

SOLICITUD DE INFORMACIONES PREVIAS O INFORMES PREVIOS EN LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES (D.O.M.)

ART. 1.4.4 O.G.U.C.

Cada Certificado de Informaciones Previas identificará la zona o subzona en que se emplace el predio y las normas que lo afecten, de acuerdo a lo señalado en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo y proporcionará, entre otros y según corresponda, los antecedentes complementarios que se indican a continuación:

1. Número municipal asignado al predio.
2. Línea oficial, línea de edificación, anchos de vías que limiten o afecten al predio, ubicación del eje de la avenida, calle, o pasaje y su clasificación de acuerdo con el artículo 2.3.2. de la presente Ordenanza.
3. Declaración de utilidad pública que afecta al predio, en su caso, derivada del Instrumento de Planificación Territorial.
4. Indicación de los requisitos de urbanización, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
5. Normas Urbanísticas aplicables al predio, tales como:
 - a) Usos de suelo.
 - b) Sistemas de agrupamiento.
 - c) Coeficiente de constructibilidad.
 - d) Coeficiente de ocupación del suelo.
 - e) Alturas de edificación expresadas en metros o número de pisos.
 - f) Adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes.
 - g) Superficie de subdivisión predial mínima.
 - h) Densidades.
 - i) Alturas de cierros.
 - j) Exigencias de estacionamientos para cada uno de los usos permitidos.
 - k) Áreas de riesgo o de protección que pudieren afectarlo, contempladas en el Instrumento de Planificación Territorial, señalando las condiciones o prevenciones que se deberán cumplir en cada caso.
 - l) Zonas o Construcciones de Conservación Histórica o Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales.
 - m) Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a utilidad pública.
 - n) El límite urbano o de extensión urbana.
 - o) Declaratoria de postergación de permisos, señalando el plazo de vigencia y el Decreto o Resolución correspondiente.

En el Certificado de Informaciones Previas, el Director de Obras Municipales podrá exigir que se acompañe a la solicitud de permiso un informe sobre calidad del subsuelo, de acuerdo al artículo 5.1.15. de esta Ordenanza.

El Certificado de Informaciones Previas servirá también como certificado de número y de afectación de utilidad pública del predio.

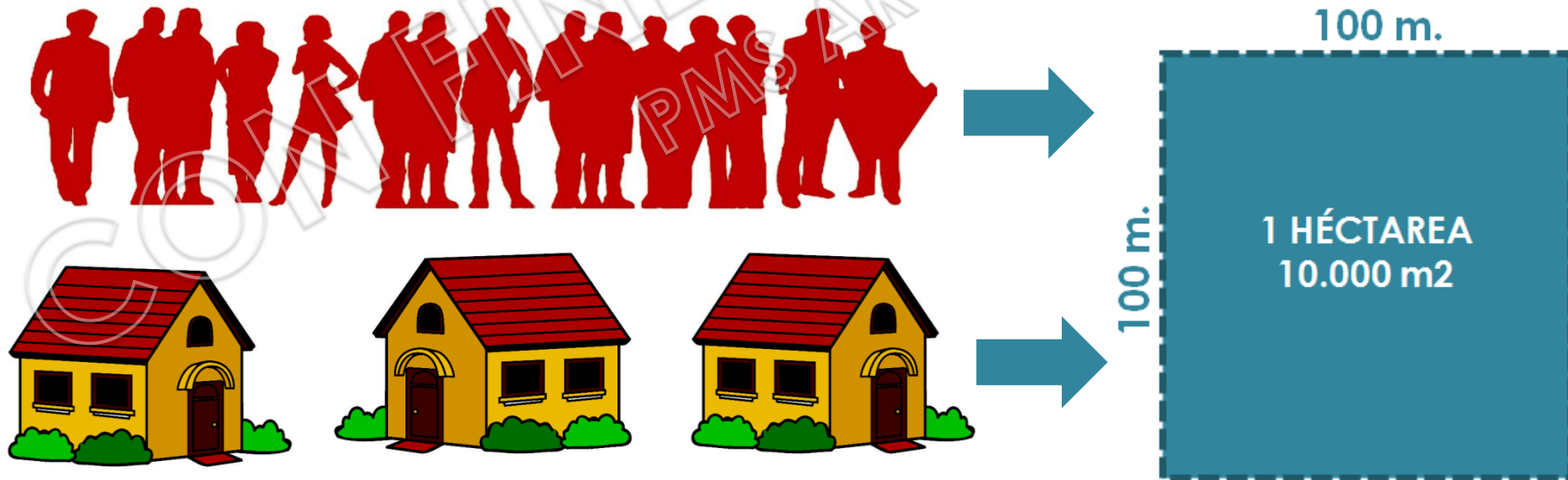
DENSIDADES

| | |
|---|----------------------|
| Superficie Predial Mínima | 1.200 m ² |
| Altura Máxima de Edificación N° de pisos | 12 m 4 |
| Densidad Bruta Máxima | 300 hab/ha |
| Sistema de Agrupamiento | Aislado |
| Distanciamiento mínimo medianero | 0.5 m |
| Adosamiento | 0.5 m |

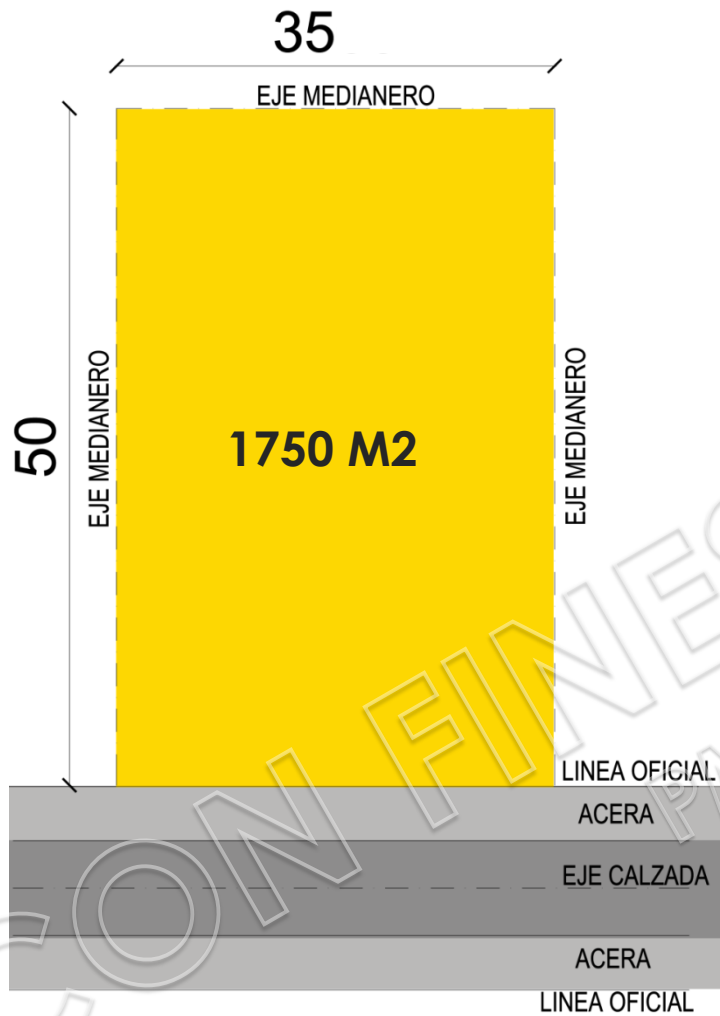
| Densidad Máxima Neta | Subdivisión Predial Mínima | Coefficiente de constructibilidad | Coefficiente de ocupación de suelo | Coefficiente de área libre | Rasante | Altura máxima | Antejardín mínimo | Distanciamiento a medianero | Agrupamiento y Adosamiento |
|----------------------|----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------------|---------|---|-------------------|-----------------------------|--|
| 220 Viv/há. | 1.500 m ² | 2.0 | 0.3 | 0.5 | 70° | 15 pisos con un máximo de 52.5 metros de altura. | 7 m. | 8 m. | Aislado. No se permite el adosamiento. |

