



Ilustre Municipalidad
Puerto Varas

ORDENANZA LOCAL

Plan Regulador Comunal
Puerto Varas
2019



TABLA DE CONTENIDOS

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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Artículo 31	Zona ZE1 Zona de equipamiento exclusivo de salud Hospital.....	32
Artículo 32	Zona ZE2 Zona de equipamiento exclusivo de salud Clínica.....	33
Artículo 33	Zona ZI Zona de infraestructura exclusiva.....	34
Artículo 34	Zona ZEC Zona de cementerio	35
Artículo 35	Zona ZPU Zona de parque urbano.....	36
Artículo 36	Zona ZAV Zona de equipamientos en área verde	37
CAPITULO II	ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO.....	38
Artículo 37	Áreas de riesgo	38
Artículo 38	Zonas no edificables.....	38
CAPITULO III	ÁREAS DE PROTECCIÓN	38
Artículo 39	Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.....	38
Artículo 40	Inmuebles identificados de protección de recursos de valor patrimonial cultural	39
CAPITULO IV	TERRENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA.	40
Artículo 41	Plazas y Parques	40
CAPITULO V	RED VIAL ESTRUCTURANTE	41
Artículo 42	Vialidad	41

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

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

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I NORMAS DE COMPETENCIA Y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 1 Identificación del Instrumento de Planificación y sus componentes

El Plan Regulador Comunal Puerto Varas está conformado como cuerpo legal por los documentos que se indican a continuación:

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

Centro Poblado	Código N° de láminas	Escala
Puerto Varas	PRCPV 2019/01	1:5.000
	PRCPV 2019/02	1:5.000
	PRCPV 2019/03	1:5.000

Artículo 2 Descripción del Límite Urbano

El Plan Regulador Comunal de Puerto Varas tiene jurisdicción sobre el territorio incluido dentro del Límite Urbano definido en este Plan conformando las Áreas Urbanas Comunales, el que corresponde a las líneas poligonales cerradas entre los puntos 1 y 25 para el área urbana de Puerto Varas, cuya descripción de puntos y tramos se describen a continuación:

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	Punto ubicado en la intersección de la línea de las aguas mínimas de la Línea de Ribera (lago Llanquihue) con línea de límite comunal (eje camino Molino Viejo)	1-2	Línea recta que corresponde a la línea que une los puntos 1 y 2 trazada sobre línea de límite comunal con Llanquihue.
2	668.242,42	5.426.908,19	Punto ubicado a 915 metros al poniente de la línea de ribera (lago Llanquihue) en la Intersección de la línea recta trazada sobre la línea de límite comunal (eje camino Molino Viejo) y la prolongación norte de línea sinuosa e imaginaria trazada paralela a 10 metros al poniente del eje de la vía proyectada denominada Extensión San Martín .	2-3	Línea sinuosa e imaginaria que uno los puntos 2 y 3
3	668.279,18	5.426.041,42	Punto ubicado en la Intersección de la línea sinuosa e imaginaria trazada paralela a 10 metros del eje de la vía proyectada denominada Extensión San Martín y la línea recta e imaginaria trazada paralela a 860 metros al sur de la línea del límite comunal con Llanquihue (eje camino Molino Viejo).	3-4	Línea recta e imaginaria que une los puntos 3 y 4
4	666.685,27	5.426.035,22	Punto ubicado en la Intersección de la línea recta e imaginaria trazada paralela a 860 metros al sur de la línea del límite comunal con Llanquihue (eje camino Molino Viejo) y la línea sinuosa e imaginaria trazada sobre la línea oficial oriente (límite oriente Faja Fiscal) de la vía Ruta 5 sur .	4-5	Línea sinuosa e imaginaria trazada sobre la línea oficial oriente de la vía Ruta 5 sur y que une los puntos 4 y 5
5	668.450,65	5.421.335,52	Punto ubicado en la intersección de la línea sinuosa e imaginaria trazada sobre la línea oficial oriente (límite oriente Faja Fiscal) de la vía Ruta 5 sur y la línea recta trazada paralela 80 metros hacia el sur del eje de la vía proyectada denominada Nueva Los Arrayanes .	5-6	Línea recta que une los puntos 5 y 6
6	668.633,08	5.421.324,87	Punto ubicado en la Intersección de la línea recta trazada paralela 80 metros hacia el sur del eje de la vía proyectada denominada Nueva Los Arrayanes y la línea recta trazada paralela 182 metros al oriente de la línea oficial oriente (límite oriente Faja Fiscal) de la vía Ruta 5 sur	6-7	Línea recta que une los puntos 6 y 7
7	668.636,26	5.421.401,28	Punto ubicado en la Intersección de la línea recta trazada paralela 200 metros al oriente de la línea oficial		

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

PUN-TO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			
			oriente (límite oriente Faja Fiscal) de la vía Ruta 5 sur y la línea sinuosa e imaginaria trazada equidistante 10 metros al sur del eje de la vía proyectada denominada Nueva Los Arrayanes	7-8	Línea sinuosa e imaginaria que une los puntos 7 y 8
8	670.777,11	5.420.965,12	Punto ubicado en la Intersección de la línea sinuosa e imaginaria trazada equidistante 10 metros al sur del eje de la vía proyectada denominada Nueva Los Arrayanes y la línea recta trazada paralela a 125 metros al poniente del eje de la faja vía de FFCC.		
9	670.781,68	5.420.871,00	Punto ubicado en la intersección de la línea equidistante trazada paralela a 150 metros al poniente del eje de la Faja Vía de FFCC y la línea recta e imaginaria trazada paralela a 100 metros al sur del eje de la vía proyectada denominada Nueva Los Arrayanes	8-9	Línea recta trazada que une los puntos 8 y 9
10	670.835,76	5.420.868,81	Punto ubicado en la intersección de la línea recta e imaginaria trazada paralela a 96 metros al sur del eje de la vía proyectada denominada Nueva Los Arrayanes y la línea equidistante e imaginaria trazada paralela 92 metros al poniente del eje de la faja Vía de FFCC.	9-10	Línea recta e imaginaria que une los puntos 9 y 10
11	670.820,95	5.420.758,44	Punto ubicado en la Intersección de la línea recta e imaginaria trazada paralela a 140 metros al poniente del eje de la faja Vía de FFCC.y la línea recta e imaginaria trazada paralela a 205 metros al sur del eje de la vía proyectada denominada Nueva Los Arrayanes	10-11	Línea recta e imaginaria que une los puntos 10 y 11
12	670.999,37	5.420.754,04	Punto ubicado en la Intersección de la línea recta e imaginaria trazada paralela 83 m al sur del eje de Vía La Laja Tres Piedras en su intersección con el eje de la vía Ruta V-505 y la línea recta e imaginaria trazada sobre la Línea Oficial oriente de la vía denominada Ruta V- 505.	11-12	Línea recta e imaginaria, que une los puntos 11 y 12
13	671.008,43	5.420.729,86	Punto ubicado en la Intersección de la línea recta e imaginaria trazada	12-13	Línea recta e imaginaria que une los puntos 12 y 13

