



RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE:
ZAPALLAR

REGIÓN: DE VALPARAÍSO

N° DE RESOLUCIÓN
163/2021.-
FECHA APROBACIÓN
15-dic-2021



ROL S.I.I. N° 28 - 21

VISTOS:

- A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art 116, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial.
- C) La Solicitud de Aprobación, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el propietario y el arquitecto, correspondientes al expediente S.A.A.O.N 5.15. N° 140/2021 del 07-04-2021.-
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 589/2019 de fecha 19-ago-2019
- E) El Informe Favorable N° ... del Revisor Independiente, de fecha ...
- F) Se deja constancia que el solicitante declaró que al solicitar el permiso de edificación, tramitará conjuntamente el(los) siguiente(s) permiso(s)

RESUELVO:

- 1 Aprobación del Anteproyecto de obra de edificación de 2 CASAS con destino(s) VIVIENDA ubicado en calle/avenida/camino AVENIDA ZAPALLAR N° 905 Lote N° --- manzana --- localidad /loteo/condominio/sector ZAPALLAR Zona ZH2, TIPICA del Plan Regulador COMUNAL DE ZAPALLAR. de conformidad a los planos y antecedentes timbrados por esta D.O.M., que forman parte de la presente autorización y que se encuentran archivados en el expediente S.A.P.-5.15. N° 140/2021.-
- 2 Dejar constancia que en caso de que el Anteproyecto declaró que se acogerá a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, éste cumple con las Normas Urbanísticas para su aplicación (Sólo en casos que la solicitud indica que se acogerá a esta Ley).
- 3 Dejar constancia que su vigencia será de 180 DIAS a contar de la fecha de esta resolución, de acuerdo al Artículo N° 1.4.11. de la O.G.U.C. (180 días - 1 AÑO)
- 4 Antecedentes del Anteproyecto

NOMBRE DEL PROYECTO: ANTEPROYECTO DE EDIFICACION VIVIENDAS ZAPALLAR.-

4.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
<u>AGRICOLA PANQUEHUE LIMITADA</u>		<u>81.384.700-0</u>	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
<u>JOSE MANUEL IBAÑEZ EDMISTON</u>			
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local/ Of/ Depto
<u>AV. LAS CONDES</u>		<u>11.400</u>	<u>51</u>
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
<u>VITACURA</u>	<u>jmie@aalma.cl</u>	<u>---</u>	<u>---</u>
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL: <u>---</u>		SE ACREDITA MEDIANTE <u>ESCRITURA PUBLICA</u>	
		DE FECHA <u>14-jul-2015</u>	

4.2 DATOS PROFESIONALES RESPONSABLES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTURA (cuando corresponda)		R.U.T.	
<u>MATIAS ANDRES IBAÑEZ EDMISTON</u>			
Nombre Arquitecto		R.U.T.	
<u>---</u>		<u>---</u>	
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE		REGISTRO	CATEGORÍA
<u>---</u>		<u>---</u>	<u>---</u>

5 CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL ANTEPROYECTO OBRA NUEVA

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO	<input type="checkbox"/> TODO	<input type="checkbox"/> PARTE	<input checked="" type="checkbox"/> NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO
CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4 OGUC		-	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)
CRECIMIENTO URBANO	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SÍ	explicitar: densificación / extensión
LOTEO CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA	<input type="checkbox"/> SÍ	<input checked="" type="checkbox"/> NO	LOTEO DFL 2/59 <input type="checkbox"/> SÍ <input checked="" type="checkbox"/> NO
PROYECTO se desarrollará en Etapas:	<input type="checkbox"/> SÍ	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Cantidad de etapas
Etapas con Mitigaciones Parciales a considerar en IMIV, art. 173 LGUC		-	Etapas Art. 9° del DS 167 (MTT) de 2016

5.1 SUPERFICIES

SUPERFICIE	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)	<u>57,5.-</u>	-	<u>57,5.-</u>
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	<u>543,65.-</u>	-	<u>543,65.-</u>

di.



