



ORD. N° 730 /

ANT.: Oficio Ord. N° 8700/2015
Cámara de Diputados.

MAT.: Informa respecto de consideración como sitio apto para construir en sector Ovejería Alto, comuna de Osorno.

ADJ.:

- Certificado Informes Previos N° 621. Dirección de Obras Municipales. I. M. de Osorno.
- Ord. N° 510 del 23.12.2014 de Seremi de Medio Ambiente Región de Los Lagos, a Director SERVIU Región de Los Lagos.
- Informe Estudio Geotécnico N° 146851. Hormitec Ltda. Laboratorio Oficial.
- Ord. N° 1874 del 16.12.2014 de Delegada Provincial SERVIU Osorno, a Directora Regional de Obras Hidráulicas, Región de Los Lagos.
- Ord. N° 2050 del 31.12.2014 de Directora Regional de Obras Hidráulicas Región de Los Lagos, a Delegada Provincial SERVIU Osorno.

SANTIAGO, 31 AGO. 2015

DE : SRA. PAULINA SABALL ASTABURUAGA

A : SR. PRESIDENTE CAMARA DE DIPUTADOS

En respuesta a su Oficio citado en el Antecedente, mediante el cual a requerimiento del H. Diputado Fidel Espinoza Sandoval solicita remitir antecedentes respecto de la decisión de SERVIU Los Lagos de considerar como sitio apto para construir y no como humedal, el predio ubicado en el sector de Ovejería Alto de la comuna de Osorno, informo lo siguiente:

El SERVIU región de Los Lagos realizó la evaluación del terreno a partir del estudio y aplicación de los siguientes criterios:

- Análisis Instrumento de Planificación Territorial.
- Pronunciamiento de Seremi Medio Ambiente Región de Los Lagos.
- Estudio de suelo al terreno en cuestión.
- Requerimientos técnicos al proyecto habitacional.

1. Instrumento de Planificación Territorial (IPT).

Respecto del terreno analizado, Rol de Avalúo N° 2270-9, calle Ralco s/n, sector Ovejería Alto, comuna de Osorno, y según Certificado de Informes Previos N° 621 emitido por la Dirección de Obras Municipales con fecha 11.05.2012; se indica entre otras normas urbanísticas y de acuerdo al Plan Regulador Comunal, que el predio no se encuentra afecto a expropiación por trazado de calle y que se localiza en Zona H-3, que define como usos de suelo permitidos: RESIDENCIAL – EQUIPAMIENTO – ACTIVIDADES PRODUCTIVAS – INFRAESTRUCTURA. A su vez, no se contempla la existencia de humedales ni acumulaciones de agua, así como tampoco se señalan restricciones o zonas de protección.

Conforme lo anterior, se constata que el área analizada no presenta impedimentos desde el punto de vista normativo de acuerdo a lo establecido en el IPT respectivo.

2. Pronunciamiento de Seremi de Medio Ambiente, Región de Los Lagos.

Con fecha 14.11.2014 y mediante Ord. N° 4187 del Director de Serviu Región de Los Lagos, y en el marco de los antecedentes a considerar para determinar posibles restricciones al predio en cuestión, se realiza solicitud de pronunciamiento respecto de categoría de HUMEDAL a la Seremi de Medio Ambiente de la región. Ante la solicitud indicada, con fecha 23.12.2014 y mediante Ord. N° 0510 del Seremi de Medio Ambiente Región de Los Lagos, se señala que tras visita e inspección visual por parte de profesionales de esta repartición, se constata y señala que "el área no reviste mayor interés ambiental, dado que la totalidad corresponde a un suelo fuertemente intervenido, desprovisto de bosque y matorrales, donde no existen especies nativas para la conservación". Además, se indica respecto a las características específicas del predio que "... son terrenos que se anegan en períodos de lluvia, puesto que tienen drenaje restringido por las características del suelo y su composición arcillosa, sin embargo, no siendo un Sitio RAMSAR, no existe normativa que le otorgue especial protección al territorio revisado." (se entiende por *Sitios RAMSAR* aquellos definidos como *Humedales de Importancia Internacional*, los cuales se encuentran bajo protección de DS N° 771 de 1981 del Ministerio de Relaciones Exteriores).

