



CERTIFICADOS DE INFORMACIONES PREVIAS
DIA PROYECTO
“EDIFICIO PAJARITOS”



CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE:
MAIPU



REGION: **METROPOLITANA**

☒ URBANO ☐ RURAL

EL PRESENTE CERTIFICADO SE EMITE EN CUMPLIMIENTO A LAS INSTRUCCIONES EMANADAS POR LA SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO, CONTENIDAS EN SU ORD N° 3770 DE FECHA 08-09-2017, REFERIDAS A LA CORRECTA EMISION DE LOS CERTIFICADOS DE INFORMACIONES PREVIAS, EN CONCORDANCIA AL DICTAMEN DE LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA N° 23.458 DE FECHA 27-06-2017 Y DECRETO ALCALDICIO N°2358 DE FECHA 16.08.2017.

CERTIFICADO N°
006378
FECHA
30 NOV. 2017
SOLICITUD N°
6511
FECHA
28.11.2017

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD (CERTIFICADO DE NÚMERO)

A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE		LOS PAJARITOS	
LOTEO		MANZANA	LOTE
ROL S.I.I. N°	2210 - 1	LE HA SIDO ASIGNADO EL N°	
		4600	

2. INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S)

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO	---	FECHA	---
PLAN REGULADOR COMUNAL	PRC de Maipú.	FECHA	D.O. 13/11/2004
	Modificación N° 1		D.O. 05/06/2007
	Modificación N° 2		D.O. 10/11/2012
PLAN SECCIONAL	---	FECHA	---
PLANO SECCIONAL	---	FECHA	---
ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO			
<input checked="" type="checkbox"/> URBANA	<input type="checkbox"/> EXTENSION URBANA	<input type="checkbox"/> RURAL	

3. DECLARATORIA DE POSTERGACION DE PERMISO (Art. 117 LGUC)

PLAZO DE VIGENCIA	---
DECRETO RESOLUCION N°	---
FECHA	---

4. Deberé acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5.1.15. O.G.U.C.)	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
---	--	-----------------------------

5. NORMAS URBANISTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)

5.1 USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE ENPLAZA EL TERRENO		ZH-8		
USOS DE SUELOS PERMITIDOS:				
Según Anexo Normas Urbanísticas del Plan Regulador Comunal Maipú en hoja Anexa Nº 2, adjunta al presente documento.				
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	DENSIDAD MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA EDIF.	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	
Según destino. Ver hoja Anexa Nº 2.	Según destino. Ver hoja Anexa Nº 2	Según destino. Ver hoja Anexa Nº 2	Según destino. Ver hoja Anexa Nº 2	
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	RASANTE	NIVEL DE APLICACIÓN
Según destino. Ver hoja Anexa Nº 2	Según destino. Ver hoja Anexa Nº 2	Según destino. Ver hoja Anexa Nº 2	70°	Art. 2.6.3 OGUC.
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CERROS		OCHAVOS
Art. 2.6.2 OGUC para Vivienda.	OGUC para Vivienda	ALTURA	% TRANSPARENCIA	Art. 15° y 52° PRC.
No se admite para vivienda multifamiliar y Equipamiento en todas las escalas.	5,00 para Vivienda multifamiliar y equipamiento en todas sus escalas.	2,00 Art. 15 PRC.	50% (mín) Art. 15 PRC.	Art. 2.5.3 al Art. 2.5.7 de la OGUC.



CESIONES Proporción frente y fondo superficies a ceder para áreas verdes (Art. 2.25. N° 2 O.G.U.C.)				---
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS				
Según artículos 18 y 20 al 24 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal, las cuales son complementarias al Capítulo 7.1 del PRMS, que norma la infraestructura de transporte en el Área Metropolitana. Para los aspectos no contemplados en la normativa señalada, se aplicará lo establecido en el Capítulo 4 del Título 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.				
AREA DE RIESGO	AREA DE PROTECCION	ZONA O INMUEBLE DE CONSERVACION HISTORICA	ZONA TÍPICA O MONUMENTO NACIONAL	
<input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR)	<input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR)	<input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR)	<input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR)	
<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> NO	

5.2 LINEAS OFICIALES

POR CALLE			TIPO DE VIA	
SANTA ELENA			TRONCAL	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	60,00 mts.	ANTEJARDÍN	Según norma zona
	DISTANCIA L.O. A EJE VIA	30,00 mts.	CALZADAS	Según perfil

POR CALLE			TIPO DE VIA	
LOS PAJARITOS			TRONCAL	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	74,00 mts.	ANTEJARDÍN	Según norma zona
	DISTANCIA L.O. A EJE VIA	37,00 mts.	CALZADAS	Según perfil

POR CALLE			TIPO DE VIA	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.		ANTEJARDÍN	
	DISTANCIA L.O. A EJE VIA		CALZADAS	

5.3 AFECTACION A UTILIDAD PUBLICA

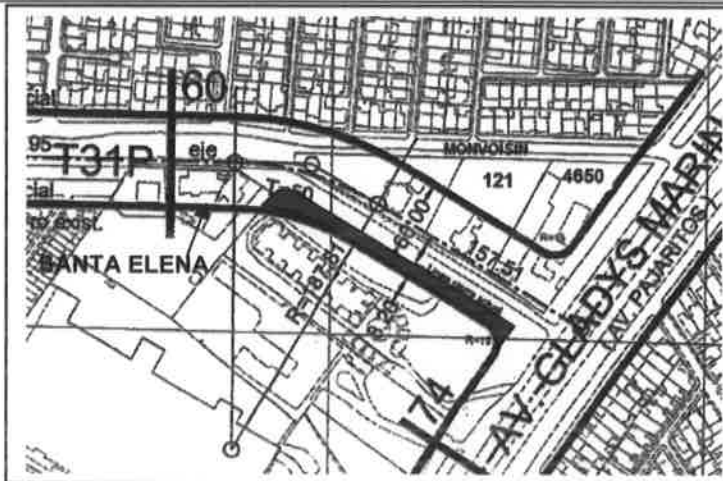
LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (Art. 89)				<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
PARQUE	<input type="checkbox"/>	VIALIDAD	<input checked="" type="checkbox"/>	ENSANCHE	<input checked="" type="checkbox"/>
				APERTURA	<input type="checkbox"/>

