



ORDENANZA LOCAL
MODIFICACION PLAN REGULADOR
COMUNAL DE OSORNO
BARRIO PARQUE INTEGRADO

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE OSORNO
REGION DE LOS LAGOS

Contenido	
TITULO I DISPOSICIONES GENERALES	3
CAPÍTULO I	
<i>NORMAS DE COMPETENCIA Y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO</i>	3
ARTICULO 1º IDENTIFICACION DEL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION Y SUS COMPONENTES	3
ARTICULO 2º LÍMITE DEL TERRITORIO COMPRENDIDO POR EL PLAN	4
CAPÍTULO II	
<i>NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL</i>	7
ARTICULO 3º EXIGENCIAS DE PLANTACIONES Y OBRAS DE ORNATO EN ÁREAS AFECTAS A UTILIDAD PÚBLICA	7
ARTICULO 4º DISPOSICIÓN DE SUPERFICIES A CEDER PARA ÁREAS VERDES	7
ARTICULO 5º DOTACIÓN MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS	8
ARTICULO 6º CONSTRUCCIONES EN ANTEJARDINES	10
ARTICULO 7º INCREMENTOS DE NORMA URBANÍSTICA EN PROYECTOS ACOGIDOS A CONJUNTO ARMÓNICO	10
ARTICULO 8º CUERPOS SALIENTES	10
ARTICULO 9º CONSTRUCCIONES QUE COMUNIQUEN INMUEBLES	10
ARTICULO 10º CONSTRUCCIÓN DE PORTALES Y MARQUESINAS	11
ARTICULO 11º SOBRE PUBLICIDAD HACIA EL ESPACIO PÚBLICO	11
TITULO II DISPOSICIONES ESPECIFICAS	12
CAPÍTULO III	
<i>ZONIFICACION Y NORMAS URBANISTICAS</i>	12
ARTICULO 12º ESCALA DE EQUIPAMIENTO	12
ARTICULO 13º ZONAS DEL PLAN Y SUS NORMAS URBANÍSTICAS	12
a. H4: ZONA HABITACIONAL DENSIDAD ALTA	13
b. ZM. ZONA MIXTA	15
c. PP. PASEO PUBLICO RAHUE ALTO	17
d. PU. PARQUE URBANO CONDICIONADO	18
CAPÍTULO IV	
<i>ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO</i>	19
ARTICULO 14º ZONAS PARA AREAS DE RIESGO	20
e. PL. ZONA RIESGO LADERAS	20
f. PQ. ZONA RIESGO QUEBRADAS	20
g. PH. ZONA RIESGO HIDROGRAFIA	21
h. PI. PARQUE INUNDABLE	21
i. PL. ZONA RIESGO RIBERA	22
CAPÍTULO V	
<i>TERRENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA</i>	23
ARTICULO 15º AFECTACIÓN POR PLAZAS Y PARQUES	23
ARTICULO 16º AFECTACIÓN POR CIRCULACIONES	24
CAPÍTULO VI	
<i>RED VIAL ESTRUCTURANTE</i>	25
ARTICULO 17º VIALIDAD	25



**CAPÍTULO I
NORMAS DE COMPETENCIA Y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO**

ARTICULO 1º IDENTIFICACION DEL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION Y SUS COMPONENTES

La presente Ordenanza contiene normas relativas a usos de suelo, edificación y vialidad que regirán dentro del área territorial del presente Plano Detalle Barrio Parque Integrado Rahue Bajo de la ciudad de Osorno, graficado en las planimetrías correspondientes de conformidad a lo establecido en el artículo 46 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y los artículos 2.1.14 y 2.7.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Esta ordenanza se complementa con las disposiciones del Plan Regulador de Osorno, vigente y aprobado por Resolución Nº01 del 14 de febrero de 1992 por el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Décima Región y publicada en el Diario Oficial de fecha 03/04/1992.

El presente instrumento de planificación territorial se compone de los documentos que se indican a continuación:

- Memoria explicativa
- Ordenanza
- Planos: BPI_LAM 01 - 02
BPI_LAM 02 - 02

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

Los términos empleados en la presente Ordenanza, corresponden a las definiciones expresadas en el Artículo 1.1.2.- de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En el caso de incorporar nuevos términos, estos deberán incorporarse a la presente Norma, explícitamente definidos.



ARTICULO 2º LÍMITE DEL TERRITORIO COMPRENDIDO POR EL PLAN

El límite territorial del Plano Detalle se define por los puntos y tramos que a continuación se describen y que aparece graficado en planimetría del IPT.

