



---

ORDENANZA LOCAL  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR  
COMUNAL DE OSORNO  
BARRIO PARQUE INTEGRADO,  
SECTOR RAHUE BAJO

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE OSORNO  
REGIÓN DE LOS LAGOS

## INDICE

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES.....	3
CAPÍTULO I	
NORMAS DE COMPETENCIA Y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO	
ARTICULO 1º IDENTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN Y SUS COMPONENTES.....	3
ARTICULO 2º POLÍGONO A MODIFICAR EN EL PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO.....	4
CAPÍTULO II	
NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL	
ARTICULO 3º EXIGENCIAS DE PLANTACIONES Y OBRAS DE ORNATO.....	5
ARTICULO 4º DISPOSICIÓN DE SUPERFICIES A CEDER PARA ÁREAS VERDES.....	6
ARTICULO 5º DOTACIÓN MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS.....	6
ARTICULO 6º MARQUESINAS Y CUERPOS SALIENTES.....	8
ARTICULO 7º SOBRE PUBLICIDAD HACIA EL ESPACIO PÚBLICO.....	9
ARTICULO 8º CIERROS DE LOS SITIOS ERIAZOS Y PROPIEDADES ABANDONADAS.....	9
TITULO II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS.....	10
CAPÍTULO III	
ZONIFICACIÓN Y NORMAS URBANÍSTICAS	
ARTICULO 9º ZONAS DEL PLAN Y SUS NORMAS URBANÍSTICAS.....	10
a. H4: ZONA HABITACIONAL.....	10
b. ZM: ZONA MIXTA .....	12
c. PP: PASEO PÚBLICO .....	14
d. PUI: PARQUE URBANO INUNDABLE .....	16
e. ZH: ZONA HIDROGRAFÍA .....	17
f. ZR: ZONA RIBERA .....	18
g. ZLA: ZONA LADERA A .....	18
h. ZLB: ZONA LADERA B .....	19
i. ZQ: ZONA QUEBRADAS .....	20
CAPÍTULO IV	
ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO	
ARTICULO 10º ÁREAS DE RIESGO.....	20
CAPÍTULO V	
RED VIAL ESTRUCTURANTE	
ARTICULO 11: VIALIDAD.....	21
a. VIAS COLECTORAS.....	21
b. VIAS DE SERVICIO.....	22



## TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO I

#### NORMAS DE COMPETENCIA Y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO

##### ARTICULO 1º IDENTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN Y SUS COMPONENTES

La presente Ordenanza contiene normas relativas a usos de suelo, edificación y vialidad que regirán dentro del área territorial de la ciudad de Osorno, mediante la Modificación del Plan Regulador Comunal Barrio Parque Integrado Rahue Bajo, graficado en la planimetría correspondiente de conformidad a lo establecido en el artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y los artículos 2.1.10., 2.1.10. Bis y 2.7.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Según el artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el presente instrumento de planificación territorial se compone de los documentos que se indican a continuación:

- Memoria explicativa
- Ordenanza Local
- Planos
- Estudio de Factibilidad, para ampliar o dotar de agua potable, alcantarillado y aguas lluvia.

Centro Poblado (área urbana)	Código	Denominación	Escala
Osorno	BPI_ LAM 01	MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO "BARRIO PARQUE INTEGRADO, SECTOR RAHUE BAJO"	1:2500

Conforme a lo establecido en la normativa de urbanismo y construcciones, para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo normativo.

Igualmente, resulta oportuno consignar que, como parte de los fundamentos técnicos de las proposiciones del plan, la memoria explicativa se acompaña de los siguientes estudios especiales, los cuales forman parte de la misma:

- Estudio de Capacidad Vial
- Estudios de Equipamiento
- Estudio fundado de Riesgos

Los términos empleados en la presente Ordenanza, corresponden a las definiciones expresadas en el Artículo 1.1.2. de la OGUC.



## ARTICULO 2° POLÍGONO A MODIFICAR EN EL PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

El área territorial de la Modificación Plan Regulador Comunal Barrio Parque Integrado sector Rahue Bajo, se encuentra dentro del límite urbano coincidiendo con los puntos L y K del Plan Regulador Comunal de Osorno, sin proponer modificaciones en el tramo formado por estos puntos.

El límite territorial de la Modificación Plan Regulador Comunal Barrio Parque Integrado sector Rahue Bajo, se encuentra conformado por la poligonal que une los puntos: L, K, K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10, K11, K12, K13, K14, K15, K16, K17, K18, K19, K20, K21, K22, detallado en el Plano “BPI\_LAM 01”.