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

PUNTO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			
			sobre la Línea Oficial oriente de la vía Ruta V 505 y la línea paralela e imaginaria trazada 105 m al sur del eje de Vía La Laja Tres Piedras en su intersección con el eje de la vía Ruta V-505	13-14	Línea recta e imaginaria que une los puntos 13 y 14
14	671.057,19	5.420.744,89	Punto ubicado en la Intersección de la línea recta e imaginaria trazada perpendicular a la Línea Oficial Oriente de la vía Ruta V-505, en punto 13 y la línea equidistante trazada paralela, 58 metros hacia el oriente del eje de la vía Ruta V-505		
15	671.033,94	5.420.828,60	Punto ubicado en la Intersección de la línea equidistante trazada paralela, 58 metros hacia el oriente del eje de la vía Ruta V-505 y la línea sinuosa e imaginaria trazada paralela y equidistante en 7,5 mts al sur del eje de la vía La Laja Tres Piedras	14-15	Línea recta que une los puntos 14 y 15
				15-16	Línea sinuosa e imaginaria trazada paralela y equidistante en 7,5 mts al sur del eje de la vía La Laja Tres Piedras que une los puntos 15 y 16
16	673.567,53	5.420.282,53	Punto ubicado en la Intersección de la línea sinuosa e imaginaria trazada paralela y equidistante en 7,5 mts al sur del eje de la vía La Laja Tres Piedras y la línea recta e imaginaria trazada paralela 355 metros hacia el oriente del eje de la vía Oriente 1, en su intersección con eje de la vía La Laja Tres Piedras	16-17	Línea recta que une los puntos 16 y 17
				17-18	Línea recta e imaginaria que une los puntos 17 y 18
17	673571,36	5.420.784,89	Punto ubicado en la Intersección de la línea sinuosa e imaginaria trazada equidistante a 355 metros hacia el oriente del eje de las vía Oriente 1 y la línea sinuosa e imaginaria trazada paralela a 454 metros hacia el norte del eje de la vía La Laja Tres Piedras	17-18	Línea recta e imaginaria que une los puntos 17 y 18
				18-19	Línea sinuosa e imaginaria en eje naciente esteros sin nombre, que une los puntos 18 y 19
18	673.272,56	5.420.789,96	Punto ubicado en la Intersección de la línea recta e imaginaria trazada equidistante a 454 metros hacia el norte del eje de la vía La Laja Tres Piedras y la línea sinuosa e imaginaria trazada equidistante 200 metros hacia el oriente del eje de la vía Oriente 1	18-19	Línea sinuosa e imaginaria en eje naciente esteros sin nombre, que une los puntos 18 y 19
				19-20	Línea sinuosa e imaginaria por eje estero sin nombre que une puntos 19 y 20
19	673.131,464	5.420.758,068	Punto ubicado en la Intersección de la Línea sinuosa e imaginaria trazada paralela a 470 metros hacia el norte del eje de la vía La Laja Tres Piedras y la línea sinuosa e imaginaria trazada paralela a 50 metros promedio al oriente del eje de la vía Oriente 1, coincidiendo con eje estero sin nombre existente	19-20	Línea sinuosa e imaginaria por eje estero sin nombre que une puntos 19 y 20

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

PUN-TO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			
20	673.099,87	5.421.094,86	Punto ubicado en la Intersección de la línea sinuosa e imaginaria trazada paralela a 25 metros al oriente de la prolongación del eje de la vía Oriente 1 hacia el norte y la línea recta e imaginaria trazada paralela a 70 metros al norte del eje de la vía Extensión Mirador Poniente		
				20-21	Línea recta e imaginaria que une los puntos 20 y 21
21	673.061,76	5.421.719,04	Punto ubicado en la intersección de la línea recta e imaginaria trazada paralela a 450 metros del eje de la vía Oriente 2 y la línea recta e imaginaria trazada paralela a la prolongación hacia el oriente del eje de la vía Sur 1 en 120 m al norte		
				21-22	Línea recta e imaginaria que une los puntos 21 y 22
22	672.632,15	5.421.764,87	Punto ubicado en la intersección de la línea recta e imaginaria trazada paralela en 10 m al oriente del eje de vía Oriente 2 y la línea recta e imaginaria trazada paralela 165 m al norte de la prolongación hacia el oriente del eje de la vía SUR 1		
				22-23	Línea recta e imaginaria que une los puntos 22 y 23
23	672.575,32	5.424.150,32	Punto ubicado en la intersección de la línea recta e imaginaria trazada paralela en 265 m al oriente del eje de la vía La Fabrica 1 y la línea recta trazada paralela en 10 m al sur del eje de la vía Ruta V-225 CH		
				23-24	Línea recta e imaginaria que une los puntos 23 y 24
24	672.574,71	5.424.178,99	Punto ubicado en la intersección de la línea recta e imaginaria trazada paralela en 265 m al oriente del eje de la vía La Fabrica 1 y la línea recta trazada paralela en 10 m al norte del eje de la vía Ruta V-225 CH		
				24-25	Línea recta e imaginaria que une los puntos 24 y 25
25	672.572,00	5.424.664,12	Punto ubicado en la Intersección de la línea recta e imaginaria trazada paralela a 265 metros al oriente del eje de la vía proyectada La Fábrica 1 y la línea de las aguas mínimas de la línea de ribera (Lago Llanquihue)	25-1	Línea de las aguas mínimas de la línea de ribera (lago Llanquihue), incluyendo la playa de lago y que une los puntos 25 y 1

Artículo 3 Zonas Urbanas y Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano

Para los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza Local, se distinguen las siguientes zonas de acuerdo a lo graficado en los planos mencionados en su Artículo 1 punto 4:

ZONAS URBANAS

Zonas mixtas residenciales y de equipamiento

ZH1	Zona Residencial 1
ZH2	Zona Residencial 2
ZH3	Zona Residencial 3
ZH4	Zona Residencial 4
ZH5	Zona Residencial 5
ZC	Zona Centro
ZCC	Zona Centro cívico
ZP	Zona patrimonial
ZM	Zona Mixta
ZMT	Zona Mixta Turística
ZEM	Zona de Equipamientos Mixtos

Zonas Especiales de equipamiento

ZES	Zona de Equipamientos y Servicios
ZE1	Zona de Equipamiento exclusivo de Salud para Hospital
ZE2	Zona de Equipamiento exclusivo de salud Clínica y Cesfam
ZEC	Zona de equipamiento de cementerio

Zonas de Infraestructura

ZI	Zona de Infraestructura exclusiva
-----------	-----------------------------------

Espacio Público y Áreas Verdes

- Zonas de Espacios Públicos propuestos que se refieren a las plazas, parques y áreas verdes públicas, en su calidad de bienes nacionales de uso público.
- Zonas de área verdes que se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son Bienes Nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada, denominadas ZAV y ZPU.

AREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

Áreas de Riesgo

- a. Áreas de Riesgo 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.
- b. Áreas de Riesgo en Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas con presencia en el área urbana de Puerto Varas, graficadas en planos

Zonas No Edificables

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

ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL Y PATRIMONIO CULTURAL

- a. **Área de Protección de recursos de valor natural en borde lago Llanquihue.**
- b. **Área de Protección de recursos de valor patrimonial cultural por presencia de zonas e inmuebles declarados Monumento Nacional denominados:**

b.1 Zona Típica

Declarada mediante el Decreto del Ministerio de Educación N° 290 del 4 de junio de 1992 con una modificación de sus límites oficializada con el DS del Ministerio de Educación N° 419 del 18 de noviembre del 2014

Conformada por:

ZT1	Zona Típica sector 1
ZT2	Zona Típica sector 2
ZT3	Zona Típica sector 3

b.2 Monumentos Históricos

- MH1 CASA KUSCHEL**
- MH2 CASA ANGULO (SUPER)**
- MH3 CASONA ALEMANA**
- MH4 CASA MALDONADO**
- MH5 IGLESIA SAGRADO CORAZÓN**
- MH6 CASA YUNGE**
- MH7 IGLESIA LUTERANA**
- MH8 CASA RADDATZ**
- MH9 CASA GOTSCHLICH.**

c. Inmuebles de Conservación Histórica

- ICH1 EDIF. CONSISTORIAL**
- ICH2 CASA BELSAN**
- ICH3 BIBLIOTECA PÚBLICA**

- ICH4** SERVICIOS PÚBLICOS
- ICH5** GRAN HOTEL PUERTO VARAS
- ICH6** ESTACION DE FERROCARRILES
- ICH7** CASA BINDER
- ICH8** BODEGA VYHMEISTER
- ICH9** CASA NIKLISCHECK
- ICH10** CASA SCHWERTER
- ICH11** CLINICA ALEMANA
- ICH12** COLEGIO GERMANIA
- ICH13** GRUPO ESCOLAR
- ICH14** CASA HEIM MINTE
- ICH15** CASA NIKLITSCHK II
- ICH16** CASA APPEL
- ICH 17** CASA BRANDAU
- ICH18** TEATRO YERMANY

CAPITULO II NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

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

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

1. Áreas afectas a utilidad pública destinadas a circulaciones

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

a. Plantaciones:

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

b. Obras de ornato

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

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

a) Plantaciones:

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

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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

b) Obras de ornato

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

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

Artículo 5 Cesiones gratuitas de terrenos en urbanizaciones

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

Artículo 6 Estacionamientos

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

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

Cuadro 2 DOTACIÓN MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS

USOS DE SUELO	Nº MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS
RESIDENCIAL	
Vivienda	2 estacionamientos por vivienda
Vivienda social	1 estacionamiento cada 2 viviendas
Moteles (Estacionamiento / carga ocupación)	1 por habitación
Hotel, Apart-Hotel, Residenciales, hogares de acogida	1 por habitación

USOS DE SUELO	Nº MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS	
	VEHICULARES	BICICLETAS
EQUIPAMIENTO		
CIENTÍFICO	1 cada 75 m ² de superficie edificada	6 por cada vehículo
COMERCIO		
• Supermercados, Mercado y Locales Comerciales	1 por cada 50m ² de superficie edificada	1 por cada 2 vehículos
• Servicentros, Estación de Servicio Automotriz	1 por cada 60m ² de superficie edificada	3 por cada 5 vehículos
• Grandes Tiendas y Centro Comercial	1 cada 60 m ² de superficie edificada	3 por cada 5 vehículos
• Restaurante, Bar, Pub,	1 cada 10 m ² de superficie edificada	3 por cada 20 vehículos

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

USOS DE SUELO	Nº MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS	
	VEHICULARES	BICICLETAS
• Discoteca	1 cada 25 m ² de superficie edificada	3 por cada 5 vehículos
• Terminal de distribución ⁽¹⁾	1 por cada 200m ² de superficie edificada	3 cada 5 vehículos
CULTO Y CULTURA	1 cada 50 personas según carga de ocupación.	1 cada 25 personas según carga de ocupación.
DEPORTE		
• Estadio	1 cada 150 personas según carga ocupación	15 cada 150 personas según carga ocupación
• Complejo deportivo con Graderías, Gimnasio y otros recintos cerrados	1 cada 25 personas según carga ocupación y 2 cada cancha	1 por cada 2 vehículos
• Canchas de fútbol, y otras canchas	2 por cancha	3 por vehículo
EDUCACIÓN		
• Enseñanza Preescolar, básica y media.	1 cada 20 alumnos según carga ocupación respectiva	10 cada 80 alumnos según carga ocupación respectiva
• Enseñanza Técnica o Superior.	1 por cada 30 alumnos según carga ocupación respectiva	1 por 10 alumnos según carga ocupación respectiva
ESPARCIMIENTO		
• Entretenimientos al aire libre, (m ² de predio)	1 cada 200 m ² de predio	6 por cada vehículo
• Entretenimientos en recintos cerrados	1 cada 50 m ² de superficie edificada	1 cada 4 vehículos
• Casinos	1 cada 40 m ² de superficie edificada	3 por cada vehículo
SALUD		
• Hospitales	1 por cada cama	1 cada 5 vehículos
• Clínicas, postas, Consultorios médicos.	1 por cada 60 m ² de superficie edificada	3 por cada vehículo
• Centros de rehabilitación	2 cada 30 m ² . de superficie edificada	3 por cada 2 vehículos
• Cementerio	1 cada 300 m ² de superficie edificada	3 por cada vehículo
SEGURIDAD		
• Cuartel de Bomberos	1 cada 60 m ² de superficie edificada	3 cada 4 vehículos
• Unidades Policiales	1 cada 60 m ² de superficie edificada	3 cada 4 vehículos
SERVICIOS		
• Oficinas de Profesionales Públicos o Privados	1 por cada 75m ² de superficie edificada	3 por cada 4 vehículos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

USOS DE SUELO	Nº MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS	
	VEHICULARES	BICICLETAS
<ul style="list-style-type: none"> • Industria, Almacenamiento y/o bodegaje en recintos de más de 200 m² de superficie edificada ⁽¹⁾ 	1 cada 200 m ² de superficie edificada	3 cada 2 vehículos
<ul style="list-style-type: none"> • Talleres garaje y similares 	1 cada 120 m ² de superficie edificada	-
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		
<ul style="list-style-type: none"> • Terminal Rodoviario⁽²⁾ 	3 por andén	1 por andén

(1) Adicionalmente los terminales de distribución deberán consultar 1 estacionamiento de 30 m² para camiones o similares, por cada 200 m² edificados.

