

# CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS



DIRECCIÓN DE OBRAS - ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE :  
Villarrica  
REGIÓN: Araucanía

☒ URBANO

☐ RURAL

CERTIFICADO N°

1048

FECHA CERTIFICADO

13-07-2023

SOLICITUD N°

3216/12.07.2023

FECHA SOLICITUD

12-07-2023

## 1.- IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD (CERTIFICADO DE NÚMERO)

A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE	PEDRO DE VALDIVIA	MANZANA	---	LOTE	---
LOTEO	---	LE HA SIDO ASIGNADO EL N°			881
ROL S.I.I. N°	108-3				

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

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO		FECHA	
PLAN REGULADOR COMUNAL	VILLARRICA	FECHA	06-05-1992
PLAN SECCIONAL		FECHA	
PLANO SECCIONAL		FECHA	
OTROS(Especificar)		FECHA	
OTROS(Especificar)		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 O RESOLUCION N°	
FECHA	

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

☒ SI

☐ NO

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

### 5.1.- USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO	SZ-1b (EN PARTE)
USOS DE SUELOS PERMITIDOS:	

Vivienda; Equipamiento: en el tipo Salud; Educación; Seguridad; Culto; Cultura; Organizaciones Comunitarias; Áreas Verdes, excepto "parques"; Deportes, en el rubro "gimnasios"; Esparcimiento y Turismo; Comercio Minorista; Servicios Públicos; Servicios Profesionales.

Actividades productivas, en el tipo servicio artesanal inofensivo.

Las Escalas de equipamiento serán definidas según su Carga de Ocupación y ubicación respecto a la categoría de la vía que enfrentan, de acuerdo a lo indicado en el Art. 2.1.36 de la O.G.U. y C.-

Prohibidos: Todo uso no indicado como permitido. Para la Edificación Aislada y Pareada, el volumen máximo edificable, se definirá por la aplicación de rasantes desde el nivel de terreno hasta altura máxima establecida. Para la Edificación Continua, la profundidad máxima del cuerpo continuo será, el 80% de la longitud del deslinde.

Portales y Marquesinas: Para SZ-1a, será obligatorio considerar portales. En SZ-1b será obligatorio considerar marquesinas solamente cuando no se opte o no corresponda considerar antejardín, de acuerdo a lo establecido en el Art. 12° de la ordenanza

a) Tratamiento de fachadas: en paramentos verticales, el material de terminación será madera, piedra o cobre, en a lo menos, el 30% de la superficie opaca. Se prohíbe la utilización en fachadas de planchas de Zinc ondulado o 5V.

b) Tratamiento de cubiertas: Las cubiertas tendrán una pendiente mínima de 40° y serán visibles desde el espacio público. Se prohíbe la construcción de antetechos y otros elementos que la oculten. Se prohíbe el uso de teja de arcilla, u otro material que la imite, en sus tipos romana, española o chilena.

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	DENSIDAD MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA EDIF.	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	
300 M²	---	14 MTS	Aislado, Pareado, Continuo	
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	RASANTE	NIVEL DE APLICACIÓN
---	80% MÁXIMO	---	O.G.U. y C.	O.G.U. y C.
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS		OCHAVOS
O.G.U. y C.	O.G.U. y C.	ALTURA	% TRANSPARENCIA	ART. 11 (P.R.C) = 2.5.3;2.5.4;2.5.5 y 2.5.6 (OGUC)
		1,60 MTS	50%	

ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS

CONFORME A ART. 13 P.R.C. DE VILLARRICA

AREA DE RIESGO	AREA DE PROTECCION	ZONA O INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	ZONA TÍPICA O MONUMENTO NACIONAL
CSI CNO BLI: ZONA CON BAJO PELIGRO DE SER AFECTADAS POR LAVAS Y/O LAHARES. ELLO PODRÍA OCURRIR DURANTE ERUPCIONES DE GRAN MAGNITUD, ORIGINADAS EN EL CONO PRINCIPAL Y/O CRÁTERES ADVENTICIOS, PRODUCIDAS DURANTE LA ÉPOCA DE MAYOR ACUMULACIÓN DE NIEVE.	CSI CNO	CSI CNO	CSI CNO