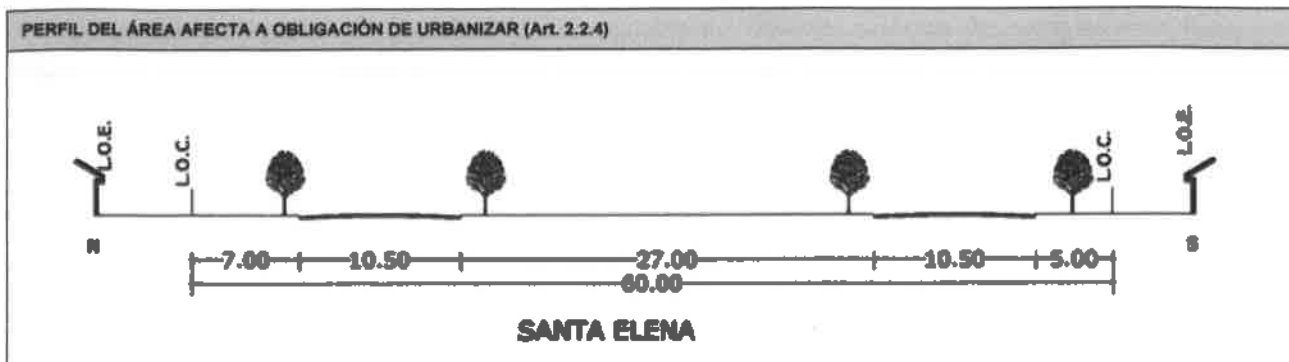
DE LAS SIGUIENTES VIAS:

- SANTA ELENA

GRAFICACION DEL AREA AFECTA A UTILIDAD PUBLICA CON INDICACION DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES (parque / vialidad)

AREA AFECTA:

174,00 m x 8,20m = 1.426,80 m² aproximado.



OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ÁREAS AFECTAS A DECLARATORIA (Art. 134° LGUC)

<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentación
<input checked="" type="checkbox"/>	Agua Potable
<input checked="" type="checkbox"/>	Alcantarillado y Aguas Servidas
<input checked="" type="checkbox"/>	Evacuación de Aguas Lluvias
<input checked="" type="checkbox"/>	Electricidad y/o Alumbrado Público
<input type="checkbox"/>	Gas
<input type="checkbox"/>	Telecomunicaciones
<input checked="" type="checkbox"/>	Plantaciones y obras de ornato
<input type="checkbox"/>	Obras de defensa del terreno
<input type="checkbox"/>	Otros: (especificar)

6.- CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN

ESTADO DE LA URBANIZACIÓN:	EJECUTADA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	RECIBIDA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	GARANTIZADA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
-----------------------------------	------------------	-----------------------------	--	-----------------	-----------------------------	--	--------------------	-----------------------------	--

7.- DOCUMENTOS ADJUNTOS

<input checked="" type="checkbox"/> PLANO DE CATASTRO (en hoja anexa N°1)	<input checked="" type="checkbox"/> PERFILES DE CALLES (en hoja anexa N°1)	<input checked="" type="checkbox"/> ANEXO NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN REGULADOR COMUNAL MAIPÚ (en hoja anexa N°2)
--	---	--

NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente Instrumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanísticas aplicables al predio.

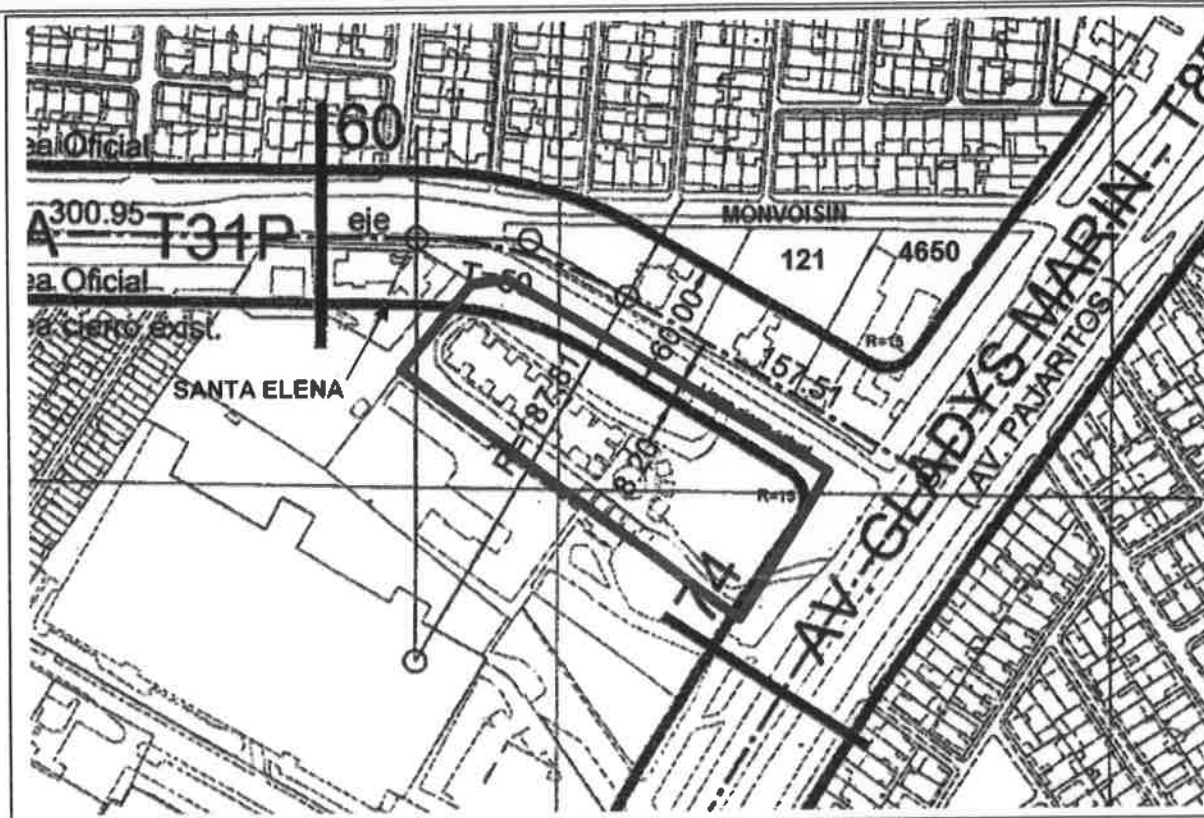
8.- PAGO DE DERECHOS				\$ 18.677 - ✓
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N°9 L.G.U.C.)	N°	—	FECHA	—
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL	N°	98950546 ✓	FECHA	28.11.2017 ✓