En consecuencia, se constata que el área analizada no reviste mayor interés ambiental y no se encuentra sujeta a protección alguna por parte de las autoridades competentes en esta materia.

3. Estudio de suelo.

Con fecha 17.03.2015 y mediante "Informe de Estudio Geotécnico N° 146851", la empresa *Hormitec Ltda.* hizo entrega del análisis de las características geotécnicas del subsuelo del terreno. Dicho informe, contiene las conclusiones respecto de las características del terreno, así como también las recomendaciones de diseño a considerar para la ejecución del proyecto "Ovejería 100 Viviendas DS 49".

En este marco, el estudio arrojó como resultado de las exploraciones y los análisis de las muestras representativas del terreno, el modelo estratigráfico y las propiedades mecánicas del suelo de fundación, lo cual ha sido considerado para el proceso de diseño.

En términos generales, se indica que se detectó un primer horizonte de material vegetal que presenta espesores de entre 0.30m y 0.80m, el cual se considera como material de escarpe para el proyecto. A continuación, existe un segundo horizonte de arena limosa de origen natural, sin indicios de materia orgánica, de humedad media y estructura homogénea. Por su parte y respecto de las propiedades mecánicas, se indica que la cota del sello de fundación podrá definirse a partir de este segundo horizonte, atendiendo las condiciones naturales de compactación y humedad media de los materiales. Finalmente, se indica que a la fecha de exploración, no se detecta presencia de nivel freático en la cota de evaluación (2.8m a 4.0m).

En definitiva, es posible inferir del análisis realizado a las condiciones naturales del subsuelo, que no se presentan indicaciones respecto de la inviabilidad técnica para la ejecución de un proyecto de las características requeridas.

4. Requerimientos técnicos.

Actualmente el proyecto habitacional a emplazarse en el terreno analizado se encuentra en etapa de diseño por parte de la Entidad Patrocinante "VIGO". En este contexto, mediante Ord. N° 1874 del 16.12.2014 la Delegación Provincial SERVIU Osorno a solicitud de la Entidad Patrocinante, requirió la revisión del proyecto de aguas lluvias a la Dirección Regional de Obras Hidráulicas (DOH). En respuesta a esta solicitud, DOH mediante Ord. N° 2050, de fecha 31.12.2014 indicó que, en visita a terreno realizada en dos ocasiones, se verificó que la infraestructura de aguas lluvias del sector se encuentra en buen estado, al mismo tiempo que emitió minuta de observaciones generales al proyecto, las cuales están principalmente asociadas a la canalización y disposición final de este tipo de escurrimientos, y en específico a la ampliación de tuberías y obras especiales en la disposición final. A la fecha, dichos requerimientos se encuentran en etapa de subsanación.

Junto a lo anterior, el proyecto plantea además movimientos de tierra y rellenos necesarios que permitirán resolver gravitacionalmente el escurrimiento de las aguas lluvias.

En consecuencia y según los antecedentes señalados SERVIU Los Lagos llegó a la conclusión que el terreno del sector Ovejería Alto, comuna de Osorno, es apto para construir. Para mayores antecedentes, se adjuntan todos los antecedentes señalados.

Saluda atentamente.



Paulina Saball Astaburuaga
PAULINA SABALL ASTABURUAGA
MINISTRA DE VIVIENDA Y URBANISMO



TF/pdm
GBA/CAR/ABL/RHP/rhp)

DISTRIBUCIÓN

- Destinatario
- SERVIU Región de Los Lagos
- Secretaría Ejecutiva Programa Campamentos.
- Archivo

Folio ingreso : 546
 Fecha : 27/01/12
 Fecha emisión : 11/05/12

CERTIFICADO DE INFORMES PREVIOS N° 621

A.- DATOS DE IDENTIFICACION DEL PREDIO: Urbana Rural

1.- Rol de Avalúo :2270-9 Zona Urbana: **H3**
 2.- Ubicación :RALCO S/N
 3.- Solicitante :SERVIU REGION DE LOS LAGOS
 4.- Objeto del certificado: Edificar
 5.- Tipo Edificación :

NOTA: Es importante colocar en solicitud del certificado el tipo de edificación que se pretende ejecutar, debido a que ciertas actividades poseen normativas adicionales que de no indicarse no serán incluidas en el presente certificado.