5.2.- LINEAS OFICIALES

POR CALLE	TIPO DE VIA
PEDRO DE VALDIVIA	COLECTORA-DISTRIBUIDORA
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O. 30 M ANTEJARDÍN si consulta min. 2 m
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA 15 M CALZADA 7 M

POR CALLE	TIPO DE VIA
GENERAL KORNER	SERVICIO
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O. 20 M ANTEJARDÍN si consulta min. 2 m
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA 10 M CALZADA 7 M

POR CALLE	TIPO DE VIA
FRANCISCO BILBAO	SERVICIO
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O. 20 M ANTEJARDÍN si consulta min. 2 m
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA 10 M CALZADA 7 M

POR CALLE	TIPO DE VIA
PEDRO MONTT	SERVICIO
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O. 20 ANTEJARDÍN si consulta min. 2 m
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA 10 CALZADA 7 M

5.3.- AFECTACION A UTILIDAD PUBLICA

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (Art. 59)				CSI	CNO
PARQUE	<input type="checkbox"/>	VIALIDAD	<input type="checkbox"/>	ENSANCHE	<input type="checkbox"/>
				APERTURA	<input type="checkbox"/>
DE LAS SIGUIENTES VIAS					
GRAFICACION DEL AREA AFECTA A UTILIDAD PUBLICA CON INDICACION DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES(parque / vialidad)					



PLANOS DE URBANIZACION DE LAS AREAS AFECTAS A DECLARATORIA (Art. 134° LGUC)

PLANOS O PROYECTOS			
<input type="checkbox"/> Pavimentación	<input type="checkbox"/> Gas		
<input type="checkbox"/> Agua Potable	<input type="checkbox"/> Telecomunicaciones		
<input type="checkbox"/> Alcantarillados de Aguas Servidas	<input type="checkbox"/> Plantaciones y obras de ornato		
<input type="checkbox"/> Evacuación de Aguas Lluvias	<input type="checkbox"/> Obras de defensa del terreno		
<input type="checkbox"/> Electricidad y/o Alumbrado Público	<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 type="checkbox"/> PLANO DE CATASTRO	<input type="checkbox"/> PERFILES DE CALLES	<input type="checkbox"/> ANEXO NORMAS URBANISTICAS DEL I.P.T.
--	---	---

**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. Deberá presentar medidas de prevención de riesgos provenientes de áreas colindantes y/o del mismo terreno (Art. 5.1.15 Y Art. 3.1.4 OGUC)

8.- PAGO DE DERECHOS	\$1859		
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N°9 L.G.U.C.)	N°	FECHA	
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL / COD. AUTORIZACION	N° 3216	FECHA	12-07-2023

NOTAS: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES DE LA AUTORIZACIÓN)

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO Z-3 (EN PARTE)

USOS DE SUELO PERMITIDOS: Vivienda.

Equipamiento: en el rubro Salud ; Educación; Seguridad; Culto; Cultura, en sus rubros "Cine" y Biblioteca;

Organización Comunitaria, en su rubro "Juntas de Vecinos"

Áreas Verdes excepto "Parques"; Deportes, en sus rubros "Gimnasios" y "Canchas"; Esparcimiento

y Turismo y el rubro "Playas y edificaciones de estacionamientos"; Comercio Minorista;

Servicios Profesionales.

Las Escalas de equipamiento serán definidas según su Carga de Ocupación y ubicación respecto a la categoría de la vía que enfrentan, de acuerdo a lo indicado en el Art. 2.1.36 de la O.G.U. y C.-

\_ Actividades productivas inofensivas.

