

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.206

Jueves 24 de Julio de 2025

Página 1 de 50

Normas Generales

CVE 2668970

GOBIERNO REGIONAL DE LOS LAGOS

PROMULGA APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

(Resolución)

Núm. 44.- Puerto Montt, 16 de abril de 2025.

Vistos:

- Los artículos N° 6, N° 7, N° 110, y siguientes de la Constitución Política de la República;
- Los artículos N° 24, letra o), y N° 36, letra c) y demás normas pertinentes del DFL N° 1, de 2005, del Ministerio del Interior, Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, que fija el Texto Refundido, Coordinado, Sistematizado y Actualizado de la Ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional.
- El DFL N° 1, de 2006, del Ministerio del Interior, Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, que fija el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- El DFL N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).
- El decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fija Nuevo Texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).
- La resolución N° 36, de 2024, de la Contraloría General de la República que fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.
- El Ord. N° 1314, de fecha 25 de octubre de 2017, del Sr. Ramón Bahamonde Cea, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, con el que envía la propuesta de Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.
- El Ord. N° 1560, de fecha 7 de diciembre de 2017, del Sr. Ramón Bahamonde Cea, Alcalde I. Municipalidad de Puerto Varas, con el que se envía propuesta de Inmuebles de Conservación Histórica asociada al proceso de aprobación al Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.
- El Acta de Acuerdos de la Cuadragésima Tercera (43°) Sesión Ordinaria del Honorable Concejo Municipal de Puerto Varas celebrada el día 5 de febrero de 2018, que contiene el decreto N° 724 que promulga los acuerdos N° 307 al N° 375. En el punto 5.4 de Acuerdos Tentativos, se trata la aprobación del Plan Regulador Comunal.
- El Acta de Acuerdos de la Cuadragésima Cuarta (44°) Sesión Ordinaria del Honorable Concejo Municipal de Puerto Varas celebrada el día 7 de febrero de 2018, que contiene el decreto N° 807 que promulga los acuerdos N° 376 al N° 519 referentes al Plan Comunal de Puerto Varas.
- El Acta de Acuerdos de la Cuadragésima Quinta (45°) Sesión Ordinaria del Honorable Concejo Municipal de Puerto Varas, celebrada el día 8 de febrero de 2018, que contiene el decreto N° 863 que promulga los acuerdos N° 520 al N° 544. En el punto 5.4 de Acuerdos Tentativos, se trata la aprobación Plan Regulador Comunal.
- El Ord. N° 104, de fecha 5 de abril de 2018, del Sr. Klaus Kosiel Leiva, Secretario Regional Ministerial del Medio Ambiente Región de Los Lagos, al Sr. Ramón Bahamonde Cea, Alcalde I. Municipalidad de Puerto Varas, con el que se informa que la "Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas", ha aplicado adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica.
- El Ord. N° 417, de fecha 16 de abril de 2018, del Sr. Ramón Bahamonde Cea, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, con el que, en atención a la etapa de Aprobación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas y siguiendo lo establecido en el Art. 2.1.11 de la OGUC, se da respuesta a las observaciones votadas por el Consejo Municipal en tres sesiones consecutivas.
- El Ord. N° 615, de fecha 23 de mayo de 2018, del Sr. Ramón Bahamonde Cea, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, con el que se envía carta de invitación para reunión del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, tal como lo establece el Art. 15 del Reglamento que regula el Procedimiento de Consulta Indígena aprobado a través del DS N° 66 del 04.03.2014.

CVE 2668970

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 E-mail: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

15. El decreto N° 4.569, de fecha 26 de septiembre de 2018, de la I. Municipalidad de Puerto Varas, que pone término al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica aplicado al Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, conforme a lo dispuesto en los artículos 7 bis y siguientes de la Ley 19.300 de Bases de Medio Ambiente.

16. El Informe complementario a resolución de Término de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas. Observaciones Específicas al Informe Ambiental y Respuestas.

17. El Ord. N° 763, de fecha 26 de octubre de 2018, del Sr. Juan Vicente Barrientos Espinoza, Secretario Regional Ministerial de Agricultura Región de Los Lagos, al Sr. Ramón Bahamonde Cea, Alcalde I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual emite informe favorable a la actualización del PRC de Puerto Varas.

18. El Ord. N° 3.918, de fecha 3 de diciembre de 2018, del Sr. Sebastián Villarreal Bardet, Subsecretario de Servicios Sociales, al Sr. Ramón Bahamonde Cea, Alcalde I. Municipalidad de Puerto Varas, con el que se da respuesta a la solicitud de informe de Procedencia de Consulta Art. N° 13 del DS N° 66 del MDS y Art. N° 6 del Convenio N° 169 de la OIT.

19. El certificado N° 13, de fecha 8 de marzo de 2019, de la Sra. Adriana Soto Nieto, Secretaria Municipal que certifica que, de acuerdo a lo estipulado en el Art. 2.1.11 punto 2) de la OGUC, el municipio realizó, posterior a la primera Audiencia Pública acreditada mediante certificado N° 175 de fecha 30 de noviembre de 2017, 4 reuniones informativas por sector, y que se acredita mediante actas de asistencia que acompañan el documento.

20. El Ord. N° 1357, de fecha 29 de octubre de 2019, del Sr. Ramón Bahamonde Cea, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Jorge Rivas Chaparro, Superintendente de Servicios Sanitarios (S), con el que reitera solicitud de pronunciamiento respecto del Estudio de Factibilidad Sanitaria del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

21. La Memoria Explicativa del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, 2019 (2002).

22. El Estudio de Capacidad Vial del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, 2019 (2022), firmado por el profesional responsable, Hernán Bravo Galdames, ingeniero civil, RUT 9.764.434-9.

23. El Estudio de Equipamiento Comunal del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, 2019 (2022), firmado por la profesional responsable, Ana María Merino Bengoechea, arquitecta, RUT 6.762.059-3.

24. El Estudio de Riesgos y Protección Ambiental del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, 2019 (2022), firmado por el profesional responsable, Hebert Cáceres Figueroa, geógrafo PUC, RUT 9.259.654-0.

25. El Estudio de Patrimonio del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, 2019, firmado por la profesional responsable, Marjolaine Neely Delgueil, arquitecto PUC, RUT 7.984.061-0.

26. El Estudio de Factibilidad del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, 2019, firmado por el profesional responsable, Fernando Hidalgo Tapia, ingeniero civil hidráulico, RUT 4.180.888-8.

27. La Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, 2019 (2022).

28. El Ord. N° 4355, de fecha 20 de noviembre de 2019, del Sr. Jorge Rivas Chaparro, Superintendente de Servicios Sanitarios (S), al Sr. Ramón Bahamonde Cea, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, con el que da respuesta a la solicitud de pronunciamiento de Factibilidad Sanitaria del nuevo Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, Región de Los Lagos.

29. El Ord. N° 2222, de fecha 22 de noviembre de 2019, del Sr. Rodrigo Massa Albarrán, Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (S) de la Región de Los Lagos, al Sr. Harry Jürgensen Caesar, Intendente Regional de Los Lagos, con el que remite proyecto "Plan Regulador Comunal de Puerto Varas".

30. El Ord. 1454, de fecha 26 de noviembre de 2019, del Sr. Ramón Bahamonde Cea, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Rodrigo Massa Albarrán, Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (S), con el que informa vencimiento de los plazos para emitir Informe técnico y solicita Informe favorable, haciendo mención en los antecedentes al Ord. N° 1423, del 15.11.2019, que da respuesta a observaciones Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

31. El Ord. N° 2317, de fecha 12 de diciembre de 2019, del Sr. Rodrigo Massa Albarrán, Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (S) de la Región de Los Lagos, al Sr. Harry Jürgensen Caesar, Intendente Regional de Los Lagos, con el que complementa y aclara informe técnico PRC Puerto Varas, remitido con fecha 22.11.2019, conforme a lo dispuesto en el Art. 62 de la ley 19.880.

32. El Ord. N° 2362, de fecha 18 de diciembre de 2019, del Sr. Rodrigo Massa Albarrán, Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (S) de la Región de Los Lagos, al Sr. Harry Jürgensen Caesar, Intendente Regional de Los Lagos, con el que reemplaza la hoja N° 61 en el Informe Técnico PRC Puerto Varas.

33. El Ord. N° 1599, de fecha 23 de diciembre de 2019, del Sr. Ramón Bahamonde Cea, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Harry Jürgensen Caesar, Intendente Regional de Los Lagos, con el que envía informe jurídico-administrativo preliminar sobre el proceso de envío de expediente e informe técnico del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas desde la Seremi de Vivienda y Urbanismo al Sr. Intendente de la Región de Los Lagos.

34. El Ord. N° 709, de fecha 2 de junio de 2020, del Sr. Ramón Bahamonde Cea, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Harry Jürgensen Caesar, Intendente Regional de Los Lagos, con el que solicita conocer estado de tramitación.

35. El Ord. N° 815, de fecha 6 de julio de 2020, del Sr. Ramón Bahamonde Cea, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Harry Jürgensen Caesar, Intendente Regional de Los Lagos, con el que solicita restablecer mesa de trabajo.

36. El Ord. N° 3414, de fecha 22 de septiembre de 2020, del Sr. Alejandro Montaña Ampuero, Administrador Regional del Gobierno Regional de Los Lagos, al Sr. Ramón Bahamonde Cea, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, con el que envía Informe de revisión al Informe Técnico de Seremi de Vivienda y Urbanismo que acompaña el expediente del proyecto para dar cuenta de los elementos fundantes que permitan el ingreso del proyecto al Consejo Regional.

37. El Ord. N° E38006/2020, de fecha 23 de septiembre de 2020, del Sr. Pablo Hugo Hernández Matus, Contralor Regional, al Sr. Intendente y Ejecutivo del Gobierno Regional de Los Lagos, con el que remite oficios N° 1217 y N° 3339, mediante los cuales la sede regional informó respecto de la participación del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de Puerto Varas, en el contexto del proceso de aprobación del plan regulador de esa comuna.

38. El Ord. N° 3660, de fecha 16 de octubre de 2020, del Sr. Harry Jürgensen Caesar, Intendente Regional de Los Lagos, al Presidente del Consejo Regional de Los Lagos, con el que se remite el Proyecto “Plan Regulador Comunal de Puerto Varas”, para ser sometido a proceso de aprobación por parte de dicho cuerpo colegiado.

39. El certificado N° 1, de fecha 7 de enero de 2021, de la Sra. Marcela Alarcón Ojeda, Secretaria Ejecutiva y Ministro de Fe del Consejo Regional de Los Lagos, en que se deja constancia del acuerdo N° 01-01, adoptado en la Sesión Ordinaria N° 1 del 06.01.2021, en cuya virtud se aprobó por mayoría absoluta, el Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, mediante acuerdo fundado.

40. El Ord. N° 1161, de fecha 23 de abril de 2021, del Sr. Alejandro Montaña Ampuero, Administrador Regional del Gobierno Regional de Los Lagos, al Sr. Pablo Hugo Hernández Matus, Contralor Regional de Los Lagos, mediante el cual remite resolución afecta N° 49/2021 que promulga “Plan Regulador Comunal de Puerto Varas” para toma de razón.

41. El Ord. N° E146329/2021, de fecha 12 de octubre de 2021, de Contraloría Regional de Los Lagos, que representa resolución afecta N° 49/2021 del Gobierno Regional de Los Lagos, que promulga Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

42. El Ord. N° 3115, de fecha 21 de octubre de 2021, del Sr. Patricio Vallespín López, Gobernador Regional de Los Lagos, al Sr. Jorge Guevara Stephens, Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Los Lagos, mediante el cual remite el Ord. N° E146329/21, del 12.10.2021 de Contraloría Regional de Los Lagos, que representa resolución afecta N° 49/2021 que promulga Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

43. El decreto N° 2.145, de fecha 23 de mayo de 2022, de la I. Municipalidad de Puerto Varas, que promulga los acuerdos N° 143 y N° 146, adoptados en la trigésima cuarta (34°) sesión ordinaria del Honorable Concejo Municipal de Puerto Varas, periodo 2021-2024, celebrada el día 18 de mayo del año 2022.