EDIFICADA TOTAL	601,15.-	-	601,15.-
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)			326,48.-
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)			2.200.-

5.2 NORMAS URBANÍSTICAS

PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> PARCIAL
NORMAS URBANÍSTICAS	PROYECTADO	PERMITIDO	
DENSIDAD	2 VIVIENDAS	7 VIV/HA	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	-	-	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0,14	0,2	
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,24	0,25	
DISTANCIAMIENTOS	4,40M/1P	4M1P/6M2P	
RASANTE	45°	45°	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO	AISLADO	
ADOSAMIENTO	NO PERMITE	NO PERMITE	
ANTEJARDIN	6	6	
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	2 PISOS/7,5	2 PISOS/7,5	
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	7	ART 54 PRCZ (1X80M2)	
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	-	-	
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)	-	-	
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	-	-	
DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	<input type="checkbox"/> SÍ	<input checked="" type="checkbox"/> NO	CANTIDAD DESCONTADA

5.3 USO DE SUELO Y DESTINO (S) CONTEMPLADO (S)

TIPO DE USO	Residencial ART 2.1.25. OGUC	Equipamiento ART 2.1.33. OGUC	Act. Productivas ART 2.1.28. OGUC	Infraestructura ART 2.1.29. OGUC	Área verde ART 2.1.31. OGUC	Espacio Público ART 2.1.30. OGUC
CLASE / DESTINO	VIVIENDA	-	-	-	-	-
ACTIVIDAD	-	-	-	-	-	-
ESCALA	ART 2.1.36. OGUC	-	-	-	-	-

5.4 PROTECCIONES OFICIALES: Predio o Inmueble con Protección Oficial (información del CIP).

<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SÍ, especificar	<input type="checkbox"/> ZCH	<input type="checkbox"/> ICH	<input type="checkbox"/> ZOIT	<input type="checkbox"/> OTRO, especificar
<input type="checkbox"/> MONUMENTO NACIONAL:		<input checked="" type="checkbox"/> ZT	<input type="checkbox"/> MH	<input type="checkbox"/> SANTUARIO DE LA NATURALEZA	

5.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTICULO 70º LGUC (*)

CESIÓN <input type="checkbox"/>	APORTE <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> OTRO ESPECIFICAR
---------------------------------	--	---

(*) SÓLO EN CASO DE ANTEPROYECTOS QUE CONLLEVEN CRECIMIENTO URBANO POR DENSIFICACIÓN (exigible conforme a plazos del Artículo primero transitorio de la Ley N° 20 958)

5.6 CÁLCULO DEL PORCENTAJE DE CESIÓN OBRA NUEVA (sólo en casos de proyectos de crecimiento urbano por densificación)
Exigible conforme a plazos del Artículo primero transitorio de la Ley N° 20 958 (artículo 2.2.5. Bis OGUC)

PROYECTO	PORCENTAJE DE CESIÓN	
<input checked="" type="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8 000 Personas/Hectárea	(DENSIDAD DE OCUPACIÓN) 90,27	$\frac{90,27}{2000} \times 11 = 0,5\%$
<input type="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN SOBRE 8 000 Personas/Hectárea		44%

Nota 1: En el proyecto de edificación de Obra Nueva se debe efectuar el cálculo de la edificación completa.
 Nota 2: Para calcular la Densidad de Ocupación de la Ampliación, se debe considerar la carga de ocupación (según art. 4.2.4. de la OGUC) que se incrementa en el o los terrenos del anteproyecto, sin considerar en el cálculo, la cantidad de personas de las edificaciones recibidas. Sólo podrá descontarse la carga de ocupación de edificaciones a demoler, en los casos que el permiso de demolición se solicite en forma conjunta con la solicitud de permiso de edificación, y se adjunten los antecedentes respectivos a dicha solicitud, conforme al inciso final del artículo 5.1.6. y al inciso tercero del artículo 5.1.4., ambos de la OGUC.
 Nota 3: La Densidad de Ocupación, se obtiene de la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC} \times 10.000}{\text{Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente existente o previsto en el IPT hasta un máximo de 30 m)}} \quad (\text{Art. 184 LGUC})$$

5.7 INCENTIVOS NORMATIVOS DEL IPT, A LOS QUE SE ACOGE EL ANTEPROYECTO

BENEFICIO	-	CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO:	-
BENEFICIO	-	CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO:	-
BENEFICIO	-	CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO:	-

