

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS
DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE QUILPUÉ

N°	0071/2016
Fecha	22.01.2016
ROL S.I.I.	492-1

Zona Urbana	X	Zona Rural	
Zona Ext.Urb			

1.- IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD

A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE		Cumming	
LOTEO		MANZANA	
ROL S.I.I. N°	492-1	LE HA SIDO ASIGNADO EL N°	1039

2.- INSTRUMENTO DE PLANIFICACION TERRITORIAL APLICABLE

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILPUÉ	FECHA	30.04.1971
PREMVAL	FECHA	02.04.2014

3.- DECLARATORIA DE POSTERGACIÓN DE PERMISO (Art. 117 LGUC)

(No aplicable)

4.- Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5.1.15 O.G.U.C.)

SI		NO	X
----	--	----	----------

5.- NORMAS URBANISTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)**5.1 USOS DE SUELO**

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO	"Habitacional A"
USOS DE SUELO PERMITIDOS	<i>según hoja adjunta</i>
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA (m2)	
160	Habit. B, C; Equip. Barrios; Mixta Industrial (solo p/destino habitacional)
200	Zona ZE-1
250	Zonas G1 y H1
300	Centro Urbano; Habit. D; Zona ZEU 7
375	Habit. A
400	Zona Equip. Industrial; Mixta Industrial (destino industrial)
500	Zona F
1,000	Zonas G2, G3 e Industrial
DENSIDAD DENSIDAD NETA MÁXIMA (Hab/Há)	
100	Zona F
150	Zonas G2 y G3
160	Zona ZEU 7 (en ésta zona se considera dens. Bruta)
200	Zona D
250	Zona C; Zona ZE-1 (en ésta zona se considera dens. Bruta)
300	Zona G1 Área de Excepción (Ver Anexo Cuadro N°7)
500	Zonas B, H1, Mixta Industrial (destino vivienda)
750	Zonas A y G1
1,000	Centro Urbano (sobre placa comercial); Equip. Barrios
ALTURA MÁXIMA EDIFICACION (m.)	
6.00	Placa comercial Centro Urbano
7.00	Zona F
12.00 o 4 p.	Zona ZEU 7
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	
Aislado	Zona Industrial, sobre placas en Centro Urbano y Zona ZEU 7
Continuo	Obligatorio en Placa Centro Urbano
Pareado	Permitido en restantes zonas de acuerdo a OGUC
COEFICIENTES DE CONSTRUCTIBILIDAD	
0.42	Zona D
0.48	Zona F
0.5	Zonas G2 y G3
0.6	Zonas C y H1
1.00	Centro Urbano (sector placa comercial)
1.2	Zonas B, G1, Mixta Industrial y ZEU 7
1.4	Centro Urbano (sobre placa)
1.5	Zona ZE-1
1.8	Zonas A
2.4	Equip. Industrial y Equipamiento de Barrios
Art. 15 del P.R.C.: en los predios esquina de las zonas habitacionales (excepto Centro Urbano) se aumentará en un 10% el coeficiente de constructibilidad	

PORCENTAJES DE OCUPACIÓN DE SUELO (%)			
20	Zonas G2 y G3		
30	Zona D		
40	Zona ZEU 7 (p/uso residencial)		
48	Zona F		
60	Zonas A, B, C, G1, H1, Mixta Industrial, Equip. de Barrios y ZEU7 (no residenc.)		
75	Zona ZE-1		
100	Centro Urbano (placa comercial)		
RASANTES			
45°	Zona F		
S/exigencia	Centro Urbano (placa comercial)		
OGUC	Resto zonas		
ADOSAMIENTOS	Según OGUC (salvo en Zonas donde no se permiten)		
DISTANCIAMIENTOS A DESLINDES			
Centro Urbano	Sobre la placa comercial el volumen deberá distanciarse 1m.por cada 3m de altura, desde un mínimo de 3m.		
Zona Industrial	1m. por cada 3m. de altura desde un mínimo de 3m.		
Equip. Zona Ind.	" " " " " " " " " " " "		
Resto	Según OGUC		
CIERROS			
Altura máxima	1.80m		
Transparencia	100 % hasta 5m. desde las esquinas; 50% mínimo en el resto		
Ochavos	4m. según detalle en hoja adjunta		
CESIONES	Según arts. 2.2.4. y 2.2.5. de la OGUC		
ESTACIONAMIENTOS	En hoja adjunta (ANEXO 2)		
AREA DE RIESGO O PROTECCION			
SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>
ANTEJARDINES	(en hoja adjunta ANEXO 3)		