HAB/ HÁ = HABITANTES/HECTÁREA

VIV/ HÁ = VIVIENDAS / HECTÁREA



EJEMPLO CÁLCULO DENSIDAD DE UN PREDIO : VIVIENDAS / HECTÁREAS



| Densidad Máxima Neta | Subdivisión Predial Mínima | Coefficiente de constructibilidad | Coefficiente de ocupación de suelo | Coefficiente de área libre | Rasante | Altura máxima | Antejardín mínimo | Distanciamiento a medianero | Agrupamiento y Adosamiento |
|----------------------|----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------------|---------|---|-------------------|-----------------------------|--|
| 220 Viv/há. | 1.500 m ² | 2.0 | 0.3 | 0.5 | 70° | 15 pisos con un máximo de 52.5 metros de altura. | 7 m. | 8 m. | Aislado. No se permite el adosamiento. |

$$220 \times 1750 / 10.000 = 38.5$$

39 VIVIENDAS PARA EL PREDIO



$$39 \text{ VIVIENDAS} \times 4 = 156$$

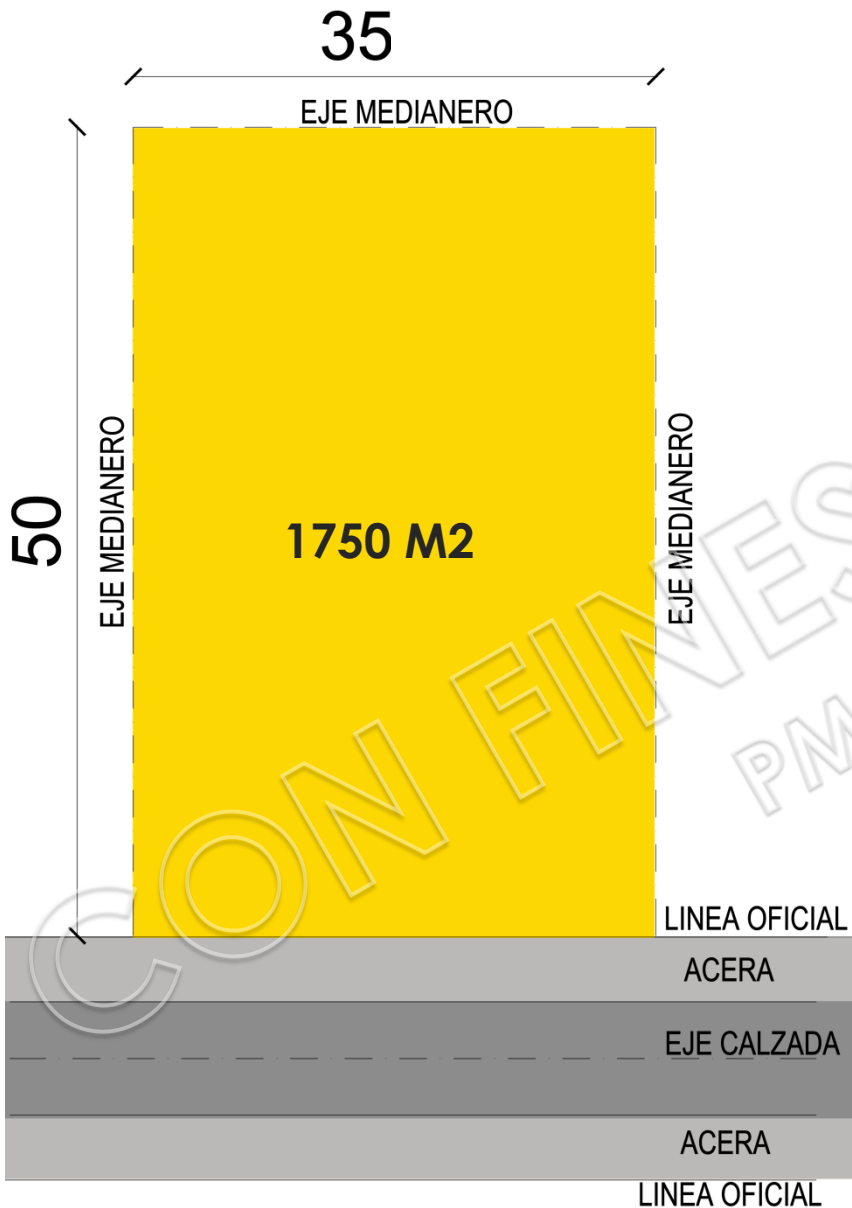
156 HABITANTES



Artículo 2.1.22. Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el **coeficiente 4.**

El parámetro de densidad establecido en los instrumentos de planificación territorial sólo se aplicará al destino de vivienda del tipo de uso de suelo Residencial ⁴

EJEMPLO CÁLCULO DENSIDAD DE UN PREDIO : HABITANTES / HECTÁREAS



| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Superficie Predial Mínima | 1.200 m ² |
| Altura Máxima de Edificación | 12 m |
| Nº de pisos | 4 |
| Densidad Máxima Neta | 300 hab/ha |
| Sistema de Agrupamiento | Aislado |
| Distanciamiento medianero mínimo | 7 m |
| Adosamiento | O.G.U y C. |