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

Nº Estacionamientos	Superficie
1 estacionamiento de 30m ²	cada 3.000 m ² de superficie edificada o fracción adicional

Artículo 7 Construcciones en antejardín

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

Artículo 8 Construcciones en subterráneos

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

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

Artículo 9 En Conjuntos Armónicos

Para los proyectos acogidos a Conjunto Armónico, en todas aquellas zonas del Plan Regulador Comunal que permitan el uso de suelo de equipamiento (Art 2.6.4 punto 2 O.G.U.C), se rebajará en un 50% el incremento de altura al que pueden acceder estos proyectos.

Artículo 10 Cuerpos salientes

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

Artículo 11 Construcciones que comuniquen inmuebles

Las construcciones que comuniquen inmuebles sobre una vía pública a que se refiere la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su Artículo 2.6.3 tendrán un ancho máximo de 3,5 metros y su conexión se utilizará únicamente para la circulación de personas, el traslado de productos, la unión de instalaciones interiores u otros similares.

Artículo 12 Instalación de publicidad

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

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

Artículo 13 Instalación de antenas en la vía pública

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

Artículo 14 Aumento de tamaños prediales

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

TÍTULO II DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 15 Normas de usos de suelo

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

Cuadro 3 Zonas identificadas

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

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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

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

Cuadro 4 Usos de suelo de ZT1

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

Cuadro 5 Normas Urbanísticas de Edificación ZT1.

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	350 m2
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	1,5
Altura máxima de edificación	7 m
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros	5 m
Antejardín	No permitido
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	60

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Artículo 17 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	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico		Prohibido
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido estadio
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios	Permitido	Prohibido establecimiento destinado a estacionamiento
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria		Prohibido
Energética		Prohibido
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 7 Normas Urbanísticas de Edificación ZT2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	450 m2
Coefficiente de ocupación de suelo	0,5
Coefficiente de constructibilidad	2
Altura máxima de edificación	9 m
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros	OGUC
Antejardín	No permitido
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	100

Artículo 18 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		Prohibido
Energética		Prohibido
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 9 Normas Urbanísticas de Edificación ZT3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.500 m ²
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente de constructibilidad	1,8
Altura máxima de edificación	9 m
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros	OGUC
Antejardín	3 m

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Artículo 19 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	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico		Prohibido
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte		Prohibido
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibido parques zoológicos y casinos
Salud		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios	Permitido	Prohibidos establecimientos destinados a estacionamientos
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Permitido	
Sanitaria	Permitido	Prohibidos rellenos sanitarios, plantas de tratamientos de aguas servidas
Energética	Permitido	Prohibidos centrales de generación de energía y de telecomunicaciones
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 11 Normas Urbanísticas de Edificación ZH1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.500 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,2
Coeficiente de constructibilidad	0,4
Altura máxima de edificación	7 m
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distancia mínima de adosamientos respecto de la línea de edificación	5 m
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín	<ul style="list-style-type: none"> • 5 m • 10m frente a ruta 5 y ruta 225
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	32

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Artículo 20 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	Permitido	
Sanitaria	Permitido	Prohibidos rellenos sanitarios, plantas de tratamientos de aguas servidas
Energética	Permitido	Prohibidos centrales de generación de energía y de telecomunicaciones
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 13 Normas Urbanísticas de Edificación ZH2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	1.000 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	1
Altura máxima de edificación	7 m
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distancia mínima de adosamientos respecto de la línea de edificación	5 m
Distanciamiento mínimo a medianeros	OGUC
Antejardín	<ul style="list-style-type: none"> • 3 m • 10 m frente a ruta 5 o ruta 225
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	40

Artículo 21 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	Permitido	
Sanitaria	Permitido	Prohibidos rellenos sanitarios, plantas de tratamientos de aguas servidas
Energética	Permitido	Prohibidos centrales de generación de energía y de telecomunicaciones
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 15 Normas Urbanísticas de Edificación ZH3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	500 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de constructibilidad	1,6
Altura máxima de edificación	10,5 m
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distancia mínima de adosamientos respecto de la línea de edificación	5 m
Distanciamiento mínimo a medianeros	OGUC
Antejardín	<ul style="list-style-type: none"> • 3 m • 10 m frente a ruta 5 o ruta 225
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	80

Artículo 22 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	Permitido	
Sanitaria	Permitido	Prohibidos rellenos sanitarios, plantas de tratamientos de aguas servidas
Energética	Permitido	Prohibidos centrales de generación de energía y de telecomunicaciones
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 17 Normas Urbanísticas de Edificación ZH4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	400 m2
Coeficiente de ocupación de suelo	0,7
Coeficiente de constructibilidad	2
Altura máxima de edificación	7,2 m
Sistema agrupamiento	Aislado, pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros	OGUC
Antejardín	3 m
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	200

Artículo 23 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	Permitido	
Sanitaria	Permitido	Prohibidos rellenos sanitarios, plantas de tratamientos de aguas servidas
Energética	Permitido	Prohibidos centrales de generación de energía y de telecomunicaciones
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 19 Normas Urbanísticas de Edificación ZH5

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	250 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,7
Coeficiente de constructibilidad	3
Altura máxima de edificación	10,5 m
Sistema agrupamiento	Aislado, pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín	3 m
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	400

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Artículo 24 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		Prohibido
Energética		Prohibido
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 21 Normas Urbanísticas de Edificación ZC

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	400 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	3,2
Altura máxima de edificación	10,5 m
Sistema agrupamiento	Aislado , continuo
Altura cuerpo continuo	10,5 m
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros	OGUC
Antejardín	No permitido
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	400

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Artículo 25 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	Prohibidos rellenos sanitarios, plantas de tratamientos de aguas servidas
Energética	Permitido	Prohibidos centrales de generación de energía y de telecomunicaciones
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 23 Normas Urbanísticas de Edificación ZCC

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	400 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	2,4
Altura máxima de edificación	10,5 m
Sistema agrupamiento	Aislado, Pareado, Continuo
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros	OGUC
Antejardín	3 m
Antejardín frente a calle Colón	No permitido
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	300

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Artículo 26 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		Prohibido
Energética		Prohibido
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 25 Normas Urbanísticas de Edificación ZP

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

Artículo 27 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	Permitido	
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibidos parque zoológico y casino
Salud	Permitido	Prohibido cementerio
Seguridad	Permitido	Prohibido cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido	
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria	Permitido	Prohibidos rellenos sanitarios, plantas de tratamientos de aguas servidas
Energética	Permitido	Prohibidos centrales de generación de energía y de telecomunicaciones
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 27 Normas Urbanísticas de Edificación ZM