Punto	Coordenadas UTM		Tramo
	Este	Norte	
L	Descripción del punto, de acuerdo, a Ordenanza Local PRC.		L-K
K	Descripción del punto, de acuerdo, a Ordenanza Local PRC.		K-K1
K1	655925,93	5505548,53	K1-K2
K2	655859,14	5505572,84	K2-K3
K3	655844,96	5505547,09	K3-K4
K4	655335,54	5505146,02	K4-K5
K5	655233,14	5505166,74	K5-K6
K6	655233,14	5505090,40	K6-K7
K7	655312,53	5505045,23	K7-K8
K8	655246,52	5504929,61	K8-K9
K9	655161,85	5504977,96	K9-K10
K10	655098,72	5504867,40	K10-K11
K11	654913,14	5504988,72	K11-K12
K12	654903,83	5504974,48	K12-K13
K13	655114,17	5504836,98	K13-K14
K14	655083,60	5504790,23	K14-K15
K15	655022,92	5504829,90	K15-K16
K16	655008,00	5504807,07	K16-K17
K17	655073,44	5504676,06	K17-K18
K18	654999,72	5504631,83	K18-K19
K19	654967,24	5504648,63	K19-K20
K20	654873,98	5504582,45	K20-K21
K21	654666,61	5504689,69	K21-K22
K22	654419,30	5504361,00	K22-L



## CAPÍTULO II

### NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

---

#### ARTICULO 3° EXIGENCIAS DE PLANTACIONES Y OBRAS DE ORNATO

---

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, y el artículo 2.1.10. Bis de la OGUC, en el presente polígono se deberán cumplir las exigencias de plantaciones y obras de ornato que se detallan a continuación:

##### 1. Áreas afectas a utilidad pública destinadas a circulaciones:

###### Plantaciones:

- \* Para las vías colectoras y de servicio incluidas sus medianas y aceras, se deberá conformar una línea de plantación de especies arbóreas del tipo *Embothrium coccineum* (Notro), *Maytenus boaria* (Maiten), *Sophora cassioides* (Pelu). La distancia entre árboles no podrá ser menor a 10m ni superior a 20m.
- \* Para la Vías colectoras y de servicio, se exige en la plantación de árboles que tengan un distanciamiento mínimo de 1m de sus calzadas pavimentadas.
- \* Para las vías locales se deberán considerar especies cuya altura no supere los 10m.

###### Obras de Ornato:

- \* Respecto de las obras de ornato, en las aceras se deberá considerar implementación de equipamiento urbano como iluminación, pavimentos, escaños, basureros, segregadores y bolardos.

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

###### Plantaciones:

- \* Se exigirán áreas destinadas a parque y plazas, de acuerdo, a lo establecido en el artículo 2.1.30. de la OGUC, a su vez, se deberá considerar la aplicación de la Ley de Accesibilidad Universal 2.2.8. de la OGUC.
- \* Respecto a plantaciones, se deberá consultar especies arbóreas del tipo nativo e introducido estrato bajo, media y alto, procurando preservar la vegetación existente armonizando con la nueva propuesta. Se deberá considerar la condición climática, la composición vegetal de Bosque Siempre verde, calidad de suelo, de sombra, de tal forma de garantizar áreas biodiversas y sustentables.
- \* Se deberá privilegiar el uso de flora nativa, proponiendo un porcentaje superior por sobre la flora introducida. Se prohíbe el uso de especies de plantación forestal como: pinos insignes, eucaliptus, pinos oregones, etc.
- \* La densidad de especies arbóreas a colocar deberá ser de 1 cada 20 m<sup>2</sup> de superficie de parque o plaza, con altura mínima de 1,8m.
- \* En las áreas inundables de la zona ZR se debe forestar y densificar con especies arbóreas para mitigación de daños por inundación y/o crecidas de río.
- \* En las áreas de riesgo propensas a avalanchas o rodados de las zonas ZLA y ZLB se debe reforestar.

###### Obras de Ornato:

- \* Respecto de las obras de ornato, en aceras se deberá considerar mobiliario urbano como escaños, basureros, segregadores, bolardos y bebederos.



**ARTICULO 4° DISPOSICIÓN DE SUPERFICIES A CEDER PARA ÁREAS VERDES**

Tratándose de superficies a ceder para áreas verdes serán conforme a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la OGUC, que se dispongan en sentido transversal con respecto al espacio público y que tengan solo un frente hacia la vía pública, a su vez, deberán cumplir con una proporción no superior a 1:3 entre frente y fondo.

**ARTICULO 5° DOTACIÓN MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS**

Los proyectos de obras nuevas, ampliaciones y los cambios de destino parcial o total de edificaciones existentes en el polígono Modificación al Plan Regulador Comunal de Osorno “Barrio Parque Integrado, sector Rahue Bajo”, deberán cumplir las normas y estándares mínimos de estacionamiento indicados en la tabla siguiente contenidos en el presente artículo.

