

•  
•  
•  
•  
•  
•

## NORMATIVA ARQUITECTURA URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

### LOTEO LOS GRANEROS DE PUERTO VARAS

#### I.- OBJETIVO

El contenido de este anexo tiene por objeto que el loteo “LOS GRANEROS DE PUERTO VARAS”, constituya un todo urbanístico armónico, coherente y estético, para lo cual es necesario establecer una serie de normas relativas a subdivisión, Loteo, usos de suelo, edificación, mantenimiento, etcétera; toda vez que lo anterior afecta más allá de los límites del terreno de un propietario influyente en la calidad de vida de los demás habitantes y en el valor de los restantes inmuebles.

Las normas más adelante establecidas obligan y beneficia a todos los propietarios, usuarios y ocupantes a cualquier título, de “LOS GRANEROS DE PUERTO VARAS”.

#### II NOMENCLATURA:

##### 1.-Comité de Arquitectura:

Organo encargado de la fiscalización del cumplimiento por parte de los propietarios, usuarios y ocupantes de los lotes o parcelas, que conforman el Loteo Rural “LOS GRANEROS DE PUERTO VARAS”, de la totalidad de las normas que establece el presente anexo y sus eventuales modificaciones, de las demás referidas a arquitectura, urbanismo, construcción, subdivisiones y mantención contenidas en el Loteo y aquellas que el mismo Comité establezca en uso de sus atribuciones. Su constitución y facultades se encuentran establecidas en el Reglamento de Loteo y en el presente anexo.

## 2.- Lote o Parcela:

Es una unidad de terreno que proviene del proceso de subdivisión conforme a la Ley 3.516 de subdivisión de Predios Agrícolas.

## 3.- Vialidad principal:

Es el conjunto de espacios o superficies que tiene por objeto dar acceso a los lotes o parcelas desde la vialidad pública. Su diseño se gráfica en los correspondientes planos. Se entenderá como terreno constitutivo de la vialidad principal la suma de las superficies entre las líneas de cierre de las propiedades que la enfrentan. Los tramos y los anchos de la red vial principal son lo que se indica en el plano citado.

## 4.- Parques, jardines y granja:

Es el conjunto de espacios o superficies, tiene por objeto destinarlo a parques o jardines y granja. Se entenderá como terreno constitutivo de parque o jardines cuyo diseño se gráfica en el Plano de Loteo respectivo.

## 5.- Superficie Util:

Es aquella parte de cada Lote o parcela, que no se encuentra afecta a servidumbres de tránsito y/u ocupación.

## 6.-Línea de cierre :

Se denomina la que constituye el deslinde entre la superficie destinado a vialidad principal definidas en planos de loteo respectivos, y la superficie del terreno de cada Lote.

## 7.-Ocupación de suelo:

Es la relación porcentual entre la superficie total edificada en primer piso determinada en la forma que se expresa a continuación, y la superficie útil del lote medida en proyección horizontal. La superficie edificada del primer piso se determinará para estos efectos por la proyección vertical del edificio sobre el terreno excluyendo la proyección de aleros.

Para superficies abiertas cubiertas se considera el cincuenta por ciento de su superficie.

#### 8.- Coeficiente de Constructibilidad:

Es la relación porcentual entre la superficie total edificada excluyendo subterráneo, y la superficie útil del lote.

#### 9.- Línea de Edificación:

Es el plano vertical más inmediato a los deslindes del lote o parcela sobre el cual se permite construir o levantar el plano más saliente de cualquier construcción existente en el lote o parcela.

#### 10.- Antejardín:

Es una faja de terreno propia de cada lote o parcela, conformada por el espacio ubicado entre la línea de cierre y la línea de edificación.

#### 11.- Distanciamiento mínimo:

Es la separación mínima que debe existir entre el plano imaginario que pasa por el elemento más saliente del edificio y el deslinde más cercano del lote donde éste será construido, exceptuando él o los deslindes contiguos a las vialidades, y que corresponden a antejardín.