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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Artículo 28 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 casinos
Salud	Permitido	Prohibido cementerio
Seguridad	Permitido	Prohibido cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido	Prohibido establecimiento destinado a estacionamientos
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria	Permitido	Prohibidos rellenos sanitarios, plantas de tratamientos de aguas servidas
Energética	Permitido	Prohibidos centrales de generación de energía y de telecomunicaciones
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 29 Normas Urbanísticas de Edificación ZMT

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	450 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	2
Altura máxima de edificación	10,5 m
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros	5 m
Antejardín	<ul style="list-style-type: none"> • 3 m • 5 m frente a costanera
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	200

Artículo 29 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	Prohibidos rellenos sanitarios, plantas de tratamientos de aguas servidas
Energética	Permitido	Prohibidos centrales de generación de energía y de telecomunicaciones
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 31 Normas Urbanísticas de Edificación ZEM

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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Artículo 30 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	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico		Prohibido
Comercio	Permitido	
Culto y Cultura		Prohibido
Deporte	Permitido	
Educación		Prohibido
Esparcimiento	Permitido	
Salud		Prohibido
Seguridad	Permitido	
Servicios	Permitido	
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Grandes depósitos	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Talleres	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Bodegas industriales	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Permitido	
Sanitaria	Permitido	Prohibidos rellenos sanitarios, plantas de tratamientos de aguas servidas
Energética	Permitido	Prohibidos centrales de generación de energía y de telecomunicaciones
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 33 Normas Urbanísticas de Edificación ZES

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	1000 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de constructibilidad	2
Altura máxima de edificación	10,5 m
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Distanciamiento mínimo a medianeros	5 m
Antejardín	<ul style="list-style-type: none"> • 5 m • 10 m frente a Ruta 5
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	28

Artículo 31 Zona ZE1 Zona de equipamiento exclusivo de salud Hospital

Cuadro 34 Usos de suelo de ZE1

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

Cuadro 35 Normas Urbanísticas de Edificación ZE1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.500 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,75
Coeficiente de constructibilidad	3,75
Altura máxima de edificación	35 m
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros	OGUC
Antejardín	10 m

Artículo 32 Zona ZE2 Zona de equipamiento exclusivo de salud Clínica

Cuadro 36 Usos de suelo de ZE2

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

Cuadro 37 Normas Urbanísticas de Edificación ZE2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.500 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,75
Coeficiente de constructibilidad	3,75
Altura máxima de edificación	17,5 m
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros	OGUC
Antejardín	10 m

Artículo 33 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	Prohibidos rellenos sanitarios, plantas de tratamientos de aguas servidas
Energética	Permitido	Prohibidos centrales de generación de energía y de telecomunicaciones
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 39 Normas Urbanísticas de Edificación ZI

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.500 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,1
Coeficiente de constructibilidad	0,1
Altura máxima de edificación	7 m
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Distanciamiento mínimo a medianeros	5 m
Antejardín	3 m

Artículo 34 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	Terminales de transporte terrestre
Sanitaria	Permitido	Prohibidos rellenos sanitarios, plantas de tratamientos de aguas servidas
Energética	Permitido	Prohibidos centrales de generación de energía y de telecomunicaciones
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 41 Normas Urbanísticas de Edificación ZEC

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.500 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,1
Coeficiente de constructibilidad	0,1
Altura máxima de edificación	7
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Distanciamiento mínimo a medianeros	5 m
Antejardín	3 m

Artículo 35 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	
Sanitaria	Permitido	Prohibidos rellenos sanitarios, plantas de tratamientos de aguas servidas
Energética	Permitido	Prohibidos centrales de generación de energía y de telecomunicaciones
ESPACIOS PÚBLICOS	Permitido	
ÁREAS VERDES	Permitido	

Cuadro 43 Normas Urbanísticas de Edificación ZPU

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.500 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,1
Coeficiente de constructibilidad	0,2
Altura máxima de edificación	7 m
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Distanciamiento mínimo a medianeros	5 m
Antejardín	5 m

Artículo 36 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	
Sanitaria	Permitido	Prohibidos rellenos sanitarios, plantas de tratamientos de aguas servidas
Energética	Permitido	Prohibidos centrales de generación de energía y de telecomunicaciones
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)	2.500 m2
Coeficiente de ocupación de suelo	0,2
Coeficiente de constructibilidad	0,2
Altura máxima de edificación	7 m
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Distanciamiento mínimo a medianeros	3 m
Antejardín	3 m

CAPITULO II ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

Artículo 37 Áreas de riesgo

Se reconocen en el presente Plan Regulador Comunal de Puerto Varas las siguientes áreas de riesgo por amenazas:

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

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

Artículo 38 Zonas no edificables

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

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

CAPITULO III ÁREAS DE PROTECCIÓN

Artículo 39 Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural

En el territorio del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas se reconocen en esta categoría las áreas de protección que se señalan a continuación, las que se grafican en los planos indicados en el Título 1, Artículo 1, punto 4 de la presente O.L., como **MH** (Monumento Histórico) y **ZT** (Zona Típica) según corresponda:

Cuadro 46 Monumentos Históricos

Código	NOMBRE	DECRETO
MH1	CASA KUSCHEL	Decreto Exento N°290 (1992) del Ministerio de Educación
MH2	CASA ANGULO (SUPER)	Decreto Exento N°290 (1992) del Ministerio de Educación
MH3	CASONA ALEMANA	Decreto Exento N°290 (1992) del Ministerio de Educación
MH4	CASA MALDONADO	Decreto Exento N°290 (1992) del Ministerio de Educación
MH5	IGLESIA SAGRADO CORAZÓN	Decreto Exento N°290 (1992) del Ministerio de Educación
MH6	CASA YUNGE	Decreto Exento N°290 (1992) del Ministerio de Educación
MH7	IGLESIA LUTERANA	Decreto Exento N°290 (1992) del Ministerio de Educación
MH8	CASA RADDATZ	D.EX N°290 (1992) del Ministerio de Educación

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

MH9	CASA GOTSCHLICH	Decreto Exento N°290 (1992) del Ministerio de Educación
ZT	ZONA TÍPICA	Decreto Exento del Ministerio de Educación N° 290 del 4 de junio de 1992 y N° 419 del 18 de noviembre del 2014

