

## Consejo Regional de Desarrollo de la Araucanía

## PROMULGA PLAN REGULADOR DE LA COMUNA DE PUCON

## (Resolución)

Núm. 4.- Temuco, 18 de Febrero de 1994.- Vistos:

- 1) Lo dispuesto en los artículos 43 y 44 del DFL. 458 (V.U.) de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, modificados por la Ley 18.738 del 14.09.88; lo señalado en los artículos 2-1-6 y 2-1-7 del DS. 47 del MINVU, publicado en el Diario Oficial de 19 de Mayo de 1992, que contiene la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, modificado por el DS. 101, publicado en el Diario Oficial el 22 de Diciembre de 1993.
- 2) Los artículos 3, letra "c" y 58 letra "b" de la Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- 3) El artículo 20 letra "f"; 36 letra "c" y 24 letra "o" de la Ley 19.715, Ley Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional.
- 4) El Reglamento de Funcionamiento del Consejo Regional del Gobierno Regional de la Araucanía, publicado en el Diario Oficial el 6 de Septiembre de 1993.
- 5) El Certificado s/n de fecha 6 de Enero de 1994 de la Secretaría Municipal de la I. Municipalidad de Pucón, que señala que en Sesión Extraordinaria Nº 23 de fecha 30.06.93, el Concejo Comunal dio su acuerdo al Alcalde para la aprobación del Plan Regulador de la Comuna de Pucón.
- 6) El Decreto Nº 517 de fecha 2 de Julio de 1993 de la I. Municipalidad de Pucón, por el cual se da por aprobado el Plan Regulador de dicha comuna.
- 7) El Certificado s/n de fecha 6 de Enero de 1994 de la Secretaría Municipal de la I. Municipalidad de Pucón, que señala que el Plan Regulador referido fue expuesto al público desde el 21 de Julio de 1993 y hasta el 21 de Agosto de 1993 y que las reclamaciones presentadas no fueron acogidas como modificaciones al plano regulador.
- 8) El Ordinario Nº 69 de fecha 18 de Enero de 1994 de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda, dirigido al Gobierno Regional de la Araucanía, que contiene el Informe Técnico de dicha Unidad, el cual es favorable a la aprobación del Plan Regulador, sugiriendo la introducción por parte del Consejo Regional de ciertas correcciones formales, que técnicamente no son estimadas una modificación, por no ir referidas al fondo de la proposición.
- 9) El Memorándum Nº 1 del 4 de Febrero de 1994 del Secretario Ejecutivo del Consejo Regional del Gobierno Regional al Intendente y Ejecutivo del Gobierno Regional de la Araucanía, por el cual comunica que en la Sesión Ordinaria del día 2 de Febrero de 1994, el Consejo Regional aprobó el Plan Regulador de la Comuna de Pucón, sobre la base del Informe Técnico favorable emitido por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda, acogiendo íntegramente las correcciones formales sugeridas.
- 10) La Resolución Nº 55 de Enero de 1992 de la Contraloría General de la República.

## Resuelvo:

- 1) Promúlgase el nuevo Plan Regulador Comunal de Pucón, conformado por su memoria explicativa, los estudios de factibilidad de agua potable y alcantarillado, la ordenanza local y el Plano PR-21, denominado Plan Regulador Comunal de Pucón, confeccionado a escala 1:5.000 por la empresa S.B.G. y Asociados, documentos aprobados por el Consejo Regional del Gobierno Regional de la Araucanía, como consta en los "Vistos 9" y que se entienden parte integrante de esta Resolución.
- 2) El texto de la ordenanza local de Plan Regulador que se promulga en este acto, es del tenor siguiente:

## ORDENANZA PLAN REGULADOR DE PUCON

## A. Ordenamiento de materias básicas

- |          |     |   |
|----------|-----|---|
| Capítulo | I   | : Disposiciones generales.  |
| Capítulo | II  | : Descripción del límite urbano.  |
| Capítulo | III | : Definiciones y normas generales.  |
| Capítulo | IV  | : Definición de macro-áreas, zonificación, usos de suelos y normas específicas. |
| Capítulo | V   | : Vialidad.   |

## B. Desarrollo de las materias básicas

## Capítulo I: Disposiciones Generales

**Artículo 1.** La presente Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Pucón contiene disposiciones referentes al límite urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de urbanización, de edificación y de vialidad, que rigen dentro del área territorial definida en el Plano PR-21, en adelante el Plano, con el cual conforman un solo instrumento de planificación urbana y complementa la información gráfica que éste contiene.

**Artículo 2.** La presente Ordenanza Local es de aplicación obligatoria en el área urbana definida por la línea poligonal que define el límite urbano y que se identifica mediante los puntos y tramos desde el Nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 1 que se describe en el Artículo 6 de la presente Ordenanza Local.

**Artículo 3.** Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encontraren normadas en esta Ordenanza Local, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia, especialmente las siguientes:

- a) Reglamento sobre Clasificación, Calificación y Registro de Establecimientos que presten el Servicio de Alojamiento Turístico, DS. Nº 227 del 7 de Agosto de 1987, Diario Oficial del 26 de Agosto de 1987, Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción.
- b) Decreto Nº 301 del 24 de Septiembre de 1984, Diario Oficial del 14 de Diciembre de 1984, Ministerio de Salud, Reglamento sobre las Condiciones Sanitarias Mínimas de los Campings o Campamentos de Turismo.
- c) Reglamento sobre Concesiones Marítimas, Decreto Nº 660 del 14 de Junio de 1988, publicado en el Diario Oficial del 28 de Noviembre de 1988, del Ministerio de Defensa, Subsecretaría de Marina y lo dispuesto en el D.F.L. 340 de 1960.
- d) Reglamento General de Cementerios, Decreto Nº 357 del 15 de Mayo de 1970, publicado en el Diario Oficial del 18 de Junio de 1970, Ministerio de Salud.

