

RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE:

ARICA

REGIÓN : DE ARICA Y PARINACOTA

N° DE RESOLUCIÓN
6151
FECHA APROBACIÓN
29 MAY 2023

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° 303 DE 26/04/23
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 99588 de fecha 12-jun-2021
- E) El Informe Favorable N° 252 del Revisor Independiente, de fecha 28-mar-2023
- 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 OBRA NUEVA con destino(s) CONJUNTO HABITACIONAL ubicado en calle/avenida/camino PABLO PICASSO N° 2091 Lote N° B manzana S/N localidad /loteo/condominio/sector C.H. SAN IGNACIO DE LOYOLA Zona ZR2 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° 303/23
- 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 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 : CONJUNTO HABITACIONAL PABLO PICASSO

4.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
SERVIU REGION DE ARICA Y PARINACOTA		61.813.000-2	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
NANCY ARAYA CACERES		[REDACTED]	
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local/ Of/ Depto
18 DE SEPTIEMBRE		122	
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
ARICA		2232969	
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL :		SE ACREDITA MEDIANTE DECRETO EXENTO RA 272/2022	
		DE FECHA 26-oct-2022	

4.2 DATOS PROFESIONALES RESPONSABLES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTURA(cuando corresponda)		R.U.T.	
AGUIRRE Y AGUIRRE ARQUITECTURA		77.017.269-1	
Nombre Arquitecto		R.U.T.	
CARLOS AGUIRRE MANDIOLA		[REDACTED]	
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE		REGISTRO	CATEGORÍA
YENY C. OSORIO LOZAN		13-1	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.	458,65	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	260,06
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 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)			
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	7366,80	506,05	7872,85

EDIFICADA TOTAL	7366,80	506,05	7872,85
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)			1715,59
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)			10888,34

5.2 NORMAS URBANÍSTICAS

PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO		<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> PARCIAL
NORMAS URBANÍSTICAS		PROYECTADO		PERMITIDO
DENSIDAD		272,17 Hab/ha		400 hab/ha
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)		OGUC		OGUC
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)		0.16		0.7
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD		0.72		2.5
DISTANCIAMIENTOS		OGUC		OGUC
RASANTE		80°		80°
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		Aislado		aislado/ pareado/ continuo
ADOSAMIENTO		no presenta		OGUC
ANTEJARDIN		3		3 m. mínimo
ALTURA EN METROS Y/O PISOS		13.30		14 m. o 4 pisos
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES		120		1 cada dpto
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS		60		1 cada 2 estac. min. 60
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)				
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD		3		3 mínimo
DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS		<input type="checkbox"/> SI	<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	habitacional					
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"/> SI, 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"/>	<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) $\frac{260.036}{2000} \times 11 = 1.43\%$
<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:

$$\frac{\text{Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC} \times 10.000}{\text{Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente existente o previsto en el IPT hasta un máximo de 30 m)}}$$
 (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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Otro, especificar	vivienda social y Ley 21.442 copropiedad inmobiliaria		

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
120					120

Art 6° letra L- D.S. N° 167 de 2016 MTT

ESTACIONAMIENTOS para automóviles	120	Otros Estacionamientos exigidos (IFT):	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas	60					

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 checked="" type="checkbox"/> LOTE O
<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 (**)
B4	7.800,60		
G4	72,25		

(*) 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		\$	747.660
Monto que correspondiente al	5.0	% de los Derechos Municipales	
GIRO INGRESO MUNICIPAL N°	6836278	FECHA :	25-mayo-2023

Detalle del proyecto:

Se aprueba en calidad de anteproyecto de edificación de obra nueva el "Conjunto Habitacional Pablo Picasso" correspondiente a un conjunto habitacional de viviendas DFL N° 2/59 que se acogerá a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, condominio tipo A, compuesto por 6 edificios de 5 pisos de altura con 120 departamentos y una sala multiuso, contemplando una superficie construida total de 7.872,85 m², para la propiedad ubicada en el Lote B de la Manzana 18 del Conjunto Habitacional San Ignacio de Loyola, Rol SII N° 7031-1 Arica.

:: La propiedad cuenta con los siguientes antecedentes preliminares:

- Resolución N°1903 del 28.02.00 que aprueba subdivisión predial de la Manzana 18 estableciendo Lote A y Lote B
- Resolución N° 4804 de fecha 12.09.17 que aprueba Rectificar deslindes de los lotes resultantes de la subdivisión quedando el lote B con 10.888,34 m².
- El Anteproyecto condominio "Pablo Picasso" corresponde a un Condominio de Viviendas sociales en cumplimiento del art 6.2.3 de la OGUC
- EL Anteproyecto se acoge a Conjunto Armónico de acuerdo a los artículos 107 y 109 de la LGUC y Art 2.6.4 de la OGUC Numeral 1 "Condición de Dimensión" letra a) por lo tanto puede exceder hasta en un 50% el Coeficiente de Constructibilidad establecido por el PRCA. y además por aplicación del art 2.6.9 de la OGUC podrá exceder hasta en un 25% la altura máxima establecida por el PRCA:

:: El anteproyecto presenta las siguientes características:

- a) SUPERFICIE DEL TERRENO : 10.888,34 m²
 SUPERFICIE BRUTA DEL TERRENO : 17.635,88m²
 SUPERFICIE NETA DEL TERRENO : 10.888,34 m²
- b) SUPERFICIES CONSTRUIDAS
 SUPERFICIE 120 DEPARTAMENTOS (EN 6 EDIFICIOS) : 7.366,80 m²
 SUPERFICIE COMUN EN 6 EDIFICIOS A-B-C-D-E-F : 428,70m²
 SUPERFICIE COMUN CUBIERTA EN 6 EDIFICIOS A-B-C-D-E : 5,10m²
 SUPERFICIE SALA MULTIPLE : 72,25 m²
 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA EN 6 EDIFICIOS + SALA MULTIPLE : 7.872,85m²