GERMAN LINO ARCE MENESES
INGENIERO CONSTRUCTOR-CONSTRUCTOR CIVIL
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE MAIPÚ

PLANO DE CATASTRO:

SEGÚN ORD. Nº 2243 DE FECHA 23.05.2011.

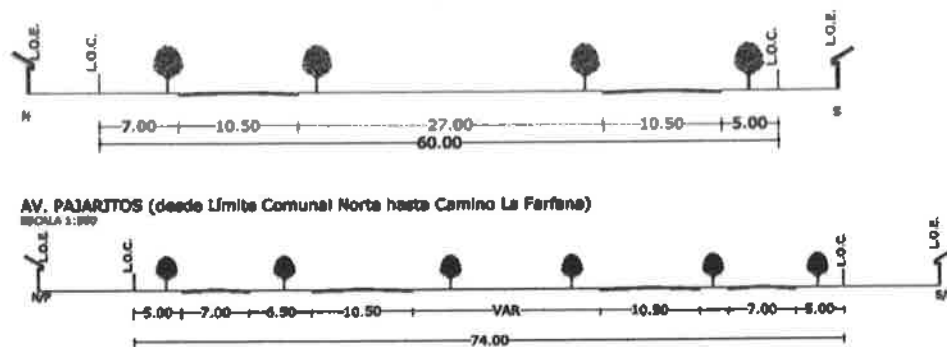


GRAFICA DE ACUERDO A PLANO Nº RM-PRMS11-07 COMPLEMENTARIO A ORD. Nº 2243 DE FECHA 23.05.2011 EMITIDO POR SEREMI - MINVU.

PERFILES DE CALLES:

SEGÚN PRC.

SANTA ELENA



ANEXO NORMAS URBANISTICAS PRC MAIPÚ.

ZONA ZH-8 ARTÍCULO 34 de la ORDENANZA LOCAL DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE MAIPÚ, D.O. 13.11.2004 Y SUS MODIFICACIONES.
MODIFICACIÓN N° 1, D.O. 05.08.2007; MODIFICACIÓN N° 3, D.O. 09.11.2009; MODIFICACIÓN N° 2, D.O. 10.11.2012.I. MUNICIPALIDAD DE MAIPÚ
Dirección de Obras Municipales

ZH ZONAS DE USO PREFERENTE VIVIENDA CON EQUIPAMIENTO

ZH-8 Habitacional 8 (Corredores de Densidad Alta: Av. Américo Vespucio y Av. Pajaritos)

	USOS DE SUELO		CLASES	PERMITIDO (SI / NO)	Condiciones especiales
1	Residencial	1.1	Vivienda	SI	---
		1.2	hospedaje	SI	Moteles se ubicarán sólo frente a Av. Pajaritos.
2	Equipamiento	2.1	Científico	SI	Todas las escalas.
		2.2	Comercio	SI	Todas las escalas. Se prohíbe distribución y venta de carbón y leña.
		2.3	Culto	SI	Todas las escalas.
		2.4	Cultura	SI	Todas las escalas.
		2.5	Deporte	SI	Todas las escalas.
		2.6	Educación	SI	Todas las escalas.
		2.7	Esparcimiento	SI	Todas las escalas.
		2.8	Salud	SI	Todas las escalas. Se prohíbe cementerio y crematorios.
		2.9	Seguridad	SI	Todas las escalas. Se prohíbe cárceles, centros de detención y recintos militares.
		2.10	Servicios	SI	Todas las escalas. Servicios artesanales. Se prohíbe taller de pinturas y desabolladuras y taller de vulcanización
3	Actividades productivas	2.11	Social	SI	Todas las escalas.
		3.1	Inofensivas	NO	---
		3.2	Molestas	NO	---
4	Infraestructura	3.3	peligrosas	NO	---
		4.1	Transporte	SI	Solo se permite en vías de 15 o mas metros.
		4.2	Sanitaria	NO	---
5	Espacio publico	4.3	Energética	NO	---
		5.1	Símbota vial	SI	---
		5.2	Plazas y áreas verdes.	SI	---
6	Área verde		parques, plazas y áreas libres destinados a área verde.	SI	---

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN

Condiciones de edificación	Vivienda unifamiliar	Equipamiento todas sus escalas	Vivienda multifamiliar
Superficie predial mínima (m²)	200	1000	1500
Coefficiente ocupación de suelo máximo	0,6	0,7	0,35
Coefficiente ocupación pisos superiores máx.	0,6	0,7	0,35
Coefficiente de constructibilidad máximo	0,8	2,5	3,0
Coefficiente de área libre mínimo	-	0,1	0,25
Altura de edificación máxima (m)	9	Libre según resantes	Libre según resantes
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado	Todos	Aislado
Resante	70°		
Distanciamiento a medianeros (m)	OGUC	5	5
Adosamiento máximo	OGUC	No	No
Antejardín mínimo (m)	3	5	8
	5 (vía 15m y más)		
Densidad bruta máxima (hab/há)	150	-	900

ANEXO NORMAS URBANISTICAS COMPLEMENTARIAS MODIFICACIÓN AL P.R.C MAIPÚ N° 2, D.O. 10.11.2012.