Lotear o Subdividir Regularizar
 Otros Para ser presentado en:

B.- NUMERACION:

La propiedad identificada en la letra A, le corresponde el N° SEGÚN PROYECTO A PRESENTAR
 De la calle o pasaje :
 Sector :

C.- INEXPROPIABILIDAD:

La propiedad urbana identificada en la letra A, SI NO se encuentra afecta a expropiación por el trazado de la calle:

De acuerdo a lo establecido en el **Plan Regulador Comunal de Osorno.**

Nota: Predio no enfrenta a calle.

D.- URBANIZACION:

Frente a la propiedad urbana identificada en la letra A, se deben ejecutar las siguientes obras de urbanización:

D.1 Aceras de Hormigón Soleras Hormigón Calzada Hormigón
 Agua Potable Alcantarillado Alumbrado

D.2 Tiene Urbanización Completa.

D.3 Normativas adicionales a los Bienes Nacionales de Uso Publico

Dentro del perímetro central de Osorno todos los proyectos de edificación y remodelación de edificios deberán cumplir las disposiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales: Sobre Bienes Nacional de Uso Público y Publicidad.

El perímetro Central de Osorno lo constituyen las siguientes calles:

LOS CARRERA DESDE 5 DE ABRIL HASTA C.COLON
 E.RAMÍREZ DESDE PEDRO DE VALDIVIA HASTA A. PRAT
 F. ERRAZURIZ DESDE A.PRAT HASTA ANGULO
 PATRICIO LYNCH DESDE A. PRAT HASTA PEDRO A.CERDA
 JUAN MACKENNA DESDE P.DE VALDIVIA HASTA COLON
 FCO. BILBAO DESDE D.PORTALES HASTA COLON
 MANUEL RODRÍGUEZ DESDE D.PORTALES HASTA COLON
 M. DE ROSAS DESDE LOS CARRERA HASTA JUAN MACKENNA
 DIEGO PORTALES DESDE LOS CARRERA HASTA MANUEL RODRÍGUEZ
 M.BULNES DESDE LOS CARRERA HASTA MANUEL RODRÍGUEZ
 B.O'HIGGINS DESDE LOS CARRERA HASTA MANUEL RODRÍGUEZ
 MANUEL A.MATTA DESDE LOS CARRERA HASTA MANUEL RODRÍGUEZ
 L.COCHRANNE DESDE LOS CARRERA HASTA MANUEL RODRÍGUEZ
 RAMON FREIRE DESDE LOS CARRERA HASTA MANUEL RODRÍGUEZ
 ARTURO PRAT DESDE LOS CARRERA HASTA MANUEL RODRÍGUEZ
 C.COLON DESDE LOS CARRERA HASTA MANUEL RODRÍGUEZ

a) Se deberá considerar para todos los proyectos de construcción de edificios y otros dentro del perímetro central de Osorno la reposición completa de los pavimentos de las aceras en todo el frente del

terreno donde se desarrollará el proyecto, con baldosas de cemento de 030x030x0,04m y según diseño de la Dirección de Obras Municipales.