PTO			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			
A	654419	5504361	Intersección de Limite Urbano PRC Vigente sur-poniente y Av. Real, punto de partida del trazado de Línea Poligonal.	A-B	Se proyecta desde punto A y desarrolla en línea recta coincidente con Limite Urbano Limite Urbano PRC Vigente hasta intersectar ribera Río Rahue, determinando punto B.
B	654552	5504287	Coincide con eje Limite Urbano Limite Urbano PRC Vigente sur-poniente, sobre ribera poniente Río Rahue.	B-C	Se desarrolla en línea sinuosa sobre la ribera sur-poniente del Río Rahue hasta intersectar punto C con límite urbano Limite Urbano PRC Vigente.
C	655944	5504848	Coincide con eje Limite Urbano Limite Urbano PRC Vigente sur-poniente, sobre ribera poniente Río Rahue.	C-D	Se proyecta en línea sinuosa desde punto C y se desarrolla sobre ribera poniente Río Rahue, hasta intersectar punto D.
D	655921	5505543	Coincide con intersección ribera poniente Río Rahue y proyección de eje Rafael Sotomayor.	D-E	Se proyecta en línea sinuosa desde punto D y se desarrolla sobre proyección de eje Rafael Sotomayor.
E	655863	5505563	Coincide con intersección proyección eje Rafael Sotomayor y borde superior ladera poniente Barrio Parque.	E-F	Se proyecta desde punto E y se desarrolla en línea recta sobre borde superior ladera poniente Barrio Parque.
F	655774	5505454	Coincide con punto inflexión borde superior ladera poniente Barrio Parque.	F-G	Se proyecta en línea recta sobre borde superior ladera poniente Barrio Parque.
G	655640	5505320	Coincide con punto inflexión borde superior ladera poniente Barrio	G-H	Se proyecta en línea curva sobre borde



			Parque.		superior ladera poniente Barrio Parque.
H	655546	5505262	Coincide con punto inflexión borde superior ladera poniente Barrio Parque.	H-I	Se proyecta en línea recta sobre borde superior ladera poniente Barrio Parque hasta intersectar calle Verdi en punto I.
I	655232	5505157	Coincide con línea oficial sur-oriente calle Verdi.	I-J	Se desarrolla desde punto I en línea recta hasta intersectar eje calle Strauss.
J	655233	5505907	Coincide con intersecciones solera existente Av. Mozart y Strauss.	J-K	Se desarrolla en línea recta desde punto J hasta intersectar punto K, sobre línea fondos sitios.
K	655311	5505045	Coincide con fondo de sitio sur-poniente Población Los Clásicos.	K-L	Se desarrolla sobre fondos de sitios sur-poniente Población Los Clásicos.
L	655246	5504930	Coincide con vértice sur fondos de sitios Población Los Clásicos.	L-M	Se desarrolla en línea recta sobre fondos de sitios sur-poniente Población Los Clásicos.
M	655162	5504977	Coincide con intersección línea oficial calle Strauss.	M-N	Se desarrolla en línea recta sobre línea oficial poniente de calle Strauss hasta intersectar fondos de sitios sur-poniente Población Los Clásicos.
N	655099	5504866	Coincide con intersección línea oficial calle Strauss con fondos de sitios sur-poniente Población Los Clásicos.	N-Ñ	Se desarrolla en línea recta sobre fondos de sitios sur-poniente Población Los Clásicos, hasta intersectar Av. Real.
Ñ	654926	5504783	Intersección fondos de sitios sur-poniente Población Los Clásicos y línea oficial Av. Real.	Ñ-O	Se proyecta en línea recta sobre línea oficial de Av. Real.
O	654917	5504965	Intersección vértice nor-oriente loteo Porvenir y línea oficial Av. Real.	O-P	Se desarrolla en línea recta sobre límite nor-oriente de loteo Porvenir.
P	655114	5504836	Vértice nor-oriente loteo Porvenir	P-Q	Se desarrolla sobre límite sur-oriente loteo



					Porvenir hasta curva sur oriente calle San Luis.
Q	654950	5504632	Intersección calle Negrete y calle San Luis	Q-R	Se desarrolla en línea recta sobre fondos de sitios sur-oriente Población Villa del Rahue.
R	654872	5504581	Vértice sur-oriente Villa del Rahue	R-S	Se desarrolla en línea recta sobre límites fondos de sitios sur-poniente población Villa del Rahue, hasta intersectar línea oficial Av. Real en punto S.
S	654665	5504688	Intersección límite sur-poniente población Villa del Rahue y línea oficial Av. Real.	S-A	Se desarrolla la línea curva sobre línea oficial de Av. Real hasta intersectar punto A cerrando el polígono Barrio Parque.



CAPÍTULO II

NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

ARTICULO 3º EXIGENCIAS DE PLANTACIONES Y OBRAS DE ORNATO EN ÁREAS AFECTAS A UTILIDAD PÚBLICA

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

1. Áreas afectas a utilidad pública destinadas a circulaciones:

Tratándose de circulaciones asociadas a vías colectoras y de servicio se deberán cumplir las siguientes exigencias.

a) Plantaciones

En el caso de medianas y aceras, se deberá conformar una línea de plantación de especies arbóreas del tipo notros u otro de característica similar y acorde a la zona. La distancia entre árboles no podrá ser menor a 10 m. ni superior a 20 m.

- La zona RI requiere reforestación para mitigación de crecidas de río.
- La zona RL requiere reforestación para mitigación de erosión y remoción en masa.

b) Obras de ornato

En aceras se deberá considerar implementación de equipamiento urbano.