USO DE SUELO	Exigencia de estacionamiento de automóviles	Exigencia de estacionamiento de bicicletas
<b>RESIDENCIAL</b>		
<b>Destino: Vivienda / Tipo de edificación: Vivienda Unifamiliar</b>		
Hasta 140m2 de superficie útil	1 por vivienda	No se exige
Mayor a 140m2 de superficie útil	2 por vivienda	No se exige
<b>Destino: Vivienda /Tipo de edificación: Vivienda en Condominio, Ley de Copropiedad N°21.442</b>		
Por cada unidad hasta 80m2 de superficie útil	1 por vivienda	1 cada 5 estacionamientos de automóviles
Por cada unidad mayor a 80m2 de superficie útil	2 por vivienda	1 cada 5 estacionamientos de automóviles
<b>Destino: Hospedaje</b>		
Residenciales, hospedajes sin patente comercial	1 cada 60m2 de superficie útil	Mínimo 5
Hoteles, hostales y similares	1 cada 60m2 de superficie útil	Mínimo 5
<b>Destino: Hogares de acogida</b>		
Hogares y similares	1 cada 100m2 de superficie útil	Mínimo 5
Internados	1 cada 100m2 de superficie útil	Mínimo 5
USO DE SUELO	Exigencia de estacionamiento de automóviles	Exigencia de estacionamiento de bicicletas
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
<b>Clase: Científico</b>		
Establecimientos destinados principalmente a la investigación, divulgación y formación científica, al desarrollo y transferencia tecnológica y a la innovación técnica.	1 cada 60m2 de superficie útil, mínimo 1	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 5
<b>Clase: Comercio</b>		
Comercio hasta 60m2 de superficie útil	No se exige	No se exige



Comercio mayor a 60m2 y hasta 180m2 de superficie útil	1 cada 60m2 de superficie útil / Mínimo 1	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 2
Comercio mayor a 180m2 y hasta 500m2 de superficie útil	1 cada 50m2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 2
Comercio mayor a 500m2 y hasta 800m2 de superficie útil	1 cada 35m2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 5
Comercio mayor a 800m2 de superficie útil	1 cada 25m2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 5
Restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas	1 cada 35m2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 5
<b>Clase: Culto y Cultura</b>		
Cines, teatros, auditorios, salas de conciertos o espectáculos y similares	1 cada 70m2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 10
Centros de convenciones	1 cada 40m2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 10
Museos, galerías, salas de exposición o difusión, bibliotecas	1 cada 50m2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 10
Casas o centros culturales y similares	1 cada 45m2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 10
Medios de comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita	1 cada 60m2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 5
<b>Clase: Deporte</b>		
Gimnasios	1 cada 40m2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 10
Estadios	1 cada 40m2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 10
Club es o centros deportivos	1 cada 200m2 de superficie predial	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 10
Piscinas	1 cada 20m2 de superficie de la piscina	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 10
<b>Clase: Educación</b>		
Establecimientos de enseñanza preescolar	1 cada 20 alumnos	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 5
Establecimientos de enseñanza básica y media	1 cada 25 alumnos	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 5
Establecimientos de enseñanza técnica o superior	1 cada 15 alumnos	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 5
<b>Clase: Esparcimiento</b>		
Parque de entretenimientos al aire libre, zonas de picnic	1 cada 200m2 de superficie predial	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 5
Casinos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares	1 cada 40m2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 5
<b>Clase: Salud</b>		
Hospitales, clínicas y similares con hospitalización	1 cada 80m2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 10



Consultorio, clínicas, policlínicos, sin hospitalización	1 cada 60m2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 10
<b>Clase: Seguridad</b>		
Unidades o cuarteles de instituciones encargadas de la seguridad pública sin atención a público	1 cada 80m2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 5
Unidades o cuarteles de instituciones encargadas de la seguridad pública con atención a público	1 cada 60m2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 5
Cuartel de Bomberos	1 cada 80m2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 5
<b>Clase: Servicios</b>		
Oficinas en general, servicios públicos en general y financieras	1 cada 50m2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 5
Servicios artesanales	1 cada 60m2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 5
<b>Clase: Social</b>		
Edificaciones hasta 80m2 de superficie útil	No se exige	Mínimo 2
Edificaciones mayores a 80m2 de superficie útil	1 cada 60m2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 5
USO DE SUELO	Exigencia de estacionamiento automóviles	Exigencia de estacionamiento de bicicletas
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria, talleres o bodegas industriales y almacenamiento	1 cada 50m2 de superficie útil con oficina	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 5
	1 cada 200m2 de superficie útil con uso productivo o almacenamiento	1 cada 5 estacionamientos de automóviles / Mínimo 10

La determinación del número de estacionamientos en aquellos casos en que las exigencias han sido establecidas en función del número de personas, se efectuará conforme a la carga de ocupación de la edificación de acuerdo al artículo 4.2.4. de la OGUC.

Para los proyectos que consulten dos o más destinos, el número de estacionamientos que se exija será el que resulte de sumar la aplicación de los estándares correspondientes a cada uno de los destinos.