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

c) Todos los proyectos de edificación y otros que requieran el uso de subestaciones para suministro de energía eléctrica deberán incluir la disposición de estas en espacio privado en toda la ciudad.

d) Los proyectos de edificación destinados a cualquier tipo de comercio deberán considerar los espacios y antecedentes correspondientes a la publicidad en toda la ciudad.

e) La Dirección de Obras Municipales autorizará nuevas postaciones solo para nuevas unidades vecinales y con carácter transitorio excepto en las zonas H1-H2-C1-C2 y C3 donde los nuevos Loteos y proyectos de mejoramiento urbano deberán considerar la canalización subterránea entre sus proyectos.

f) Todos los loteos que se construyan en las zonas H-1 y H-2 del Plan Regulador Comunal de Osorno, deberán ser iluminados mediante canalización subterránea y postación metálica.

g) Los proyectos de iluminación de los puntos e) y f) deberán ser aprobados por la sección eléctrica de la I. Municipalidad de Osorno.

E.- INFORME DE ZONA

ZONA: **H-3**

1.- Usos de suelo permitido

- **Residencial:** Residencial, con la excepción indicada.

-

- **Equipamiento:**

- Equipamiento Mediano, Menor y Básico de las clases:

- Comercio sólo:

- Centros comerciales y restaurantes sólo en predios que enfrenten las siguientes vías:

- Av. H. de la Concepción (entre Los Naranjos y Gmo. Francke).

- Ruta U-40.

- Calles Gmo. Schencke, Luperco 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:

- Ruta U-40.

- Ruta U-22.

- Camino Murrinumo.

- 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.

- Educación, excepto centros de orientación o rehabilitación conductual.

- Salud, (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, Luperco Martínez

- Calles Nueva 12, Nueva 13 y Nueva 15.

-

- 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.

-

-

- **Actividades productivas:** Actividades Productivas:

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

-

- **Infraestructura:** 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

Residencial: Moteles

Equipamiento:

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

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

Esparcimiento.

Actividades Productivas.

Actividades inofensivas en vías no indicadas como permitidas.

Industrias y actividades molestas.

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 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 regirá conforme con lo establecido en el art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, acerca de rasantes y distanciamientos. 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) Adosamientos | : A partir de la línea oficial de edificación. |
| j) Marquesinas | : ----- |

F.- 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 ESTANDARES MINIMOS:

- 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, H2, y H3 se deberá destinar 1,00 estacionamiento por vivienda.

- 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:

- Supermercados: 1,0 estacionamiento por cada 35 m2. construidos útiles.
- Educación y Cultura: 1,0 estacionamiento por cada 200 m2. construidos útiles.
- Iglesias: 1,0 estacionamiento por cada 40 personas de capacidad.
- Recintos deportivos cubiertos: 1,0 estacionamiento por cada 20 personas de capacidad.
- Campos deportivos abiertos: 1,0 estacionamiento por cada 100 m2. de superficie.
- Locales comerciales y oficinas: 1,0 estacionamiento por cada 90 m2. construidos útiles.
- Servicios Públicos y de Salud: 1,0 estacionamiento por cada 80 m2. construidos útiles.
- Hoteles, Moteles y Residenciales: 1,0 estacionamiento por cada 24 m2. de habitación, construidos útiles.
- 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 mas destinos diferentes, el estándar mínimo se aplicara a las partes del edificio correspondientes a cada destino, y el numero de estacionamientos exigibles será la suma del numero de estacionamientos que originen cada una de dichas partes, siempre que esta suma sea en un numero 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.

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.
- 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."

G.- LINEA OFICIAL DE CIERROS:

A la propiedad Urbana identificada en la letra A, le corresponde(n) la(s) siguiente(s) línea(s) oficial(es) de edificación y cierros de acuerdo a lo establecido en el **Plano Regulador Comunal de Osorno** y su Ordenanza Local:

Via	A Ancho Oficial	B Ancho Calzada	C Línea Of. Cierro	D Línea Of. Edificación	E Antejardín

Nota: Predio no enfrenta a calle.

OBSERVACIONES:

- A : Distancia comprendida entre líneas oficiales.
- B : Distancia comprendida entre soleras.
- C-D: Medidos desde el eje de la calzada.

NOTA: Las vías proyectadas que afectan los predios en el Plano Regulador Comunal de Osorno, tienen carácter Referencial, ya que su trazado definitivo esta sujeto a proyecto de pavimentación.

DOM/PFM/JBA/GGG/ggg



DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)