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

a) Plantaciones

Se deberá consultar la plantación de especies arbóreas del tipo nativo e introducido estrata baja, media y alta, procurando armonizar vegetación pertinente a la condición climática de la zona, de tal forma de garantizar un parque biodiverso y sustentable.

La densidad de especies a colocar deberá ser de 1 cada 20 m² de superficie de parque o plaza.

En zona de Parque Inundable se debe densificar y forestar con condiciones de mitigación a la inundación y/o crecidas de río.

b) Obras de ornato

En aceras se deberá considerar mobiliario urbano (bancas, escaños, basureros).

ARTICULO 4º DISPOSICIÓN DE SUPERFICIES A CEDER PARA ÁREAS VERDES

Tratándose de superficies a ceder para áreas verdes deberán ser conforme a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

En el caso de las áreas verdes como plazas ubicadas al interior de una manzana que colinden con espacio público y que tengan sólo un frente hacia la vía pública, deberán cumplir con una proporción no superior a 1:2 entre frente y fondo, siendo su lado de mayor largo paralelo a la vía.



ARTICULO 5º DOTACIÓN MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS

Los proyectos de obras nuevas, ampliaciones y los cambios de destino parcial o total de edificaciones existentes deberán cumplir las normas y estándares mínimos de estacionamiento indicados en la tabla siguiente contenido en el presente artículo.

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

TIPO DE USO DE SUELO	DESTINO	EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES	EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS
RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar , hasta 140m2 de superficie edificada	1 por vivienda	No se exige
	Vivienda Unifamiliar , mayor a 140m2 de superficie edificada	2 por vivienda	No se exige
	Vivienda Colectiva y Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, por cada unidad de hasta 80 m2 de superficie edificada	1 por vivienda	1 cada 5 estacionamientos de vehículos
	Vivienda Colectiva y Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria , por cada unidad mayor a 80 m2 de superficie edificada	2 por vivienda	1 cada 5 estacionamientos de vehículos
	Hospedaje	1 cada 60 m2 de superficie útil	Mínimo 5
	Hogares de Acogida	1 cada 100 m2 de superficie útil	Mínimo 5
EQUIPAMIENTO	Científico	1 cada 60 m2 de superficie útil/ Mínimo 1	1 cada 5 EST. de vehículos / Mínimo 5
	Comercio , inferior a 60 m2 de superficie útil	No se exige	No se exige
	Comercio , hasta 60 m2 de superficie útil	No se exige	Mínimo 2
	Comercio , mayor a 60 m2 y hasta 180 m2 de superficie útil	1 cada 60 m2 de superficie útil, mínimo 1.	1 cada 5 EST. de vehículos / Mínimo 2
	Comercio , mayor a 181	1 cada 50 m2 de	1 cada 5 EST. de



	m2 y hasta 500 m2 de superficie útil	superficie útil	vehículos / Mínimo 2
	Comercio , mayor a 501 m2 y hasta 800 m2 de superficie útil	1 cada 35 m2 de superficie útil	1 cada 5 EST. de vehículos / Mínimo 5
	Comercio , mayor a 801 m2 de superficie útil	1 cada 25 m2 de superficie útil	1 cada 5 EST. de vehículos / Mínimo 5
	Comercio , Restaurantes, fuentes de soda, bares	1 cada 35 m2 de superficie útil	1 cada 5 EST. de vehículos / Mínimo 5
	Culto y Cultura	1 cada 45 m2 de superficie útil	1 cada 5 EST. vehículos / Mínimo 10
	Deporte , Gimnasios	1 cada 40 m2 de superficie útil	1 cada 5 EST. de vehículos / Mínimo 10
	Deporte , Clubes o centros deportivos	1 cada 200 m2 de superficie predial	1 cada 5 EST. de vehículos / Mínimo 10
	Deporte , Piscinas	1 cada 20 m2 de la superficie de la piscina.	1 cada 5 EST. de vehículos / Mínimo 10
	Educación , Establecimientos de enseñanza preescolar	1 cada 20 alumnos, de acuerdo a la carga de ocupación de la edificación.	1 cada 5 EST. de vehículos / Mínimo 5
	Educación , Establecimientos de enseñanza básica y media	1 cada 25 alumnos, de acuerdo a la carga de ocupación de la edificación.	1 cada 5 EST. de vehículos / Mínimo 5
	Educación , Establecimientos de enseñanza técnica o superior	1 cada 15 alumnos, de acuerdo a la carga de ocupación de la edificación.	1 cada 5 EST. de vehículos / Mínimo 5
	Esparcimiento	1/ 200 m2 de superficie predial	1 cada 5 EST. de vehículos / Mínimo 5
	Salud , Consultorios, clínicas, policlínicos, sin hospitalización	1 cada 60 m2 de superficie útil	1 cada 5 EST. de vehículos / Mínimo 10
	Seguridad , Unidades policiales	1 cada 60 m2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 5
	Seguridad , Cuarteles de bomberos	1 cada 80 m2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 5
	Servicios	1 cada 60 m2 de superficie útil	1 cada 5 EST. de vehículos / Mínimo 5
	Social , Edificaciones	No requiere	Mínimo 2



	hasta 80 m ² de superficie útil		
	Social , Edificaciones mayores a 80 m ² de superficie útil	1 cada 60 m ² de superficie útil.	1 cada 5 EST. de vehículos / Mínimo 5
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria , inofensivas	1 cada 100 m ² contruidos útiles o con uso productivo o almacenamiento.	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 5
	Instalaciones de impacto similar al industrial , inofensivas	1 cada 100 m ² contruidos útiles o con uso productivo o almacenamiento.	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 5

