

RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE:

CONCHALI

REGIÓN : METROPOLITANA DE SANTIAGO

N° DE RESOLUCIÓN
01/2024
FECHA APROBACIÓN
25-Jul-2024

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° 167/2021 107/2020 07.02.2020 110/2020 10.02.2020 144/2020 de fecha 06.04.2020
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° de fecha
- 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 1 EDIFICIO con destino(s) VIVIENDA ubicado en calle/avenida/camino TENIENTE YAVAR N° 1644, 1658 y 1676 Lote N° manzana localidad /loteo/condominio/sector LO NEGRETE Zona ZM-3 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° 167-2021
- 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 1 AÑO a contar de la fecha de esta resolución, de acuerdo al Artículo N° 1.4.11. de la O.G.U.C.
- 4 Antecedentes del Anteproyecto
- NOMBRE DEL PROYECTO : ANTEPROYECTO EDIFICIO DE VIVIENDAS COLECTIVAS

4.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
INMOBILIARIA RIO DULCE LTDA.		78.708.580-6	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
RODRIGO GONZALEZ ZAVALA		7.625.654-3	
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local/ Of/ Depto
MANUEL MONTT		2165	---
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
PROVIDENCIA	a3@arqandes.cl	----	
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL :		SE ACREDITA MEDIANTE MANDATO ESPECIAL - FIRMADO ANTE NOTARIO	
ANDRES RIEUTORD ALVARADO - 36° NOTARIA DE SANTIAGO		DE FECHA 11-Apr-2019	

4.2 DATOS PROFESIONALES RESPONSABLES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTURA(cuando corresponda)		R.U.T.	
ANDES ARQUITECTOS Y ASOC. LTDA		77.059.511-8	
Nombre Arquitecto		R.U.T.	
VICTOR NADAL DONOSO		13.480.005-4	
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE		REGISTRO	CATEGORÍA

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.	735	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	1926,95
CRECIMIENTO URBANO	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SÍ	explicitar: densificación / extensión) DENSIFICACION
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)	3.157,41	3.858,24	7.015,65
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	8.275,68	2.480,28	10.755,96

EDIFICADA TOTAL	11.433,09	6.338,52	17.771,61
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)			1.445,46
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)			3.445,25

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	2,786	LIBRE	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	0,38	0,40	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0,42	0,60 en 1er y 2do nivel	
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	2,64	2,80 + 30% = 3,64	
DISTANCIAMIENTOS	ART. 2.6.11	O.G.U.C. ART. 2.6.3	
RASANTE	70°	70°	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO	AISLADO-CONTINUO	
ADOSAMIENTO	NO APLICA	2.6.2 OGUC	
ANTEJARDIN	3,55m	3m	
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	8 PISOS, 21,20m	8 PISOS, 28,00m	
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	197	ART. 14 PRC - ART. 2.4.2 OGUC	
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	240	ART. 14 PRC - ART. 2.4.2 OGUC	
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)	---	---	
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	5	2.4.2 OGUC	
DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	<input checked="" type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO	CANTIDAD DESCONTADA 80

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 checked="" type="checkbox"/> NO	<input 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 type="checkbox"/> ZT	<input type="checkbox"/> MH	<input type="checkbox"/> SANTUARIO DE LA NATURALEZA		

5.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (*)

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

(*) 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) $\frac{1.926,95}{2000} \times 11 = 10,598$
<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 : $\frac{\text{Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC}}{\text{Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente existente o previsto en el IPT hasta un máximo de 30 m)}} \times 10.000$
(Art. 2.2.5. Bis OGUC)

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

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 checked="" type="checkbox"/> D.F.L-N°2 de 1959	<input type="checkbox"/> Conjunto Armónico	<input checked="" type="checkbox"/> Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC	<input type="checkbox"/> Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC
<input checked="" type="checkbox"/> Ley N° 19.537 Copropiedad Inmobiliaria	<input checked="" 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.155	<input type="checkbox"/> Art. 59 Bis	<input type="checkbox"/> 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
240					240

ESTACIONAMIENTOS para automóviles	197	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas	240					

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-3	10.755,96	60,5	222.095
B-2	7.015,65	39,5	299.822

(*) 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	\$	6.442.265
Monto que correspondiente al	10	% de los Derechos Municipales
GIRO INGRESO MUNICIPAL N°	675677	FECHA: 26.01.2023

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)

- 1.- El presente anteproyecto aprueba la edificación de 1 Edificio, con destino Vivienda, con una superficie total de 17.771,61 m2, de 8 pisos de altura y 3 subterráneos, proyectado en un predio de 3.445,25 m2. Ubicada en Teniente Yavar N°1644-1658-1676, con numero de ROL 2354-11, 2354-13, 2354-14.
- 2.- El proyecto se acoge descuento de est. vehicular por incentivo de bicicletas Art. transitorio D.S 109 - D. O. 04.06.2015, proyectando 197 est. en total, de los cuales: 160 para vivienda; 36 visitas; 240 bicicletas (Reduce 80 est).
- 3.- Presenta certificado de homologación de vías ORD. N°1602/689/2022 de fecha 18.08.2022.
- 4.- El presente anteproyecto no autoriza Demolición, Excavación, Socialzado, Entibaciones, Instalación de Faenas, Instalación de Grúas ni Ocupación Temporal de Bien Nacional de Uso Público. Las autorizaciones deberán ser tramitadas ante las entidades correspondientes, previo al inicio de las mismas.
- 5.- El presente anteproyecto no exime del cumplimiento de lo establecido en la Ley 19.300 de Bases Generales del Medioambiente al momento de solicitar la aprobación del Permiso de Edificación respectivo.
- 6.- El destino aprobado del presente anteproyecto corresponde a 240 unidades habitacionales con destino vivienda..
- 7.- Cualquier alteración a las condiciones prediales aprobadas en este anteproyecto invalidarán el mismo.
- 8.- Al momento de solicitar el respectivo Permiso de Edificación deberá aprobar proyecto de Reposición de Vereda visado por Asesoría Urbana de la Municipalidad de CONCHALI, por la ejecución de las obras de construcción; según Art 2.2.3 y 5.2.2 de la OGUC. Dicho proyecto visado por Asesoría Urbana deberá ser recibido por Serviu RM previo a la solicitud de Recepción Definitiva, a fin de verificar su posterior implementación con antelación a la Recepción Definitiva de Obras de Edificación.
- 9.- Art 1.2.4 OGUC "El proyectista será responsable respecto de los cálculos de superficie edificada, de los coeficientes de constructibilidad y de ocupación del suelo, porcentajes y demás antecedentes declarados, cuyo cálculo no corresponderá verificar a las Direcciones de Obras Municipales", son de exclusiva responsabilidad del Arquitecto Proyectista de acuerdo a la DDU 264, numeral 2, letra A y C, y numeral 3.
- 10.- Al momento del ingreso del Permiso de Edificación deberá incorporar la totalidad de los antecedentes que permitan la verificación de la Clasificación de las Construcciones, de acuerdo a lo señalado en la DDU 184.



TIMBRE

CARLOS JIMENEZ VILLAR
DIRECTOR DE ORBAS MUNICIPALES (S)