

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS



DIRECCIÓN DE OBRAS - MUNICIPALIDAD DE :
San Pedro de la Paz
REGIÓN: Biobío

URBANO

RURAL

CERTIFICADO N°	00433
FECHA CERTIFICADO	15-05-2025
SOLICITUD N°	2025/02333
FECHA SOLICITUD	08-05-2025

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

A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE	AVENIDA PAR VIAL LAS TORRES
LOTEO	CONDOMINIO COSTA SAN FRANCISCO II-A, SECTOR COSTA
ROL S.I.I. N°	19072-80

LE HA SIDO ASIGNADO EL N°

4650, EDIFICIO B,
DEPARTAMENTO 58

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

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO	PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE CONCEPCION	FECHA	28-01-2003		
PLAN REGULADOR COMUNAL	PLAN REGULADOR COMUNAL	FECHA	24-03-2011		
PLAN SECCIONAL		FECHA			
PLANO SECCIONAL		FECHA			
OTROS(Especificar)	MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL	FECHA	09-02-2019		
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	ZH-15
USOS DE SUELOS PERMITIDOS:	
RESIDENCIAL	
EQUIPAMIENTO: Científico, Culto y Cultura, Servicios, Social	
Comercio: Permitido, excepto discotecas, bares y similares	
Deporte: Permitido, excepto estadios	
Educación: Permitido, excepto centros de orientación o rehabilitación conductual	
Esparcimiento: Permitido, excepto zoológicos	
Salud: Permitido, excepto crematorios y cementerios	
Seguridad: Permitido, excepto cárcel y centros de detención	
USOS EXCLUIDOS:	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:	
Industria, Bodegaje y Talleres	

USO DE SUELO		SEGÚN USOS DE SUELO PERMITIDOS		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	DENSIDAD MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA EDIF.	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	
200		160 hab/há para vivienda en extensión; 800 hab/há para vivienda en altura		15
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD		COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO		Ocupación pisos superiores
1,2 para vivienda en extensión y otros usos; 6 para vivienda en altura		0.6 para vivienda en extensión; 0.4 para vivienda en altura y otros usos		RASANTE
ADOSAMIENTOS		DISTANCIAMIENTOS		NIVEL DE APLICACIÓN
Se permite		Según OGUC y 4 m para edificación en altura en primer nivel y segundo piso		OCHAVOS
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS		CIERROS	ALTURA	% TRANSPARENCIA
---		-	-	-

CESIONES Proporcion frete y fondo superficies a ceder para áreas verdes (Art.2.2.5. N° 2 O.G.U.C.)		---
AREA DE RIESGO	AREA DE PROTECCION	ZONA O INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA
<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO

5.2.- LINEAS OFICIALES

POR CALLE		TIPO DE VIA	
AVENIDA PAR VIAL LAS TORRES		VÍA COLECTORA	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	40.00M	ANTEJARDÍN
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	7.50M A EJE DE CALZADA MÁS CERCANA	CALZADA

POR CALLE		TIPO DE VIA	
---		---	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	--	ANTEJARDÍN
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	--	CALZADA

POR CALLE		TIPO DE VIA	
---		---	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	--	ANTEJARDÍN
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	--	CALZADA

POR CALLE		TIPO DE VIA	
---		---	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	--	ANTEJARDÍN
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	--	CALZADA

5.3.- AFECTACION A UTILIDAD PUBLICA

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (Art. 59)				<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
PARQUE	<input type="checkbox"/>	VIALIDAD	<input type="checkbox"/>	ENSANCHE	<input type="checkbox"/>
DE LAS SIGUIENTES VIAS					
NO PROcede					
GRAFICACION DEL AREA AFECTA A UTILIDAD PUBLICA CON INDICACION DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES(parque / vialidad)					
NO PROcede					

NO PROcede

OBRAS DE URBANIZACION DE LAS AREAS AFECTAS A DECLARATORIA (Art. 134º 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 checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	RECIBIDA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input 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	\$13730
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N°9 L.G.U.C.)	Nº
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL / COD. AUTORIZACION	Nº 3542309 FECHA 08-05-2025

NOTAS:(SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES DE LA AUTORIZACIÓN)

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN

ZONA ZH-15

ALTURA MAXIMA DE CONTINUIDAD	No se permite
PORCENTAJE MÁXIMO DE PAREO	60 %
PORCENTAJE MÁXIMO DE CONTINUIDAD	No se permite
DISTANCIA MINIMA DE ADOSAMIENTO	No se exige
ANTEJARDIN MINIMO	3 m
CONDICIONES ESPECIALES	No se contempla

ESTACIONAMIENTOS: ARTICULO 5 PRCSPP

RESIDENCIAL	
Vivienda	1 por unidad
Hogares de acogida y destinados a hospedaje	1 por habitación
TERMINALES DE TRANSPORTE TERRESTRE INTERURBANO	
Terminal ferroviario Inter-urbano	15 cada 1 andén
Terminal Locomoción Colectiva Inter-Urbano	3 cada 1 andén
Estaciones de intercambio modal	10 cada 1 anden
Estaciones Ferroviarias	25 cada 1 anden
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
Industrias de más de 50 m2 construidos	1 por cada 200 m2 construidos
Bodegas	3
Talleres	2 por cada 50 m2 construidos
EQUIPAMIENTO	
Comercio:	
Supermercado, grandes tiendas, Centros comerciales (abiertos o cerrados), Mercados y locales de compraventa en general	1 cada 30m2 construidos
Estaciones de Servicio Automotor	1 por cada 50 m2 construidos
Centros de Servicio Automotor	1 cada 25 m2 construidos
Centros y Estaciones de Servicios Automotor asociados a locales comerciales y/o servicios	1 cada 15m2 construidos
Discotecas y clubes nocturnos	1 cada 4 personas, para locales con una carga de ocupación superior a 40 personas
Restaurantes, fuentes de soda, bares y similares	Mínimo 2, 1 cada 6 personas, para locales con una carga de ocupación superior a 40 personas
Culto y Cultura:	
Cines teatro , auditorios y sala de espectáculos	1 cada 15 personas
Recintos religiosos y de desarrollo espiritual	1 cada 20 personas
Medios de comunicación, centros culturales, bibliotecas y galerías de arte	1 cada 60 m2 construidos