DENSIDAD MÁXIMA NETA : 300 HAB/ HÁ
 $300 \times 1750 / 10.000 = 52.5$

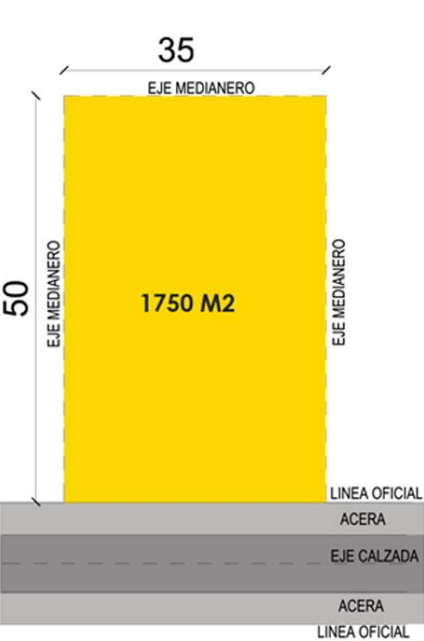
53 HABITANTES



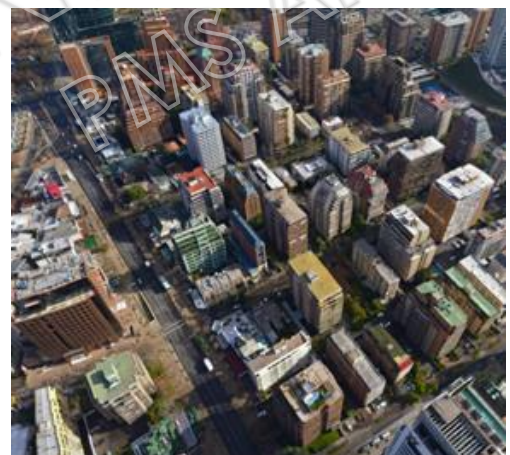
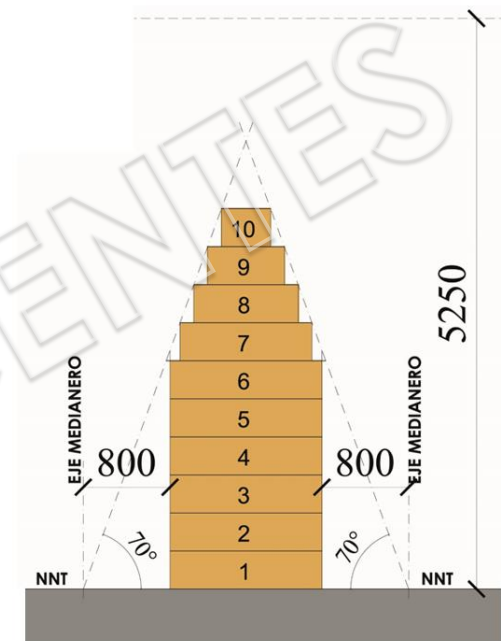
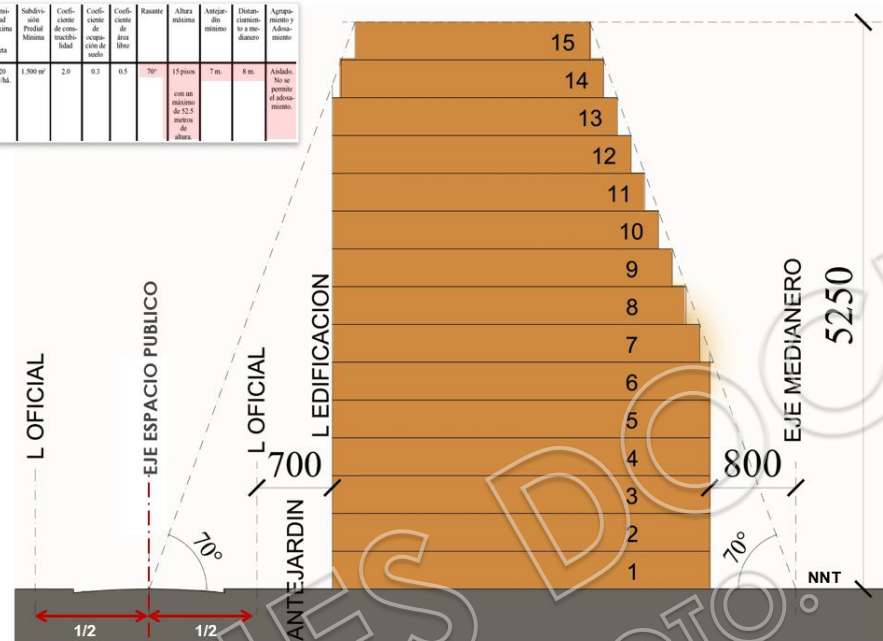
53 HABITANTES / 4 = 13,25 viviendas

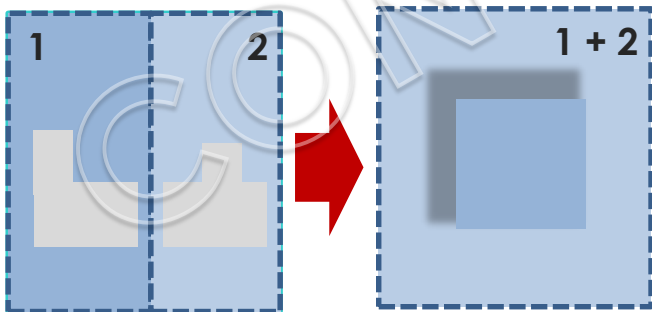
13 VIVIENDAS MAX. EN EL PREDIO



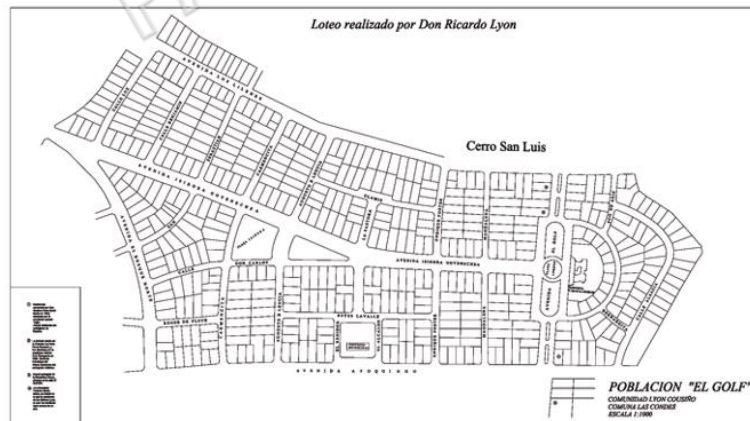


| Densidad Máxima | Solubilidad Predial Mínima | Coefficiente de compatibilidad | Coefficiente de ocupación de suelo | Coefficiente de área libre | Zonificación | Altura máxima | Longitud mínima | Distancia mínima a medianera | Apertura y Adornamiento |
|-----------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------------|--------------|---|-----------------|------------------------------|---|
| 220 Veh/cá. | 1.500 m ² | 0.8 | 0.2 | 0.5 | 70° | 14 pisos con un máximo de 52.2 metros de altura | 7 m. | 8 m. | Abiertas hasta el límite de adornamiento. |

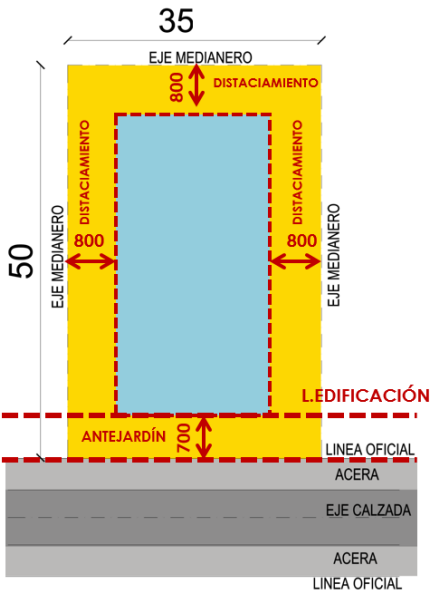




FUSIÓN TERRENOS



COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD



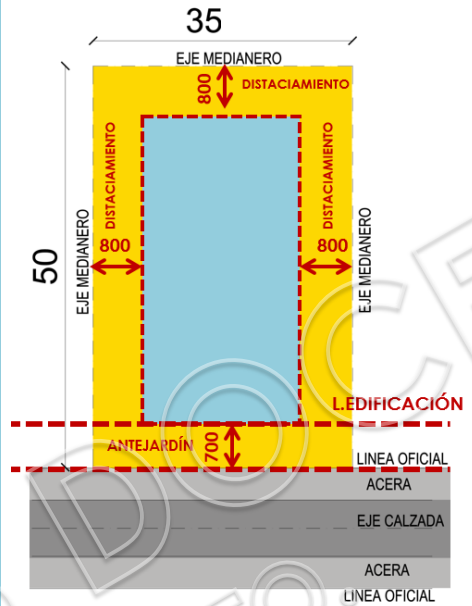
| Densidad Máxima | Subdivisión Predial Mínima | Coefficiente de constructibilidad | Coefficiente de ocupación de suelo | Coefficiente de área libre | Rasante | Altura máxima | Antejardín mínimo | Distanciamiento a medanos | Agripamiento y Adosamiento |
|-----------------|----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------------|---------|---------------|---|---------------------------|--|
| Nota | 220 Vivi/há | 1.500 m ² | 2.0 | 0.3 | 0.5 | 70' | 15 pisos | 7m. | 8m. |
| | | | | | | | con un máximo de 52.5 metros de altura. | | Aislado. No se permite el adosamiento. |