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

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

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

Cuadro 47 Inmuebles de Conservación Histórica

Código	NOMBRE	DIRECCIÓN	ROL SII
ICH1	EDIF. CONSISTORIAL	San Francisco 413	46-2
ICH 2	CASA BELSAN	San José 426 esq. San Francisco	39-4
ICH 3	BIBLIOTECA PÚBLICA	Del Salvador 338 esq. San Francisco	46-4
ICH 4	SERVICIOS PUBLICOS	Santa Rosa 492	37-4
ICH5	GRAN HOTEL PTO VARAS	Klenner 349	17-4
ICH 6	ESTACION DE F.F.C.C.	Klenner 350	S.R.*
ICH 7	CASA BINDER	Decher 398	3-1
ICH 8	BODEGA VYHMEISTER	Independencia 50 esq. Decher	4-5
ICH 9	CASA NIKLISCHECK	Arturo Prat 107 esq Del Carmen	21-3
ICH 10	CASA SCHWERTER	Del Carmen 873	21-2
ICH 11	CLINICA ALEMANA	Otto Bader 810	67-1
ICH 12	COLEGIO GERMANIA	San Ignacio 1049	97-1
ICH 13	GRUPO ESCOLAR	San Francisco 940 esq. Santiago	112-1
ICH 14	CASA HEIM MINTE	Avenida Costanera 018	52-20
ICH 15	CASA NIKLITSCHK II	Colón 395 esq. San Francisco	146-3
ICH 16	CASA APPEL	Eleuterio Ramírez 415	315-1
ICH 17	CASA BRANDAU	Camino a Ensenada S/N	S.R.*
ICH 18	TEATRO YERMANY	Del Salvador 257 y 297	55-2

(S.R.* : Sin registro)

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 Regulador Comunal de Puerto Varas en que se encuentren.

CAPITULO IV TERRENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

Artículo 41 Plazas y Parques

Todos aquellos terrenos consultados destinados a Plazas y Parques por el presente Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, los que se grafican en los Planos PRCPV 2019/01 - PRCPV 2019/02 y PRCPV 2019/03 como **ZPU** (Zona de Parque Urbano) quedarán afectos a Declaratoria de Utilidad Pública, excepto aquellos existentes como espacio público definidos en el Artículo 2.1.30 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

CAPITULO V RED VIAL ESTRUCTURANTE

Artículo 42 Vialidad

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

Cuadro 48 Descripción vialidad estructurante

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho(m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O	Categoría	Observaciones
	Desde	Hasta					
Aconcagua	Colón	Imperial	Existente	20	-	Colectora	
Alfonso Brintrup	San Ignacio	Gnechen	Ensanche	Variable 11-12	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	Gnechen	Calquín	Existente	15	-	Servicio	
Andrés Bello	San Ignacio	Santa Rosa	Existente	20	-	Servicio	
	Santa Rosa	Aconcagua	Existente	17	-	Servicio	
	Aconcagua	Maipo	Ensanche	Variable 10-12	20	Servicio	Ensanche Sur Poniente
	Maipo	Itata	Apertura	-	20	Servicio	
Antonio Varas	Vicente Pérez Rosales	Federico Errazuriz	Existente	15	-	Servicio	
Arturo Prat	Decher	Quintanilla	Existente	20	-	Colectora	
	Quintanilla	Venegas	Existente	18	-	Colectora	
	Venegas	Gramado	Existente	Variable 14-10	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	Gramado	Del Salvador	Existente	Variable 10-15	20	Colectora	Ensanche costado oriente
Augusta Schwerter	San Ignacio	Extensión Augusta .Schwerter Oriente	Ensanche	14	17	Servicio	Ensanche costado sur
	Extensión Augusta .Schwerter Oriente	Alfonso Bintrup	Ensanche	14	17	Servicio	Ensanche costado sur
	Alfonso Brintrup	Línea Vieja	Existente	17	-	Servicio	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho(m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O	Categoría	Observaciones
	Desde	Hasta					
	Línea Vieja	Camino La Omama	Ensanche	Variable 12-14	15	Servicio	Ensanche costado sur
Bellavista	Decher	Klenner	Existente	15		Servicio	
Borde Cerro 1	Sin Nombre 1	Sur 1	Apertura	-	15	Servicio	
Borde Lago 1	Nueva Molino Viejo	Luis Wellmann	Apertura	-	15	Servicio	
Borde Lago 2	Ruta 225	La Fabrica 1	Apertura	-	15	Servicio	
Calle Nueva	Manzanal	Del Puente	Existente	14		Servicio	
	Del Puente	Colón	Existente	15		Servicio	
Camino Los Alpes	Los Arrayanes	Los Andes	Existente	20		Servicio	
Caupolicán	Eleuterio Ramírez	Manuel Bulnes	Ensanche	12	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	Manuel Bulnes	208 m al poniente eje de Los Colonos	Apertura		20	Colectora	
	208 m al poniente de Los Colonos	Los Colonos	Existente	20		Colectora	
Centenario	38 m. Sur Sergio Altamirano	Colon	Existente	20		Colectora	
	Extensión Teobaldo Kuschel	30 m Oriente eje Fernando Hofmann	Existente	20		Colectora	
Colón	San Ignacio	Los Colonos	Existente	20		Colectora	
Congreso Nacional	Poniente 1	Alegría de Vivir	Existente	15		Servicio	
	Alegría de Vivir	Lago Llanquihue	Existente	12		Servicio	
Decher	34 m poniente Los Alpes	Los Alpes	Existente	15		Servicio	
	Los Alpes	Bellavista	Existente	20		Colectora	
Del Puente	Aconcagua	Antonio Varas	Existente	20		Colectora	
	Antonio Varas	Manzanal	Apertura	20		Colectora	
Del Salvador	Gramado	San Francisco	Existente	16		Colectora	
	San Francisco	Santa Rosa	Existente	16		Servicio	
Diego Rosales	Itata	Reloncaví	Existente	17		Servicio	
	Reloncaví	Calle Nueva	Existente	15		Servicio	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho(m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O	Categoría	Observaciones
	Desde	Hasta					
Dr. Felix Raimann	Augusta Schwerter	12 m Sur al eje de calle Dr. Christel Freeze	Existente	15		Colectora	
El Estero	Ruta 225	Oriente 3	Existente	20		Colectora	
Eleuterio Ramírez	Odilio Horn	26 m al Norte del eje de calle Sor Ana Pía	Existente	15		Servicio	
	26 m al Norte del eje de calle Sor Ana Pía	Colón	Ensanche	Variable 11-13	15		Ensanche costado Oriente
	Colón	Los Aromos	Existente	11	14		Ensanche ambos costados
	Los Aromos	Federico Errázuriz	Existente	12	15		Ensanche costado Sur oriente
	Federico Errázuriz	Colo Colo	Apertura		15		
	Colo Colo	Caupolicán	Existente	14	15		Ensanche costado poniente
	Caupolicán	Vicente Pérez Rosales	Existente	15			
Estación	Diego Portales	23 m al sur de vía La Paz	Existente	10		Servicio	
	23 m al sur de vía La Paz	Decher	Existente	20			
Extensión A. Schwerter Oriente	Augusta Schwerter	San Ignacio	Apertura		15	Servicio	
Extensión A. Schwerter Poniente	Nueva Berner	Camino la Omama	Apertura		15	Servicio	
Extensión Alfonso Brintrup	15 m al sur de calle Calquín	Sin Nombre 1	Apertura		15	Servicio	
Extensión Bellavista Sur	Los Arrayanes	Decher	Apertura		15	Servicio	
Extensión Centenario Oriente	Ruta 225 CH	Centenario (Existente)	Apertura		20	Colectora	
Extensión Centenario Poniente	38 m al Sur de vía Sergio Altamirano (término de Centenario)	Sur 1	Apertura		20	Colectora	
Extensión Decher	34 m al poniente Los Alpes	Presidente P. Aylwin	Ensanche	12	15	Servicio	Ensanche costado sur

