

8 de agosto del 2023, Osorno

Escrito de descargos para resolución exenta N°2/2023

Remitente: Felipe Ignacio Aguilera, representante legal de Bar Manía Limitada.

Estimados funcionarios de la SMA, junto con saludarlos y mediante el siguiente escrito, hago presentación de nuestros descargos como respuesta al rechazo de nuestro programa de cumplimiento, el cual fue rechazado mediante la resolución exenta N°2/2023.

Como antecedente quisiera plantear que somos un café-bar independiente, con persona jurídica establecida y contamos con todos nuestros permisos municipales y sanitarios regularizados para poder funcionar bajo las normas establecidas por ley. Respecto a las exigencias de infraestructura y ambientación, estas fueron previamente fiscalizadas y aprobadas por la Dirección de Obras Municipales (DOM), el cual fue un requisito para la aprobación de nuestra patente comercial. Somos una empresa dedicada al área gastronómica, cuyo objetivo es ser un aporte a la comunidad, tanto en el ámbito cultural gastronómico de la cerveza artesanal, como en el ámbito económico, creando fuentes de empleo para las personas dedicadas a este rubro. Nunca ha sido nuestra intención ser una causa perjudicial para los vecinos del sector en donde nos establecemos. Como empresa recién constituida, contamos con recursos limitados para la implementación de infraestructura, lo cual nos hemos esforzado para ir mejorando durante los meses que hemos estado funcionando. Mediante nuestro programa de cumplimiento ingresado, nos comprometemos a implementar las medidas necesarias para mitigar los ruidos molestos que puedan surgir de la actividad realizada en nuestro establecimiento, en la medida de lo posible con los recursos que actualmente poseemos, sin embargo, nuestro objetivo es seguir mejorando dichas medidas, en favor de amortiguar los ruidos emitidos a medida que nuestro emprendimiento vaya creciendo.

Respecto a las observaciones indicadas en la resolución exenta N°2/2023, en las cuales se detallaron los motivos del rechazo de las medidas que fueron propuestas en nuestro programa de cumplimiento, deseamos comentar algunos puntos, los cuales según nuestro criterio no fueron considerados al momento de evaluar la efectividad de dichas medidas. A continuación, se detallan los fundamentos que justifican la defensa al programa de cumplimiento elaborado a partir del informe en terreno ejecutado por empresa PROSAC:

- Considerando N°5: se indica que el receptor sensible se ubica en Zona II, lo que se contrapone con lo indicado en el Artículo 15 del PRC de Osorno (adjunto) sobre Infraestructura que señala "Se entenderá siempre permitida dentro de las zonas del Plan Regulador, la siguiente infraestructura: b) Las plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable y aguas lluvias" la cual constituye edificaciones o instalaciones, permitiéndose por tanto este uso de suelo, en conformidad a punto 2 de la Res. Exe. 491/16 SMA (adjunta). De esta forma, los usos de suelo permitidos corresponden a Residencial (R), Equipamiento (Eq) e Infraestructura (Inf), por lo tanto, su respectiva homologación corresponde a Zona III.
- Considerando N°14: se indica que la medida de control de ruido de aumento en 0,5 metros del muro divisorio (para alcanzar así una altura de dos (2) metros) sería insuficiente, considerando que el receptor sensible se encuentra en altura. Al respecto, se indica que esta medida de control de ruido no se dirige a los receptores en altura, sino a los primeros pisos

8 de agosto del 2023, Osorno

de las viviendas colindantes, siendo esta medida complementaria a una segunda medida correspondiente a la instalación de semiencierros acústicos en terrazas, la cual sí se dirige a estos receptores en altura. Cabe destacar que el cumplimiento normativo se prevé frente a la aplicación conjunta de estas dos medidas de control de ruido.

- Considerando N°15: se indica que la medida de control de ruido de semiencierros acústicos en terrazas también deberá ser descartada, toda vez que la materialidad especificada para la construcción de las cabinas en terrazas (en especial el policarbonato alveolar de 10 mm) es del todo insuficiente para evitar la propagación de las emisiones de ruido, al no contener densidad suficiente para actuar como un aislante acústico. Al respecto se indica que el policarbonato de 10 mm presenta un índice de reducción sonora de 35 dB (se adjunta documento con detalle del índice de reducción sonora calculado con software de especialidad Insul) lo que valida su eficacia en la atenuación acústica requerida. A su vez, se indica que el policarbonato de 10 mm presenta una densidad superficial de 11,9 kg/m², valor en conformidad con requerimiento indicado en norma ISO 9613 que estipula una configuración con valor mayor a 10 kg/m² para validar su eficacia como pantalla acústica. De esta forma, se indica que tanto el policarbonato 10 mm indicado para las secciones translúcidas como el resto de los paneles de los semiencierros cumplen con todos los requerimientos técnicos y normativos de reducción de ruido.
- Considerando N°16: se indica que el titular no propone la implementación de un limitador y que las excedencias constatadas corresponden a 11 dB(A) en horario nocturno, no obstante, esta excedencia se calcula considerando una homologación a Zona II y, como se explicó anteriormente, la zonificación correcta corresponde a Zona III, por lo tanto, el límite permisible nocturno no es 45 dB(A) sino 50 dB(A), lo que implica que esta excedencia es de 6 dB(A). Finalmente, se indica respecto a la necesidad de instalación del limitador, que de acuerdo con las mediciones realizadas por PROSAC con fecha 18 de abril del 2023, la superación normativa se debe al aporte sonoro de las voces de las personas, no siendo significativo el aporte del altavoz.

En base a estos antecedentes solicitamos por favor que se tenga consideración con nuestra empresa al momento de evaluar la sanción que se nos aplicará, ya que tenemos plenas intenciones de mejorar nuestra infraestructura en favor de cumplir con la normativa ambiental vigente.

ORDENANZA LOCAL



PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO.

Aprobado por Res. N° 01 del 14 de febrero de 1992,
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Décima Región

Diario Oficial de 3 de abril de 1992.

LISTADO DE MODIFICACIONES

- Res. N° 17 de 4 de marzo de 1996 del Intendente Regional
D.O. 11 de abril de 1996 - D.O. 16 de julio de 1996.
Sector Pampa Alegre.
- Res. N° 99 de 4 de diciembre de 1996 del Intendente Regional
D.O. 31 de enero de 1997.
Terrenos Industriales.
- Res. N° 10 de 15 de enero de 2002 del Intendente Regional
D.O. 27 de febrero de 2002.
Sector Inst. Prof. Adolfo Matthei.
- Decreto Exento N° 7.705 de 18 de octubre de 2002 del Alcalde de Osorno.
D.O. 30 de octubre de 2002.
Enmienda Equipamiento Vecinal Diversos Sectores.
- Res. N° 47 de 16 de mayo de 2005 del Intendente Regional
D.O. 7 de junio de 2005.
Equipamiento y Otros.
- Res. N° 173 de 15 de diciembre de 2006 del Intendente Regional
D.O. 31 de enero de 2007.
Ampliación Radio Urbano-Sector Las Quemadas.

2. 0 0 7

Secretaría Regional Ministerial X Región

APRUEBASE PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

(Resolución)

Puerto Montt, 14 de Febrero de 1992.- Con esta fecha se ha dictado lo siguiente:

Num. 01.- Vistos:

- a) Lo dispuesto en los Decretos Leyes N° 575 de 1974 y N° 1.305 de 1975;
- b) El D.S. N° 91 (V. y U.) del 02-05-90, que nombra al suscrito Secretario Regional para la Décima Región;
- c) Lo dispuesto en los Artículos 4º, 42º, 43º, 44º, 53º y 54º del D.F.L. N° 458 (V. y U.) “ Ley General de Urbanismo y Construcciones” modificado por la Ley N° 18.738 de 1988 y el Artículo 550 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, modificada por el D.S. N° 234 (V. y U.) del 14 de Diciembre de 1988;
- d) El Informe S/N° de SENDOS Regional del 15-12-86, que informa sobre la factibilidad de agua potable y alcantarillado.
- e) El Ordinario N° 384 del Secretario Regional Ministerial de Agricultura, de fecha 20-12-88 que adjunta informe del S.A.G. mediante Ord. N° 2.577 del 16-12-88.
- f) El Informe de la Dirección General de Aeronáutica Civil del 17-04-90.
- g) El Informe Técnico favorable emitido por Ord. N° 44 del 17-10-91 del Director de Obras Municipales de Osorno.
- h) El Decreto Exento N° 2.393 del 22-10-91, que ordena la publicación de dos avisos a la Comunidad;
- i) Las dos páginas del Diario Austral de Osorno correspondiente a los días 24 y 28 de Octubre de 1991.
- j) El Certificado S/N° del Secretario municipal del 12 de Noviembre de 1991.
- k) El Certificado N° 25 del 29-11-91, distado por el Secretario del CODECO de Osorno mediante el cual se declara la conformidad de dicho Consejo al Plan propuesto.
- l) El Decreto Alcaldicio N° 3.013 del 10-12-91 que aprueba el Plan Regulador Comunal de Osorno;
- m) El Ord. N° 4.525 del 18-12-91 del Alcalde de Osorno, adjuntando el Expediente del Plan Regulador Comunal de Osorno;
- n) El Informe Técnico favorable del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura. SEREMI MINVU Xa. Región, del 31 de Enero de 1992;
- ñ) Y los demás antecedentes que se acompañan:

Resuelvo:

1.- Apruébase el Plan Regulador Comunal de Osorno en conformidad a lo señalado en su Memoria Explicativa, Estudio de Factibilidad para ampliar y dotar de Agua Potable y Alcantarillado, su Ordenanza Local y Planos Códigos OSO-100 a escala 1:5.000 elaborado por la I. Municipalidad de Osorno que por la presente resolución se aprueba.

2.- El texto de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Osorno que se aprueba en el punto anterior, es el siguiente:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

ORDENANZA LOCAL

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1: Las disposiciones de la presente Ordenanza contienen las normas referente a límite urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, las que regirán dentro del área territorial del Plan, graficado en el plano N° OSO 100, en adelante el Plano, y que complementa el presente instrumento.

ARTICULO 2: El área de aplicación del Plan corresponde a la zona urbana contenida en la poligonal cerrada que la delimita, poligonal que constituye el Límite Urbano.

Dicha poligonal está formada por los siguientes puntos denominados:

A – B – C – D – E – F – G – H – H¹ – H² – H³ – H⁴ – H⁵ – H⁶ – I – J – K – L – LI – M – N – Ñ – O – P – Q – R – S – T – U – V – W – A.¹

La descripción de los puntos y tramos del límite urbano aparecen señalados en el artículo 6 de la presente Ordenanza Local.

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

ARTICULO 4: Corresponderá a la Dirección de Obras Municipales de Osorno la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza Local y a la Secretaria Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Décima Región, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

ARTICULO 5: La inobservancia de las normas de la presente Ordenanza Local será sancionada conforme a lo previsto en los artículos 20 al 26 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

¹ Modificado por Res. N° 173 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.07, reemplaza párrafo segundo y cambia ptos. de poligonal.

CAPITULO II

DESCRIPCION DEL LÍMITE URBANO

ARTICULO 6: El límite urbano del área de aplicación del Plan enunciado en el artículo 2 de la presente Ordenanza Local, se define de conformidad a la siguiente descripción de puntos y tramos:

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
A	Intersección de la proyección al Este del eje del Estero Pilauco con el límite Oeste de La Ruta 5.		
B	Intersección del eje del Estero Lutún con el límite Oeste de la Ruta 5.	A-B	Línea de deslinde Oeste de la faja de terreno destinado a Ruta 5 y que une Los puntos A-B descritos.
C	Intersección del Estero Lutún con eje del 2° tendido de líneas de Alta Tensión desde la Ruta 5 hacia el Este.	B-C	Línea sinuosa correspondiente al eje del Estero Lutún y que une los puntos B-C descritos.
CH	Ubicado en el eje de la Ruta 215 CH a una distancia de 1.470 m. Al Sureste del Cruce con el eje de la calzada actual de la Ruta 5.	C-CH	Línea recta de aproximadamente 315 m. que une los puntos C-CH descritos.
D	Ubicado en el eje del antiguo camino a Puyehue o prolongación Calle Guillermo Hollstein y a 700 m. al Este de la intersección de la misma calle con calle Concón.	CH-D	Línea recta de aproximadamente 655 m. que une los puntos CH-D descritos.
E	Ubicado en la intersección del eje de la prolongación calle Guillermo Hollstein con alcantarillado existente, a 455 m. al Sureste del punto D.	D-E	Línea contenida en el eje de prolongación calle Guillermo Hollstein y que une los puntos D-E descritos.
F	Ubicado en la intersección de la intersección de la proyección de una perpendicular hacia el Sur del punto E con eje del Río Damas.	E-F	Línea recta de aproximadamente 210 m. que une los puntos E-F descritos.
G	Ubicado en la intersección del eje del Río Damas, con línea equidistante trazada a 250 m. al Este del eje de la Ruta U-55-V.	F-G	Línea sinuosa que corresponde al eje del Río Damas y que une los puntos F-G descritos.

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

H	Ubicado en el eje de la Ruta U-55-V a 940 m. al Sureste de la intersección de la misma con el cruce del eje de la Ruta 5.	G-H	Línea recta de aproximadamente 250 m. que une los puntos G-H descritos.
H1 ¹	Ubicado en la intersección del eje del Camino Vecinal 3 con el eje del camino U-55-V.	H-H1 ²	Línea recta de aproximadamente 215m. que une los puntos H - H1 descritos.
H2	Ubicado en la intersección del eje del Camino Vecinal 3 con límite oriente de la zona R11.	H1-H2	Línea recta de aproximadamente 765m. que une los puntos H1 - H2 descritos.
H3	Ubicado en el vértice nor-oriente del loteo rústico existente.	H2-H3	Línea recta de aproximadamente 890m. que une los puntos H2 - H3 descritos.
H4	Ubicado en la intersección del eje del Camino Vecinal 2 con proyección del deslinde de las Parcelas Rústicas existentes.	H3-H4	Línea recta de aproximadamente 756m, que une los puntos H3 - H4 descritos.
H5	Ubicado en la intersección del eje del Camino Las Quemadas U-496 con el eje del Camino Vecinal 1.	H4-H5	Línea sinuosa correspondiente al eje del Camino Vecinal 2, de aproximadamente 464m. que une los puntos H4 - H5 descritos.
H6	Ubicado en la intersección del eje del Estero Ovejería con proyección del eje del Camino Vecinal 1 al Poniente.	H5-H6	Línea recta de aproximadamente 278m., correspondiente al eje del Camino Vecinal 1 y que une los puntos H5 - H6
I	Ubicado en la intersección del eje del Estero Ovejería con la línea equidistante trazada a 100 m. al sur del eje de líneas de Alta Tensión.	H6-I	Línea sinuosa correspondiente al eje del Estero Ovejería, de aproximadamente 128m. que une los puntos H6 con I.
J	Ubicado en la intersección del eje del Estero Ovejería con la prolongación hacia el Oeste del eje de la Avda. Diego de Almagro.	I-J	Línea sinuosa correspondiente al eje del Estero Ovejería que une los puntos I-J descritos.
K	Ubicado en la intersección de la ribera Oeste del Río Rahue con la proyección al Suroeste del eje de la calle Carabinero E. Cifuentes.	J-K	Línea recta de aproximadamente 2.685 m. que une los puntos J-K descritos.

¹ Modificado por Res. N° 173 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.07, agrega nuevos puntos H1, H2, H3, H4, H5 y H6 al Límite Urbano.

² Modificado por Res. N° 173 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.07, agrega nuevos tramos H-H1, H1-H2, H2-H3, H3-H4, H4-H5, H5-H6 y H6-I al Límite Urbano.

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

L	Ubicado en la intersección de la ribera Norte del Río Rahue con línea equidistante a 150 m. al este del eje del camino a Las Vegas.	K-L	Línea sinuosa correspondiente a la ribera Norte del Río Rahue y que une los puntos K-L descritos.
LL	Ubicado en la intersección del camino a Las Vegas con el eje del Estero Cínico.	L-LL	Línea recta de aproximadamente 150 m. que une los puntos L-LL descritos.
M	Ubicado en la intersección del eje del Estero Cínico con línea perpendicular levantada al Sur-Oeste del eje del Camino U-40-V a Bahía Mansa, en punto situado a 1.255 m. del cruce de ésta con el eje de la variante a la Costa.	LL-M	Línea sinuosa correspondiente al eje del Estero Cínico que une los puntos LL-M descritos.
N	Ubicado en la intersección del eje del Camino U-40-V a Bahía Mansa a una distancia de 1.255 m. del cruce de éste con eje de la variante a la Costa.	M-N	Línea recta de aproximadamente 740 m. que une los puntos M-N descritos.
Ñ	Ubicado en la intersección del eje del Camino U-22-V a San Juan de la Costa, con eje del camino vecinal al Fundo Altúe.	N-Ñ	Línea recta de aproximadamente 1.275 m. que une los puntos N-Ñ descritos.
O	Ubicado en la intersección del eje del camino vecinal al Fundo Altúe con línea equidistante a 50 m. al Sureste del Camino U-22-V a San Juan de la Costa.	Ñ-O	Línea recta de aproximadamente 50 m. que une los puntos Ñ-O descritos.
P	Ubicado en la intersección de línea equidistante trazada a 50 m. al Noreste del eje del Camino U-22-V a San Juan de La Costa con línea equidistante trazada a 120 m. al Norte del eje de calle 1° de Mayo.	O-P	Línea recta equidistante a 50 m. al Noreste del eje del Camino U-22-V que une los puntos O-P descritos.
Q	Ubicado en la intersección de la línea equidistante trazada a 120 m. al Norte de proyección hacia el Este del Eje de la calle 1° de Mayo, con la línea correspondiente a la cota más profunda de la Quebrada Norte.	P-Q	Línea curva de aproximadamente 180 m. que une los puntos P-Q descritos.
R	Ubicado en la intersección de la línea correspondiente a la cota más profunda de la quebrada Norte, con la ribera Oeste del Río Rahue.	Q-R	Línea sinuosa que corresponde a la cota más profunda de la quebrada Norte y que une los puntos Q-R descritos.

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

S	Ubicado en la intersección de la ribera Este del Río Rahue con la línea equidistante trazada a 125 m. al Sur del eje de calle Las Pinatras.	R-S	Línea recta de aproximadamente 110 m. que une los puntos R-S descritos.
T	Ubicado en la intersección de la ribera Este del Río Rahue con eje del Estero Cuinco.	S-T	Línea sinuosa que corresponde a la Ribera Este del Río Rahue que une los puntos S-T descritos.
U	Ubicado en la intersección del eje del Estero Cuinco con la línea equidistante trazada a 10 m. al Oeste del riel Oeste de la vía férrea Santiago-Puerto Montt.	T-U	Línea sinuosa que corresponde al eje del Estero Cuinco que une los puntos T-U descritos.
V	Ubicado en la intersección de la proyección hacia el Este del eje de calle Los Peumos con línea equidistante a 10 m. al Oeste del riel Oeste de la vía férrea Santiago-Puerto Montt.	U-V	Línea equidistante a 10 m. al Oeste de la vía férrea Santiago-Puerto Montt que une los puntos U-V descritos.
W	Ubicado en la intersección del eje del Estero Pilauco con el eje del cierre definitivo de la Villa Olímpica, deslinde Este.	V-W	Línea recta de aproximadamente 1.030 m. que une los puntos V-W descritos.
		W-A	Línea sinuosa que corresponde al eje del Estero Pilauco que une los Puntos W-A descritos.

NOTA: Se entiende al nominar “ribera”, al borde del Río correspondiente al nivel de aguas máximas.

CAPITULO III

DEFINICIONES y NORMAS GENERALES.

ARTICULO 7: Los siguientes términos tienen en la presente Ordenanza Local, el significado que se expresa:

Porcentaje de ocupación de suelo.

Es la relación porcentual entre la superficie edificada, determinada en la forma que más adelante se expresa, y la superficie total del predio, descontando de esta última, las áreas verdes declaradas de utilidad pública que pudieran afectarla por disposiciones del Plan Regulador.

La superficie edificada se determinará de conformidad a lo señalado por el artículo 5.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.¹

Las terrazas y pavimentos exteriores no se contabilizarán. Tampoco se contabilizarán los cobertizos ni otras construcciones ligeras cubiertas y abiertas por dos o más lados, siempre que no excedan del 10% de la superficie del terreno. El exceso sobre dicho porcentaje se contabilizará en un 50%.

Coeficiente de constructibilidad.

Es la relación entre la cantidad total de metros cuadrados que se permite edificar en un predio, sobre el nivel de suelo natural y la superficie de éste, descontando las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por disposiciones del Plan Regulador. Su aplicación será de conformidad a lo indicado en el artículo 5.1.12. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.²

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 presente Ordenanza Local, o en su defecto, las que establece la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Edificación pareada.

Es la que corresponde a dos edificaciones construidas simultáneamente o diferidas en el tiempo, emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.

Edificación continúa.

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-enlaces armónicos con aquellas construcciones contiguas que cumplan con la altura exigida en el artículo 23 de la presente Ordenanza Local.

¹ Modificado por Res. Nº 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica párrafo.

² Modificado por Res. Nº 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, agrega oración.

ARTICULO 8: Rasantes y Distanciamientos.¹

En lo que respecta a rasantes y distanciamientos se estará a lo establecido en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 9: Adosamientos.²

En materia de adosamientos se estará a las normas establecidas en el artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 10: Cierros exteriores.

Regirán para todas las propiedades urbanas las siguientes normas:

- Los sitios eriazos deberán disponer de cierros de carácter permanente que aseguren que los predios no se utilizarán como botaderos de basuras y escombros y cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales.
- Cuando se consultan cierros en los sitios ya edificados o por edificar:
 - a) Los divisorios entre predios no podrán superar la altura de 2,00 m. y en la parte correspondiente al antejardín, estos tendrán una altura máxima de 1.80 m. con un mínimo de un 70% de transparencia.
 - b) Los ubicados en la línea oficial de cierre serán transparentes y tendrán una altura máxima de 1,80 m. Se permitirá hasta un 30% de muro opaco. Las alturas mencionadas están referidas a la cota del nivel natural del terreno. Si los predios no se encontraren en un mismo plano, la altura máxima permitida se medirá desde el punto que fije la diferencia media de altura entre los predios.