Se prohíbe reducir la cantidad de estacionamientos según lo indicado en el artículo 2.4.1. Bis de la OGUC.

#### **ARTICULO 6° MARQUESINAS Y CUERPOS SALIENTES**

Para las Zonas ZM y H4 del presente Plan, se permite a partir de la altura de 3 m existan cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la línea oficial hasta un ancho de 1,80 m.

Según las facultades otorgadas por el artículo 2.7.7. de la OGUC, en la zona ZM los edificios que enfrentan la Vía Parque Alameda, deberán contemplar la construcción de marquesinas.





#### **ARTICULO 7° SOBRE PUBLICIDAD HACIA EL ESPACIO PÚBLICO**

---

De conformidad con lo señalado en el Artículo 2.7.10. de la OGUC, la publicidad en la vía pública o que pueda ser vista desde la vía pública, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios en inmuebles de propiedad privada, que se emplacen en las siguientes zonas ZM, H4, PP, ZLA, ZLB, PUI, ZR, ZH, ZQ.

#### **ARTICULO 8° CIERROS DE LOS SITIOS ERIAZOS Y PROPIEDADES ABANDONADAS**

---

Los cierros hacia el espacio público se fijarán en una altura de 1,80 m.

Tratándose de sitios eriazos y propiedades abandonadas con y sin edificio, se determina un porcentaje de transparencia de los cierros de un 70 por ciento al espacio público.



## TITULO II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

### CAPÍTULO III

#### ZONIFICACIÓN Y NORMAS URBANISTICAS

##### ARTICULO 9° ZONAS DEL PLAN Y SUS NORMAS URBANISTICAS

Para los efectos de aplicar la presente Ordenanza, se agregan las siguientes zonas al Plan Regulador Comunal de Osorno vigente, que se encuentran graficadas en el Plano “BPI\_LAM 01”.

ZONIFICACIÓN POLÍGONO BARRIO PARQUE INTEGRADO:

<b>H4</b>	ZONA HABITACIONAL
<b>ZM</b>	ZONA MIXTA
<b>PP</b>	PASEO PÚBLICO
<b>PUI</b>	PARQUE URBANO INUNDABLE
<b>ZH</b>	ZONA HIDROGRAFÍA
<b>ZR</b>	ZONA RIBERA
<b>ZLA</b>	ZONA LADERA A
<b>ZLB</b>	ZONA LADERA B
<b>ZQ</b>	ZONA QUEBRADAS

##### a. H4: ZONA HABITACIONAL

Esta zona incluye áreas de riesgo por remoción de masas, dichas áreas se condicionan según lo señalado en el Capítulo IV: Áreas restringidas al desarrollo urbano de la presente ordenanza. Tanto esta zona como las áreas se grafican en plano “BPI\_LAM 01”.

<b>H4 NORMAS URBANÍSTICAS DE USOS DE SUELO:</b>			
<b>USO DE SUELO</b>	<b>DESTINOS</b>	<b>PERMITIDOS</b>	<b>PROHIBIDOS</b>
RESIDENCIAL	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos excepto los indicados como prohibidos.	Motel (aquel que destine alojamiento turístico por horas)
	Hogares de Acogida	Todos	-



EQUIPAMIENTO	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos.	Centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones de servicio automotor, discotecas, bares.
	Culto y Cultura	-	Todos
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos.	Estadios, medialunas, autódromos.
	Educación	Todo	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos.	Cementerio y crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos.	Cárcel y centro de detención.
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria		Todos
	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todos
INFRAESTRUCTURA	Transporte	-	Todos
	Sanitaria	Solo del tipo plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas y de aguas lluvia.	Rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos, etc.
	Energética	-	Todos
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos para áreas verdes públicas y privadas.	-

H4 NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN:			
Superficie de subdivisión predial mínima (m2)		200	
Densidad bruta (hab/ha)		600	
Sistema de agrupamiento	Residencial	Aislado, Pareado, Continuo	
	Equipamiento	Aislado, Pareado, Continuo	
	Infraestructura	Aislado	



	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Residencial	42 m
	Equipamiento	42 m
	Infraestructura	7 m
	Área Verde	3,5 m
Altura máxima edificación continua	Residencial	17,5 m
	Equipamiento	17,5 m
	Infraestructura	-
	Área Verde	-
Coeficiente de ocupación de suelo	Residencial	0,8
	Equipamiento	0,8
	Infraestructura	0,5
	Área Verde	2.1.31. OGUC
Coeficiente de constructibilidad	Residencial	6,0
	Equipamiento	6,0
	Infraestructura	1,0
	Área Verde	2.1.31. OGUC
Antejardín		3 m
Adosamiento		OGUC
Profundidad máxima de edificación continua a partir de la línea de edificación		80 %

- Las normas urbanísticas aplicables a Espacio Público se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 2.1.30.