#### 12.- Rasantes.

Es la recta inclinada con respecto al plano horizontal que se levantan en todos y cada uno de los puntos que forman los deslindes.

#### 13.- Altura de Edificación:

La altura de edificación es la altura máxima que podrá tener un volumen edificado dentro de cada lote, que se medirá desde el punto más bajo del terreno natural adyacente al perímetro de la edificación hasta el punto más alto del volumen incluyendo techumbres y excluyendo sólo chimeneas.

#### 14.- Nivel de Terreno Natural.

Es el nivel del suelo antes de haber sido afectado por movimientos de tierra propios de las obras de edificación. En caso de dudas, se considerará nivel natural el indicado en el plano del loteo en el cual aparecen las cotas topográficas aprobado por el SAG mediante certificado N°110 de fecha 17 de agosto del 2001 y archivado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas con el N°447 el 17 de Septiembre del 2001.-

### **III. NORMATIVA:**

#### 1.-Acceso a Lotes o Parcelas.

Los lotes o parcelas deberán tener su acceso directo desde vialidad principal por razones de seguridad interna, relativas al control del ingreso y al tránsito de vehículos. Ningún lote o parcela podrá tener su acceso directo desde la vialidad pública.

Los Lotes once y doce no podrán tener acceso desde el acceso principal, lo harán desde el camino Doña Luisa.

Respecto a los cercos de lotes hacia la vialidad principal, deberá ser constituidos por tranqueras de coigûe rústico.

#### 2.-Superficie mínima de cada lote:

La superficie mínima de cada lote será cinco mil metros cuadrados conforme las disposiciones del Decreto Ley N°3.516 de 1980, conforme a la cual se efectuó la subdivisión de los predios agrícolas objeto del Reglamento.

En caso de que por cualquier concepto, en el futuro se modifique la normativa relativa a la subdivisión mínima en el sector en que se encuentra ubicado el loteo, las parcelas que conforman LOS GRANEROS DE PUERTO VARAS, sólo podrán subdividirse conforme a un plano de subdivisión o loteo previamente aprobado por el Comité de Arquitectura, los que deberán cumplir en todo caso con los requisitos indicados a continuación:

Sólo se permitirá la subdivisión de cada lote en dos (2) sublotes que tenga cada uno de ellos una superficie mínima de mil metros cuadrados útiles (1.000 m<sup>2</sup>), un frente mínimo a la calle de veinte metros (20 mts.), y cuyos proyectos de

construcción aprobados por el Comité de Arquitectura deberán conformar un conjunto armónico y unitario, en que ambas viviendas siendo independientes sean cuerpos de una misma unidad en lo que respecta a paramentos verticales, cubierta, color, cercos, etc. Respecto a la ocupación de suelo y coeficiente de constructibilidad, ambas viviendas deberán cumplir – en su conjunto – con el coeficiente indicado en los puntos 5 y 6 de esta Normativa para el lote primitivo.

- En ningún caso se permitirá una subdivisión mínima inferior a la señalada anteriormente, aún cuando la normativa autorice una subdivisión menor.

### 3.- Uso del suelo.

Conforme a la normativa actualmente vigente, los lotes conservan su carácter agrícola. En consecuencia, los espacios de los lotes que no queden ocupados por la vivienda que se construya, deberán cumplir con su destino agrícola sin carácter comercial, y ser plantados y forestados en la mayor superficie posible, de tal forma de contribuir además, al orden estético y agrado del propietario o usuario y sus vecinos, como a la belleza, conservación y pureza del medio ambiente.

Queda prohibido la instalación de discoteques, restaurantes o comercio de algún tipo. Excepto los Lotes del 1 al 11, 139 y 141, o alguno que determine el comité de arquitectura.

### 4.- Agrupamiento:

La edificación será aislada, o sea separada de los deslindes del lote, y debe emplazarse a una distancia igual o mayor que la que resulta de aplicar las normas sobre antejardines, distanciamientos y rasantes.

Se aceptará una segunda casa de similar características de materialidad y diseño de la primera casa, hasta 1/3 más económica en cuanto a su valor, esto para proteger el valor de las propiedades del loteo.