Los cierros en esquina deberán formar los ochavos previstos en los artículos 2.5.3., 2.5.4. y 2.5.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.³

ARTICULO 11: Antejardines.

El antejardín es el área comprendida entre las líneas oficiales de cierre y de edificación, y es un espacio no edificable. Se establecerán exigencias de antejardín en casos justificados con el fin de mantener características homogéneas ya existentes, o para el mejor desarrollo de una nueva área de renovación urbana.

Se entenderá que existe homogeneidad cuando a lo largo de una cuadra, el 50% de su longitud, ya disponga de antejardines, cualquiera sea la zona definida por el Plan Regulador.⁴

La profundidad que se fije para ante jardines no podrá ser inferior a 2,00 m. y será fija o mínima, pudiendo en este último caso aumentarse a voluntad del propietario.

En los planos de loteo superiores a 1,00 Há. Habrá libertad para establecer o no antejardines, cuando no hayan sido establecidos en el Plan Regulador.

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza artículo.

² Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza artículo.

³ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza oración.

⁴ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, agrega expresión.

ARTICULO 12: Estacionamientos.

En los proyectos de obras nuevas y en los cambios de destino de todo o parte de edificios existentes, es obligatorio construir dentro del predio de emplazamiento de él o los edificios el número de estacionamientos que resulte de aplicar los estándares mínimos contenidos en la tabla que a continuación se indica. No obstante lo anterior, las viviendas acogidas a la Ley 18.138, estarán exentas de esta obligación.

Tabla de estándares mínimos:

- Edificio destinado a vivienda acogido a la Ley de Venta por Piso y cuya ubicación se encuentra inserta en las zonas C1 y C2, deberá destinar 1,5 estacionamiento por unidad de vivienda.
- Edificio destinado a vivienda acogido a la Ley de Venta por Piso ubicado en cualquier otra zona, deberá destinar 1,0 estacionamiento por unidad de vivienda.
- En el caso de las zonas H1 y H2 se deberá destinar 1,0 estacionamiento por vivienda, lo que no será aplicable a las zonas H3.
- En el caso de construcciones con afluencia masiva de público o con atención de público que se inserten en las zonas C1, C2, C3, C4, H1, H2, H3 y zonas E, se aplicará el siguiente estándar diferenciado:
 - a) Supermercados: 1,0 estacionamiento por cada 35 m2. construidos útiles.
 - b) Educación y Cultura: 1,0 estacionamiento por cada 200 m2. construidos útiles.
 - c) Iglesias: 1,0 estacionamiento por cada 40 personas de capacidad.
 - d) Recintos deportivos cubiertos: 1,0 estacionamiento por cada 20 personas de capacidad.
 - e) Campos deportivos abiertos: 1,0 estacionamiento por cada 100 m2. de superficie.
 - f) Locales comerciales y oficinas: 1,0 estacionamiento por cada 90 m2. construidos útiles.
 - g) Servicios Públicos y de Salud: 1,0 estacionamiento por cada 80 m2. construidos útiles.
 - h) Hoteles, Moteles y Residenciales: 1,0 estacionamiento por cada 24 m2. de habitación construidos útiles.
 - i) Industrias, Almacenamiento y Talleres: 1,0 estacionamiento por cada 100 m2. construidos útiles.

Las industrias y recintos destinados exclusivamente al almacenamiento de mercaderías y materiales deberán tener, al interior del predio, los espacios necesarios para la carga y descarga de camiones y vehículos de transporte.

En los edificios que consulten dos o más destinos diferentes, el estándar mínimo se aplicará a las partes del edificio correspondientes a cada destino y el número de estacionamientos exigibles será la suma del número de estacionamientos que originen cada una de dichas partes, siempre que esta suma sea en un número superior a 4,0 unidades.

Para los efectos de este artículo se considerará por metros construidos útiles a la Superficie Útil definida por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, deducida del cálculo establecido en el artículo 5.1.11. para la superficie edificada.¹

Normas de Excepción.

La obligación consignada en el presente artículo no será exigible en las siguientes situaciones:

- a) En obras nuevas cuando concurra alguno de los siguientes requisitos:
Que el frente del predio en que se emplaza el edificio sea igual o inferior a 12 m, y que su superficie sea igual o inferior a 250 m2, o que el número de estacionamientos resultantes de la aplicación del presente artículo, sea igual o inferior a 4 unidades.

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza párrafos finales del artículo 12

- b) Cuando el cambio de destino de todo o parte de un edificio haga exigible un número de estacionamientos igual o inferior a 6.
- c) En el caso de Monumentos Nacionales e inmuebles de conservación histórica se eximirán de toda cuota de no ser posible su implementación, previa solicitud fundada por parte del interesado, según lo establecido en el artículo 2.4.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- d) En predios cuyo único frente sea calle Ramírez (entre M. A. Matta y A. Prat).

Condiciones para los estacionamientos.

Las dimensiones mínimas de los estacionamientos exigidos serán: 2,5 m de ancho, 5,2 m de largo y 2 m de altura bajo vigas o elementos horizontales. El ancho mínimo podrá ser interrumpido por elementos estructurales aislados siempre que éstos no impidan la abertura de las puertas de los vehículos.

El ancho de todas las vías de circulación en un conjunto de estacionamientos, deberá ser justificado técnicamente ante el Director de Obras.

Los accesos desde la calle a los recintos destinados a estacionamientos, tendrán un ancho máximo de 6 m. Sólo se podrá exceder esta dimensión, incluyendo en el proyecto una solución de continuidad a la acera que dé preferencia y seguridad a la circulación de peatones. Esta solución debe ser previamente aprobada por la Dirección de Obras Municipales.

En el acceso de estacionamientos y sobresaliendo 0,5 m de la línea oficial y a una altura mínima de 2,5 m sobre el suelo, deberá colocarse una baliza cuyas características deberá aprobar la Dirección de Tránsito de la Municipalidad.

Para el acceso de estacionamientos ubicados en desnivel respecto de la calzada, se exigirá previo a la rampa, un plano de un largo mínimo de 5 m, medidos desde la línea oficial hacia el interior del predio, el cual podrá tener una pendiente máxima de un 6%, en las siguientes situaciones:

- a) Que se ubiquen en las siguientes calles:
Calles P. Lynch, Ramírez y República (entre calle Victoria y puente San Pedro).
Calles Los Carrera, J. Mackenna y F. Bilbao, todas entre calles Portales y Prat.
Calles Portales, Bulnes, O'Higgins, M. A. Matta, L. Cochrane, Freire y Prat, todas entre Los Carrera y F. Bilbao.
- b) Cuando el número de estacionamientos sea igual o superior a 10 y estén ubicados en las zonas C.1, C.2, C.3, H.1 y H.2.

La salida de estacionamientos situados a distinto nivel respecto de la calzada que enfrentan, deberán consultar rampas, a partir de la línea oficial o al plano al que alude el inciso anterior, con una pendiente máxima de un 40%, para los estacionamientos resueltos en un piso. Para aquellos resueltos en más de un piso, las rampas interiores y de salida no podrán tener una pendiente superior al 20%.

La demarcación y señalización de los estacionamientos ubicados en la vía pública, deberá hacerse de acuerdo a lo dispuesto en el "Manual de Señalización de Tránsito" del Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones. El cumplimiento de este requisito debe ser revisado y aprobado por la Dirección de Tránsito de la Municipalidad.

Los proyectos residenciales y no residenciales requerirán de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano cuando el número de estacionamientos consultados sea el establecido en el artículo 2.4.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Localización de Edificios de Estacionamientos.

No se permitirá el destino estacionamiento en los frentes de primer piso de los edificios ubicados en las siguientes vías:

- a) Calles P. Lynch, Ramírez y República (entre calle Victoria y puente San Pedro).
- b) Calles Los Carrera, J. Mackenna y F. Bilbao, todas entre calles Portales y Prat.
- c) Calles Portales, Bulnes, O'Higgins, M. A. Matta, L. Cochrane, Freire y Prat, todas entre Los Carrera y F. Bilbao.

No se permitirá edificios de estacionamientos cuyos accesos sean por calle Ramírez, entre las calles M. A. Matta y A. Prat.

Corresponderá a la Dirección de Obras Municipales velar por el cumplimiento de las normas del presente artículo, las que serán complementadas en exigencias y aplicación por lo establecido en el Capítulo 4 del Título 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.¹

ARTICULO 13: Equipamientos.²

Se entenderá por equipamiento al uso de suelo establecido por el artículo 2.1.27. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Todo terreno y/o edificio destinado a equipamiento deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad que señala la legislación vigente, y deberá emplazarse de acuerdo a las disposiciones sobre el uso de suelo que establece en la presente Ordenanza.

Se deberá procurar que el emplazamiento de edificios con afluencia masiva de público no provoque impactos negativos, tanto en el tránsito vehicular de las vías que enfrentan, como en la calidad ambiental de la respectiva zona. En estos casos, podrán establecerse condiciones específicas que deberán cumplir estos edificios para evitar dichos efectos negativos.

Se distinguen las siguientes clases de equipamiento según lo establecido por el artículo 2.1.33. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

CLASES DE EQUIPAMIENTOS

1.- Científico

- Centros de investigación, divulgación y formación científica.
- Centros de desarrollo y transferencia tecnológica.
- Centros de innovación técnica.

2.- Comercio

- Centros y locales comerciales, supermercados, mercados.
- Restaurantes, salones de té; bares, pubs, discotecas, cabarés, quintas de recreo; depósitos de bebidas alcohólicas, expendios de cerveza.
- Estaciones o centros de servicio automotor, venta de combustibles (líquidos, sólidos y gaseosos)
- Terminales de distribución, venta de maquinaria o materiales de construcción, vegas, ferias libres.
- Playas y edificios de estacionamiento.

3.- Culto y Cultura

Culto

- Santuarios
- Templos

Cultura

- Centros culturales
- Museos
- Bibliotecas

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza párrafos finales del artículo 12.

² Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza artículo.

- Cines, teatros
- Salas de concierto o espectáculos.
- Auditorios y centros de convenciones.
- Exposiciones o difusión de toda especie.
- Medios de comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita.

4.- Deporte

- Centros y clubes deportivos
- Estadios, Gimnasios
- Canchas, Multicanchas, Pistas
- Piscinas, saunas, baños turcos
- Academias deportivas
- Medialunas, Hipódromos y Actividades Ecuéstrales
- Autodromos y similares

5.- Educación

- Educación superior y técnica
- Educación media
- Educación básica
- Educación básica especial y prebásica
- Centros de capacitación
- Centros de orientación o de rehabilitación conductual

6.- Esparcimiento

- Parques de recreación
- Parques zoológicos
- Casinos
- Zonas de Picnic y Camping
- Juegos electrónicos, mecánicos, y similares

7.- Salud

- Hospitales, clínicas
- Centros de salud
- Centros de rehabilitación
- Laboratorios
- Sanatorios
- Cementerios, crematorios

8.- Seguridad

- Unidades policiales
- Cuarteles de bomberos
- Bases militares, regimientos
- Cárceres, centros de detención

9.- Servicios

- Servicios Profesionales.
- Servicios Públicos o Privados.
- Servicios Artesanales.

10.- Social

- Sedes de juntas de vecinos
- Centros de madres
- Locales comunitarios
- Clubes sociales

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

Para el concepto **Terminales de Distribución** se distinguen los centros de acopio y almacenamiento de mercaderías diversas para su posterior venta mayorista o minorista. De acuerdo al tipo de mercadería se pueden distinguir terminales pesqueros, agropecuarios, de alimentos, etc.

Para efectos de determinar el emplazamiento de estos, se tendrá en consideración lo dispuesto en el artículo 25 de la presente Ordenanza. Los tipos de terminales de distribución que generen molestias causadas por olores, ruidos o vibraciones deberán asimilarse a lo dispuesto para las instalaciones de impacto similar de tipo molesta, para determinar su emplazamiento.

Se consideran como **Templos** a las catedrales, iglesias, parroquias y capillas, así como también a mezquitas, sinagogas y otros establecimientos en las que se realizan actividades relacionadas con el culto propio de cada religión.

Como **Centros de Salud** se entenderá a las instalaciones tales como consultorios, postas, dispensarios y similares.

Dentro del concepto **Unidades Policiales** se incluyen las instalaciones de seguridad de carabineros e investigaciones, tales como comisarías, retenes, tenencias, prefecturas, etc.

En los **servicios profesionales** se distinguen a las oficinas en general destinadas al ejercicio de abogados, arquitectos, consultores, etc. En tanto para los **servicios públicos y privados** se entenderá como tales a las reparticiones públicas, juzgados, notarias, conservador de bienes raíces, consulados, ISAPRES, AFP, compañías de seguros, empresas en general, bancos, financieras, centros de pago, casas de cambio y similares.

Las demás actividades de equipamientos que no figuren en la presente tabla deberán asimilarse a los ahí indicados, de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Según la naturaleza jurídica del propietario, el equipamiento puede clasificarse en público y privado.

Se considera **público** el equipamiento que tenga el carácter de bien nacional de usos público, de bien fiscal, de bien municipal o que pertenezca a organismos semifiscales o mixtos, en los cuales el Fisco o el Municipio tengan participación importante (más del 40%). Se considerará **privado** el resto del equipamiento.

ESCALA DE LOS EQUIPAMIENTOS.

Respecto del tamaño o magnitud de las construcciones que albergan dichos equipamientos, estos se clasificaran conforme a lo establecido en el artículo 2.1.35. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y a las escalas de equipamientos indicadas en el artículo 2.1.36. de dicha Ordenanza General.

La escala del equipamiento estará determinada por la vía que enfrenta, clasificándose ésta según lo señalado en el artículo 2.3.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, respecto de la distancia que posea entre líneas oficiales.

ARTICULO 14: Actividades Productivas.

Por el tipo de uso Actividades Productivas se entenderá lo establecido por el artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

1.- Para los efectos de determinar su instalación, se distinguirán las siguientes actividades productivas:

- a) **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.

b) **Impacto Similar:** Corresponde a aquellas instalaciones de impacto similar al industrial tales como:

Talleres: Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se desarrollan trabajos manufacturados o artesanales que pueden contemplar el apoyo de artefactos o maquinaria a dichas labores.

Almacenamiento: Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se efectúa el acopio o bodegaje de cualquier tipo de productos, tales como grandes depósitos y bodegas industriales.

Los predios destinados a la compraventa de chatarra y similares, (desarmadurías) se consideran como instalaciones de impacto similar para determinar su localización.¹

2.- Las actividades productivas se clasificarán, para efectos de la aplicación de la presente Ordenanza Local en:

a) **Inofensivas:** Aquellas que no producen daños ni molestias a la comunidad (personas y/o entorno).

b) **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 de vehículos en las vías de uso público, causando con ello molestias que se prolonguen a cualquier período del día o de la noche.

c) **Insalubres:** Aquellas que, por su destinación o por las operaciones y/o procesos que en ellas se practican, dan lugar a desprendimientos, emanaciones, trepidaciones u otros, que pueden llegar a alterar el equilibrio del medio ambiente por el uso desmedido de la naturaleza o por la incorporación a la biosfera de sustancias extrañas, que perjudiquen directa o indirectamente la salud humana, ocasionen daños a los recursos agrícolas, forestales, pecuarios, piscícolas, etc...

d) **Peligrosas:** Aquellas que por la índole eminentemente peligrosa, explosiva o nociva de sus procesos, materias primas, productos intermedios o finales, pueden llegar a causar daños de carácter catastróficos a la salud a la propiedad, en un radio que exceda considerablemente los límites del propio predio.

3. La clasificación de las actividades productivas en 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. N° 725 de 1968 del Ministerio de Salud Pública, modificado por la Ley 18.796 publicada en el Diario Oficial del 24.05.89.

4. La Municipalidad no podrá 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 Plan Regulador Comunal y que se dé adecuada solución a los riesgos que el funcionamiento pueda causar a sus trabajadores y/o a la calidad ambiental.

No se permitirá, dentro del límite urbano, el emplazamiento de actividades productivas calificadas como peligrosas o insalubres. Por consiguiente, su localización será en el área rural, y su autorización se estará a lo previsto en el Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Todas las actividades productivas existentes sobre el suelo urbano consolidado, deberán dar cumplimiento a todas las disposiciones vigentes sobre aspectos sanitarios, de contaminación y de

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza número 1 de este artículo.

accesibilidad, en un plazo no superior a 3 años desde la aprobación por Resolución Ministerial del presente Plan Regulador Comunal.

ARTICULO 15: Infraestructura.¹

El tipo de uso infraestructura corresponde al establecido en el artículo 2.1.29. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

De conformidad a esto, se distingue a las edificaciones o instalaciones y a las redes o trazados destinados a infraestructura de Transporte, Sanitaria y Energética.

Se entenderá siempre permitida dentro de las zonas del Plan Regulador, la siguiente infraestructura:

- a) Las redes de distribución y servicio domiciliario y trazados viales.
- b) Las plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable y aguas lluvias, entendiéndose siempre como complementaria al destino principal de la zona en que se emplacen. Esta situación será verificada por la Dirección de Obras Municipales, quien en definitiva aprobará o no dichos proyectos.
- c) Las que expresamente se indiquen en el artículo 25 de la presente ordenanza.

Todas ellas deberán ajustarse a las disposiciones establecidas por los organismos competentes.

Se encuentran prohibidas las siguientes infraestructuras:

- a) Rellenos sanitarios, vertederos y plantas de transferencias de basura.
- b) Las calificadas por el organismo competente como contaminante y/o peligrosas.
- c) Las no indicadas como permitidas por el presente artículo y por el artículo 25 de la presente ordenanza.

ARTICULO 16: Estaciones de Servicio Automotor y Venta de Combustibles Líquidos.²

Las **bombas de bencina** y los **centros o estaciones de servicio automotor** constituyen equipamientos de la clase comercio, siendo los únicos establecimientos a los que se asociará la venta minorista de combustible líquido. Su localización en la ciudad será determinada por el artículo 25 de la presente ordenanza, sin perjuicio de cumplir con todas las normas específicas establecidas para las zonas en que se permitan y con las normas de seguridad emanadas del Servicio competente.³

- **Bombas de Bencina**, local destinado principalmente al expendio de bencina, petróleo Diesel, parafina y lubricantes.
- **Estaciones de Servicio Automotor⁴**, local destinado al expendio de bencina, petróleo Diesel, parafina, lubricantes y otros productos de similar naturaleza para vehículos motorizados y que además presten servicios de lavado, lubricación, cambios de aceite, revisión de niveles, vulcanización, cambios de ruedas, balanceo, alineación, cambios de baterías, control de carga eléctrica y encerado de pinturas; o bien, local que sólo presta estos últimos servicios descritos.

Se permitirán las bombas de bencina y estaciones de servicio automotor, si se cumple con los siguientes requisitos de diseño y construcción:

- Superficie predial mínima: 400,00 m². bombas de bencina
800,00 m². estaciones de servicio automotor.

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza artículo.

² Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza título.

³ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza inciso.

⁴ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza término.

- Frente predial mínimo: 20,00 m.
- Sistema de agrupamiento: Aislado.
- Altura de edificaciones: Deberán regirse de acuerdo a la altura establecida para la zona en que se emplace, conforme a la presente Ordenanza Local.
- Adosamientos: Se permitirá el adosamiento de las edificaciones correspondientes a oficinas de venta, administración y cobertizo para estacionamientos de vehículos, siempre que éste se permita en la zona correspondiente. Se prohíbe el adosamiento de instalaciones que produzcan emanaciones, ruidos o vibraciones molestas.
- Accesos: El diseño geométrico de los accesos se ajustará al Manual de Vialidad Urbana, Volumen 3 “Redevu”, aprobado por D.S. N° 12(V. y U.) de 1984, publicado en el Diario Oficial de fecha 3 de marzo de 1984.¹
- Las bombas de bencina y estaciones de servicio automotor sólo podrán emplazarse en predios que enfrenten vías de un ancho mínimo igual o superior a 20,00 m.
- No se permitirán bombas de bencina ni estaciones de servicio automotor bajo las siguientes situaciones:
 - a) En terrenos destinados a uso público, ya sean vías o áreas verdes.
 - b) En terrenos particulares con frente a vías de un ancho menor a 20,00 m.²

ARTICULO 17: Bienes Nacionales de Uso Público.³

En las áreas de uso público, como son las vías, áreas verdes, riberas de ríos, existentes o que se formen en el futuro, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como obras de defensa, mobiliario urbano, kioscos, fuentes de agua, juegos infantiles, embarcaderos, instalaciones turísticas, recreacionales y deportivas y otros similares, según corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por la Dirección de Obras Municipales y deberán ser concordantes con el artículo 2.1.30. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 18: Urbanización.

La aprobación de proyectos de urbanización, como también la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado de aguas servidas yaguas lluvias, agua potable, luz eléctrica, pavimentación y gas, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y, además, por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización y de los Servicios y Empresas respectivas.⁴

ARTICULO 19: Edificación en Predios Existentes.

Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación, con excepción de lo mencionado en el Artículo 16 de la presente ordenanza Local, que se emplacen en predios existentes que

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza inciso.

² Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, elimina letras a) y d) pasando las actuales b) y c) a ser a) y b) respectivamente.

³ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza artículo.

⁴ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza expresión.

no cumplan con las superficies y frentes prediales mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

ARTICULO 20: Urbanizaciones adyacentes a Rutas Nacionales.

No se autorizará las conexiones directas de urbanizaciones a las Rutas Nacionales: Rutas 5, 215 CH y U-55-V, si no a través de vías de servicio, las que deberán resolver las situaciones de acceso y cruce, evitándose la proliferación de riesgos sobre las Rutas Nacionales.

Además deberá respetarse lo establecido por la Ley de Caminos y el artículo 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sobre líneas de edificación que enfrentan los caminos públicos nacionales.

ARTICULO 21: Taller Mecánico.¹

Local destinado a mantener, reparar, transformar, rehacer o construir carruajes, sean automóviles o de tracción adicional, incluyendo en los trabajos por efectuar, todo lo relacionado con la mecánica, mecanismos, desabolladura, carpintería, pintura y tapicería.

Los talleres de reparación de automóviles y maquinarias clasificados dentro de las actividades productivas como talleres, deberán cumplir con las normas de seguridad contra incendio; las de contaminación acústica; las sanitarias; las ambientales y las de estacionamientos, que aseguren la tranquilidad de los vecinos y el libre y expedito tránsito tanto vehicular como peatonal.