44. El Ord. N° 960, de fecha 6 de julio de 2022, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde I. Municipalidad de Puerto Varas, a la Inmobiliaria Altas Cumbres S.A., a la Cámara Chilena de la Construcción y a Cristóbal Covarrubias Jiménez, mediante el cual rectifica oficio N° 417, del 16 de abril de 2018, remite respuesta observaciones a la Actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

45. El decreto exento N° 3.177, de fecha 25 de julio de 2022, de la I. Municipalidad de Puerto Varas, que complementa y rectifica el decreto exento N° 4.569, del 26 de septiembre de 2018, según observación contenida en dictamen N° 2337, de 2021, de Contraloría General de la República.

46. El informe técnico, de fecha agosto de 2022, del Asesor Urbanista de la I. Municipalidad de Puerto Varas, que da término al proceso de adecuaciones y correcciones del expediente de Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

47. El decreto N° 3.855, de fecha 23 de septiembre de 2022, de la I. Municipalidad de Puerto Varas, que indica que se autorice la publicación dos “Avisos a la comunidad” en diarios de circulación comunal, para la convocatoria de dos audiencias públicas destinadas a la exposición del Proyecto de Plan Regulador Comunal; que se ponga a disposición de la comunidad todos los antecedentes que conforman dicho Plan Regulador Comunal; que se certifique por el Secretario Municipal, las observaciones o reclamos por escrito que hubieren formulado los interesados; y que se eleven todos los antecedentes relativos al Plan Regulador Comunal una vez practicada la certificación señalada en el numeral 3 precedente.

48. El Ord. N° 1381, de fecha 6 de octubre de 2022, del Sr. Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, a las juntas vecinales de la comuna de Puerto Varas, mediante el cual remite resumen ejecutivo que informa acerca de las principales características del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

49. La publicación, de fecha 6 de octubre de 2022, en el periódico “El Llanquihue”, donde se informa del primer aviso de la primera audiencia pública del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, incluido calendario de actividades y medios para la participación.

50. La publicación, de fecha 6 de octubre de 2022, en el periódico “El Heraldo Austral”, donde se informa del primer aviso de la primera audiencia pública del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, incluido calendario de actividades y medios para la participación.

51. El correo electrónico, de fecha 12 de octubre de 2022, de la Sra. Adriana Soto Nieto, Secretaria Municipal de la I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual convoca a los Sres. Consejeros y Sras. Consejeras del Consejo de organizaciones de la Sociedad Civil, a la segunda reunión extraordinaria a fin de recibir información y tomar conocimiento sobre el Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, y de esta forma dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

52. La publicación, de fecha 13 de octubre de 2022, en el periódico “El Llanquihue”, donde se informa del segundo aviso de la primera audiencia pública del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, incluido calendario de actividades y medios para la participación.

53. La publicación, de fecha 13 de octubre de 2022, en el periódico “El Heraldo Austral”, donde se informa del segundo aviso de la primera audiencia pública del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, incluido calendario de actividades y medios para la participación.

54. El Registro de Asistencia de la primera audiencia pública del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, de fecha 18 de octubre de 2022, realizada en el Salón Azul José Héctor Brecas Márquez, Municipalidad de Puerto Varas.

55. El Registro de retiro de CD del Expediente Plan Regulador Comunal de Puerto Varas 2022, de fecha desde 19 de octubre de 2022.

56. El Acta N° 2 de la sesión extraordinaria Cosoc, primera sesión extraordinaria “Presentación Plan Regulador Comunal Puerto Varas”, realizada el 20 de octubre de 2022, en Puerto Varas.

57. El Registro de Asistencia de la primera sesión consulta Plan Regulador Comunal de Puerto Varas a Cosoc, de fecha 20 de octubre de 2022.

58. Ingreso N° 2.612, de fecha 7 de noviembre de 2022, del Sr. Fernando Gunckel a la Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual realiza observaciones al plano regulador en consulta pública.

59. La publicación, de fecha 10 de noviembre de 2022, en el periódico “El Llanquihue”, donde se informa del primer aviso de la segunda audiencia pública del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, incluido calendario de actividades y medios para la participación.

60. La publicación, de fecha 10 de noviembre de 2022, en el periódico “El Heraldo Austral”, donde se informa del primer aviso de la segunda audiencia pública del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, incluido calendario de actividades y medios para la participación.

61. El correo electrónico, de fecha 14 de noviembre de 2022, de la Sra. Adriana Soto Nieto, Secretaria Municipal de la I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual cita a los Sres. Consejeros y Sras. Consejeras a sesión del Consejo de la Sociedad Civil Cosoc, para el día jueves 24 de noviembre, con el fin de dar cumplimiento al proceso del nuevo Plan Regulador de la comuna de Puerto Varas.

62. La publicación, de fecha 15 de noviembre de 2022, en el periódico “El Llanquihue”, donde se informa del segundo aviso de la segunda audiencia pública del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, incluido calendario de actividades y medios para la participación.

63. La publicación, de fecha 15 de noviembre de 2022, en el periódico “El Heraldo Austral”, donde se informa del segundo aviso de la segunda audiencia pública del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, incluido calendario de actividades y medios para la participación.

64. Ingreso N° 2744, de fecha 18 de noviembre de 2022, del Sr. Jorge Kauak Kauak, al Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual entrega observaciones al PRC Puerto Varas.

65. El Registro de Asistencia de la segunda audiencia pública del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, de fecha 22 de noviembre de 2022, en el Salón del Concejo Municipal de la I. Municipalidad de Puerto Varas.

66. El Acta N° de la sesión extraordinaria Cosoc, segunda audiencia de consulta “Presentación Plan Regulador Comunal Puerto Varas”, realizada el 24 de noviembre de 2022, en Puerto Varas.

67. El Registro de Asistencia de la segunda sesión consulta Plan Regulador Comunal de Puerto Varas a Cosoc, de fecha 24 de noviembre de 2022.

68. Ingreso N° 2861, de fecha 29 de noviembre de 2022, de los Sres. Inversiones R y R S.A., al Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual realiza observaciones al PRC Puerto Varas.

69. El certificado N° 75, de fecha 29 de noviembre de 2022, mediante el cual la Sra. Adriana Soto Nieto, Secretaria Municipal de la I. Municipalidad de Puerto Varas, certifica que el proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, se expuso a la comunidad en el hall de acceso de la I. Municipalidad de Puerto Varas y en la página web institucional, entre los días 19 de octubre y el 17 de noviembre de 2022.

70. El certificado N° 72, de fecha 30 de noviembre de 2022, mediante el cual la Sra. Adriana Soto Nieto, Secretaria Municipal de la I. Municipalidad de Puerto Varas, certifica que a través de

oficio N° 1381 del Sr. Alcalde de Puerto Varas, de fecha 6 de octubre de 2022, se informó a los vecinos especialmente afectados y a las organizaciones territoriales legalmente constituidas, de las principales características y efectos del proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

71. El certificado N° 73, de fecha 30 de noviembre de 2022, mediante el cual la Sra. Adriana Soto Nieto, Secretaria Municipal de la I. Municipalidad de Puerto Varas, certifica que mediante avisos publicados en semanas distintas en diario El Llanquihue y el diario electrónico El Herald Austral, en las fechas 6 y 13 de octubre y, 10 y 15 de noviembre de 2022 respectivamente, se informó acerca del Proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

72. El certificado N° 74, de fecha 30 de noviembre de 2022, mediante el cual la Sra. Adriana Soto Nieto, Secretaria Municipal de la I. Municipalidad de Puerto Varas, certifica que el día 18 de octubre de 2022, se realizó la Primera Audiencia Pública del proceso de aprobación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, en su etapa de respuesta a observaciones formuladas por la Contraloría General de la República en el trámite de Toma de Razón.

73. El certificado N° 76, de fecha 30 de noviembre de 2022, mediante el cual la Sra. Adriana Soto Nieto, Secretaria Municipal de la I. Municipalidad de Puerto Varas, certifica que el día 22 de noviembre de 2022, por motivos de fuerza mayor debido a la movilización de funcionarios municipales, la Segunda Audiencia Pública del proceso de aprobación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, se efectuó a partir de las 18:30 hrs. en la Sala del Concejo Municipal en calle Del Salvador N° 338, ciudad de Puerto Varas, ubicado colindante al recinto originalmente dispuesto.

74. Ingreso N° 2886, de fecha 1 de diciembre de 2022, del Sr. Diego Croquevielle Sánchez, Gerente General Inmobiliaria Altas Cumbres S.A., al Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual realiza observaciones al PRC Puerto Varas.

75. Ingreso N° 2909, de fecha 5 de diciembre de 2022, de la Sra. Alicia Marillan Quezada, al Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual realiza observaciones al PRC Puerto Varas.

76. Ingreso N° 2927, de fecha 6 de diciembre de 2022, de la Presidenta de la Junta de Vecinos Parcelación Los Pinos, al Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual realiza observaciones al PRC Puerto Varas.

77. Ingreso N° 2928, de fecha 6 de diciembre de 2022, del Sr. Marco Moreno Bustos, al Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual realiza observaciones al proyecto de Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, sector Cerro Philippi.

78. Ingreso N° 2929, de fecha 6 de diciembre de 2022, de los Sres. Sucesión Joaquín Arrieta Zulueta a Sres. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual formula observaciones, y solicita hacer cumplir acuerdos del Concejo Municipal durante la etapa de aprobación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

79. Ingreso N° 2938, de fecha 7 de diciembre de 2022, del Sr. Jaime Vicente Meza Sáez y la Sra. Francisca María Torres Silva, al Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual realiza observaciones al proceso de actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, en relación a vialidad, zonificación y extensión urbana sector Loteo Santa Elena.

80. Ingreso N° 2939, de fecha 7 de diciembre de 2022, de la Sra. Carolina Hepp Plesch, al Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual realiza observaciones al Expediente Definitivo del PRC de Puerto Varas.

81. Ingreso N° 2940, de fecha 7 de diciembre de 2022, de la Sra. Presidenta de la Junta de Vecinos Los Pinos a los Señores Concejales de la I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual realiza observaciones al PRC Puerto Varas.

82. Ingreso N° 2941, de fecha 7 de diciembre de 2022, de las Sras. Rosvita Loebel Volke, Rosemarie Rosas Loebel y María Cecilia Rosas Loebel, al Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual realiza observaciones a la Ordenanza Local en relación a la memoria explicativa y estudios fundantes.

83. Ingreso N° 2942, de fecha 7 de diciembre de 2022, de la Sra. Rosvita Loebel Volke, al Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual realiza observaciones a la Zona Típica y vialidad proyectada.

84. Ingreso N° 2943, de fecha 7 de diciembre de 2022, de la Sra. María Cecilia Rosas Loebel, al Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual realiza observaciones al proceso de actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, en relación al Estudio de Patrimonio - Humedales.

85. Ingreso N° 2944, de fecha 7 de diciembre de 2022, de la Sra. Rosvita Loebel Volke, al Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual realiza observaciones al proceso de actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, en relación al Estudio de Patrimonio - ICH.

86. Ingreso N° 2945, de fecha 7 de diciembre de 2022, de la Sra. Rosemarie Rosas Loebel, al Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual realiza observaciones Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

87. Ingreso N° 2947, de fecha 7 de diciembre de 2022, del Sr. Héctor Barría Muñoz, al Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual entrega observaciones al Plan Regulador de Puerto Varas.

88. Ingreso N° 2946, de fecha 7 de diciembre de 2022, de la Sra. Rosemarie Rosas Loebel, al Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual entrega observaciones Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

89. Ingreso N° 2948, de fecha 7 de diciembre de 2022, del Sr. Sergio J. Montes, a la I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual entrega observaciones al proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

90. Ingreso N° 2949, de fecha 7 de diciembre de 2022, de los Sres. Jaime Ojeda Moris, María Ojeda Moris y Arnoldo Ojeda Moris, al Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual entrega observaciones propuesta Plan Regulador 2022.

91. Constancia de fecha 16 de diciembre de 2022, de la Sra. Viviana Uribe, encargada de la Oficina de Partes de la I. Municipalidad de Puerto Varas, que deja constancia de la recepción de las observaciones sobre el Plan Regulador de Puerto Varas.

92. decreto N° 4953, de fecha 23 de diciembre de 2022, de la I. Municipalidad de Puerto Varas, que promulga los acuerdos N° 254 al N° 276 adoptados en la Quincuagésima Quinta (55°) Sesión Ordinaria del Honorable Concejo Municipal de Puerto Varas, periodo 2021-2024, celebrada el día 21 de diciembre del año 2022.