La aplicación de las condiciones urbanísticas, debe considerar las últimas modificaciones al P.R.C. de Maipú:

- Aplicación complementaria para los ochavos en terrenos esquina: Artículo 52° PRC. Maipú.
- Aplicación de zonificación y normas específicas para subterráneos (sobre usos y construcciones): Artículo 49° PRC. Maipú.
- Aplicación de zonificación y normas específicas para instalaciones de telecomunicaciones: Artículo 50° PRC. Maipú.



**ESTUDIO DE CABIDA
(AVANCE INICIAL)**

Contenidos

- A. Localización del Predio
- B. Marco Regulatorio General
- C. Individualización General de la propiedad
- D. Requerimientos Normativos
- E. Cortes Esquemáticos Iniciales de la Envolvente Teórica
- F. Consideraciones Generales

A. Localización del Predio



Fuentes: Imágenes editadas Catastro SII - googlemaps

B. Marco Regulatorio General

- Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Plan Regulador Metropolitano de Santiago.
- Plan Regulador Comunal de Maipú.
- Reglamentos y exigencias técnicas de las diferentes empresas, direcciones y compañías que digan relación con las instalaciones y otros.
- Otros pertinentes.

C. Individualización General de la propiedad

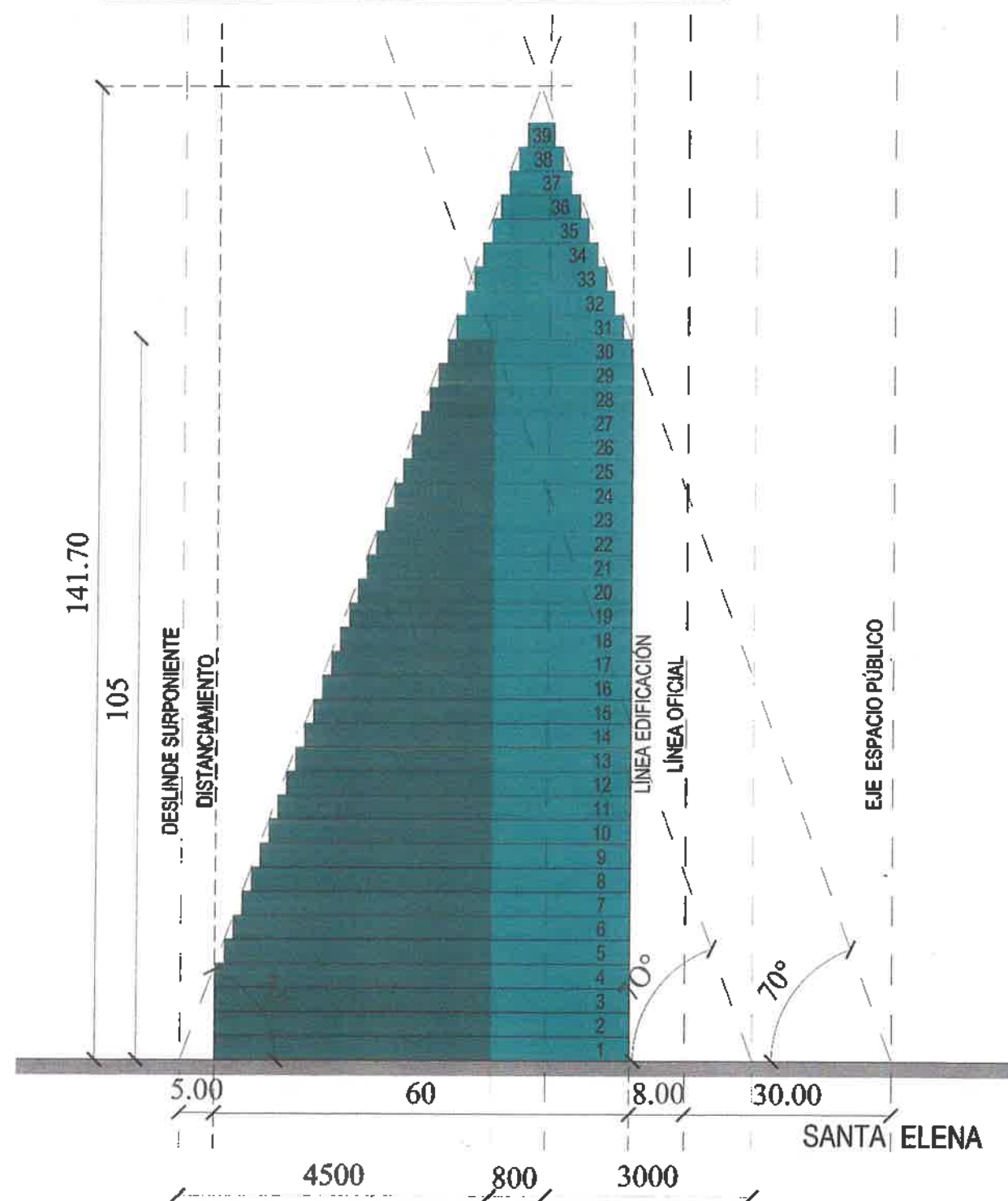
INDIVIDUALIZACIÓN PREDIO	
CALLE	LOS PAJARITOS
NÚMERO ASIGNADO	4.600
COMUNA	MAIPÚ
PROVINCIA	SANTIAGO
REGIÓN	METROPOLITANA
ROL	2210 - 1
INSCRIPCIÓN C.B.R.	S/INFORMACIÓN
PROPIETARIO	S/INFORMACIÓN
RUT	S/INFORMACIÓN
AVALÚO FISCAL PREDIO	\$654.316.124
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES PREDIO	S/INFORMACIÓN

