

Artículo 22

Las avenidas, calles, pasajes y en general, todas las vías públicas del Plan Regulador son las actualmente existentes, manteniendo los anchos entre líneas oficiales, salvo en aquellos casos en que expresamente se dispongan ensanches o aperturas de nuevas vías.

Artículo 23

Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, cruces a nivel y demás elementos viales, serán definidos en los respectivos proyectos de loteos, en seccionales o en estudios de vialidad, según corresponda.

Artículo 24

La vialidad estructurante del presente Plan Regulador, y sus características, es la contenida en el siguiente cuadro:

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

Nombre de la vía	Tramo Entre ejes de calles	(E) Exist. (P) Proy.	Ancho entre L/O		Observaciones
			Dim. (Mts.)	(E) Exist. (P) Proy.	
San Francisco	Límite Urbano - Portales	E	20	E	-----
Del Salvador	Av. Costanera - San Bernardo	E	20	E	Estructurante
Del Salvador	Purísima - San Bernardo	E	16	E	Estructurante
Del Salvador	Gramado- Purísima	E	20	E	Estructurante
San José	Av. Costanera - San Bernardo	E	20	E	Estructurante
Gramado	San Bernardo - Del Salvador	E	20	E	Estructurante
Av. Costanera	Santa Rosa- Palena	E	20	E	-----
Av. V. Pérez Rosales	Palena – Nueva 8	E	20	P	Ensanche 2m Hacia el sur
Av. Colón	San Ignacio - Fin de la Avenida	E	20	E	-----
Imperial	San Francisco - Palena	E	20	E	-----
San Ignacio	Colón- Del Salvador	E	15	E	-----
Arturo Prat	Del Salvador- Decher	E	20	E	-----
Estación	Diego Portales- Decher	E	20	E	-----
Extensión Nueva 8	Límite Urbano – Av. V. P. Rosales	P	20	P	Apertura hacia NorOriente
Extención Av. V. P. Rosales	Av. V.P. Rosales – Límite Urbano	E	20	E	Corresponde al camino 225 CH
Av. Los Colonos	Av. V.P. Rosales – Límite Urbano	E	20	P	Ensanche 6.5 mts. Hacia el Oriente
Santa Rosa	Colón – Rosas	E	20	E	-----
Santa Rosa	Rosas - Imperial	P	20	P	Construcción Terraipién y ensanche al poniente
Santa Rosa	Imperial –San José	E	20	E	-----
Prolong. Padre Nicanor García	Colón – Nueva 1	E	20	E	Formación definitiva
Extens. Padre Nicanor García	Nueva 1 – Límite urbano tramo J-K	P	20	P	Apertura y formación
Nueva 8	Av. Los Colonos- Límite urbano Tramo J-K	P	20	P	Apertura y formación
Ext. Eleuterio Ramírez	Colón – Límite Urbano tramo J-K	P	20	P	Apertura y Formación

Artículo 25

Se establecen además las aperturas de las vías no estructurantes que se especifican en el siguiente cuadro:

VIALIDAD NO ESTRUCTURANTE

Nombre de la vía	Tramo Entre ejes de calles	(E) Exist. (P) Proy.	Ancho entre L/O		Observaciones
			Dim. (Mts.)	(E) Exist. (P) Proy.	
Nueva 3	Nueva 2 – Nueva 4	P	15	P	Apertura sentido Oriente - Poniente
Nueva 4	Nueva 3 – Del Salvador	P	15	P	Apertura sentido Norte – Sur
Extensión Zanjón	Zanjón – Límite urbano	P	20	P	Extensión hacia el Norte
Prolongación Arturo Prat	Decher – Límite urbano	E	20	P	Ensanche hacia ambos costados
San Martín	Decher – Extens. San Martín	E	20	P	Rectificación del trazado.
Extensión San Martín	San Martín – Nueva 6	P	20	P	Extensión hacia el Norte
Nueva 6	Extens. Zanjón – Línea férrea	P	20	P	Apertura sentido Oriente - Poniente
Extensión Santa Rosa	Klenner – Límite urbano	P	15	P	Apertura hacia el Norte
Ext. Manzanal	Del Rosario – Itata	P	20	P	Apertura sentido Oriente - Poniente
Ext. Manzanal	Palena – Eleuterio Ramírez	P	20	P	Apertura conecta ambas calles
Caupolicán	Eleuterio Ramírez Patricio Lynch	E	20	P	Ensanche y rectificación del eje
Extensión Caupolicán	Patricio Lynch Camino a Alerce	P	20	P	Apertura hacia el Oriente
Extensión Av. Colón	San Ignacio – Nueva 2	P	20	P	Extensión hacia el Poniente
Nueva 2	Extensión Colón – Nueva 3	P	15	P	Apertura sentido Norte - Sur
Nueva 7	Walker Martínez – Gramado	P	15	P	-----
Del Puente	Itata – Aconcagua	P	20	P	Apertura y formación
Diego Rosales	Itata – Los Angeles	P	20	P	Apertura y formación
Maipo	Manzanal – Diego Rosales	P	20	P	Apertura y formación
Aconcagua	Manzanal – Diego Rosales	P	20	P	Apertura y formación
Nueva 1	Prol. Padre Nicanor García – Nueva 8	P	15	P	Apertura y formación