CONSTRUCTIBILIDAD : 2.0

$1750 \times 2.0 = 3500 \text{ M}^2$

"Coeficiente de constructibilidad": número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el **máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno.**

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO



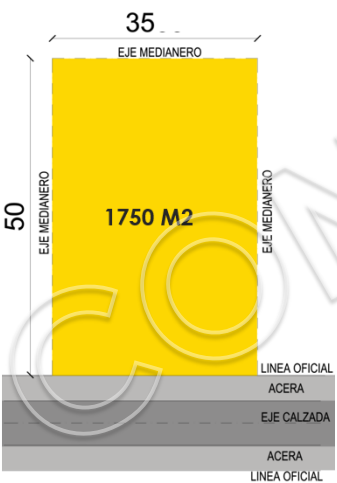
| Densidad Máxima | Subdivisión Predial Mínima | Coefficiente de constructibilidad | Coefficiente de ocupación de suelo | Coefficiente de área libre | Rasante | Altura máxima | Antejardín mínimo | Distanciamiento a medanos | Agripamiento y Adosamiento |
|-----------------|----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------------|---------|---------------|---|---------------------------|--|
| Nota | 220 Vivi/há | 1.500 m ² | 2.0 | 0.3 | 0.5 | 70' | 15 pisos | 7m. | 8m. |
| | | | | | | | con un máximo de 52.5 metros de altura. | | Aislado. No se permite el adosamiento. |

OCUPACIÓN DE SUELO : 0.3

$1750 \times 0.3 = 525 \text{ M}^2$

(EN PRIMER PISO)

"Coeficiente de ocupación del suelo": número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el **máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso.**



| Normas Edificación CUADRO N° 19 | | EAL / pa Zona de Edif. Aislada Libre, permite adosamiento | |
|---------------------------------|---------------------|---|---|
| CIERROS | A la calle | Transparencia | Al vecino |
| | 100 % | Abaco (en metros) | Abaco total (en metros) |
| CONDICIONES PREDIALES | Subdivisión Mínima | Art. 4.1.06. | Ochavos en la Línea Oficial (en metros) |
| | 800 m ² | 4.00 | 5.00 |
| ENVOLVENTE VOLUMÉTRICA | Edificación Adosada | Edificación Aislada | por piso (en metros) |
| | Libre | Libre | 7.00 |
| SUPERFICIE CONSTRUIBLE | Edif. Adosada | Edif. Aislada | 1º Piso |
| | 2.90 | 2.90 | 0.20 |

CONSTRUCTIBILIDAD : 1750 X 2.90 = 5075 M²
OCUP. SUELO 1º PISO : 1750 X 0.20 = 350 M²
PISOS SUPERIORES : 1750 X 0.40 = 700 M²

"Coeficiente de ocupación de los pisos superiores": número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de ésta las áreas declaradas de utilidad pública, fija el **máximo de superficie edificada posible de construir en cada uno de los pisos superiores al primero.**

EJEMPLO FUSIÓN PREDIAL / ART. 63 L.G.U.C.



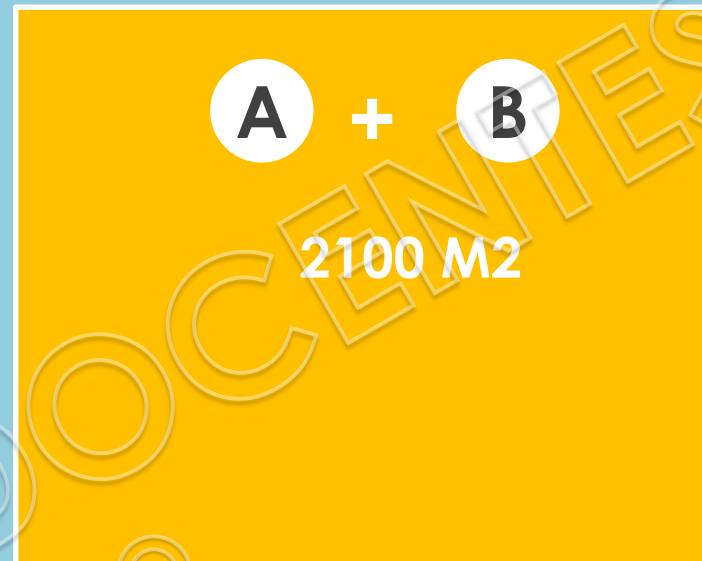
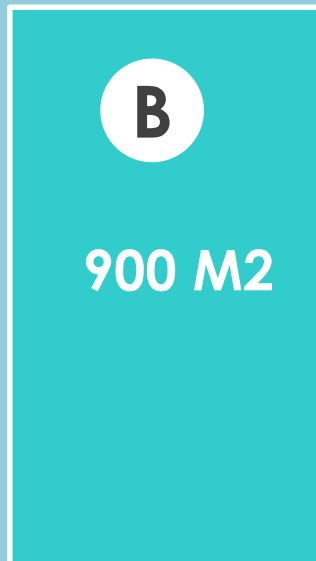
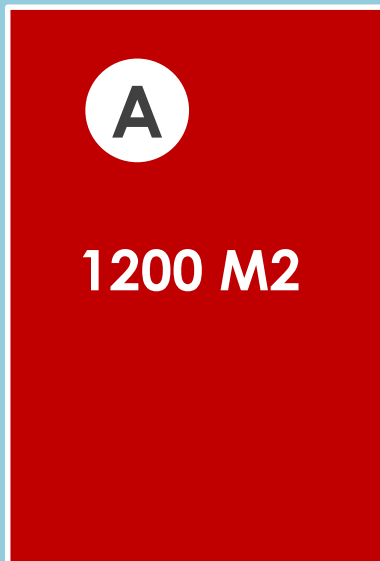
| Densidad Máxima | Subdivisión Predial Mínima | Coefficiente de constructibilidad | Coefficiente de ocupación de suelo | Coefficiente de área libre | Rasante | Altura máxima | Antejardín mínimo | Distanciamiento a medanos | Agripamiento y Adosamiento |
|-----------------|----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------------|---------|---------------|---|---------------------------|--|
| Nota | 220 Vivi/há | 1.500 m ² | 2.0 | 0.3 | 0.5 | 70' | 15 pisos | 7m. | 8m. |
| | | | | | | | con un máximo de 52.5 metros de altura. | | Aislado. No se permite el adosamiento. |

CONSTRUCTIBILIDAD = 2.0
2100 X 2.0 = 4200 M²
2.0 x 0.3 (AUMENTO 30%) = 0.6
2.0 + 0.6 = 2.6
2100 X 2.6 = 5460 M²

1260 M² + PREMIO X FUSIÓN

Artículo 63°.- La fusión de dos o más terrenos en uno solo tendrá un beneficio de mayor densidad, a través de aumentar el coeficiente de constructibilidad del predio en un 30%.
LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

