



Ilustre Municipalidad
Puerto Varas

ORDENANZA LOCAL

Plan Regulador Comunal
Puerto Varas
2019
(2022)

TABLA DE CONTENIDOS

TÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES	4
CAPITULO I	NORMAS DE COMPETENCIA Y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO ..	4
Artículo 1	Identificación del Instrumento de Planificación y sus componentes	4
Artículo 2	Descripción del Límite Urbano.....	4
Artículo 3	Zonas Urbanas y Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano	9
CAPITULO II	NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL.....	11
Artículo 4	Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a declaración de utilidad pública11	
Artículo 5	Cesiones gratuitas de terrenos en urbanizaciones.....	12
Artículo 6	Estacionamientos	12
Artículo 7	Construcciones en antejardín	14
Artículo 8	Construcciones en subterráneos	14
Artículo 9	En Conjuntos Armónicos	15
Artículo 10	Cuerpos salientes	15
Artículo 11	Construcciones que comuniquen inmuebles	15
Artículo 12	Instalación de publicidad	15
Artículo 13	Uso de Suelo “Area Verde” y “Espacio Público”.....	15
Artículo 14	Aumento de tamaños prediales	15
TÍTULO II	DISPOSICIONES ESPECIFICAS	16
CAPITULO I	ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS.....	16
Artículo 15	Normas de usos de suelo	16
Artículo 16	Zona ZT1 Zona Típica con declaratoria del MINEDUC, sector 1.	17
Artículo 17	Zona ZT2 Zona Típica con declaratoria del MINEDUC, sector 2.	18
Artículo 18	Zona ZT3 Zona Típica con declaratoria del MINEDUC, sector 3.	19
Artículo 19	Zona ZH1 Zona habitacional de muy baja densidad.	20
Artículo 20	Zona ZH2 Zona habitacional de baja densidad.	21
Artículo 21	Zona ZH3 Zona habitacional de densidad media baja.	22
Artículo 22	Zona ZH4 Zona habitacional de densidad media	23
Artículo 23	Zona ZH5 Zona habitacional de alta densidad.	24
Artículo 24	Zona ZC Zona Centro.	25
Artículo 25	Zona ZCC Zona Centro cívico.	26
Artículo 26	Zona ZP Zona Pericentral.....	27
Artículo 27	Zona ZM Zona Mixta.....	28
Artículo 28	Zona ZMT Zona Mixta Turística.....	29
Artículo 29	Zona ZEM Zona de equipamientos mixto con habitacional.....	30
Artículo 30	Zona ZES Zona de equipamientos y servicios.	31

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Artículo 31	Zona ZE1 Zona de equipamiento exclusivo de salud Hospital.....	32
Artículo 32	Zona ZE2 Zona de equipamiento exclusivo de salud.....	33
Artículo 33	Zona ZI Zona de Infraestructura Exclusiva.....	34
Artículo 34	Zona ZEC Zona de Equipamiento de Cementerio.....	35
Artículo 35	Zona ZPU Zona de parque urbano.....	36
Artículo 36	Zona ZAV Zona de equipamientos en área verde.....	37
CAPITULO II ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO.....		38
Artículo 37	Áreas de riesgo.....	38
Artículo 38	Zonas no edificables.....	38
CAPITULO III ÁREAS DE PROTECCIÓN.....		38
Artículo 39	Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural.....	38
Artículo 40	Inmuebles identificados de protección de recursos de valor patrimonial cultural 39	
Artículo 41	Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural.....	40
CAPITULO IV TERRENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA		41
Artículo 42	Plazas y Parques.....	41
CAPITULO V RED VIAL ESTRUCTURANTE.....		42
Artículo 43	Vialidad.....	42