5.8 DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE O ACOGERÁ EL PROYECTO

<input type="checkbox"/> D.F.L. N°2 de 1959	<input type="checkbox"/> Conjunto Armónico	<input type="checkbox"/> Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC	<input type="checkbox"/> Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC
<input type="checkbox"/> Ley N° 19 537 Copropiedad Inmobiliaria	<input type="checkbox"/> Beneficio Fusión Art. 63 LGUC	<input type="checkbox"/> Conj. Viv. Econ. Art. 6.1.8. OGUC	<input type="checkbox"/> Art. 2.4.1. OGUC inciso Segundo
<input type="checkbox"/> Art. 6.6.1. OGUC, según resolución N°		(V y U) de fecha	vigente hasta:
<input type="checkbox"/> Otro; especificar			

5.9 AUTORIZACIONES ESPECIALES LGUC

<input type="checkbox"/> Art. 121	<input type="checkbox"/> Art. 122	<input type="checkbox"/> Art.123	<input type="checkbox"/> Art.124	<input type="checkbox"/> Art.55	<input type="checkbox"/> Art. 59 Bis	<input type="checkbox"/> OTRO, Especificar
-----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	---------------------------------	--------------------------------------	--

5.10 NÚMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO

VIVIENDAS	BODEGAS	OFICINAS	LOCALES COMERCIALES	Otro; especificar N°	TOTAL UNIDADES
2	-	-	-	-	2

dh.



ESTACIONAMIENTOS para automóviles	7	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas	-		-	-	-	-

5.11 PARA ANTEPROYECTOS CONDOMINIO TIPO B

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO	-	CANTIDAD DE SITIOS RESULTANTES	-
------------------------------	---	--------------------------------	---

6. CONDICIONANTES DEL ANTEPROYECTO (TRÁMITE PREVIO, CONJUNTO O SIMULTÁNEO AL PERMISO (Arts. 3.1.3., 2.2.4., 5.1.15. OGUC)

<input type="checkbox"/> FUSIÓN	<input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN	<input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN AFECTA	<input type="checkbox"/> LOTEO
<input type="checkbox"/> MODIFICACIÓN DE DESLINDES	<input type="checkbox"/> ESTUDIOS Y MEDIDAS POR LA CALIDAD DEL SUBSUELO (Art. 5.1.15. O.G.U.C.)		
<input type="checkbox"/> RECTIFICACIÓN DE DESLINDES	<input type="checkbox"/> OTROS (especificar):		

7. CLASIFICACIÓN PRELIMINAR DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)
B-2	601,15.-	100	303.545.-
-	-	-	-
-	-	-	-

(*) El 100% corresponde a la superficie edificada total que se calcula según Tabla de Costos Unitarios MINVU
 (**) Valor de la Tabla de Costos Unitarios MINVU vigente a la fecha de ingreso de la solicitud

8. CONSTANCIA MONTO CONSIGNADO AL INGRESO DE LA SOLICITUD

Monto Consignado al Ingreso de la Solicitud		\$	-
Monto que correspondiente al	-	% de los Derechos Municipales	
GIRO INGRESO MUNICIPAL N°	-	FECHA :	

9. GLOSARIO:

D.F.L. Decreto con Fuerza de Ley

D.S. Decreto Supremo

EISTU: Estudio de Impacto Sistema Transporte Urbano

GIM: Giro de Ingreso Municipal

ICH: Inmueble de Conservación Histórica

IMIV Informe de Mitigación de Impacto Vial

INE: Instituto Nacional de Estadísticas

I.P.T Instrumento de Planificación Territorial

LGUC: Ley General de Urbanismo y Construcciones

MH: Monumento Histórico

MINAGRI: Ministerio de Agricultura

MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo

MTT: Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones

OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

SAG: Servicio Agrícola y Ganadero

SEREMI: Secretaría Regional Ministerial


SEIM: Sistema de Evaluación de Impacto en Movilidad

ZCH: Zona de Conservación Histórica

ZOIT: Zona de Interés Turístico

ZT: Zona Típica

NOTAS: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES)



 NICOLAS MILOVIC OSSES
 Arquitecto revisor




 SCARLETT SALINAS ALVARADO
 DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)

of.

of.