Si por la aplicación del Plan Regulador referente al sistema de agrupamiento pareado o continuo; si por la aplicación de los ángulos de rasantes; o si por distanciamientos, la edificación, o alguna de sus partes quedaren a menos de 3,00 m. de los deslindes laterales o posteriores del predio en que se emplaza el edificio, deberán construirse sus muros con estabilidad estructural tal, que sea autosoportante y que sus materiales componentes aseguren una resistencia a la acción del fuego, que corresponda a la clase F-180, según lo establecido en el artículo 4.3.21. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.²

Estos muros se construirán en forma continua, a partir de su fundación y hasta mínimo 0,50 m. sobre el nivel de la cubierta, y 0,20 m. mínimo salientes de los techos saledizos, aleros u otros elementos combustibles.

ARTICULO 22: Marquesinas y Cuerpos Salientes.³

Las marquesinas y cuerpos salientes deberán cumplir con lo estipulado en el artículo 2.7.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Deberán consultar marquesina los proyectos de construcción y alteración que se emplacen en los predios ubicados en las zonas comerciales C1, C2, C3 y M1, conforme a lo establecido en el artículo 25 de la presente Ordenanza Local.

Las marquesinas deberán mantener enlaces armónicos con aquellas marquesinas contiguas que cumplan con la altura mínima que estipula el artículo mencionado, no debiendo sobrepasar preferentemente, los 4,00 m. de altura libre, medidos en la línea oficial de edificación.

La exigencia de marquesina será optativa en caso de existir pórtico.

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza título.

² Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza expresión.

³ Modificado por Res. N° 173 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.07, reemplaza artículo.

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

Exceptuando marquesinas y toldos, se permitirá la existencia de cuerpos salientes de la línea oficial a partir de la altura de los 3 m. o sobre la marquesina exigida según sea el caso, de una dimensión máxima conforme a la siguiente tabla:

Ancho entre Líneas Oficiales.	Dimensión Máxima del Cuerpo Saliente.
Vías mayores o iguales a 11 m. y menores a 15 m.	Hasta 0,60 m.
Vías mayores o iguales a 15 m. y menores a 20 m.	Hasta 1,00 m.
Vías mayores o iguales a 20 m. y menores a 25 m.	Hasta 1,40 m.
Vías mayores o iguales a 25 m.	Hasta 1,80 m.

CAPITULO IV

DEFINICION DE MACRO AREAS, ZONIFICACION, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS.

Párrafo 1: MACRO AREAS.

ARTICULO 23: El Plan Regulador comprende las siguientes áreas, atendiendo su grado de consolidación:

-Áreas consolidadas: Son las áreas urbanas que cuentan efectivamente con urbanización completa, entendiéndose por tal, la que ha capacitado el suelo para ser dividido y para recibir edificación debidamente conectada a las redes 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.

Comprende las áreas urbanizables susceptibles de dividirse en 2 sub-áreas urbanizables, de primera y segunda prioridad.

-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 áreas verdes, preservación del medio ambiente cultural, protección de vertientes y cauces naturales de agua, protección de quebradas naturales, alto riesgo para asentamientos humanos y resguardo de obras de infraestructura, etc. (áreas de restricción).

Los límites de estas áreas se graficarán en el Plano.

La existencia de predios con urbanización incompleta, en los tres tipos de áreas antes definidas, cuyos propietarios cuenten con títulos de dominio al amparo de la Ley Nº 16.741 (de Loteos Irregulares), de la Ley Nº 16.282 (de Sismos y Catástrofes) y el D. L. Nº 2.695 de 1979 (de Regularización de la Pequeña Propiedad Raíz), no alterará el carácter de las áreas en que estén localizados.

Párrafo 2: ZONIFICACION.

ARTICULO 24: Para los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza Local, las áreas consolidadas y de extensión urbana, se dividen en las siguientes zonas y áreas que se grafican en el Plano.

I. ZONAS.¹

C.1	H.1	E.1	I.
C.2	H.1A	E.2	M.1
C.3	H.2	E.3	
C.4	H.3	E.4	
		E.5 ²	
		E.6	
		E.7	
		E.8 ³	

¹ Modificado por Res. Nº 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica números I y II.

² Modificado por Res. Nº 10 afecta del Intendente Regional – D.O. 27.02.02; crea nuevas zonas E5 y E6, sus usos de suelo y normas específicas.

³ Modificado por Res. Nº 173 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.07, crea nueva zona E8, sus usos de suelo y normas específicas.

II. ÁREAS ESPECIALES O DE RESTRICCIÓN.

R.1 I.P¹
R.2
R.3
R.4
R.5
R.8
R.9
R.10
R.11

Párrafo 3: **USOS DE SUELO y NORMAS ESPECÍFICAS.**

ARTÍCULO 25: Para los efectos de la presente ordenanza se reconocen los siguientes tipos de Usos de Suelo, establecidos por el artículo 2.1.24 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

- Residencial.
- Equipamiento.
- Actividades Productivas.
- Infraestructura.
- Espacio Público.
- Área Verde.

El tipo de uso **Residencial** se entenderá siempre admitido, salvo prohibición expresa indicada en la siguiente zonificación.

El tipo de uso **Infraestructura** se regirá por lo establecido en el artículo 15 de la presente ordenanza local.

Los tipos de uso **Espacio Público** y **Área Verde** se entenderán siempre admitidos.

Los usos de suelo permitidos o prohibidos en cada zona, las condiciones de subdivisión de predios y las normas de edificación que les son aplicables, son las siguientes:²

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, cambia denominación de antigua zona E.6 a nueva I.P

² Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza inciso primero por estos nuevos incisos.

I. ZONAS.

ZONA C1.

1.- Usos de Suelo Permitidos.¹

1.1. Residencial: Vivienda sólo a partir del segundo piso; y hoteles.

1.2. Equipamiento:

1.2.1. Equipamiento de cualquier escala de las clases:

Comercio sólo:

- Centros y locales comerciales, supermercados.
- Restaurantes, salones de té, bares, pubs, discotecas, expendios de cervezas.

Culto y Cultura, y Servicios (excepto servicios artesanales).

1.2.2. Equipamiento Mediano, Menor y Básico de las clases:

Esparcimiento, sólo casinos, juegos electrónicos, mecánicos, y similares.

Social, sólo clubes sociales.

1.2.3. Equipamiento Básico de la clase:

Científico.

2.- Usos de Suelo Prohibidos.²

2.1. Residencial, vivienda en el primer piso y hospedaje que no sea hotel.

2.2. Equipamiento:

Todas las clases y establecimientos no indicados como permitidos.

2.3. Actividades Productivas.

3.- Normas Específicas.

a) Superficie predial mínima: 300 m².

b) Frente predial mínimo: 12,00 m

c) Porcentaje máximo de ocupación de suelo:

-primer piso (hasta 3,50 m.) 100%

-sobre primer piso 80%

d) Coeficiente máximo de constructibilidad: 6,7

e) Sistema de agrupamiento: Continuo

f) Profundidad máxima de continuidad: 100%

g) Altura de edificación continua: 10,50 m. Mínimo

15,00 m. Máximo

Sobre la altura máxima de la edificación continua se permitirá la edificación aislada la que se registrará conforme a lo establecido en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, acerca de rasantes y distanciamientos.³

h) Marquesinas: 2,50 m. de ancho mínimo en todo el frente de los edificios destinados a equipamiento (excepto los de clase culto y seguridad), conforme a lo señalado artículo 22 de la presente Ordenanza Local.⁴

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo permitidos.

² Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo prohibidos.

³ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza expresión.

⁴ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza letra h).

ZONA C2.

1.- Usos de Suelo Permitidos.¹

1.1. **Residencial**, con las excepciones indicadas en 2.1.

1.2. **Equipamiento:**

1.2.1. Equipamiento de cualquier escala de las clases:

Comercio, con las excepciones indicadas en 2.2. y considerando:

- Venta de materiales de construcción y terminales de distribución sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 20m entre líneas oficiales.
- Venta de combustibles líquidos y gaseosos sólo asociados a estaciones o centros de servicio automotor.

Servicios.

1.2.2. Equipamiento Mediano, Menor y Básico de las clases:

Culto y Cultura, y Social.

Deporte y Educación, con las excepciones indicadas en 2.2.

Esparcimiento, sólo parques de entretenciones, casinos, juegos electrónicos, mecánicos, y similares

1.2.3. Equipamiento Menor y Básico de las clases:

Científico.

Salud, sólo centros de salud y laboratorios.

Seguridad, sólo unidades policiales y cuarteles de bomberos.

1.3. **Actividades Productivas:**

Sólo instalaciones de Impacto Similar inofensivas con las excepciones indicadas en 2.3.

2.- Usos de Suelo Prohibidos.²

2.1. **Residencial:**

- No se permitirá vivienda en los frentes de primer piso de las siguientes vías:

a) Calle Los Carrera, Ramírez, Lynch y A. Rosas en toda su extensión.

b) Avda. Mackenna y Bilbao (ambas entre Avda. Portales y A. Prat).

c) Avda. Portales, Bulnes, O'Higgins, M. A. Matta, Cochrane y Freire, todas entre calle Los Carrera y la zona C.3.

d) Calle A. Prat entre Los Carrera y Avda. Mackenna.

- Moteles.

2.2. **Equipamiento:**

Comercio:

- Estaciones o centros de servicio automotor en predios que enfrenten:

a) Calle Ramírez.

b) Plazuela Yungay.

c) Plaza de Armas.

- Venta de combustibles sólidos.

- Venta de maquinaria y materiales de construcción en predios que enfrenten Calle Ramírez, entre calles Bulnes y Prat.

- Terminales de distribución en predios que enfrenten calle Juan Mackenna.

- Terminales agropecuarios y pesqueros, vegas y ferias libres.

- Todos los no indicados como permitidos.

Deporte, medialunas, hipódromos, actividades ecuestres, autodromos y similares.

Educación, educación básica, educación básica espacial y prebásica; y Centros de orientación o rehabilitación conductual.

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo permitidos.

² Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo prohibidos.

Esparcimiento, Salud y Seguridad: Todos los no indicados como permitidos.

2.3. Actividades Productivas:

- No se permitirán instalaciones de Impacto Similar en los frentes de las siguientes vías: E. Ramírez, J. Mackenna, A. Rosas, F. Errazuriz y P. Lynch en toda su extensión; y las calles M. Bulnes, O'Higgins, M. A. Matta, L. Cochrane, R. Freire y A. Prat, todas entre calles Los Carrera y F. Bilbao.
- Industrias y actividades molestas.

3.- Normas Específicas.

- a) Superficie predial mínima: 250 m².
- b) Frente predial mínimo: 8,00 m
- c) Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 100%¹
- d) Coeficiente máximo de constructibilidad: 6,7
- e) Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado y continuo.

Será obligatorio cumplir con el sistema de agrupamiento continuo para los predios ubicados en las siguientes calles:

- E. Ramírez y avda. J. Mackenna entre calles Portales y Prat.
- M. Bulnes, O'Higgins, M. A. Matta, L. Cochrane, R. Freire y A. Prat, todas entre calles Los Carrera y F. Bilbao.

Esta exigencia no será aplicable a los establecimientos destinados a templos y a la estaciones de servicio automotor y venta de combustible líquido.²

- f) Profundidad máxima de pareo y continuidad: 100%
- g) Altura de edificación continua: 7,00 m. Mínimo
15,00 m. Máximo

Sobre la altura máxima de la edificación continua se permitirá la edificación aislada la que se regirá conforme a lo establecido en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, acerca de rasantes y distanciamientos.³

- h) Marquesinas: 2 m de ancho mínimo en todo el frente de los edificios destinados a equipamiento (excepto los de clase culto y seguridad), conforme a lo señalado en el artículo 22 de la presente Ordenanza Local, para las siguientes calles:
- Los Carrera, J. Mackenna y Bilbao, todas entre avda. Portales y zona C.3 ubicada al oriente.
 - Ramírez, A. Rosas, F. Errazuriz y Lynch.
 - Avda. Portales, M. Bulnes, O'Higgins, M. A. Matta, L. Cochrane, R. Freire y A. Prat, todas ellas entre calles Los Carrera y Bilbao.⁴
- i) Antejardín: 3 m mínimo, sólo para edificación aislada en caso de optar por antejardín.⁵

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica porcentaje de ocupación de suelo.

² Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica sistema de agrupamiento en su totalidad.

³ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza expresión.

⁴ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza letra h).

⁵ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, agrega letra i).

ZONA C3.

1.- Usos de Suelo Permitidos.¹

1.1. **Residencial**, con las excepciones indicadas en 2.1.

1.2. **Equipamiento:**

1.2.1. Equipamiento de cualquier escala de la clase:

Comercio, con las excepciones indicadas en 2.2. y considerando:

- Mercados y terminales de distribución sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 20m entre líneas oficiales.

1.2.2. Equipamiento Mediano, Menor y Básico de las clases:

Científico, Culto y Cultura, Educación, Servicios y Social.

Deporte, con las excepciones indicadas en 2.2. y considerando:

- Estadios sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 20m entre líneas oficiales.

Esparcimiento sólo:

- Parques de entretenimientos.
- Casinos.
- Juegos electrónicos, mecánicos y similares.

Salud, (excepto cementerios y crematorios) considerando:

- Hospitales y clínicas sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 20m entre líneas oficiales.

Seguridad, sólo unidades policiales y cuarteles de bomberos.

1.3. **Actividades Productivas:**

Sólo Instalaciones de Impacto Similar, calificadas como inofensivas con las excepciones indicadas en 2.3.

1.4. **Infraestructura:**

Terminales de transporte terrestre sólo en predios ubicados en la cuadra definida por las calles Errazuriz, Angulo, Los Carrera y Colón.

2.- Usos de Suelo Prohibidos.²

2.1. **Residencial:**

No se permitirá vivienda en los frentes de primer piso de las siguientes vías:

- a) Calle Ramírez y Lynch en toda su extensión.
- b) Avda. República desde calle Victoria hacia el oriente.
- c) Calle M. Rodríguez entre calles Bulnes y Freire.
- d) Calles Bulnes, O'Higgins, M. A. Matta, Cochrane y Freire, todas entre calle M. Rodríguez y la zona C.2.

2.2. **Equipamiento:**

Comercio:

- Discotecas, cabarés, quintas de recreo, depósitos de bebidas alcohólicas, expendios de cervezas, pubs y bares a menos de 50m de las zonas residenciales H1, H2 y H3. Se excluye de esta prohibición los predios que enfrentan las calles M. Rodríguez, Av. R. Soriano, Colón, Av. Mackenna y Av. Julio Buschmann.
- Mercados, estaciones o centros de servicio automotor, venta de combustible, maquinaria y materiales de construcción, terminales de distribución, vegas y ferias libres en los predios ubicados en la zona C.3 definida en torno a las Av. República (desde calle Bellavista al poniente), Av. Pacífico y Nueva Poniente.

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo permitidos.

² Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo prohibidos.

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

- Venta de materiales de construcción y terminales de distribución, (ambas) en los predios que enfrenten las siguientes vías: Av. Mackenna, Ramírez, Lynch, Av. República (entre Puente San Pedro y calle Bellavista).
- Vegas y ferias libres en los predios que enfrenten las siguientes vías: Av. Mackenna, Ramírez y Rodríguez.
- Terminales agropecuarios y pesqueros.
- Todos los no indicados como permitidos.

Deportes: Medialunas, hipódromos, actividades ecuestres, autodromos y similares.
Esparcimiento, Salud y Seguridad: Todos los no indicados como permitidos.

2.3. Actividades Productivas:

- No se permitirán actividades productivas en los frentes de las siguientes vías: E. Ramírez, P. Lynch, Nueva Poniente, avenida del Pacífico y avenida República (en toda su extensión).
- Industrias y actividades molestas.

2.4. Infraestructura: La no indicada como permitida.

3.- Normas Específicas.

- a) Superficie predial mínima: 200 m².
- b) Frente predial mínimo: 8,00 m
- c) Porcentaje máximo de ocupación de suelo:
 - primer piso (hasta 3,5 m): 100%
 - sobre primer piso: 75%¹
- d) Coeficiente máximo de constructibilidad: 5,3
- e) Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado y continuo.
- f) Profundidad máxima de pareo y continuidad:
 - primer piso (hasta 3,5 m): 100%
 - sobre primer piso: 75%²
- g) Altura de edificación continua: 10,00 m. Máximo
La edificación aislada, pareada y la que se construya sobre la edificación continua se regirá conforme a lo establecido en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, acerca de rasantes y distanciamientos.³

En toda la longitud de calle Patricio Lynch y av. República no se permitirá edificación aislada y pareada.

- h) Antejardín: 3,00 m. mínimo. Solamente será exigible esta norma en toda la extensión de avenida René Soriano, avenida del Pacífico, Nueva Poniente; y avenida República (desde calle Bellavista al poniente).⁴
5,00 m. mínimo. Solamente será exigible esta norma en toda la extensión de calle Nueva 19.⁵
- i) Marquesinas: 1,50 m. de ancho mínimo en todo el frente de los edificios destinados a equipamiento (excepto los de clase culto y seguridad), conforme a lo señalado en el artículo 22 de la presente Ordenanza Local, para las siguientes calles:
 - Ramírez, Patricio Lynch y avenida República (desde calle Victoria hacia el oriente).
 - F. Errazuriz entre zona C.2 y calle Colón.
 - Colón entre las calles F. Errazuriz y avda. Mackenna.⁶

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica porcentaje de ocupación de suelo.

² Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica profundidad máxima de pareo y continuidad.

³ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza expresión.

⁴ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, agrega nuevas calles.

⁵ Modificado por Res. N° 10 afecta del Intendente Regional – D.O. 27.02.02; incorpora antejardín de Calle Nueva 19.

⁶ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica letra i).

ZONA C4.

1.- Usos de Suelo Permitidos.¹

1.1. Residencial.

1.2. Equipamiento:

- 1.2.1. Equipamiento de cualquier escala de la clase:
Comercio, con las excepciones indicadas en 2.1.
- 1.2.2. Equipamiento Mediano, Menor y Básico de las clases:
Culto y Cultura, y Educación.
- 1.2.3. Equipamiento Menor y Básico de las clases:
Científico, Servicios y Social.
Deporte, con las excepciones indicadas en 2.1. y considerando:
 - Estadios sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 20m entre líneas oficiales.Esparcimiento, con las excepciones indicadas en 2.1.
Salud, (excepto cementerios y crematorios) considerando:
 - Hospitales y clínicas sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 20m entre líneas oficiales.Seguridad, sólo unidades policiales y cuarteles de bomberos.

1.3. Actividades Productivas:

Instalaciones de Impacto Similar, calificadas como inofensivas y molestas.

1.4. Infraestructura:

Terminales de transporte terrestre y depósitos de buses, camiones, vehículos y otros.

2.- Usos de Suelo Prohibidos.²

2.1. Equipamiento:

Comercio:

- Discotecas, cabarés, quintas de recreo, depósitos de bebidas alcohólicas, expendios de cervezas, pubs y bares a menos de 50m de las zonas residenciales H1, H2 y H3. Se excluye de esta prohibición los predios que enfrentan la Av. Julio Buschmann.
- Terminales agropecuarios y pesqueros.

Deporte: Medialunas, hipódromos, actividades ecuestres, autodromos y similares.
Esparcimiento: Parques zoológicos y zonas de picnic y camping.
Salud y Seguridad: Todos los no indicados como permitidos.

2.2. Actividades Productivas:

Industria inofensiva y molesta.

2.3. Infraestructura: La no indicada como permitida.

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo permitidos.

² Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo prohibidos.

3.- Normas Específicas.

- a) Superficie predial mínima: 250 m².
- b) Frente predial mínimo: 8,00 m
- c) Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 75%
- d) Coeficiente máximo de constructibilidad: 2,5
- e) Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado y continuo.
- f) Profundidad máxima de continuidad: 75%
- g) Altura de edificación continua: 7,00 m. Máximo

La edificación aislada, pareada y la que se construya sobre la edificación continua se regirá conforme a lo establecido en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.¹

¹ Modificado por Res. Nº 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza expresión.

ZONA H1.

1.- Usos de Suelo Permitidos.¹

1.1. Residencial:

- Vivienda.
- Hospedaje, excepto moteles y considerando hoteles y residenciales, ambos sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 20 m entre líneas oficiales.

1.2. Equipamiento:

1.2.1. Equipamiento Mediano de las clases:

Comercio sólo:

- Centros comerciales y supermercados, sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 30m entre líneas oficiales y en calle Bilbao.
- Venta de maquinaria y materiales de construcción, terminales de distribución (excepto terminales agropecuarios y pesqueros), sólo en predios que enfrenten la Ruta U-150, entre Bulnes y proyección Laura Vicuña.

Esparcimiento, sólo casinos en predios que enfrenten la Ruta 5 o las calles Bilbao, J. Geisse, Eduviges, A. Bello y Brasil.

Salud, (excepto cementerios y crematorios) considerando:

- Hospitales, clínicas sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 30m entre líneas oficiales.

1.2.2. Equipamiento Mediano, Menor y Básico de la clase:

Educación, (excepto centros de orientación o de rehabilitación conductual), considerando:

- Educación superior y técnica sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 20m entre líneas oficiales.

1.2.3. Equipamiento Menor y Básico de las clases:

Científico, sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 20m entre líneas oficiales.

Culto y Cultura: Sólo cultura (excepto cines y teatros) y considerando:

- Centros culturales, museos, salas de concierto o espectáculos, auditorios y centros de convenciones sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 20m entre líneas oficiales.

Deporte, con las excepciones indicadas en 2.2. y considerando:

- Centros y clubes deportivos; y gimnasios sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 20m entre líneas oficiales.
- Estadios sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 30m entre líneas oficiales.

Seguridad, sólo unidades policiales y cuarteles de bomberos.

Servicios sólo:

- Servicios profesionales.
- Servicios públicos y privados, sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 20m entre líneas oficiales.

Social, considerando:

- Clubes sociales sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 30m entre líneas oficiales.

1.2.4. Equipamiento Básico de las clases:

Comercio sólo:

- Locales comerciales y restaurantes sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 20m entre líneas oficiales.
- Playas de estacionamientos.

Culto y Cultura, templos.

Servicios artesanales, sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 20m entre líneas oficiales.

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo permitidos.

