

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

1.- ANTECEDENTES GENERALES

Ubicación predio: Vía F-124 (acceso sur a Maitencillo), lote B-3
ROL: **265-85**
Localidad: Maitencillo
Comuna: Puchuncaví.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Zona Aeu-3 Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Norte

- 2.1.- Superficie predial mínima : 1.000 m²
- 2.2.- Frente predial mínimo : 15 m.
- 2.3.- Ocupación máxima de suelo : 25 %
- 2.4.- Coeficiente máximo de constructibilidad : 40 %
- 2.5.- Sistemas de agrupamiento : aislado
- 2.6.- Alturas de edificación : art. 2.6.3 OGUC
- 2.7.- Densidad máxima : 60 hab/há.

3.- APLICACIÓN AL PREDIO SIN CONDICIONES ESPECIALES (SUBDIVISION PREDIAL O CONDOMINIO TIPO B)

- 3.1.- Superficie terreno : 38.539,09 m²
- 3.2.- Cabida de lotes : 32
- 3.3.- Areas verdes : 2.313 m²
- 3.4.- Equipamiento : 656 m²
- 3.5.- Vialidad : 5.485 m²

4.- APLICACIÓN AL PREDIO SIN CONDICIONES ESPECIALES (EDIFICACION)

- 4.1.- Ocupación de suelo primer piso : 9.634,77 m² (25%)
- 4.2.- Coeficiente máximo de constructibilidad : 15.415,63 m²
- 4.2.- Cabida habitantes : 231 habitantes

4.3.- Cabida viviendas (4 hab/vivienda) : 57 viviendas

5.- APLICACIÓN ART. 6.1.8. OGUC VIVIENDA ECONOMICA

5.1.- Ocupación máxima de suelo : sin límite.

5.2.- Superficie máxima a edificar : sin límite.

5.3.- Cumplimientos :
Rasantes y distanciamiento, respecto de los predios vecinos al proyecto.

- Antejardines, rasantes y sistemas de agrupamiento con respecto a la o las vías públicas, existentes o previstas en el Instrumento de Planificación Territorial.
- Zonas de riesgo.
- Uso de suelo.
- Dotación de estacionamientos.
- Densidades, las que podrán ser incrementadas en un 25%.
- Vialidad.

5.4.- Exigencias

- **No sobrepasar los cuatro pisos**, con una altura máxima de edificación de 14 m.
- No superar los 3 pisos y 10,5 m de altura en zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial admite sólo viviendas con esta altura máxima o menos, salvo que se contemple un distanciamiento hacia los deslindes de los predios vecinos de al menos 10 m, en cuyo caso no les será aplicable esta restricción.
- Cumplir con una superficie mínima de patio de 24 m² por cada unidad de vivienda, salvo que se contemple una superficie equivalente de área verde para uso común.

5.5.- Cabida habitantes (+25%) : 288 habitantes

5.6.- Cabida viviendas : 72 viviendas

Héctor Martínez Moreno
Arquitecto

Zapallar, 07 de de Agosto de 2008