

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS
DIRECCION DE OBRAS
MUNICIPALIDAD DE LA CRUZ
AREA URBANA

N° 59/2024, 12 de abril de 2024

1. IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD

UBICACION DE LA PROPIEDAD	Chorrillos 502
ROL DE AVALUO FISCAL	Rol de Avalúo 00028-00005
CERTIFICADO DE N° DOMICILIARIO (CAMBIA)	Calle Chorrillos N° 104, La Cruz

2. INSTRUMENTO DE PLANIFICACION TERRITORIAL APLICABLE

2.1 LIMITE URBANO, APROBADO SEGUN DECRETO N° 221 DE FECHA 26 DE ABRIL DE 1966.

2.2 **Calle Chorrillos:** Corresponde a una vía de servicio según lo establecido en art 2.3.2 de la O.G.U.C: La línea de cierre de la propiedad, por Disposición Municipal debe distar 7,50 metros del eje de la calzada y la Línea de Edificación debe distar 10,50 metros del eje de la calzada.

3. CERTIFICADO DE NO EXPROPIACION (AFECTACION A UTILIDAD PÚBLICA)

La comuna de La Cruz, no se encuentra afecta a utilidad pública, por no contar la comuna con Plan regulador que fije esta condición, pero sin perjuicio de lo anterior se deberán tomar las líneas de edificación indicadas en el presente documento y las consideraciones respecto de los distanciamientos de la línea férrea según determine la Empresa de Ferrocarriles del Estado (EFE).

4. CERTIFICADO DE USO DE SUELO

La Comuna de La Cruz no tiene zonificación por no contar con instrumento de planificación que lo regule. Sin embargo, cualquier uso de suelo distinto al habitacional deberá ajustarse a lo indicado en las normativas correspondientes sean esta de Ley General de Urbanismo y Construcción y si Ordenanza General como de los otros organismos competentes.

Será aplicable lo indicado en Artículo N° 2.1.26 de Ordenanza General de Urbanismo y Construcción: **“En el caso de las viviendas que acojan el funcionamiento de pequeño comercio, industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional en tanto su destino principal subsista como habitacional y no supere el 50% de su superficie”.**

5. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Según lo indicado en la Ley General de Urbanismo y Construcción Artículo N° 65 y N° 134 y Artículo 2.2.4 Ordenanza General de Urbanismo y Construcción:

Alcantarillado y agua potable-	Presentar certificado de factibilidad de Esva S.A.
Pavimentación	Proyecto de pavimentación aprobado por Serviu V región, para la apertura de vías. En caso de Condominios, se deberá aprobar en Serviu el acceso desde la vía pública. Se deberá dar cumplimiento a lo indicado en artículos 2.2.8/2.3.7 y 2.3.8 de OGUC.
Cableado Comunal	Según D.A. 1.377/2012 de fecha 21 de noviembre de 2012 se aprueba ordenanza local que establece que para la comuna de la Cruz todo el cableado tanto eléctrico como de telefonía, tv cable, transmisión de datos y alumbrado público, deberá ser subterránea. En caso de Condominios, esta ordenanza se aplica hasta el acceso del mismo.
Alumbrado Publico	Solo si corresponde a loteo con apertura de nuevas calles o pasajes, se deberá presentar proyecto para aprobación por parte de municipio y su posterior tramitación en servicio correspondiente. Dicha iluminación pública deberá corresponder a una iluminación con foco LED, el cual tendrá una equivalencia lumínica con un foco tradicional de 70 watt sodio según Ordenanza Local de luminarias aprobada por Decreto Alcaldicio N°221 de 24/02/2011 y publicada en D.O. el 09 de marzo de 2011.y su modificación con Decreto Alcaldicio N° 2.582 de fecha 17-12-19 y publicado en D.O el 27 de diciembre de 2019.