## b. ZM: ZONA MIXTA

Esta zona incluye áreas de riesgo de inundación por desborde de cauce, dichas áreas se condicionan según lo señalado en el Capítulo IV: Áreas restringidas al desarrollo urbano de la presente ordenanza. Tanto esta zona como las áreas se grafican en plano "BPI\_LAM 01".

ZM NORMAS URBANÍSTICAS DE USOS DE SUELO:			
USO DE SUELO	DESTINOS	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de Acogida	Todos	-
EQUIPAMIENTO	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos.	Estaciones o centros de servicio automotor, discotecas.
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos.	Catedral, Templo, Santuarios, Sinagogas, Mezquitas.



	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos.	Estadio, medialunas y autódromos.
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos.	Cementerio y crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos.	Cárcel y centro de detención.
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	Inofensivas	Molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas.
	Instalaciones de impacto similar al industrial	Talleres, almacenamiento, bodegas y grandes depósitos del tipo inofensivas.	Molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas.
INFRAESTRUCTURA	Transporte	-	Todos
	Sanitaria	Solo del tipo plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable, aguas servidas y aguas lluvias.	Rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos, etc.
	Energética	-	Todos
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos para áreas verdes públicas y privadas.	-

ZM NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN:		
Superficie de subdivisión predial mínima (m2)		200
Densidad bruta (hab/ha)		600
Sistema de agrupamiento	Residencial	Aislado, Pareado, Continuo
	Equipamiento	Aislado, Pareado, Continuo
	Act. Productiva	Aislado
	Infraestructura	Aislado
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Residencial	42 m
	Equipamiento	42 m
	Act. Productiva	7 m



	Infraestructura	7 m
	Área Verde	3,5 m
Altura máxima edificación continua	Residencial	17,5 m
	Equipamiento	17,5 m
	Act. Productiva	-
	Infraestructura	-
	Área Verde	-
Coeficiente de ocupación de suelo	Residencial	0,8
	Equipamiento	0,8
	Act. Productiva	0,5
	Infraestructura	0,5
	Área Verde	2.1.31. OGUC
Coeficiente de constructibilidad	Residencial	6,0
	Equipamiento	6,0
	Act. Productiva	1,0
	Infraestructura	1,0
	Área Verde	2.1.31. OGUC
Antejardín		No se exige
Adosamiento		OGUC
Profundidad máxima de edificación continua a partir de la línea de edificación		80 %

- Las normas urbanísticas aplicables a Espacio Público se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 2.1.30.

### c. PP: PASEO PÚBLICO

Esta zona incluye áreas de riesgo por remoción de masas, dichas áreas se condicionan según lo señalado en el Capítulo IV: Áreas restringidas al desarrollo urbano de la presente ordenanza. Tanto esta zona como las áreas se grafican en plano "BPI\_LAM 01".

PP NORMAS URBANÍSTICAS DE USOS DE SUELO:			
USO DE SUELO	DESTINOS	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Vivienda	-	Todos
	Hospedaje	-	Todos
	Hogares de Acogida	-	Todos
EQUIPAMIENTO	Científico	-	Todos
	Comercio	Locales comerciales solo escala básica.	Centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones de servicio automotor, discotecas, bares.



	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos.	Catedral, Templos, parroquias, capillas, santuarios, sinagoga, mezquitas.
	Deporte	-	Todos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos.	Cementerio y crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos.	Cárcel y centro de detención.
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	-	Todas
	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todas
INFRAESTRUCTURA	De Transporte	-	Todas
	Sanitaria	-	Todas
	Energética	-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos para áreas verdes públicas y privadas.	-

PP NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN:		
Superficie de subdivisión predial mínima (m2)		500
Densidad bruta (hab/ha)		-
Sistema de agrupamiento	Equipamiento	Aislado
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de la edificación	Equipamiento	17,5 m
	Área Verde	3,5 m
Coeficiente de ocupación de suelo	Equipamiento	0,5
	Área Verde	2.1.31. OGUC
Coeficiente de constructibilidad	Equipamiento	2,0
	Área Verde	2.1.31. OGUC
Antejardín		5 m

- Las normas urbanísticas aplicables a Espacio Público se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 2.1.30.



#### d. PUI: PARQUE URBANO INUNDABLE

Esta zona incluye áreas de riesgo de inundación por desborde de cauce, dichas áreas se condicionan según lo señalado en el Capítulo IV: Áreas restringidas al desarrollo urbano de la presente ordenanza. Tanto esta zona como las áreas se grafican en plano “BPI\_LAM 01”.