2.- Usos de Suelo Prohibidos.¹

2.1. Residencial: Moteles.

2.2. Equipamiento:

Científico, Comercio, Culto y Cultura, Educación, Esparcimiento, Salud Seguridad, Servicios Artesanales y Social: Todos los no indicados como permitidos.

Deporte:

- Medialunas, Hipódromos, Actividades Ecuestres, Autodromos y similares.
- Todos los no indicados como permitidos.

2.3. Actividades Productivas.

3.- Normas Específicas.²

- | | | |
|----|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) | Superficie predial mínima: | 300 m ² . |
| b) | Frente predial mínimo: | 12,00 m |
| c) | Porcentaje máximo de ocupación de suelo: | 60% |
| | | 100% en caso de equipamiento de la clase comercio en vías mayores o iguales a 30m entre Líneas Oficiales. |
| d) | Coeficiente máximo de constructibilidad: | 1,2 |
| e) | Sistema de agrupamiento: | Aislado y pareado. |
| | | Se permitirá además el sistema de agrupamiento continuo en caso de equipamiento de la clase comercio en vías mayores o iguales a 30m entre Líneas Oficiales. |
| f) | Profundidad máxima de continuidad y pareo: | 100% edificación continua,
60% edificación pareada. |
| g) | Altura de edificación: | La edificación aislada y pareada se regirán conforme a lo establecido en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, acerca de rasantes y distanciamientos. ³ |
| | | La edificación continua tendrá una altura máxima de 7,00 m. Se permitirá la edificación aislada sobre la edificación continua la que se regirá por lo establecido en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, acerca de rasantes y distanciamientos. |
| h) | Antejardín mínimo: | 3,00 m |
| i) | Adosamiento: | 2,00 m (Retirados de la línea oficial de edificación.) |

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo prohibidos.

² Modificado por Res. N° 173 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.07, modifica las letras c), e), f) y g) de las Normas Específicas.

³ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza expresión.

ZONA H.1A¹

1.- Usos de Suelo Permitidos.

1.1. **Residencial**, con la excepción indicada en 2.1.

1.2. **Equipamiento:**

1.2.1. Equipamiento Menor y Básico de las clases:
Científico, Culto y Cultura, Servicios y Social.

Comercio sólo:

- Locales comerciales, restaurantes y salones de té.
- Venta de combustible gaseoso y sólido, venta de maquinaria y materiales de construcción.
- Terminales de distribución (excepto terminal pesquero).
- Playas de estacionamientos.

Deporte, con las excepciones indicadas en 2.2.

Educación, todo, excepto centros de orientación o rehabilitación conductual.

Seguridad, sólo unidades policiales y cuarteles de bomberos.

1.3. **Actividades Productivas:**

Instalaciones de Impacto Similar, calificadas como inofensivas.

2.- Usos de Suelo Prohibidos.

2.1. **Residencial**, moteles.

2.2. **Equipamiento:**

Comercio, Educación y Seguridad: Todos los no indicados como permitidos.

Deporte: Medialunas, hipódromos, actividades ecuestres, autodromos y similares.

2.3. **Actividades Productivas:**

Industrias y actividades molestas.

3.- Normas Específicas.

Las Normas Específicas de esta zona, son las establecidas para la zona H.1 de la presente Ordenanza Local.

Para determinar la cuota de estacionamientos se estará a lo exigido en el artículo 12 de la presente Ordenanza para la zona H.1.

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, crea nueva zona del plan regulador, sus usos de suelo y normas específicas.

ZONA H2.

1.- Usos de Suelo Permitidos.¹

1.1. Residencial:

- Vivienda.
- Hospedaje, (excepto moteles) con hoteles sólo en vías mayores o iguales a 20 m entre líneas oficiales.

1.2. Equipamiento:

1.2.1. Equipamiento Mayor, Mediano y Menor de la clase:

Comercio sólo:

- Centros comerciales, estaciones o centros de servicio automotor, venta de combustible, maquinaria y materiales de construcción, terminales de distribución (excepto terminales agropecuarios y pesqueros), vegas y ferias libres, (todas) sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 50m entre líneas oficiales.
- Locales comerciales, supermercados.
- Restaurantes y salones de té, sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 30m entre líneas oficiales.
- Expendios de cervezas, bares y pubs (sólo asociados a centros comerciales).
- Playas de estacionamientos.

1.2.2. Equipamiento Mediano, Menor y Básico de las clases:

Educación, (excepto centros de orientación o de rehabilitación conductual) considerando:

- Educación superior y técnica sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 20m entre líneas oficiales.

Salud, excepto cementerios y crematorios.

1.2.3. Equipamiento Menor y Básico de las clases:

Científico, sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 20m entre líneas oficiales.

Culto y Cultura: En Culto sólo templos; y Cultura todo, pero considerando:

- Centros Culturales, salas de concierto y espectáculos sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 20m entre líneas oficiales.
 - Cines y teatros sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 50m entre líneas oficiales.
- Deporte, con las excepciones indicadas en 2.2. y considerando:
- Estadios sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 20m entre líneas oficiales.

Esparcimiento sólo:

- Parques de entretenimientos sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 50m entre líneas oficiales.
- Zonas de Picnic y camping sólo en predios que enfrenten las Rutas 5 y 215.
- Juegos electrónicos, mecánicos, y similares sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 30m entre líneas oficiales.

Seguridad, sólo unidades policiales y cuarteles de bomberos.

Servicios, todo considerando servicios públicos y privados sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 20m entre líneas oficiales.

Social, todo considerando clubes sociales sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 30m entre líneas oficiales.

1.2.4. Equipamiento Básico de la clase:

Comercio, sólo locales comerciales y venta de combustible sólido y gaseoso.

1.3. Actividades Productivas:

Instalaciones de Impacto Similar, calificadas como inofensivas y molestas, sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 50m entre líneas oficiales y en calle 18 de Septiembre, entre A. Barrientos y J. Buschmann.

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo permitidos.

2.- Usos de Suelo Prohibidos.¹

2.1. Residencial: Moteles.

2.2. Equipamiento:

Deporte:

▪ Medialunas, Hipódromos, Actividades Ecuestres, Autodromos y similares.

Científico, Comercio, Culto y Cultura, Esparcimiento, Salud, Seguridad y Social: Todos los no indicados como permitidos.

2.3. Actividades Productivas:

Actividades inofensivas y molestas en vías no indicadas como permitidas e industrias inofensivas y molestas.

3.- Normas Específicas.²

- | | | |
|----|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) | Superficie predial mínima: | 200 m ² . |
| b) | Frente predial mínimo: | 10,00 m |
| c) | Porcentaje máximo de ocupación de suelo: | 60% |
| | | 100% en caso de equipamiento de la clase comercio en vías mayores o iguales a 30m entre Líneas Oficiales. |
| d) | Coefficiente máximo de constructibilidad: | 1,2 |
| e) | Sistema de agrupamiento: | Aislado, pareado y continuo. |
| f) | Profundidad máxima de continuidad y pareo: | 100% edificación continua,
60% edificación pareada. |
| g) | Altura de edificación: | La edificación aislada y pareada se regirá conforme con lo establecido en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, acerca de rasantes y distanciamientos. La edificación continua tendrá una altura máxima de 7,00 m. Se permitirá la edificación aislada sobre la edificación continua la que se regirá por lo establecido en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, acerca de rasantes y distanciamientos. |
| h) | Antejardín mínimo: | 3,00 m.
5,00 m. Solamente será exigible esta norma en toda la extensión de calle Nueva 19. ³ |
| i) | Adosamientos: | 1,00 m. (Retirados de la línea oficial de edificación.) |

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo prohibidos.

² Modificado por Res. N° 173 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.07, modifica las letras c) y f) de las Normas Específicas.

³ Modificado por Res. N° 10 afecta del Intendente Regional – D.O. 27.02.02; incorpora antejardín de Calle Nueva 19.

ZONA H3.

1.- Usos de Suelo Permitidos.¹

1.1. **Residencial**, con la excepción indicada en 2.1.

1.2. **Equipamiento:**

1.2.1. Equipamiento Mediano, Menor y Básico de las clases:

Comercio sólo:

- Centros comerciales y restaurantes sólo en predios que enfrenten las siguientes vías:
 - a) Av. H. de la Concepción (entre Los Naranjos y Gmo. Francke).
 - b) Ruta U-40.
 - c) Calles Gmo. Schencke, Lupericio Martínez y Zapiga.
- Locales comerciales, supermercados.
- Venta de combustibles sólidos y gaseosos.
- Venta de maquinaria y materiales de construcción sólo en predios que enfrenten las siguientes vías:
 - a) Ruta U-40.
 - b) Ruta U-22.
 - c) Camino Murrinum.
- Vegas y ferias libres sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 18m entre líneas oficiales, calles Walterio Meyer y Ancud.
- Playas de estacionamientos.

Deporte, con las excepciones indicadas en 2.2.

Educación, excepto centros de orientación o rehabilitación conductual.

Salud, (excepto cementerios y crematorios) considerando:

- Hospitales y clínicas sólo en predios que enfrenten:
 - a) Vías mayores o iguales a 18m entre líneas oficiales.
 - b) Calles Ancud, W. Meyer, El Salvador, Zapiga, Lupericio Martínez
 - c) Calles Nueva 12, Nueva 13 y Nueva 15.

1.2.2. Equipamiento Menor y Básico de las clases:

Culto y Cultura: En Culto todo permitido y en Cultura sólo Museos, Bibliotecas y Exposiciones o difusión de toda especie.

Seguridad, sólo unidades policiales y cuarteles de bomberos.

Servicios, sólo servicios profesionales y artesanales.

Social, excepto clubes sociales.

1.3. **Actividades Productivas:**

Instalaciones de Impacto Similar, calificadas como inofensivas, sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 11 m entre líneas oficiales.

1.4. **Infraestructura:**

Depósitos de buses, camiones, vehículos y otros, sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 15 m entre líneas oficiales.

2.- Usos de Suelo Prohibidos.²

2.1. **Residencial:** Moteles

2.2. **Equipamiento:**

Comercio, Educación, Salud, Seguridad y Social: Todos los no indicados como permitidos.

Deporte: Medialunas, hipódromos, actividades ecuestres, autodromos y similares.

Esparcimiento.

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo permitidos.

² Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo prohibidos.

2.3. Actividades Productivas.

- Actividades inofensivas en vías no indicadas como permitidas.
- Industrias y actividades molestas.

2.4. Infraestructura: La no indicada como permitida.

3.- Normas Específicas.

- a) Superficie predial mínima: 140 m².
- b) Frente predial mínimo: 8,00 m
- c) Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 80%
- d) Coeficiente máximo de constructibilidad: 1,6
- e) Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado y continuo.
- f) Profundidad máxima de continuidad y pareo: 80%
- g) Altura de edificación: La edificación aislada y pareada se regirán conforme a lo establecido en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, acerca de rasantes y distanciamientos.¹
La edificación continua tendrá una altura máxima de 9,00 m. No se permitirá edificación aislada sobre dicha altura.
- h) Antejardín mínimo: 2,00 m
- i) Adosamiento: A partir de la línea oficial de edificación

¹ Modificado por Res. Nº 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza expresión.

ZONA I.

1.- Usos de Suelo Permitidos.¹

1.1. **Residencial**, sólo vivienda de cuidador.

1.2. **Equipamiento:**

1.2.1. Equipamiento de cualquier escala de las clases:
Científico.

Comercio sólo:

- Estaciones o centros de servicio automotor, venta de combustible.
- Terminal de distribución, venta de maquinaria y materiales de construcción.
- Playas y edificios de estacionamientos.

En los predios que enfrenten Av. René Soriano y el trébol Ruta 5 – 215, se permitirá además Comercio de todo tipo y escala (excepto vegas y ferias libres).

1.2.2. Equipamiento Menor y Básico de las clases:

Seguridad y Servicios.

Deporte, con las excepciones indicadas en 2.2.

Educación, sólo educación superior y técnica, y centros de capacitación.

1.3. **Actividades Productivas.**

1.4. **Infraestructura.**

2.- Usos de Suelo Prohibidos.²

2.1. **Residencial:** Vivienda y hospedaje, excepto vivienda para cuidador.

2.2. **Equipamiento:**

Culto, Esparcimiento, Salud y Social.

Deporte: Medialunas, Hipódromos y Actividades Equestres.

Comercio y Educación: Todos los no indicados como permitidos.

3.- Normas Específicas.

- a) Superficie predial mínima: 800 m².
- b) Frente predial mínimo: 20,00 m
- c) Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 60%
- d) Coeficiente máximo de constructibilidad: 1,8
- e) Sistema de agrupamiento: Aislado.
- f) Altura de edificación: La edificación se regirá conforme a lo establecido en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, acerca de rasantes y distanciamientos.³
- g) Antejardín mínimo: 6,00 m.
- h) Adosamientos: 50,00 m. (Retirados de la línea oficial de edificación.)

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo permitidos.

² Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo prohibidos.

³ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza expresión.

ZONA M.1.¹

1.- Usos de Suelo Permitidos.

1.1. Residencial, sólo vivienda de cuidador.

1.2. Equipamiento:

1.2.1. Equipamiento Mediano, Menor y Básico de las clases:

Científico, Servicios y Social.

Comercio y Deporte, con las excepciones indicadas en 2.2.

Culto y Cultura, sólo establecimientos destinados a la cultura.

Educación, sólo educación superior y técnica, y centros de capacitación.

Esparcimiento, sólo parques de entretenimientos, casinos, juegos electrónicos, mecánicos, y similares.

Seguridad, sólo unidades policiales y cuarteles de bomberos.

1.3. Actividades Productivas.

1.4. Infraestructura:

Infraestructura de transporte.

2.- Usos de Suelo Prohibidos.

2.1. Residencial: Vivienda (excepto la vivienda destinada al cuidador) y hospedaje.

2.2. Equipamiento:

Comercio: Terminales agropecuarios y pesqueros, vegas y ferias libres.

Deporte, medialunas, hipódromos, actividades ecuestres, autodromos y similares.

Culto y Cultura, Educación, Esparcimiento y Seguridad: Todos los no indicados como permitidos.

2.3. Infraestructura: La no indicada como permitida.

3.- Normas Específicas.

a) Superficie predial mínima: 400 m²

b) Frente predial mínimo: 20 m

c) Porcentaje máximo de ocupación de suelo:

Residencial, Actividades Productivas, Vialidad y Transporte: 60%

Equipamiento:

-primer piso (hasta 3,5 m): 100%

-sobre primer piso: 80%

d) Coeficiente máximo de constructibilidad:

Residencial, Actividades Productivas, Vialidad y Transporte: 1,8

Equipamiento: 6,7

e) Sistema de agrupamiento:

Residencial, Actividades Productivas, Vialidad y Transporte: Aislado

Equipamiento: Aislado, pareado y continuo. Se deberá cumplir con la edificación continua para la calle Bulnes y la avda. República.

Sobre la altura máxima de edificación continua se permitirá la edificación aislada, la que se regirá conforme a lo establecido en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, acerca de rasantes y distanciamientos.

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, crea nueva zona del Plan Regulador, sus usos de suelo y normas específicas.

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

- f) Profundidad máxima de pareo y continuidad: 100%
- g) Altura de edificación continua: 7 m mínimo.
15 m máximo.
- h) Antejardín: 3 m mínimo.
(Esta norma es obligatoria en predios que enfrentan la calle G. Hube)
- i) Adosamientos: 10 m retirados de la línea de edificación.
- j) Marquesinas: Se exigirán de 1,5 m de ancho en todo el frente de los edificios destinados a equipamiento (excepto los de clase seguridad), conforme a lo señalado artículo 22 de la presente Ordenanza Local, para la calle Bulnes y la avda. República.

ZONA E.1

Esta zona comprende los Estadios Bancario, Olympia, Parque Schott, Complejo Villa Olímpica, Llanquihue, Alberto Allaire, Schilling, Municipal de Rahue Alto, Parques Alberto Hott y Chuyaca.¹

1.- Usos de Suelo Permitidos.²

1.1. **Residencial**, vivienda para cuidador y hospedaje excepto moteles.

1.2. **Equipamiento:**

1.2.1. Equipamiento de cualquier escala de las clases:

Comercio, sólo centros comerciales únicamente en Parque A. Hott.

Deporte, (excepto hipódromos) considerando:

- Medialunas y actividades ecuestres sólo en Parques A. Hott y Chuyaca.
- Autodromos y similares sólo en Parque Hott y Villa Olímpica.

Esparcimiento, sólo parques de entretenimientos y casinos sólo en Parques A. Hott y Chuyaca.

1.2.2. Equipamiento Menor y Básico de las clases:

Comercio sólo:

- Locales comerciales, restaurantes, playas de estacionamientos.

Culto y Cultura sólo:

- Auditorios y centros de convenciones.
- Exposiciones o difusión de toda especie.

Esparcimiento sólo:

- Zonas de Picnic, juegos electrónicos, mecánicos, y similares.

Servicios, sólo profesionales, públicos y privados.

2.- Usos de Suelo Prohibidos.³

2.1. **Residencial:**

- Vivienda, excepto vivienda para cuidador
- Moteles.

2.2. **Equipamiento:**

Educación, Salud y Seguridad.

Comercio, Deportes y Esparcimiento: Todos los no indicados como permitidos.

2.3. **Actividades Productivas.**

3.- Normas Específicas.

No se consultan.

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, agrega Parque Chuyaca.

² Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo permitidos.

³ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo prohibidos.

ZONA E.2

Esta zona comprende un sector de la colina de Rahue Alto al final de Avenida República consolidada.

1.- Usos de Suelo Permitidos.¹

1.1. **Residencial**, sólo vivienda para cuidador.

1.2. **Equipamiento:**

1.2.1. Equipamiento de cualquier escala de las clases:

Científico.

Culto y Cultura, sólo establecimientos destinados a la cultura.

Deporte sólo:

- Canchas, multicanchas, pistas
- Medialunas, actividades ecuestres

Educación, sólo educación superior y técnica, y centros de capacitación.

1.2.2. Equipamiento Menor y Básico de las clases:

Comercio, sólo locales comerciales.

Seguridad, sólo unidades policiales y cuarteles de bomberos

Servicios y Social.

2.- Usos de Suelo Prohibidos.²

2.1. **Residencial:** Vivienda (excepto vivienda para cuidador) y Hospedaje.

2.2. **Equipamiento:**

Esparcimiento y Salud.

Comercio, Deporte, Educación y Seguridad: Todos los no indicados como permitidos.

2.3. **Actividades Productivas.**

3.- Normas Específicas.

- | | | |
|----|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) | Superficie predial mínima: | 400 m ² . |
| b) | Frente predial mínimo: | 10,00 m |
| c) | Porcentaje máximo de ocupación de suelo: | 50% |
| d) | Coefficiente máximo de constructibilidad: | 1,8 |
| e) | Sistema de agrupamiento: | Aislado. |
| f) | Altura de edificación: | La edificación se regirá conforme a lo establecido en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, acerca de rasantes y distanciamientos. ³ |
| g) | Antejardín mínimo: | 5,00 m. |
| h) | Adosamientos: | 50,00 m. (Retirados de la línea oficial de edificación.) |

4.- Se consideran edificios de interés arquitectónico los siguientes inmuebles:
La Casa, Parque e Instalaciones Agrícolas del Fundo Quirislahuén.

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo permitidos.

² Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo prohibidos.

³ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza expresión.

ZONA E.3

Esta zona comprende los terrenos ocupados por la Universidad de Los Lagos. En ellos se permitirán las construcciones que sirven y/o complementan sus funciones propias.¹

1.- Usos de Suelo Permitidos.²

1.1. **Residencial**, sólo albergues y vivienda para estudiantes.

1.2. **Equipamiento:**

1.2.1. Equipamiento de cualquier escala de las clases:

Científico.

Culto y Cultura, sólo establecimientos destinados a la cultura.

Deporte, con las excepciones indicadas en 2.2.

Educación, sólo educación superior y técnica; y centros de capacitación.

1.2.2. Equipamiento Menor y Básico de las clases:

Comercio, sólo locales comerciales, restaurantes.

Seguridad, sólo cuarteles de bomberos.

Servicios.

1.3. **Actividades Productivas:**

Instalaciones de Impacto Similar, calificadas como inofensivas.

2.- Usos de Suelo Prohibidos.³

2.1. **Residencial:** Vivienda y hospedaje salvo los indicados como permitidos.

2.2. **Equipamiento:**

Esparcimiento y Social.

Deporte, medialunas, hipódromos, autodromos y similares.

Salud, cementerios, crematorios y sanatorios.

Comercio, Educación y Seguridad: Todos los no indicados como permitidos.

2.3. **Actividades Productivas:**

Actividades molestas e industrias.

3.- Normas Específicas.

- | | | |
|----|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) | Superficie predial mínima: | 25 hás. |
| b) | Frente predial mínimo: | 300,00 m. |
| c) | Porcentaje máximo de ocupación de suelo: | 50% |
| d) | Coefficiente máximo de constructibilidad: | 1,0 |
| e) | Sistema de agrupamiento: | Aislado. |
| f) | Altura de edificación: | La edificación se regirá conforme a lo establecido en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, acerca de rasantes y distanciamientos. ⁴ |
| g) | Antejardín mínimo: | 6,00 m. |
| h) | Adosamientos: | 50,00 m. (Retirados de la línea oficial de edificación.) |

¹ Modificado por Res. N° 10 afecta del Intendente Regional – D.O. 27.02.02; modifica encabezado descripción de zona.

² Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo permitidos.

³ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo prohibidos.

⁴ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza expresión.

ZONA E.4

Esta zona comprende los terrenos ocupados por el camping Municipal Olegario Mohr; terrenos aledaños al sector del Proyecto Lago Artificial; recinto de Exposiciones de la SAGO; parque IV Centenario; camping Municipal Arnoldo Keim. En ellos se permitirán las construcciones que sirvan y/o complementen su funcionamiento y fines propios.

1.- Usos de Suelo Permitidos.¹

1.1. **Residencial**, sólo vivienda para cuidador y hospedaje.

1.2. **Equipamiento:**

1.2.1. Equipamiento de cualquier escala de las clases:

Comercio sólo:

- Centros comerciales únicamente en recinto SAGO.
- Venta de maquinaria y terminal agropecuario sólo en recinto SAGO y zona E.4 ubicada en la rivera poniente del Río Rahue (sector camping Arnoldo Keim).
- Playas de estacionamientos.