Canales y ductos de agua	Proyecto aprobado por la Dirección General de Aguas y la Asociación de Canalistas respectiva según lo indicado en el Código de Aguas todas las acequias de regadío que se informen. El proyecto deberá contemplar medidas de prevención de riesgos provenientes del área colindante con cauces y otros según art 3.1.4.
Ley N° 20.808	Según decreto N°167 para la solicitud de permiso de edificación o de loteo debe contar con código CRPI al ingreso de la solicitud.
Extracción de basura domiciliaria	En apertura de pasajes se debe disponer de un receptáculo aprobado por la DOM para su depósito, acorde al volumen requerido. En caso de Condominios, se debe presentar proyecto de manejo de basuras aprobado por Servicio de Salud del Ambiente.
Evacuación de Aguas Lluvias	Se debe dispone de un sistema de aguas lluvias que permita su disposición sin escurrir a las vías públicas colindantes.
Estudio de Impacto Ambiental	Para proyectos cuya envergadura cumpla lo descrito en él y según establece Decreto 40 Reglamento de Medio Ambiente artículo 3 letra (G) artículo 10 letra (G)(H) de la Ley de Bases del Medio Ambiente N° 19.300 según establece en el punto G1, es decir sobre 80 viviendas y sobre 160 viviendas tratándose de vivienda social o vivienda progresiva deberá someterse al estudio de impacto ambiental. Debe considerar que según Decreto N° 107 de Ministerio de Medio Ambiente de fecha de promulgación 11/06/2019, La comuna de La Cruz se encuentra en zona saturada por material particulado mp10, como concentración anua, y patente por mp10 como concentración diaria.
Normas contra Incendio	En caso de condominios, considerar la disposición de una Red Seca y red húmeda que cubra la totalidad del conjunto. La disposición de grifos que surtan a condominios deberá ser instalada al interior del condominio y será regulada bajo las condiciones establecidas al respecto de grifos privados indicada en la normativa respectiva.
Proyecto de tránsito	Se deberá aprobar por el Departamento de Tránsito Municipal la señalética y el sentido de las vías al ser abiertas. En caso de condominios, la solución de acceso deberá ser visada por el Departamento de Transito respecto de la señalética y del acceso y salida del recinto, éstos deberán ser visados por SERVIU Región de Valparaíso.
Equipamiento comunitario Obras de ornato y plantaciones	Según lo indicado en Artículo 3.2.11, se deberá presentar proyecto para aprobación de municipio, en concordancia con la Ordenanza de cierros y ordenanza de áreas verdes.
Aportes al espacio publico	Según lo dispuesto en Art 175 de L.G.U.C. los proyectos de densificación deberán realizar aportes según lo establece el artículo 70, directamente, o a través de un aporte equivalente al avalúo fiscal del porcentaje de terreno a ceder a la municipalidad respectiva, para las finalidades y en la forma que disponga la Ordenanza General.
IMIV en el SEIM (Exigible conforme a plazos del Artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958)	Según establece los Art. 170 y siguientes, los proyectos que conlleven crecimiento urbano por extensión y por densificación, y que ocasionen impactos relevantes sobre la movilidad local deberán ser mitigadas a través de medidas relacionadas con gestión de infraestructura del transporte público y privado. La SEREMI indicará si el titular debe elaborar un informe de mitigación. En caso afirmativo, este se presentará y tramitará, a través del mismo sistema, ante la autoridad que corresponde.

6. NORMAS URBANISTICAS:

Planificación urbana:

Según lo indicado en Artículo 28 quinquies. - Normas urbanísticas supletorias, Ley General de Construcciones y Urbanización.

Usos de suelo permitidos:

Por no contar la comuna con Plan Regulador, los usos de suelo permitidos en el Área Urbana Comunal son todos aquellos indicados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

En el área rural se debe aplicar lo indicado en Artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcción y lo indicado en el Artículo 2.1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

Subdivisión Predial Mínima:

Según lo indicado en artículo 2.1.20 párrafo tercero de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

Accesibilidad:

Todo lote resultante de una subdivisión o loteo debe tener acceso a una vía pública existente o proyectada.