Definidas como aquellas que no producen daños ni molestias a la comunidad (personas y/o entorno).

La clasificación de las actividades productivas en inofensivas, molestas, insalubres o peligrosas será efectuado por la autoridad sanitaria pertinente.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todo uso no señalado como permitido

**Altura Máxima de Edificación:** Para la edificación aislada y pareada, se definirá por las rasantes aplicadas a nivel de terreno. Para la continua, la altura máxima de los deslindes edificados será de 7.00 mts., y la profundidad del cuerpo continuo será de un 60% máximo. Por sobre la altura máxima establecida, se permite la edificación aislada, en este caso, la aplicación de las rasantes se hará a partir de la altura máxima de la edificación continua. Para la aplicación de adosamiento, superficies de rasantes y distanciamiento, se regirá a lo dispuesto en los Artículos 2.6.2. Y 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Los adosamientos pueden constituirse desde la línea oficial de edificación.

Los servicios automotrices, centros de venta o expendio de combustibles y los terminales de transporte rodoviario de pasajeros, sólo podrán emplazarse en vías con un ancho mínimo entre líneas oficiales de 20 mts. mínimo. Se exigirá una superficie predial mínima de 1.000 m<sup>2</sup>., para los servicios automotrices y centros de venta o expendios de combustibles y de 2.000 m<sup>2</sup> para terminales de transporte rodoviario de pasajeros. En este último caso, se exigirá un distanciamiento mínimo de 5 m., (arborizado) a los medianeros.

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	DENSIDAD MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA EDIF.	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO
200.00 M2.		PARA AISLADA Y PAREADA POR RASANTE PARA CONTINUA	7 AISLADO, PAREADO, CONTINUO MTS.

COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	RASANTE	NIVEL DE APLICACIÓN	DE
	80% Máximo		O.G.U. y C.	O.G.U. y C.	
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS	OCHAVOS		
SEGÚN O.G.U. y C.	SEGÚN O.G.U. y C.	ALTURA 1.60 MTS.	% TRANSPARENCIA 50%	ART. 11 (P.R.C)	= 2.5.3; 2.5.4; 2.5.5 y 2.5.6 (OGUC)

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:

Los proyectos deberán cumplir las siguientes condiciones.

a) Tratamiento de fachadas; en paramentos verticales, el material de terminación será madera, piedra o

cobre en, a lo menos, el 30% de la superficie opaca. Se prohíbe la utilización de planchas de zinc onduladas o 5V. En

las zonas: SZ-1a; SZ-1b; Z-2; Z-2E; ZE-5; ZE-5A; ZE-6; ZH-1; ZH-2; ZH-3 y ZEE.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley N° 19.799. Para verificar la integridad y autenticidad de este documento diríjase al sitio <https://firmadigital.domdigital.cl/> e ingrese el siguiente código: 219-230713-SU3MQ8Z10-C  
Sitio verificador



desde el espacio público. Se prohíbe la construcción de antechos y otros elementos que la oculten. Se prohíbe el uso de teja de arcilla, u otro material que la imite, en sus tipos romana, española o chilena.

**Portales y Marquesinas:** Para la zona SZ-1A será obligatorio considerar Portales.

\*\*\* SE COMPLEMENTA CON NOTA 1\*\*\*

**NOTA:** Para la Edificación Aislada y Pareada, el volumen máximo edificable, se definirá por la aplicación de rasante desde el nivel de terreno hasta la altura máxima establecida.

Para la Edificación Continua, la profundidad máxima del cuerpo continuo será, el 80% de la longitud del deslinde.

**Nota 1:** LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCION DEBERÁN TENER EN CUENTA LA ORDENANZA MUNICIPAL DE FACHADAS PARA LA COMUNA DE VILLARRICA Nº 05 DE FECHA 20.12.2011.

**Nota 2:** En conformidad al Art. 5.1.9 inciso final de la O.G.U.C. No se autorizarán construcciones de ningún tipo bajo las líneas de alta tensión, ni dentro de la franja de servidumbre de las mismas.