93. Ord. N° 195, de fecha 3 de febrero de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Fernando Gunckel Bórquez, mediante el cual informa acuerdo del Concejo Municipal de Puerto Varas sobre observación efectuada al proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

94. Ord. N° 196, de fecha 3 de febrero de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, a los Sres. Inversiones R y R S.A. - Sr. Rolf Eichler Meier, mediante el cual informa acuerdo del Concejo Municipal de Puerto Varas sobre observaciones efectuadas al proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

95. Ord. N° 197, de fecha 3 de febrero de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Diego Croquevielle Sánchez, gerente general Inmobiliaria Altas Cumbres S.A., mediante el cual informa acuerdo del Concejo Municipal de Puerto Varas sobre observaciones efectuadas al proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

96. Ord. N° 198, de fecha 3 de febrero de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, a la Sra. Alicia Marillan Quezada, mediante el cual informa acuerdo del Concejo Municipal de Puerto Varas sobre observaciones efectuadas al proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

97. Ord. N° 199, de fecha 3 de febrero de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, a la Sra. Presidenta Junta de Vecinos Parcelación Los Pinos, mediante el cual informa acuerdo del Concejo Municipal de Puerto Varas sobre observaciones efectuadas al proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

98. Ord. N° 200, de fecha 3 de febrero de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Marco Moreno Bustos, mediante el cual informa acuerdo del Concejo Municipal de Puerto Varas sobre observaciones efectuadas al proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

99. Ord. N° 201, de fecha 3 de febrero de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, a los Sres. Sucesión Joaquin Arrieta Zulueta, mediante el cual informa acuerdo del Concejo Municipal de Puerto Varas sobre observaciones efectuadas al proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

100. Ord. N° 202, de fecha 3 de febrero de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Jaime Vicente Meza Saez y Sra. Francisca María Torres Silva, mediante el cual informa acuerdo del Concejo Municipal de Puerto Varas sobre observaciones efectuadas al proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

101. Ord. N° 203, de fecha 3 de febrero de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, a la Sra. Carolina Hepp Plesch, mediante el cual informa acuerdo del Concejo Municipal de Puerto Varas sobre observaciones efectuadas al proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

102. Ord. N° 204, de fecha 3 de febrero de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, a la Sra. Presidenta JJVV Parcelación Los Pinos, mediante el cual informa acuerdo del Concejo Municipal de Puerto Varas sobre observaciones efectuadas al proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

103. Ord. N° 205, de fecha 3 de febrero de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, a las Sras. Rosvita Loebel Volke, Rosemarie Rosas Loebel y María Cecilia Rosas Loebel, mediante el cual informa acuerdo del Concejo Municipal de Puerto Varas sobre observaciones efectuadas al proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

104. Ord. N° 206, de fecha 3 de febrero de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, a la Sra. Rosvita Loebel Volke, mediante el cual informa acuerdo del Concejo Municipal de Puerto Varas sobre observaciones efectuadas al proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

105. Ord. N° 207, de fecha 3 de febrero de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Sergio Montes M., mediante el cual informa acuerdo del

Concejo Municipal de Puerto Varas sobre observaciones efectuadas al proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

106. Ord. N° 208, de fecha 3 de febrero de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, a la Sra. María Cecilia Rosas Loebel, mediante el cual informa acuerdo del Concejo Municipal de Puerto Varas sobre observaciones efectuadas al proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

107. Ord. N° 209, de fecha 3 de febrero de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, a la Sra. Rosvita Loebel Volke, mediante el cual informa acuerdo del Concejo Municipal de Puerto Varas sobre observaciones efectuadas al proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

108. Ord. N° 210, de fecha 3 de febrero de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, a la Sra. Rosemarie Rosas Loebel, mediante el cual informa acuerdo del Concejo Municipal de Puerto Varas sobre observaciones efectuadas al proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

109. Ord. N° 211, de fecha 3 de febrero de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Héctor Barría Muñoz, mediante el cual informa acuerdo del Concejo Municipal de Puerto Varas sobre observaciones efectuadas al proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

110. Ord. N° 212, de fecha 3 de febrero de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, a la Sra. Rosemarie Rosas Loebel, mediante el cual informa acuerdo del Concejo Municipal de Puerto Varas sobre observaciones efectuadas al proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

111. Ord. N° 213, de fecha 3 de febrero de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, a la Familia Ojeda Moris, mediante el cual informa acuerdo del Concejo Municipal de Puerto Varas sobre observaciones efectuadas al proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

112. Ord. N° 214, de fecha 3 de febrero de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Jorge Kauak Kauak, mediante el cual informa acuerdo del Concejo Municipal de Puerto Varas sobre observaciones efectuadas al proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

113. El certificado N° 8, de fecha 07 de febrero de 2023, mediante el cual la Sra. Ignacia Fernández Norambuena, Secretaria Municipal (S) de la I. Municipalidad de Puerto Varas, certifica que el día 20 de octubre de 2022 se realizó la Primera Sesión de Consulta del Plan Regulador Comunal a Cosoc, y con fecha 24 de noviembre de 2022 la segunda Audiencia de Consulta del Plan Regulador Comunal a Cosoc, ambas en la sala del Concejo Municipal en calle Del Salvador N° 338, ciudad de Puerto Varas.

114. El decreto N° 805, de fecha 7 de febrero de 2023, de la I. Municipalidad de Puerto Varas que acuerda incorporar al expediente del Plan Regulador Comunal, los acuerdos N° 254 al N° 276, adoptados por el Honorable Concejo Municipal en la Quincuagésima Quinta (55°) Sesión Ordinaria; remitir el expediente del PRC Puerto Varas a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Los Lagos, para dar continuidad a su tramitación, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; comunicar a las unidades municipales y a los órganos de la administración del Estado correspondientes, para su conocimiento y fines, y disponer la publicación del presente decreto alcaldicio en la página web institucional y en el portal de transparencia activa.

115. El Ord. N° 240, de fecha 9 de febrero de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Fabián Nail Álvarez, Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos, mediante el cual remite expediente tramitación PRC de Puerto Varas.

116. El certificado N° 9, de fecha 9 de febrero de 2023, de la Sra. Ignacia Fernández Norambuena, Secretaria Municipal (S) que certifica, a través de los siguientes oficios del Sr. Alcalde de Puerto Varas, que se dio respuesta a las observaciones formuladas por los interesados, en el Proceso de tramitación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, lo que se informó mediante envío de certificado, según lo establece el Art. 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

117. El Ord. N° 290, de fecha 15 de febrero de 2023, de la Sra. Daniela Hidalgo Manosalva, Alcaldesa (S) I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Fabián Nail Álvarez, Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos, mediante el cual remite antecedentes que complementan expediente tramitación PRC de Puerto Varas.

118. El Ord. N° 283, de fecha 17 de marzo de 2023, del Sr. Fabián Nail Álvarez, Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos, al Sr. Alcalde Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual solicita adjuntar antecedentes del expediente proyecto de Modificación Plan Regulador Comunal Puerto Varas, según Art. 2.1.4. y 2.1.11. OGUC.

119. El Ord. N° 417, de fecha 20 de marzo de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Fabián Nail Álvarez, Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos, mediante el cual adjunta antecedentes solicitados, en trámite Informe Técnico PRC.

120. El Ord. N° 461, de fecha 25 de abril de 2023, del Sr. Fabián Nail Álvarez, Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos, al Sr. Alcalde comuna de Puerto Varas, mediante el cual informa observaciones al Anteproyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, ingresado por su Municipalidad en el marco del Art. 2.1.11. de la OGUC.

121. El Ord. N° 673, de fecha 15 de mayo de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Fabián Nail Álvarez, Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos, mediante el cual reingresa Expediente PRC con respuesta Informe Técnico de Observaciones emitido por esa Seremi, para dar continuidad a tramitación, en el marco del Art. 2.1.11. de la OGUC.

122. El Ord. N° 608, de fecha 5 de junio de 2023, Sr. Fabián Nail Álvarez, Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos, al Sr. Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual solicita aclarar información que indica.

123. El certificado N° 31, de fecha 6 de junio de 2023, de la Sra. Ignacia Fernández Norambuena, Secretaria Municipal (S) que certifica que en el certificado N° 75 de fecha 29 de noviembre de 2022, donde señala: “(...) entre los días 19 de octubre y 17 de noviembre de 2022” debiese decir “(...) entre los días 19 de octubre y 17 de noviembre de 2022, ambos inclusive”.

124. El decreto N° 2.378, de fecha 15 de junio de 2023, de la I. Municipalidad de Puerto Varas, que promulga los acuerdos N° 362 al N° 368, adoptados en la Septuagésima Segunda (72°) Sesión Ordinaria del Honorable Concejo Municipal de Puerto Varas, periodo 2021-2024, celebrada el día 14 de junio del año 2023.

125. El Ord. N° 827, de fecha 29 de junio de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Joaquín Aguirre A., mediante el cual comunica revocación Acuerdo de Concejo Municipal que indica, proceso Actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

126. El Ord. N° 828, de fecha 29 de junio de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Héctor Barría M., mediante el cual comunica revocación Acuerdo de Concejo Municipal que indica, proceso Actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

127. El Ord. N° 830, de fecha 29 de junio de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, a la Unión Comunal de Juntas de Vecinos “Juntos por Puerto Varas”, mediante el cual comunica revocación Acuerdo de Concejo Municipal que indica, proceso Actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

128. El Ord. N° 831, de fecha 29 de junio de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Claudio Rojas Cifuentes, mediante el cual comunica revocación Acuerdo de Concejo Municipal que indica, Proceso Actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

129. El Ord. N° 832, de fecha 29 de junio de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Héctor Barría M., mediante el cual comunica revocación Acuerdo de Concejo Municipal que indica, proceso Actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

130. El Ord. N° 839, de fecha 3 de julio de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, a la Sra. Carola Iturriaga Saavedra, Secretaria Regional Ministerial del Medio Ambiente Región de Los Lagos, mediante el cual indica proceso actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, informando lo que se indica.

131. El Ord. N° 840, de fecha 3 de julio de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Héctor Elgueta M., mediante el cual comunica revocación Acuerdo de Concejo Municipal que indica, proceso Actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

132. El Ord. N° 853, de fecha 5 de julio de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Fabián Nail Álvarez, Seremi de Vivienda y Urbanismo, mediante el cual adjunta antecedentes solicitados, para dar continuidad a informe Técnico Actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, en el marco del Art. 2.1.11. de la OGUC.

133. El Ord. N° 879, de fecha 11 de julio de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Claudio Rojas Cifuentes, mediante el cual aclara el Ord. N° 831, de 29.06.2023, que comunica Revocación de Acuerdo que indica, proceso de Actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

134. El Ord. N° 881, de fecha 12 de julio de 2023, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Fabián Nail Álvarez, Seremi de Vivienda y Urbanismo, mediante el cual solicita complementar Ord. N° 853 con antecedentes que indica.

135. El Informe sobre aspectos técnicos, de fecha 18 de julio de 2023, emitido por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura que indica que el expediente Técnico y Administrativo de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, da cumplimiento a la legislación y

normativa vigente en materia de Urbanismo y Construcciones, así como al marco procedimental aplicable a la normativa sectorial correspondiente.

136. La resolución exenta N° 938, de fecha 24 de julio de 2023, que aprueba el Informe Técnico de fecha 18.07.2023, elaborado por el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respecto a Plan Regulador Comunal de Puerto Varas con recomendación favorable.

137. El Ord. N° 3847, de fecha 12 de octubre de 2023, de la Sra. Claudia Renedo Skarneo, Jefa División de Planificación y Desarrollo Regional del Gobierno Regional de Los Lagos, a la Sra. Marcela Alarcón Ojeda, Secretaria Ejecutiva del Consejo Regional de Los Lagos, mediante el cual envía el proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas con informe técnico favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Lagos, Res. exenta N° 938, del 24.07.2023.

138. El certificado N° 414, de fecha 23 de noviembre de 2023, de la Sra. Marcela Alarcón Ojeda, Secretaria Ejecutiva y Ministro de Fe del Consejo Regional de Los Lagos, en que se deja constancia del acuerdo N° 22-04, adoptado en la Sesión Ordinaria N° 22, de fecha 22.11.2023, en cuya virtud se aprobó por unanimidad la “Actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Varas”.