Se podrán autorizar servidumbres de paso con las siguientes condiciones, según calificación de Dirección de Obras:

Exclusivamente Peatonal: 4 metros de ancho mínimo.

Tránsito Eventual Vehicular: 8 metros de ancho mínimo

En ambos casos se deberán ejecutar las obras indicadas en artículo 134 de Ley General de Urbanismo y Construcción.

Sistema de Agrupamiento:

Aislado, Pareado y Continuo. (Artículo 2.6.1 OGUC)

Rasante:

Según lo indicado en artículo 2.6.3 OGUC.

Distanciamientos:

Según lo indicado en artículo 2.6.3 OGUC

Adosamiento:

40% de deslinde común, altura máxima 3,5 metros y resistencia al fuego F-60, si no existen construcciones adosadas, si existe lo indicado en Tabla Art. 4.3.3. OGUC.

Cierros:

Se deberá presentar elevación de cierros a la vía pública indicando portones y puertas, se deberá cumplir lo indicado en Artículo 2.4.4 OGUC, respecto de paso de vehículos sobre la acera.

No se podrá realizar aperturas de puertas ni portones en el ochavo.

No se podrá disponer elementos que impidan el tránsito libre y seguro por el bien nacional de uso público.

Se deberá ajustar en todo a la Ordenanza Local de cierros vigente.

Medidas de Prevención de Riesgos

SE INFORMA QUE EXISTEN ANTECEDENTES DE INFESTACIÓN DE TERMITAS EN EL SECTOR CENTRO DE LA COMUNA DE LA CRUZ. EN CONSECUENCIA, TODA OBRA DE EDIFICACIÓN DEBE CONSIDERAR ESTA CONDICIÓN Y DEBERÁ SER RESORTE DEL MANDANTE LA CERTIFICACIÓN DE NO EXISTENCIA DE PLAGA TANTO AL INTERIOR DE CADA VIVIENDA ASI COMO EN TODAS LAS ZONAS EXTERIORES LO QUE SERÁ REQUISITO PARA LA RECEPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.

Según Art. 3.1.4 N°06 se considerarán elementos de riesgo canales de regadío, acequias y desagües de distinta índole que atraviesen el predio o que limiten con él por lo que deberá presentar proyecto aprobado por la entidad fiscalizadora correspondiente de entubamiento o manejo del cauce respectivo y de los terrenos colindantes.

7. REQUISITOS PARA SOLICITUD DE PERMISO DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN:

- Deberá acompañar informe sobre la Calidad de Suelo (Art. 5.1.15 OGUC) en caso de proyecto que contemplen más de una vivienda o calles/pasajes ya sea públicas o privadas.
- Según lo establece la Ley N° 20.016 que modifica D.F.L. N° 458 (Ley General de Urbanismo y Construcción) en su artículo 116, esta Dirección de Obras no recibirá solicitudes de revisión si estas no cuentan con todos los antecedentes legales y técnicos que establece dicha LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES y su ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.

8. PAGO DE DERECHOS:

Derechos Municipales	\$32.591.-
Ingreso Municipal	Folio N° 433235

9. VIGENCIA:

El presente documento de informaciones previas tendrá vigencia sólo hasta la fecha de aprobación de Instrumento de Planificación Comunal de la Cruz. Si al momento del ingreso de proyecto a la Dirección de Obras Municipales cualquiera de estos instrumentos de Planificación Territorial no se encuentra vigente, se considerará este certificado como obsoleto y deberá solicitar nuevo certificado de informaciones previas con las correspondientes normativas a aplicar.



JAVIERA PIZARRO FLORES
JAVIERA PIZARRO FLORES
ARQUITECTO
DIRECCION DE OBRAS
I. MUNICIPALIDAD DE LA CRUZ