ARTICULO 6º CONSTRUCCIONES EN ANTEJARDINES

El presente artículo complementa lo dispuesto en el Artículo 11 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Osorno. A su vez, se exigirán antejardines de acuerdo a lo establecido en el Capítulo III de la presente Ordenanza y serán obligatorios.

Se podrá emplazar en ellos estacionamientos para vehículos livianos y bicicletas, hasta en un tercio de la longitud del frente principal o de acceso vehicular.

En el antejardín queda prohibida toda edificación, permitiéndose sólo lo establecido en la OGUC.

ARTICULO 7º INCREMENTOS DE NORMA URBANÍSTICA EN PROYECTOS ACOGIDOS A CONJUNTO ARMÓNICO

ZONA RESIDENCIAL: H4

En esta zona se permitirá acogerse a lo establecido en el Artículo 2.6.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones respecto a Conjunto Armónico.

ZONA MIXTA: ZM

En esta zona se permitirá acogerse a lo establecido en el Artículo 2.6.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones respecto a Conjunto Armónico.

ARTICULO 8º CUERPOS SALIENTES

El presente artículo complementa el Artículo 22 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Osorno y será aplicable solo a las Zonas ZM y H4 normados por el presente Plan.

ARTICULO 9º CONSTRUCCIONES QUE COMUNIQUEN INMUEBLES

Las construcciones que comuniquen inmuebles se permitirán solo sobre una vía de servicio a las que se refiere la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, tendrán un ancho no superior al 25% de la distancia entre líneas oficiales entre ambos predios y se edificará a una altura mínima justificada mediante informe técnico que lo avale y aprobado por organismos estatales competentes.



ARTICULO 10º CONSTRUCCIÓN DE PORTALES Y MARQUESINAS

Según las facultades otorgadas por el artículo 2.7.7 de la OGUC, los edificios cualquiera sea su destino que enfrenten la VC03, vía de servicio 3. Alameda Parque Central sur y norte deberán contemplar la construcción de marquesinas.

Así, las marquesinas deberán cumplir con lo estipulado en el artículo 2.7.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y de acuerdo a lo establecido en el artículo 22 del Plan Regulador Comunal de Osorno vigente, las marquesinas deberán mantener enlaces armónicos con aquellas marquesinas contiguas, 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.

ARTICULO 11º SOBRE PUBLICIDAD HACIA EL ESPACIO PÚBLICO

De conformidad con lo señalado en el artículo 2.7.10 de la O.G.U.C., la publicidad en la vía pública o que pueda ser vista desde la vía pública, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

No se podrán ubicar carteles publicitarios en el espacio de uso público destinado a vialidad clasificada como local o servicio por el presente instrumento de planificación.

Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios en inmuebles de propiedad privada que se emplacen en las *Zonas Residenciales: H4*



**CAPÍTULO III
ZONIFICACION Y NORMAS URBANISTICAS**

ARTICULO 12º ESCALA DE EQUIPAMIENTO

Para los efectos de determinar los equipamientos permitidos y no permitidos en cada una de las zonas definidas en la presente ordenanza, se consideran las siguientes tipologías de escalas, según carga y tipos de vías a los cuales se enfrentan.

ESCALA	CARGA OCUPACION	EN PREDIOS QUE ENFRENTAN VIAS DE TIPO
EQUIPAMIENTO MAYOR	>6.000	EXPRESAS Y TRONCALES.
EQUIPAMIENTO MEDIANO	>1.000 <6.000	COLECTORAS, TRONCALES O EXPRESAS.
EQUIPAMIENTO MENOR	>250 <1.000	SERVICIO, COLECTORAS, TRONCALES O EXPRESAS.
EQUIPAMIENTO BASICO	>250	LOCALES, SERVICIO, COLECTORAS, TRONCALES O EXPRESAS.

ARTICULO 13º ZONAS DEL PLAN Y SUS NORMAS URBANÍSTICAS

Para los efectos de aplicar la presente ordenanza, el Plano del IPT identifica las siguientes sub – zonas derivadas de aquellas definidas en el Plan Regulador Comunal y que se encuentran graficadas en planimetría Plano Barrio Parque Rahue Bajo.

ZONA RESIDENCIAL	a	H4	ZONA HABITACIONAL DENSIDAD ALTA
ZONA MIXTA	b	ZM	ZONA MIXTA
ZONAS DE ESPACIO PUBLICO	c	PP	PASEO PUBLICO RAHUE ALTO
ZONAS DE AREA VERDE	d	PU	PARQUE URBANO CONDICIONADO
ZONAS DE RIESGO	h	RL	ZONA RIESGO LADERAS
	i	RQ	ZONA RIESGO QUEBRADA
	g	RH	ZONA RIESGO HIDROGRAFIA
	f	RI	ZONA RIESGO INUNDACION
	e	RR	ZONA RIESGO RIBERA



a. H4: ZONA HABITACIONAL DENSIDAD ALTA

Zona Habitacional Permitido Equipamiento de Escala Básica.