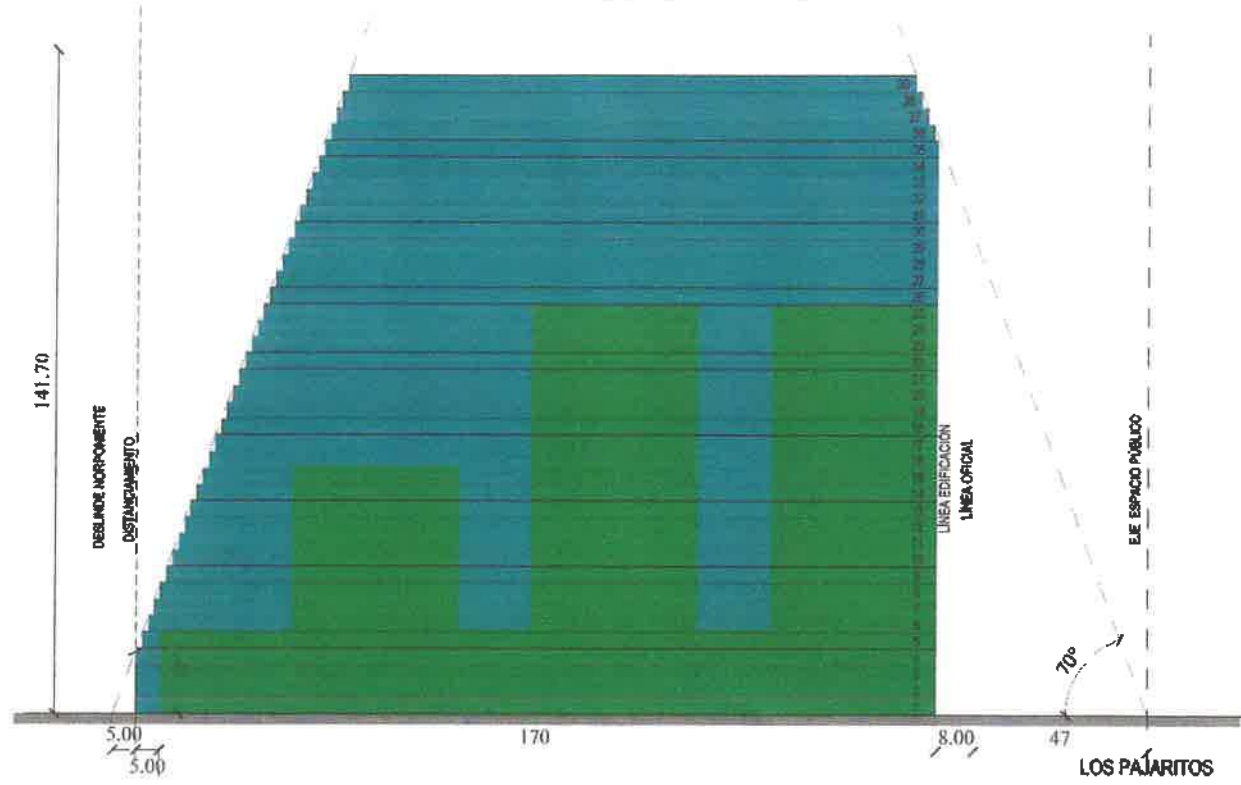
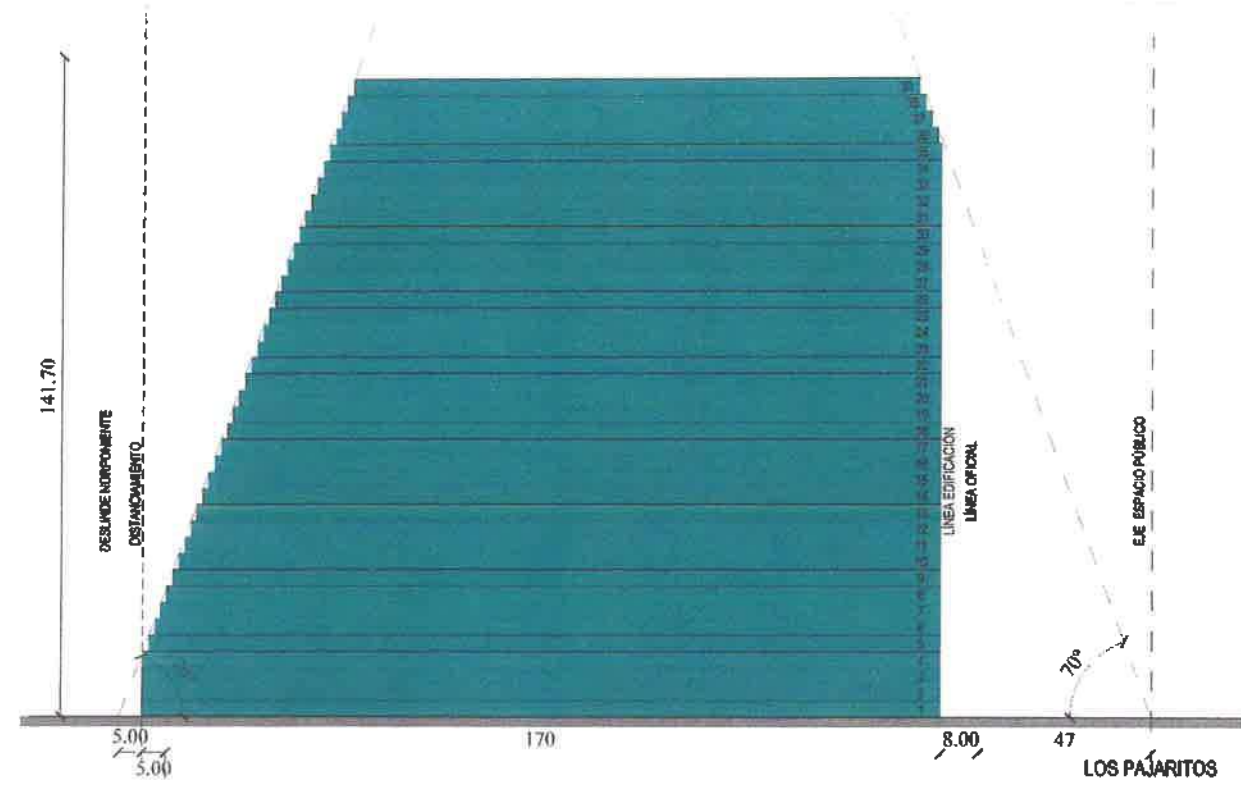
ANTECEDENTES	
LOTEO	-
PLANO	PRCM / D.N° 6383 05.11.2004 D.O. 13.11.2004 Y MODIF. RM-PRMS 11-07 COMPLEMENTARIO ORD. N° 2243 23.05.2011 SEREMI MINVU
MANZANA	-
LOTE	-
TIPO PREDIO	URBANO
SUPERFICIE PREDIAL APROX. (CONFIRMAR)	14.611,41
DESLINDE NOR-PONIENTE APROX. (CONFIRMAR)	53,00
DESLINDE SUR-PONIENTE APROX. (CONFIRMAR)	185,96
DESLINDE NOR-ORIENTE APROX. (CONFIRMAR)	183,30
DESLINDE SUR-ORIENTE APROX. (CONFIRMAR)	73,16
1) TIPO VÍA QUE ENFRENTA PAJARITOS	TRONCAL (PRCM / O.G.U.C)
ANCHO PERFIL OFICIAL ESPACIO PÚBLICO	74 M.
ANCHO CALZADA	S/PERFIL 7.00-10.50- BANDEJÓN - 10.50- 7.00 M.
ANTEJARDÍN	5 M. = EQUIPAMIENTO 8 M. = VIVIENDA MULTIFAMILIAR
DISTANCIA EJE VÍA	37 M.
ACERA	5 M.
2) TIPO VÍA QUE ENFRENTA SANTA ELENA	TRONCAL (PRCM / O.G.U.C)