139. El correo electrónico, de fecha 23 de febrero de 2024, de la Contraloría General de la República, mediante el cual informa que el ingreso de la solicitud del documento trámite resolución 08/2024 del Gobierno Regional de Los Lagos, ha sido cargado en la plataforma Ventanilla única CGR con fecha 23.02.2024 a las 11:44 AM.

140. El Ord. N° 446, de fecha 13 de marzo de 2024, de la Sra. Claudia Renedo Skarneo, Administradora Regional (S) de la Región de Los Lagos, a la Sra. Paula Martínez Zelaya, Contralora Regional de Los Lagos, a través del cual remite antecedentes solicitados mediante correo electrónico, expediente Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, ingresado por ventanilla única con resolución afecta N° 8/2024 del Gobierno Regional de Los Lagos.

141. El Dictamen N° 517, de fecha 27 de junio de 2024, de la Contraloría General de la República, mediante el cual informa la resolución N° 8, de 2024, del Gobierno Regional de Los Lagos, que promulga el Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

142. El Ord. N° E516498/2024, de fecha 19 de julio de 2024, de Contraloría Regional de Los Lagos, que representa resolución afecta N° 8 de 2024, del Gobierno Regional de Los Lagos, que promulga la aprobación de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

143. El Ord. N° 1625, de fecha 25 de julio de 2024, del Sr. Luciano Belmar Zapata, Administrador Regional (S) del Gobierno Regional de Los Lagos, al Sr. Fabián Nail Álvarez, Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Los Lagos, mediante el cual remite el Ord. N° E516498/2024, del 19.07.2024, de Contraloría Regional de Los Lagos, que representa resolución afecta N° 8/2024, que promulga la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

144. El Ord. N° 952, de fecha 31 de julio de 2024, del Sr. Fabián Nail Álvarez, Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Los Lagos, al Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual remite expediente Técnico y Administrativo Actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Varas para subsanación de observaciones emitidas por Contraloría General de la República mediante oficio E516498 (19.07.2024) y dictamen N° 000517N24 (27.06.2024).

145. El Ord. N° 1091, de fecha 1 de agosto de 2024, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Sebastián Febres Varela, Gerente General de Empresa de Servicios Sanitarios Suralis, mediante el cual envía Estudio de Factibilidad Sanitaria del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas para pronunciamiento y dar continuidad al trámite de toma de razón.

146. La carta N° 9447, de fecha 12 de agosto de 2024, del Sr. Hugo González Bustamante, Gerente de Planificación, Regulación y Desarrollo de Suralis S.A., al Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante la cual entrega informe de revisión del Estudio de Factibilidad Sanitaria del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

147. El Ord. N° 1179, de fecha 23 de agosto de 2024, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, a la Sra. Alejandra de la Fuente Picón, Secretaria Regional Ministerial del Medio Ambiente Región de Los Lagos, mediante el cual remite versión final del Anteproyecto “Actualización del Plan Regulador de Puerto Varas” dejando constancia según se expone, que modificaciones no alteran los contenidos del Informe Ambiental.

148. El certificado N° 45, de fecha 13 de septiembre de 2024, del Secretario Municipal de la I. Municipalidad de Puerto Varas, que complementa las Actas del proceso de aprobación del plan en cuanto a las Audiencias Públicas realizadas. Certifica que el día 18 de octubre de 2022, de acuerdo a lo indicado en el N° 2 de los artículos N° 43 y 2.1.11 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, respectivamente, se realizó la Primera Audiencia Pública del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas. Que, por su parte, el día 22 de noviembre de 2022, se realizó la Segunda

Audiencia Pública del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, la que por motivos de fuerza mayor se realizó en la Sala del Concejo Municipal.

149. El Ord. N° 244680, de fecha 25 de septiembre de 2024, de la Sra. Alejandra de la Fuente Picón, Secretaria Regional Ministerial del Medio Ambiente Región de Los Lagos, al Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, mediante el cual toma conocimiento de la versión final del Anteproyecto de “Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas”, cuyas modificaciones no alteran contenidos del Informe Ambiental.

150. Ord. N° 1291, de fecha 25 de septiembre de 2024, del Sr. Tomás Gárate Silva, Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, al Sr. Fabián Nail Álvarez, Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Los Lagos, mediante el cual remite expediente Técnico y Administrativo corregido del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas y minuta de correcciones.

151. El Ord. N° 1268, de fecha 10 de octubre de 2024, del Sr. Fabián Nail Álvarez, Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Los Lagos, al Sr. Patricio Vallespín López, Gobernador Regional de Los Lagos, mediante el cual remite expediente proyecto de Actualización de Plan Regulador Comunal de Puerto Varas conforme al Art. N° 43 de la LGUC y 2.1.11. de la OGUC e informa lo que indica.

152. El Ord. N° 2624, de fecha 23 de octubre de 2024, del Sr. Daniel Loncón Hernández, Jefe de División de Planificación y Desarrollo Regional (S) del Gobierno Regional de Los Lagos, a la Sra. Marcela Alarcón Ojeda, Secretaria Ejecutiva del Consejo Regional de Los Lagos, mediante el cual envía el proyecto de Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas con Ord. N° 1268 de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Lagos, que informa lo que indica.

153. El certificado N° 558, de fecha 5 de noviembre de 2024, de la Sra. Marcela Alarcón Ojeda, Secretaria Ejecutiva y Ministra de Fe del Consejo Regional de Los Lagos, en que se deja constancia del acuerdo N° 20-11, adoptado en la Sesión Ordinaria N° 20, de fecha 29.10.2024, en cuya virtud se aprobó por unanimidad la presentación de subsanación a las observaciones al Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, en consideración al detalle que se añade como anexo del presente acuerdo.

Considerando:

1. Que, la I. Municipalidad de Puerto Varas precisa de un instrumento de planificación territorial, que responda a su desarrollo como entidad urbana de progresiva complejidad.

2. Que, el fundamento del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas obedece a promover el desarrollo equilibrado, sin poner en riesgo la calidad de vida de una ciudad pequeña, caminable, inclusiva y que es capaz de avanzar sin destruir los elementos que le dan el carácter y su particularidad. Además, de establecer el modelo de ciudad que acoja de manera armónica las proyecciones de crecimiento, dentro de una estrategia de planificación que favorezca un modelo de ciudad compacta de extensión controlada.

3. Que, el proyecto de Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, se encuentra aprobado por el Consejo Regional de Los Lagos y debe ser promulgado por resolución del Gobernador Regional.

4. Que, en virtud de lo anterior y en cumplimiento a la legislación vigente;

Resuelvo:

1°. Promúlguese la aprobación de la actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas; la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, que, junto con su Memoria Explicativa, planos, documentos técnicos e Informe Ambiental, se entienden forman parte integrante del presente acto administrativo, y que, para todos los efectos legales, es del siguiente tenor:

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

TABLA DE CONTENIDOS

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I NORMAS DE COMPETENCIA Y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 1 Identificación del Instrumento de Planificación y sus componentes

Artículo 2 Descripción del Límite Urbano

Artículo 3 Zonas Urbanas y Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano

CAPÍTULO II NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

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

Artículo 5 Cesiones gratuitas de terrenos en urbanizaciones

- Artículo 6 Estacionamientos
- Artículo 7 Construcciones en antejardín
- Artículo 8 Construcciones en subterráneos
- Artículo 9 En Conjuntos Armónicos
- Artículo 10 Cuerpos salientes
- Artículo 11 Construcciones que comuniquen inmuebles
- Artículo 12 Instalación de publicidad
- Artículo 13 Uso de Suelo “Área Verde” y “Espacio Público”
- Artículo 14 Aumento de tamaños prediales

TÍTULO II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

CAPÍTULO I ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS

- Artículo 15 Normas de usos de suelo
- Artículo 16 Zona ZT1 Zona Típica con declaratoria del MINEDUC, sector 1
- Artículo 17 Zona ZT2 Zona Típica con declaratoria del MINEDUC, sector 2
- Artículo 18 Zona ZT3 Zona Típica con declaratoria del MINEDUC, sector 3
- Artículo 19 Zona ZH1 Zona habitacional de muy baja densidad
- Artículo 20 Zona ZH2 Zona habitacional de baja densidad
- Artículo 21 Zona ZH3 Zona habitacional de densidad media baja
- Artículo 22 Zona ZH4 Zona habitacional de densidad media
- Artículo 23 Zona ZH5 Zona habitacional de alta densidad
- Artículo 24 Zona ZC Zona Centro
- Artículo 25 Zona ZCC Zona Centro cívico
- Artículo 26 Zona ZP Zona Pericentral
- Artículo 27 Zona ZM Zona Mixta
- Artículo 28 Zona ZMT Zona Mixta Turística
- Artículo 29 Zona ZEM Zona de equipamientos mixto con habitacional
- Artículo 30 Zona ZES Zona de equipamientos y servicios
- Artículo 31 Zona ZE1 Zona de equipamiento exclusivo de salud Hospital
- Artículo 32 Zona ZE2 Zona de equipamiento exclusivo de salud
- Artículo 33 Zona ZI Zona de Infraestructura Exclusiva
- Artículo 34 Zona ZEC Zona de Equipamiento de Cementerio
- Artículo 35 Zona ZPU Zona de parque urbano
- Artículo 36 Zona ZAV Zona de equipamientos en área verde

CAPÍTULO II ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

- Artículo 37 Áreas de riesgo
- Artículo 38 Zonas no edificables

CAPÍTULO III ÁREAS DE PROTECCIÓN

- Artículo 39 Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural
- Artículo 40 Inmuebles identificados de protección de recursos de valor patrimonial cultural
- Artículo 41 Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural

CAPÍTULO IV TERRENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

- Artículo 42 Plazas y Parques

CAPÍTULO V RED VIAL ESTRUCTURANTE

- Artículo 43 Vialidad
- Cuadro 1 Límite urbano de la LOCALIDAD URBANA PUERTO VARAS
- Cuadro 2 Dotación Mínima de Estacionamientos
- Cuadro 3 Zonas identificadas
- Cuadro 4 Usos de suelo de ZT1
- Cuadro 5 Normas Urbanísticas de Edificación ZT1
- Cuadro 6 Usos de suelo de ZT2
- Cuadro 7 Normas Urbanísticas de Edificación ZT2
- Cuadro 8 Usos de suelo de ZT3
- Cuadro 9 Normas Urbanísticas de Edificación ZT3
- Cuadro 10 Usos de suelo de ZH1
- Cuadro 11 Normas Urbanísticas de Edificación ZH1
- Cuadro 12 Usos de suelo de ZH2
- Cuadro 13 Normas Urbanísticas de Edificación ZH2
- Cuadro 14 Usos de suelo de ZH3
- Cuadro 15 Normas Urbanísticas de Edificación ZH3
- Cuadro 16 Usos de suelo de ZH4
- Cuadro 17 Normas Urbanísticas de Edificación ZH4
- Cuadro 18 Usos de suelo de ZH5
- Cuadro 19 Normas Urbanísticas de Edificación ZH5

- Cuadro 20 Usos de suelo de ZC
- Cuadro 21 Normas Urbanísticas de Edificación ZC
- Cuadro 22 Usos de suelo de ZCC
- Cuadro 23 Normas Urbanísticas de Edificación ZCC
- Cuadro 24 Usos de suelo de ZP
- Cuadro 25 Normas Urbanísticas de Edificación ZP
- Cuadro 26 Usos de suelo de ZM
- Cuadro 27 Normas Urbanísticas de Edificación ZM
- Cuadro 28 Usos de suelo de ZMT
- Cuadro 29 Normas Urbanísticas de Edificación ZMT
- Cuadro 30 Usos de suelo de ZEM
- Cuadro 31 Normas Urbanísticas de Edificación ZEM
- Cuadro 32 Usos de suelo de ZES
- Cuadro 33 Normas Urbanísticas de Edificación ZES
- Cuadro 34 Usos de suelo de ZE1
- Cuadro 35 Normas Urbanísticas de Edificación ZE1
- Cuadro 36 Usos de suelo de ZE2
- Cuadro 37 Normas Urbanísticas de Edificación ZE2
- Cuadro 38 Usos de suelo de ZI
- Cuadro 39 Normas Urbanísticas de Edificación ZI
- Cuadro 40 Usos de suelo de ZEC
- Cuadro 41 Normas Urbanísticas de Edificación ZEC
- Cuadro 42 Usos de suelo de ZPU
- Cuadro 43 Normas Urbanísticas de Edificación ZPU
- Cuadro 44 Usos de suelo de ZAV
- Cuadro 45 Normas Urbanísticas de Edificación ZAV
- Cuadro 46 Monumentos Históricos
- Cuadro 47 Inmuebles de Conservación Histórica
- Cuadro 48 Zona de Interés Turístico
- Cuadro 49 Humedales Urbanos
- Cuadro 50 Descripción vialidad estructurante

