

**RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN**

OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE:

ZAPALLAR

REGIÓN : DE VALPARAÍSO



| | |
|------------------|-------------|
| N° DE RESOLUCIÓN | 86/2023.- |
| FECHA APROBACIÓN | 12-jun-2023 |
| ROL S.I.I. N° | 39 - 46 |

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.ON 5.1.5. N° 268/2022 del 11-05-2022.-
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 475/2020 de fecha 20-nov-2020
- 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 Aprobar el Anteproyecto de obra de edificación de 2 PISOS con destino(s) RESIDENCIAL (VIVIENDA) ubicado en calle/avenida/camino EL MORRO ALTO N° 240, Lote N° LOTE ID-1, manzana --- localidad /loteo/condominio/sector LOTEO EL MORRO, ZAPALLAR Zona ZH3 del Plan Regulador COMUNAL 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.- 5.1.5. N° 268/2022.-
- 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 MORRO DE ZAPALLAR.-

4.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

| | | | |
|---|---------------------------------------|---------------|------------------|
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO | | R.U.T. | |
| INVERSIONES BELLAVISTA LIMITADA | | 79.254.710-5 | |
| REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO | | R.U.T. | |
| FRANCISCO IZQUIERDO ETCHEBARNE - JOSE TOMAS EDWARDS ALCALDE | | | |
| DIRECCIÓN: Nombre de la vía | | N° | Local/ Of/ Depto |
| ALONSO DE CORDOBA | | 4.355 | - |
| COMUNA | CORREO ELECTRÓNICO | TELÉFONO FIJO | TELÉFONO CELULAR |
| | | | |
| PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL : | SE ACREDITA MEDIANTE <u>ESCRITURA</u> | | |
| | DE FECHA <u>---</u> | | |

4.2 DATOS PROFESIONALES RESPONSABLES

| | | | |
|---|--|----------|-----------|
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTURA(cuando corresponda) | | R.U.T. | |
| LEONARDO VALDES CRUZ | | | |
| Nombre Arquitecto | | R.U.T. | |
| --- | | --- | |
| NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE | | REGISTRO | CATEGORÍA |
| MAURICIO FUENTES PENROZ | | 071-13 | PRIMERA |

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 | 197,82 | DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea) | 31,82 |
| 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) | 1.666,- | - | 1.666,- |
| EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores) | 4.268,7,- | - | 4.268,7,- |



| | | | |
|--|-----------|---|-----------|
| EDIFICADA TOTAL | 5.934,7.- | - | 5.934,7.- |
| SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2) | | | 2.837,3 |
| SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2) | | | 58.741.- |

5.2 NORMAS URBANÍSTICAS

PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO NO SÍ PARCIAL

| NORMAS URBANÍSTICAS | PROYECTADO | PERMITIDO |
|--|--------------|---------------|
| DENSIDAD | 17 VIVIENDAS | 5 VIVIENDA |
| COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso) | - | - |
| COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso) | 0,048 | 0,15 |
| COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD | 0,1 | 0,2 |
| DISTANCIAMIENTOS | 1P4M/2P6M | 1P4M/2P6M |
| RASANTE | 45° | 45° |
| SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | AISLADO | AISLADO |
| ADOSAMIENTO | NO PERMITE | NO PERMITE |
| ANTEJARDIN | 6MT | 6 MT |
| ALTURA EN METROS Y/O PISOS | 2 P/7,5MT | 2 P/7,5MT |
| ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES | 78 | ART. 54 PR CZ |
| ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS | - | - |
| ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR) | - | - |
| ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD | - | - |

DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS SÍ 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).