A. NORMAS URBANÍSTICAS DE USOS DE SUELO:			
TIPO DE USO DE SUELO	DESTINOS	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de Acogida	Todos	-
EQUIPAMIENTO	Científico	-	Todos
	Comercio	Locales Comerciales	Todos excepto los indicados como permitidos
	Culto y Cultura	-	Todos
	Deporte	Multicanchas, Recintos destinados a deporte o actividad física en general	Todos excepto los indicados como permitidos
	Educación	Jardines Infantiles, Salas Cuna, Parvularios	Todos excepto los indicados como permitidos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Policlínicos. Consultorios.	Todos excepto los indicados como permitidos
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	Centros de Pago, Centros de Belleza, Peluquerías, Servicios Artesanales, Servicios Profesionales	Todos excepto los indicados como permitidos
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	Inofensivo	Todos excepto los indicados como permitidos
	Instalaciones de impacto similar al industrial	Inofensivo	Todos excepto los indicados como permitidos
INFRAESTRUCTURA	Transporte	-	Todas
	Sanitaria	-	Todas
	Energética	-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-



B. NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN:	
TIPO DE NORMA URBANÍSTICA	APLICACIÓN
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	200
Densidad bruta (hab/ha)	600
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado, continuo
Altura máxima de edificación	36 m
Altura máxima de edificación continua (m)	15 m
Coefficiente de ocupación de suelo	0.8
Coefficiente de constructibilidad	6.0
Antejardín (m)	3 mt
Profundidad máxima de edificación continua	80%
Distanciamiento mínimo a medianero	Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante	Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos	Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos	Según lo dispuesto en la OGUC

Cuando se realicen aportes de mediana escala en las ZONAS PP, PU, RI, RL referidos a:

- Desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes al menos a escala mediana.
- Materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos de escala mediana.
- Cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social urbana. Los proyectos de vivienda que contemplen al menos un 30% de unidades destinadas a ser adquiridas u ocupadas con subsidios del estado. Dichas viviendas deberán quedar sujetas mediante escritura pública a la prohibición de ser transferidas a personas que no cancelen total o parcialmente el precio de la misma con el subsidio correspondiente.

Los proyectos que se desarrollen en esta zona H4 podrán acceder, como incentivo, a las normas urbanísticas que se identifican en el siguiente cuadro:

C. INCENTIVO NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN:	
TIPO DE NORMA URBANÍSTICA	APLICACIÓN
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	200
Densidad bruta (hab/ha)	600
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado, continuo
Altura máxima de edificación	Aumentado en 20%
Altura máxima de edificación continua (m)	15 m
Coefficiente de ocupación de suelo	Aumentado en 20%
Coefficiente de constructibilidad	Aumentado en 20%
Antejardín (m)	3 mt
Profundidad máxima de edificación continua	80%
Distanciamiento mínimo a medianero	Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante	Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos	Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos	Según lo dispuesto en la OGUC



b. ZM. ZONA MIXTA

Zona de uso Mixto Permitido Residencial y Equipamiento de Escala Menor y Básico

A. NORMAS URBANÍSTICAS DE USOS DE SUELO:			
TIPO DE USO DE SUELO	DESTINOS	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de Acogida	Todos	-
EQUIPAMIENTO	Científico	Todos	-
	Comercio	Mercados, Restaurantes, Fuentes de Soda, Bares, Ferias, Centro y Locales Comerciales, Grandes Tiendas y Supermercados	Todos excepto los indicados como permitidos
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Catedral, Santuarios, Sinagogas, Mezquitas
	Deporte	Multicanchas, Recintos destinados a deporte o actividad física en general	Todos excepto los indicados como permitidos
	Educación	Jardines Infantiles, Salas Cuna, Parvularios	Todos excepto los indicados como permitidos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	Unidad Policial	Todos excepto los indicados como permitidos
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	Inofensivo	Todos excepto los indicados como permitidos
	Instalaciones de impacto similar al industrial	Inofensivo	Todos excepto los indicados como permitidos
INFRAESTRUCTURA	Transporte	-	Todas
	Sanitaria	-	Todas
	Energética	-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-



B. NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN:	
TIPO DE NORMA URBANÍSTICA	APLICACIÓN
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	200
Densidad bruta (hab/ha)	600
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado, continuo
Altura máxima de edificación	36 m
Altura máxima de edificación continua (m)	15 m
Coefficiente de ocupación de suelo	0.8
Coefficiente de constructibilidad	6.0
Antejardín (m)	No se exige
Profundidad máxima de edificación continua	80%
Distanciamiento mínimo a medianero	Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante	Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos	Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos	Según lo dispuesto en la OGUC

Cuando se realicen aportes de mediana escala en las ZONAS PP, PU, RI, RL referidos a:

- Desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes al menos a escala mediana.
- Materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos de escala mediana.
- Cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social urbana. Los proyectos de vivienda que contemplen al menos un 30% de unidades destinadas a ser adquiridas u ocupadas con subsidios del estado. Dichas viviendas deberán quedar sujetas mediante escritura pública a la prohibición de ser transferidas a personas que no cancelen total o parcialmente el precio de la misma con el subsidio correspondiente.

