



INFORME FAVORABLE DE REVISION DE ANTEPROYECTO OBRA NUEVA - EDIFICIO DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

(Se acoge a la Calidad de Conjunto Armónico Art. 2.6.15 OGUC. Condición de Uso)

INFORME 533
FECHA 28.01.2020

1.- GENERALIDADES:

OBRA	: SERVICIOS COMPLEMENTARIOS SECTOR 1	Rol: 7280-060
UBICACIÓN	: Calle Los Turistas N° 0300 Lote A3	
COMUNA	: RECOLETA – Limite con Comuna Huechuraba.	
PROPIETARIO	: SOC. CONCESIONARIA VESPUCIO ORIENTE S.A. (AVO) : LUIS FELIPE GARCIA MORALES	Rut: 76.376.061- 8 Rut: 14.706.516-7
DIRECCIÓN	: LUIS MANUEL EUSEBIO IÑIGO	Rut: 14.527.678- 0
TELEFONO	: Avda. PRESIDENTE RIESCO N° 5711 Las Condes : 562 2482 7700 Email: scavo@scavo.cl	
ARQUITECTO	: CARVAJAL CASARIEGO RIESCO RIVERA Arquitectos Asoc.	Rut: 76.081.365-6
ARQUITECTO	: JOSE RIESCO URREJOLA	Rut: 13.676.354-7
DIRECCIÓN	: Avda. Andrés Bello 2299, Of. 1202 - Providencia,	Patente: 427227-7
TELÉFONO	: 562 2306 0680 E-mail: jriesco@ccrarquitectos.com	
OFICINA	: ASES. GUILLERMO BERMUDEZ GALLARDO E.I.R.L.	Rut:76.035.736-7
REVISOR INDEP.	: JOSE GUILLERMO BERMUDEZ GALLARDO	Rut: 8.605.555-4
INSCRIPC. RNRI	: MINVU 1ª CATEGORIA ROL 022-13	Patente: 300038
TELEFONO	: 562 2233 7716 email: asesoriagbg@gmail.com	

2.- ANTECEDENTES DEL EXPEDIENTE:

En conformidad al Art.5.1.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se presentan los siguientes documentos:

1. Solicitud de Anteproyecto de Edificación.
 - a) Declaración simple del propietario de ser titular del predio. (En la solicitud de permiso).
 - b) Disposiciones especiales a que se acoge este proyecto: Art. 2.6.15 de la O.G.U.C Calidad de Conjunto Armónico, Condición de Uso.
 - c) Profesionales competentes que intervienen en los proyectos. (Están señalados en solicitud y en el punto anterior de este Informe).
 - d) Si el proyecto consulta edificios de uso público: es edificio de uso privado.
 - e) Si cuenta con Revisor Independiente, (Si, Guillermo Bermúdez Gallardo.)
2. Lista de todos los documentos y planos numerados que conforman el expediente, firmada por el arquitecto proyectista.
3. Certificado de Informaciones Previas N° 109 de fecha 03.02.2016.
4. Informe de Revisor Independientes Arquitectura, (Si, Sr. Guillermo Bermúdez Gallardo).
5. Planos de Arquitectura, (1 copia de 11 láminas, ver listado adjunto).
6. Especificaciones Técnicas mínimas. (1 copia)
7. Cuadro de superficies, firmado por el arquitecto.
8. Patentes de los Profesionales, (Arquitecto)



9. Acta Sesión Ordinaria **SOC. CONCESIONARIA VESPUCIO ORIENTE S.A. (AVO).**
10. Dominios Vigentes de la propiedad.

LISTADO DE PLANOS:

11. LAMINAS DE ARQUITECTURA (Se adjuntan 11 láminas, 1 copia)		
LAMINA	CONTENIDO	ESCALA
01	- Plano de Ubicación , Emplazamiento, Esq. Superficies.	Indicadas
02	- Planta Piso Subterráneo.	1:200
03	- Planta Piso 1º piso.	1:200
04	- Planta Piso 2º piso.	1:200
05	- Planta Cubierta.	1:200
06	- Planta Piso Subterráneo, Planta Piso 1º piso.	1:100
07	- Planta Piso 2º piso. Planta Cubierta.	1:100
08	- Elevaciones	1:100
09	- Cortes	1:100
10	- Plano Loteo.	Indicadas
11	- Levantamiento Topográfico	Indicadas

3.- DESCRIPCION DEL ANTEPROYECTO:

El Anteproyecto denominado **SERVICIOS COMPLEMENTARIOS SECTOR 1** corresponde a edificaciones que, como lo dice su nombre, contempla áreas de Servicio a la concesión como Asistencia a las emergencias, manutención, control de operación, y también oficinas Administrativas propias de la explotación de una concesión vial urbana.