**Artículo 4.** Corresponde a la Dirección de Obras Municipales de Pucón la aplicación de las normas de la presente Ordenanza Local y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo IX Región de la Araucanía, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ella, en conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**Artículo 5.** La inobservancia de las normas de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en los Artículos 20 del 26 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

## Capítulo II: Descripción del límite urbano.

**Artículo 6.** El límite urbano del área de aplicación del Plan Regulador Comunal de Pucón, enunciado en el Artículo 2 de esta Ordenanza Local y graficado en "el Plano", se define de conformidad a la siguiente descripción:

Punto	Descripción punto	Tramo	Descripción tramo
1	Intersección del eje del estero Carmelito con la línea de ribera del lago Villarrica.		
2	Intersección del eje del estero Carmelito con una paralela trazada 200 m. al sur oriente del eje de "Camino a Villarrica" CH-119.	1-2	Eje del estero Carmelito, entre los puntos 1 y 2.
3	Intersección de una paralela trazada 200 m. al sur oriente del eje de "Camino a Villarrica", con una paralela trazada 500 m. al sur poniente de "Camino al Volcán" en su tramo que intercepta a "Camino a Villarrica" CH-119.	2-3	Paralela trazada 200 m. al sur oriente del eje de "Camino a Villarrica" CH-119 entre los puntos 2 y 3.
4	Intersección de una paralela a "Camino al Volcán" trazada 500 m. al sur poniente de su eje en el tramo de éste que intercepta a "Camino a Villarrica" CH-119 y su prolongación al sur poniente con el eje de éste en su tramo con dirección sur.	3-4	Paralela trazada 500 m. al Sur Poniente del de "Camino al Volcán" en el tramo que intercepta a "Camino a Villarrica" CH-119 entre los puntos 3 y 4.
5	Intersección de una perpendicular al eje de "Camino al Volcán" trazada sobre el punto 4, con una paralela trazada 200 m. al oriente del eje de éste en su tramo con dirección sur.	4-5	Perpendicular al eje de "Camino al Volcán" en su tramo con dirección al sur, trazada sobre el punto 4, entre este punto y el punto 5.
6	Intersección de una paralela trazada 200 m. al oriente del eje de "Camino al Volcán" en su tramo con dirección al sur con una paralela trazada 200 m. al sur del eje de "calle El Pillán" (propuesta).	5-6	Paralela trazada 200 m. al oriente del eje de "Camino al Volcán", entre los puntos 5 y 6.
7	Intersección de una paralela trazada 200 m. al oriente del eje de calle El Pillán (Propuesta), con una paralela trazada 200 m. al sur		

del eje de "Variante Camino Internacional". 6-7 Paralela trazada 200 m. al Sur del eje de "calle El Pillán" (Propuesta), entre los puntos 6 y 7.

8 Intersección de una paralela trazada 200 m. al Sur del eje de "Camino Internacional" CH-119 con una perpendicular al eje de "Camino Internacional" trazada en la intersección del eje de éste con el eje del camino al Matadero.

7-8 Paralela trazada 200 m. al Sur del eje de "Variante Camino a Villarrica" CH-119, entre los puntos 7 y 8.

9 Intersección de una perpendicular al eje "Camino Internacional" CH-119, trazada en la intersección del eje de éste con el eje del camino a Matadero, con una paralela trazada 200 m. al Norte del eje "Camino Internacional".

8-9 Perpendicular al eje de "Camino Internacional" trazada sobre la intersección del eje de éste con el eje de Camino al Matadero, entre los puntos 8 y 9.

10 Intersección de una paralela trazada 200 m. al Norte del eje de "Rucapillán", con una paralela trazada 330 m. al Nor-Oriente del eje de "Colo Colo".

9-10 Paralela trazada 200 m. al Nor-Oriente y Norte de los ejes de "Camino Internacional" y "Rucapillán", entre los puntos 9 y 10.

11 Intersección de una paralela trazada 330 m. al Nor-Oriente del eje de "Colo Colo" con una paralela trazada 200 m. al Oriente del eje de "Ramón Quezada".

10-11 Paralela trazada 330 m. al Nor-Oriente del eje de "Colo Colo", entre los puntos 10 y 11.

12 Intersección de una paralela trazada 200 m. al Oriente del eje de "Ramón Quezada" con una perpendicular al eje de este trazado 850 m. al Norte de su intersección con "Colo Colo".

11-12 Paralela trazada 200 m. al Oriente del eje de "Ramón Quezada", entre los puntos 11 y 12.

13 Intersección de una perpendicular al eje de "Ramón Quezada" trazada 850 m. al Norte de su intersección con "Colo Colo", con la línea de ribera del Lago Villarrica.

12-13 Perpendicular al eje de "Ramón Quezada" trazada 850 m. al Norte de su intersección con "Colo Colo", entre los puntos 12 y 13.

13-1 Línea de ribera del Lago Villarrica, entre los puntos 13 y 1, incluyendo la Península.

**Artículo 7.** Los siguientes términos tienen en esta Ordenanza Local el significado que se expresa:

**Coefficiente de Ocupación de Suelo:** número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de piso terminado adyacente al terreno definitivo.

Para efectos de esta ordenanza se expresará en porcentaje.

La superficie edificada se determinará por la proyección del edificio sobre el terreno, descontando el 100% de la proyección de aleros, balcones y cubiertas de voladizo.

Las terrazas y pavimentos exteriores no se contabilizan.

Se contabilizarán los cobertizos y otras construcciones ligeras cubiertas y abiertas en un 50%.

**Coefficiente de Constructibilidad:** número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en él. Para los efectos de esta ordenanza se expresará en porcentaje.

**Edificación aislada:** es la que se construye separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinan en la Ordenanza o en su defecto las que establece la Ordenanza de Urbanismo y Construcciones.

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

**Edificación continua:** es la que se construye simultáneamente, o diferida en el tiempo, emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada y con las alturas que se establecen en el artículo 24 de la presente ordenanza.

**Artículo 8: Actividades productivas:** se considerarán como tales las que se definen a continuación:

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

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

**Almacenamiento:** predios, recintos, construcciones y/o edificios en que se hace acopio o bodegaje de cualquier tipo de productos.

**Establecimientos de impacto similar:** predios, recintos, construcciones y/o edificios donde se realizan actividades de venta de maquinarias; materiales de construcción; de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos; los depósitos de vehículos y terminales de transporte y las bombas de gasolina y centros de servicio automotriz, los que se entenderán como "local destinado al expendio de bencinas, petróleo Diesel, parafina, lubricantes y otros productos de similar naturaleza para vehículos motorizados y que preste servicios de lavado, lubricación, revisión o mantención de vehículos; o bien, local que sólo presta estos últimos servicios descritos".

**Servicios artesanales:** establecimientos donde se desarrollan artesanía y oficios menores sin perjuicio del uso residencial tales como peluquerías, sastrerías, gasfiterías, reparadoras de calzado, pastelerías, etc.

**Artículo 9. Rasantes y Distanciamientos:** para la aplicación de las superficies de rasantes y distanciamientos se estará a lo dispuesto en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Artículo 10. Adosamientos:** para la aplicación de adosamientos, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y sólo se permitirá en las zonas Z-1, Z-2 y Z-2E.