Deporte, considerando:

- Medialunas, hipódromos, actividades ecuestres, autodromos y similares sólo en recinto SAGO y zona E.4 ubicada en la rivera poniente del Río Rahue (sector camping Arnoldo Keim).

Esparcimiento, considerando:

- Parques zoológicos sólo en zona E.4 ubicada en la rivera poniente del Río Rahue (sector camping Arnoldo Keim).

1.2.2. Equipamiento Menor y Básico de las clases:

Comercio sólo:

- Locales comerciales, restaurantes, expendios de cervezas, bares, cabarés, quintas de recreo.

Culto y Cultura, y Servicios.

Seguridad, sólo cuarteles de bomberos.

Social, sólo clubes sociales.

2.- Usos de Suelo Prohibidos.²

2.1. **Residencial**, vivienda (excepto vivienda para cuidador).

2.2. **Equipamiento:**

Educación y Salud.

Comercio, Deporte, Esparcimiento y Seguridad: Todos los no indicados como permitidos.

2.3. **Actividades Productivas.**

3.- Normas Específicas.

- | | | |
|----|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) | Superficie predial mínima: | 800 m ² |
| b) | Frente predial mínimo: | 50,00 m |
| c) | Porcentaje máximo de ocupación de suelo: | 60% |
| d) | Coeficiente máximo de constructibilidad: | 2,0 |
| e) | Sistema de agrupamiento: | Aislado. |
| f) | Altura de edificación: | La edificación se regirá conforme a lo establecido en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, acerca de rasantes y distanciamientos. ³ |
| g) | Antejardín mínimo: | 6,00 m. |
| h) | Adosamientos: | 50,00 m. (Retirados de la línea oficial de edificación.) |

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo permitidos.

² Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo prohibidos.

³ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza expresión.

Zona E.5¹

Esta zona comprende los terrenos ocupados por el Instituto Profesional Agrario Fundación Adolfo Matthei y la Sociedad Educacional Francesa Osorno. En ellos se permitirán las construcciones que sirvan y/o complementen sus funciones propias de conformidad a los usos de suelo indicados a continuación. Las situaciones particulares de determinadas actividades se ajustarán a lo establecido en el inciso último del artículo 2.1.33 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.²

1.- Usos de Suelo Permitidos.³

1.1. **Residencial**, sólo vivienda para director, académicos y cuidador.

1.2. **Equipamiento:**

1.2.1. Equipamiento de cualquier escala de las clases:

Científico.

Culto y Cultura, sólo establecimientos destinados a la cultura.

Deporte, con las excepciones indicadas en 2.2.

Educación, excepto centros de orientación o de rehabilitación conductual.

1.2.2. Equipamiento Menor y Básico de las clases:

Comercio, sólo locales comerciales y restaurantes.

Seguridad, sólo cuarteles de bomberos.

Servicios, sólo profesionales y artesanales.

2.- Usos de Suelo Prohibidos.⁴

2.1. **Residencial**, vivienda y hospedaje no indicado como permitido.

2.2. **Equipamiento:**

Esparcimiento, Salud y Social.

Deporte, medialunas, hipódromos, autodromos y similares.

Comercio, Deporte, Educación y Seguridad: Todos los no indicados como permitidos.

2.3. **Actividades Productivas.**

3.- Normas Específicas.

- | | | |
|----|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) | Superficie predial mínima: | 3,7 Há. |
| b) | Frente predial mínimo: | 150,00 m. |
| c) | Porcentaje máximo de ocupación de suelo: | 50% |
| d) | Coefficiente máximo de constructibilidad: | 1,0 |
| e) | Sistema de agrupamiento: | Aislado. |
| f) | Altura de edificación: | La altura de edificación se regirá conforme a lo establecido en el Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones acerca de rasantes y distanciamientos. |
| h) | Antejardín mínimo: | 5,00 m. |
| i) | Adosamientos: | No se consideran |

¹ Modificado por Res. Nº 10 afecta del Intendente Regional – D.O. 27.02.02; crea nueva zona E5, sus usos de suelo y normas específicas.

² Modificado por Res. Nº 173 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.07, reemplaza encabezado de zona E5.

³ Modificado por Res. Nº 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo permitidos.

⁴ Modificado por Res. Nº 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo prohibidos.

ZONA E.6. Restricción de Cementerios.¹

Comprende aquellos terrenos ocupados por los Cementerios existentes, católico, Alemán, Municipal y todos los predios proyectados y destinados para el mismo fin, y serán regulados por el D.S. 357 de 1970 del Ministerio de Salud. En estos recintos se autorizarán sólo aquellas obras necesarias para su funcionamiento y fines propios.

ZONA E.7. Resguardo de Recintos Militares y Carcelarios.²

Comprende aquellos terrenos ocupados por los recintos Militares y Carcelarios existentes. En éstos se permitirán las construcciones que sirvan y/o complementen sus funciones propias.

ZONA E.8.³

1.- Usos de Suelo Permitidos.

1.1. Equipamiento:

1.1.1. Equipamiento de cualquier escala de la clase:

Científico, Culto y Cultura, Servicios y Social.

Comercio, solo centros y locales comerciales, supermercados, restaurantes, playas y edificios de estacionamientos.

Educación, sólo educación superior y técnica, educación media y centros de capacitación.

Deporte, Esparcimiento, Salud, Seguridad: de todo tipo con las excepciones indicadas en 2.2.

1.2. Actividades Productivas:

Sólo Instalaciones de Impacto Similar, calificadas como inofensiva.

1.3. Infraestructura:

Terminales de locomoción colectiva urbana.

2.- Usos de Suelo Prohibidos.

2.1. Residencial. (Salvo vivienda de cuidadores).

2.2. Equipamiento:

Comercio:

- Estaciones o centros de servicio automotor, venta de combustibles (líquidos, sólidos y gaseosos).

- Discotecas, cabarés, quintas de recreo, depósitos de bebidas alcohólicas, expendios de cervezas, pubs y bares, todos salvo que estén asociados a centro comercial.

- Terminales agropecuarios y pesqueros.

Deportes: Medialunas, hipódromos, actividades ecuestres, autodromos y similares.

Educación: centros de orientación o de rehabilitación conductual.

Esparcimiento: parques zoológicos.

Salud: sanatorios, cementerios y crematorios.

Seguridad: bases militares, regimientos, cárceles y centros de detención.

2.3. Actividades Productivas:

- Industrias y actividades molestas.

¹ Modificado por Res. Nº 10 afecta del Intendente Regional – D.O. 27.02.02; crea zona E6; por Res. Nº 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica denominación de zona R.6 existente y crea nueva zona E.6.

² Modificado por Res. Nº 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica denominación de zona R.7 existente y crea nueva zona E.7.

³ Modificado por Res. Nº 173 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.07, crea nueva zona E.8

2.4. **Infraestructura:** La no indicada como permitida.

3.- **Normas Específicas.**

- a) Superficie predial mínima: 1.000 m2.
- b) Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 80%
- c) Coeficiente máximo de constructibilidad: 2,0
- d) Sistema de agrupamiento: Aislado.
- e) Altura de la edificación:
Se regirá conforme a lo establecido en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, acerca de rasantes y distanciamientos.
- f) Antejardín: 5,00 m. mínimo.
- g) Adosamiento: 15m retirados de la línea de edificación.

II.- AREAS ESPECIALES O DE RESTRICCIÓN.

AREA R.1. Protección de Quebradas Naturales.

Estas zonas corresponden a las quebradas naturales, cuyas laderas y franjas colindantes a sus bordes y cuya vegetación es necesario preservar e incrementar, en orden a impedir la erosión, de conformidad del D.S. N° 4.363 de 1931, publicado en el Diario Oficial del 31.07.31, del Ministerio de Tierras y Colonización, Ley de Bosques.

En estos terrenos no se autorizará construcción alguna sobre 30% de pendiente en terreno natural, ni 25% en terreno de acarreo. En ambos casos se deberá adjuntar un informe de mecánica de suelo otorgado por una institución Oficial de Control Técnico de Calidad de los Materiales y Elementos Industriales para la Construcción.

1.- **Usos de Suelo Permitidos.**¹

1.1. **Residencial**, sólo vivienda.

2.- **Usos de Suelo Prohibidos.**

Todos los usos de suelo no indicados como permitidos.

3.- **Normas Específicas.**

- a) Superficie predial mínima: 600 m2
- b) Frente predial mínimo: 25,00 m
- c) Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 30%
- d) Coeficiente máximo de constructibilidad: 1,0
- e) Sistema de agrupamiento: Aislado.
- f) Altura de edificación: La edificación se regirá conforme a lo establecido en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, acerca de rasantes y distanciamientos.²
- g) Antejardín mínimo: 5,00 m.
- h) Adosamientos: 30,00 m. (Retirados de la línea oficial de edificación.)

¹ Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica usos de suelo permitidos.

² Modificado por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, reemplaza expresión.

AREA R.2. Protección de Trazados Ferroviarios.

Son las zonas que comprenden las franjas de terreno situadas a ambos lados de los trazados ferroviarios destinados a proteger el normal funcionamiento de las vías, impedir obstáculos que las interfieran y evitar riesgos a las personas, de conformidad a lo establecido en los artículos 34 y siguientes del D.S. N° 1.157 de 1931, del Ministerio de Fomento, publicado en el D.O. del 16.09.31 (Ley General de Ferrocarriles). En estas zonas sólo se autorizarán edificaciones que sirvan y/o complementen su funcionamiento y fines propios.

AREA R.3. Alto Riesgo para Asentamientos Humanos.

Son aquellas zonas que por sus características geomorfológicas no son aptas para los asentamientos humanos.

Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las zonas afectadas por fallas geológicas, las zonas inundables, de derrumbes y rodados.

Esta zona comprende los terrenos inundables por los ríos Rahue y Damas, incluyendo el sector del proyecto Lago Artificial. En estos terrenos no se autorizará construcción de ningún tipo.

AREA R.4. Protección de vertientes, esteros y cauces naturales de agua.

Estas zonas están constituidas por los terrenos colindantes con los cursos de los ríos cuya delimitación se encuentra sujeta a las normas previstas en el D.S. N° 605¹, publicado en el Diario Oficial del 24.01.79, del Ministerio de Tierras y Colonización, y en el Código de Aguas. En estas zonas no se autorizará edificación de ningún tipo.

AREA R.5. Protección de pozos de captación, plantas de filtros y estanques de agua potable, y de plantas y lagunas de tratamiento de aguas servidas.

Son aquellas zonas que comprenden los terrenos ocupados por pozos de captación, plantas, estanques y lagunas y sus instalaciones anexas y terrenos adyacentes en caso necesario, en orden de asegurar un buen funcionamiento y la protección de la salud de los habitantes.

En estas zonas sólo se autorizarán edificaciones que sirvan y/o complementen su funcionamiento y fines propios.

AREA R.8. Protección de Subestaciones Eléctricas y Trazados de líneas de Alta Tensión.

Son las zonas de terrenos ocupados por la planta y sus instalaciones anexas, como asimismo las franjas de terrenos destinados a proteger los tendidos de las redes eléctricas de alta tensión, en orden a asegurar su funcionamiento, impedir obstáculos que las interfieran y evitar riesgos a las personas, de acuerdo a lo previsto en la norma SEG 5 E n 71, de la Superintendencia de Servicios Eléctricos y de Gas (Reglamento de Instalaciones Eléctricas de Corrientes fuertes) y en el Manual MI-A-3, 1 de 1977, de Endesa (Distancias mínimas y faja de seguridad y Servidumbre líneas de transmisión). En esta zona sólo se autorizarán edificaciones que sirvan y/o complementen sus funciones propias.

¹ Existe un error en el N° del D.S. El decreto correcto es D.S. N° 609 de 31.08.78.

AREA R.9. Preservación del Medio Ambiente Cultural.

Esta zona de restricción consulta preservar y mantener edificios de valor cultural cuya destrucción importa una pérdida irreparable para el patrimonio cultural de Osorno.

Esta zona corresponde a aquellos predios que contienen edificios declarados como Monumentos Históricos por D.S. del Ministerio de Educación y aquellos otros de interés arquitectónico ubicados en diversos puntos de la ciudad.

- a) Son Monumentos Históricos, por Decreto N° 1630 del 12 de Diciembre de 1983, las siguientes casas: Números: 959, 1011, 1027, 1047, 1089 y 1095 de la avenida Juan Mackenna de Osorno.¹
- b) Las propiedades que se individualizan a continuación constituyen inmuebles de conservación histórica y quedan sujetas a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 60 del D.S. N2458 V. y U. 1976:

UBICACIÓN	Nº	ROL Nº
1.- BERNARDO O'HIGGINS (Conjunto Edificios Públicos)	615, 645, Gobernación y 685	117-5 al 78
2.- BERNARDO O'HIGGINS (Conjunto Edificios Armónicos)	517, 535, 555, 563 y 583.	87-3, 7, 8 y 9
3.- BERNARDO O'HIGGINS (Ex casa Sr. Caldumbide)	887	197-64
4.- BERNARDO O'HIGGINS (Casa Sr. Otelo Rosas)	779	167-5
5.- ELEUTERIO RAMÍREZ (Banco Osorno y La Unión)	902	89-16
6.- MANUEL ANTONIO MATTA (Conjunto Iglesia Luterana y casa Pastor)	549	88-11
7.- MANUEL ANTONIO MATTA (Casa Parroquial San Mateo)	662 y 680	119-13
8.- MANUEL ANTONIO MATTA (Banco de Chile)	700 y 762	169-7
9.- MANUEL ANTONIO MATTA y FRANCISCO BILBAO (Museo Histórico y Biblioteca Municipal)	809 879	198-5 198-6
10.- MANUEL ANTONIO MATTA y FRANCISCO BILBAO (Ex Casa Sr. Lupercio Martínez Asenjo)	810 909	199-8
11.- MANUEL ANTONIO MATTA (Ex Casa Sr. Bornscheuer)	950	229-29
12.- MANUEL ANTONIO MATTA (Colegio Santa Marta)	1069	258-1
13.- ODEON PLAZA DE ARMAS	S/N	S/N
14.- JUAN MACKENNA	1291	172-06

¹ Existe un error en los N° 959 y N°1089 de Avda. Mackenna. El D.S. 1630 indica N° 939 y N°1069 de Avda. Mackenna. Con posterioridad, mediante D.E. 261 de 08.09.99 se declaró Monumento Nacional a la Casa Hollstein (Escuela de Arquitectura, ULA), en la categoría monumento nacional y como zona típica al entorno de la casa.

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

	(ex-Casa familia García)		
15.-	JUAN MACKENNA (Casa Sr. Jorge Uberhoer)	1692	146-16
16.-	JUAN MACKENNA (Casa Verbo Divino; Ex casa Eugenio Freitag)	1731	177-3
17.-	LOS CARRERA (Instituto Alemán)	818	38-8
18.-	FRANCISCO BILBAO (Casa Heisinger)	1109	201-1
19.-	RAMON FREIRE (Casa Heisinger)	826	201-15
20.-	EDUVIGES esq. JUAN MACKENNA (Ex casa Sr. Follert)	670	145-7
21.-	MANUEL RODRIGUEZ esq. LORD THOMAS COCHRANE(Ex-casa Schiele)	1001	230-1
22.-	GUILLERMO HOLLSTEIN (Ex casa Guillermo Hollstein)	03	189-1
23.-	EJERCITO (Casa E. Günther)	421 y 431	791-1
24.-	TALCA (Casa Arnzt)	542	806-1
25.-	SANTIAGO esq. TALCA (Casa habitación)	501	806-14
26.-	CASA PATRONAL IDE (Casa Sra. Adriana Valenzuela)	S/N	2205-1
27.-	CARLOS CONDELL (Fuerte María Luisa)	S/N	-
28.-	PLAZA FERMIN VIVACETA (Ex Estación de Ferrocarriles)	S/N	-

Los únicos usos de suelo permitidos en los terrenos restantes de los predios que contienen dichos edificios, serán los que no produzcan menoscabo de sus valores, y que además contribuyan a la protección y preservación de los mismos.

AREA R.10. Restricción de Aeródromos.¹

Esta zona, de conformidad al D.F.L. N° 221 Ministerio de Defensa, de 1931, Ley sobre Navegación Aérea y la Ley N° 16.752 de 1973, que asigna funciones a la Dirección de Aeronáutica Civil, está destinada a evitar los obstáculos físicos como cualquier otro que perjudique la aeronavegación y en la cual se ha de controlar los usos urbanos en beneficio y seguridad de la población.

Está constituida por los terrenos afectados como áreas restrictivas establecidas por la Dirección de Aeronáutica Civil, en las cuales rigen las restricciones que a continuación se señalan para cada una de ellas en que esta zona se divide, sin perjuicio de observar los usos de suelo y las condiciones de subdivisión predial y de edificación, que de acuerdo a su ubicación, le asigna el Plan Regulador.

-Franja de pista.

Se entiende por franja de pista una superficie definida, que comprende la pista y la zona de parada, si la hubiese, destinada a reducir el riesgo de daños a las aeronaves que se salgan de la pista y protegerlas cuando sobrevuela durante las operaciones de despegue o aterrizaje.

Se extiende 30 m. más allá de los extremos de la pista o de la zona de parada si la hubiese, y lateralmente 30 m. a cada lado del eje de pista.

En el caso del Aeródromo Pampa Alegre, esta franja mide 1.060 m. x 60 m.

Área "a" Terrenos comprendidos bajo la superficie de aproximación y/o de ascenso en el despegue en los primeros 305 m., medidos desde el extremo de la franja de pista, la cual dista a su vez, 30 m. del término de pista del Aeródromo.

Por constituir un área de alto riesgo, no se permite la presencia de edificaciones, instalaciones o plantaciones; sólo existirán aquellos elementos relacionados con ayudas visuales y no visuales para la aproximación y aterrizaje de aeronaves que cumplan con los requisitos de frangibilidad.

Área "b" Terrenos comprendidos bajo la superficie de aproximación y/o de ascenso en el despegue, cuya longitud es de 800 m. medidos a continuación del término del área "a", de alto riesgo.

Por constituir un área de mediano riesgo, no se permiten edificaciones residenciales ni equipamientos que impliquen la presencia permanente de personas; sólo podrán existir instalaciones industriales inofensivas y áreas verdes. Estos usos deben ser compatibles con los establecidos en el presente Plan Regulador.

La altura máxima de edificación será la determinada por la superficie de rasante aplicada a partir del borde frontal de la franja de pista del Aeródromo, con una pendiente del 5%.

Área "c" Terrenos comprendidos bajo la superficie de aproximación y/o de ascenso en el despegue, cuyas longitudes de 495 m. medidos a continuación del término del área "b", de mediano riesgo.

La altura máxima de edificación será la determinada por la superficie de rasante aplicada a partir del borde frontal de la franja de pista del Aeródromo, con una pendiente del 5%.

Área "d" Terrenos comprendidos bajo la superficie horizontal interna, en un círculo de 2.000 m. de radio, cuyo centro corresponderá al centro geométrico de la pista.

La altura máxima de edificación será uniforme, de 45 m. medidos desde el nivel de la pista en el centro geométrico de ella.

Área "e" Terrenos comprendidos bajo la superficie cónica del Aeródromo, en una franja o banda circular concéntrica al área "d", de 700 m. de ancho, medida hacia el exterior de ésta.

La altura máxima de edificación será la determinada por la superficie de rasante aplicada a partir del límite del área "d", a una altura de 45 m. medidos desde el nivel determinado en el centro geométrico de la pista, con una pendiente de un 5% hacia el exterior de la franja.

Área "f" Terrenos comprendidos bajo la superficie de transición, en las franjas laterales y paralelas a la franja de pista, de 225 m. de ancho, medidos a partir del borde lateral de la franja.

¹ Modificado por Res. N° 17 afecta del Intendente Regional – D.O. 11.04.96, D.O. 16.07/96; desafecta los terrenos de sector de Francke indicados con esta zonificación, sin que se presenten aeródromos o aeropuertos al interior del radio urbano. Sin embargo, los conos de aproximación del Aeródromo de Cañal Bajo alcanzan el radio urbano y se encuentran vigentes.

La altura máxima de edificación será la determinada por la superficie de rasante, aplicada a partir del borde lateral de la franja de pista, con una pendiente de 20% hacia el exterior de la franja.

AREA R.11. Protección de Rutas Nacionales.

Corresponde al trazado, dentro del área urbana, de las siguientes rutas nacionales:

- Ruta 5, en una longitud de 2.500 m. y un ancho de 100 m.
- Ruta 215-CH, en una longitud de 1.470 m. y un ancho de 60 m.
- Ruta U-55-V, en una longitud de 940 m. y un ancho de 30 m.

AREA IP. Área de Interés Paisajístico.¹

Esta área está orientada a la protección del medioambiente natural y comprende los terrenos con bosques y cauces de agua de interés paisajístico, en orden a garantizar la preservación de estos y la creación de áreas verdes que incrementen su valor.

1.- Usos de Suelo Permitidos.

1.1. Equipamiento:

1.1.1. Equipamiento Básico de las clases:

Comercio, sólo locales comerciales y restaurantes.

Culto y Cultura, sólo museos, exposiciones o difusión de todo tipo.

Deporte sólo:

- Canchas, multicanchas y pistas.
- Actividades ecuestres (tales como paseos a caballo).

1.2. Áreas Verdes.

2.- Usos de Suelo Prohibidos.

2.1. Residencial.

2.2. Equipamiento:

Todas las clases y establecimientos no indicados como permitidos.

2.3. Actividades Productivas.

3.- Normas Específicas.

La edificación en esta zona se encuentra restringida y no podrá comprometer la destrucción de árboles o la vegetación de importancia existentes que originan esta zona, salvo fundados antecedentes según proyecto específico.

- a) Porcentaje máximo de ocupación de suelo:
Según lo indicado por la legislación vigente para las áreas verdes.
- b) Sistema de agrupamiento: Aislado.
- c) Antejardín mínimo: 5,00 m.
- d) Adosamientos: No se consultan.

¹ Modificado por Res. N° 10 afecta del Intendente Regional – D.O. 27.02.02; crea nueva zona E6; por Res. N° 47 afecta del Intendente Regional – D.O. 07.06.05, modifica denominación de zona E.6 a I.P y reemplaza usos de suelo y normas específica.

