

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS



DIRECCIÓN DE OBRAS - MUNICIPALIDAD DE OSORNO

REGIÓN DE LOS LAGOS

☒ URBANO

☐ RURAL

Solicitud N°
3885
Fecha
08/07/2025
Certificado N°
P- 19043

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD (CERTIFICADO DE NÚMERO)

ROL	PASAJE/CALLE/CAMINO				Nº
1617-17	UNO ORIENTE				2073
LOTEO/SECTOR	VILLA SOFIA	MANZANA	C	LOTE	5
ACLARATORIA					

2. INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACION TERRITORIAL APLICABLE(S).

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL	NO	FECHA	NO
PLAN REGULADOR COMUNAL	SI	FECHA	1992
PLAN SECCIONAL	NO	FECHA	NO
PLANO SECCIONAL	NO	FECHA	NO
AREA DONDE SE UBICA EL TERRENO			
☒ URBANA	☐ EXTENSION URBANA	☐ RURAL	

3.DECLARATORIA DE POSTERGACION DE PERMISO (Art. 117 LGUC)

PLAZO DE VIGENCIA	-----
DECRETO O RESOLUCION	-----
FECHA	-----

4.Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5.1.15. O.G.U.C.)	☐ SI	☒ NO
--	-----------------------------	--

5. NORMAS URBANISTICAS.

5.1 ZONAS PLAN REGULADOR COMUNAL :	H3					
5.2 USO DE SUELOS PERMITIDOS Y NORMAS URBANISTICAS DE ZONAS ESTAN INDICADAS EN ANEXOS						

CESIONES:Proporción frente y fondo superficies a ceder para áreas verdes (Art.2.2.5.Nº2 O.G.U.C.)	SIN INDICACIÓN
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS: (INDICADO EN ANEXO.)	

AREA DE RIESGO	AREA DE PROTECCION	ZONA O INMUEBLE DE CONSERVACION HIST.	ZONA TIPICA O MONUMENTO NACIONAL
☐ SI ☒ NO	☐ SI ☒ NO	☐ SI ☒ NO	☐ SI ☒ NO
ESPECIFICAR :	ESPECIFICAR :	ESPECIFICAR :	ESPECIFICAR :

5.3. LINEA OFICIAL Y DE EDIFICACION (Distancias indicadas en metros)

NOMBRE DE LA VÍA	TIPO DE VIA	ANCHO OFICIAL	ANCHO CALZADA	LINEA OFICIAL	LINEA EDIFICACION	ANTEJARDIN
UNO ORIENTE	LOCAL	12.00	6.00	6.00	8.00	2.00
		-----	-----	-----	-----	-----
		-----	-----	-----	-----	-----
		-----	-----	-----	-----	-----
		-----	-----	-----	-----	-----
		-----	-----	-----	-----	-----

OBSERVACIÓN:

ANCHO CALZADA: Distancia entre soleras.

ANCHO OFICIAL: Distancia entre líneas oficiales.

LINEA OFICIAL Y DE EDIFICACION: Medidos desde el eje de la calzada.

(1) Medidos desde el eje de bandejón central.

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

5.4 AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA. (Art.59)	☐ SI	☒ NO	PARQUE	☐	VIALIDAD	☐
DE LAS SIGUIENTES VIAS						
-----		-----		-----		
-----		-----		-----		
-----		-----		-----		
-----		-----		-----		
-----		-----		-----		
-----		-----		-----		
☐ GRAFICACION EN PLANO ANEXO		☐ PERFIL DEL AREA AFECTA A OBLIGACIÓN DE URBANIZAR (Art.2.2.4), EN ANEXO				

OBRAS DE URBANIZACION DE LAS AREAS AFECTADAS A DECLARATORIA (Art. 134° LGUC)

PLANOS O PROYECTOS	
☐ Pavimentación	☐ Gas
☐ Agua Potable	☐ Telecomunicaciones
☐ Alcantarillados de Aguas Servidas	☐ Plantaciones y Obras de Ornato
☐ Evacuación de Aguas Lluvias	☐ Obras de Defensa de Terreno
☐ Electricidad y/o Alumbrado Público	☐ Otros (especificar)