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Cuadro 1 Límite urbano de la LOCALIDAD URBANA PUERTO VARAS	5
Cuadro 2 Dotación Mínima de Estacionamientos	12
Cuadro 3 Zonas identificadas.....	16
Cuadro 4 Usos de suelo de ZT1	17
Cuadro 5 Normas Urbanísticas de Edificación ZT1	17
Cuadro 6 Usos de suelo de ZT2	18
Cuadro 7 Normas Urbanísticas de Edificación ZT2	18
Cuadro 8 Usos de suelo de ZT3	19
Cuadro 9 Normas Urbanísticas de Edificación ZT3	19
Cuadro 10 Usos de suelo de ZH1	20
Cuadro 11 Normas Urbanísticas de Edificación ZH1	20
Cuadro 12 Usos de suelo de ZH2	21
Cuadro 13 Normas Urbanísticas de Edificación ZH2.....	21
Cuadro 14 Usos de suelo de ZH3.....	22
Cuadro 15 Normas Urbanísticas de Edificación ZH3.....	22
Cuadro 16 Usos de suelo de ZH4	23
Cuadro 17 Normas Urbanísticas de Edificación ZH4.....	23
Cuadro 18 Usos de suelo de ZH5.....	24
Cuadro 19 Normas Urbanísticas de Edificación ZH5.....	24
Cuadro 20 Usos de suelo de ZC	25
Cuadro 21 Normas Urbanísticas de Edificación ZC.....	25
Cuadro 22 Usos de suelo de ZCC	26
Cuadro 23 Normas Urbanísticas de Edificación ZCC	26
Cuadro 24 Usos de suelo de ZP	27
Cuadro 25 Normas Urbanísticas de Edificación ZP	27
Cuadro 26 Usos de suelo de ZM.....	28
Cuadro 27 Normas Urbanísticas de Edificación ZM	28
Cuadro 28 Usos de suelo de ZMT	29
Cuadro 29 Normas Urbanísticas de Edificación ZMT	29
Cuadro 30 Usos de suelo de ZEM	30
Cuadro 31 Normas Urbanísticas de Edificación ZEM.....	30
Cuadro 32 Usos de suelo de ZES.....	31
Cuadro 33 Normas Urbanísticas de Edificación ZES.....	31
Cuadro 34 Usos de suelo de ZE1	32
Cuadro 35 Normas Urbanísticas de Edificación ZE1	32
Cuadro 36 Usos de suelo de ZE2	33
Cuadro 37 Normas Urbanísticas de Edificación ZE2.....	33
Cuadro 38 Usos de suelo de ZI.....	34
Cuadro 39 Normas Urbanísticas de Edificación ZI	34
Cuadro 40 Usos de suelo de ZEC.....	35
Cuadro 41 Normas Urbanísticas de Edificación ZEC	35
Cuadro 42 Usos de suelo de ZPU.....	36
Cuadro 43 Normas Urbanísticas de Edificación ZPU	36
Cuadro 44 Usos de suelo de ZAV.....	37
Cuadro 45 Normas Urbanísticas de Edificación ZAV.....	37
Cuadro 46 Monumentos Históricos	38
Cuadro 47 Inmuebles de Conservación Histórica	39
Cuadro 48 Zona de Interés Turístico.....	40
Cuadro 49 Humedales Urbanos.....	40
Cuadro 50 Descripción vialidad estructurante.....	42

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I NORMAS DE COMPETENCIA Y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 1 Identificación del Instrumento de Planificación y sus componentes

El Plan Regulador Comunal Puerto Varas está conformado como cuerpo 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:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

PUN-TO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			
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
9	670.781,68	5.420.871,00	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 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.	10-11	Línea recta e imaginaria que une los puntos 10 y 11
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.	12-13	Línea recta e imaginaria que une los puntos 12 y 13

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

PUN-TO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			
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.	14-15	Línea recta que une los puntos 14 y 15
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	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
17	673.571,36	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 la línea oficial sur de la vía denominada La Laja Tres Piedras, trazada 502 m hacia el norte		
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	16-17	Línea recta que une los puntos 16 y 17
19	673.131,464	5.420.758,068	Punto ubicado en la Intersección de la línea sinuosa e imaginaria paralela	17-18	Línea recta e imaginaria que une los puntos 17 y 18
				18-19	Línea sinuosa e imaginaria en eje estero sin nombre, que une los puntos 18 y 19

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

PUN-TO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			
			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:

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.

AREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

Áreas de Riesgo

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

Zonas No Edificables

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

ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL Y PATRIMONIO CULTURAL

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 09 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 04 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:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

- 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

CAPITULO II NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

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

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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

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 1 metro de sus calzadas pavimentadas

Artículo 5 Cesiones gratuitas de terrenos en urbanizaciones

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

Artículo 6 Estacionamientos

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

Cuadro 2 Dotación Mínima de Estacionamientos

USOS DE SUELO	N° MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS	
	AUTOMÓVILES	BICICLETA
Vivienda	2 estacionamientos por cada vivienda	--
Vivienda social	1 estacionamiento cada 2 viviendas	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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

USOS DE SUELO	Nº MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS	
	AUTOMOVILES	BICICLETAS
EQUIPAMIENTO		
CIENTÍFICO	1 por cada 75 m ² de superficie edificada	6 por cada automóvil
COMERCIO		
<ul style="list-style-type: none"> • Supermercados, Mercado y Locales Comerciales 	1 por cada 50 m ² de superficie edificada	1 por cada 2 automóviles
<ul style="list-style-type: none"> • Servicentros, Estación de Servicio Automotriz 	1 por cada 60 m ² de superficie edificada	3 por cada 5 automóviles
<ul style="list-style-type: none"> • Grandes Tiendas y Centro Comercial 	1 por cada 60 m ² de superficie edificada	3 por cada 5 automóviles
<ul style="list-style-type: none"> • Restaurante, Bar, Pub, 	1 por cada 10 m ² de superficie edificada	3 por cada 20 automóviles
<ul style="list-style-type: none"> • Discoteca 	1 por cada 25 m ² de superficie edificada	3 por cada 5 automóviles
<ul style="list-style-type: none"> • Terminal de distribución ⁽¹⁾ 	1 por cada 200 m ² de superficie edificada	3 por cada 5 automóviles
CULTO Y CULTURA	1 por cada 50 personas según carga de ocupación.	1 por cada 25 personas según carga de ocupación.
DEPORTE		
<ul style="list-style-type: none"> • Estadio 	1 por cada 150 personas según carga ocupación	15 por cada 150 personas según carga ocupación
<ul style="list-style-type: none"> • 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
<ul style="list-style-type: none"> • Canchas de fútbol, y otras canchas 	2 por cada cancha	3 por cada automóvil
EDUCACIÓN		
<ul style="list-style-type: none"> • Enseñanza Preescolar, básica y media. 	1 por cada 20 alumnos según carga ocupación respectiva	10 por cada 80 alumnos según carga ocupación respectiva
<ul style="list-style-type: none"> • Enseñanza Técnica o Superior. 	1 por cada 30 alumnos según carga ocupación respectiva	1 por cada 10 alumnos según carga ocupación respectiva
ESPARCIMIENTO		
<ul style="list-style-type: none"> • Entretenciones al aire libre, (m² de predio) 	1 por cada 200 m ² de predio	6 por cada automóvil
<ul style="list-style-type: none"> • Entretenciones en recintos cerrados 	1 por cada 50 m ² de superficie edificada	1 por cada 4 automóviles
<ul style="list-style-type: none"> • Casinos 	1 por cada 40 m ² de superficie edificada	3 por cada automóvil
SALUD		

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

USOS DE SUELO	N° MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS	
	AUTOMOVILES	BICICLETAS
EQUIPAMIENTO		
• 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 bodega 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.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

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, ZH4 y ZH5.

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

Los usos de suelo “Area 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 ESPECIFICAS

CAPITULO I ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 15 Normas de usos de suelo

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

Cuadro 3 Zonas identificadas

ZONAS	DENOMINACIÓN
Zona Típica con declaratoria del 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.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

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
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria		Prohibido
Energética		Prohibido

Cuadro 5 Normas Urbanísticas de Edificación ZT1

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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

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

Cuadro 7 Normas Urbanísticas de Edificación ZT2

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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Artículo 19 Zona ZH1 Zona habitacional de muy baja densidad.