Ordenanza Especial
Tratamiento de fachadas
Puerto Varas

Ordenanza N° 001 / Vistos: Lo dispuesto en el Art. N° 475 del DFL 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones; los postulados de la política nacional de desarrollo urbano aprobados por DS. Nr. (V y U) del 31.05.85, que dice relación con la preservación de la identidad de los centros poblados nacionales: el Acuerdo N° 1 de adoptado por el Codeco en su sesión 51° del 16.07.91, que aprueba el Proyecto de Ordenanza Especial, Tratamiento de Fachadas de Puerto Varas; y las facultades que me confiere la Ley Nr. 18.695 del 29 de Marzo de 1988, Orgánica Constitucional de Municipalidades;

D E C R E T O :

Dictase la siguiente “ORDENANZA ESPECIAL” sobre el tratamiento de fachadas a aplicarse en Puerto Varas, que regirá a contar del **1° de Septiembre de 1991:**

1.- La presente Ordenanza tiene por objeto regular el tratamiento de las fachadas de los proyectos que se ubiquen en los predios que se enfrenten a las vías siguientes, en los tramos que se indican:

VIA		TRAMO
Av. Costanera	entre	Sta. Rosa – V. Pérez Rosales
Sta. Rosa	entre	Klenner – Imperial
V. Pérez Rosales	entre	Bío – Bío – Límite Urbano
Imperial	entre	San Francisco – Bío – Bío
Bellavista	entre	Klenner – Decher
Estación	entre	Klenner – Portales
San Francisco	entre	Portales – Límite Urbano
San Pedro	entre	San José – Del Salvador
San Bernardo	entre	San José – Del Salvador
San Ignacio	entre	Del Salvador – Verbo Divino
Doctor Otto Bader	entre	Del Salvador – Cerro Calvario
Camino Alerce	entre	V. Pérez Rosales – Límite Urbano
Klenner	entre	Santa Rosa – Estación
Decher	entre	Arturo Prat – Bellavista
Arturo Prat	entre	Decher – Del Salvador
Purísima	entre	Del Salvador – Verbo Divino
San José	entre	Avda. Costanera – Del Salvador
Del Salvador	entre	Avda. Costanera – Límite Urbano
Verbo Divino	entre	San Francisco – San Ignacio
Turismo	entre	Klenner – Santa Rosa
La Paz en toda su extensión		

2.- Los proyectos de edificación, ampliación, reparación o alteración, que se ejecuten en las propiedades cuyos frentes deslinden con las vías que se indican en el número 1 precedente, deberán atenerse a las siguientes condiciones especiales de edificación:

a.- Los revestimientos de las fachadas deberán estar constituidos por elementos de madera, excluidos los vanos ventanas, conforme a las siguientes exigencias mínimas:

- Para Edificaciones de hasta 6 m de altura, un 60% de su superficie.
- Para Edificaciones sobre 6 m de altura, un 40 % de su superficie.

b.- Las techumbres deberán terminar en aleros que sobresalgan un mínimo de 50 cm. medidos desde el plomo de las fachadas.

c.- Los proyectos consultarán a lo menos 5 de los siguientes elementos:

- Mirador
- Galería vidriada
- Acceso cubierto por techumbre
- Zaguán
- Balcón cubierto por techumbre
- Arco de madera bajo alero
- Cubierta a dos aguas truncadas por pequeños faldones
- Lucarnas para iluminación de mansardas
- Bowindow
- Barandas de madera torneada o tablas recortadas con figuras decorativas
- Puertas de madera atableradas, con tableros tallados
- Ventanas con postigos de madera y jardineras de madera bajo el alfeizar
- Capitel de madera

d.- Los elementos anteriormente enunciados deberán disponerse en el proyecto en tal forma, que ellos o a lo menos una parte de cada uno de ellos, puedan ser visualizados claramente desde la vía pública.

e.- En revestimientos se excluirá el uso y aplicación de materiales vitreos, plásticos y metálicos, así como la aplicación de pinturas de tono metálico.

3.- En los demás aspectos dichos proyectos se estarán a lo dispuesto en el Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.