El Anteproyecto de **SERVICIOS COMPLEMENTARIOS SECTOR 1** se emplaza en 2 predios contiguos que tienen distintos propietarios, y no se considera fusionar. Se trata de los predios denominados Lote A2 y Lote A3, este ultimo afecto a expropiaciones aun no definidas, establecidas para resolver un futuro nudo vial.

El anteproyecto consiste en la construcción de 2 edificios de 2 pisos cada uno y un subterráneo unitario, con un total de 124 estacionamientos incluidos 4 de discapacitados y 26 para bicicletas. Las edificaciones son de estructura de Hormigón Armado. La superficie total edificada es de 6.332,28 m². El proyecto se emplaza en un terreno de 7.409,67 m². Se acoge al Calidad de Conjunto Armónico Art. 2.6.15 OGUC. Condición de Uso.

4.- APLICACIÓN DE CALIDAD DE CONJUNTO ARMÓNICO.

Para analizar la alternativa de formular un proyecto de 2 conjuntos armónicos corresponde revisar la normativa correspondiente.

La Ley General de Urbanismo y Construcciones señala:

***Artículo 63º.-** 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%. Cuando resulten terrenos de 2.500 m². o más, podrán acogerse a los beneficios que otorga el concepto de "Conjunto Armónico".*



PARRAFO 2º.- De los conjuntos armónicos.

Artículo 107º.- Las **normas generales** de los Planes Reguladores y su Ordenanza Local, respecto a la agrupación de las construcciones, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, y tamaños de los predios, **podrán variarse cuando los proyectos tengan la calidad de "conjuntos armónicos"**.

Artículo 108º.- inc.2

En los casos en que hubiere duda sobre la aplicación del concepto de "conjunto armónico", el Asesor Urbanista lo someterá a la consideración de la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Artículo 109º.- Las condiciones mínimas de uso, localización, dimensión o ampliación, para aplicar el concepto de "Conjunto Armónico", serán reglamentadas en la Ordenanza General.

Luego, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones señala:

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.

(*)Se refiere a dos proyectos.

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.

(**)Se refiere a las escalas de equipamiento.

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.

Los proyectos que cumplan con alguna de las condiciones señaladas en el inciso anterior deberán, además, cumplir copulativamente con los siguientes requisitos:

a) Que el terreno **enfrente en al menos 20 metros** a una vía existente o proyectada en el Plan Regulador respectivo, de un ancho mínimo de **20 m.**, **con calzada de no menos de 14 m.**

En el caso que la calzada no se encuentre materializada con las características señaladas, deberá ser ensanchada por el proyecto, hasta encontrarse o empalmarse con una calzada existente de al menos el mismo ancho.

b) Que se ejecute un **proyecto de mejoramiento** en el espacio público que enfrenta el terreno, en toda el área comprendida entre la línea oficial y la solera, de acuerdo al diseño y características establecidos en el respectivo plano seccional.

Sólo se podrán hacer las exigencias a que alude la letra b) del inciso anterior, cuando las Municipalidades hayan establecido las características y el diseño de los proyectos de mejoramiento del espacio público mediante planos seccionales.



Las obras que se deban realizar en conformidad al presente artículo deberán ejecutarse o garantizarse y contar con recepción final previa o conjuntamente con las obras de edificación.

Artículo 2.6.6. *Los proyectos que cumplan con la **condición de uso** podrán **exceder hasta en un 50% el coeficiente de constructibilidad** establecido por el Plan Regulador respectivo.*

Artículo 2.6.9. *Los proyectos que cumplan con la condición de dimensión y/o de uso, podrán **exceder hasta en un 25% la altura máxima** establecida por el Plan Regulador respectivo. Cuando la altura esté expresada en pisos y de la aplicación de este porcentaje resulte una fracción de piso **igual o mayor que 0,5 se permitirá la construcción de un piso más**. En el caso que dicho Plan Regulador contemple edificación continua, y el Conjunto Armónico no ocupe una manzana completa, el aumento de altura regirá sólo para las edificaciones aisladas construidas por sobre la altura máxima de la edificación continua, y se aplicará a partir de la altura máxima fijada para la edificación continua por el Plan Regulador respectivo.*

Artículo 2.6.10. *En los conjuntos armónicos el aumento del coeficiente de constructibilidad no permite exceder las alturas máximas ya incrementadas por la aplicación del artículo 2.6.9. ni libera del cumplimiento de rasantes y distanciamientos establecidos por el respectivo Plan Regulador o a falta de éste o si no contiene norma en la materia, por esta Ordenanza, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.6.11. de este mismo Capítulo.*

Del mismo modo, en los conjuntos armónicos el aumento de altura no libera del cumplimiento del coeficiente de constructibilidad ya incrementado por la aplicación de los artículos 2.6.5., 2.6.6. y 2.6.7., ni de las rasantes y los distanciamientos establecidos por el respectivo Plan Regulador o a falta de éste o si no contiene norma en la materia, por esta Ordenanza, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.6.11. de este mismo Capítulo.