<b>PUI NORMAS URBANÍSTICAS DE USOS DE SUELO:</b>			
<b>USO DE SUELO</b>	<b>DESTINOS</b>	<b>PERMITIDOS</b>	<b>PROHIBIDOS</b>
RESIDENCIAL	-	-	Todos
EQUIPAMIENTO	Científico	Todos	-
	Comercio	Mercados, Restaurantes, Fuentes de Soda, Bar, Ferias.	Centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, estaciones de servicio automotor, discotecas.
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos.	Catedral, Templos, Parroquias, Capillas, Santuarios, Sinagoga, Mezquitas.
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Estadios, autódromos, media lunas, actividades ecuestres.
	Educación	Salas de Cuna y Jardines Infantiles.	Todos, excepto los señalados como permitidos.
	Esparcimiento	Parques de Entretenimientos, Zonas Picnic y Camping.	Parques de zoológico, casinos y juegos electrónicos o mecánicos.
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	Servicios Arsenales y Profesionales.	Todos excepto los indicados como permitidos.
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	-	-	Todas
INFRAESTRUCTURA	De Transporte	-	Todas
	Sanitaria	Solo del tipo plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas y aguas lluvias.	Rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos, etc.
	Energética	-	Todas
ESPACIO PÚBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos para áreas verdes públicas y privadas.	-





PUI NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN:		
Superficie de subdivisión predial mínima (m2)		2000
Densidad bruta (hab/ha)		-
Sistema de agrupamiento	Equipamiento	Aislado
	Infraestructura	Aislado
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de la edificación	Equipamiento	7 m
	Infraestructura	7 m
	Área Verde	7 m
Coeficiente de ocupación de suelo	Equipamiento	0,1
	Infraestructura	0,1
	Área Verde	2.1.31. OGUC
Coeficiente de constructibilidad	Equipamiento	0,1
	Infraestructura	0,1
	Área Verde	0,1
Antejardín		5 m

- Las normas urbanísticas aplicables a Espacio Público se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 2.1.30.

#### **e. ZH: ZONA HIDROGRAFÍA**

Esta zona incluye áreas de riesgo de inundación por desborde de cauce y áreas de riesgo de inundación por anegamiento, dichas áreas se condicionan según lo señalado en el Capítulo IV: Áreas restringidas al desarrollo urbano de la presente ordenanza. Tanto esta zona como las áreas se grafican en plano "BPI\_LAM 01".

#### ***NORMAS URBANÍSTICAS DE USOS DE SUELO:***

##### **Usos de suelo permitidos:**

- Área Verde público y privado, y edificaciones con destinos complementarios al área verde.
- Espacio público.

##### **Usos de suelo prohibidos:**

- Uso de suelo Residencial, Equipamiento, Actividades productivas e Infraestructura.

#### ***NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN:***

- Superficie Predial Mínima 1.000m<sup>2</sup>.
- Las normas urbanísticas aplicables deben ajustarse a lo dispuesto en el artículo 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC.



#### **f. ZR: ZONA RIBERA**

Esta zona incluye áreas de riesgo de inundación por desborde de cauce, dichas áreas se condicionan según lo señalado en el Capítulo IV: Áreas restringidas al desarrollo urbano de la presente ordenanza. Tanto esta zona como las áreas se grafican en plano "BPI\_LAM 01".

#### **NORMAS URBANÍSTICAS DE USOS DE SUELO:**

##### **Usos de suelo permitidos:**

- Área Verde público y privado, y edificaciones con destinos complementarios al área verde.
- Espacio público.
- Infraestructura. Solo de transporte del tipo recintos marítimos y portuarios.

##### **Usos de suelo prohibidos:**

- Uso de suelo Residencial, Equipamiento, Actividades productivas.
- El resto de los tipos de uso de suelo clase y actividades en Infraestructura no mencionadas se entienden como prohibidos.

<b>ZR NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN DE ZONA RIBERA</b>									
Superf. Predial Mín.	Coef. Const.	Coef. Ocup. Suelo			Alt. Máx. de edificación	Antejardín	Distanciamiento	Sist. de agrupamiento	Adosamiento
		Infraestr.	Espacio Público	Área Verde					
2.000 m <sup>2</sup>	0,1	0,1	2.1.30. OGUC	2.1.31. OGUC	7 m	10 m	15 m	Aislado	Prohíbe

- Las normas urbanísticas aplicables a Espacio Público y Área Verde deben ajustarse a lo dispuesto en el artículo 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC.

#### **g. ZLA: ZONA LADERA A**

Esta zona incluye áreas de riesgo por remoción en masas, dichas áreas se condicionan según lo señalado en el Capítulo IV: Áreas restringidas al desarrollo urbano de la presente ordenanza. Tanto esta zona como las áreas se grafican en plano "BPI\_LAM 01".

#### **NORMAS URBANÍSTICAS DE USOS DE SUELO:**

##### **Usos de suelo permitidos:**

- Área Verde público y privado, y edificaciones con destinos complementarios al área verde.
- Espacio público.
- Infraestructura. Solo Sanitaria del tipo plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas y de aguas lluvia.

##### **Usos de suelo prohibidos:**

- Uso de suelo Residencial, Equipamiento, Actividades productivas.
- El resto de los tipos de uso de suelo clase y actividades en Infraestructura no mencionadas se entienden como prohibidos.