**Artículo 11. Cierros Exteriores:** los interesados propondrán libremente las características de su diseño, no pudiendo en ningún caso sobrepasar los 2 m. de altura medidos desde el nivel natural del terreno. Para las zonas Z-1, Z-5E, Z-6 y Z-6E, se exigirá una transparencia mínima del 50% de la longitud del o los frentes prediales, para las zonas Z-3, Z-4, Z-5 y Z-7E, dicho porcentaje mínimo será del 80% y la materialidad de la construcción deberá ser en: cercos vivos, madera y mampostería de piedra. En todo caso, las características deberán ser aprobadas por la Dirección de Obras Municipales. Los cierros esquina deberán formar ochavos conforme al procedimiento previsto en los artículos 2.5.3. - 2.5.4. - 2.5.5. - 2.5.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para la línea oficial de edificación.

Los sitios eriazos deberán disponer de un cierre definitivo que evite se utilicen como botaderos de basuras o escombros y cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales.

**Artículo 12. Antejardines:** Serán de 7 metros mínimo, con excepción de los siguientes:

- Para todos los predios que enfrentan la ribera del lago, el antejardín de dicho frente tendrá como mínimo 10 metros.
- Para las zonas Z-1, Z-2 y Z-2E, serán propuestos libremente por los interesados, con un mínimo de 3 metros cuando éste se consulte, sin perjuicio de que en las zonas consolidadas con antejardines, cuando existan éstos a lo menos en un 50% del mismo costado de la cuadra será obligatorio consultarlos en iguales dimensiones que los existentes con el mínimo señalado.

**Artículo 13. Estacionamientos:** los estacionamientos deberán materializarse en el mismo predio que genera la necesidad, observando como mínimo las disposiciones contenidas en el Artículo 4.11.9 y artículos 4.8.6. - 2.4.1. - 2.4.2. - 2.4.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

No se permitirán estacionamientos en los antejardines cuyo uso de suelo sea vivienda.

Las rampas de salida de estacionamientos situadas a distinto nivel de la calzada deberán consultar, dentro del terreno particular a partir de la línea oficial, un tramo horizontal, a nivel de acera, de una profundidad no menor a 5 metros.

No se consulta exigencia para las zonas Z-2E y Z-E8; los interesados propondrán libremente la solución de acuerdo a su proyecto específico.

En las demás zonas, el número de estacionamientos se calculará de la siguiente forma:

**Vivienda:** 1 por cada 70 m<sup>2</sup>. edificados o fracción, con un mínimo de 1 por cada vivienda.

- Comercio y edificios de equipamientos: 1 por cada 50 m<sup>2</sup>, edificados o fracción.
- Supermercados: 1 por cada 25 m<sup>2</sup>, edificados o fracción.
- Oficinas: 1 por cada 50 m<sup>2</sup>, edificados o fracción.
- Hoteles, Apart-Hoteles y Moteles: en todas las zonas se aplicará lo siguiente:
  - Hoteles de 1 estrella; deberán consultar un mínimo de 5 estacionamientos.
  - Hoteles 2 estrellas; un número equivalente al 5% de las habitaciones, con un mínimo de 5.
  - Hoteles 3 estrellas; un número equivalente al 10% de las habitaciones, con un mínimo de 5.
  - Hoteles 4 estrellas; un número equivalente al 30% de las habitaciones, con un mínimo de 8, más un área de estacionamiento temporal para dos buses frente a la entrada y diferenciado de la vía pública.
  - Hoteles 5 estrellas; un número equivalente al 50% de las habitaciones, con un mínimo de 10; más un área de estacionamiento temporal para buses frente a la entrada y diferenciado de la vía pública, en el equivalente a uno por cada 15 habitaciones o fracción y un mínimo de 5.
- Moteles; un estacionamiento por cada unidad de habitación.
- Apart-Hotel 2 estrellas; un número equivalente al 30% del total de departamentos.
- Apart-Hotel 3 estrellas; un número equivalente al 40% del total de departamentos.

**Artículo 14. Edificios de Equipamiento:** todo espacio destinado a equipamiento debe cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la legislación vigente y deberá emplazarse de acuerdo a las disposiciones sobre uso del suelo que establece el presente Plan Regulador Comunal.

Para los hoteles, apart-hoteles y moteles, se aplicarán las condiciones del Reglamento mencionado en el Artículo 3, letra a).

**Artículo 15. Establecimientos de Impacto Vehicular:** los servicios automotrices y/o centros de venta o expendio de combustibles, playas y locales de estacionamiento de vehículos y terminales de transporte rodoviario de pasajeros, deberán cumplir con las siguientes normas generales, sin perjuicio de las que se establecen para las zonas en que se permite su emplazamiento:

- Sólo podrán instalarse en las zonas Z-2E y Z-E8, en terrenos particulares ubicados a una distancia mínima de 100 metros de otros terrenos que tengan equipamiento ya existente de salud, educación y seguridad. No podrán instalarse en bienes nacionales de uso público. Excepcionalmente y bajo las condiciones que determine la Dirección de Obras Municipales, se autorizará la venta de combustible en la zona ZR-1A, sólo para atender las necesidades náuticas; del mismo modo, se permitirá la instalación de centros de venta o expendio de combustibles en la zona Z-2, cumpliendo las disposiciones precedentemente indicadas.
- Sólo podrán emplazarse en vías con un ancho entre líneas oficiales de 20 metros mínimo.
- Superficie predial mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.
- Agrupamiento: aislado.
- Distanciamiento: las edificaciones se construirán a una distancia mínima de 3 metros del deslinde con un predio vecino, sin perjuicio de cumplir la norma de rasantes prevista en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. La faja resultante de este distanciamiento deberá mantenerse con vegetación arbórea o arbustiva, preferentemente de especies nativas.
- Las instalaciones o edificaciones que contemplen recintos de lavado y lubricación deberán disponer, además, de los elementos y dispositivos de aislación y protección necesarios para evitar la propagación de ruido, agua, vapor y olor hacia los predios vecinos.
- Accesos: se permitirá un máximo de dos accesos por cada frente del predio; el ancho mínimo de cada uno será de 5 m. y el máximo 7,5 m. para las entradas y 7 m. para las salidas vehiculares desde el predio a la vía pública. El ángulo de incidencia de los ejes de dichos accesos y salidas vehiculares y el eje de la vía pública que enfrenta el predio será de 45 grados mínimo y 70 grados máximo; deberán desarrollarse totalmente dentro del predio. En casos de desnivel entre los accesos y la calzada deberán tener dentro del predio, un tramo horizontal a nivel de acera, con una profundidad no inferior a 10 m. medidos desde el deslinde de la propiedad. La Dirección del Tránsito de la I. Municipalidad de Pucón exigirá una señalización y demarcación especial, en las aceras no podrán interrumpirse las soleras, las que deberán rebajarse para mantener su continuidad, de modo tal que se facilite la circulación de rodados en el sentido de la circulación total, conforme a lo indicado en el número 3402-5 del volumen III del Manual de Vialidad Urbana aprobado por D.S. Nº 12 (V. y U.) del 2 de Enero de 1984, publicado en el D.O. con fecha 3 de Marzo de 1984.