SUPERFICIES CONSTRUIDAS TOTALES					
EDIFICACION	PISOS	DEPTOS	UTIL	COMUN	TOTAL
EDIFICIO A	5	20	1.227,80	72,30	1.300,10
EDIFICIO B	5	20	1.227,80	72,30	1.300,10
EDIFICIO C	5	20	1.227,80	72,30	1.300,10
EDIFICIO D	5	20	1.227,80	72,30	1.300,10
EDIFICIO E	5	20	1.227,80	72,30	1.300,10
EDIFICIO F	5	20	1.227,80	72,30	1.300,10
SALA MULTIUSO	1	-	0,00	72,25	72,25
TOTAL		120	7.366,80	506,05	7.872,85

La tipología de Edificio Habitacional se aplica a los 06 edificios por igual.

SUPERFICIES TIPO EDIFICIOS A-B-C-D-E-F			
1° PISO	UTIL	COMUN	TOTAL
DEPTO N°11	61,23	-	61,23
DEPTO N°12	61,23	-	61,23
DEPTO N°13	61,23	-	61,23
DEPTO N°14	61,23	-	61,23
AREA COMUN	-	28,97	25,16
TOTAL 1° PISO	244,92	28,97	273,89

SUPERFICIES TIPO EDIFICIOS A-B-C-D-E-F			
2° PISO	UTIL	COMUN	TOTAL
DEPTO N°21	61,49	-	61,49
DEPTO N°22	61,37	-	61,49
DEPTO N°23	61,37	-	61,49
DEPTO N°24	61,49	-	61,49
AREA COMUN	-	10,62	9,82
TOTAL 2° PISO	245,72	10,62	256,34

SUPERFICIES TIPO EDIFICIOS A-B-C-D-E-F			
3° PISO	UTIL	COMUN	TOTAL
DEPTO N°21	61,49	-	61,49
DEPTO N°22	61,37	-	61,49
DEPTO N°23	61,37	-	61,49
DEPTO N°24	61,49	-	61,49
AREA COMUN	-	10,62	9,82
TOTAL 2° PISO	245,72	10,62	256,34

SUPERFICIES TIPO EDIFICIOS A-B-C-D-E-F			
4° PISO	UTIL	COMUN	TOTAL
DEPTO N°21	61,49	-	61,49
DEPTO N°22	61,37	-	61,49
DEPTO N°23	61,37	-	61,49
DEPTO N°24	61,49	-	61,49
AREA COMUN	-	10,62	9,82
TOTAL 2° PISO	245,72	10,62	256,34

SUPERFICIES TIPO EDIFICIOS A-B-C-D-E-F			
5° PISO	UTIL	COMUN	TOTAL
DEPTO N°21	61,49	-	61,49
DEPTO N°22	61,37	-	61,49
DEPTO N°23	61,37	-	61,49
DEPTO N°24	61,49	-	61,49
AREA COMUN	-	10,62	9,82
TOTAL 2° PISO	245,72	10,62	256,34

SUPERFICIES TIPO EDIFICIOS A-B-C-D-E-F			
CUBIERTA	UTIL	COMUN	TOTAL
AREA COMUN	-	0,85	0,85
TOTAL CUBIERTA	-	0,85	0,85
TOTAL EDIFICIO TIPO	1.227,80	72,30	1.300,10
TOTAL 7 EDIFICIOS	7.366,80	433,80	7.800,60

c) ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES TOTALES : 120

(incluyendo calzos de accesibilidad universal)

ESTACIONAMIENTOS ACCESIBILIDAD UNIVERSAL : 3

ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS : 60

d) RESUMEN

SUP. EDIFICADA BAJO TERRENO : 0,00 m²
 SUP. EDIFICADA SOBRE TERRENO : 7.872,85 m²
 SUP. TOTAL CONSTRUIDA : 7.872,85 m²
 SUP. TERRENO : 10.888,34 m²
 DENSIDAD : 272,17 hab/há
 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO : 0,15
 COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD : 0,72
 RASANTE : 80%
 AGRUPAMIENTO : AISLADO
 DISTANCIAMIENTOS : 2.6.3. O.G.U.C. y
 4.1.13. O.G.U.C.
 ANTEJARDÍN : 3 m
 PORCENTAJE APORTE AL ESPACIO PÚBLICO : 1,43%

:: Para la obtención del Permiso de Edificación:

- Se verificarán las superficies presentadas en la Solicitud de Permiso.
- A la presentación del proyecto definitivo, deberá dar cumplimiento a las disposiciones del DFL N° 458 y DS 47 de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, y sus modificaciones, a las Ordenanzas Locales a que se acoge esta edificación, y el Decreto N° 1157, en lo que corresponda.
- La solicitud para acogerse a Copropiedad Inmobiliaria, deberá tramitarla en forma posterior a la obtención del Permiso de Edificación, cumpliendo con lo estipulado en la Ley N° 21.442.
- Deberá presentar al ingreso del permiso de edificación el certificado SEIM.
- En forma previa a la solicitud de recepción definitiva debe presentar solicitud de ejecución de obras de urbanización y recepción de dichas obras si correspondiere, según el Art. 134 de la LGUC, Art. 2.2.8. de la OGUC, las que se deben ejecutar conforme al Título 3 Capítulo 2 de la OGUC con las autorizaciones correspondientes.
- La presente Resolución tiene una vigencia de 180 DÍAS, de acuerdo a Art. 1.4.11. de la OGUC.
 Archivo N° 1146



HUGO ALFONSO LY ALBA
 ARQUITECTO
 DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)