### 5.- Ocupación de suelo:

La ocupación máxima de suelo será de veintidós por ciento (22%) de la superficie útil de cada lote o parcela.

Las superficies pavimentadas o no, abiertas o cubiertas, como pérgolas, sombreaderos con cubiertas permeables, no se consideran superficies edificadas, siempre que no excedan el cinco por cientos (5%) de la superficie útil del terreno.

Entre la norma de ocupación del suelo y la norma de coeficiente de constructibilidad aplicadas ambas a un proyecto determinado, prevalecerá la más restrictiva.

#### 6.- Coeficiente de Constructibilidad:

El coeficiente máximo de constructibilidad será de un veinticinco por ciento (25%) de la superficie útil de cada lote. Se excluyen los subterráneos, considerándose como tales aquellas áreas edificadas cuyo cielo interior queda a la altura del nivel natural del terreno.

#### 7.-Antejardines:

En los antejardines no podrá haber edificación de ningún tipo, incluyéndose en esta limitación balcones pérgolas, cobertizos o similares. Las medidas de anchura mínima de los antejardines serán las siguientes:

Antejardines contiguos a vialidad del loteo : 10 mts.

Antejardines contiguos a vialidad pública: De acuerdo a normativa de obras públicas, pero mínimo 10 mts.

#### 8.-Distanciamiento mínimo:

El distanciamiento mínimo a los deslindes será de cinco metros. Esta distancia se calculará desde el elemento más saliente de la edificación, tales como balcones, aleros o cornisas.

#### 9.- Rasantes:

Ninguna edificación podrá sobrepasar el volumen imaginario formado por las rasantes de un Lote, las que corresponden a un ángulo de sesenta grados (60), en el nivel natural del terreno en sus deslindes.

En todos los demás casos el distanciamiento mínimo y la norma de rasantes, aplicadas ambas a un proyecto determinado, prevalecerá la que es más restrictiva.

#### 10.-Altura de Edificación:

Las edificaciones existentes en los sitios o lotes podrán tener un máximo de tres pisos incluido el espacio interior de la techumbre. La altura máxima de cualquier edificación o instalaciones no podrá superar los doce metros ( 12mts.) medidos desde el nivel del suelo.

Para aquellos sitios que por su mayor pendiente transversal y/o longitudinal obligue a ejecutar cortes y/o rellenos en el terreno para la construcción de cada vivienda y sus espacios inmediatos, dichos cortes y/o rellenos y sus correspondientes muros de contención no podrán superar una altura máxima de dos metros (2.0 más) respecto del nivel natural existente del terreno conforme al plano de levantamiento topográfico y sus correspondientes curvas de nivel que deberá acompañarse. Con el objeto de garantizar la privacidad y no producir abalconamientos respecto de las propiedades laterales colindantes, dichos rellenos y/o muros de contención deberán mantener un distanciamiento mínimo de 5 mts. A los deslindes. En el caso de rellenos que sólo consideren taludes, la base de estos deberá mantener un distanciamiento mínimo de tres metros (3.0 mts.) a los deslindes.

Para dichos sitios en pendiente, los volúmenes generados por la construcción de las viviendas quedarán inscritos en un plano paralelo a la pendiente natural del terreno entre los deslindes del sitio y/o línea de cierre exterior, con una altura máxima de 12 mts.

Las alturas y distanciamientos indicados anteriormente para estos cortes y/o rellenos y/o muros de contención, serán igualmente válidos para la construcción de accesos y plazoletas de estacionamiento de vehículos en estos sitios.

#### 11.-Tendidos, Acometidas, Medidores y Empalmes:

Todas las redes de tendidos eléctricos, telefónicos, de TV Cable, de corrientes débiles, u otros existentes o por extender en el loteo, serán subterráneos, no contemplándose ni permitiéndose ningún tendido aéreo.

Asimismo, todas las acometidas eléctricas, telefónicas, TV Cable y Corrientes débiles, desde el medidor o empalmes en la Línea de cierre hasta la edificación serán subterráneas

Se prohíbe la instalación dentro del tope de cualquier tipo de antena de telefonía celular u otra que afecte la estética del lugar o la salud de las personas.