ZLA NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN DE ZONA LADERA A									
Superf. Predial Mínima	Coef. Const.	Coef. Ocup. Suelo			Alt. Máx. de Edificación	Antejardín	Distanciamiento	Sist. de agrupamiento	Adosamiento
		Infraestruct.	Espacio Público	Área Verde					
2.000 m <sup>2</sup>	0,1	0,1	2.1.30. OGUC	2.1.31. OGUC	7 m	10 m	15 m	Aislado	Prohíbe

- Las normas urbanísticas aplicables a Espacio Público y Área Verde deben ajustarse a lo dispuesto en el artículo 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC.

## h. ZLB: ZONA LADERA B

Esta zona incluye áreas de riesgo por remoción en masas, dichas áreas se condicionan según lo señalado en el Capítulo IV: Áreas restringidas al desarrollo urbano de la presente ordenanza. Tanto esta zona como las áreas se grafican en plano "BPI\_LAM 01".

### **NORMAS URBANÍSTICAS DE USOS DE SUELO:**

#### **Usos de suelo permitidos:**

- Residencial, solo vivienda referida exclusivamente a lo dispuesto en el Área R.1. Protección de Quebradas Naturales de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Osorno vigente, incluida Sala de Cuna y Jardines Infantiles conforme el artículo 2.1.24. de la OGUC.
- Área Verde público y privado, y edificaciones con destinos complementarios al área verde.
- Espacio público.
- Infraestructura. Solo Sanitaria del tipo plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas y de aguas lluvia.

#### **Usos de suelo prohibidos:**

- Uso de suelo Equipamiento, Actividades productivas.
- El resto de los tipos de uso de suelo clase y actividades en Residencial e Infraestructura no mencionadas se entienden como prohibidos.

ZLB NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN DE ZONA LADERA B										
Sup. Predial Mín.	Coef. Const.	Coeficiente. Ocupación . Suelo				Alt. Máx. de edificación	Antejardín	Distancia miento	Sist. de agrupa miento	Adosamiento
		Residen cial	Infra estructura	Espacio Público	Área Verde					
2.000 m <sup>2</sup>	0,1	0,3	0,1	2.1.30. OGUC	2.1.31. OGUC	7 m	10 m	15 m	Aislado	Prohíbe

- Las normas urbanísticas aplicables a Espacio Público y Área Verde deben ajustarse a lo dispuesto en el artículo 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC.



## **i. ZQ: ZONA QUEBRADAS**

Esta zona incluye áreas de riesgo por remoción en masas, dichas áreas se condicionan según lo señalado en el Capítulo IV: Áreas restringidas al desarrollo urbano de la presente ordenanza. Tanto esta zona como las áreas se grafican en plano "BPI\_LAM 01".

### **NORMAS URBANÍSTICAS DE USOS DE SUELO:**

#### **Usos de suelo permitidos:**

- Área Verde público y privado, y edificaciones con destinos complementarios al área verde.
- Espacio público.

#### **Usos de suelo prohibidos:**

- Uso de suelo Residencial, Equipamiento, Actividades productivas e Infraestructura.

### **NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN:**

- Superficie Predial Mínima 1.000m<sup>2</sup>.
- Las normas urbanísticas aplicables deben ajustarse a lo dispuesto en el artículo 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC.

## **CAPÍTULO IV**

### **ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO**

#### **ARTICULO 10° ÁREAS DE RIESGO**

Según artículo 2.1.17. de la OGUC se reconocen las siguientes áreas de riesgo por amenazas:

Áreas de riesgo inundable	Áreas inundables o potencialmente inundables, debido a la proximidad del Río Rahue, las quebradas, cursos de agua no canalizados y napas freáticas.	ARID	ÁREA DE RIESGO INUNDACIÓN POR DESBORDE DE CAUCE
		ARIA	ÁREAS DE RIESGO INUNDACIÓN POR ANEGAMIENTO
Áreas de riesgo avalanchas	Áreas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.	ARPA	ÁREA DE RIESGO PROPENSA A AVALANCHAS O RODADOS

Las normas urbanísticas que aplicarán en estas áreas cuando se cumpla con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, corresponderán a las disposiciones de la zona bajo la cual se emplaza el área de riesgo según el plano BPI\_LAM\_01.

Cabe precisar que las áreas de riesgo en particular las "R1", "R3" y "R4" del Plan Regulador Comunal vigente contenida en el Plano y la Ordenanza Local, serán reemplazadas por las áreas de riesgo propuesta en el presente instrumento de planificación territorial cuyos trazados se grafican en el plano BPI\_LAM 01 y se detallada en la Ordenanza Local, para el polígono de estudio.

Las áreas de riesgo se definen por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, en el presente instrumento de planificación respecto a las siguientes características:



### a. ARID: ÁREA DE RIESGO INUNDACIÓN POR DESBORDE DE CAUCE

En estos terrenos no se autoriza uso de suelo Residencial.