EJEMPLO FUSIÓN PREDIAL / ART. 63 L.G.U.C.



| Densidad Máxima Neta | Subdivisión Predial Mínima | Coefficiente de constructibilidad | Coefficiente de ocupación de suelo | Coefficiente de área libre | Rasante | Altura máxima | Antejardín mínimo | Distanciamiento a medianero | Agrupamiento y Adosamiento |
|----------------------|----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------------|---------|---|-------------------|-----------------------------|---|
| 220 Viv/há. | 1.500 m ² | 2.0 | 0.3 | 0.5 | 70° | 15 pisos con un máximo de 52.5 metros de altura. | 7 m. | 8 m. | Aislado. No se permite el adosamiento. |

$$\begin{aligned} \text{CONSTRUCTIBILIDAD} &= 2.0 \\ 2100 \times 2.0 &= 4200 \text{ M2} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 2.0 \times 0.3 \text{ (AUMENTO 30\%)} &= 0.6 \\ 2.0 + 0.6 &= 2.6 \end{aligned}$$

$$2100 \times 2.6 = 5460 \text{ M2}$$

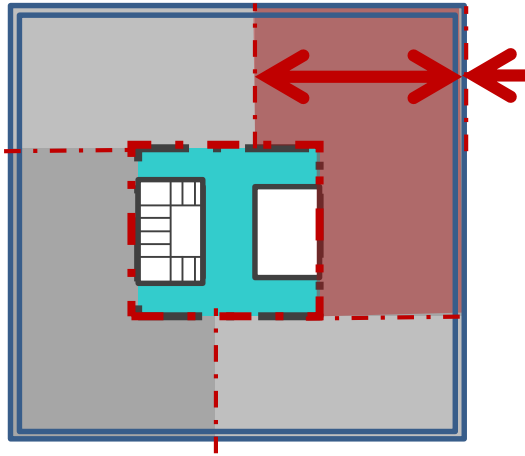
1260 M2 + PREMIO X FUSIÓN

Artículo 63°.- La fusión de dos o más terrenos en uno solo tendrá un beneficio de **mayor** densidad, a través de **augmentar el coeficiente de constructibilidad del predio en un 30%.**



LEGISLACIÓN

ART. 1.1.2 O.G.U.C.



“Suelo natural”: estado natural del terreno anterior a cualquier modificación artificial practicada en él.²

“Superficie edificada”: superficie de una construcción calculada horizontalmente por pisos, **sin incluir** los vacíos, los ductos verticales y las escaleras de evacuación, medida hasta la cara exterior de los muros perimetrales.¹

“Superficie útil”: suma de la superficie edificada de las unidades que conforman un edificio, calculada hasta el eje de los muros o líneas divisorias entre ellas y la superficie común.¹

“Superficie común”: superficie edificada de uso común calculada hasta el eje de los muros o línea que la separa de la superficie útil.¹

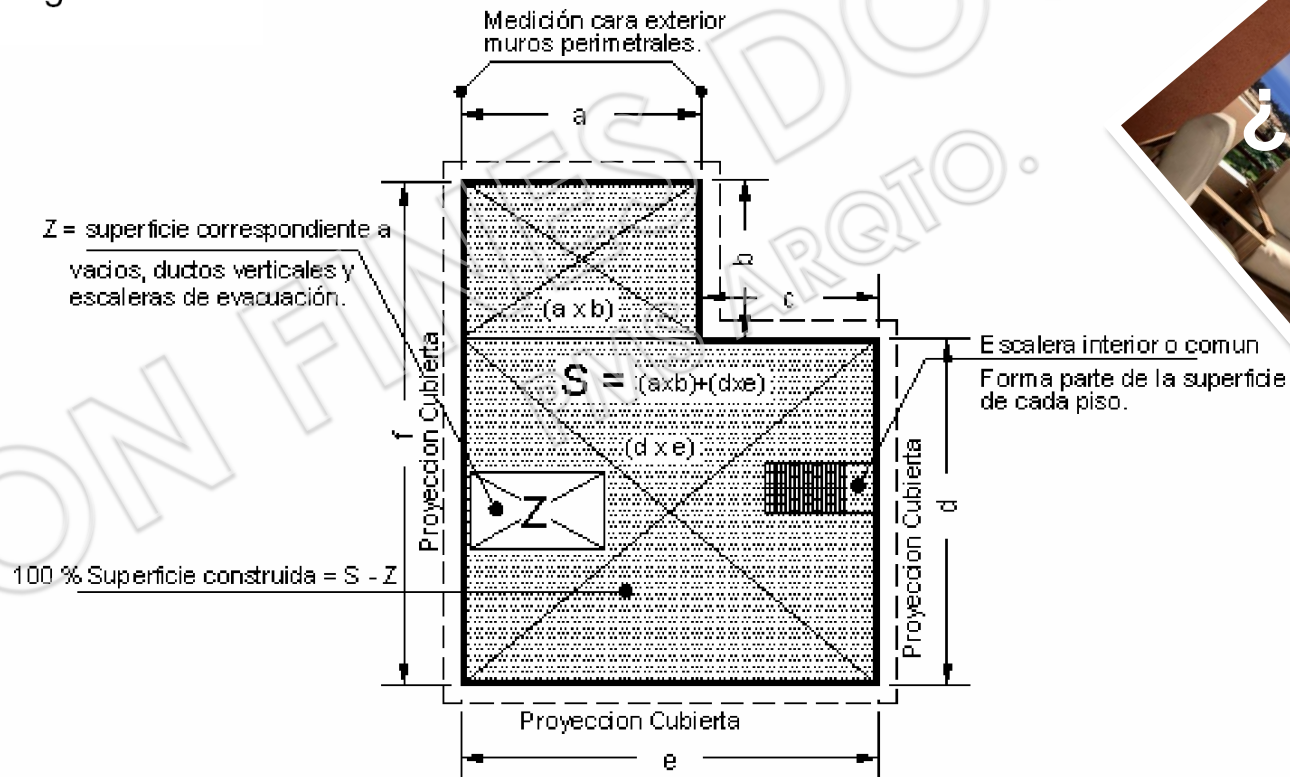
Artículo 5.1.12. Para la aplicación del coeficiente de constructibilidad debe presentarse el cálculo de superficie edificada separado en superficie edificada sobre el terreno natural o el suelo resultante del proyecto si éste fuere más bajo que el terreno natural y superficie edificada en subterráneo, para los efectos de no contabilizar ésta última.¹

Con todo, cuando en los subterráneos se contemplen unidades con destino residencial, las superficies útiles de estas unidades deberán contabilizarse para el coeficiente de constructibilidad.²



3. Se considerará como superficie edificada, el 100% de la superficie construida, techada y lateralmente cerrada en forma total en cada piso. Dicha superficie se medirá desde la cara exterior de los muros perimetrales, incluyendo todos sus elementos, esto comprende las escaleras interiores o comunes de una edificación cuya superficie edificada se entenderá formando parte de la superficie total en cada piso. Sin embargo no se calculará la superficie correspondiente a vacíos, ductos verticales y escaleras que forman parte de una vía de evacuación. (Figura 1)

Figura 1



4. No se contabilizará para el cálculo de superficie edificada el área bajo un plano inclinado cuya altura interior sea inferior a 1,60 m. (Figura 2a). Así mismo en el caso de cuerpos salientes, no se computará la superficie horizontal de ellos si su altura libre interior es inferior a 1,60 m. (Figura 2b)