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho(m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O	Categoría	Observaciones
	Desde	Hasta					
	Presidente P. Aylwin	Lago Llanquihue					
Extensión Dr. Félix Raimann	12 m al Sur de la calle Dr. Christel Freeze	Del Salvador	Apertura		15	Colectora	
Extensión El Estero	Borde Lago 2	Ruta 225	Apertura		15	Servicio	
Extensión La Laja Tres Piedras	Nueva Los Arrayanes	La Laja Tres Piedras	Apertura		20	Colectora	
Extensión Lago Encantado	Centenario	Sur 1	Apertura		15	Servicio	
Extensión Las Chauras	Nueva Camino La Omama	Borde Cerro 1	Apertura		20	Colectora	
	Borde Cerro 1	Coyhaique	Apertura		15	Colectora	
Extensión Los Andes	Poniente 1	Nueva Tronador	Apertura		20	Servicio	
	Nueva Tronador	Los Andes	Apertura		15	Servicio	
Extensión Los Arrayanes	78m al oriente del eje Extensión Bellavista Sur	Borde Lago 1	Apertura		15	Servicio	
Extensión Mirador Poniente	Volcán Codihue	Oriente 1	Apertura		15	Servicio	
Extensión Odilio Horn	Centenario	Ruta V505	Apertura		20	Colectora	
Extensión R. Neumann Oriente	Ricardo Neumann	Extensión San Martin	Apertura		15	Colectora	
Extensión R. Neumann Poniente	Ricardo Neumann	Limite Urbano	Apertura		20	Colectora	
Extensión San Martin	Nueva Molino Viejo	200 m al norte calle Los Arrayanes	Apertura		20	Colectora	
Extensión Teobaldo Kuschel	Teobaldo Kuschel	Centenario	Apertura		15	Colectora	
Extensión Traumen	Traumen	Sur 3	Apertura		15	Colectora	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho(m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O	Categoría	Observaciones
	Desde	Hasta					
Extensión Verbo Divino	Nueva Berner	Río Petrohué	Apertura		15	Servicio	
	65 m al Oriente de Río Petrohué	San Ignacio	Apertura		15	Servicio	
Federico Errázuriz	Nicanor García	Colón	Existente	10		Servicio	
	Colón	Colo Colo	Existente	20		Servicio	
	Colo Colo	Eleuterio Ramírez	Existente	16		Servicio	
García Moreno	Colón	Nueva Las Dalias	Existente	20		Colectora	
Gramado	Enlace Ruta 5	San Bernardo	Existente	20		Colectora	
Imperial	San Francisco	Palena	Existente	20		Colectora	
Interna Ruta 5	Extensión Augusta Schwerter	Las tías	Apertura		20	Colectora	
	Las tías	420 m al norponiente de vía Sin Nombre 1	Apertura		15	Colectora	
	420 m al norponiente de vía Sin Nombre 1	Nueva Los Arrayanes	Apertura		20	Colectora	
Itata	Colón	Del Puente	Existente	15		Servicio	
	Del Puente	Imperial	Existente	15		Colectora	
Klenner	Estación	Bellavista	Existente	20		Servicio	
La Fabrica 1	Borde Lago 2	Ruta 225 CH	Apertura		15	Servicio	
La Fabrica 2	Borde Lago 2	Ruta 225 CH	Apertura		15	Servicio	
La Laja Tres Piedras	Ruta V-505	Extensión la Laja Tres Piedras	Existente	20		Colectora	
	Extensión la Laja Tres Piedras	Mirador Poniente	Ensanche	11	15		Ensanche costado norte
	Mirador Poniente	660 m al Poniente de vía Oriente 2	Ensanche	Variable 9-12	15		Ensanche costado Norte

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho(m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O	Categoría	Observaciones
	Desde	Hasta					
	660 m al Poniente de vía Oriente 2	Limite Urbano					
Lago Encantado	Nicanor García	Centenario	Existente	15		Servicio	
Las Bandurrias	San Francisco	Nueva Las Dalias	Apertura		20	Colectora	
Las Chauras	Coyhaique	Nicanor García	Ensanche	11	15	Colectora	Ensanche costado Norte
Los Andes	Los Alpes	150 m al Poniente de calle Los Alpes	Ensanche	14	15	Servicio	Ensanche ambos costados
Los Arrayanes	Camino Los Alpes	San Martín	Existente	20		Servicio	
	San Martín	78 m al Oriente Eje Extensión Bellavista Sur	Existente	15		Servicio	
Los Colonos	Ruta 225 CH	Caupolicán	Ensanche	15	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	Caupolicán	Santa Teresita	Ensanche	15	20	Colectora	Ensanche costado Oriente
	Santa Teresita	Colón	Existente	20		Colectora	
Los Copihues	Nicanor García	Teobaldo Kuschel	Existente	15		Colectora	
Luis Weimann	Bellavista	Bordelago 1	Ensanche	11	15	Servicio	Ensanche ambos costados
Maipo	Colón	33 m al nororiente de Andrés Bello	Apertura		20	Servicio	
	33 m al nororiente de Andrés Bello	Del Puente	Existente	20		Servicio	
	Del Puente	Imperial	Existente	20		Colectora	
Manuel Montt	Colón	Del Puente	Existente	20		Servicio	
Manzanal	Santa Rosa	La Quebrada	Apertura		20	Colectora	
	La Quebrada	Del Rosario	Existente	20		Colectora	
	Del Rosario	Los Ángeles	Apertura		20	Colectora	
	Los Ángeles	49 m al nororiente de calle Aconcagua	Ensanche	Variable 14-15	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	49 m al nororiente de calle Aconcagua	Aconcagua	Ensanche	18	20	Colectora	Ensanche costado sur poniente