#### 12.-Jardines y elementos exteriores:

- a) Jardines.

En los jardines no se podrá plantar árboles, arbustos, ni sembrar pastos que produzcan efectos dañinos a los jardines vecinos, parques públicos. El Comité de Arquitectura, Urbanismo y Construcción, confeccionará una lista en la que se incluirán los tipos de árboles, arbustos y pastos cuya plantación y siembra queda prohibida por razones estéticas o de sanidad vegetal. Para el diseño deberá considerarse el Instructivo de Construcción de Jardines, Residenciales de Casas Particulares.

b) Otros elementos exteriores.

- a) Piscinas. La construcción de piscinas de natación deberá ubicarse a una distancia mínima de 5 mts. De los deslindes laterales con otros sitios.  
Los desagües de dichas piscinas no podrán en ningún caso ser vertidas hacia áreas publicas, lagunas y/o áreas verdes. Como tampoco hacía sitios vecinos.
- b) Canchas de tenis u otros deportes. Para la construcción de la mismas se deberá presentar planos de planta cortes y ubicación dentro del sitio y su relación con sitios colindantes, acompañando cartas autorización de los propietarios de dichos sitios y también de los no colindantes hasta una distancia de 100 mts. No se aceptará ningún tipo de iluminación.
- c) Pérgolas o quinchos: dichas construcciones no se podrán ejecutar en las zonas de antejardín (Art. 7 de Normativa).
- d) Antenas: no se aceptará la instalación de antenas de telefonía celular telecomunicaciones o similares. Para la instalación de antenas receptoras de TV y/o FM (parabólicas), deberán quedar incluidas o escondidas por la techumbre y/o adosadas a la chimenea sin sobresalir de ella, de modo que no se perfilen fuera del ámbito de ésta.
- e) Se prohíbe absolutamente la construcción de losas para el aterrizaje de helicópteros u otras aeronaves.
- f) Caniles o perreras y otros recintos destinados a albergar aves o animales.  
Dichas construcciones no se podrán ejecutar en las zonas de antejardín (Art. Siete de Normativa), y no podrán ubicarse a menos de cinco metros (5.00 mts.) del deslinde con otros sitios vecinos. Deberán tener una altura máxima de dos metros (2.00 mts.) debiendo reunir las condiciones de seguridad, aseo e higiene de modo que no afecten a las propiedades vecinas.  
Estas construcciones no podrán ocupar más del 0.5% de la superficie total del terreno, y no podrá ser dedicada a la producción y comercio.

Para las construcciones indicadas en los literales a), b), c) y d), deberá contarse, conforme al Art.17 de la Normativa de Arquitectura y Urbanismo con la autorización expresa del comité respectivo, para lo cual deben presentarse todos los antecedentes tales como planos, autorizaciones que corresponda, etc., para mejor resolver.

#### 14.-Normas relativas a elementos de morfología arquitectónica:

##### a) Generalidades:

Para lograr los objetivos de coherencia y armonía señalados como objetivo del presente anexo, es necesario evitar dos situaciones extremas: o imponer un estilo que produciría efectos monótonos y coartaría la libertad arquitectónica, o utilizar formas y elementos arquitectónicos estéticamente incompatibles entre sí.

Para evitar dichos extremos y lograr la deseada coherencia y armonía cualquiera sea el estilo arquitectónico que se utilice, deberán ser homogéneos los elementos de edificación que más presencia visual ofrecen, con el objeto de integrar y no resaltar las edificaciones respecto al paisaje. Dichos elementos de edificación son: las cubiertas de techumbres, el color de los muros y los cierros que enfrentan vialidades y los laterales de antejardín. Con la finalidad de lograr estos objetivos, es necesarios reglamentar el uso o diseño de esos elementos.

##### b) Cubiertas de techumbres.

Pendientes: Se autorizan pendientes de techumbres entre un 70% (35°) y un 100% (45°) respecto a un plano horizontal, solo se autorizan pendientes menores para estacionamientos.