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 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 normativo 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	PRC PV - 01	1:5.000
	PRC PV - 02	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:

Cuadro 1 Límite urbano de la localidad urbana Puerto Varas

PUN-TO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			
1	669.154,56	5.426.888,02	Punto ubicado en la intersección de la línea de las aguas mínimas de la línea de ribera (lago Llanquihue), con línea de límite comunal (camino vecinal Molino Viejo, y su prolongación, desde el camino a Línea Nueva hasta el lago Llanquihue).	1-2	Línea sinuosa e imaginaria 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 las aguas mínimas de la línea de ribera (lago Llanquihue), en la Intersección de la línea recta trazada sobre la línea de límite comunal (camino vecinal Molino Viejo, y su prolongación) 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 trazada sobre la línea oficial proyectada poniente de la vía proyectada Extensión San Martín, que une 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 (camino vecinal Molino Viejo, y su prolongación).	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 (camino vecinal Molino Viejo, y su prolongación) 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 87 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 imaginaria paralela al eje de la vía proyectada denominada Nueva Los Arrayanes, trazada a 87 metros hacia el sur y la línea imaginaria paralela al límite oriente de la Faja Fiscal de la vía Ruta 5 sur trazada 170 metros al oriente	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 paralela al límite oriente de la Faja Fiscal de la vía Ruta 5 sur, trazada a 195 metros al oriente y la línea imaginaria paralela al eje de la vía proyectada denominada Nueva Los Arrayanes trazada equidistante 10 metros al sur del eje	7-8	Línea sinuosa e imaginaria trazada sobre la línea oficial proyectada sur de la vía proyectada Nueva Los Arrayanes, 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 120 metros al poniente del eje de la faja vía de FFCC.	8-9	Línea recta trazada que une los puntos 8 y 9
			Punto ubicado en la intersección de la línea imaginaria, paralela al eje de la Faja Vía de FFCC, trazada 144 metros al sur poniente y la línea		

PUN-TO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			
9	670.781,68	5.420.871,00	imaginaria paralela, trazada 10 metros al norte, de la prolongación al poniente de la línea oficial existente norte de la vía La Laja Tres Piedras, en su tramo ruta V 505 – Extensión La Laja Tres Piedras.	9-10	Línea recta e imaginaria que une los puntos 9 y 10
10	670.835,76	5.420.868,81	Punto ubicado en la intersección de la línea imaginaria, paralela al eje de la Faja Vía de FFCC, trazada 94 metros al sur poniente y la línea imaginaria paralela, trazada 13 metros al norte, de la prolongación al poniente de la línea oficial existente norte de la vía La Laja Tres Piedras, en su tramo ruta V 505 – Extensión La Laja Tres Piedras.		
11	670.820,95	5.420.758,44	Punto ubicado en la intersección de la línea imaginaria, paralela al eje de la Faja Vía de FFCC, trazada 140 metros al poniente y la línea paralela a la proyección hacia el poniente de la línea oficial existente norte de la vía La Laja Tres Piedras, en su tramo ruta V 505 – Extensión La Laja Tres Piedras, trazada 99 metros al sur.	11-12	Línea recta e imaginaria, que une los puntos 11 y 12
12	670.999,37	5.420.754,04	Punto ubicado en la Intersección de la línea recta e imaginaria trazada paralela 88 m al sur de la línea oficial existente norte de la vía La Laja Tres Piedras, en su tramo ruta V 505 – Extensión La Laja Tres Piedras en su intersección con la Línea Oficial oriente de la vía denominada Ruta V-505.		
13	671.008,43	5.420.729,86	Punto ubicado en la Intersección de la línea recta e imaginaria trazada paralela 113 m al sur de la prolongación al oriente de la línea oficial existente norte de la vía La Laja Tres Piedras, en su tramo ruta V 505 – Extensión La Laja Tres Piedras, con la Línea Oficial oriente de la vía denominada 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 paralela al eje de la faja vía de FFCC. trazada 83 m al Oriente y la línea imaginaria, paralela a la prolongación al oriente de la línea oficial existente norte de la vía La Laja Tres Piedras, en su tramo ruta V 505 – Extensión La Laja Tres Piedras, trazada 94 m al sur.		
15	671.033,94	5.420.828,60	Punto ubicado en la Intersección de la línea equidistante trazada paralela, 80 metros hacia el oriente del eje de la faja vía de FFCC. y la línea paralela a la línea recta e imaginaria de la prolongación al oriente de la línea oficial existente norte de la vía La Laja Tres Piedras, en su tramo ruta V 505 – Extensión La Laja Tres Piedras, trazada 15 m al sur.	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 paralela al eje de la vía La Laja Tres Piedras trazada 7,5 mts al sur y la línea recta e imaginaria paralela a la proyección al sur del eje de la vía denominada Oriente 1, trazada 353 m hacia el oriente		
17	673571,36	5.420.784,89	Punto ubicado en la Intersección de la línea sinuosa e imaginaria paralela al eje de la vía Oriente 1, trazada 483 m al oriente y la línea recta e imaginaria paralela a la proyección de	16-17	Línea recta que une los puntos 16 y 17

CVE 2668970

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz
Sitio Web: www.diarioficial.clMesa Central: 600 712 0001 E-mail: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

PUN-TO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			
			la línea oficial sur de la vía denominada La Laja Tres Piedras, trazada 502 m hacia el norte	17-18	Línea recta e imaginaria que une los puntos 17 y 18
18	673.272,56	5.420.789,96	Punto ubicado en la Intersección de la línea recta e imaginaria paralela al eje de la vía Oriente 1, trazada 193 m al oriente y la sinuosa e imaginaria paralela a la línea oficial sur de la vía denominada La Laja Tres Piedras, trazada 502 m hacia el norte	18-19	Línea sinuosa e imaginaria en eje estero sin nombre, que une los puntos 18 y 19
19	673.131,464	5.420.758,068	Punto ubicado en la Intersección de la línea sinuosa e imaginaria paralela al eje de la vía Oriente 1, trazada 50 m al oriente y la sinuosa e imaginaria paralela al eje de la vía denominada La Laja Tres Piedras, trazada 430 m hacia el norte, coincidiendo con eje estero sin nombre existente	19-20	Línea sinuosa e imaginaria por eje estero sin nombre que une puntos 19 y 20
20	673.099,87	5.421.094,86	Punto ubicado en la Intersección de la línea recta e imaginaria paralela al eje de la Volcán Llaima trazada 1.340 m al Oriente y la línea imaginaria, paralela a la prolongación al oriente del eje de la vía denominada Extensión Mirador Poniente, trazada 70 m al norte.	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 paralela e imaginaria a la proyección al norte del límite oficial oriente de la vía Volcán Llaima, trazada 1284 m al oriente y la línea imaginaria, paralela al eje de la vía denominada Extensión Mirador Poniente, trazada 700 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 paralela e imaginaria a la proyección al norte del límite oficial oriente de la vía Volcán Llaima, trazada 845 m al oriente y la línea imaginaria, paralela al eje de la vía denominada Extensión Mirador Poniente, trazada 735 m al norte	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 paralela a la prolongación del eje la vía denominada La Fabrica 2, trazada 640 m al Oriente y la línea recta trazada paralela al eje de la vía denominada Ruta 225 - CH trazada 10 m al sur	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 paralela a la prolongación del eje la vía denominada La Fabrica 2, trazada 640 m al Oriente y la línea recta trazada paralela al eje de la vía denominada Ruta 225 - CH trazada 10 m al norte	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 imaginaria paralela al eje de la vía denominada Ruta 225 - CH, trazada 490 m al norte 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), 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:

CVE 2668970

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 E-mail: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

ZONAS URBANAS

Zonas mixtas residenciales y de equipamiento

ZH1	Zona habitacional de muy baja densidad
ZH2	Zona habitacional de baja densidad
ZH3	Zona habitacional de densidad media baja
ZH4	Zona habitacional de densidad media
ZH5	Zona habitacional de alta densidad
ZC	Zona Centro
ZCC	Zona Centro cívico
ZP	Zona Pericentral
ZM	Zona Mixta
ZMT	Zona Mixta Turística
ZEM	Zona de Equipamientos Mixto con habitacional

Zonas Especiales de equipamiento

ZES	Zona de Equipamientos y Servicios
ZE1	Zona de Equipamiento exclusivo de Salud Hospital
ZE2	Zona de Equipamiento exclusivo de salud
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.

ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

Áreas de Riesgo

- 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.
- 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

- 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

Área de Protección de recursos de valor natural:**a. Zona de Interés Turístico (ZOIT)**

De acuerdo al decreto 202100128 exento, de 28 de julio de 2021, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, publicado con fecha 2 de agosto de 2021, se encuentra declarada la Zona de Interés Turístico “Lago Llanquihue”, que abarca las comunas de Llanquihue, Puerto Octay, Puerto Varas y Frutillar, en la Región de Los Lagos.

b. Humedales Urbanos

En la comuna de Puerto Varas a solicitud de la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas, se encuentran declarados a la fecha, los siguientes Humedales Urbanos:

Humedal Urbano La Marina: decretado por la resolución exenta N° 830 del Ministerio del Medio Ambiente, de fecha 9 de agosto 2021, publicada en el Diario Oficial el 13 de septiembre de 2021

Humedal Urbano Quebrada Gramado decretado por la resolución exenta N° 1.226 del Ministerio del Medio Ambiente, de fecha 27 de octubre de 2021, publicada en el Diario Oficial el 13 de diciembre de 2021,

Humedal Urbano La Marina Sur decretado por la resolución exenta N° 1.444 del Ministerio del Medio Ambiente, de fecha 20 de diciembre de 2021, publicada en el Diario Oficial el 4 de marzo de 2022

Área de Protección de recursos de valor patrimonial cultural por zonas e inmuebles declarados Monumento Nacional denominados:

a. 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 D.S. del Ministerio de Educación (MINEDUC) N° 419 del 18 de noviembre del 2014,

Conformada por:

ZT1	Zona Típica con declaratoria del MINEDUC sector 1
ZT2	Zona Típica con declaratoria del MINEDUC sector 2
ZT3	Zona Típica con declaratoria del MINEDUC sector 3

b. Monumentos Históricos

MH1 CASA KUSCHEL
 MH2 CASA ANGULO
 MH3 CASONA ALEMANA
 MH4 CASA MALDONADO
 MH5 IGLESIA PARROQUIAL DEL SAGRADO CORAZÓN
 MH6 CASA YUNGE
 MH7 TEMPLO LUTERANO
 MH8 CASA RADDATZ
 MH9 CASA GOTSCHLICH

c. Inmuebles de Conservación Histórica

ICH1 EDIF. CONSISTORIAL I
 ICH2 CASA BELSAN
 ICH3 EDIF. CONSISTORIAL II (EX BIBLIOTECA PUBLICA)
 ICH4 SERVICIOS PÚBLICOS
 ICH5 GRAN HOTEL PUERTO VARAS
 ICH6 ESTACION DE FERROCARRILES
 ICH7 CASA BINDER
 ICH8 BODEGA VYHMEISTER
 ICH9 CASA NIKLITSCHK I
 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

CAPÍTULO 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, a 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
- 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 1metro 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

La dotación mínima de estacionamientos es la que se indica a continuación:

Cuadro 2 Dotación Mínima de Estacionamientos

USOS DE SUELO	Nº MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS	
	AUTOMÓVILES	BICICLETA
RESIDENCIAL		
Vivienda	2 estacionamientos por cada vivienda	--
Vivienda social	1 estacionamiento por cada vivienda	2 por cada automóvil
Moteles	1 por habitación	2 por cada automóvil
Hotel, Apart-Hotel, Residenciales, hogares de acogida	1 por habitación	2 por cada automóvil