**Artículo 16. Bienes Nacionales y Uso Público:** en las áreas existentes o que se formen en el futuro, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquéllas que sean complementarias a su uso específico. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aproba-

dos por el Director de Obras Municipales y por otros organismos pertinentes, como la Capitanía de Puerto Lago Villarrica.

En el caso de predios particulares que enfrenten a bienes nacionales de uso público, cuyos deslindes no están claramente definidos, como en la ribera del lago Villarrica y riberas de cauces naturales, la Dirección de Obras Municipales exigirá su definición y formalización, de acuerdo a las normas y procedimientos establecidos por el Código de Aguas, por el D.S. Nº 609 del 31 de Agosto de 1968 del Ministerio de Tierras y Colonización, por el D.S. de Marina Nº 660 del 14 de Junio de 1988 publicado en el D.O. del 28 de Noviembre de 1988 (Reglamento General sobre Concesiones Marítimas), y otros que sean pertinentes.

**Artículo 17. Urbanización:** la aprobación de proyectos de urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, de agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; además, por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización y de los servicios respectivos. Sin perjuicio de lo anterior y con el objeto de evitar la contaminación, insalubridad y degradación ecológica, no se aceptará la evacuación directa de aguas servidas. Esta deberá hacerse a través de sistemas de tratamiento, individuales o colectivos, que aseguren en forma permanente la entrega del efluente en calidad de riego.

En la zona de extensión urbana, en tanto no se dispongan servicios sanitarios mediante redes públicas, se permitirán transitoriamente sistemas particulares de evacuación de aguas servidas y de agua potable, cuyos proyectos y obras deberán contar con aprobación y recepción de los organismos técnicos correspondientes. Estos sistemas particulares deberán consultar dentro del respectivo predio obras de drenaje o tratamiento de las aguas, que impidan la descarga de efluentes contaminados a la napa adyacente, a cauces naturales o al lago.

Los predios que enfrente el lago deberán respetar una distancia mínima de 60 m. medida en forma perpendicular a la línea de más alta marea para ubicar sus drenes.

**Artículo 18. Edificación en predios existentes:** los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies y frentes prediales mínimos establecidos en esta Ordenanza Local, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

**Artículo 19. Areas de camping y picnic:** su establecimiento dentro del área del presente Plan Regulador deberá regirse por lo dispuesto en el D.S. Nº 301 del Ministerio de Salud (D.O. 14 de Diciembre de 1984), sin perjuicio del cumplimiento de los requerimientos específicos que se indican en la presente Ordenanza para la zona particular en la cual se emplacen. Junto con ello, deberán cumplir además, los siguientes requerimientos complementarios y/o modificatorios del D.S. señalado, en la forma en que se indica:

- Los lugares de picnic sólo se permitirán dentro de las áreas de camping, en lugares especialmente habilitados para ello; se permitirán además, en las playas que se habiliten para el efecto, en las que en ningún caso se permitirá hacer uso del fuego.
- El número de lavaplatos y lavaderos será de uno por cada 4 sitios como mínimo y su ubicación permitirá el acceso de éstos directamente desde cada sitio.
- Los servicios higiénicos para el personal se determinarán según lo establecido en el artículo 4.5.8: de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- El tamaño mínimo para cada sitio será de 40 m<sup>2</sup>, su delimitación se materializará sólo con vegetación, que asegure su privacidad; cada uno de los sitios dispondrá de por lo menos un fogón, porta-parrilla o similar, que permita con plena seguridad hacer fuego para cocinar.
- La superficie total destinada a los sitios no deberá sobrepasar el 50% de la superficie del terreno.

**Artículo 20. Protección arbórea:** en todo el área urbana del presente Plan Regulador se prohíbe la extracción de árboles. Cuando por razones debidamente calificadas y justificadas sea inevitable su tala, el interesado deberá solicitar a la Dirección de Obras Municipales la autorización respectiva debidamente fundamentada, la que será resuelta previo informe de la Conaf, si fuera procedente.

Mediante Ordenanza Municipal se establecerán las demás disposiciones que fueren necesarias para la aplicación de lo anterior, así como la normativa correspondiente a la reforestación o forestación necesaria que demande la autorización de la materia del presente artículo.

#### Capítulo IV: Definición de macro áreas, zonificación, usos de suelo y normas específicas

##### Párrafo 1: macro áreas

**Artículo 21.** El Plan Regulador Comunal de Pucón comprende las siguientes áreas:

- Áreas consolidadas
- Áreas de extensión urbana
- Áreas especiales

Los límites de estas áreas se grafican en el Plano.

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

Los límites exteriores de estas áreas se denominan "límites de consolidación".

**Áreas de extensión urbana:** son las áreas planificadas externas a las áreas consolidadas, capaces de recibir el crecimiento en extensión previsto para el centro poblado en los 30 años siguientes a la aprobación del Plan Regulador Comunal.

**Áreas especiales:** son las áreas planificadas que, en razón de su especial destino o naturaleza, están sujetas a restricciones de diverso grado en cuanto a su urbanización y edificación, tales como zonas de playas, riesgo volcánico, derrumbes, cauces naturales y de obras de infraestructura como plantas de agua potable y otros equipamientos especiales como cementerio y Península.

**Artículo 22.** Para el uso del suelo en Pucón, se establece y se permite la siguiente tipología básica:

- Vivienda
- Equipamiento
- Actividades productivas
- Vialidad y transporte.

#### Equipamiento

Para los efectos del presente Plan, constituyen "equipamiento" los terrenos y edificios urbanos destinados a complementar las funciones básicas del habitar y circular. En consecuencia, forman parte del "equipamiento" los terrenos y edificios destinados a:

- Turismo y esparcimiento
- Áreas verdes
- Deportes
- Comercio
- Salud
- Educación
- Seguridad
- Culto
- Cultura
- Organización comunitaria
- Servicios públicos
- Servicios artesanales.