ANCHO PERFIL OFICIAL ESPACIO PÚBLICO	60 M.
ANCHO CALZADA	S/PERFIL 10.50- BANDEJÓN - 10.50 M.
ANTEJARDÍN	5 M. = EQUIPAMIENTO 8 M. = VIVIENDA MULTIFAMILIAR
DISTANCIA EJE VÍA	30 M.
ACERA	5 M.
AFECTACIÓN UTILIDAD PÚBLICA	SI
TIPO	ENSANCHE VIAL
SUPERFICIE AFECTA	1426,80 APROX. SANTA ELENA
URBANIZACIÓN	SI
ZONA DE RESTRICCIÓN Y DE RIESGO	NO
ÁREA DE PROTECCIÓN	NO
ZONA Y/O INMB. CONSERVACIÓN HISTÓRICA	NO
MONUMENTO NACIONAL	NO
ZONA RENOVACIÓN URBANA	NO
OTROS	COLINDA CON INMUEBLE CONSERVACIÓN HISTÓRICA Casona y Parque del Colegio Internacional El Alba Avenida Pajaritos N°4550
RESUMEN SUPERFICIE LOTES	SUPERFICIE M2 APROX. (CONFIRMAR)
LOTE 1 ROL: 2210-1	14.611,41
AFECTACIÓN UTILIDAD PÚBLICA SANTA ELENA	-1.426,80
AFECTACIÓN UTILIDAD PÚBLICA LOS PAJARITOS	-4.273,61
TOTAL SUPERFICIE NETA	8.911,00