USOS DE SUELO	Nº MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS	
	AUTOMOVILES	BICICLETAS
EQUIPAMIENTO		
CIENTÍFICO	1 por cada 75 m² de superficie edificada	6 por cada automóvil
COMERCIO		
• Supermercados, Mercado y Locales Comerciales	1 por cada 50 m² de superficie edificada	1 por cada 2 automóviles
• Servicentros, Estación de Servicio Automotriz	1 por cada 60 m² de superficie edificada	3 por cada 5 automóviles
• Grandes Tiendas y Centro Comercial	1 por cada 60 m² de superficie edificada	3 por cada 5 automóviles
• Restaurante, Bar, Pub,	1 por cada 10 m² de superficie edificada	3 por cada 20 automóviles
• Discoteca	1 por cada 25 m² de superficie edificada	3 por cada 5 automóviles
• Terminal de distribución ⁽¹⁾	1 por cada 200 m² de superficie edificada	3 por cada 5 automóviles

USOS DE SUELO	N° MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS	
	AUTOMOVILES	BICICLETAS
EQUIPAMIENTO		
CULTO Y CULTURA	1 por cada 50 personas según carga de ocupación.	1 por cada 25 personas según carga de ocupación.
DEPORTE		
• Estadio	1 por cada 150 personas según carga ocupación	15 por cada 150 personas según carga ocupación
• Complejo deportivo con Graderías, Gimnasio y otros recintos cerrados	1 por cada 25 personas según carga ocupación y 2 cada cancha	1 por cada 2 automóviles
• Canchas de fútbol, y otras canchas	2 por cada cancha	3 por cada automóvil
EDUCACIÓN		
• Enseñanza Preescolar, básica y media.	1 por cada 20 alumnos según carga ocupación respectiva	10 por cada 80 alumnos según carga ocupación respectiva
• Enseñanza Técnica o Superior.	1 por cada 30 alumnos según carga ocupación respectiva	1 por cada 10 alumnos según carga ocupación respectiva
ESPARCIMIENTO		
• Entretenciones al aire libre, (m ² de predio)	1 por cada 200 m ² de predio	6 por cada automóvil
• Entretenciones en recintos cerrados	1 por cada 50 m ² de superficie edificada	1 por cada 4 automóviles
• Casinos	1 por cada 40 m ² de superficie edificada	3 por cada automóvil
SALUD		
• Hospitales	1 por cada 8 m ² de superficie útil destinada a habitaciones de hospitalización	1 por cada 5 automóviles
• Clínicas, postas, Consultorios médicos.	1 por cada 60 m ² de superficie edificada	3 por cada automóvil
• Centros de rehabilitación	2 por cada 30 m ² . de superficie edificada	3 por cada 2 automóviles
• Cementerio	1 por cada 300 m ² de superficie edificada	3 por cada automóvil
SEGURIDAD		
• Cuartel de Bomberos	1 por cada 60 m ² de superficie edificada	3 por cada 4 automóviles
• Unidades Policiales	1 por cada 60 m ² de superficie edificada	3 por cada 4 automóviles
SERVICIOS		
• Oficinas de Servicios Profesionales Públicos o Privados	1 por cada 75m ² de superficie edificada	3 por cada 4 automóviles
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
• Industria, Almacenamiento y/o bodegaje en recintos de más de 200 m ² de superficie edificada ⁽¹⁾	1 por cada 200 m ² de superficie edificada	3 por cada 2 automóviles
• Talleres garaje y similares	1 por cada 120 m ² de superficie edificada	-
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		
• Terminal Rodoviario ⁽²⁾	1 por cada 50 m ² edificados con un mínimo de 3.	2 por cada automóvil

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

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

N° Estacionamientos	Superficie
1 estacionamiento de 30m ²	Por 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 antejardines, 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.

Se permite el emplazamiento de construcciones en subterráneo en el área bajo antejardín hasta el 70% de ocupación, con un distanciamiento de zona inexcavada 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 oficial hasta 1.20 m. de ancho.

Artículo 11 Construcciones que comuniquen inmuebles

Las construcciones que comuniquen inmuebles sobre el nivel natural de terreno, se registrarán por lo dispuesto en el Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 12 Instalación de publicidad

Sin perjuicio de los requisitos, limitaciones, prohibiciones y sanciones establecidas para dichos efectos por la Ley N°21.473 Sobre publicidad Visible Desde Caminos, Vías o Espacios Públicos, así como de lo dispuesto por la demás normativa legal o reglamentaria pertinente, todo elemento publicitario que se instale dentro de los límites que define la presente Ordenanza, deberá observar:

- 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.

Artículo 13 Uso de Suelo “Área Verde” y “Espacio Público”

Los usos de suelo “Área Verde” y “Espacio Público”, están permitidos en las siguientes zonas del Plan:

Zonas ZT1, ZT2, ZT3, ZH1, ZH2, ZH3, ZH4, ZH5, ZC, ZCC, ZP, ZM, ZMT, ZEM, ZES, ZE1, ZE2, ZI, ZEC, ZPU, ZAV.

Estos usos de suelo se registrarán por lo indicado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; Artículos 2.1.30 y 2.1.31 respectivamente.

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 ESPECÍFICAS**CAPÍTULO 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 MINEDUC, sector 1	ZT1
Zona Típica con declaratoria del MINEDUC, sector 2	ZT2
Zona Típica con declaratoria del MINEDUC, 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 Pericentral	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	ZE2
Zona de Infraestructura exclusiva	ZI
Zona de Equipamiento de Cementerio	ZEC
Zona de Parque Urbano	ZPU
Zona de Equipamientos en Área Verde	ZAV

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

Artículo 16 Zona ZT1 Zona Típica con declaratoria del MINEDUC, sector 1

Cuadro 4 Usos de suelo de ZT1

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

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria		Prohibido
Energética		Prohibido

Cuadro 5 Normas Urbanísticas de Edificación ZT1

NORMAS DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	350 m2
Coefficiente de ocupación de suelo	0,5
Coefficiente 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

Artículo 17 Zona ZT2 Zona Típica con declaratoria del MINEDUC, 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 estadio
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte		Prohibido
Educación	Permitido	Prohibido centros de rehabilitación conductual
Esparcimiento		Prohibido
Salud	Permitido	
Seguridad		Prohibido
Servicios	Permitido	Prohibido establecimiento destinado a estacionamiento
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria		Prohibido
Energética		Prohibido

Cuadro 7 Normas Urbanísticas de Edificación ZT2

NORMAS DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	450 m2
Coefficiente de ocupación de suelo	0,5
Coefficiente de constructibilidad	2

NORMAS DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
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 MINEDUC, 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, excepto los servicios artesanales y profesionales
Social		Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria		Prohibido
Energética		Prohibido

Cuadro 9 Normas Urbanísticas de Edificación ZT3

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

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	

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
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

Cuadro 11 Normas Urbanísticas de Edificación ZH1

NORMAS DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.500 m ²
Coefficiente de ocupación de suelo	0,2
Coefficiente 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	5 m
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	32

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

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
EQUIPAMIENTO		
Educación		Prohibido, excepto salas cuna y jardines infantiles
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

Cuadro 13 Normas Urbanísticas de Edificación ZH2

NORMAS DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	1.000 m2
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente 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	3 m
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, excepto salas cuna y jardines infantiles
Esparcimiento	Permitido	Prohibido parques zoológicos y casinos
Salud		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios	Permitido	Prohibidos establecimientos destinados a estacionamientos
Social	Permitido	

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
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
CONDICION ESPECIAL		
En sector ubicado en Humedal Urbano La Marina aplica lo establecido en Artículo 41 de esta Ordenanza.		

Cuadro 15 Normas Urbanísticas de Edificación ZH3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	500 m2
Coefficiente de ocupación de suelo	0,4
Coefficiente 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	3 m
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

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
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

Cuadro 17 Normas Urbanísticas de Edificación ZH4

NORMAS DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	400 m2
Coefficiente de ocupación de suelo	0,7
Coefficiente 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

Cuadro 19 Normas Urbanísticas de Edificación ZH5

NORMAS DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	250 m ²
Coefficiente de ocupación de suelo	0,7
Coefficiente 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

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, excepto establecimientos de larga estadía y centros diurnos para el adulto mayor
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
CONDICIÓN ESPECIAL		
En sector ubicado en Humedal Urbano Quebrada Gramado aplica lo establecido en Artículo 41 de esta Ordenanza.		

Cuadro 21 Normas Urbanísticas de Edificación ZC

NORMAS DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	400 m ²
Coefficiente de ocupación de suelo	0,8
Coefficiente de constructibilidad	3,2
Altura máxima de edificación	10,5 m
Sistema agrupamiento	Aislado, continuo

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Altura cuerpo continuo	10,5 m
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros	OGUC
Antejardín	No permitido
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	400

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, excepto establecimientos de larga estadía y centros diurnos para el adulto mayor
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

Cuadro 23 Normas Urbanísticas de Edificación ZCC

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	400 m ²
Coefficiente de ocupación de suelo	0,8
Coefficiente 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
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	300

Artículo 26 Zona ZP Zona Pericentral

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
CONDICION ESPECIAL		
En sector ubicado en Humedal Urbano Quebrada Gramado aplica lo establecido en Artículo 41 de esta Ordenanza.		

Cuadro 25 Normas Urbanísticas de Edificación ZP

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	350 m ²
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	

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
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

Cuadro 27 Normas Urbanísticas de Edificación ZM

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	300 m2
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
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	267

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, excepto establecimientos de larga estadía y centros diurnos para el adulto mayor
Hospedaje	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte		Prohibido

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
EQUIPAMIENTO		
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

Cuadro 29 Normas Urbanísticas de Edificación ZMT

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	10,5 m
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros	5 m
Antejardín	3 m
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	200

Artículo 29 Zona ZEM Zona de equipamientos 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	

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
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

Cuadro 31 Normas Urbanísticas de Edificación ZEM

NORMAS DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	1.000 m2
Coefficiente de ocupación de suelo	0,8
Coefficiente de constructibilidad	3,2
Altura máxima de edificación	12 m
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros	OGUC
Antejardín	3 m
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	200

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, excepto salas cuna y jardines infantiles
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

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
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

Cuadro 33 Normas Urbanísticas de Edificación ZES

NORMAS DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	1000 m2
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de constructibilidad	2
Altura máxima de edificación	10,5 m
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido, en los predios de superficie superior a 500 m2 de uso habitacional y en predios de cualquier superficie destinados a otros usos.
Distanciamiento mínimo a medianeros	5 m
Antejardín	5 m
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	Prohibidos establecimientos destinados a cultura
Deporte		Prohibido
Educación		Prohibido, excepto salas cuna y jardines infantiles
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

Cuadro 35 Normas Urbanísticas de Edificación ZE1

NORMAS DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.500 m2
Coefficiente de ocupación de suelo	0,75
Coefficiente 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

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	Prohibidos establecimientos destinados a cultura
Deporte		Prohibido
Educación		Prohibido, excepto salas cuna y jardines infantiles
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

Cuadro 37 Normas Urbanísticas de Edificación ZE2

NORMAS DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.500 m2
Coefficiente de ocupación de suelo	0,75
Coefficiente 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

Cuadro 39 Normas Urbanísticas de Edificación ZI

NORMAS DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.500 m2
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 Equipamiento 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

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
EQUIPAMIENTO		
Científico		Prohibido
Comercio		Prohibido
Culto y Cultura	Permitido	Prohibido establecimientos destinados a cultura
Deporte		Prohibido
Educación		Prohibido
Esparcimiento		Prohibidos
Salud	Permitido	Prohibido establecimiento de salud
Seguridad		Prohibido
Servicios		Prohibido, excepto los servicios artesanales y profesionales
Social		Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Permitido	Prohibidos 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

Cuadro 41 Normas Urbanísticas de Edificación ZEC

NORMAS DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.500 m ²
Coefficiente de ocupación de suelo	0,1
Coefficiente 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	Permitido	
Comercio		Prohibido
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	
Educación		Prohibido, excepto salas cuna y jardines infantiles
Esparcimiento	Permitido	
Salud		Prohibido

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
EQUIPAMIENTO		
Seguridad		Prohibido
Servicios		Prohibido, excepto los servicios artesanales y profesionales
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria		Prohibido
Energética		Prohibido

Cuadro 43 Normas Urbanísticas de Edificación ZPU

NORMAS DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.500 m2
Coefficiente de ocupación de suelo	0,1
Coefficiente 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	Permitido	
Comercio		Prohibido
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	
Educación		Prohibido, excepto salas cuna y jardines infantiles
Esparcimiento	Permitido	
Salud		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios		Prohibido, excepto los servicios artesanales y profesionales
Social		Prohibido

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria		Prohibido
Energética		Prohibido

Cuadro 45 Normas Urbanísticas de Edificación ZAV

NORMAS DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2.500 m2
Coefficiente de ocupación de suelo	0,2
Coefficiente de constructibilidad	0,2
Altura máxima de edificación	7 m
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Distanciamiento mínimo a medianeros	3 m
Antejardín	3 m

CAPÍTULO 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 I 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, DS N° 1.157, del Ministerio de Fomento, de 1931.