**Nota 3:** SE DEBERAN RESPETAR LAS PROYECCIONES DE LAS VIAS DE PLAN REGULADOR VIGENTE BAJO RESOLUCION Nº 63\_ 21.12.1995 Y AGREGADO Nº 47\_ 30.10.2002

**Nota 4:** En conformidad a la ley Nº 20.791 de fecha 29.10.2014, se modifica la LGUC en materia de afectaciones de utilidad pública de los planes reguladores.

**Nota 5:** CUALQUIER MODIFICACIÓN A LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS U OPERACIONALES DE LAS CALLES Y AVENIDAS QUE CONFORMAN LA RED VIAL BASICA, QUE COMPROMETAN LA OPERACIÓN DE VEHICULOS Y/O PEATONES, ASI COMO LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS VÍAS QUE INCIDAN EN LA RED VIAL BÁSICA, DEBERÁN CONTAR CON LA APROBACIÓN DEL SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES. LO ANTERIOR, SIN PERJUICIO DE LAS FACULTADES QUE OTROS ORGANISMOS POSEAN SOBRE LA MATERIA.

**Nota 6:** ROTURA DE PAVIMENTO: DEBERÁ SER PREVIAMENTE AUTORIZADA POR EL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN

**Nota 7:** ART 12° ANTEJARDINES: Antejardines: Para las Zonas y Subzonas SZ-1b, Z-3, Z-4 y Z-4E no serán exigibles, pudiendo ser propuestos por los interesados, con un mínimo de dos metros cuando se consulten. En la Subzona SZ-1, la línea oficial es coincidente con la línea de edificación, prohibiéndose los antejardines. Con excepción de la Subzona SZ-1a, en los sectores consolidados con antejardín cuando éstos existan a lo menos en un 50% de la longitud del mismo costado de la cuadra, será obligatorio consultarlo en iguales dimensiones que los existentes, con un mínimo de 2 m. Para las zonas Z-2, Z2-E, ZE-5, ZE-5 A y ZE-6, serán de 5 m. mínimo.

**Nota 8:** Se solicita adjuntar pertinencia de estudio de impacto ambiental según SEIA (Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental), tomando en cuenta que el terreno se encuentra dentro de los límites de interés turístico definidos por el ZOIT (Zona de interés turístico). Con el objetivo de poder prevenir o mitigar los impactos que pueda generar las inversiones públicas y privadas, (Ley 19.300, artículo Nº 10, letra "G")

**Nota 9:** Se podrán autorizar proyectos de edificación que cumplan con lo definido por el Artículo 2.1.17. de la O.G.U.C. cuando correspondan.

**Nota 10:** Se solicita adjuntar pertinencia de estudio de impacto ambiental según SEIA (Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental), tomando en cuenta que el terreno se encuentra dentro de los límites declarada como LAGO SATURADO. (Decreto Nº43 de fecha 19.08.2017)

**Nota 11:** Incluir un informe sobre la calidad del subsuelo o sobre posibles riesgos provenientes de las áreas circundantes y las medidas de protección que se adoptarán, en su caso. (Art. 5.1.15 OGUC)

**Nota 12:** Respecto a los estacionamientos: Artículo 4.8.3. La dotación mínima de estacionamientos será la contemplada en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial. En caso que éste no tuviere disposición al respecto, deberá adjuntarse un Estudio de Tránsito que evalúe los posibles impactos sobre la vialidad circundante.

Las instalaciones que contemplen una carga de ocupación superior a 1.000 personas deberán adjuntar el estudio señalado en el inciso anterior, considerando el área de influencia que tendrían los automóviles en los eventos de plena ocupación.



JUAN ANTONIO QUINTANA MATUS

DIRECTOR DE OBRAS

FIRMA Y TIMBRE

JAQM/PAA/mfc