Figura 2a

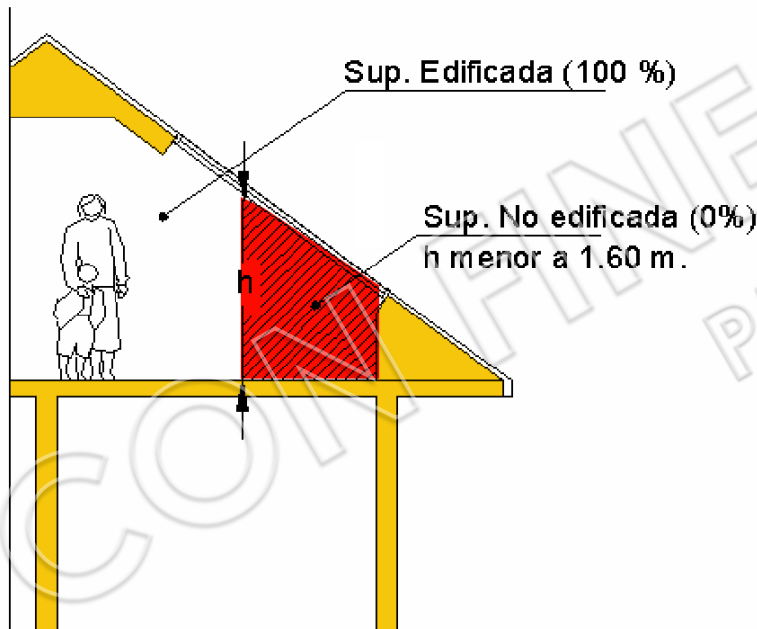
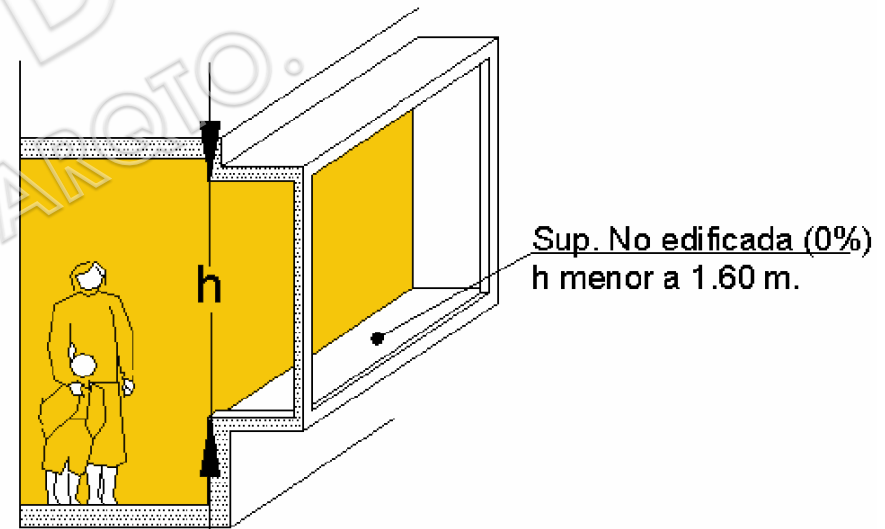


Figura 2b

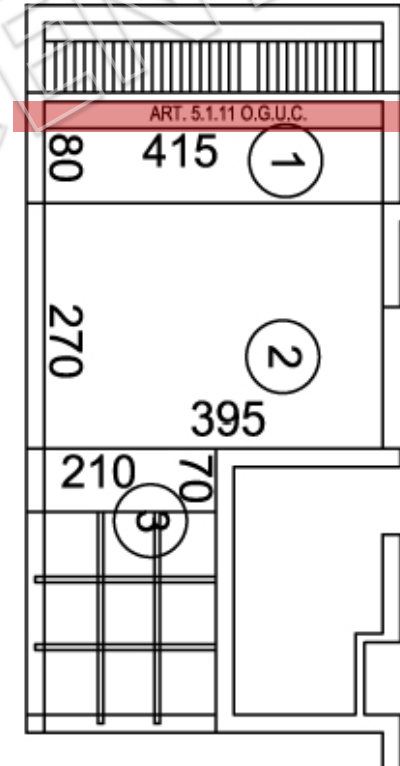
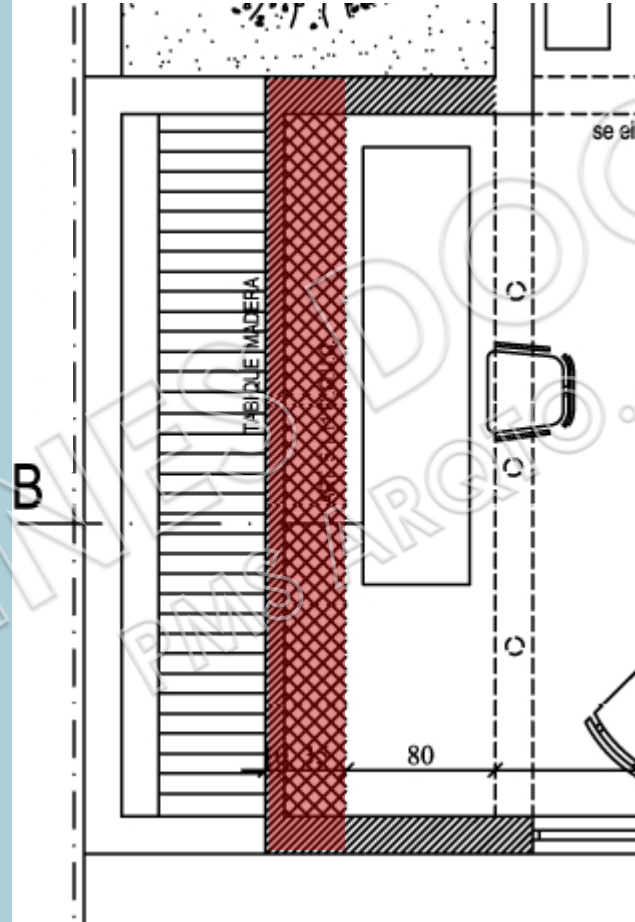
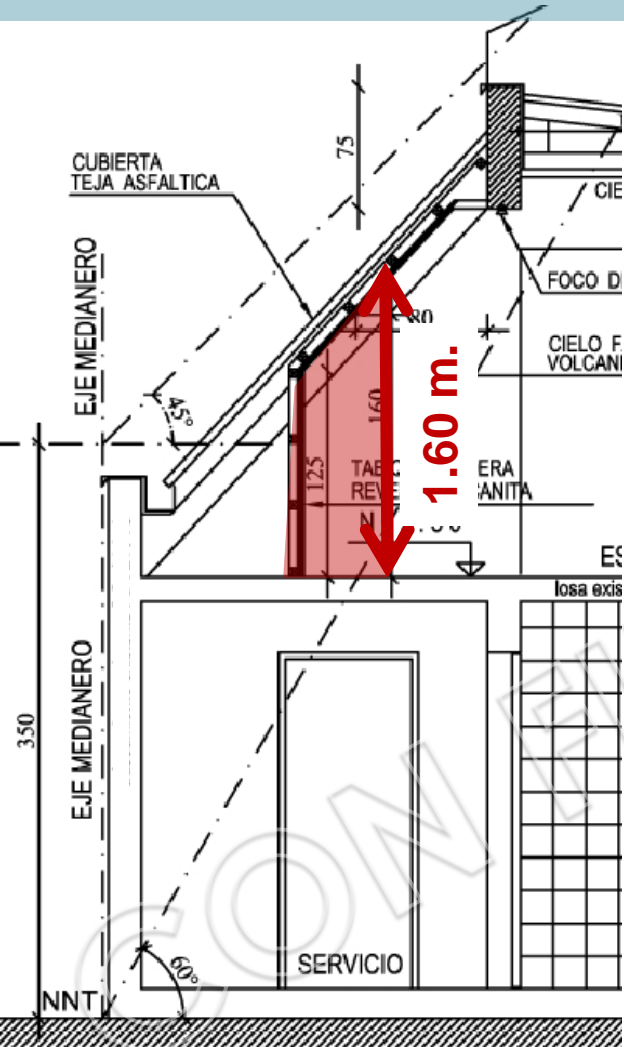