++++++

Artículo 2.6.15. *Un proyecto acogido a Conjunto Armónico **podrá dividirse en partes**, siempre que los predios resultantes de la subdivisión no sean inferiores a 2.500 m² y que cada parte cumpla individualmente con las normas del Título 4 de esta Ordenanza.*

Asimismo, *podrán aprobarse proyectos acogidos a **Conjunto Armónico emplazados en 2 o más predios colindantes**, siempre que el terreno total involucrado cumpla las disposiciones del artículo 2.6.4. de esta Ordenanza y la solicitud de permiso sea suscrita por los propietarios de los predios involucrados.*

En el expediente se deberá acompañar un plano de emplazamiento en que se grafiquen, a una escala adecuada, los predios y las edificaciones a desarrollar encada una de las partes del proyecto y las normas urbanísticas de cada predio.

En caso que se contemplen servidumbres de paso entre los distintos predios éstas deberán señalarse en el proyecto.

Las normas urbanísticas se aplicarán *a los proyectos de que trata este artículo **como si se tratara de un solo predio**, y en el caso que el predio o los predios queden afectos a dos o más zonas o subzonas del instrumento de planificación territorial, se aplicará lo preceptuado en el artículo 2.1.21. de esta Ordenanza.*

*En caso de aprobarse un proyecto acogido a Conjunto Armónico emplazado en dos o más predios, el **Director de Obras Municipales** dictará la resolución del permiso de edificación acogiendo dicho proyecto a Conjunto Armónico. En estos casos, para efectos del control de las normas urbanísticas utilizadas por el total del proyecto, la Dirección de Obras Municipales **deberá llevar un registro separado de los proyectos** que se aprueben en conformidad al presente artículo.*



Artículo 2.6.16. A los proyectos acogidos a Conjunto Armónico que se emplacen en dos o más predios, **no les serán aplicables las normas sobre rasantes y distanciamientos en los deslindes entre predios del mismo proyecto.**

Asimismo dichos proyectos **podrán redistribuir la capacidad máxima de edificación de cada predio en el total del proyecto**, siempre que el volumen total del proyecto no supere la suma de las capacidades máximas de edificación de los predios individuales y la altura máxima que resulte de la aplicación del artículo 2.6.9.

Las **modificaciones de los proyectos** a que se refiere el inciso primero de este artículo, relativas al emplazamiento, la volumetría o las fachadas de la edificación, requerirán que se acompañe a la solicitud de modificación la **aceptación expresa de los propietarios de los demás predios**, aun cuando tales modificaciones afecten sólo a la parte del proyecto emplazada en un solo predio.

4.1. Condiciones bajo la Calidad de Conjunto Armónico.

- Sup. Predial mínima	: 10.000 m2.(Equipamientos). Lote A2 + Lote A3 - 7.408,84 m2	
- Ocupación de suelo	: 0.25 (Equipamiento). Propuesto: 0.15 1.113,49 m2.	(cumple)
- Constructibilidad	: 0.25 + 50% = 3.75 Propuesto: 0.29 2.134,26 m2.	(cumple)
- Distanciamiento	: 2.6.3 OGUC y 3.3.5 De O.L. Propuesto: 10,00 m.	(cumple)
- Adosamiento	: Artículo 2.6.3 OGUC Propuesto: No considera.	(cumple)
- Altura Máxima	: Artículo 2.6.3 OGUC - LIBRE Propuesto: 9,77 m.	(cumple)
- Antejardín	: 10.00 m. Propuesto: 10.00 m.	(cumple)

4.2. Conclusiones generales.

El anteproyecto denominado SERVICIOS COMPLEMENTARIOS SECTOR 1 es posible acogerlo a la calidad de Conjunto Armónico, y con ello redistribuir las condiciones urbanísticas en la totalidad del Predio, sin la necesidad de cambiar de propietarios y realizar una fusión de predios.

En principio se cumplen las condiciones que permiten acceder a esta nueva condición en tanto ambos predios cuentan con :

- El terreno total involucrado cumple las disposiciones del artículo 2.6.4. de esta Ordenanza y la solicitud de permiso sea suscrita por los propietarios de los predios involucrados.
- El terreno enfrenta en al menos 20 metros a una vía existente o proyectada en el Plan Regulador respectivo, de un ancho mínimo de 20 m., con calzada de no menos de 14 m. El predio enfrenta en 24,21 m. la autopista Américo Vespucio, la que cuenta con las características del perfil exigido.