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: 153-250515-AWTQTHKGS-C

[Sitio verificador](#)

Deportivo:

Clubes , centros deportivos, gimnasios y establecimientos destinados a la actividad física en general	1 cada 15m2 construidos, con un mínimo de 4
Piscinas techadas	1 cada 50 m2 de superficie de recinto
Piscinas al aire libre	1 cada 15 m2 de superficie de la piscina
Canchas y multicanchas con graderías	1 cada 15 aposentadurías
Canchas sin graderías	5 por cancha
Estadio	1 cada 30 aposentadurías

Educación:

Enseñanza prebásica	1 cada 1 aula
Enseñanza Básica y Media	1 cada 45 alumnos mas 1 cada 4 docentes
Enseñanza Técnica y superior	2 cada 30 alumnos mas 2 cada 4 docentes
Centros de Capacitación de investigación	2 cada 60m2 construidos, con un mínimo de 5
Esparcimiento:	
Parque de entretenimientos	1 cada 200m2 de superficie de recinto
Salones de juego	2 cada 60 m2 construidos

Salud :

Clinicas y hospitales	3 cada 5 camas, con un mínimo de 5
Consultorios y policlínicos	2 cada 60m2 construidos, con un mínimo de 5
Centros de tratamiento y rehabilitación	2 cada 30m2 construidos, con un mínimo de 5

Seguridad:

Quarteles , bomberos y unidades policiales	1 cada 30 m2 construidos
--	--------------------------

Servicios :

Servicios profesionales públicos y privados, como centros y consultas médicas y dentales, oficinas en general, bancos, financieras, Centros de pago.	2 cada 50m2 construidos descontadas las superficies destinadas a estacionamiento y espacios comunes.
Servicios artesanales	1 cada 30m2 , con un mínimo de 2

Social :

Clubes Sociales, juntas de vecino, centros de madre y locales comunitarios	1 cada 50 m2 construidos
--	--------------------------

Para los efectos de calcular el estándar de estacionamientos según cantidad de personas, se aplicará el concepto de carga de ocupación definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

1. En caso que el predio enfrente tendido eléctrico, deberá atenerse a lo señalado en la normativa vigente respecto a distanciamientos y fajas de protección de las líneas eléctricas.
2. Art.10.- Proyectos en Predios Existentes. Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predio cuya subdivisión o loteo haya sido aprobada previamente la promulgación de este Plan Regulador Comunal y que no cumplan con las superficies prediales mínimas establecidas en esta ordenanza, se aprobarán dando cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.
3. Para proyecto de ampliación deberá atenerse a las condiciones estipuladas en la ley de copropiedad inmobiliaria vigente, y su reglamento, verificando las condiciones urbanísticas según la tipología del condominio. Corresponde a Condominio Tipo A.
4. Las edificaciones de las clases C, D, E y F, cuya carga de ocupación sea inferior a 20 personas, las obras menores y los edificios cuya superficie sea menor a 100m2 y que no se emplace en zona de riesgo (según PRCSP), se exceptúan de la obligación de contar con informe sobre la calidad del subsuelo o sobre posibles riesgos provenientes de las áreas circundantes y las medidas de protección a adoptar.
5. Art. 8 PRCSP. Se permiten cuerpos salientes en 3 m de altura y 1,8 m de ancho sobre la línea oficial de conformidad a lo establecido en el art 2.7.1 de la OGUC. Se permiten cuerpos salientes en 2,5 m de altura sobre antejardín, de conformidad a lo establecido en el art. 2.7.11 de la OGUC.
6. Art. 6 / B) Los terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, interurbana y rural, serán permitidos en toda el área urbana normada por el presente plan regulador comunal, a excepción de las zonas ZRR, ZRQ, ZRC, ZRI-1, ZRI-2, ZE-1, ZE-2, ZE-3 y ZE-4. Las condiciones urbanísticas que regirán para este tipo de actividades serán:
 - Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,6
 - Distanciamiento al deslinde: 10 m.
 - Adosamiento: Prohibido
7. Las solicitudes de permiso de subdivisión, loteo o urbanización deberán cumplir con una accesibilidad mínima a cada predio resultante de al menos 4,00 metros de ancho, que les permita la utilización del predio y la conexión con la red vial pública, y con las demás exigencias que establece la LGUC y su Ordenanza General, en consonancia con lo dispuesto en el Artículo 68 de la LGUC. (Ley 21.718 D.O. 19.11.2024 / DDU 511 Circular Ord. N° 0605 de 29.11.2024).



PATRICIO BERNAL AGUAYO

DIRECTOR DE OBRAS

FIRMA Y TIMBRE

PBA/RPB

DISTRIBUCIÓN:

- Archivo DOM
- Interesado

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: 153-250515-AWTQTHKGS-C

[Sitio verificador](#)

Nota: Se deja constancia que los datos de rol de avalúo, dirección y croquis de ubicación son proporcionados por el interesado y por tanto son de su exclusiva responsabilidad.