D. Requerimientos Normativos

REQUERIMIENTOS NORMATIVOS	PERMITIDO VIVIENDA MULTIFAMILIAR	PERMITIDO EQUIPAMIENTO COMERCIO - OFICINAS
ZONA EDIFICACIÓN PRCM	ZH-8 HABITACIONAL 8 Corredores de Densidad Alta	ZH-8 HABITACIONAL 8 Corredores de Densidad Alta
ZONA USO DE SUELO PRCM	ZH-8 HABITACIONAL 8 Corredores de Densidad Alta	ZH-8 HABITACIONAL 8 Corredores de Densidad Alta
SISTEMA AGRUPAMIENTO	AISLADO	AISLADO - CONTINUO
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	1500 M2	1000 M2
COEFICIENTE OCUPACIÓN SUELO	0,35	0,70
M2 OCUPACIÓN SUELO	3.118,85	6.237,70
COEFICIENTE CONSTRUCTIBILIDAD	3,00	2,50
M2 COEFICIENTE CONSTRUCTIBILIDAD	26.733,00	22.277,50
CONJUNTO ARMÓNICO ART. 2.6.4 CONDICIÓN DIMENSIÓN V/O USO ART. 2.6.5 AUMENTO 50% CONSTRUCTIBILIDAD	4,50	3,75
AUMENTO M2 CONJUNTO ARMÓNICO	40.144,50	34.415,25
CONSTRUCTIBILIDAD PISOS SUPERIORES	0,35	0,70
M2 PISOS SUPERIORES	3.118,85	6.237,70
M2 SUBTERRÁNEOS ESTACIONAMIENTOS ART. 5.1.12 OGUC	NO SE CONTABILIZA EN CONSTRUCTIBILIDAD	NO SE CONTABILIZA EN CONSTRUCTIBILIDAD
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	LÍMITE SEGÚN RASANTE	LÍMITE SEGÚN RASANTE
N° PISOS	RESULTADO APLICACIÓN DE RASANTES Y CONSTRUCTIBILIDAD, OCUP. PISOS SUPERIORES	RESULTADO APLICACIÓN DE RASANTES Y CONSTRUCTIBILIDAD, OCUP. PISOS SUPERIORES
ALTURA PISOS	3,50 (OGUC)	3,50 (OGUC)
DISTANCIAMIENTO DESLINDE NOR-PONIENTE	5,0 M.	10,0 M. (CONDICIÓN USO CONJUNTO ARMÓNICO)
DISTANCIAMIENTO DESLINDE SUR-PONIENTE	5,0 M.	10,0 M. (CONDICIÓN USO CONJUNTO ARMÓNICO)
DISTANCIAMIENTO DESLINDE NOR-ORIENTE	NO / VÍA SANTA ELENA	NO / VÍA SANTA ELENA
DISTANCIAMIENTO DESLINDE SUR-ORIENTE	NO / VÍA LOS PAJARITOS	NO / VÍA LOS PAJARITOS
DISTANCIAMIENTO SUBTERRÁNEO DESLINDE NOR-PONIENTE	1,50 M.	1,50 M.
DISTANCIAMIENTO SUBTERRÁNEO DESLINDE SUR-PONIENTE	1,50 M.	1,50 M.
DISTANCIAMIENTO DESLINDE SUBTERRÁNEO DESLINDE NOR-ORIENTE	2,00 M.	2,00 M.
DISTANCIAMIENTO DESLINDE SUBTERRÁNEO DESLINDE SUR-ORIENTE	2,00 M.	2,00 M.
RASANTE	70°	70°
ANTEJARDÍN (LOS PAJARITOS Y SANTA ELENA)	8,00 M.	5,00 M.
DENSIDAD BRUTA HABITANTES/HA*	900,00	NO PROCEDE
N° HABITANTES	1.494	NO PROCEDE
N° UNIDADES	124	NO PROCEDE
CÁMERA OCUPACIÓN (Ocupamiento)	NO PROCEDE	ART. 8.3.4 O.G.U.C. TIERRAS LABORALES
CÁMERA OCUPACIÓN (Ocupamiento)	NO PROCEDE	MAYOR M2/HA (M2/HA) / (M2/HA) / (M2/HA)
% TRANSPARENCIA CIERROS DESLINDE MÍNIMA	50%	50%
M. TRANSPARENCIA CIERROS DESLINDE NOR-ORIENTE	26,50	26,50
M. TRANSPARENCIA CIERROS DESLINDE SUR-ORIENTE	92,98	92,98
ALTURA CIERROS	2 M.	2 M.
ÁREA LIBRE	0,25	0,10
M2 ÁREA LIBRE	2.227,75	891,10
M2 ÁREA LIBRE DESTINADA A JARDÍN (50% ART. 7 PRCM)	1.113,88	445,55
ESTACIONAMIENTOS 2.50 X 5.00 M.		
EDIFICIOS COLECTIVOS 1X VIVIENDA HASTA 150 M2	374	668
COMERCIO Y/O SERVICIOS 1X 50 M2		
REDUCCIÓN DE ESTACIONAMIENTOS ART. 2.4.3 OGUC CORRESPONDIENTE AL NÚMERO DE VIVIENDAS SERVICIOS Y/O EQUIPAMIENTO	187	PARA EL USO DE OFICINA DEBE REAJUSTAR LA CUOTA A 3X ESTACIONAMIENTOS
ESTACIONAMIENTOS DISCAPACITADOS ART. 2.4.2 O.G.U.C.	3	8
ESTACIONAMIENTOS VISITAS 15% ART. 7.1.2.9 PRCM / PRC	28	NO PROCEDE
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS OGUC	93	394
OTROS ESTACIONAMIENTOS	5 DE 30 M2	5 DE 30 M2
M2 ESTACIONAMIENTOS APROX. USO RESIDENCIAL	3250 M2 APROX.	11.000 M2 APROX.
ADOSAMIENTO DESLINDE NOR-PONIENTE	NO	NO
ADOSAMIENTO DESLINDE SUR-PONIENTE	NO	NO
ADOSAMIENTO DESLINDE NOR-ORIENTE	NO	NO
ADOSAMIENTO DESLINDE SUR-ORIENTE	NO	NO
ESTUDIO DE SOMBRAS ART. 2.6.13. OGUC	SI	SI
SUBSIDIOS	NO	NO
COPROPIEDAD INMOBILIARIA	TIPO A	TIPO A
ESTUDIO DE IMPACTO TRANSPORTE URBANO ART. 2.4.3 OGUC	NO (MENOR A 250 ESTACIONAMIENTOS)	SI (MAYOR A 150 ESTACIONAMIENTOS)
ACCESIBILIDAD UNIVERSAL OGUC	SI	SI
CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD OGUC	SI	SI
CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO OGUC	SI	SI
PROTECCIÓN ESPECIES ARBÓREAS EXISTENTES (ART. 16 PRCM)	SI	SI

E. Cortes Esquemáticos Iniciales de la Envolvente Teórica





F. Consideraciones Generales

Atributos Urbanos - El predio presenta atributos urbanos atractivos para la inversión inmobiliaria tales como, su dimensión predial, localización, accesibilidad vial, transporte urbano metropolitano, equipamientos aledaños de escala mayor, entre otros:

- Accesibilidad Vial; el predio enfrenta dos vías Troncales, Los Pajaritos y Santa Elena, que permite desplazamientos Intercomunales.
- Cuenta con transporte público metropolitano a menos de 300 m., Estación Metro Monte Tobar.
- Paraderos de Locomoción Colectiva.
- Ciclovía Pajaritos.
- Punto de Alquiler Bicicleta.
- Equipamientos de Escala Mayor (Líder, Sodimac Homecenter, Sportlife, Mall Arauco Maipú, Easy, Grandes Tiendas, entre otros)
- Equipamientos Educativos y Deportivos cercanos.
- Zona Habitacional de Densidad Alta, ZH-8 HABITACIONAL 8 Corredores de Densidad Alta, para el desarrollo de proyectos mixtos con una densidad bruta de 900 habitantes x hectárea, y una carga de ocupación para equipamientos de escala mayor.
- Un sólo paño con una dimensión predial suficiente para el desarrollo de un proyecto unitario a gran escala, que no requiere de gestiones y negociaciones complejas para su compra y venta. Muchas veces la conformación de un paño para un proyecto requiere de la compra de varios predios para disponer de la superficie predial mínima requerida, que conlleva a lidiar con múltiples propietarios y gestiones adicionales de fusión predial, entre otros. Por lo tanto, esta condición posiciona al predio con una valoración mayor, ya que, además, el entorno cercano no presenta predios de dimensiones y condiciones similares para ser ofertado, puesto que está rodeado de equipamientos mayores en funcionamiento, y predios pequeños con viviendas unifamiliares de uno y dos pisos.

Normativa del Plan Regulador Comunal favorece a proyectos mixtos de alta densidad y gran escala

- Altura según rasantes.
- Coeficiente de Constructibilidad 3.0 (vivienda multifamiliar) y 2.5 (equipamiento comercio y/u oficinas).

- Puede hacer uso de los beneficios otorgados por la regulación de Conjunto Armónico O.G.U.C., pudiendo incrementar el coeficiente de constructibilidad en un 50%, de 26.733,00 m² a **40.099,50 m²** para un uso habitacional multifamiliar (coeficiente 4.5), o de 22.277,50 m² a **33.416,25 m²** para el uso de equipamiento comercial y/o oficinas (coeficiente 3.75).

L.G.U.C Artículo 107 "...se considerará como tales aquellas agrupaciones de construcciones que, por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación de otras estén relacionadas entre sí, de tal manera que constituyan una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector".

O.G.U.C Artículo 2.6.4. "Para los efectos previstos en los artículos 107, 108 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se considerará que un proyecto tiene la calidad de Conjunto Armónico, cuando cumple con alguna de las condiciones que se señalan a continuación y con las exigencias que para cada caso se establecen, sin perjuicio de lo prescrito en los artículos 2.6.15. y 2.6.16. de este mismo Capítulo".

1.- Condición de dimensión:

a) Estar emplazado en un terreno cuya superficie total sea igual o superior a 5 veces la superficie predial mínima establecida por el Plan Regulador respectivo, siempre que la superficie total no sea inferior a 5.000 m²."

2.- Condición de uso:

Estar destinado a equipamiento y emplazado en un terreno en que el Plan Regulador respectivo consulte el equipamiento como uso de suelo, que tenga una superficie total no inferior a 2.500 m² y cumpla con lo preceptuado en el artículo 2.1.36. de esta Ordenanza.

El distanciamiento entre los edificios que contempla el proyecto y los deslindes con los predios vecinos no podrá ser inferior a 10 m., aunque se emplace en áreas de construcción continua obligatoria".

- Puede hacer uso de la regulación que permite disminuir un 50% la dotación de estacionamientos para el uso habitacional multifamiliar y/u oficinas, ya que el predio se encuentra cercano a una estación de Metro, O.G.U.C. Artículo 2.4.1 "Todo edificio

que se construya deberá proyectarse con una dotación mínima de estacionamientos de acuerdo a lo que fije el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

Salvo que el respectivo instrumento de planificación territorial lo prohíba, los proyectos que se emplacen cerca de una estación de tranvía o de ferrocarril urbano o interurbano, a una distancia de menos de 300 ó 600 metros según se trate de proyectos de vivienda o de equipamiento de servicios, respectivamente, podrán rebajar hasta la mitad la dotación de estacionamientos requerida. Dicha distancia se medirá a través de un recorrido peatonal por vías de tránsito público

- Predio colindante deslinde sur poniente: inmueble de conservación histórica "Casona y Parque del Colegio Internacional Alba", Zonas de uso Especial con altura máxima de 10.50 m.
- Predio colindante deslinde nor poniente: Zona ZH8 altura según rasante y colinda con Zona ZH6 Zonas de Uso preferente vivienda con equipamiento con alturas máximas de 9 o 12 pisos.

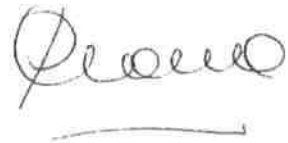
Tendencia favorable para la ejecución de proyectos de densificación en altura entre 17 – 22 pisos. Aun cuando la comuna de Maipú se ha caracterizado por una oferta inmobiliaria de viviendas unifamiliares en densidad baja en loteos nuevos o condominios, actualmente, comienza a posicionar una oferta de densidad alta en torno a vías estructurales con buenos sistemas de transportes, equipamientos e infraestructura.

Se deberá evaluar la factibilidad y viabilidad económica para las siguientes alternativas de proyecto con agrupación de edificios:

- a) Habitacional Multifamiliar en densidad alta
- b) Equipamiento Comercial y/u Oficina
- c) Uso Mixto Habitacional Multifamiliar y Equipamiento Comercial.

Considerando el emplazamiento del predio dentro de una zona con múltiples equipamientos, deberá evaluarse el comportamiento horario de los usuarios para reconocer los espacios urbanos sin uso y solitarios a ciertas horas que pueden ocasionar algún impacto negativo al predio.

Deberá considerarse también, los efectos negativos producto del aumento de decibeles en la vía Troncal Los Pajaritos, que señala 70 a 75 decibeles (65 recomendable y 55 nocturno) en el mapa de ruido de Santiago.



PATRICIA MAJRA SOMMER
ARQUITECTO URBANISTA

27 diciembre, 2017