http://www.inmobiliariaaserena.cl/jardines_araucaria.php



<http://www.arquiespacios.cl/construccioncasas/casa105.htm>





En el caso de planos inclinados, la superficie edificada se determinará por el área definida en un plano paralelo al piso trazado a la altura de 1,60 m sobre él.

¿M2?



¿M2?

5. Para el cálculo de superficie edificada se considerará en cada piso, el 50% de la superficie construida, techada y lateralmente abierta, siempre que su profundidad no sea superior al frente abierto (Figuras 3a y 3b)



Figura 3a

**50 %
SUPERFICIE**

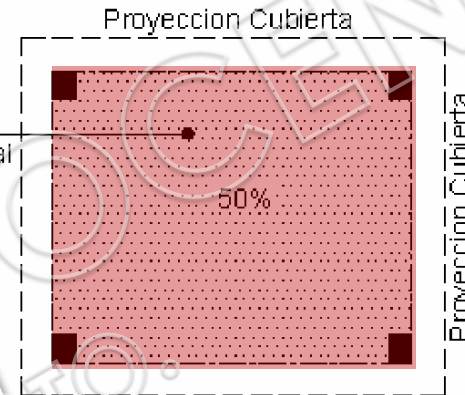
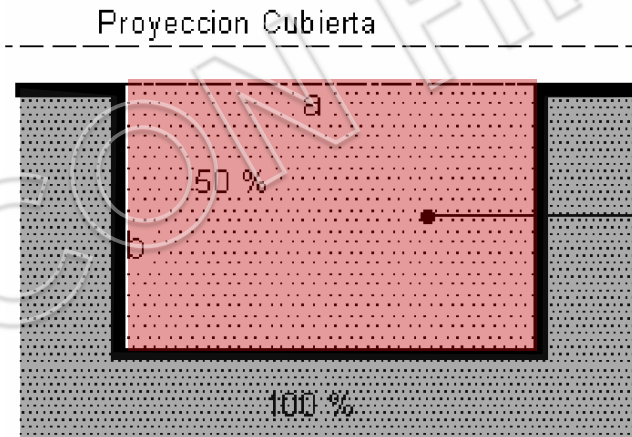
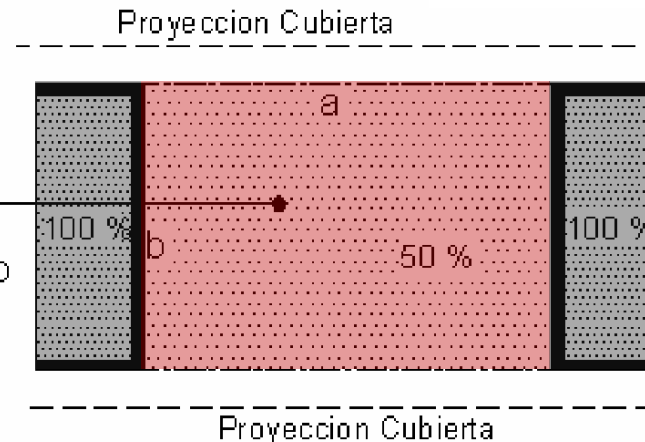


Figura 3b



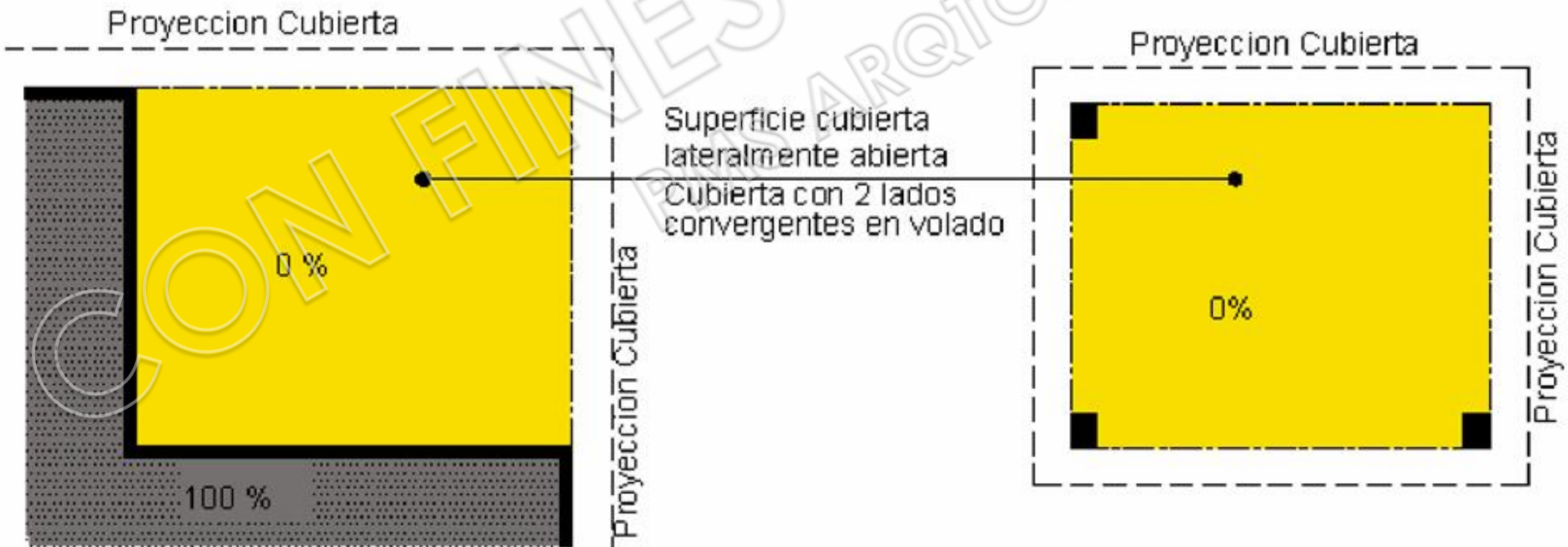
Superficie cubierta lateralmente abierta a mayor o igual b







Para el cálculo de la superficie edificada en cada piso, no se contabilizarán las superficies abiertas cuya cubierta esté en volado por dos o más lados convergentes, las jardineras exteriores y los espacios cubiertos y abiertos del primer piso que sean de uso común.