CAPÍTULO 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	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 PARROQUIAL DEL SAGRADO CORAZÓN	Decreto Exento N°290 (1992) del Ministerio de Educación
MH6	CASA YUNGE	Decreto Exento N°290 (1992) del Ministerio de Educación
MH7	TEMPLO LUTERANO	Decreto Exento N°290 (1992) del Ministerio de Educación
MH8	CASA RADDATZ	D.EX N°290 (1992) del Ministerio de Educación
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 de 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 Regulador Comunal de Puerto Varas se identifican en esta categoría los inmuebles que se señalan a continuación, los que se grafican en los planos indicados en el Título 1, Artículo 1, punto 4 de la presente O.L., como ICH según corresponda:

Cuadro 47 Inmuebles de Conservación Histórica

Código	NOMBRE	DIRECCIÓN	ROL SII
ICH1	EDIF. CONSISTORIAL I	San Francisco N° 413	46-2
ICH 2	CASA BELSAN	San José esq. San Francisco N° 350	39-4
ICH 3	EDIF. CONSISTORIAL II (EX BIBLIOTECA PÚBLICA)	Del Salvador esq. San Francisco N° 338	46-4
ICH 4	SERVICIOS PÚBLICOS	Santa Rosa N° 492	37-4
ICH5	GRAN HOTEL PUERTO VARAS	Klenner N° 349	17-4
ICH 6	ESTACIÓN DE F.F.C.C.	Klenner N° 348	10-3
ICH 7	CASA BINDER	Decher N° 398	3-6
ICH 8	BODEGA VYHMEISTER	Independencia esq. Decher N° 50	4-5
ICH 9	CASA NIKLITSCHK I	Del Carmen N° 887 (esq. Arturo Prat)	21-3
ICH 10	CASA SCHWERTER	Del Carmen N° 873	21-2
ICH 11	CLINICA ALEMANA	Otto Bader N° 810	67-1
ICH 12	COLEGIO GERMANIA	San Ignacio N° 1049	97-1
ICH 13	GRUPO ESCOLAR	San Francisco esq. Santiago, N° 940	112-1
ICH 14	CASA HEIM MINTE	Avenida Costanera N° 018	52-20

Código	NOMBRE	DIRECCIÓN	ROL SII
ICH 15	CASA NIKLITSCHK II	Colón esq. San Francisco N° 395	146-3
ICH 16	CASA APPEL	Eleuterio Ramírez N° 415	315-1
ICH 17	CASA BRANDAU	Ruta 225 CH (Camino a Ensenada S/N)	S.R.*
ICH 18	TEATRO YERMANY	Del Salvador N° 257	55-2

(S.R.* : Sin registro)

Las normas urbanísticas a aplicar en las ampliaciones, reparaciones, alteraciones, obras menores y nuevas edificaciones que se realicen en inmuebles que corresponden a esta categoría, serán las de la zona del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas en que se encuentren.

Artículo 41 Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural

En el territorio del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas se reconocen en esta categoría las siguientes áreas de protección cuyos límites junto a la denominación que se señala a continuación, se grafican en los planos indicados en el Título 1, Artículo 1, punto 4 de la presente O.L.:

- Zona de Interés Turístico “Lago Llanquihue” decretado por el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo:

Cuadro 48 Zona de Interés Turístico

Denominación	Localidad	Resolución	Publicación Diario Oficial
ZOIT Lago Llanquihue: Límite Zona de Interés Turístico “Lago Llanquihue” en Plan Regulador Comunal	Comunas de Llanquihue, Puerto Octay, Puerto Varas y Frutillar	Decreto 202100128 exento, de 28 de julio de 2021, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo	2.08.2021

- Humedales Urbanos decretados por el Ministerio del Medio Ambiente:

Cuadro 49 Humedales Urbanos

Denominación	Localidad	Resolución	Publicación Diario Oficial
HU1: Humedal Urbano La Marina	Puerto Varas	Resolución exenta N° 830 del Ministerio del Medio Ambiente, de fecha 09.08.2021	13.09.2021
HU2: Humedal Urbano Quebrada Gramado	Puerto Varas	Resolución exenta N° 1.226 del Ministerio del Medio Ambiente, de fecha 27.10.2021	13.12.2021
HU3: Humedal Urbano La Marina Sur	Puerto Varas	Resolución exenta N° 1.444 del Ministerio del Medio Ambiente, de fecha 20.12.2021	04.03.2022

Las condiciones urbanísticas bajo las que deberán otorgarse los permisos de urbanizaciones o construcciones que se desarrollen en Humedales Urbanos, así como los procesos de planificación, diseño y construcción de infraestructura que pueda afectar al humedal, deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida, en particular con la mantención de la conectividad biológica, su estructura, funcionamiento y la conservación de hábitats.

Las normas urbanísticas a aplicar en estas zonas son:

Área Verde y Espacio Público, en los términos señalados en Artículo 13 de esta Ordenanza.

CAPÍTULO IV TERRENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

Artículo 42 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 PRC PV - 01 y PRC PV - 02

como ZPU (Zona de Parque Urbano), se regirán por el Artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPÍTULO V RED VIAL ESTRUCTURANTE

Artículo 43 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 50 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	52 m al sur del eje geométrico de calle García Moreno	Gnechen	Ensanche	Variable 11-12	15	Servicio	Ensanche ambos costados del eje geométrico de la vía
	Gnechen	Colín	Ensanche	Variable 11-12	15	Servicio	Ensanche costado poniente medido desde L. O. oriente de la vía
	Colín	15 m al sur del eje geométrico de la vía 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 medido desde L. O. nor oriente de la vía
	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	Ensanche	Variable 14-10	20	Colectora	Ensanche ambos costados del eje geométrico de la vía
	Gramado	Del Salvador	Ensanche	Variable 10-15	20	Colectora	Ensanche costado oriente medido desde L. O. poniente de la vía
Augusta Schwerter	San Ignacio	Extensión Augusta Schwerter Oriente	Ensanche	14	17	Servicio	Ensanche costado sur medido desde L. O. norte de la vía
	Extensión Augusta Schwerter Oriente	Alfonso Brintrup	Ensanche	14	17	Servicio	Ensanche costado sur medido desde L. O. norte de la vía
	Alfonso Brintrup	Línea Vieja	Existente	17	-	Servicio	
	Línea Vieja	Camino La Omama	Ensanche	Variable 12-14	15	Servicio	Ensanche costado sur medido desde L. O. norte de la vía
Bellavista	Decher	Klenner	Existente	15	-	Servicio	
Borde Cerro 1	Sin Nombre 1	Sur 1	Apertura	-	15	Servicio	
Borde Lago 1	Nueva Molino Viejo	181 m al oriente del eje geométrico de la vía Bellavista	Apertura	-	15	Servicio	
Borde Lago 2	Ruta 225 - CH	La Fabrica 1	Apertura	-	15	Servicio	
Calle Nueva	Manzanal	Del Puente	Existente	13	-	Servicio	
	Del Puente	Colón	Existente	15	-	Servicio	

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho (m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O.	Categoría	Observaciones
Camino Los Alpes	Los Arrayanes	Los Andes	Existente	20	-	Servicio	
Caupolicán	Eleuterio Ramírez	Manuel Bulnes	Ensanche	12	20	Colectora	Ensanche ambos costados del eje geométrico de la vía
	Manuel Bulnes	208 m al poniente eje de Los Colonos	Apertura	-	20	Colectora	
	208 m. al poniente del eje geométrico de calle Los Colonos	Los Colonos	Existente	20	-	Colectora	
Centenario	20 m. al sur del eje geométrico de calle Sergio Altamirano	Colón	Existente	20	-	Colectora	
	11 m al oriente del eje geométrico de Pasaje 2	30 m al oriente del eje geométrico de calle 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	
	Lago Llanquihue	Pres. P. Aylwin	Ensanche	9	15	Servicio	Ensanche costado norte medido desde L. O. sur de la vía
Decher	34 m poniente del eje geométrico de Camino Los Alpes	Camino Los Alpes	Existente	15	-	Servicio	
	Camino 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	-	Servicio	
	San Francisco	Santa Rosa	Existente	16	-	Servicio	
Diego Rosales	Itata	Reloncaví	Existente	17	-	Servicio	
	Reloncaví	Calle Nueva	Existente	15	-	Servicio	
Dr. Félix Raimann	Augusta Schwerter	12 m al sur del eje geométrico de calle Dr. Christel Freeze	Existente	15	-	Colectora	
El Estero	Ruta 225 - CH	138 m al oriente del eje geométrico de la Ruta 225 - CH	Existente	20	-	Colectora	
Eleuterio Ramírez	Odilio Horn	26 m al Norte del eje geométrico de calle Sor Ana Pía	Existente	15	-	Servicio	
	26 m al Norte del eje geométrico de calle Sor Ana Pía	Colón	Ensanche	Variable 11-13	15	Servicio	Ensanche costado Oriente medido desde L. O. poniente de la vía
	Colón	Los Aromos	Ensanche	11	14	Servicio	Ensanche ambos costados del eje geométrico de la vía
	Los Aromos	Federico Errázuriz	Ensanche	12	15	Servicio	Ensanche costado Sur oriente medido desde L. O. de la vía
	Federico Errázuriz	Colo Colo	Apertura	-	15	Servicio	
	Colo Colo	Caupolicán	Ensanche	14	15	Servicio	Ensanche ambos costados del eje geométrico de la vía
	Caupolicán	Vicente Pérez Rosales	Existente	15	-	Servicio	

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho (m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O.	Categoría	Observaciones
Estación	Diego Portales	23 m al sur del eje geométrico calle La Paz	Existente	10	-	Servicio	
		23 m al sur del eje geométrico 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 del eje geométrico de calle Calquín	Sin Nombre 1	Apertura	-	15	Servicio	
Extensión Bellavista Sur	Los Arrayanes	Decher	Apertura	-	15	Servicio	
Extensión Centenario Oriente	Ruta 225-CH	30 m al oriente del eje geométrico de calle Fernando Hoffman	Apertura	-	20	Colectora	
Extensión Centenario Poniente	20 m al Sur del eje geométrico de vía Sergio Altamirano (término de Centenario)	Sur 1	Apertura	-	20	Colectora	
Extensión Decher	34 m al poniente del eje geométrico de Camino Los Alpes	Presidente P. Aylwin	Apertura	-	15	Servicio	
Extensión Dr. Félix Raimann	12 m al Sur del eje geométrico de la calle Dr. Christel Freeze	Del Salvador	Apertura	-	15	Servicio	
Extensión El Estero	Borde Lago 2	Ruta 225 - CH	Apertura	-	15	Servicio	
Extensión La Laja Tres Piedras	Ruta V 505	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	Servicio	
Extensión Los Andes	Poniente 1	Nueva Tronador	Apertura	-	20	Servicio	
	Nueva Tronador	103 m al poniente del eje geométrico de la vía Camino Los Alpes	Apertura	-	15	Servicio	
Extensión Los Arrayanes	78 m al oriente del eje geométrico de 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 Martín	Apertura	-	15	Servicio	
Extensión R. Neumann Poniente	156 m. al poniente del eje geométrico de la vía Nueva Tronador	Limite Urbano	Apertura	-	20	Colectora	