Materiales: Se autoriza el uso de tejuela de alerce, teja asfáltica, teja de acero gravielada. En los techos de estacionamientos se autorizan otros materiales, pero pintado de color semejante al resto de la cubierta de techumbre.

Formas:

No existen limitación para las formas de las techumbres, respetando las pendientes anteriormente estipuladas.

Cubiertas de sombreados o pérgolas:

Podrán ser cubiertas con enredaderas o lonas, con pendiente máxima del dos por ciento (2%) u otras cubiertas planas no a la vista.

##### c) Colores de paramentos verticales exteriores y techumbres.

Los muros, pilares y demás parámetros verticales de las fachadas cubiertas de techumbre y de otros elementos arquitectónicos estucados o en homigón visto,

deberán pintarse en colores suaves o pastel, aplicando tonalidades de gamas ladrillo, beige, ocre, gris verde, blanco atenuado, excluyéndose los colores violentos, ácidos, primarios o puros. Del mismo modo, los parámetros de ladrillo a la vista hechas a máquina o a mano, de piedra, u otro material natural, se podrán dejar en su color y aspecto natural.

d) Cierros:

Respecto a los cierros, deberán cumplirse las siguientes normas generales, las que se complementarán con instructivos y planos de detalle proporcionados por el Comité de Arquitectura, Urbanismo y Construcción.

- Los cierros de Lotes respecto de la Vialidad principal deberán mantener aquellos constituidos por tranqueras de coigue rústico instalados por el loteador.
- Los portones o puertas de acceso a las viviendas deberán mantener la misma altura y características del tipo de cierro exterior.

e) Vegetación en los Cierros:

En todos los casos en que se ejecutan cierros, estos deberán complementarse con la plantación y mantenimiento de especies vegetales arbustivas que se desarrollen junto a ellos, cuya altura deberá controlarse mediante poda con el objeto que no sobrepasen 1,50 mts. de altura.

f) Otros:

Todos los elementos antes mencionados, referentes a morfología arquitectónica, deberán estar especificadas y detalladas en los proyectos que los propietarios presenten a aprobación del Comité de Arquitectura, conforme a las normas que más adelante se señalan.

Quedan prohibidas las viviendas prefabricadas o construcciones industrializadas, o cualquier otro tipo de construcciones que el comité de arquitectura interprete que no corresponde al estándar del Loteo, salvo que las mismas sean aprobadas por dicho comité.

La basura de cada vivienda se retirará por el personal recolector mediante un contenedor con ruedas, de dimensión adecuada para acomodar el volumen habitual de ella. Previo a su recolección él o los contenedores deben ser guardados detrás del cierro frontal o en otra ubicación fuera de la vista desde la calle.

15.-Construcciones Provisorias:

Las construcciones provisorias que se emplacen para el bodegaje de los materiales relativos a la construcción y a las letrinas que se instalen durante la construcción,

deberán ubicarse de tal forma que no entorpezcan o molesten a los vecinos, y retirarse definitivamente una vez terminada ésta.

No se permitirá que este tipo de construcciones queden abandonadas o permanezcan en caso de paralización de obras.

#### 16.-Normas relativas a mantención:

##### a) Mantención física:

Se entenderá por mantención física el conjunto de trabajos que es necesario realizar en forma

Periódica en los elementos construidos o vegetales, con el objeto de compensar y prevenir los deterioros que estos sufren a causa del desgaste, de los agentes atmosféricos o de cualquier otro factor.

Los propietarios y ocupantes de los inmuebles de Los Graneros de Puerto Varas, estén o no edificados, están obligados a aplicar a su costa una mantención preventiva que impida los deterioros. Las pautas y estándares de mantención física serán exigibles a los propietarios y se precisarán en las disposiciones que el Comité de Arquitectura establezca.