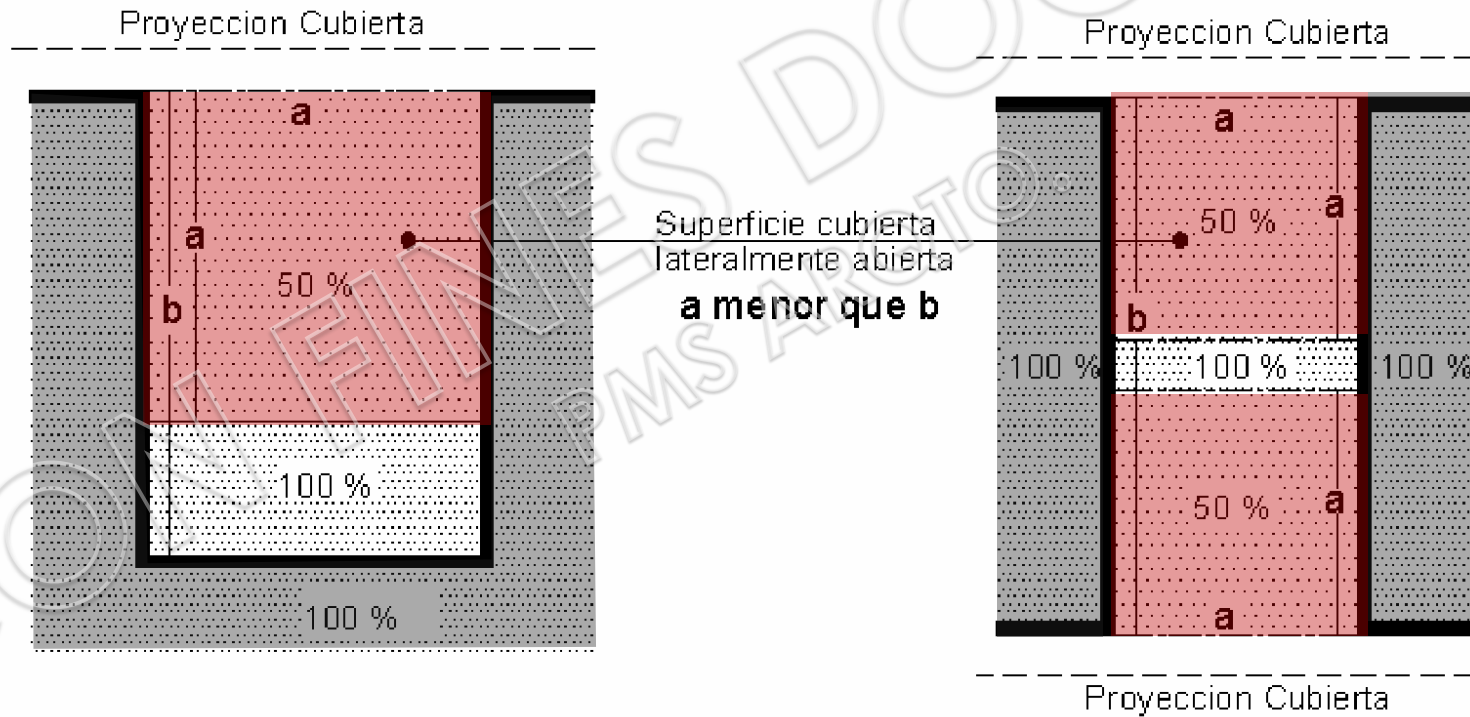






6. En el caso que el frente abierto sea menor a la profundidad se debe considerar como superficie completa al área que sobrepase el equivalente al frente abierto. (Figura 4)

Figura 4



A partir de lo establecido en el citado artículo 5.1.11. se pueden presentar combinaciones que contemplen más de un caso presentado anteriormente, como se grafica en algunos ejemplos. (Figura 6a, Figura 6b)

Figura 6a

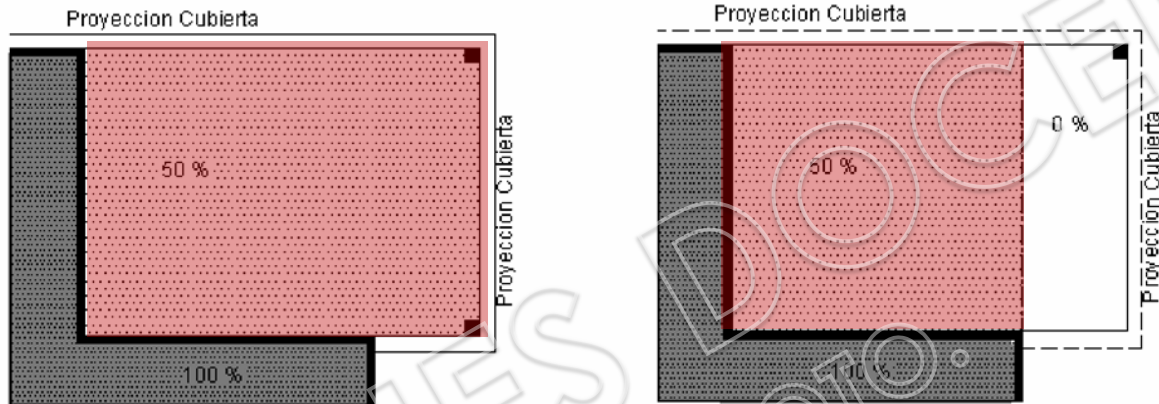
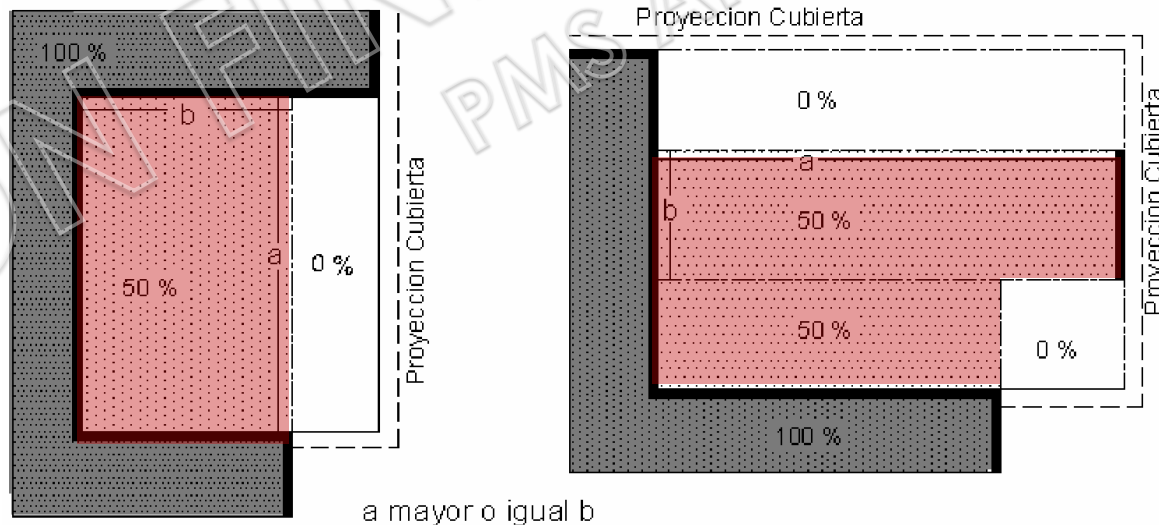


Figura 6b



TERRAZAS







PATRICIA MAIRA SOMMER / ARQUITECTO
URBANISMO * LEGISLACIÓN * SUSTENTABILIDAD

PALTOSA @ GMAIL.COM