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho (m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O.	Categoría	Observaciones
Extensión San Martín	Nueva Molino Viejo	200 m al norte del eje geométrico de calle Los Arrayanes	Apertura	-	20	Colectora	
Extensión Teobaldo Kuschel	80 m. al oriente del eje de la vía Walter Niklitschek	11 m al poniente del eje de Pasaje 2	Apertura	-	15	Servicio	
Extensión Traumen	156 m al sur poniente del eje geométrico de vía Sur 3	Sur 3	Apertura	-	15	Servicio	
Extensión Verbo Divino	Nueva Berner	Río Petrohué	Apertura	-	15	Servicio	
	65 m al Oriente del eje geométrico de calle 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 A. Schwerter poniente	Las Tías	Apertura	-	20	Colectora	
	Las Tías	463 m al norponiente del eje geométrico de vía Sin Nombre 1	Apertura	-	15	Servicio	
	463 m al norponiente del eje geométrico 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	Colectora	Ensanche costado norte medido desde L. O. sur de la vía
	Mirador Poniente	771 m al Poniente del eje geométrico de vía Oriente 1	Existente	15	-	Colectora	
	771 m al Poniente del eje geométrico de vía Oriente 1	Limite Urbano	Ensanche	Variable 9-12	15	Colectora	Ensanche costado norte medido desde L. O. sur de la vía
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 medido desde L. O. sur de la vía
Los Andes	Camino Los Alpes	103 m al Poniente del eje geométrico de Camino Los Alpes	Ensanche	14	15	Servicio	Ensanche ambos costados del eje geométrico de la vía

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho (m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O.	Categoría	Observaciones
Los Arrayanes	Camino Los Alpes	San Martín	Existente	20	-	Servicio	
	San Martín	78 m al Oriente del eje geométrico de Extensión Bellavista Sur	Existente	15	-	Servicio	
Los Colonos	Ruta 225 - CH	Caupolicán	Ensanche	15	20	Colectora	Ensanche ambos costados del eje geométrico de la vía
	Caupolicán	Santa Teresita	Ensanche	15	20	Colectora	Ensanche costado oriente medido desde L. O. poniente de la vía
	Santa Teresita	Colón	Existente	20	-	Colectora	
Los Copihues	Nicanor García	20 m al norte del eje geométrico del pasaje Sor Ana Pía	Existente	15	-	Colectora	
Luis Welmann	Bellavista	181 m al oriente del eje geométrico de la vía Bellavista	Ensanche	11	15	Servicio	Ensanche ambos costados del eje geométrico de la vía
Maipo	Colón	33 m al nororiente del eje geométrico de la vía Andrés Bello	Apertura	-	20	Servicio	
	33 m al nororiente del eje geométrico de la vía 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	68 m al norponiente del eje geométrico de calle Aconcagua	Ensanche	Variable 14-15	20	Colectora	Ensanche ambos costados del eje geométrico de la vía
	68 m al norponiente del eje geométrico de calle Aconcagua	Aconcagua	Ensanche	18	20	Colectora	Ensanche costado sur poniente medido desde L. O. nor oriente de la vía
	Aconcagua	Palena	Existente	20	-	Colectora	
	Palena	Calle Nueva	Ensanche	19	20	Colectora	Ensanche costado sur poniente medido desde L. O. nor oriente de la vía
	Calle Nueva	Antonio Varas	Ensanche	16	20	Colectora	Ensanche ambos costados del eje geométrico de la vía
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 A. Schwerter Poniente	Apertura	-	20	Colectora	
Nueva Camino El Trébol	Ricardo Neumann	Norte 2	Apertura	-	15	Servicio	

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho (m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O.	Categoría	Observaciones	
Nueva Camino La Omama	Gramado	Extensión Las Chauras	Apertura	-	20	Colectora		
Nueva Las Dalias	García Moreno	28 m al sur del eje geométrico de la línea férrea	Apertura	-	15	Servicio		
		28 m al sur del eje geométrico de la línea férrea	Extensión Las Chauras	Apertura	-	20	Colectora	
		Extensión Las Chauras	Nueva Los Arrayanes	Apertura	-	15	Servicio	
Nueva Los Arrayanes	Interna Ruta 5	Ruta V 505	Apertura	-	20	Colectora		
Nueva Molino Viejo	Borde Lago 1	Extensión San Martín	Apertura	-	15	Servicio		
Nueva Tres	Río Petrohué	65 m al oriente del eje geométrico de la vía Río Petrohué	Existente	15	-	Servicio		
Nueva Tronador	Extensión R. Neumann Poniente	Gramado	Apertura	-	20	Colectora		
Odilio Horn	Nicanor García	103 m al oriente del del eje geométrico de la calle Nicanor García	Existente	15	-	Colectora		
		103 m al oriente del eje geométrico de la calle Nicanor García	Eleuterio Ramírez	Ensanche	12	15	Colectora	Ensanche costado norte medido desde L. O. sur de la vía
		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	-	20	Servicio		
Oriente 3	138 m. al poniente del eje geométrico de Ruta 225 – CH	Sur 1	Apertura	-	20	Colectora		
Oriente 4	Oriente 3	Sur 1	Apertura	-	20	Colectora		
	Sur 1	95 m al norte del eje geométrico de calle Mirador Poniente	Apertura	-	15	Servicio		
Padre José Neudorfer	Las Bandurrias	Sin Nombre 1	Ensanche	18	20	Colectora	Ensanche costado oriente medido desde L. O. poniente de la vía	
	Sin Nombre 1	Interna Ruta 5	Existente	20	-	Colectora		
Palena	Manzanal	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	156 m al poniente del eje geométrico de la vía Nueva Tronador	Ensanche	Variable 16-18	20	Colectora	Ensanche costado sur medido desde L. O. norte de la vía	

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho (m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O.	Categoría	Observaciones	
Ruta 225- CH	Los Colonos	127 m al Oriente del eje geométrico de la vía Los Colonos	Existente	19	-	Colectora		
		127 m al Oriente del eje geométrico de la vía Los Colonos	Sur 3	Existente	18	-	Colectora	
	Sur 3	Extensión Centenario Oriente	Ensanche	18	20	Colectora	Ensanche costado norte medido desde L. O. sur de la vía	
	Extensión Centenario Oriente	Limite Urbano	Existente	20	-	Colectora		
Ruta V 505	Colón	Bahía Dora	Existente	20	-	Colectora		
	Bahía Dora	Limite Urbano	Ensanche	16	20	Colectora	Ensanche ambos costados del eje geométrico de la vía	
San Francisco	Diego Portales	Verbo Divino	Existente	20	-	Servicio		
	Verbo Divino	Las Bandurrias	Existente	20	-	Colectora		
San Ignacio	Del Salvador	García Moreno	Existente	15	-	Servicio		
	García Moreno	52 m al sur del eje geométrico de calle García Moreno	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 del eje geométrico de vía Los Arrayanes	Los Arrayanes	Ensanche	12	15	Servicio	Ensanche costado oriente medido desde L. O. poniente de la vía	
	Los Arrayanes	58 m al norte del eje geométrico de vía Valdivieso	Ensanche	Variable 9-12	15	Servicio	Ensanche ambos costados del eje geométrico de la vía	
	58 m al norte del eje geométrico de vía Valdivieso	Decher	Existente	15	-	Servicio		
Santa Rosa	Turismo	Manzanal	Existente	15	-	Servicio		
	Manzanal	42 m al norte del eje geométrico de calle R.R. Rosas	Apertura		15	Servicio		
	42 m al norte del eje geométrico de calle Ramón Ricardo Rosas	Colón	Existente	15		Servicio		
Santiago	San Ignacio	46 m al oriente del eje geométrico de calle San Francisco	Existente	20	-	Colectora		
	46 m al oriente del eje geométrico de calle San Francisco	Santa Rosa	Apertura	-	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 del eje geométrico de la vía Extensión Centenario Poniente	Apertura	-	15	Servicio		
	50 m oriente del eje geométrico de la vía Extensión Centenario Poniente	Oriente 2	Apertura	-	20	Colectora		

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho (m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O.	Categoría	Observaciones
Sur 2	Ruta V 505	Oriente 3	Apertura	-	20	Colectora	
Sur 3	Ruta 225-CH	Oriente 4	Apertura	-	15	Servicio	
	Oriente 4	Oriente 3	Apertura	-	20	Colectora	
	Oriente 3	Oriente 2	Apertura	-	15	Servicio	
Teobaldo Kuschel	20 m al norte del eje geométrico de pasaje Sor Ana Pía	80 m. al oriente del eje de Walter Niklitschek	Existente	15	-	Colectora	
Traumen	Los Colonos	84 m al poniente del eje geométrico de calle Quilmay	Apertura	-	15	Servicio	
	84 m al poniente del eje geométrico de calle Quilmay	Quilmay	Ensanche	13	15	Colectora	Ensanche costado sur medido desde L. O. norte de la vía
	Quilmay	156 m. al sur poniente del eje geométrico de vía Sur 3	Ensanche	13	15	Colectora	Ensanche ambos costados del eje geométrico de la vía
Turismo	Klenner	152 m al sur del eje geométrico de la vía Klenner	Existente	10	-	Servicio	
	152 m al sur del eje geométrico de la vía 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 del eje geométrico de la vía Mirador Poniente	Ensanche	10	15	Servicio	Ensanche costado poniente medido desde L. O. oriente de la vía

2°. Derógase el Plan Regulador Comunal de Puerto Varas aprobado mediante resolución N° 2 de la Seremi de Vivienda y Urbanismo Décima Región, de fecha 9 de enero de 1990.

3°. Publíquese en el Diario Oficial, posterior al trámite de Toma de Razón, la aprobación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas y su Ordenanza Local.

4°. Remítanse para su archivo, copia certificada por el respectivo Ministro de Fe, de la Memoria Explicativa, la ordenanza correspondiente y los Planos Explicativos sistematizados a escala 1:5000, signados como planos PRC PV-01, y PRC PV-02, al Conservador de Bienes Raíces respectivo, a la División de Desarrollo Urbano e Infraestructura del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; a la Secretaría Regional de dicho Ministerio; y a la Municipalidad de Puerto Varas.

Anótese, tómesese razón, comuníquese, publíquese y archívese.- Juan Alejandro Santana Tirachini, Gobernador Regional de Los Lagos; Marcela Olivia Alarcón Ojeda, Secretaria Ejecutiva Consejo Regional de Los Lagos.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS
Unidad Jurídica

Cursa con alcances resolución N° 44, de 2025, del Gobierno Regional de Los Lagos.

N° E79174/2025.- Puerto Montt, 14 de mayo de 2025

Esta Contraloría Regional ha dado curso a la resolución de la suma, que promulga el Plan Regulador Comuna de Puerto Varas, sin desmedro de lo cual cumple con hacer presente lo siguiente:

CVE 2668970

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 E-mail: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

En primer término, cabe señalar el área de riesgo por remoción en masa ubicada al nororiente de la intersección de las vías El Estero y Ruta 225-CH, identificada en la Figura 104 “Zonificación de riesgo” de la Memoria Explicativa, no coincide con la dibujada en la Figura 33 “Mapa de Susceptibilidad de remoción en masa - Puerto Varas” del Estudio de Riesgo y Protección Ambiental y en los planos PRC PV-01 y PRC PV-02, por lo que se entiende que deberá estarse a lo graficado en la referida Figura 33 y en los planos citados, para los efectos que procedan.

Luego, en relación con los artículos 16, 19, 25, 28, 31 y 32 de la Ordenanza Local del PRC, que regulan las zonas ZT1, ZH1, ZCC, ZMT, ZE1 y ZE2, respectivamente, se debe hacer presente que, acorde con el inciso final del artículo 41 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones -aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, de Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, los establecimientos deportivos de escala barrial se entenderán como complementarios a cualquier destino del uso Residencial, incluyendo la vivienda y, por tanto, siempre admitidos en zonas que el plan regulador comunal defina con dicho uso de suelo.

Finalmente, para los artículos 31 y 32 de la Ordenanza Local, que regulan las zonas ZE1 y ZE2, respectivamente, cabe puntualizar que conforme con el artículo 2.1.33. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones -sancionada por el decreto N° 47, de 1992, de la cartera del ramo-, los servicios artesanales y profesionales se entenderán siempre incluidos en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento.

Con los alcances que anteceden, se ha tomado razón del acto del epígrafe.

Saluda atentamente a Ud., Mario Ricardo Quezada Fonseca, Contralor Regional.

Al señor
Gobernador Regional de Los Lagos
Presente.