6. CARACTERISTICAS DE URBANIZACION

ESTADO DE LA URBANIZACION:					
EJECUTADA	☒ SI	☐ NO	RECIBIDA	☒ SI	☐ NO
GARANTIZADA		☐ SI	☒ NO		

7. DOCUMENTOS ADJUNTOS

☐ PLANO DE CATASTRO	☐ PERFILES DE CALLES	☒ ANEXO NORMAS URBANISTICAS DEL I.P.T.
--	---	--

PAGO DE DERECHOS

TOTAL DE DERECHOS MUNICIPALES			\$1.933
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL	N°	4812143	FECHA
			08/07/2025

NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente instrumento de planificacion territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanísticas aplicables al predio.

/DOM/JBA/PAE/pae





VERÓNICA SOTO ASENJO
ARQUITECTA
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES (S)

ZONA H.3

ANEXO : NORMAS URBANÍSTICAS PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

USOS DE SUELO.	
RESIDENCIAL:	EQUIPAMIENTO:
▪ VIVIENDA y HOSPEDAJE: Permitido (excepto moteles). <u>Prohibido moteles.</u> ▪ ACTIV. COMPLEMENTARIAS A LA VIVIENDA: 50% de la superficie edificada. (Art. 2.1.26. OGUC)	▪ CIENTIFICO: -- ▪ COMERCIO: Permitido en escala mediana, menor y básica, sólo: - Centros comerciales y restaurantes sólo en predios que enfrenten vías las siguientes vías: Avda. Héroes de la Concepción (entre Los Naranjos y Gmo. Francke), Ruta U-40 y calles Gmo. Schencke, Lupericio Martínez y Zapiga. - Supermercados, locales comerciales, venta de combustible sólido y gaseoso, y playas de estacionamientos. - Venta de maquinaria y materiales de construcción sólo en predios que enfrenten las siguientes vías: Ruta U-40, Ruta U-22 y Camino Murrinumo. - Vegas y ferias libres sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 18m entre líneas oficiales, calles W. Meyer y Ancud. ▪ CULTO Y CULTURA: En Culto todo permitido en escala menor y básica. En Cultura permitido en escala menor y básica, sólo: museos, bibliotecas y exposiciones o difusión de toda especie. ▪ DEPORTE: Permitido en escala mediana, menor y básica, con las siguiente prohibiciones: <u>En deporte se encuentra prohibido:</u> medialunas, hipódromos, actividades ecuestres, autódromos y similares. ▪ EDUCACION: Permitido en escala mediana, menor y básica, excepto centros de orientación o de rehabilitación conductual. ▪ ESPARCIMIENTO: Prohibido. ▪ SALUD: Permitido en escala mediana, menor y básica (excepto cementerios y crematorios), considerando hospitales y clínicas sólo en predios que enfrenten: vías mayores o iguales a 18m entre líneas oficiales; calles Ancud, W. Meyer, El Salvador, Zapiga, Lupericio Martínez, Nueva 12, Nueva 13 y Nueva 15. ▪ SEGURIDAD: Sólo unidades policiales y cuarteles de bomberos en escala menor y básica. ▪ SERVICIOS: Permitido sólo servicios profesionales y artesanales en escala menor y básica. ▪ SOCIAL: Permitido en escala menor y básica, excepto clubes sociales. EQUIPAMIENTO PROHIBIDO: En Comercio, Educación, Salud, Seguridad y Social: Todos los no indicados como permitidos.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:	
▪ PERMITIDAS: - Instalaciones de Impacto similar, calificadas como inofensivas, sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 11m entre líneas oficiales. ▪ PROHIBIDAS: - Actividades inofensivas en vías no indicadas como permitidas. - Industrias y actividades molestas.	
INFRAESTRUCTURA:	
▪ TRANSPORTE: Permitido depósitos de buses, camiones, vehículos y otros, sólo en predios que enfrenten vías mayores o iguales a 15m entre líneas oficiales. Lo demás, prohibido. ▪ SANITARIA : Prohibido. ▪ ENERGÉTICA: Prohibido.	
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREA VERDE:	
Permitidos. (Art. 25 Ordenanza Local)	

SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m2):	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/há):	ADOSAMIENTO:	RASANTE
140	-	A partir de la línea de edificación.	60°
COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO Y OCUP. PISOS SUPERIORES.	COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	DISTANCIAMIENTOS:	NIVEL DE APLICACIÓN RASANTE
0,8 (80%)	1,6	Según Art. 2.6.3. OGUC.	Según Art. 2.6.3. OGUC.
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO: AISLADO ñ PAREADO ñ CONTINUO			
ALTURA MAX. EDIFICACIÓN AISLADA y PAREADA: Según Art. 2.6.3. OGUC. ALTURA MAX. EDIFICACIÓN CONTINUA: 9 m. PROFUNDIDAD MAX. EDIF. PAREADA Y CONTINUA: 80 %		EN ESTA ZONA NO SE PERMITE CONSTRUCCIÓN AISLADA POR SOBRE LA CONSTRUCCIÓN CONTINUA. RETRANQUEO: Según Art. 2.6.1. OGUC.	
ANTEJARDÍN	OCHAVOS	CIERROS	
		A B.N.U.P.	A VECINOS
2m. Según Art. 11 de la Ordenanza Local.	Según Art. 2.5.4. OGUC. MIN.: 4m.	Altura máx.: 1,8 m. Transp. min.: 70 %	Altura máx.: 2,0 m.

ANEXO

ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS

Artículo 12 de la Ordenanza Local del PRCO.

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 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 estacionamiento por cada 35 m² construidos útiles.
 - b) Educación y Cultura: 1 estacionamiento por cada 200 m² construidos útiles.
 - c) Iglesias: 1 estacionamiento por cada 40 personas de capacidad.
 - d) Recintos deportivos cubiertos: 1 estacionamiento por cada 20 personas de capacidad.
 - e) Campos deportivos abiertos: 1 estacionamiento por cada 100 m² de superficie.
 - f) Locales comerciales y oficinas: 1 estacionamiento por cada 90 m² construidos útiles.
 - g) Servicios Públicos y de Salud: 1 estacionamiento por cada 80 m² construidos útiles.
 - h) Hoteles, Moteles y Residenciales: 1 estacionamiento por cada 24 m² de habitación construidos útiles.
 - i) Industrias, Almacenamiento y Talleres: 1 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 OGUC, deducida del cálculo establecido en el artículo 5.1.11. para la superficie edificada.

NORMAS DE EXCEPCIÓN.

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

- a) En obras nuevas cuando concorra 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.
- 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 OGUC.
- 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: 2,5m de ancho, 5,0m de largo y 2m 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 6m. 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 0,5m de la línea oficial y a una altura mínima de 2,5m 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 5m, 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 OGUC.

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 OGUC.

ANEXO
NORMATIVAS ADICIONALES PARA ESTACIONAMIENTOS DE SUPERFICIE.
Ordenanza Municipal N° 94 (EXTRACTO), para el uso de recintos como playas de estacionamiento y compraventa o exhibición de vehículos.

Artículo 3.- Las solicitudes de permisos e instalación de estos proyectos serán presentadas a la DOM, incorporando los siguientes antecedentes: Plano de la playa de estacionamiento o recinto, emplazamiento, detalles de balizas, caseta de control y servicios higiénicos, pasos de cebra, informes previos; adjuntando copia de la patente del profesional que firma solicitud de permiso.

Artículo 4.- Todas las playas de estacionamientos, adicionalmente, deberán cumplir con otra serie de requisitos establecidos en esta ordenanza.

Verificar otras normas específicas y exigencias para el uso de recintos como playas de estacionamiento, compraventa o exhibición de vehículos, lavado de autos, etc. y las sanciones establecidas en esta Ordenanza, ante incumplimientos.