Los proyectos que se desarrollen en esta zona H4 podrán acceder, como incentivo, a las normas urbanísticas que se identifican en el siguiente cuadro:

C. INCENTIVO NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN:	
TIPO DE NORMA URBANÍSTICA	APLICACIÓN
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	200
Densidad bruta (hab/ha)	600
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado, continuo
Altura máxima de edificación	Aumentado en 20%
Altura máxima de edificación continua (m)	15 m
Coefficiente de ocupación de suelo	Aumentado en 20%
Coefficiente de constructibilidad	Aumentado en 20%
Antejardín (m)	No se exige
Profundidad máxima de edificación continua	80%
Distanciamiento mínimo a medianero	Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante	Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos	Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos	Según lo dispuesto en la OGUC



c. PP. PASEO PUBLICO RAHUE ALTO

Zona de Espacio Público Permitido Equipamiento de Escala Mediano, Menor y Básico.

A. NORMAS URBANÍSTICAS DE USOS DE SUELO:			
TIPO DE USO DE SUELO	DESTINOS	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Vivienda	-	Todos
	Hospedaje	-	Todos
	Hogares de Acogida	-	Todos
EQUIPAMIENTO	Científico	-	Todos
	Comercio	Locales Comerciales solo a escala Menor y Básica, Restaurantes, Fuentes de Soda, Ferias	Todos excepto los indicados como permitidos
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Catedral, Templos, Parroquias, Capillas, Santuarios, Sinagoga, Mezquitas.
	Deporte	-	Todos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Policlínicos. Consultorios.	Todos excepto los indicados como permitidos
	Seguridad	Solo unidades policiales y cuarteles de bomberos	Todos excepto los indicados como permitidos
	Servicios	Todos	-
	Social	-	Todos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	-	Todas
	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todas
INFRAESTRUCTURA	De Transporte	-	Todas
	Sanitaria	-	Todas
	Energética	-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-



B. NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN:	
TIPO DE NORMA URBANÍSTICA	APLICACIÓN
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	no aplica
Densidad bruta (hab/ha)	no aplica
Sistema de agrupamiento	no aplica
Altura máxima de edificación	no aplica
Altura máxima de edificación continua (m)	no aplica
Coefficiente de ocupación de suelo	no aplica
Coefficiente de constructibilidad	no aplica
Antejardín (m)	no aplica
Profundidad máxima de edificación continua	no aplica
Distanciamiento mínimo a medianero	no aplica
Rasante	no aplica
Ochavos	no aplica
Adosamientos	no aplica

d. PU. PARQUE URBANO CONDICIONADO

Zona de Parque Urbano, permitida Equipamiento Escala Mediano, Menor y Básico Condicionad a Estudios de Inundación.

A. NORMAS URBANÍSTICAS DE USOS DE SUELO:			
TIPO DE USO DE SUELO	DESTINOS	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Vivienda	-	Todos
	Hospedaje	-	Todos
	Hogares de Acogida	-	Todos
EQUIPAMIENTO	Científico	Todos	-
	Comercio	Mercados, Restaurantes, Fuetes de Soda, Bares, Ferias	Todos excepto los indicados como permitidos
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Catedral, Templos, Parroquias, Capillas, Santuarios, Sinagoga, Mezquitas.
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios, autódromos, media lunas, actividades ecuestres
	Educación	-	Todas
	Esparcimiento	Parques de Entretenimientos, Zonas Picnic y Camping	Todos excepto los indicados como permitidos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	-	Todos
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	-	Todas



	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todas
INFRAESTRUCTURA	De Transporte	-	Todas
	Sanitaria	Solo del tipo plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas y de aguas lluvia.	Todos excepto los indicados como permitidos
	Energética	-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

B. NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE NORMA URBANÍSTICA	APLICACIÓN
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	2000
Densidad bruta (hab/ha)	600
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de edificación	15 m
Altura máxima de edificación continua (m)	-
Coeficiente de ocupación de suelo	0.6
Coeficiente de constructibilidad	2.4
Antejardín (m)	5 mt
Profundidad máxima de edificación continua	-
Distanciamiento mínimo a medianero	Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante	Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos	Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos	-

CAPÍTULO IV

ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

Corresponde a las áreas restringidas al Desarrollo Urbano por el IPT, definidas según artículo 2.1.17 de la OGUC, correspondientes a las áreas de riesgo que la presente Ordenanza define como:

ZONAS DE RIESGO

RL ZONA RIESGO LADERAS

RQ ZONA RIESGO QUEBRADA

RH ZONA RIESGO HIDROGRAFIA

RI ZONA RIESGO INUNDACION

RR ZONA RIESGO RIBERA



ARTICULO 14º ZONAS PARA AREAS DE RIESGO

En atención a lo establecido en el artículo 2.1.17 de la OGUC, se definen en el presente IPT como áreas de riesgo aquellos territorios en los cuales se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, en el caso de las zonas definidas, respecto a las siguientes características:

Zonas inundables o potencialmente inundables, debido a la proximidad del Río Rahue, las quebradas, cursos de agua no canalizados y napas freáticas.