5.- CONDICIONES DE EDIFICACION Y USO DE SUELO

Las exigencias para este proyecto son las señaladas en el Certificado de Informaciones Previas N° 109 de fecha 03.02.2016.

5.1. Uso de suelo

- Zona	: UE3: Los Turistas Equipamientos de todo tipo.	(cumple)
--------	---	----------

5.2. Condiciones de Edificación.

- Zona	: EB2: Los Turistas Equipamientos.	(cumple)
- Sup. Predial mínima	: 10.000 m2.(Equipamientos). * Lote A3 – Fiscal 3.550,00 m2. neta.	
- Agrupamiento	: Aislado. Propuesto: Aislada	(cumple)
- Ocupación de suelo	: 0.25 (Equipamiento). Propuesto: 0,2 : 485,37	(cumple)
- Ocupación de Pisos superiores	: ---- Propuesto:	(cumple)
- Constructibilidad	: 0.25 + 50% = 0.375 Propuesto: 0,14 : 871,03	(cumple)
- Distanciamiento	: 2.6.3 OGUC y 3.3.5 De O.L. Propuesto: 10.00 m.	(cumple)
- Adosamiento	: Artículo 2.6.3 OGUC Propuesto: No aplica	(cumple)
- Rasante	: 70° Propuesto: 70°	(cumple)
- Altura Máxima	: Artículo 2.6.3 OGUC Propuesto: 9,77 m.	(cumple)
- Antejardín	: 10.00 m. Propuesto: 10.00 m.	(cumple)

(*)Solo para subdivisión.

5.3.- Estacionamientos

Exigencia
Total estacionamientos propuestos = 124 (incluye 4 estacionamientos discapacitados).

Estacionamientos para Bicicletas.

Exigencia	Proyecto
20% de estacionamientos vehiculares	Contempla 26 estac. para bicicletas



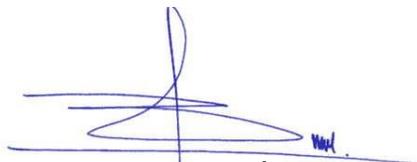
5.- DATOS DEL PROYECTO:

Superficie Terreno	Lote A3 – Fiscal 3.550,83 m2. neta.
Superficie Subterráneo	1.427,55 m ²
TOTAL AMBOS LOTES	4.198,02 m²
SUPERFICIES EDIFICADAS SOBRE TERRENO	
Superficie 1º Piso	485,37 m ²
Superficie 2º Piso	379,66 m ²
Superficie Piso Cubierta	6,00 m ²
Total Superficies edificadas sobre terreno	871,03 m ²
TOTAL AMBOS LOTES	2.134,26 m²
TOTAL SUPERFICIES	2.298,58 m ²
TOTAL AMBOS LOTES	6.332,28 m²

6.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA:

En lo general el anteproyecto cumple con la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Recoleta, y con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en particular con el Título 4, Capítulo 1 (De las Condiciones de Habitabilidad), Capítulo 2 (De las Condiciones Generales de Seguridad), y Capítulo 3 (De las Condiciones de Seguridad Contra Incendios) en todos los artículos que le son aplicables.

En consecuencia se Informa favorablemente este Anteproyecto.


GUILLERMO BERMÚDEZ GALLARDO
 ARQUITECTO
 REVISOR INDEPENDIENTE 1º CATEGORÍA

DIVISION TECNICA DE ESTUDIO Y FOMENTO HABITACIONAL -
MINVU
REGISTRO NACIONAL DE REVISORES INDEPENDIENTES DE OBRAS
DE CONSTRUCCIÓN - LEY N° 20.071
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO - REGIÓN
METROPOLITANA

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN VIGENTE
Nro. 239376

R.U.T. : **8.605.555-4**

R.O.L. : **00022 - 13**

Certifico que don(dona): **BERMUDEZ GALLARDO JOSÉ GMO.**
Con domicilio en **AV NUEVA LOS LEONES N° 07 OFC. 804** comuna de
Providencia

Esta inscrito(a) en Primera Categoría del Registro Nacional de Revisores
Independientes de Obras de Edificación del Ministerio de Vivienda y
Urbanismo.

La inscripción se efectuó en la **REGIÓN METROPOLITANA .**

El presente certificado, a petición del interesado para ser presentado en:
DIRECCIONES DE OBRAS MUNICIPALES

MARÍA NELLY PINTO CANIVILO
JEFE REGIONAL DEL REGISTRO

RENZO MONDINO ORREGO
MINISTRO DE FE (S)

miércoles, 10 de junio de 2020

Válido por 60 Días
(SESENTA días)

0048091c0ec24648179c9ac90e63e8bc



Importante:

**ES OBLIGACIÓN DEL USUARIO RECEPTOR DEL PRESENTE
CERTIFICADO, VERIFICAR LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE
DOCUMENTO.**