Este terreno esta sujeto a las normas previstas en el D.S. Nº 605, publicado en el Diario Oficial del 24.01.79 del Ministerio de Tierras y Colonización, y en el Código de Aguas.

### b. ARIA: ÁREAS DE RIESGO INUNDACIÓN POR ANEGAMIENTO

Este terreno esta sujeto a las normas previstas en el D.S. Nº 605, publicado en el Diario Oficial del 24.01.79 del Ministerio de Tierras y Colonización, y en el Código de Aguas.

### c. ARPA: ÁREA DE RIESGO PROPENSA A AVALANCHAS O RODADOS

## CAPÍTULO V

### RED VIAL ESTRUCTURANTE

De conformidad a lo establecido en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones sobre terrenos afectos a utilidad pública, el presente instrumento de planificación territorial determina los terrenos destinados a circulaciones, cuyos trazados se grafican en el plano BPI\_LAM 01, en tanto, su clasificación y ancho entre líneas oficiales se muestra en los cuadros presentados a continuación.

### ARTICULO 11: VIALIDAD

#### a. VIAS COLECTORAS

CÓDIGO	CATEGORÍA	NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (M)		OBS.
			DESDE	HASTA	APERTURA	ENSANCHES	EXISTENTE (EX) PROYECTADA (P)
VC01	COLECTORA	VIA COSTANERA SUR OESTE RÍO RAHUE	AVENIDA REAL	LIMITE ORIENTE POLIGONO BARRIO PARQUE INTEGRADO	30.00 MT		P
VC02	COLECTORA	VIA COSTANERA OESTE RÍO RAHUE	VÍA COSTANERA SUR OESTE RÍO RAHUE	LIMITE NORTE POLIGONO BARRIO PARQUE INTEGRADO	30.00 MT		P



**b. VIAS DE SERVICIO**

CÓDIGO	CATEGORÍA	NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (M)	OBS.
			DESDE	HASTA		EXISTENTE (EX) PROYECTADA (P)
VS01	SERVICIO	VIA MIRADOR RAHUE ALTO NORTE	VIA TRANSVERSAL 02 RAHUE ALTO	LÍMITE POLÍGONO BARRIO PARQUE INTEGRADO TRAMO K4-K5	15.00 MT	P
VS02	SERVICIO	VIA MIRADOR RAHUE ALTO SUR	AVENIDA REAL	LÍMITE POLÍGONO BARRIO PARQUE INTEGRADO TRAMO K18-K19	15.00 MT	P
VS03	SERVICIO	VIA PASEO PIE DE MONTE	VIA COSTANERA SUR OESTE RÍO RAHUE	VIA PARQUE ALAMEDA	17.00 MT	P
VS04	SERVICIO	VIA PARQUE ALAMEDA	VIA COSTANERA SUR OESTE RÍO RAHUE	VIA COSTANERA OESTE RÍO RAHUE	44 MT	P
VS05	SERVICIO	VIA TRANSVERSAL 01	VIA PASEO PIE DE MONTE	VIA COSTANERA SUR OESTE RÍO RAHUE	17.00 MT	P
VS06	SERVICIO	VIA TRANSVERSAL 01, LADERA	AVENIDA REAL	VIA PASEO PIE DE MONTE	15.00 MT	P
VS07	SERVICIO	VIA TRANSVERSAL 02	VIA PASEO PIE DE MONTE	VIA COSTANERA OESTE RÍO RAHUE	17.00 MT	P
VS08	SERVICIO	VIA TRANSVERSAL 02, LADERA	VIA MIRADOR RAHUE ALTO NORTE	VIA PASEO PIE DE MONTE	15.00 MT	P
VS09	SERVICIO	VIA TRANSVERSAL 02, RAHUE ALTO	AVENIDA REAL	VIA MIRADOR RAHUE ALTO NORTE	17.00 MT	P
VS10	SERVICIO	VIA TRANSVERSAL 03	VIA PASEO PIE DE MONTE	VIA COSTANERA OESTE RÍO RAHUE	17.00 MT	P



Cabe precisar que la vialidad estructurante del Plan Regulador Comunal vigente contenida en plano OSO-100, será reemplazada por la vialidad estructurante propuesta en el presente instrumento de planificación territorial cuyos trazados se grafican en el plano BPI\_LAM 01 y se detallada en la Ordenanza Local, para el polígono de estudio.



Cabe precisar que la vialidad estructurante del Plan Regulador Comunal vigente contenida en plano OSO-100, será reemplazada por la vialidad estructurante propuesta en el presente instrumento de planificación territorial cuyos trazados se grafican en el plano BPI\_LAM 01 y se detallada en la Ordenanza Local, para el polígono de estudio.



Arquitecto Director de Estudio  
Carolina Palma Schwerter