Según su ámbito de acción se clasifica en:

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

Con el objeto de precisar los conceptos anteriores se enumeran los diversos elementos que corresponden a cada tipo de equipamiento, para los efectos del presente Plan Regulador Comunal de Pucón.

#### Tipo Escala regional Escala comunal Escala vecinal e interurbana

Tipo	Escala regional e interurbana	Escala comunal	Escala vecinal
Turismo y	Hoteles Apart-Hoteles Moteles	Hoteles Apart-Hoteles Moteles Hosterías Hospederías Residenciales Clubes sociales Restaurantes	Hoteles Apart-Hoteles Moteles Hosterías Hospederías Residenciales Bares Restaurantes Fuentes de soda Cines
Esparcimiento	Casinos	Cines	Juegos Electrónicos
Áreas verdes	Parques	Partes Plazas	Plazas Jardines Juegos Infantiles Canchas
Deportes		Estadios Medialunas Canchas Centros deportivos Gimnasios	
Comercio Minorista		Centros comerciales Supermercados Locales comerciales Playas y Edificaciones de estacionamiento	Locales comerciales Mercados Ferias libres Playas de Estacionamiento
Salud	Hospitales Clínicas	Clínicas Postas	Dispensarios Consultorios

#### Educación

Escuelas básicas  
Jardines infantiles  
Parvularios

#### Seguridad

Bomberos  
Comisarías  
Tenencias

Retenes

#### Culto

Templos  
Parroquias

Capillas

#### Cultura

Bibliotecas  
Salas de Concierto  
Teatros  
Cines  
Casas de Cultura  
Museos

Bibliotecas  
Auditorios

#### Organización Comunitaria

Juntas de Vecinos  
Centros Sociales

Juntas de Vecinos  
Centros Sociales

#### Servicios Públicos

Municipios  
Juzgados  
Capitanía de Puerto  
Correos  
Telégrafos  
Servicios de Utilidad Pública

Correos

#### Servicios Profesionales

Oficinas en general (abogados, arquitectos, consultores, etc.)  
Bancos

**Las actividades productivas** definidas en el artículo 8 de la presente Ordenanza se clasifican de la siguiente forma:

- **Inofensivas** Aquellas que no producen daño ni molestias a la comunidad (personas y/o entorno).
- **Molestas** Aquellas cuyo proceso de extracción, tratamiento de insumos, fabricación o almacenamiento de materias primas o productos finales puede ocasionalmente causar daños a la salud o a la propiedad y que normalmente quedan circunscritos al predio de la propia instalación; o bien, aquellas que pueden atraer moscas o roedores, producir ruidos o vibraciones, provocar excesivas concentraciones de tránsito o estacionamiento en las vías de uso público, causando con ello molestias que se prolonguen a cualquier período del día o de la noche.
- **Insalubres** Aquellas que por su destinación o por las operaciones o procesos que en ellas se practican dan lugar a desprendimiento, emanaciones, trepidaciones, etc., que pueden llegar a alterar el equilibrio de la naturaleza o por la incorporación a la biosfera de sustancias extrañas, que perjudiquen directa o indirectamente la salud humana u ocasionales daños a los recursos agrícolas, forestales, pecuarios, piscícolas, etc.
- **Peligrosas** Aquellas que por índole eminentemente peligrosa, explosiva o nociva de sus procesos, materias primas, productos intermedios o finales, pueden llegar a causar daños de carácter catastrófico a la salud o la propiedad, en un radio que excede considerablemente los límites del propio predio.

La clasificación de las actividades productivas e inofensivas, molestas, insalubres o peligrosas, será efectuada por la autoridad sanitaria pertinente, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 83 del Código Sanitario, D.F.L. Nº 725 de 1968 del Ministerio de Salud Pública, modificado por la Ley 18.796 publicada en el Diario Oficial del 24 de Mayo de 1989.

No podrán otorgar patentes definitivas para la instalación, ampliación o traslado de industrias, sin el informe previo favorable de la autoridad sanitaria, evacuado en consideración a que se cumpla lo indicado en el presente Plan Regulador y se dé una adecuada solución a los riesgos que el funcionamiento pueda causar a sus trabajadores y/o a la calidad ambiental.

Dentro del límite urbano se prohíbe la instalación de cualquier tipo de industrias y establecimiento de impacto similar; del mismo modo, se prohíbe la instalación de cualquier actividad productiva molesta, insalubre y peligrosa.

**Vialidad y transporte:** se entenderá que es un uso de suelo siempre permitido, no siendo necesario consultarlo como una alternativa entre los usos permitidos.

Con respecto al transporte, la presente Ordenanza Local establece normas especiales con respecto a los servicios automotrices y centros de venta o expendio de combustibles, playas y locales de estacionamientos y terminales de transporte rodoviario de pasajeros.

**Artículo 23.** El área territorial del Plan Regulador Comunal de Pucón se divide en las siguientes áreas y zonas, las que se encuentran graficadas en el Plano.



**Áreas consolidadas  
y su extensión**

Zona Z-1  
Zona Z-2 Zona Z-2E  
Zona Z-3  
Zona Z-4  
Zona Z-5 Zona Z-5E  
Zona Z-6 Zona Z-6E

**Áreas Especiales**

Zona ZR-1 (A, B y C)  
Zona ZR-2  
Zona ZR-3  
Zona ZR-4  
Zona ZR-5 Zona ZR-5E  
Zona ZR-6 Zona ZR-6

**Áreas de Extensión**

Zona Z-E7  
Zona Z-E8

**Artículo 24.** A la presente zonificación le son aplicables las normas que se describen a continuación:

**Zona Z-1  
Usos del Suelo****Permitidos:**

- Vivienda
- Equipamiento: en el tipo turismo y esparcimiento en su escala comunal y vecinal; áreas verdes en su escala comunal y vecinal; comercio minorista, excepto ferias libres en su escala comunal y vecinal; servicios públicos en su escala comunal y vecinal; cultura en su escala comunal y vecinal; organización comunitaria.
- Actividades Productivas: en el tipo servicio artesanal inofensivo.

**Prohibidos:**

Todo uso no indicado como permitido.

**Superficie y frente predial mínimo**

Superficie = 300 m<sup>2</sup>.  
Frente = 12,5 m.

**Porcentaje máximo de ocupación de suelo = 60%**

Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes y distanciamientos señalados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Sistema de agrupamiento:** aislado, pareado y continuo.

**Altura máxima de edificación:** para construcción aislada, pareada y continua será de 4 pisos como máximo.

Para la edificación continua se establece una profundidad máxima del cuerpo continuo de un 60%; por sobre la altura máxima de la edificación continua no se permite edificación alguna.