ANEXO
NORMATIVAS SOBRE BIENES NACIONALES DE USO PÚBLICO.
Ordenanza Municipal N° 64. (EXTRACTO)

La reposición de pavimentos en las aceras del centro de la ciudad, así como todos los proyectos de construcción de edificios y otros dentro del Perímetro Central de Osorno, deberán incluir la reposición completa de los pavimentos de las aceras en todo el frente del terreno donde se desarrollará el proyecto, con baldosas de alto tráfico tipo 0,30m x 0,30m x 0,04m como mínimo, microvibrada o prensadas, antideslizantes, del color y diseño establecido por la Dirección de Obras Municipales.

Los accesos vehiculares se construirán con hormigón H-25 de 0,16m. de espesor y pavimento de baldosas en todas las vías incluidas dentro del perímetro central.

Vías con aceras de baldosas.			Vías con aceras de baldosas.		
CALLE	DESDE	HASTA	CALLE	DESDE	HASTA
Los Carrera	5 de Abril	Cristóbal Colón	Manuel Bulnes	Los Carrera	Manuel Rodríguez
Eleuterio Ramírez	Pedro de Valdivia	Arturo Prat	B. O'Higgins	Los Carrera	Manuel Rodríguez
F. Errázuriz	Arturo Prat	Angulo	Manuel A. Matta	Los Carrera	Manuel Rodríguez
Patricio Lynch	Arturo Prat	Pedro A. Cerda	L. Cochrane	Los Carrera	Manuel Rodríguez
Avda. Juan Mackenna	Pedro de Valdivia	Cristóbal Colón	Ramón Freire	Los Carrera	Manuel Rodríguez
Fco. Bilbao	Diego Portales	Cristóbal Colón	Arturo Prat	Los Carrera	Manuel Rodríguez
Manuel Rodríguez	Diego Portales	Cristóbal Colón	Cristóbal Colón	Los Carrera	Manuel Rodríguez
Diego Portales	Los Carrera	Manuel Rodríguez	Avda. República	Victoria	Ejercito

ANEXO
NORMATIVAS SOBRE INSTALACIONES DE LÍNEAS DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA, TRANSMISORAS DE SEÑALES, DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL Y ALUMBRADO.
Ordenanza Municipal N° 65. (EXTRACTO)

Artículo 18.- La iluminación de las Áreas Verdes de la ciudad y las que se proyecten será en base a postación metálica salvo casos específicos, cada anteproyecto debe ser aprobado por le Depto. de Urbanismo y Sección Eléctrica de la Municipalidad.

Artículo 20.- Todos los proyectos de electrificación de alumbrado público de loteos y referidos a cambio de postación existente, serán aprobados por el Departamento de Urbanismo de la Dirección de Obras Municipales y Sección Eléctrica del Municipio.

ANEXO
NORMATIVAS SOBRE PROPAGANDA Y PUBLICIDAD.
Ordenanza Municipal N° 66. (EXTRACTO)

Artículo 3.a.- Todo proyecto de edificación destinado a comercio deberán incluir los espacios y antecedentes correspondientes a la publicidad.

Artículo 3c.- Se prohíbe toda forma publicitaria sobre techos convencionales, salvo pintura; en terrazas de pisos intermedios y/o balcones; cortafuego que constituya deslinde con otra propiedad, salvo en aquellos casos en que exista acuerdo notarial entre las partes; en estanques ni antenas sobre azoteas; postes de alumbrado público, pasarelas, árboles ni elementos ornamentales.

Artículo 7.- De acuerdo al Plan Regulador Comunal y, sin perjuicio del cumplimiento del Art. 3 de esta Ordenanza, para el emplazamiento de toda forma publicitaria, se considerarán las siguientes áreas*:

a)

Área de Propaganda y Publicidad Autorizada:

Zonas C1, C2, C3, C4 e I.

b)

Área de Propaganda y Publicidad Limitada:

Zonas H2 y H3.

c)

Área de Propaganda y Publicidad Restringida:

Zonas E1, E2, E3, E4, R11, R1, H1 y rutas intercomunales.

d)

Área de Propaganda y Publicidad Prohibida:

Zonas R y otras.

*(Estas áreas presentan diferentes restricciones y normativas, las cuales se encuentran detalladas en esta ordenanza).