

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	MANZANA	---	LOTE	---
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, Sevicios, 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	Aislado y pareado	
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	RASANTE	NIVEL DE APLICACIÓN
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	-	-	-
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS		OCHAVOS
Se permite	Según OGUC y 4 m para edificación en altura en primer nivel y segundo piso	ALTURA	% TRANSPARENCIA	-
		-	-	
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS				
----				

<b>CESIONES</b> Proporción frente 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	ZONA TÍPICA O MONUMENTO NACIONAL
<input type="radio"/> SI <input type="radio"/> NO	<input type="radio"/> SI <input type="radio"/> NO	<input type="radio"/> SI <input type="radio"/> NO	<input type="radio"/> SI <input type="radio"/> 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	3.00M
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	7.50M A EJE DE CALZADA MÁS CERCANA	CALZADA	DOBLE CALZADA DE 7.00M / BANDEJÓN CENTRAL DE 19.00M / ACERAS DE 3.50M

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="radio"/> SI	<input type="radio"/> NO
PARQUE	<input type="checkbox"/>	VIALIDAD	<input type="checkbox"/>	ENSANCHE	<input type="checkbox"/>
				APERTURA	<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					

PERFIL DEL ÁREA AFECTA A OBLIGACIÓN DE URBANIZAR (Art. 2.2.4)
NO PROCEDE

OBRAS 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 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 correspondienteinstrumento 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.)	N°		FECHA	
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL / COD. AUTORIZACION	N°	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

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 aposentaduras
Canchas sin graderías	5 por cancha
Estadio	1 cada 30 aposentaduras
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 entreteniones	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. Nº 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.