La altura máxima señalada es sin perjuicio del cumplimiento de las normas sobre rasantes y distanciamientos establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Zona Z-2 y Zona Z-2E  
Usos del suelo****Permitidos**

- Vivienda
- Equipamiento: en el tipo turismo y esparcimiento, en su escala comunal y vecinal, excepto Discotecas y Quintas de Recreo; áreas verdes, en su escala comunal y vecinal; deportes, en su escala comunal y vecinal; comercio minorista, en sus rubros locales, comerciales de la escala comunal y vecinal y ferias libres de la escala vecinal; servicios públicos, en su escala vecinal; cultura, en sus rubros bibliotecas en su escala vecinal; organización comunitaria.
- Establecimientos de impacto vehicular según artículo 15 de esta Ordenanza.
- Actividades Productivas: en los tipos, talleres, almacenamiento y servicios artesanales, todos inofensivos.

**Prohibidos**

Cualquier uso no señalado como permitido

Superficie y frente predial mínimo	Superficie	Frente
Vivienda	200 m <sup>2</sup> .	10 m.
Equipamiento y Act. Productivas	400 m <sup>2</sup> .	20 m.

**Porcentaje máximo de ocupación de suelo = 60%**

Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes y distanciamientos señaladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Sistema de agrupamiento:** aislado, pareado y continuo.

**Altura máxima de la edificación:** para la edificación aislada y pareada será de dos pisos como máximo. Para la edificación continua se establece una altura máxima en los deslindes edificados de 6 m. La profundidad del cuerpo continuo será de un 60% máximo; por sobre la altura máxima de la edificación continua no se permite edificación alguna.

La altura máxima señalada es sin perjuicio del cumplimiento de las normas sobre rasantes y distanciamientos establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Zona Z-3  
Usos de suelo****Permitidos**

- Vivienda
- Equipamiento: turismo y esparcimiento a la escala regional interurbana y comunal, en sus rubros hoteles, apart-hoteles, moteles, casinos, hosterías, restaurantes; áreas verdes, escala comunal y vecinal; comercio minorista, en el rubro playas de estacionamiento, escala comunal; organización comunitaria, rubro centros sociales, escala comunal; servicios públicos, en el rubro Capitanía de Puerto, escala comunal; deportes a nivel vecinal.

**Prohibidos**

Cualquier uso no señalado como permitido.

Superficie y frente predial mínimo	Superficie	Frente
Vivienda	1.500 m <sup>2</sup> .	20 m.
Equipamiento	3.000 m <sup>2</sup> .	40 m.

**Porcentaje máximo de ocupación de suelo = 20%**

Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes y distanciamientos, señalados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Sistema de agrupamiento:** aislado.

**Distanciamiento medianero:** 5 m. mínimo.

**Altura máxima de la edificación:** 3 pisos. Sin perjuicio de ello, se permitirá modificación de altura máxima según un Plan Seccional.

**Zona Z-4  
Usos del suelo****Permitidos**

- Vivienda
- Equipamiento: turismo y esparcimiento, a escala regional interurbana; áreas verdes; deporte nivel vecinal.

**Prohibidos**

Cualquier uso no señalado como permitido.

Superficies y frente predial mínimo	Superficie	Frente
Vivienda	2.500 m <sup>2</sup> .	30 m.
Equipamiento	5.000 m <sup>2</sup> .	60 m.

**Porcentaje máximo de ocupación de suelo = 20%**

Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes y distanciamientos señaladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Sistema de agrupamiento:** aislado.

**Distanciamiento medianero:** 10 m. mínimo.

**Altura máxima de edificación:** 1 piso sobre rasante de camino.

**Zona Z-5  
Usos del suelo****Permitidos**

- Vivienda
- Equipamiento: turismo y esparcimiento en su escala regional interurbana; moteles y hosterías de la escala comunal; áreas verdes, en su escala comunal y vecinal, deporte nivel vecinal.

**Prohibidos**

Cualquier uso no señalado como permitido.

Superficies y frente predial mínimo	Superficie	Frente
Vivienda	500 m <sup>2</sup> .	15 m.
Equipamiento	1.000 m <sup>2</sup> .	30 m.

**Porcentaje máximo de ocupación de suelo = 40%**

Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes y distanciamientos señaladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Sistema de agrupamiento:** aislado.

**Distanciamiento medianero:** 3 m. mínimo.

**Altura máxima de la edificación:** 2 pisos.

**Zona Z-5E  
Usos del suelo****Permitidos**

- Vivienda
- Equipamiento: turismo y esparcimiento en su escala regional interurbana;

moteles y hosterías de la escala comunal; áreas verdes, en su escala comunal y vecinal; deporte nivel comunal y vecinal.

**Prohibidos**

Cualquier uso no señalado como permitido.

Superficies y frente predial mínimo	Superficie	Frente
Vivienda	500 m <sup>2</sup> .	15 m.
Equipamiento	1.000 m <sup>2</sup> .	30 m.

**Porcentaje máximo de ocupación de suelo** 40%

Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes y distanciamientos señaladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Sistema de agrupamiento:** aislado.

**Distanciamiento medianero:** 3 m. mínimo.

**Altura máxima de la edificación:** 2 pisos.

**Zona Z-6**  
**Usos del suelo****Permitidos**

- Vivienda
- Equipamiento: turismo y esparcimiento en su escala regional interurbana; rubro moteles en la escala comunal; áreas verdes; deporte escala comunal y vecinal.

**Prohibidos**

Cualquier uso no señalado como permitido.

Superficies y frente predial mínimo	Superficie	Frente
Vivienda	1.000 m <sup>2</sup> .	25 m.
Equipamiento	2.000 m <sup>2</sup> .	50 m.

**Porcentaje máximo de ocupación de suelo** 30%

Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes y distanciamientos señaladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Sistema de agrupamiento:** aislado.

**Distanciamiento medianero:** 3 m. mínimo.

**Altura máxima de la edificación:** 2 pisos.

**Zona Z-6E**  
**Usos del suelo****Permitidos**

- Vivienda
- Equipamiento: turismo y esparcimiento en su escala regional interurbana; rubro moteles en escala comunal; áreas verdes.

**Prohibidos**

Cualquier uso no señalado como permitido

**Superficies y frente predial mínimo:**

Superficie	5.000 m <sup>2</sup> .
Frente	50 m.