##### b) Mantención operativa:

Se entenderá por mantención operativa el conjunto de regulaciones a los actos que ejecuten los residentes de Los Graneros de Puerto Varas y que tienen por objeto impedir que determinados actos deterioren la calidad de vida que se ha pretendido asegurar mediante la presente normativa. El Comité de Arquitectura establecerá periódicamente las restricciones que permitan cumplir con una conveniente mantención operativa. Los propietarios y ocupantes de los inmuebles estarán obligados a cumplir dichas restricciones.

Se podrán, a vía de ejemplo, establecer restricciones al secado de ropa al aire libre, letreros o rótulos en fachadas, emisión de ruidos de máquinas tales como motocicletas, cortadoras de césped, a ciertas horas y/o días, emisión de música por parlantes en volúmenes auditivos que molesten a los vecinos.

#### 17.- Comité de Arquitectura, Urbanismo y Construcciones:

Respecto de este Comité, se estará a las siguientes normas:

- a) Toda construcción, subdivisión o arborización que se ejecute en cualquiera de los lotes o parcelas de Los Graneros de Puerto Varas, deberá contar con la aprobación previa del Comité.

Para efectos de la aprobación, todo proyecto de construcción, subdivisión, arborización, o cierre deberá presentarse ante el Comité, en el lugar, en la forma de presentación y conteniendo las especificaciones que el mismo Comité determine. El Comité tendrá un plazo de 15 días corridos para aprobar o rechazar el proyecto. Si el proyecto es rechazado, el rechazo debe ser completamente fundamentado en una carta dirigida al

domicilio que el interesado fije en su presentación, y sólo podrá fundarse en el incumplimiento de las normas que establece el Reglamento de Loteo, el presente anexo, o aquellas que previamente hubiere dictado el propio Comité en uso de sus atribuciones. Si dentro del plazo de 15 días antes señalado, el Comité no se pronunciare, se entenderá aprobado el proyecto.

- b) El Comité de Arquitectura estará facultado para resolver la aplicación de multas, y ordenar la demolición de obras en los siguientes casos:
- En caso de contravención de lo establecido en el literal a) anterior, mediante la ejecución de alguna construcción, subdivisión, arborización, cierre o elementos de morfología arquitectónica que no cuente con la aprobación del Comité de Arquitectura en la forma señalada;
  - En caso de contravención de las demás normas sobre arquitectura, urbanismo, construcción, subdivisión o mantención establecidas en el presente anexo, en el Reglamento o aquellas dictadas por el propio Comité de Arquitectura en uso de sus atribuciones.

El Comité de Arquitectura comunicará a la Junta de Vigilancia la resolución de aplicación de multas o demolición de obras, a objeto que ésta las ejecute a costo del infractor.

#### 18.- Otras facultades del Comité de Arquitectura, Urbanismo y Construcciones:

Este Comité estará además, provisto de las siguientes facultades:

- a) Dictar normas complementarias o instructivas que permitan una mejor y más eficiente ejecución de las normas del presente anexo, así como dictar procedimientos para el cumplimiento de sus disposiciones.
- b) Establecer normas especiales, que en ningún caso pueden ser contrarias a las disposiciones del presente anexo, destinadas a reglamentar la ejecución de obras menores, tales como piscinas, canchas de tenis, pergolas, quinchos, etcétera.
- c) Establecer normas que regulen los procesos de construcciones ejecutados por los propietarios estableciendo horarios de trabajo, de desplazamiento de personal, tránsito y peso máximo de camiones y maquinarias, cercos de las construcciones, etcétera;
- d) Resolver situaciones especiales, que por sus características requieran un tratamiento o condiciones diversas o no contenidas en la presente normativa, y o modificar el presente Anexo en cualquiera de sus partes las que en ningún caso podrán ser contrarias al espíritu y principios de la misma y del reglamento general.

- e) Determinar y ordenar ejecutar por un monto que fijará el comité, las obras necesarias para que aquellas viviendas en construcción paralizadas y abandonadas por un período mayor a seis meses, no ofrezcan un aspecto que perjudique el aspecto general del loteo. Dicho monto será de cargo del propietario afectado y deberá cancelarlo en el momento que se normalice la situación de la obra.