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho(m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O	Categoría	Observaciones
	Desde	Hasta					
	Aconcagua	Palena	Existente	20		Colectora	
	Palena	Calle Nueva	Ensanche	19	20	Colectora	Ensanche costado sur poniente
	Calle Nueva	Antonio Varas	Ensanche	16	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	Antonio Varas	Eleuterio Ramírez	Apertura		20	Colectora	
Mirador Poniente	La Laja Tres Piedras	Volcán Codihue	Existente	15		Servicio	
Nicanor García	Colón	Los Copihues	Existente	15		Servicio	
	Los Copihues	Lago Encantado	Existente	12		Servicio	
	Lago Encantado	Odilio Horn	Existente	15		Servicio	
Norte 2	Borde Lago 1	Extensión R. Neumann Poniente	Apertura		20	Colectora	
Nueva Berner	Gramado	Extensión Augusta Schwerter	Apertura		20	Colectora	
Nueva Camino El Trébol	Ricardo Neumann	Norte 2	Apertura		15	Colectora	
Nueva Camino La Omama	Gramado	Extensión Las Chauras	Apertura		20	Colectora	
Nueva Las Dalias	García Moreno	28 m al sur de línea férrea	Apertura		15	Colectora	
	28 m al sur de línea férrea	Extensión Las Chauras	Apertura		20	Colectora	
	Extensión Las Chauras	Nueva Los Arrayanes	Apertura		15	Servicio	
Nueva Los Arrayanes	Interna Ruta 5	Extensión la Laja Tres Piedras	Apertura		20	Colectora	
Nueva Molino Viejo	Borde Lago 1	Extensión San Martín	Apertura		15	Servicio	
Nueva Tres	Río Petrohué	65 m al oriente de calle Río Petrohué	Existente	15		Servicio	
Nueva Tronador	Extensión R. Neumann Poniente	Gramado	Apertura		20	Colectora	
Odilio Horn	Nicanor García	103 m al oriente del eje de la calle Nicanor García	Existente	15		Colectora	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho(m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O	Categoría	Observaciones
	Desde	Hasta					
	103 m al oriente del eje de la calle Nicanor García	Eleuterio Ramírez	Ensanche	12	15	Colectora	Ensanche costado Norte
	Eleuterio Ramírez	Centenario	Existente	15		Colectora	
Oriente 1	Extensión Mirador Poniente	La Laja Tres Piedras	Apertura		15	Servicio	
Oriente 2	Sur 3	Extensión Mirador Poniente	Apertura		15	Servicio	
Oriente 3	El Estero	Sur 1	Apertura		20	Colectora	
Oriente 4	Oriente 3	Sur 1	Apertura		20	Colectora	
	Sur 1	Volcán Llaima	Apertura		15	Servicio	
Padre José Neudorfer	Las Bandurrias	Sin Nombre 1	Ensanche	18	20	Colectora	Ensanche costado oriente
	Sin Nombre	Interna Ruta 5	Existente	20		Colectora	
Palena	Del Puente	Imperial	Existente	15		Servicio	
Poniente 1	Extensión R. Neumann Poniente	Poniente 2	Apertura		20	Colectora	
Poniente 2	Extensión R. Neumann Poniente	Gramado	Apertura		20	Colectora	
Ricardo Neumann	Decher	Nueva Camino El Trébol	Existente	20		Colectora	
	Nueva Camino El Trébol	Ext. R. Neumann Poniente	Ensanche		20	Colectora	Ensanche costado sur
Ruta 225 - CH	Los Colonos	127 m al Oriente de Los Colonos	Existente	19		Colectora	
	127 m al Oriente de Los Colonos	Sur 3	Existente	18		Colectora	
	Sur 3	Extensión Centenario Oriente	Ensanche	18	20	Colectora	Ensanche costado norte
	Extensión Centenario Oriente	Limite Urbano	Existente	20		Colectora	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho(m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O	Categoría	Observaciones
	Desde	Hasta					
Ruta V 505	Colón	Bahía Dora	Existente	20		Colectora	
	Bahía Dora	Limite Urbano	Ensanche	16	20	Colectora	Ensanche ambos costados
San Francisco	Diego Portales	Del Salvador	Existente	20		Servicio	
	Del Salvador	Las Bandurrias	Existente	20		Colectora	
San Ignacio	Del Salvador	García Moreno	Existente	15		Servicio	
	García Moreno	Alfonso Bintrup	Apertura	15		Servicio	
San José	San Bernardo	San Francisco	Existente	20		Colectora	
	San Francisco	Santa Rosa	Existente	20		Servicio	
San Martín	200 m al norte calle Los Arrayanes	Los Arrayanes	Existente	12	15	Servicio	Ensanche costado oriente
	Los Arrayanes	58 m al norte eje Valdivieso	Existente	Variable 9-12	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	58 m al norte eje Valdivieso	Decher	Existente	15		Servicio	
Santa Rosa	Turismo	Manzanal	Existente	15		Servicio	
	Manzanal	42 m al norte eje R. R. Rosas	Apertura		15	Servicio	
	42 m al norte eje R. R. Rosas	Colón	Existente	15		Servicio	
Santiago	San Ignacio	San Francisco	Existente	20		Colectora	
Sin Nombre 1	Interna Ruta 5	Borde Cerro 1	Apertura		15	Servicio	
Sin Nombre 2	Poniente 1	Extensión R. Neumann Poniente	Apertura		15	Servicio	
Sur 1	Nueva Los Arrayanes	50 m al oriente Extensión Centenario Poniente	Apertura		15	Colectora	
	50 mtr oriente Extensión Centenario Poniente	Oriente 2	Apertura		20	Colectora	
Sur 2	Ruta V505	Oriente 3	Apertura		20	Colectora	
Sur 3	Ruta 225 CH	Oriente 4	Apertura		15	Servicio	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho(m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O	Categoría	Observaciones
	Desde	Hasta					
	Oriente 4	Oriente 3	Apertura		20	Colectora	
	Oriente 3	Oriente 2	Apertura		15	Servicio	
Teobaldo Kuschel	Los Copihues	Extensión Teobaldo Kuschel	Existente	15		Colectora	
Traumen	Los Colonos	84 m al poniente calle Quillay	Apertura		15	Colectora	
	84 m al poniente calle Quillay	Quillay	Ensanche	15		Colectora	Ensanche costado sur
	Quillay	Extensión Traumen	Ensanche	15		Colectora	Ensanche ambos costados
Turismo	Klenner	152 m al sur de Klenner	Existente	10		Servicio	
	152 m al sur de Klenner	Santa Rosa	Existente	15		Servicio	
Verbo Divino	San Ignacio	San Francisco	Existente	15		Colectora	
Volcán Antillanca	Mirador Poniente	La Laja Tres Piedras	Existente	15		Servicio	
Volcán Llaima	Mirador Poniente	95 m al norte de Mirador Poniente	Ensanche	15		Servicio	Ensanche costado poniente



Ilustre Municipalidad
Puerto Varas

ORDENANZA LOCAL

Plan Regulador Comunal
Puerto Varas
2019