Cuadro 10 Usos de suelo de ZH1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico		Prohibido
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte		Prohibido
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibido parques zoológicos y casinos
Salud		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios	Permitido	Prohibidos establecimientos destinados a estacionamientos
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Permitido	
Sanitaria	Permitido	Prohibidos rellenos sanitarios, plantas de tratamientos de aguas servidas
Energética	Permitido	Prohibidos centrales de generación de energía y de telecomunicaciones

Cuadro 11 Normas Urbanísticas de Edificación ZH1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.500 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,2
Coeficiente de constructibilidad	0,4
Altura máxima de edificación	7 m
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distancia mínima de adosamientos respecto de la línea de edificación	5 m
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín	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
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 EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	1.000 m ²
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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

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	
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
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de constructibilidad	1,6
Altura máxima de edificación	10,5 m
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distancia mínima de adosamientos respecto de la línea de edificación	5 m
Distanciamiento mínimo a medianeros	OGUC
Antejardín	3 m
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	80

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Artículo 22 Zona ZH4 Zona habitacional de densidad media

Cuadro 16 Usos de suelo de ZH4

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido estadio
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibido parques zoológicos y casinos
Salud	Permitido	Prohibido cementerio
Seguridad	Permitido	Prohibido cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido	Prohibidos establecimientos destinados a estacionamientos
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Permitido	
Sanitaria	Permitido	Prohibidos rellenos sanitarios, plantas de tratamientos de aguas servidas
Energética	Permitido	Prohibidos centrales de generación de energía y de telecomunicaciones

Cuadro 17 Normas Urbanísticas de Edificación ZH4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	400 m ²
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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

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 EDIFICACION, SUBDIVISION 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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Artículo 24 Zona ZC Zona Centro.

Cuadro 20 Usos de suelo de ZC

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida		Prohibido, 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

Cuadro 21 Normas Urbanísticas de Edificación ZC

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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Artículo 25 Zona ZCC Zona Centro cívico.

Cuadro 22 Usos de suelo de ZCC

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida		Prohibido, 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
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	2,4
Altura máxima de edificación	10,5 m
Sistema agrupamiento	Aislado, Pareado, Continuo
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros	OGUC
Antejardín	3 m
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	300

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

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

Cuadro 25 Normas Urbanísticas de Edificación ZP

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	350 m ²
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente 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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Artículo 27 Zona ZM Zona Mixta.

Cuadro 26 Usos de suelo de ZM

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibidos parque zoológico y casino
Salud	Permitido	Prohibido cementerio
Seguridad	Permitido	Prohibido cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido	
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria	Permitido	Prohibidos rellenos sanitarios, plantas de tratamientos de aguas servidas
Energética	Permitido	Prohibidos centrales de generación de energía y de telecomunicaciones

Cuadro 27 Normas Urbanísticas de Edificación ZM

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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Artículo 28 Zona ZMT Zona Mixta Turística.

Cuadro 28 Usos de suelo de ZMT

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida		Prohibido, 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	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 m ²
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	
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 EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	1.000 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente 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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Artículo 30 Zona ZES Zona de equipamientos y servicios.

Cuadro 32 Usos de suelo de ZES

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico		Prohibido
Comercio	Permitido	
Culto y Cultura		Prohibido
Deporte	Permitido	
Educación		Prohibido, 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
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 EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	1000 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de constructibilidad	2
Altura máxima de edificación	10,5 m
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido, en los predios de superficie superior a 500 m ² 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 EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.500 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,75
Coeficiente de constructibilidad	3,75
Altura máxima de edificación	35 m
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros	OGUC
Antejardín	10 m

Artículo 32 Zona ZE2 Zona de equipamiento exclusivo de salud

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

Artículo 33 Zona ZI Zona de Infraestructura Exclusiva

Cuadro 38 Usos de suelo de ZI

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda		Prohibido
Hogares acogida		Prohibido
Hospedaje		Prohibido
EQUIPAMIENTO		
Científico		Prohibido
Comercio		Prohibido
Culto y Cultura		Prohibido
Deporte		Prohibido
Educación		Prohibido
Esparcimiento		Prohibido
Salud		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios		Prohibido
Social		Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria		Prohibido
Grandes depósitos		Prohibido
Talleres		Prohibido
Bodegas industriales		Prohibido
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte		Prohibido
Sanitaria	Permitido	Prohibidos rellenos sanitarios, plantas de tratamientos de aguas servidas
Energética	Permitido	Prohibidos centrales de generación de energía y de telecomunicaciones

Cuadro 39 Normas Urbanísticas de Edificación ZI

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

Artículo 34 Zona ZEC Zona de 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
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 EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.500 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,1
Coeficiente de constructibilidad	0,1
Altura máxima de edificación	7
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Distanciamiento mínimo a medianeros	5 m
Antejardín	3 m