5.2 LINEAS OFICIALES

Por calle	Esmeralda
Distancia entre Líneas Oficiales	16,00 metros
Distancia Línea Of. a eje calzada	sin antecedente

Por calle	Cumming
Distancia entre Líneas Oficiales	16,00 metros
Distancia Línea Of. a eje calzada	sin antecedente

Por calle	
Distancia entre Líneas Oficiales	
Distancia Línea Of. a eje calzada	

Por calle	
Distancia entre Líneas Oficiales	
Distancia Línea Of. a eje calzada	

5.3 AFECTACION A UTILIDAD PÚBLICA

La propiedad se encuentra afecta a Declaratoria de Utilidad Pública (Art. 59)			
NO	<input checked="" type="checkbox"/>		
SI	<input type="checkbox"/>		
			VÍA
Por destino		Por vialidad	Ensanche
			Apertura

Otras consideraciones

Las líneas OFICIALES de cierre son otorgadas en las líneas desarrolladas en los respectivos deslindes del terreno con las vías públicas y cierros existentes;
En la esquina deben construir un OCHAVO transparente de CUATRO metros según el plano adjunto;
Área de RIESGO es el cauce de aguas lluvias existente.



 DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
 Firma y timbre

Normas de Edificación CUADRO Nº 2	A Habitacional A	A
-----------------------------------------	---------------------	----------

CIERROS	A la calle		Al vecino	
	Transparencia	Altura (en metros)	Transparencia	Altura
	50%	1,80	-----	-----

CONDICIONES PREDIALES	Superficie Predial Mínima	Antejardín (en metros)		
	375 m2	Vías Estructurantes	Calles	Pasajes
		5,00	3,00	2,00
	Densidad Neta Máx. Hab/há	Estacionamientos Mínimos		
	750	Equipamiento	Habitacional	
		1 c/100 m2 a partir de 400 m2	1 por cada vivienda	
	Sistema de Agrupamiento	Ochavos en la Línea Oficial (en metros)		
PAREADO	 AISLADO	4,00		

ENVOLVENTE VOLUMÉTRICA	Alturas Máximas de Edificación (en metros)		Rasante
	OGUC		Art. 2.6.3 OGUC
	Adosamientos	Distanciamientos a Deslindes	
	OGUC	OGUC	

SUPERFICIE EDIFICABLE	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de Suelo Máximo
	1.8	60%

I.- PLAN REGULADOR COMUNAL

- Art. 15 : En los predios esquina de las zonas habitacionales, se aumenta en un 10% el coeficiente de constructibilidad.
- Art. 23 : La faja destinada a antejardín no podrá ser ocupada con construcciones en volado sobre el nivel de la solera y con construcciones a nivel de subsuelo. (Decreto Nº 31-5 D.O. 20.09.94)

USOS PERMITIDOS:

VIALIDAD	FUENTES DE SODA	SERVICIOS PUBLICOS
VIVIENDA	LOCALES COMERCIALES	SERVICIOS PROFESIONALES
CONSULTORIOS	FERIAS	CLINICAS
ESCUELAS BÁSICAS	CORREOS	TEATROS
PARVULARIOS	LAVANDERÍAS	CINES
RETENES	PELUQUERÍAS	RESTAURANTES
CAPILLAS	GASFITERÍAS	HOSTERÍAS
BIBLIOTECAS	COSTURERÍAS - MODAS	RESIDENCIALES
JUNTAS DE VECINOS	JARDINES DE PLANTAS	HOTELES
CENTROS DE MADRES	TALLERES PEQUEÑOS	SERVICIOS DE LA ADMINIST. PUBLICA
CULTO	EDUCACION	SERVICIOS ARTES INOFENS.
CENTROS SOCIALES	SEGURIDAD	POSTAS
PLAZAS	DISCOTECAS	PISCINAS
JARDINES	CULTURA	GRANDES TIENDAS
CANCHAS DEPORTIVAS	ORGANIZACIONES COMUNITARIAS	GIMNASIO
JUEGOS ELECTRONICOS	ÁREAS VERDES	MUSEOS
BARES	COMERCIO MINORISTA	CLUBES SOCIALES

II.- ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES (Art. 2.1.25)

El Uso Residencial incluye HOGARES DE ACOGIDA

En los conjuntos de viviendas o edificios colectivos se admitirá como parte del uso de suelo residencial el funcionamiento de (uso preferente de los residentes, mientras no requieran patente) locales destinados a:

LAVANDERÍA	GIMNASIO	GUARDERÍA INFANTIL O SIMILARES
PISCINA		

Art. 2.1.26: Las viviendas podrán consultar el funcionamiento de pequeños comercios, industrias artesanales o ejercicio de una actividad profesional, en tanto su principal destino subsista como habitacional.-

Cuando las actividades complementarias a la vivienda sobrepasen la mitad de la superficie edificada de la misma, dichas actividades deberán cumplir con los usos de suelo establecidos en el P.R.C.