CAPITULO V

VIALIDAD

ARTÍCULO 26: Las avenidas, calles, pasajes, y en general, todas las vías públicas del Plan Regulador, son las actualmente existentes, manteniendo sus anchos entre líneas oficiales, salvo en aquellos casos en que expresamente se dispongan ensanches o aperturas de nuevas vías.

ARTÍCULO 27: Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, cruces a distinto nivel, u otro, serán definidos en los respectivos proyectos de loteos, en seccionales o en estudios o proyectos de vialidad, según corresponda.

ARTICULO 28: La vialidad estructurante del Plan Regulador se establece mediante identificación de las vías por sus nombres, indicación de sus tramos y anchos entre líneas oficiales, de conformidad al siguiente cuadro:

VIALIDAD ESTRUCTURANTE DE OSORNO.

Nombre de la Vía	Tramo:	Ancho entre Líneas Oficiales			Observaciones
		(E) Existente (P) Proyectado	Dimensión	(E) Existente (P) Proyectado	
ACAPULCO	De calle Bolivia a límite urbano contenido en línea sinuosa entre puntos LL y M.	E	20	E	Regularización. Se ensancha a ambos costados.
ALCALDE ARTURO BERTIN	De calle Fray Juan de Iburguen a calle Río Tolten.	P	18	P	Apertura.
	De calle Río Tolten a Costanera Río Damas.	E	30	E	
	De Costanera Río Damas a calle Santa María.	E	18	E	
ALCALDE RENE SORIANO	De calle Buenos Aires a avenida Diego de Almagro.	E	50	E	
	De avenida Diego de Almagro a calle Simón Bolívar.	E	48	E	
	De calle Simón Bolívar a Ruta 5.	E	50	E	
AMUNATEGUI	De Costanera río Damas a calle Santa María.	P	30	P	
	De calle Santa María a Avenida Juan Mackenna.	E	30	E y P	
ANCUD	De Avenida Real a calle Walterio Meyer.	E	16	E	Apertura
	De calle Walterio Meyer a calle Chacarillas.	P	16	P	
ARGENTINA	De avenida Real a calle El Salvador.	E	20	E y P	Consolidada en menor ancho. Se ensancha al costado Sur-Oeste.

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

Nombre de la Vía	Tramo:	Ancho entre Líneas Oficiales			Observaciones
		(E) Existente (P) Proyectado	Dimensión	(E) Existente (P) Proyectado	
ARGOMEDO, JOSÉ GREGORIO	De avenida Julio Buschmann a Avenida René Soriano.	E	30	E y P	Consolidada en menor ancho. Se ensancha al llegar a Avenida Julio Buschmann en costado Nor-Oeste, y entre calle Amador Barrientos y Avenida René Soriano en costado Nor-Oeste.
ASENJO, FELIZARDO	De calle Nueva 11 a calle Santiago Hott.	E	25	E y P	Consolidada en menor ancho. Se ensancha en ambos costados.
	De calle Santiago Hott a calle El Cruce.	E	20	E y P	
BARROS ARANA, DIEGO	De calle Miguel de Cervantes a calle Hermanos Phillipi.	P	20	P	Apertura. Consolidada entre avenida Zenteno y proyección de calle Wenceslao Ramos hacia el Norte. Desde este punto hasta calle Colón se ensancha 12 m. al costado Norte.
	De calle Hermanos Phillipi a Avenida José Ignacio Zenteno.	E	20	E	
	De avenida José Ignacio Zenteno a calle Cristóbal Colón.	E	30	E y P	
	De calle Cristóbal Colón a calle Bernardo O'Higgins.	E	20	E	
BAQUEDANO, MIGUEL	De calle Manuel Bulnes a Avenida Diego Portales.	E	24	E	
BLANCO ENCALADA	De calle Los Carrera con 5 de Abril a puente río Damas.	E	30	E y P	Consolidada en menor ancho. Se ensancha en costado Sur-Oeste.
BOLIVIA	De avenida del Pacífico a calle Acapulco.	P	20	P	Apertura. Consolidada en menor ancho. Se ensancha en costado Oeste.
	De calle Acapulco a calle El Salvador.	E	20	E y P	
BÜHLER, DOCTOR GUILLERMO ¹	De calle Ramón Freire a calle Los Helechos.	E	30	E	Consolidada entre calles Los Helechos y calle San Jorge. Desde calle San Jorge a límite urbano se regularizará su ancho. Este sector corresponde al actual camino Las Quemadas U-496.
	De calle Los Helechos a límite urbano establecido por el punto H5.	E	26	E y P	
BULNES, MANUEL	De camino Pilauco U-150 a calle Manuel Rodríguez.	E	20	E y P	Consolidada en menor ancho. Se ensancha en costado Este en 6.00 m.
BUSCHMANN, JULIO	De calle Paula Jaraquemada a calle Pedro Aguirre Cerda.	E	30	E	Se regulariza línea oficial Norte y Sur a 15.00 m. del eje actual.
COLO COLO ²	De calle Colo Colo en 400m. al sur oriente.	P	15	P	Apertura.

¹ Modificado por Res. N° 173 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.07, crea nuevo punto H5 definiendo el segundo tramo como Los Helechos - H5.

² Modificado por Res. N° 10 afecta del Intendente Regional – D.O. 27.02.02; incorpora nueva vía estructural.

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

Nombre de la Vía	Tramo:	Ancho entre Líneas Oficiales			Observaciones
		(E) Existente (P) Proyectado	Dimensión	(E) Existente (P) Proyectado	
COLÓN CRISTOBAL	De calle Los Carrera a Avenida Juan Mackenna.	E	20	E y P	Consolidada en menor ancho. Se ensancha en ambos costados. Consolidada en menor ancho. Se ensancha en ambos costados. Apertura.
	De Avenida Juan Mackenna a calle Manuel Rodríguez.	P	16	E y P	
	De calle Manuel Rodríguez a calle Conrado Amthauer.	P	16	P	
	De calle Conrado Amthauer a calle Diego Barros Arana.	E	16	E	
	De calle Diego Barros Arana a calle Santiago Rosas.	P	16	P	
CONCEPCIÓN	De puente San Pablo a calle Bellavista	E	20	E y P	Consolidada en menor ancho. Se ensancha a ambos costados.
CONDELL, CARLOS	De puente San Pedro a calle Inés de Suarez.	E y P	18	E y P	Consolidada hasta puente existente sobre estero Ovejería. Apertura desde estero Ovejería a Avenida Inés de Suárez.
COSTANERA RIO DAMAS	De ruta 5 con calle Paula Jaraquemada a camino Pilauco U-150.	P	20	P	Apertura.
COSTANERA ESTE RIO RAHUE	De calle Eleuterio Ramírez a calle Nueva 9.	P	18	P	Apertura
CRUZ MARTINEZ, LUIS	De camino Pilauco U-150 a paso ferroviario bajo nivel, inicio de avenida Los Heroes de la Concepción.	E	25	E y P	Consolidada en menor ancho. Se ensancha a ambos costados.
CHACARILLAS	De avenida Real a calle Walterio Meyer.	E	12	E	Apertura. Apertura.
	De calle Walterio Meyer a calle Acapulco.	P	12	P	
	De calle Acapulco a camino U-22 San Juan de la Costa.	P	18	P	
CHILLAN	De calle Pedro Montt a calle Guillermo Schencke.	E	20	E y P	Consolidada en menor ancho. Ensanche costado Oeste.
CHORRILLOS ¹	De camino U-22 San Juan de la Costa a pasaje Murcia.	P	18	P	Apertura.
	De pasaje Murcia a Camino U-40.	E	15	E	Existente.
	De Camino U-40 a calle Nueva 13.	P	15	A	Apertura.
	De calle Nueva 13 a calle Azapa	P	15	A	Apertura
	De calle Azapa a calle Parinacota.	E	15	E	Existente.
	De calle Parinacota a calle Pacífico.		12	E	Existente en 10 m. Ensanche ambos costados.

¹ Modificado por Res. N° 99 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.97; modifica trazado y ancho líneas oficiales de calle Chorrillos. (Tramo pasaje Murcia a Avda. del Pacífico).

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

Nombre de la Vía	Tramo:	Ancho entre Líneas Oficiales			Observaciones
		(E) Existente (P) Proyectado	Dimensión	(E) Existente (P) Proyectado	
DE ALMAGRO, DIEGO	De avenida René Soriano a calle Gómez Carreño.	E y P	30	E y P	Consolidada en costado Sur-Este. Apertura en costado Nor-Oeste.
	De calle Gómez Carreño a pasaje Los Tamarindos.	E	30	E	
	De pasaje Los Tamarindos a calle Doctor Guillermo Bühler.	P	30	P	Apertura.
DE CERVANTES, MIGUEL	De Plaza El Alba a Avenida Diego de Almagro.	E	16	E	
DE IBARGUEN, FRAY JUAN	De calle El Monasterio a Camino U-150	E	13	E	
DE SUAREZ, INÉS	De plaza Fermín Vivaceta a calle Francisco del Campo.	E	30	E	
	De calle Francisco del Campo a calle Ernesto Riquelme.	E y P	20	E y P	Ensanche a ambos lados.
	De calle Ernesto Riquelme a límite urbano contenido en la línea recta entre puntos J y K.	E y P	20	E y P	Consolidada en menor ancho. Ensanche en ambos costados.
DEL CAMPO, FRANCISCO	De calle Inés de Suárez a calle Martín Ruíz de Gamboa.	E	20	E y P	Consolidada en menor ancho. Ensanche en costado Nor-Oeste.
DEL PACÍFICO	De calle Guayanas a calle Nueva Poniente.	E	25	E	
	De calle Nueva Poniente a Límite urbano contenido en línea sinuosa entre puntos LL y M.	P	25	P	Apertura.
EL CRUCE	De calle Felizardo Asenjo a calle Inés de Suárez	E y P	15	E y P	Ensanche 5m. costado Sur. Falta solución a cruce ferroviario.
EL MONASTERIO	De calle Fray Juan de Iburguen a Costanera río Damas.	E	20	E y P	Consolidada en menor ancho en un 60%. Ensanche en ambos costados.
EL SALVADOR	De Avenida Real a acceso Cementerio Municipal Rahue Alto.	E	15	E y P	Consolidada en menor ancho. Ensanche a ambos costados.
	De acceso Cementerio Municipal Rahue Alto a prolongación calle Chacarillas.	P	15	P	Apertura.
ERCILLA, CESAR	De calle Domingo Santa María a Avenida Julio Buschmann.	E	25	E	
	De avenida Julio Buschmann a calle Amador Barrientos.	P	30	P	Apertura.
	De calle Amador Barrientos a Avenida José Ignacio Zenteno.	E y P	30	E y P	Falta consolidar apertura en terrenos disponibles.
	De avenida José Ignacio Zenteno a calle Doctor Guillermo Bühler.	E	30	E	
ERRAZURIZ, FEDERICO	De calle Cristóbal Colón a calle los 77 de la Fama.	E	20	P	
	De calle los 77 de la Fama a calle Los Carrera.	P	20	P	Apertura.
FRANCKE, GUILLERMO	De calle Luis Cruz Martínez a puente sobre el río Damas.	E	25	E	

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

Nombre de la Vía	Tramo:	Ancho entre Líneas Oficiales			Observaciones
		(E) Existente (P) Proyectado	Dimensión	(E) Existente (P) Proyectado	
FREIRE, RAMÓN	De costanera río Damas a ribera Sur río Damas.	P	20	P	Apertura.
	De ribera Sur río Damas a calle Los Carrera.	E	20	E	
	De calle Los Carrera a calle Francisco Bilbao.	E	16	E	
	De calle Francisco Bilbao a proyección calle Santiago Rosas.	E	20	E y P	Consolidada. Ensanche costado Sur entre calle Casanova y Proyección calle Santiago Rosas.
FUSCHLOCHER, ALCALDE	De calle Los Algarrobos a calle Luis Cruz Martínez.	E y P	20	E y P	Deben regularizarse líneas oficiales.
GOMEZ CARREÑO, LUIS ¹	De calle Luis Gómez Carreño en 400m. al sur oriente.	P	15	P	Apertura.
GUAYANAS	De Avenida Real a Avenida del Pacífico.	E	18	E y P	Deben regularizarse líneas oficiales.
HOTT, SANTIAGO	De calle Inés de Suárez a calle Felizardo Asenjo.	E	20	E	
HUMBOLDT, ALEJANDRO	De calle Domingo Santa María a Avenida César Ercilla.	E	15	E	
JARAQUEMADA, PAULA	De costanera río Damas a avenida Julio Buschmann.	E	15	E y P	Consolidada en menor ancho. Se ensancha a ambos lados.
LA PINCOYA. ²	De calle La Pincoya a calle Nueva 19.	P	15	P	Apertura.
LAS MENTAS. ³	De Costanera Este río Rahue a calle Los Boldos.	-	10	E	Existente. Consolidada en 10m.
LOS ALGARROBOS	De calle Alcalde Fuschlochler a calle Guillermo Francke.	E	20	E y P	Consolidada en menor ancho. Se ensancha costado Nor-Este.
	De calle Guillermo Francke a Avenida Los Héroes de la Concepción.	E y P	20	E y P	Falta paso bajo nivel línea ferrea. Consolidada en menor ancho. Se ensancha.
	De avenida Los Héroes de la Concepción hasta puente proyectado.	P	20	P	Apertura.
LOS BOLDOS	De calle Los Damascos a calle Nueva 9.	E y P	16	E y P	En construcción. Apertura
LOS CARRERA	De avenida Julio Buschmann a calle Ramón Freire.	E	24	E	Deben regularizarse líneas oficiales.
	De calle Ramón Freire a calle Blanco Encalada.	E	20	E	Deben regularizarse líneas oficiales.
LOS DAMASCOS ⁴	De Costanera Este Río Rahue a calle Los Boldos.		26	E	Existente.
	De calle Los Boldos a proyección de la calle Nueva 10.		26	P	Consolidada al costado sur. Considera ensanche al costado norte desde Los Boldos.
	De proyección calle Nueva 10 a Calle Los Héroes de la		26	P	Consolidada al costado oriente. Ensanche hacia el

¹ Modificado por Res. N° 10 afecta del Intendente Regional – D.O. 27.02.02; incorpora nueva vía estructural.

² Modificado por Res. N° 10 afecta del Intendente Regional – D.O. 27.02.02; incorpora nueva vía estructural.

³ Modificado por Res. N° 17 afecta del Intendente Regional – D.O. 11.04.96, D.O. 16.07.96, incorpora nueva vía estructural.

⁴ Modificado por Res. N° 17 afecta del Intendente Regional – D.O. 11.04.96, D.O. 16.07.96, modifica ancho líneas oficiales en todo su tramo.

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

Concepción.

ponente.

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

Nombre de la Vía	Tramo:	Ancho entre Líneas Oficiales			Observaciones
		(E) Existente (P) Proyectado	Dimensión	(E) Existente (P) Proyectado	
LOS EUCALIPTUS ¹	Entre calles Las Araucarias y Los Naranjos.	E	15	E	
LOS HEROES DE LA CONCEPCIÓN	De paso ferroviario bajo nivel, término de calle Luis Cruz Martínez a calle Los Hualles.	E	24	E y P	Consolidada en menor ancho. Se ensancha ambos costados. Consolidada en menor ancho. Se ensancha ambos costados.
	De calle Los Hualles a límite urbano contenido en línea sinuosa entre puntos T y U.	E	34,5	E y P	
LOS NARANJOS	De Avenida los Héroeos de la Concepción a Costanera Este río Rahue.	E	12	E	
LYNCH, PATRICIO	De calle Pedro Aguirre Cerda a Avenida Juan Mackenna.	E	42,5	E y P	Consolidada en menor ancho. Se ensancha costados Norte y Sur.
MACKENNA, JUAN	De calle Patricio Lynch a calle Cristóbal Colón.	E	42,5	E y P	Consolidada. Falta ensanche entre calle Patricio Lynch. Consolidada calzada Norte. Apertura de calzada Sur. Línea oficial Norte y Sur a 20,25 m. eje. Consolidada calzada Norte. Apertura de calzada Sur. Línea oficial Norte y Sur a 20,25 m. eje.
	De calle Cristóbal Colón a calle Andrés Rosas Este.	E y P	42,5	E y P	
	De calle Andrés Rosas Este a calle Andrés Rosas Oeste. De calle Andrés Rosas Oeste a Avenida Diego Portales.	E E y P	16,5 42,5	E E y P	
	De Avenida Diego Portales a calle Eleuterio Ramírez.	E	28	E	
MAYER, WALTERIO	De calle Argentina a calle Chacarillas.	E	15	E y P	Consolidada. Se regulariza ancho entre calle Argentina y calle Ancud.
MONTT, PEDRO	De calle Victoria a Costanera Oeste río Rahue.	E	18	E	Deben regularizarse líneas oficiales.
NUEVA PONIENTE ²	De calle Acapulco a Ruta U-40.	E y P	18	E y P	Calle en construcción parcial. Apertura.
NUEVA 1 ³	De ruta 5 a actual camino Las Quemadas U-496.	P	25	P	Apertura.
NUEVA 2 ⁴	De avenida René Soriano a avenida Zenteno.	P	20	P	Apertura.
	De avenida Zenteno a actual camino Las Quemadas.	P	22	P	Apertura.
NUEVA 2, Prolongación. ⁵	De actual camino Las Quemadas U-496 a límite urbano entre los puntos I-J.	E	30	P	Regularización. Se ensancha a ambos costados.

¹ Modificado por Res. N° 17 afecta del Intendente Regional – D.O. 11.04.96, D.O. 16.07.96, elimina tramo entre Los Damascos y Las Araucarias.

² Modificado por Res. N° 99 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.97; modifica trazado eliminando tramo Ruta U-40 a Nueva 15.

³ Modificado por Res. N° 173 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.07, modifica ancho entre líneas oficiales.

⁴ Modificado por Res. N° 173 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.07, modifica y crea nuevo tramo.

⁵ Modificado por Res. N° 173 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.07, agrega nueva vía al listado de la Vialidad Estructurante.

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

Nombre de la Vía	Tramo:	Ancho entre Líneas Oficiales			Observaciones
		(E) Existente (P) Proyectado	Dimensión	(E) Existente (P) Proyectado	
NUEVA 3 ¹	De avenida René Soriano a límite urbano tramo H2-H3.	P	15	P	Apertura.
NUEVA 4 ²	De calle Nueva 10 a avenida Los Héroes de la Concepción.	P	16	P	Apertura.
	De calle Los Boldos a calle Nueva 10.	-	16	P	Apertura.
NUEVA 5 ³					
NUEVA 6 ⁴					
NUEVA 7 ⁵					
NUEVA 8 ⁶					
NUEVA 9	De costanera Este río Rahue a camino U-36 Trumao.	P	18	P	Apertura.
NUEVA 10 ⁷	De calle Nueva 4 a calle Nueva 9.	-	18	P	Se modifica al trazado desde calle Nueva 4 hasta Nueva 18.
NUEVA 10, PROLONGACION ⁸	De calle Nueva 4 a calle Los Damascos.	-	18	P	Apertura.
NUEVA 11	De calle Felizardo Asenjo a calle Doctor Guillermo Bühler.	P	25	P	Apertura.
NUEVA 12	De calle Chacarillas a calle Nueva Poniente.	P	16	P	Apertura.
NUEVA 13	De calle Zapiga a proyección calle Chacarillas.	E	16	E y P	Consolidada en menor ancho. Se ensancha costado Sur.
NUEVA 14	De camino U-22 San Juan de la Costa a calle 1 de Mayo.	E	12	E	
NUEVA 15	De calle Chacarillas a calle 1 de Mayo.	P	12	P	Apertura.
NUEVA 16	De camino U-150 Pilauco a calle Alcalde Arturo Bertín.	P	18	P	Apertura.
NUEVA 17	De calle Felizardo Asenjo a calle Nueva 11.	P	15	P	Apertura.
NUEVA 18 ⁹	Desde Costanera Este Río Rahue a calle Los Héroes de la Concepción.	-	16	P	Apertura.

¹ Modificado por Res. N° 173 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.07, modifica descripción del tramo.

² Modificado por Res. N° 17 afecta del Intendente Regional – D.O. 11.04.96, D.O. 16.07.96; incorpora nuevo tramo de calle Nueva 4 entre Los Boldos y Nueva 10 al listado de vías estructurantes.

³ Modificado por Res. N° 17 afecta del Intendente Regional – D.O. 11.04.96, D.O. 16.07.96; elimina calle Nueva 5 del listado de vías estructurantes.

⁴ Modificado por Res. N° 17 afecta del Intendente Regional – D.O. 11.04.96, D.O. 16.07.96; elimina calle Nueva 6 del listado de vías estructurantes.

⁵ Modificado por Res. N° 17 afecta del Intendente Regional – D.O. 11.04.96, D.O. 16.07.96; elimina calle Nueva 7 del listado de vías estructurantes.

⁶ Modificado por Res. N° 17 afecta del Intendente Regional – D.O. 11.04.96, D.O. 16.07.96; elimina calle Nueva 8 del listado de vías estructurantes.

⁷ Modificado por Res. N° 17 afecta del Intendente Regional – D.O. 11.04.96, D.O. 16.07.96; modifica ancho y perfil calle Nueva 10.

⁸ Modificado por Res. N° 17 afecta del Intendente Regional – D.O. 11.04.96, D.O. 16.07.96; incorpora Prolongación Nueva 10 al listado de vías estructurantes.

⁹ Modificado por Res. N° 17 afecta del Intendente Regional – D.O. 11.04.96, D.O. 16.07.96; incorpora nueva vía al listado de vías estructurantes.