**Porcentaje máximo de ocupación de suelo** 20%

Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes y distanciamientos señaladas en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

**Sistema de agrupamiento:** aislado.

**Altura máxima de la edificación:** 2 pisos.

**Zona Z-E7**  
**Usos del suelo****Permitidos**

- Vivienda
- Equipamiento: turismo y esparcimiento en su escala regional interurbana; los rubros moteles, hosterías, hospederías, residenciales, restaurantes y clubes sociales, en la escala vecinal; camping según artículo 19 de la presente Ordenanza; áreas verdes; comercio minorista, escala comunal, rubro edificios y playas de estacionamiento, escala vecinal; centros deportivos, en la escala comunal y canchas en la escala vecinal.

**Prohibidos**

Cualquier uso no señalado como permitido.

Superficie y frente predial mínimo	Superficie	Frente
Vivienda	1.000	20 m.
Equipamiento	2.000	40 m.

**Porcentaje máximo de ocupación de suelo** 30%

Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes y distanciamientos señaladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Sistema de agrupamiento:** aislado.

**Distanciamiento medianero:** 3 m. mínimo.

**Altura máxima de la edificación:** 2 pisos.

**Zona Z-E8****Usos del suelo****Permitidos**

- Vivienda
- Equipamiento: turismo y esparcimiento en su escala comunal y vecinal, rubros hospederías, residenciales, restaurantes, quintas de recreo; áreas verdes; seguridad, escala vecinal; culto a escala vecinal; organización comunitaria, rubro centros de madres y juntas de vecinos, escala vecinal; servicios artesanales, a escala comunal y vecinal; deporte a nivel comunal y vecinal.
- Actividades productivas: en los tipos talleres, almacenamiento y servicios artesanales, todos inofensivos.

**Prohibidos**

Cualquier uso no señalado como permitido.

**Superficie y frente predial mínimo**

Superficie	2.500 m <sup>2</sup> .
Frente	30 m.

**Porcentaje máximo de ocupación de suelo** 30%

Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes y distanciamientos señaladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Sistema de agrupamiento:** aislado.

**Distanciamiento medianero:** 3 m. mínimo.

**Altura máxima de la edificación:** 2 pisos.

**Zona Z-9**  
**Usos del suelo****Permitidos**

- Vivienda
- Equipamiento: turismo y esparcimiento en su escala regional interurbana; los rubros moteles, hosterías, hospederías, residenciales, restaurantes y clubes sociales, en la escala vecinal; camping según artículo 19 de la presente Ordenanza; áreas verdes; comercio minorista, escala comunal, rubro edificios y playas de estacionamiento, escala vecinal; centros deportivos, en la escala comunal y canchas en la escala vecinal; seguridad, rubro bomberos, en la escala comunal y retenes, en la escala vecinal, culto a escala vecinal; organización comunitaria, rubro centros sociales, escala comunal, juntas de vecinos, escala vecinal.

**Prohibidos**

Cualquier uso no señalado como permitido.

Superficies y frente predial mínimo	Superficie	Frente
Vivienda	500 m <sup>2</sup> .	15 m.
Equipamiento	1.000 m <sup>2</sup> .	30 m.

**Porcentaje máximo de ocupación de suelo** 40%

Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes y distanciamientos señaladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Sistema de agrupamiento:** aislado.

**Distanciamiento medianero:** 3 m. mínimo.

**Altura máxima de la edificación:** 2 pisos.

**Zona Z-9E**  
**Usos de suelo****Permitidos**

- Vivienda
- Equipamiento: turismo y esparcimiento en su escala regional interurbana; los rubros moteles, hosterías, hospederías, residenciales, restaurantes y clubes sociales, en la escala vecinal; camping según artículo 19 de la presente Ordenanza; áreas verdes; comercio minorista, escala comunal, rubro edificios y playas de estacionamiento, escala vecinal; centros deportivos, en la escala comunal y canchas en la escala vecinal; seguridad, rubro bomberos, en la escala comunal y retenes, en la escala vecinal, culto a escala vecinal; organización comunitaria, rubro centros sociales, escala comunal, juntas de vecinos, escala vecinal.

**Prohibidos**

Cualquier uso no señalado como permitido.

**Superficie y frente predial mínimo**

	Superficie	Frente
Vivienda	500 m <sup>2</sup> .	15 m.
Equipamiento	1.000 m <sup>2</sup> .	30 m.

**Porcentaje máximo de ocupación de suelo** 40%

Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes y distanciamientos señaladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Sistemas de agrupamiento:** aislado.**Distanciamiento medianero:** 3 m. mínimo.**Altura máxima de la edificación:** 2 pisos.**Zona ZR-1****De protección de playas y ribera del lago**

Está constituida por la ribera del lago Villarica correspondiente al tramo 1-13 del límite urbano y cuya delimitación se encuentra sujeta a las normas previstas en el Decreto Supremo Nº 609 de 1978, publicado en el Diario Oficial del 24 de Enero de 1979 del Ministerio de Tierras y Colonización, y al D.F.L. Nº 340 de 1960 y al Decreto Nº 660 del 14 de Junio de 1988 publicado en el "Diario Oficial" de 28 de Noviembre de 1988 (Reglamento sobre Concesiones Marítimas). Son Bienes Nacionales de uso público y queda sujeta su administración conforme a la legislación vigente.

**Usos permitidos**

Balneario, deportes náuticos.

**Usos prohibidos**

Todo otro uso no indicado precedentemente. Se prohíben expresamente en esta zona las construcciones de cualquier tipo, salvo aquellas complementarias a su uso específico, tales como embarcaderos, casas de botes, torres de vigilancia, etc. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por el Director de Obras Municipales. Con el objeto de resguardar el interés turístico de esta zona y del mismo modo, diferenciar las diversas actividades factibles de desarrollar en el ámbito ribereño, se subdivide el área en comento en tres sub-zonas:

**ZR-1A : Deportes Náuticos**

En esta zona queda prohibido su uso como balneario. Conforme a la legislación vigente para los efectos de las instalaciones derivadas de las actividades náuticas, pueden otorgarse concesiones y restringirse el acceso a ellos en función a la concesión otorgada.

**ZR-1B : Balneario y Deportes Náuticos**

Se permite en esta área la actividad náutica menor, tales como pequeñas embarcaciones a vela y a motor debiendo, en todo caso, restringirse su acceso a la costa (área de bañistas), conforme a una zonificación de delimitación del área del lago para dicho fin. Pueden otorgarse concesiones del mismo tenor que la señalada para la zona ZR-1A, sin perjuicio de mantener preferentemente para esta zona un uso de balneario.

**ZR-1C : Balneario**

Se prohíbe en esta zona otra actividad ajena al uso mencionado.