En este caso corresponde a las zonas definidas como **RH** Zona Riesgo Hidrografía, **RI** Zona Riesgo Inundación y **RR** Zona Riesgo Ribera.

Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.

En este caso corresponde a las zonas definidas como **RL** Zona Riesgo Laderas y **RQ** Zona Riesgo Quebrada

En estos casos, en la respectiva zona deberá consignarse que, tratándose de predios emplazados en área de riesgo, las normas urbanísticas de dicha zona sólo resultarán aplicables previo cumplimiento de las disposiciones del artículo 2.1.17 de la OGUC.

e. RL. ZONA RIESGO LADERAS

Esta zona se encuentra definida en el plano BPI_LAM 02_02, correspondiente a la Ladera Poniente del Polígono de Barrio Parque, y queda contenida entre el límite oriente de la zona *PP. PASEO PUBLICO RAHUE ALTO* y límite poniente de *VIA DE SERVICIO 02_PASEO PIE DE MONTE*

A. NORMAS URBANÍSTICAS DE USOS DE SUELO:

Usos de suelo permitidos:

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

Usos de suelo prohibidos:

- Todos los no señalados como permitidos, y expresamente residencial y equipamiento.

B. NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN:

- Superficie de subdivisión predial mínima: 2.000 m²
- Coeficiente de ocupación de suelo: 0,1
- Coeficiente de constructibilidad: 0,2
- Distanciamiento: 15 m
- Sistema de agrupamiento: aislado (se prohíbe el adosamiento)
- Altura máxima de edificación: 7 m - 2 pisos
- Rasante: según OGUC
- Antejardín: 10 m

f. RQ. ZONA RIESGO QUEBRADAS



Esta zona se encuentra definida en el plano BPI_LAM 02_02, emplazadas en Ladera Poniente del Polígono de Barrio Parque, correspondiente a las zonas de inflexión entre laderas, de pendiente extrema acentuada.

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.

A. NORMAS URBANÍSTICAS DE USOS DE SUELO:

Usos de suelo permitidos:

- Áreas Verde.

Usos de suelo prohibidos:

- Todos los no señalados como permitidos.

B. NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN:

- No se permite edificación ni subdivisión.

g. RH. ZONA RIESGO HIDROGRAFIA

Esta zona está constituida por los terrenos colindantes con los cursos de los ríos cuya delimitación se encuentra sujeta a las normas previstas en el D.S. N° 605, 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.

A. NORMAS URBANÍSTICAS DE USOS DE SUELO:

Usos de suelo permitidos:

- Áreas Verde.

Usos de suelo prohibidos:

- Todos los no señalados como permitidos.

B. NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN:

- No se permite edificación ni subdivisión

h. RI. ZONA RIESGO INUNDACION

Regulado en el artículo 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Zona Inundable o potencialmente inundable asociado al cauce del Rio Rahue.

Zona comprendida desde limite oriente (hacia el rio Rahue) de la Avenida Colectora Rahue Oeste y limite poniente de la Zona de Protección Ribera.

A. NORMAS URBANÍSTICAS DE USOS DE SUELO:

Usos de suelo permitidos:

- Áreas Verde y edificaciones con destinos complementarios al área verde.

- Espacio Público.

Usos de suelo prohibidos:

- Todos los no señalados como permitidos, y expresamente residencial y equipamiento.



B. NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN:

- Superficie de subdivisión predial mínima: 2.000 m²
- Coeficiente de ocupación de suelo: 0,1
- Coeficiente de constructibilidad: 0,2
- Distanciamiento: 15 m
- Sistema de agrupamiento: aislado (se prohíbe el adosamiento)
- Altura máxima de edificación: 7 m - 2 pisos
- Rasante: según OGUC
- Antejardín: 10 m

i. RR. ZONA RIESGO RIBERA

Esta zona está constituida por los terrenos colindantes con los cursos de los ríos cuya delimitación se encuentra sujeta a las normas previstas en el D.S. N° 605, 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.

A. NORMAS URBANÍSTICAS DE USOS DE SUELO:

Usos de suelo permitidos:

- Áreas Verde.

Usos de suelo prohibidos:

- Todos los no señalados como permitidos.

B. NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN:

- No se permite edificación ni subdivisión.