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

Nombre de la Vía	Tramo:	Ancho entre Líneas Oficiales			Observaciones
		(E) Existente (P) Proyectado	Dimensión	(E) Existente (P) Proyectado	
NUEVA 19 ¹	De Avda. René Soriano a Avda. Zenteno.	P	20	P	Regulariza ancho existente.
NUEVA 20 ²	De Avda. René Soriano a prolongación calle Luis Gómez Carreño.	P	13	P	Apertura.
NUEVA 21 ³	De calle Nueva 19 a calle Nueva 20.	P	10	P	Apertura.
NUEVA 22 ⁴	De calle Nueva 2 a límite urbano en tramo H2-H3.	P	Variable	P	Apertura.
NUEVA 23 ⁵	De calle Nueva 3 a Camino Vecinal 2.	P	18	P	Apertura.
NUEVA 24 ⁶	De avenida Zenteno a límite urbano en el tramo H2-H3.	P	20	P	Apertura.
NUEVA 25 ⁷	De calle Edo. Meyer a calle Nueva 24.	P	15	P	Apertura.
NUEVA 26 ⁸	De avenida Zenteno a calle Nueva 22.	P	15	P	Apertura.
O'HIGGINS, BERNARDO	De calle Manuel Rodríguez a calle Diego Barros Arana.	E	20	E	
PARINACOTA ⁹	De Bellavista a Diego Dublé Almeyda.	E	15	E	Existente.
	De D. Dublé Almeyda a Nueva Poniente.	E	12	E	Existente.
	De Nueva Poniente a Chacarillas.	P	12	P	En construcción algunos tramos.
PILAUCO, CAMINO A	De ruta 5 a calle Luis Cruz Martínez.	E	25	E y P	Consolidada en menor ancho. Ensanche ambos costados. Regularización de trazado y pendientes.
PORTALES, DIEGO	De calle Manuel Rodríguez a Avenida Juan Mackenna.	E	24	E	
	De avenida Juan Mackenna a Plaza Fermín Vivaceta.	E	24	E y P	Consolidada en menor ancho. Ensanche costado Este.
REAL	De calle Concepción a límite urbano correspondiente al punto LL.	E	30	E y P	Consolidada hasta calle El Salvador. De calle El Salvador al punto LL ensanche costado Sur-Este.

¹ Modificado por Res. N° 10 afecta del Intendente Regional – D.O. 27.02.02; incorpora nueva vía al listado de vías estructurantes.

² Modificado por Res. N° 10 afecta del Intendente Regional – D.O. 27.02.02; incorpora nueva vía al listado de vías estructurantes.

³ Modificado por Res. N° 10 afecta del Intendente Regional – D.O. 27.02.02; incorpora nueva vía al listado de vías estructurantes.

⁴ Modificado por Res. N° 173 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.07, incorpora nueva vía al listado de vías estructurantes.

⁵ Modificado por Res. N° 173 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.07, incorpora nueva vía al listado de vías estructurantes.

⁶ Modificado por Res. N° 173 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.07, incorpora nueva vía al listado de vías estructurantes.

⁷ Modificado por Res. N° 173 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.07, incorpora nueva vía al listado de vías estructurantes.

⁸ Modificado por Res. N° 173 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.07, incorpora nueva vía al listado de vías estructurantes.

⁹ Modificado por Res. N° 99 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.97; modifica ancho entre líneas oficiales calle Parinacota.

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

Nombre de la Vía	Tramo:	Ancho entre Líneas Oficiales			Observaciones
		(E) Existente (P) Proyectado	Dimensión	(E) Existente (P) Proyectado	
REPUBLICA	De puente San Pedro a calle Bellavista.	E	26,5	E	Apertura.
	De calle Bellavista a proyección calle Chacarillas	P	26,5	P	
RODRIGUEZ, MANUEL	De calle Buenos Aires a calle Manuel Bulnes.	E	25	E y P	Consolidada. Deben regularizarse líneas oficiales.
ROSAS, ANDRÉS	De avenida Juan Mackenna Este a calle Manuel Antonio Matta.	P	16	P	Apertura.
	De calle Manuel Antonio Matta a calle Bernardo O'Higgins.	E	16	E	
	De calle Bernardo O'Higgins a avenida Juan Mackenna Oeste.	P	16	P	Apertura.
ROSAS, SANTIAGO ¹	De calle Ramón Freire a calle Wenceslao Ramos.	P	12	P	Apertura.
	De calle Wenceslao Ramos a calle sin nombre de Población Diana Rob.	E	12	E	
	De calle sin nombre de Población Diana Rob a avenida César Ercilla.	P	15	P	Apertura.
	De avenida César Ercilla a Avenida Diego de Almagro.	E	15	E y P	Consolidada. Ensanche costado Oeste desde avenida 18 de Septiembre.
	De avenida Diego de Almagro a calle Nueva 2.	P	15	P	Apertura.
RUIZ DE GAMBOA, MARTÍN	De calle Nueva 2 a calle Nueva 23	P	20	P	Apertura.
	De calle Francisco del Campo a calle Inés de Suárez.	E	20	E	
SANTA MARÍA NORTE, DOMINGO	De avenida Julio Buschmann a calle Domingo Santa María.	E	20	E y P	Apertura entre calle Santa María y Calle Pedro Aguirre Cerda. Sin consolidar entre calle Pedro Aguirre Cerda y Avenida César Ercilla.
SANTA MARÍA, DOMINGO	De avenida César Ercilla a calle Pedro Aguirre Cerda.	P	20	P	Apertura.
	De calle Pedro Aguirre Cerda a calle Domingo Santa María Norte.	E	20	E	
SCHENCKE, GUILLERMO	De calle Chillán a Avenida Real.	E	22	E y P	Consolidada en menor ancho. Se ensancha a ambos costados.
U-22 CAMINO	De camino U-40 a límite urbano correspondiente al punto.	E y P	20	E y P	Camino de menor ancho. Se regulariza trazado y ensanche ambos costados.
U-40 CAMINO	De avenida República a proyección calle Chorrillos.	E	18	E y P	Consolidada en menor ancho. Se ensancha costado Sur-Oeste.
	De proyección calle Chorrillos a límite urbano correspondiente al punto.	E y P	18	E y P	Camino de menor ancho. Se regulariza trazado y ensanche ambos costados.
VICTORIA	De calle 1 de Mayo a calle Concepción.	E	22	E y P	Consolidada en menor ancho. Se ensancha a ambos costados.

¹ Modificado por Res. N° 173 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.07, modifica tramo existente y crea nuevo tramo.

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

Nombre de la Vía	Tramo:	Ancho entre Líneas Oficiales			Observaciones
		(E) Existente (P) Proyectado	Dimensión	(E) Existente (P) Proyectado	
ZAPIGA	De calle Parinacota a camino U-40 Bahía Mansa.	P	14	P	Apertura.
ZENTENO, JOSÉ IGNACIO ¹	De avenida Diego de Almagro a límite urbano tramo H2-H3.	P	30	P	Apertura.
	De avenida Juan Mackenna a avenida Diego del Almagro.	E	30	E	
1 DE MAYO	De camino U-22 San Juan de la Costa a calle 12 de Octubre.	P	18	P	Apertura.
	De calle 12 de Octubre a calle Caupolicán.	E	18	E	
	De calle Caupolicán a calle Victoria.	E y P	18	E y P	
18 DE SEPTIEMBRE	De calle Domingo Santa María a Avenida Julio Buschmann	E	30	E y P	Se reduce de 35 m. de ancho a 30 m. regularizando su trazado. En este tramo es avenida. Consolidada en menor ancho. Se regulariza su trazado. Ensanche a ambos lados. Apertura en el inicio desde avenida René Soriano.
	De avenida Julio Buschmann a Avenida René Soriano.	E	18	E y P	
	De avenida René Soriano a calle Miguel de Cervantes.	E y P	18	E y P	
	De calle Miguel de Cervantes a calle Santiago Rosas.	E	18	E	
12 DE OCTUBRE	De calle 1 de Mayo a camino U-22 San Juan de la Costa.	E	18	P	Apertura.
	De camino U-22 San Juan de la Costa a proyección calle Chacarillas.	P	18	P	Apertura.

¹ Modificado por Res. N° 173 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.07, modifica descripción de primer tramo.

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

ARTICULO 29: La vialidad no estructurante que requiere apertura o ensanche se establece mediante identificación de las vías por sus nombres, indicación de sus tramos y anchos entre líneas oficiales, de conformidad al siguiente cuadro:

VIALIDAD NO ESTRUCTURANTE DE OSORNO.

Nombre de la Vía	Tramo:	Ancho entre Líneas Oficiales		Observaciones	
		(E) Existente (P) Proyectado	Dimensión (E) Existente (P) Proyectado		
AGUIRRE, JUANITA	De calle Juanita Aguirre a avenida René Soriano.	E	16	E y P	Regularización líneas oficiales y consolidación de la vía.
CASANOVA	De calle Freire Proyección calle Colón.	P	20	E	Apertura
DE CERVANTES, MIGUEL	De avenida Cesar Ercilla a plaza El Alba.	E	14	E	Regularizar ancho existente.
DA VINCI, LEONARDO ¹	Prolongación de calle Leonardo Da Vinci hasta avenida Cesar Ercilla en proyección.	P	12	P	Apertura.
HAITI	Entre calle Acapulco y avenida del Pacífico.	P	15	P	Apertura.
PILMAIQUEN	De calle Casanova hasta deslinde Sur Estadio Parque Schott.	P	15	P	Apertura.
	De deslindes Sur Estadio Parque Schott a calle Doctor Guillermo Bühler.	P	11	P	Apertura.
SAN AGUSTIN	De calle Walterio Mayer a calle Acapulco.	P	13	P	Apertura.
PRAT, ARTURO	Entre calle Germán Hube y Plazuela Yungay y avenida Juan Mackenna.	E	25	P	Regularización líneas.
	Entre avenida Juan Mackenna y calle Doctor Guillermo Bühler.	E	20	P	Regularización líneas oficiales.
MARTINEZ DE ROSAS, JUAN	Entre calle Baquedano y Los Carrera.	E	14	E	Regularización líneas oficiales.
	Entre calle Los Carrera y Juan Mackenna.	E	17	E	Regularización líneas oficiales.
PASAJE REINALDO MARTIN	Entre avenida Julio Buschmann y pasaje Norte Población El Esfuerzo.	P	8	P	Apertura.
RAMIREZ, ELEUTERIO	Entre calle Manuel Antonio Matta y calle Lord Tomás Cochrane.	E	21,50	E	Ensanche lado norte para regularizar líneas edificación.

¹ Modificado por Res. N° 173 afecta del Intendente Regional – D.O. 31.01.07, modifica ancho entre líneas oficiales.

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

2.- Deróguese el D.S. N° 1.910 del M.O.P. del 24 de Agosto de 1961 que aprobó el Plan Regulador Comunal de Osorno.

Artículo Transitorio: Las solicitudes de permisos de edificación que, contando con todos sus antecedentes, hubiesen ingresado a la Dirección de Obras Municipales 30 días antes de la publicación de la presente Resolución en el Diario Oficial, se tramitarán en conformidad a las normas de urbanismo y construcciones vigentes a la fecha de ingreso, siempre que el respectivo permiso se otorgue en un plazo no superior a 30 días contados desde la fecha de publicación de la presente Resolución.

Corresponderá al Secretario Municipal certificar, en cada caso, el cumplimiento de las exigencias establecidas en el inciso precedente.

Lo dispuesto en los incisos anteriores, es sin perjuicio de lo prescrito en el Artículo 22 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Tómese Razón, Anótese, Comuníquese, Archívese el plano en el Conservador de Bienes Raíces de Osorno y Publíquese la presente resolución en el Diario Oficial.- Juan Leonhardt Catalán, Secretario Regional Ministerial MINVU Xa. Región.

Lo que transcribo a US. para su conocimiento.- Juan Machado Miranda, Jefe Administrativo MINVU X Región.

Texto revisado y refundido por
Jorge R. Bello Alarcón.
Arquitecto.
ASESOR URBANISTA
I. Municipalidad de Osorno.

Predicción del aislamiento acústico (v7.0.13)

Derechos de autor del programa Marshall Day Acoustics 2012



- Key No. 1125

El margen de error está generalmente entre $R_w \pm 3$ dB

Nombre del informe:

Informe N°:

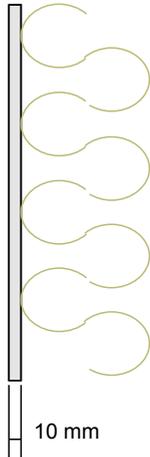
Página N°:

Comentarios:

Fecha: 7 ago 19

Iniciales:

Nombre del archivo:



R_w 35 dB

C -2 dB

C_{tr} -6 dB

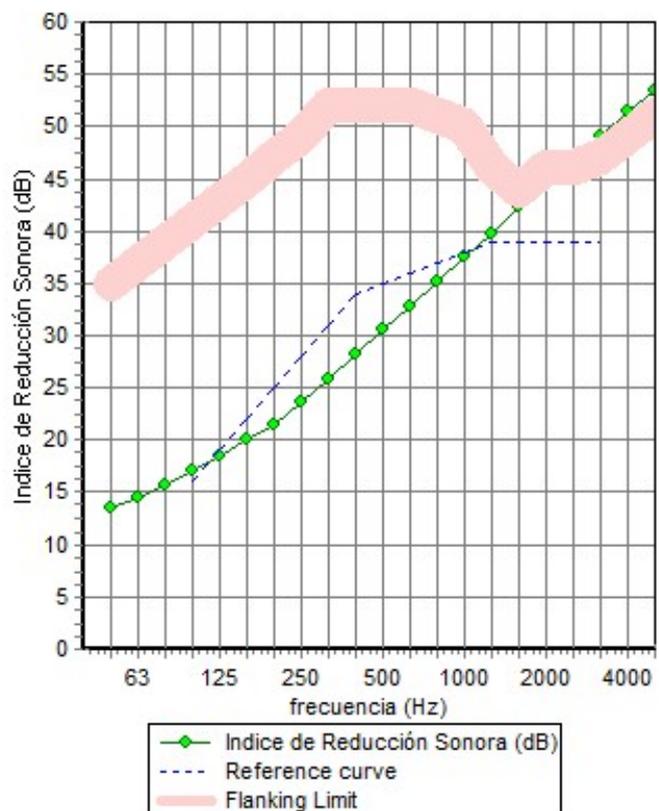
Descripción del sistema

Panel 1 Capa externa: 1 x 10,0 mm Policarbonato- ($m=12,2$ kg/m², $f_c=16020$ Hz, Amortiguamiento=0,03) Perfil

Acabado absorbente : Sound absorber Espesor 100 mm

Tamaño del panel 2,7x4 m

frecuencia (Hz)	R(dB)	R(dB)
50	14	
63	15	15
80	16	
100	17	
125	18	18
160	20	
200	22	
250	24	23
315	26	
400	28	
500	31	30
630	33	
800	35	
1000	38	37
1250	40	
1600	42	
2000	45	44
2500	47	
3150	49	
4000	51	51
5000	53	



SOLICITUD DE RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRA MENOR

AMPLIACION MENOR A 100 M2

MODIFICACION
sin alterar estructura

ART. 6.2.9. O.G.U.C.

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :

.....

URBANO RURAL

NUMERO SOLICITUD
Fecha de Ingreso

* A LLENAR POR LA D.O.M.

TIPO SOLICITUD:	<input type="checkbox"/> RECEPCIÓN DEFINITIVA PARCIAL	<input type="checkbox"/> RECEPCIÓN DEFINITIVA TOTAL
------------------------	-------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------

1.- DIRECCION DE LA PROPIEDAD

CALLE o CAMINO		NUMERO	ROLSII
MANZANA	LOTE	LOTEO O LOCALIDAD	
			PLANO DE LOTEO N°

2.- DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE DEL PROPIETARIO		R.U.T.	FIRMA PERSONA NATURAL O REPRESENTANTE LEGAL
REPRESENTANTE LEGAL		R.U.T.	
DIRECCIÓN / CALLE / PASAJE	N°	COMUNA	
E-MAIL	TELEFONO	FAX	

PERSONERIA DEL REPRESENTANTE LEGAL

SE ACREDITA MEDIANTE
DE FECHA Y REDUCIDA A ESCRITURA PUBLICA CON FECHA
ANTE EL NOTARIO SR (A)

3.- ARQUITECTO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA		R.U.T.	FIRMA
NOMBRE ARQUITECTO RESPONSABLE o PROFESIONAL COMPETENTE		R.U.T.	
DIRECCIÓN / CALLE / PASAJE	N°		
E-MAIL	TELEFONO	FAX	PATENTE PROF. N°

4.- REVISOR INDEPENDIENTE

CUENTA CON INFORME FAVORABLE DE REVISOR INDEPENDIENTE	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	N°		FECHA		
NOMBRE REVISOR INDEPENDIENTE			R.U.T.		FIRMA		
DIRECCIÓN / CALLE / PASAJE	N°	COMUNA					
E-MAIL	TELEFONO	CATEGORIA	REGISTRO				



COMPROBANTE DE INGRESO		S.R.D.O.M.-5.2.5/ 5.2.6
TIMBRE D.O.M.	SOLICITUD DE RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRA MENOR	NUMERO SOLICITUD
	DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE : NOMBRE, Y FIRMA FUNCIONARIO DOM	Fecha de Ingreso
CALLE o CAMINO		NÚMERO

**RECHAZA PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO
PRESENTADO POR FELIPE IGNACIO AGUILERA, EN
REPRESENTACIÓN DE BAR MANÍA LIMITADA Y
RESUELVE LO QUE INDICA**

RES. EX. N° 2/ ROL D-088-2023

Santiago, 13 de julio de 2023

VISTOS:

Conforme con lo dispuesto en el artículo 2° de la Ley N° 20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”); la Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente; el Decreto con Fuerza de Ley N° 3, de 13 de mayo de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; el Decreto Supremo N° 38 de 2011, del Ministerio de Medio Ambiente, que establece Norma de Emisión de Ruidos Molestos Generados por Fuentes que indica (en adelante, “D.S. N° 38/2011 MMA”); el Decreto Supremo N° 30, de 20 de agosto de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que Aprueba Reglamento sobre Programas de Cumplimiento, Autodenuncia y Planes de Reparación (en adelante, “D.S. N° 30/2012 MMA”); en la Resolución Exenta N° 564, de 29 de marzo de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Fija la Organización Interna de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N° 757, de fecha 4 de mayo de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Establece orden de subrogancia para los cargos de la Superintendencia del Medio ambiente que se indican y deja sin efecto las Resoluciones Exentas que señala; la Resolución Exenta N° 166, de fecha 8 de febrero de 2018, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que crea el Sistema de Seguimiento de Programas de Cumplimiento (SPDC) y dicta instrucciones generales sobre su uso (en adelante, “Res. Ex. SMA N° 166/2018”); la Resolución Exenta N° 1270, de 3 de septiembre de 2019, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Aprueba Guía para la Presentación de un Programa de Cumplimiento, Infracciones a la Norma de Emisión de Ruidos; en la Res. Ex. N°349, de 22 de febrero de 2023, que Fija las reglas de funcionamiento de Oficina de partes y Oficina de transparencia y participación ciudadana de la Superintendencia del Medio Ambiente; y, en la Resolución N° 7, de 26 de marzo de 2019, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

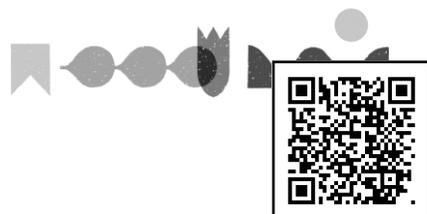
CONSIDERANDO:

**I. ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO
SANCIONATORIO ROL D-088-2023**

1° Que, con fecha 27 de abril de 2023, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 49 de la LOSMA, se inició la instrucción del procedimiento administrativo sancionatorio Rol D-088-2023, con la formulación de cargos a Bar Manía Limitada, titular del establecimiento “Bromus Bar”, ubicado en Diego Almagro N° 2017, comuna de Osorno, Región de Los Lagos, en virtud de una infracción tipificada en el artículo 35 letra h) de la LOSMA, en

Superintendencia del Medio Ambiente, Gobierno de Chile

Sitio web: portal.sma.gob.cl



cuanto al incumplimiento de normas de emisión. Dicha resolución fue notificada mediante carta certificada al titular, la cual fue recepcionada en la oficina de Correos de Chile de la comuna de Osorno con fecha 4 de mayo de 2023.

2° Que, con fecha 15 de mayo de 2023, Felipe Ignacio Aguilera, en representación de “Bar Manía Limitada”, presentó un programa de cumplimiento. Además, en dicha presentación solicitó ser notificado a la casilla de correo electrónico que indicó. Por su parte, acompañó copia del documento “*Modificación de Sociedad de Responsabilidad Limitada Bar Manía Limitada*”, emitido por el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, mediante el cual acreditó poder de representación para actuar en autos.

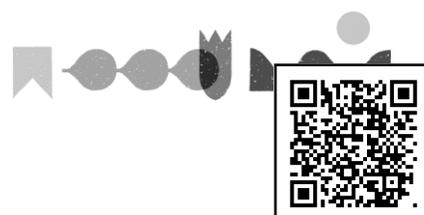
3° Que, cabe mencionar que, el titular no acompañó mayores antecedentes junto al programa de cumplimiento; sin embargo, si presentó antecedentes de relevancia en el contexto de las medidas provisionales pre-procedimentales decretadas, expediente Rol MP-017-2023, tales como: (i) Informe de evaluación de emisión de ruidos según D.S. N° 38/11 MMA, “Bromus Bar”, elaborado por la empresa PROSAC, con fecha 25 de abril de 2023; (ii) documento “Hoja de servicio, visita técnica a terreno”, de fecha 18 de abril de 2023, elaborada por la empresa PROSAC; (iii) cotización N° M-127, de fecha 27 de abril de 2023, elaborado por PGR Diseño SpA. Así, las presentaciones realizadas con fechas 26 y 28 de abril del presente año y sus documentos adjuntos, se tendrán presentes en el procedimiento y serán utilizados en el análisis del programa de cumplimiento presentado.

4° Que, posteriormente, con fecha 15 de junio de 2023, el interesado Aldo Tarabla Fernández, presentó carta conductora ante esta Superintendencia, acompañando dos vídeos de elaboración propia, en las que se muestra una muralla divisoria, y se escuchan voces de personas.

II. ANÁLISIS DE LOS CRITERIOS DE APROBACIÓN DE UN PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO EN EL PRESENTE CASO

5° Que, el hecho constitutivo de la infracción imputada, de conformidad a la resolución de formulación de cargos, consiste en la infracción a la que se refiere el artículo 35 letra h) de la LO-SMA, en cuanto a incumplimiento de la norma de emisión de ruido, específicamente a “[l]a obtención, con fecha 17 de marzo de 2023, de un Nivel de Presión Sonora Corregido (NPC) de 56 dB(A), medición efectuada en horario nocturno, en condición externa y en un receptor sensible ubicado en Zona II.”.