NO SÍ, especificar ZCH ICH ZOIT OTRO; especificar

MONUMENTO NACIONAL: ZT MH SANTUARIO DE LA NATURALEZA

5.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (*)

CESIÓN APORTE 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) $\frac{31,815}{2000} \times 11 = 0,175 \%$ |
| <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. Solo 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:

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

5.7 INCENTIVOS NORMATIVOS DEL IPT, A LOS QUE SE ACOGE EL ANTEPROYECTO (Art.184 LGUC)

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

5.8 DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE O ACOGERÁ EL PROYECTO

D.F.L.-N°2 de 1959 Conjunto Armónico Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC

Ley N° 19.537 Copropiedad Inmobiliaria Beneficio Fusión Art. 63 LGUC Conj. Viv. Econ. Art. 6.1.8. OGUC Art. 2.4.1. OGUC Inciso Segundo

Art. 6.6.1. OGUC, según resolución N° (V y U) de fecha vigente hasta:

Otro; especificar

5.9 AUTORIZACIONES ESPECIALES LGUC

Art. 121 Art. 122 Art.123 Art.124 Art.55 Art. 59 Bis OTRO, Especificar

5.10 NÚMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO Art 6° letra L - D.S. N° 167 de 2016 MTT

| VIVIENDAS | BODEGAS | OFICINAS | LOCALES COMERCIALES | Otro; especificar N° | TOTAL UNIDADES |
|-----------|---------|----------|---------------------|----------------------|----------------|
| 17 | - | - | - | - | 17 |

Handwritten signature.

| | | | | | | |
|-----------------------------------|----|--|-------------|----------|-------------|----------|
| ESTACIONAMIENTOS para automóviles | 78 | Otros Estacionamientos exigidos (IPT): | Especificar | Cantidad | Especificar | Cantidad |
| ESTACIONAMIENTOS para bicicletas | - | | - | - | - | - |

5.11 PARA ANTEPROYECTOS CONDOMINIO TIPO B

| | | | |
|------------------------------|--------|--------------------------------|----|
| SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO | 60.060 | CANTIDAD DE SITIOS RESULTANTES | 19 |
|------------------------------|--------|--------------------------------|----|

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"/> LOTEÓ |
| <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> OTROS (especificar) | RECEPCIÓN DEFINITIVA DE LOTEÓ | |

7 CLASIFICACIÓN PRELIMINAR DE LA CONSTRUCCIÓN

| CLASIFICACIÓN | m2 | %(*) | VALOR m2 (**) |
|---------------|-----------|-------|---------------|
| B - 2 | 5.934,7.- | 100.- | 346.179.- |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |

(*) 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 | | \$ | 2.157.192.- |
| Monto que correspondiente al | 10 | % | de los Derechos Municipales |
| GIRO INGRESO MUNICIPAL N° | 729251 | FECHA : | 16-mar-2023 |

9 GLOSARIO:

| | | |
|---|---|--|
| D.F.L.: Decreto con Fuerza de Ley | I.P.T. Instrumento de Planificación Territorial | SAG: Servicio Agrícola y Ganadero |
| D.S: Decreto Supremo | LGUC: Ley General de Urbanismo y Construcciones | SEREMI: Secretaría Regional Ministerial |
| EISTU: Estudio de Impacto Sistema Transporte Urbano | MH: Monumento Histórico | SEIM: Sistema de Evaluación de Impacto en Movilidad. |
| GIM: Giro de Ingreso Municipal | MINAGRI: Ministerio de Agricultura | ZCH: Zona de Conservación Histórica |
| ICH: Inmueble de Conservación Histórica | MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo | ZOIT: Zona de Interés Turístico |
| IMIV: Informe de Mitigación de Impacto Vial | MTT: Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones | ZT: Zona Típica |
| INE: Instituto Nacional de Estadísticas | OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones | |

NOTAS: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES)

- ANTEPROYECTO DE EDIFICACION CORRESPONDE A 17 VIVIENDAS; DE LAS CUALES 15 UNIDADES FORMARAN PARTE DE CONDOMINIO TIPO A, Y 2 UNIDADES FORMAN PARTE DEL CONDOMINIO TIPO B.-


 MAGDALENA FRIEDRICHS LAGOS
 Arquitecto revisor



 * SCARLETT SALINAS ALVARADO
 DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)