CAPÍTULO V

TERRENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

De conformidad a lo establecido en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, sobre terrenos afectos a utilidad pública asociados a Plazas, Parques y a vialidad estructurante, el presente IPT identifica:

ARTICULO 15º AFECTACIÓN POR PLAZAS Y PARQUES

Los terrenos consultados como Plazas y Parques por el presente Plan se grafican en Planos como PP, PU, RL, RQ, RH, RI Y RR según corresponda y son los que se indican a continuación:

TERRENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA: PLAZAS Y PARQUES	
CÓDIGO	NOMBRE
PP	PASEO PUBLICO RAHUE ALTO
PU	PARQUE URBANO CONDICIONADO
RL	ZONA RIESGO LADERAS
RQ	ZONA RIESGO QUEBRADA
RH	ZONA RIESGO HIDROGRAFIA
RI	ZONA RIESGO INUNDACION
RR	ZONA RIESGO RIBERA



ARTICULO 16º AFECTACIÓN POR CIRCULACIONES

Los terrenos destinados a circulaciones (aperturas y ensanches) son los que se indican a continuación:

TERRENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA: CIRCULACIONES							
CÓDIGO	CATEGORÍA	NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (M)		OBS.
			DESDE	HASTA	APERTURA	ENSANCHES	EXISTENTE (EX) PROYECTADA (P)
VC01	VIA COLECTORA	VIA COLECTORA 01SUR OESTE	AVENIDA REAL	INEZ DE SUAREZ	30.00 MT		P
VC02	VIA COLECTORA	VIA COLECTORA 02 RAHUE OESTE	COLECTORA SUR OESTE	LIMITE NORTE POLIGONO BARRIO PARQUE INTEGRADO	30.00 MT		P
VS01	VIA SERVICIO	VIA SERVICIO 01 MIRADOR RAHUE ALTO	AVENIDA REAL	LIMITE NORTE POLIGONO BARRIO PARQUE INTEGRADO	15.00 MT		P
VS02	VIA SERVICIO	VIA SERVICIO 02 PASEO PIE DE MONTE	COSTANERA RAHUE OESTE	ALAMEDA PARQUE CENTRAL	20.00 MT		P
VS03	VIA SERVICIO	VIA SERVICIO 03 ALAMEDA PARQUE CENTRAL SUR	COSTANERA RAHUE OESTE	COLECTORA SUR OESTE	15.00 MT		P
VS04	VIA SERVICIO	VIA SERVICIO 04 ALAMEDA PARQUE CENTRAL NORTE	COSTANERA RAHUE OESTE	COLECTORA SUR OESTE	15.00 MT		P
VS05	VIA SERVICIO	VIA SERVICIO 05 TRANSVERSAL 01	AVENIDA REAL	COLECTORA SUR OESTE	17.00 MT		P
VS06	VIA SERVICIO	VIA SERVICIO 06 TRANSVERSAL 02	AVENIDA REAL	COSTANERA RAHUE OESTE	17.00 MT		P
VS07	VIA SERVICIO	VIA SERVICIO 07 TRANSVERSAL 03	PASEO PIE DE MONTE	COSTANERA RAHUE OESTE	17.00 MT		P



CAPÍTULO VI
RED VIAL ESTRUCTURANTE
ARTICULO 17º VIALIDAD

Los perfiles geométricos viales y el ancho de las calzadas, serán los definidos en planimetría Plano Barrio Parque Rahue Bajo.

RED VIAL ESTRUCTURANTE						
CÓDIGO	CATEGORÍA	NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES	OBS. EXISTENTE (EX) PROYECTADA (P)
			DESDE	HASTA		
VC01	VIA COLECTORA	VIA COLECTORA SUR OESTE	AVENIDA REAL	INEZ DE SUAREZ	30.00 MT	P
VC02	VIA COLECTORA	VIA COLECTORA RAHUE OESTE	COLECTORA SUR OESTE	LIMITE NORTE POLIGONO BARRIO PARQUE INTEGRADO	30.00 MT	P
VS01	VIA SERVICIO	VIA SERVICIO 01 MIRADOR RAHUE ALTO	AVENIDA REAL	LIMITE NORTE POLIGONO BARRIO PARQUE INTEGRADO	15.00 MT	P
VS02	VIA SERVICIO	VIA SERVICIO 02 PASEO PIE DE MONTE	COSTANERA RAHUE OESTE	ALAMEDA PARQUE CENTRAL	20.00 MT	P
VS03	VIA SERVICIO	VIA SERVICIO 03 ALAMEDA PARQUE CENTRAL SUR	COSTANERA RAHUE OESTE	COLECTORA SUR OESTE	15.00 MT	P
VS04	VIA SERVICIO	VIA SERVICIO 04 ALAMEDA PARQUE CENTRAL NORTE	COSTANERA RAHUE OESTE	COLECTORA SUR OESTE	15.00 MT	P
VS05	VIA SERVICIO	VIA SERVICIO 05 TRANSVERSAL 01	AVENIDA REAL	COLECTORA SUR OESTE	17.00 MT	P
VS06	VIA SERVICIO	VIA SERVICIO 06 TRANSVERSAL 02	AVENIDA REAL	COSTANERA RAHUE OESTE	17.00 MT	P
VS07	VIA SERVICIO	VIA SERVICIO 07 TRANSVERSAL 03	PASEO PIE DE MONTE	COSTANERA RAHUE OESTE	17.00 MT	P



10.723.736-4

arquitecto consultor