III.- LEY N ° 19.749 DE MICROEMPRESAS FAMILIARES.-

El Reglamento de la ley dispone lo siguiente:

Art. 2º: La microempresa familiar es una empresa perteneciente a una o mas personas naturales que residan en la casa habitación, que puede desarrollar labores profesionales, oficios, industria, artesanía o cualquier otra actividad lícita, ya sea de prestación de servicios o de producción de bienes, **excluidas aquellas peligrosas, contaminantes o molestas**, y que reúne los siguientes requisitos:

- a) Que la actividad económica que constituya su giro se ejerza en la casa habitación familiar;
- b) Que en la microempresa familiar no trabajen mas de 5 trabajadores extraños a la familia; y
- c) Que los activos productivos de la microempresa familiar, sin considerar el valor del inmueble en que funciona, no excedan las 1.000 U.F.

Art. 4º: **Para otorgar la patente y/o la autorización para funcionar en la casa habitación familiar, la Municipalidad no considerará las limitaciones relativas a la zonificación comercial o industrial que contemplan las respectivas ordenanzas municipales ni las autorizaciones que previamente deben otorgar las autoridades sanitarias u otras que contemplan las leyes y que afecten a dicho inmueble, excepto las limitaciones o autorizaciones dispuestas en el D.S. N° 977 de 1997, del Ministerio de Salud, que aprobó el Reglamento Sanitario de Alimentos.-**

DIRECCION DE OBRAS
UNIDAD REVISORA DE PROYECTOS

INFORMACIONES PREVIAS: ANEXO 3

NORMAS SOBRE ANTEJARDINES

En conformidad a lo dispuesto en el Plan Regulador Comunal de Quilpúe, aprobado mediante Decreto MINVU N° 270 de fecha 30.04.71, y sus modificaciones posteriores, las normas vigentes sobre antejardines son las siguientes:

1.- ANTEJARDINES DE 15.00 m.

Todos los predios ubicados en la Zona de Industria Molesta que enfrentan el Troncal Central Urbano;

2.- ANTEJARDINES DE 5.00 m.

- 2.1: Todos los predios que enfrentan el Troncal Central Urbano, ubicados en las zonas habitacionales A, B, C, D, G1, G2, H-1 y Mixta Industrial;
- 2.2: Todos los predios de la zona habitacional D, que enfrenten vías estructurantes (Freire, Quinto Centenario y Baden Powell);
- 2.3: Todos los predios ubicados en Zona de Industria Molesta que no enfrenten el Troncal Central Urbano;
- 2.4: Todos los predios de la Zona Centro Urbano que enfrentan el Troncal Central Urbano, ubicados en su costado Sur;
- 2.5: Todos los predios con frente a la Avda. V Centenario (Zonas C y D);
- 2.6: Todos los predios ubicados en la Zona F ;
- 2.7: Todos los predios ubicados en Zona Mixta Industrial destinados a Industria, bodegas o artesanía;

3.- ANTEJARDINES DE 3.00 m.

- 3.1: Zonas A, B, C y D (con las excepciones indicadas en 2.1, 2.2 y 2.5); G1, G2 y H1 (con las excepciones indicadas en 2.1), G3 y V2;
- 3.2: Zona Mixta Industrial: los predios que no enfrenten el Troncal Central y que sean destinados a uso habitacional.-

4.- ANTEJARDINES DE 2.00 m.

- 4.1 Todos los pasajes.-

5.- SIN ANTEJARDIN

5.- Los predios ubicados en Zona de Centro Urbano, con excepción de los indicados en 2.4 (Art. 23 : La placa comercial deberá emplazarse en la línea oficial y será de frente continuo).-

6.- ANTEJARDIN OPTATIVO

6.- Manzana 307: Art. 23: “ En esta área la placa comercial podrá emplazarse en la línea oficial de cierre”

7.- SIN EXIGENCIAS

7.- Zonas ZE-1 y ZV-1 = a determinar en planos de loteo.-

8.- DECRETO N° 31-5 D.O. 20.09.1994

ART. 23.-

“LA FAJA DESTINADA A ANTEJARDIN NO PODRÁ SER OCUPADA CON CONSTRUCCIONES EN VOLADO SOBRE EL NIVEL DE LA SOLERA Y CON CONSTRUCCIONES A NIVEL DE SUBSUELO.”