6° Que, a continuación, se analizarán los criterios de aprobación establecidos en el artículo 9° del D.S. N° 30/2012, en relación con el programa de cumplimiento (en adelante, “PdC”) propuesto y los antecedentes proporcionados, cuya exhaustividad y veracidad es de exclusiva responsabilidad de la titular del establecimiento.



A. CRITERIO DE INTEGRIDAD

7° Que, el criterio de integridad contenido en la letra a) del artículo 9° del D.S. N° 30/2012, indica que el PdC debe contener acciones y metas para **hacerse cargo de todas y cada una de las infracciones** en que se ha incurrido, así como **también de sus efectos**.

8° Que, la primera parte de este criterio implica que el PdC se haga cargo cuantitativamente de todos los hechos infraccionales atribuidos en la formulación de cargos. Al respecto, en el presente procedimiento sancionatorio se formuló un cargo, proponiéndose por parte de la titular, un total de seis acciones por medio de las cuales se abordó el hecho constitutivo de infracción contenida en la formulación de cargos.

9° Que, en vista lo anterior, en lo que se refiere al **aspecto cuantitativo**, se estima que la titular da cumplimiento a este criterio, proponiendo acciones para la totalidad de cargos que, en este caso, corresponde solo a uno.

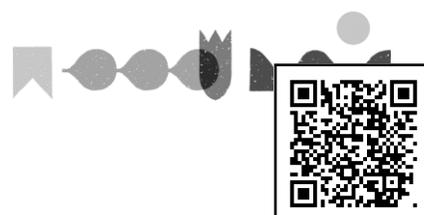
10° Que, respecto a la segunda parte de este criterio, relativa a que el PdC se haga cargo de los efectos de las infracciones imputadas, será analizada en conjunto con el criterio de eficacia en el apartado siguiente, ya que tanto los criterios de integridad como de eficacia tienen un aspecto sobre los efectos producidos a causa de la infracción. Ello se debe a que, como se desprende de su lectura, tanto los requisitos de integridad como de eficacia tienen una faz que mira a los efectos producidos a causa de cada infracción, y que demandan que, en consecuencia, el PdC se haga cargo de ellos, o los descarte fundadamente.

B. CRITERIO DE EFICACIA

11° Que, el criterio de eficacia contenido en la letra b) del artículo 9° del D.S. N° 30/2012, señala que las acciones y metas del programa de cumplimiento **deben asegurar el cumplimiento de la normativa infringida**, esto es, procurar un retorno al cumplimiento ambiental, y la mantención de esa situación. Conjuntamente, el presunto infractor debe **adoptar las medidas para contener y reducir, o eliminar, los efectos negativos de los hechos que constituyen infracciones**.

12° Que, en cuanto a la primera parte del criterio de eficacia –consistente en que las acciones y metas del programa **aseguren el cumplimiento de la normativa infringida**–, el titular propone seis acciones.

13° Sin embargo, en atención a lo establecido en la guía para la presentación de un programa de cumplimiento, infracciones a la norma de emisión de ruidos, y para efectos de realizar un análisis adecuado de las medidas propuestas en la presente resolución, así como para el reporte del cumplimiento del PdC y el análisis posterior sobre la ejecución satisfactoria del mismo por parte de la SMA, **la acción N° 1 propuesta será desagregada, de tal manera que de ella se consideren dos acciones**. En vista de lo anterior, en síntesis, las acciones propuestas en el PdC son las siguientes



a. **Acción N° 1.** Otras Medidas. *“Aumento de altura de muro perimetral, que corresponde a la extensión de la pandereta perimetral en 0,5 m de forma vertical llegando a una altura total de 2 m, la cual es la altura permitida según el certificado de informaciones previas.”*

b. **Acción N° 2** Otras medidas. *Terrazas individuales semicerradas que atenúen las fuentes de ruido elaboradas con materiales que logren la atenuación deseada, según las recomendaciones indicadas en el informe técnico.”*

c. **Acción N° 3¹.** Una vez ejecutadas todas las acciones de mitigación de ruido, se realizará una medición de ruido con el objetivo de acreditar el cumplimiento del D.S. N° 38/2011. La medición de ruidos deberá realizarse por una **Entidad Técnica de Fiscalización Ambiental (ETFA)**, debidamente acreditada por la Superintendencia, **conforme a la metodología establecida en el D.S. N° 38/2011 MMA**, desde el domicilio de los receptores sensibles de acuerdo con la formulación de cargos, en el mismo horario en que se constató la infracción y mismas condiciones. En caso de no ser posible acceder a la ubicación de dichos receptores, la empresa ETFA realizará la medición en un punto equivalente a la ubicación de dichos receptores, de acuerdo con los criterios establecidos en el D.S N° 38/2011 MMA. En caso de no ajustarse a lo dispuesto a lo recién descrito la medición no será válida.

d. **Acción N° 4.** Cargar en el SPDC el programa de cumplimiento aprobado por la Superintendencia del Medio Ambiente.

e. **Acción N° 5.** Cargar en el SPDC de la Superintendencia del Medio Ambiente, en un único reporte final, todos los medios de verificación comprometidos para acreditar la ejecución de las acciones comprendidas en el PdC, de conformidad a lo establecido en la Res. Ex. SMA N° 166/2018.

14° Que, en lo que respecta a la Acción N° 1, deberá ser descartada, toda vez que el aumento en 0,5 metros del muro divisorio (para alcanzar así una altura de dos (2) metros) sería insuficiente, considerando que el receptor sensible se encuentra en altura, siendo necesario que la barrera acústica permita el bloqueo de la línea visual entre el receptor y el dispositivo emisor para ser efectiva en este tipo de receptor.

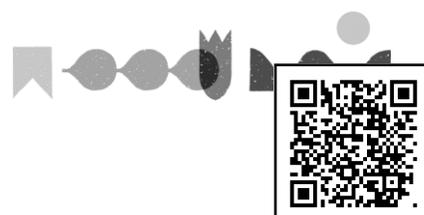
15° Que, por su parte, la Acción N° 2, también deberá ser descartada, toda vez que la materialidad especificada² para la construcción de las cabinas en terrazas (en especial el policarbonato aleveolar de 10 mm) es del todo insuficiente para evitar la propagación de las emisiones de ruido, al no contener densidad suficiente para actuar como un aislante acústico.

16° Que, conforme a lo anteriormente razonado, las medidas propuestas son insuficientes para un retorno al cumplimiento en el presente caso, considerando, además, que el ruido proviene del exterior de la unidad fiscalizable (terrazza), que el titular no propone la implementación de un limitador y que las excedencias constatadas corresponden a 11 dB(A) en horario nocturno.

17° Que, habiéndose descartado las demás acciones de mitigación propuestas por el titular, corresponde también el descarte de las acciones

¹ Enumeración agregada por esta Superintendencia, con propósito de ordenar las acciones, toda vez que el programa de cumplimiento presentado identifica todas las medidas con el N° 1.

² Conforme a la cotización N° M-127, de fecha 27 de abril de 2023, elaborado por PGR Diseño SpA.



relativas a la medición de ruidos y a las formalidades relativas al sistema de seguimiento de cumplimiento de PdC.

C. CRITERIO DE VERIFICABILIDAD

18° Que, finalmente, el criterio de aprobación de verificabilidad, detallado en la letra c) del artículo 9 del D.S. N° 30/2012, exige que las acciones y metas del programa de cumplimiento **contemplen mecanismos que permitan acreditar su cumplimiento.**

19° Que, de acuerdo con lo analizado en los acápites anteriores, dado que las acciones del PdC no cumplen con el requisito de eficacia, en relación a las acciones ofrecidas por el titular, resulta inoficioso el análisis de este criterio.

D. CONCLUSIONES

16° Que, esta Superintendencia ha analizado el cumplimiento de los criterios de aprobación establecidos en el art. 9° del D.S. N° 30/2012, en base a los antecedentes disponibles en el expediente del procedimiento sancionatorio a la fecha, estimando que el programa de cumplimiento **no satisface el requisito de eficacia, por lo que corresponde resolver su rechazo.**

RESUELVO:

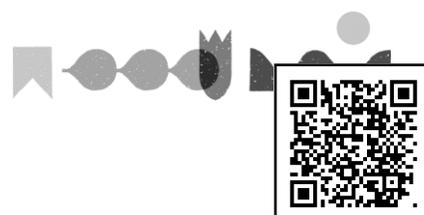
I. **RECHAZAR** el programa de cumplimiento presentado por Felipe Ignacio Aguilera, en representación de Bar Manía Limitada, con fecha 15 de mayo de 2023.

II. **TENER PRESENTE LOS ANTECEDENTES** singularizados en el considerando 2°, 3° y 4°.

III. **TENER PRESENTE EL PODER DE REPRESENTACIÓN DE FELIPE IGNACIO AGUILERA**, para actuar en representación de la titular en el presente procedimiento sancionatorio, de acuerdo con lo establecido en los instrumentos presentados e incorporados a través del resuelto anterior.

IV. **LEVANTAR LA SUSPENSIÓN DECRETADA** en el Resuelto VII de la Res. Ex. N° 1 / Rol D-088-2023, desde la notificación de la presente resolución al titular.

V. **TENER PRESENTE QUE EL TITULAR CUENTA CON UN PLAZO DE DIECIOCHO (18) DÍAS HÁBILES PARA LA PRESENTACIÓN DE UN ESCRITO DE DESCARGOS**, desde la notificación de la presente resolución, correspondiente al saldo vigente al momento de la suspensión en los términos señalados en el Resuelto VII de la Res. Ex. N° 1 / Rol D-088-2023.



VI. TENER PRESENTE las casillas de correo electrónico informados, a fin de practicar las próximas notificaciones en el presente procedimiento.

VII. RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE ESTA RESOLUCIÓN. De conformidad a lo establecido en el Párrafo 4° del Título III de la LO-SMA, en contra de la presente resolución procede reclamo de ilegalidad ante el correspondiente Tribunal Ambiental, dentro del plazo de quince (15) días hábiles, contado desde la notificación de la presente resolución, así como los recursos establecidos en el Capítulo IV de la Ley N° 19.880 que resulten procedentes.

VIII. NOTIFICAR POR CORREO ELECTRÓNICO, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de la ley N°19.880 y a lo solicitado por la titular en la presentación del programa de cumplimiento.

Asimismo, notificar por correo electrónico, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N° 19.880, a las y los interesados en el presente procedimiento.



Daniel Garcés Paredes
Jefe División de Sanción y Cumplimiento (S)
Superintendencia del Medio Ambiente

DGP/ MPCV/ IBR

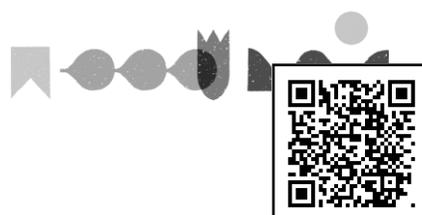
Correo Electrónico:

- Felipe Ignacio Aguilera, en representación de Bar Manía Limitada, a la casilla electrónica: [REDACTED]
- Aldo Tarabla Fernández, a la casilla electrónica [REDACTED]

C.C.:

- Oficina Regional de Los Lagos, Superintendencia del Medio Ambiente.

Rol D-088-2023





Tipo Norma	:Resolución 491 EXENTA
Fecha Publicación	:08-06-2016
Fecha Promulgación	:31-05-2016
Organismo	:MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE; SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE
Título	:DICTA INSTRUCCIÓN DE CARÁCTER GENERAL SOBRE CRITERIOS PARA HOMOLOGACIÓN DE ZONAS DEL DECRETO SUPREMO N° 38, DE 2011, DEL MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE
Tipo Versión	:Única De : 20-06-2016
Inicio Vigencia	:20-06-2016
Id Norma	:1091307
URL	: https://www.leychile.cl/N?i=1091307&f=2016-06-20&p=

DICTA INSTRUCCIÓN DE CARÁCTER GENERAL SOBRE CRITERIOS PARA HOMOLOGACIÓN DE ZONAS DEL DECRETO SUPREMO N° 38, DE 2011, DEL MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE

Núm. 491 exenta.- Santiago, 31 de mayo de 2016.

Vistos:

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N° 20.417, que fija el texto de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; el decreto supremo N° 38, de 2011, del Ministerio del Medio Ambiente, que establece Norma de Emisión de Ruidos Generados por Fuentes que Indica; en el decreto con fuerza de ley N° 3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en el decreto supremo N° 76, de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a don Cristian Franz Thorud, en el cargo de Superintendente del Medio Ambiente; y en la resolución N° 1.600 de 2008, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón;

Considerando:

- 1° El inciso primero del artículo 2° de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece que la Superintendencia es el servicio público creado para ejecutar, organizar y coordinar el seguimiento y fiscalización de los instrumentos de gestión ambiental que dispone la ley;
- 2° La letra s) del artículo 3° de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, que la faculta a dictar normas e instrucciones de carácter general en el ejercicio de las atribuciones que le confiere esta ley;
- 3° La letra b) del artículo 4° de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, que faculta al Superintendente del Medio Ambiente para dictar las instrucciones necesarias para el cumplimiento de los objetivos y el buen funcionamiento de la Superintendencia;
- 4° Que la Norma de Emisión de Ruidos Generados por Fuentes que indica, establecida por el decreto supremo N° 38, de 2011, del Ministerio del Medio Ambiente, fija cuatro zonas dentro de los límites urbanos definidos en los Instrumentos de Planificación Territorial que correspondan, cuyas definiciones se encuentran en los numerales 28, 29, 30 y 31 del artículo 6° de la citada norma;
- 5° Que, se ha identificado, en el ejercicio de la potestad fiscalizadora de esta Superintendencia directamente y a través de la Seremi de Salud de la Región Metropolitana, según su oficio Ord. N° 2277, del 6 de mayo de 2015, que existen algunas combinaciones de tipos de usos de suelo que no pueden ser homologables a una Zona de la Norma de Emisión, siendo necesario establecer criterios claros con los cuales homologar dichas combinaciones;
- 6° Que, en virtud de lo señalado en el artículo 48 bis de la ley N° 19.300, por tratarse de un acto administrativo dictado por esta Superintendencia, para la ejecución o implementación de la norma de emisión de ruido, ya citada, mediante oficio N° 477, del 25 de febrero de 2016, se solicitó informe previo al Ministerio del Medio Ambiente, respecto del documento que funda los criterios para homologación de zonas;
- 7° Que, por oficio N° 161373, del 18 de abril de 2016, el Subsecretario del Medio Ambiente se pronunció favorablemente sobre los criterios técnicos propuestos en el aludido oficio N° 477, de 2016, en virtud de lo dispuesto en el artículo 48



bis de la ley N° 19.300,

Resuelvo:

Primero. Dicta Instrucción de Carácter General sobre criterios para homologación de zonas de la Norma de Emisión de Ruidos Generados por Fuentes que Indica, establecida por decreto supremo N° 38, de 2011, del Ministerio del Medio Ambiente, cuyo texto es el siguiente:

CRITERIOS PARA HOMOLOGACIÓN DE ZONAS NORMA DE EMISIÓN DE RUIDOS DS N° 38, DE 2011 DEL MMA

1. CRITERIOS PARA ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES: Los Espacios Públicos y Áreas Verdes, definidas en el N° 11 del Artículo 6° de la Norma de Emisión y en el Artículo 2.1.31 de la OGUC1, respectivamente, cuando conformen cada una por sí sola o combinadas entre ellas una zona definida en un Instrumento de Planificación Territorial (IPT), esta deberá homologarse a Zona I del DS N° 38 de 2011 del MMA. Por otra parte, si los usos Espacio Público y Áreas Verdes se encuentran combinados con otros tipos de usos, no se afectará la zonificación que por sí solos estos últimos puedan tener. Es decir, que si un uso residencial exclusivo se homologa a Zona I, un Equipamiento exclusivo a Zona II o Actividades Productivas y/o Infraestructuras a Zona IV, el hecho de combinarse con Espacio Público o Áreas Verdes, no cambia la homologación antes mencionada.

2. CRITERIOS PARA INFRAESTRUCTURAS: Se observa que en la definición del tipo de uso "Infraestructura", presente en el Artículo 2.1.29 de la OGUC, existen dos subclasificaciones, las edificaciones o instalaciones (asociadas a este tipo de uso) y las redes o trazados, siendo estas últimas admitidas en todos los usos de suelo. Por lo anterior y solo para efectos de homologación se considerará como infraestructura, las edificaciones o instalaciones señaladas en cada zona, lo anterior debido a que esta subclasificación depende de lo definido en el proceso de planificación territorial. En aquellos casos en que el IPT señale que se permite este uso, sin aclarar que corresponde a una u otra subclasificación, entonces se entenderá como permitido en dicha zona y será considerado para efectos de definir la Zona de la Norma de Emisión.

3. CRITERIOS PARA ZONAS DE EQUIPAMIENTO EXCLUSIVO: Aquellas zonas definidas en los IPT respectivos, en que se permita exclusivamente el tipo de uso equipamiento, deberán ser homologadas a Zona II de la Norma de Emisión.

4. CRITERIOS PARA EQUIPAMIENTOS CON CONDICIONES DE INSTALACIÓN: Para efectos de homologación únicamente, se entenderá como permitido el tipo de uso de suelo "Equipamiento" en una zona, independientemente de las condiciones que se establezcan en estas (asociadas a su ubicación, clases o clasificaciones).

5. CRITERIOS PARA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS INOFENSIVAS: De acuerdo con el Artículo 2.1.28 OGUC, las actividades asociadas al tipo de uso Actividades Productivas pueden ser calificadas por la Seremi de Salud respectiva, como inofensivas, molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas. De las inofensivas se señala que pueden ser asimiladas al tipo de uso Equipamiento de clase comercio o servicios, previa autorización del Director de Obras Municipales que corresponda, cuando se acredite que no producirán molestias al vecindario. Dado lo anterior y considerando que en general los IPT señalan en las definiciones de usos permitidos o prohibidos si se permiten Actividades Productivas y su calificación, únicamente para efectos de homologación y cuando expresamente se señalen como permitidas las Actividades Productivas Inofensivas, estas deberán entenderse como uso de tipo Equipamiento, debido a que no se admitirían en dicha zona cualquier otra calificación. No obstante, cuando no se establezca en el IPT vigente y correspondiente, la calificación de la Actividad Productiva, dicho uso se entenderá como permitido en la zona que se esté homologando.

1 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por DS N° 47, de 1992, del Minvu y sus modificaciones.

6. CRITERIOS PARA ZONAS INDUSTRIALES CON USOS RESIDENCIALES O EQUIPAMIENTOS: Para efectos de homologación únicamente, deberá considerarse que una zona en la que se permitan los usos de suelo Actividades Productivas y/o Infraestructuras, combinadas ya sea con los tipos de uso Residencial o Equipamiento, deberán homologarse a Zona III de la Norma de Emisión. Lo anterior es en atención a la definición de Receptor presente en la Norma de Emisión.



En resumen, entendiendo que la OGUC define los tipos de usos de suelo Residencial (R), Equipamiento (Eq), Actividades Productivas (AP), Infraestructura (Inf), Área Verde (AV) y Espacio Público (EP), homologando las posibles combinaciones de usos de suelo y aplicando los criterios definidos anteriormente, es posible señalar la siguiente tabla de homologaciones:



Zona DS 38	Combinaciones de usos de suelo
Zona I	<ul style="list-style-type: none"> • R • R + EP + AV • R + EP • R + AV • EP + AV • EP • AV
Zona II	<ul style="list-style-type: none"> • R + Eq • R + Eq + EP + AV • R + Eq + EP • R + Eq + AV • Eq • Eq + EP + AV • Eq + EP • Eq + AV
Zona III	<ul style="list-style-type: none"> • R + Eq + AP • R + Eq + EP + AV + AP • R + Eq + EP + AP • R + Eq + AV + AP • Eq + AP • Eq + EP + AV + AP • Eq + EP + AP • Eq + AV + AP • R + Eq + Inf • R + Eq + EP + AV + Inf • R + Eq + EP + Inf • R + Eq + AV + Inf • Eq + Inf • Eq + EP + AV + Inf • Eq + EP + Inf • Eq + AV + Inf • R + Eq + AP + Inf • R + Eq + EP + AV + AP + Inf • R + Eq + EP + AP + Inf • R + Eq + AV + AP + Inf • Eq + AP + Inf • Eq + EP + AV + AP + Inf • Eq + EP + AP + Inf • Eq + AV + AP + Inf
Zona IV	<ul style="list-style-type: none"> • AP • AP + EP • AP + EP + AV • Inf • Inf + EP • Inf + EP + AV • AP + Inf • AP + Inf + EP • AP + Inf + EP + AV



Segundo. **Ámbito de aplicación.** Los requisitos contenidos en el documento señalado en el punto resolutivo primero son aplicables a todas las fuentes emisoras de ruido reguladas por el decreto supremo N° 38, de 2011, del Ministerio del Medio Ambiente.

Tercero. **Accesibilidad.** El texto original de los documentos que se aprueban mediante la presente resolución, será archivado en la Oficina de Partes de la Superintendencia del Medio Ambiente, y además estará accesible al público en su página web: <http://www.sma.gob.cl>.

Cuarto. **Entrada en vigencia.** La presente resolución entrará en vigencia a partir del día 20 de junio de 2016.

Anótese, publíquese en el Diario Oficial, dese cumplimiento y archívese.-
Cristián Franz Thorud, Superintendente del Medio Ambiente.



MUNICIPALIDAD DE OSORNO

www.municipalidadesosorno.cl

www.imo.cl

Orden de Ingresos

NOMBRE	4068496
R.U.T.	77515114-5
DIRECCIÓN	
DIEGO DE ALMAGRO 2017	
TIPO DE TRIBUTO	PERIODO
ALCOHOLES	2 SEM.2023
ROL	FECHA DE EMISIÓN
4-2332	14/07/2023

CONCEPTO:

PERIODO JULIO-DICIEMBRE DE 2023
 PROXIMO PAGO HASTA EL 31/ENERO/2024
 RESTAURANT DIURNOS O NOCTURNOS
 Clase Alcohol:C RESTAURANTES DIURNOS O NOGTURNOS

VENCIMIENTO	
IMPUESTOS Y VALORES	VALORES 31/07/2023
Definitivas Enroladas	75.991
Definitivas Enroladas	15.769
SUBTOTAL	91.760
I.P.C	0
INTERES	0
TOTAL	91.760
RENTAS Y PATENTES	LIQUIDADOR
UNIDAD	EMISOR



CONTRIBUYENTE