**Zona ZR-2: De protección de vertientes y cursos naturales de agua**

Integran estas áreas las franjas de terreno paralelas a los cauces naturales o artificiales de dominio público, vertientes y esteros y canales que surcan el ámbito urbano. Dada la sinuosidad de estos cursos de agua y la distinta forma como afecta el área colindante, se establece para estas franjas una zona de protección de un ancho de 3 m. medidos a cada lado de las riberas, cuya delimitación se encuentra sujeta a las normas previstas en el Decreto Supremo Nº 609, de 1978, del Ministerio de Tierras y Colonización y en el Código de Aguas según corresponda.

**Usos permitidos**

- Áreas verdes, forestación.

**Usos prohibidos**

Todo otro uso no indicado precedentemente.

En los predios afectados por cauces naturales o artificiales de corrientes discontinuas podrán emplazarse sobre ellos toda clase de construcciones, instalaciones, edificaciones, urbanizaciones y otras obras en general, tomando los resguardos correspondientes que aseguren el correcto y seguro escurrimiento de dichas aguas; de lo anterior se exigirá un pronunciamiento previo de la Dirección General de Aguas y/o la entidad que corresponda. Los permisos de construcción que aquí se otorguen lo harán de conformidad a las disposiciones que el presente Plan Regulador establezca para la zona en que se solicite.

**Zona ZR-3 : Cementerio**

Corresponde a los terrenos que actualmente se destinan a dicho fin y que se encuentran singularizados en el Plano. No se permite ningún otro uso que no sea el señalado.

Sin perjuicio de lo anterior, se permitirán las edificaciones necesarias complementarias al fin descrito, las que deberán ser aprobadas previamente, cuando corresponda, por la unidad del servicio de salud competente y la Dirección de Obras Municipales.

Se regirá por lo establecido en el "Código Sanitario", aprobado por Decreto Nº 553 del 30 de Marzo de 1990 del Ministerio de Justicia, particularmente lo establecido en el "Libro Octavo", art. 135 al 144 y además, lo establecido en el "Reglamento General de Cementerios", según Decreto Nº 357 del 15 de Mayo de 1970, publicado en el Diario Oficial del 18 de Julio de 1970, del Ministerio de Salud.

**Zona ZR-4 : De protección de plantas e instalaciones anexas agua potable y alcantarillado**

Corresponde a los terrenos en los que se encuentran ubicadas las instalaciones (planta e instalaciones anexas) del agua potable y alcantarillado de Pucón; en ellos sólo se permitirá la construcción de obras afines del destino de las instalaciones, incluso vivienda del cuidador, bodegas y oficinas, de acuerdo a los requerimientos del funcionamiento de ellas.

**Zona ZR-5 y ZR-5E : Península****Condiciones Generales**

El desarrollo de La Península requerirá de un proyecto de urbanismo general, que contendrá a lo menos:

- Zonificación de los espacios destinados a construcción, áreas libres, estacionamientos, equipamiento de servicios, etc.
  - Volumetría de las edificaciones (forma, ocupación de suelo, alturas, superficies construidas), etc.
  - Vialidad pública y privada y,
  - Demás características y condiciones necesarias para el buen funcionamiento del conjunto turístico, residencial, deportivo.
- Debe considerar, además, como mínimo las siguientes condiciones:
- Uso exclusivo de equipamiento turístico de alto nivel (4-5 estrellas).
  - Conservación y preservación de la vegetación nativa existente, al mismo tiempo que se deberá contemplar la forestación con especies autóctonas, para lo cual se hace necesario contar con un estudio paisajístico de conjunto.
  - Deberá realizarse un manejo unitario del área.
  - El porcentaje máximo de constructibilidad del predio será de un 5%.
  - Se recomienda la localización de construcciones en forma dispersa, de manera tal que las edificaciones se integren al paisaje natural circundante.
  - Las condiciones mínimas de urbanización serán las exigidas por la legislación vigente.
- La provisión de agua potable, luz eléctrica y alumbrado, como la eliminación de aguas servidas y pavimentación requerirán el visto bueno de los organismos pertinentes.
- Las inversiones en cuanto a construcciones y estudio paisajístico a nivel de anteproyecto deberán contar con el visto bueno del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo IX Región y del Servicio Nacional de Turismo IX Región.

**Condiciones Especiales**  
**Usos de suelos****Permitidos**

- Vivienda
- Equipamiento: turismo, rubros hoteles y apart-hoteles a nivel regional, interurbano y sus elementos complementarios de esparcimiento y deportes (canchas de golf, tenis, squash, basketball, piscinas, etc.; embarcaderos e instalaciones para deportes náuticos); áreas verdes y forestación.

**Prohibidos**

Cualquier otro uso no señalado como permitido.

**Superficie y frente predial mínimo.**

Superficie	2.500 m <sup>2</sup> .
Frente	30 m.

**Porcentaje total máximo de ocupación del suelo** 5%

Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes y distanciamientos señalados en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanismo.

**Coefficiente máximo de constructibilidad** 0.15**Sistema de agrupamiento:** aislado.

**Altura máxima de edificación:** 3 pisos, sin embargo, cuando las condiciones topográficas del terreno natural lo permitan se autorizará una mayor altura, la cual no deberá sobrepasar en su punto máximo (cumbre) la rasante del camino.

**Zona ZR-6: Zona de Riesgo**

Corresponde a los terrenos individualizados en "el Plano"; no se permite ningún tipo de edificaciones.

**Zona ZR-7: Zona de Protección**

Corresponde a los terrenos individualizados en "el Plano"; no se permite ningún tipo de edificaciones.

**Capítulo V: Vialidad**

**Artículo 25.** Las avenidas, calles, pasajes y en general todas las vías públicas que conforman la red vial del presente Plan Regulador, son las existentes y mantendrán sus anchos actuales entre líneas oficiales, con la excepción de las asignadas como vías estructurantes, que deben cumplir con las condiciones que se señalan en el art. 27.

Sin perjuicio de lo anterior, todas las calles deben cumplir con los anchos mínimos señalados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

**Artículo 26.** Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes y cruces, serán definidos en los correspondientes estudios, proyectos de vialidad, planes seccionales o proyectos de loteo, según sea el caso.

**Artículo 27.** Las vías estructurantes del Plan Regulador Comunal de Pucón son las siguientes:

## Normas Particulares

Solicitud Nº 270.254.- Marketing e Inversiones Caviar Bleu Ltda.- Marca: CAVIAR BLUE (CAVIAR AZUL).- Servicios. Clase 42: Diagramación y diseño de textos y de cualquier otro