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

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

Artículo 36 Zona ZAV Zona de equipamientos en área verde

Cuadro 44 Usos de suelo de ZAV

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda		Prohibido
Hogares acogida		Prohibido
Hospedaje		Prohibido
EQUIPAMIENTO		
Científico	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
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 EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2.500 m2
Coeficiente de ocupación de suelo	0,2
Coeficiente de constructibilidad	0,2
Altura máxima de edificación	7 m
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Distanciamiento mínimo a medianeros	3 m
Antejardín	3 m

CAPITULO II ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

Artículo 37 Áreas de riesgo

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

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

Los proyectos para los cuales se realice un estudio fundado y se ejecuten las obras de ingeniería o de otra índole, suficientes para subsanar o mitigar el riesgo, conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, podrán acceder a las normas urbanísticas establecidas para la zona en la cual estos se emplazan según lo indicado en Título II, Capítulo 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, D.S. N° 1.157, del Ministerio de Fomento, de 1931.

CAPITULO III ÁREAS DE PROTECCIÓN

Artículo 39 Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural

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

Cuadro 46 Monumentos Históricos

Código	NOMBRE	DECRETO
MH1	CASA KUSCHEL	Decreto Exento N°290 (1992) del Ministerio de Educación
MH2	CASA ANGULO	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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

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

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

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

En el territorio del Plan 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 PUBLICOS	Santa Rosa N° 492	37-4
ICH5	GRAN HOTEL PUERTO VARAS	Klenner N° 349	17-4
ICH 6	ESTACION 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
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)

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

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.

CAPITULO IV TERRENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

Artículo 1 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.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

CAPITULO V RED VIAL ESTRUCTURANTE

Artículo 2 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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho(m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O	Categoría	Observaciones
	Desde	Hasta					
	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	
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	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho(m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O	Categoría	Observaciones
	Desde	Hasta					
	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	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho(m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O	Categoría	Observaciones
	Desde	Hasta					
	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	
	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	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho(m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O	Categoría	Observaciones
	Desde	Hasta					
Extensión 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 Martin	Apertura	-	15	Servicio	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho(m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O	Categoría	Observaciones
	Desde	Hasta					
Extensión R. Neumann Poniente	156 m. al poniente del eje geométrico de la vía Nueva Tronador	Limite Urbano	Apertura	-	20	Colectora	
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 Dalías	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	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho(m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O	Categoría	Observaciones
	Desde	Hasta					
	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
Los Arrayanes	Camino Los Alpes	San Martin	Existente	20	-	Servicio	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho(m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O	Categoría	Observaciones
	Desde	Hasta					
	San Martin	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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho(m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O	Categoría	Observaciones
	Desde	Hasta					
	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
	Antonio Varas	Eleuterio Ramírez	Apertura	-	20	Colectora	
	Mirador Poniente	La Laja Tres Piedras	Volcán Codihue	Existente	15	-	Servicio
Nicanor García	Colón	Los Copihues	Existente	15	-	Servicio	
	Los Copihues	Lago Encantado	Existente	12	-	Servicio	
	Lago Encantado	Odilio Horn	Existente	15	-	Servicio	
Norte 2	Borde Lago 1	Extensión R. Neumann Poniente	Apertura	-	20	Colectora	
Nueva Berner	Gramado	Extensión A. Schwerter Poniente	Apertura	-	20	Colectora	
Nueva Camino El Trébol	Ricardo Neumann	Norte 2	Apertura	-	15	Servicio	
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	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho(m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O	Categoría	Observaciones
	Desde	Hasta					
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	Rio 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	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho(m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O	Categoría	Observaciones
	Desde	Hasta					
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
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	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho(m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O	Categoría	Observaciones
	Desde	Hasta					
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	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NOMBRE	Tramo		Tipo	Ancho(m) existente entre L.O.	Ancho (m) propuesto Entre L.O	Categoría	Observaciones
	Desde	Hasta					
	50 m oriente del eje geométrico de la vía Extensión Centenario Poniente	Oriente 2	Apertura	-	20	Colectora	
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 Pia	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



Ilustre Municipalidad
Puerto Varas

ORDENANZA LOCAL

Plan Regulador Comunal
Puerto Varas

2019

(2022)