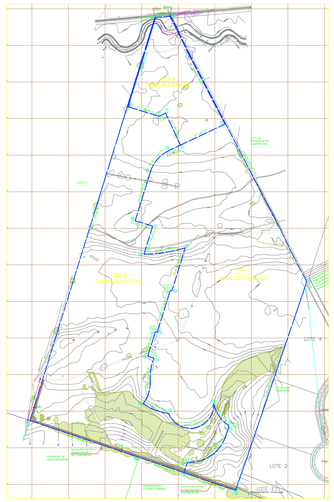
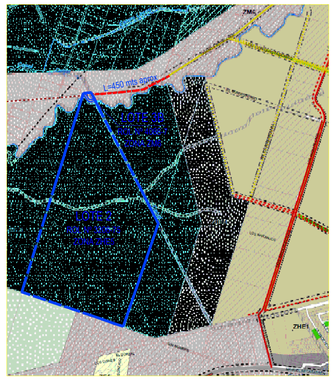
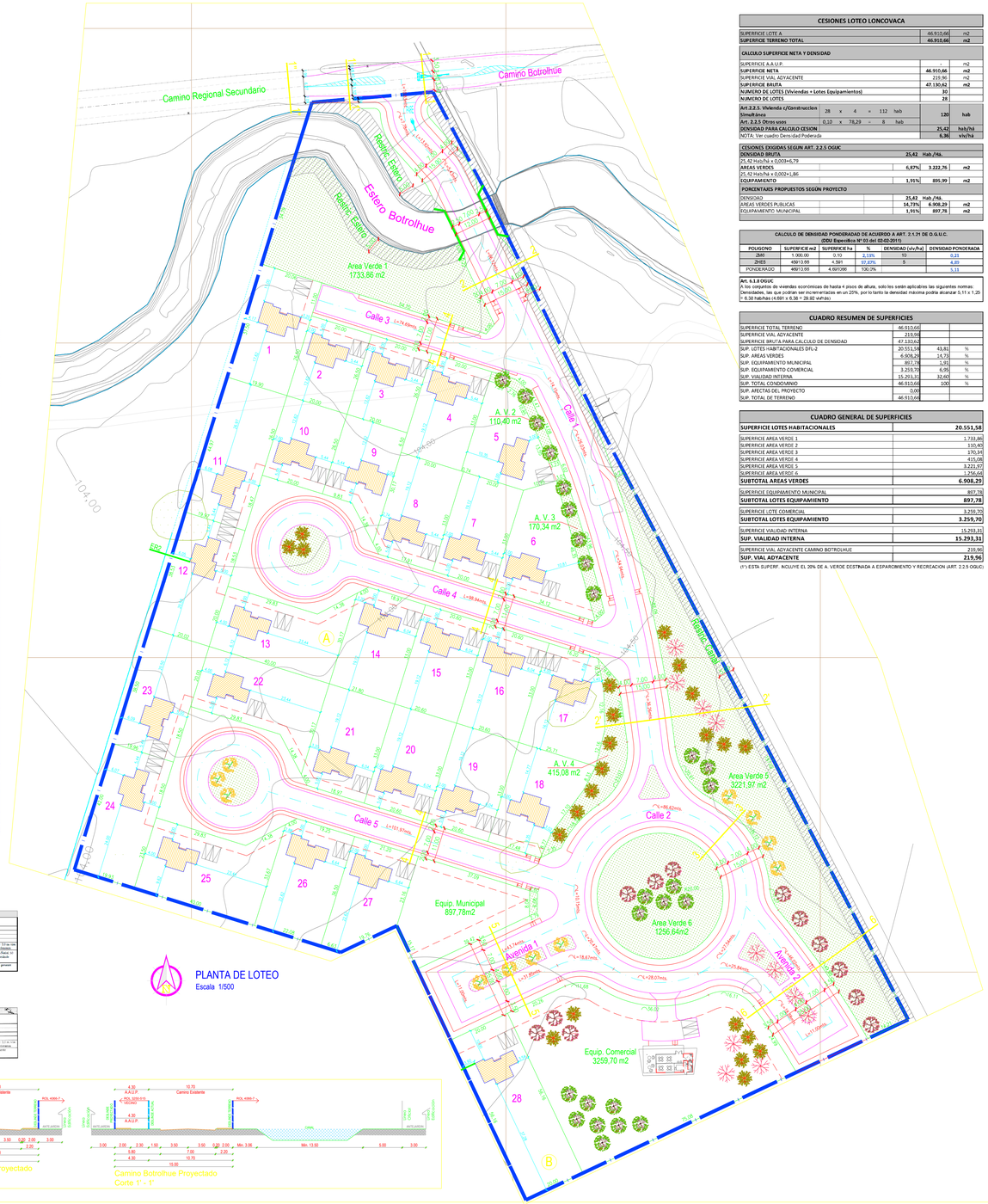


SITUACIÓN ACTUAL
Subdivisión aprobada bajo Resolución N° xx de fecha xx
Escala 1/5000



PLANO ZONA PLAN REGULARDOR COMUNAL
Escala 1/10000



PLANTA DE LOTEO
Escala 1/500

CESIONES LOTEO LONCOVACA

SUPERFICIE LOTE A			46.910,66	m2
SUPERFICIE TERRENO TOTAL			**46.910,66**	**m2**
CALCULO SUPERFICIE NETA Y DENSIDAD				
SUPERFICIE A.A.U.P.				m2
SUPERFICIE NETA			**46.910,66**	**m2**
SUPERFICIE VIAL ADYACENTE			219,96	m2
SUPERFICIE BRUTA			**47.130,62**	**m2**
NUMERO DE LOTES (Viviendas + Lotes Equipamientos)			**30**	
NUMERO DE LOTES			**28**	
Art.2.2.5: Vivienda y/Construccion 15mts/Frente	28 x 4 = 112 hab		**120**	**hab**
Art. 2.2.5: Otros usos	0,10 x 78,29 = 8 hab			
DENSIDAD PARA CALCULO CESION			**25,42**	**hab/ha**
NOTA: Ver cuadro Densidad Poderada			**6,36**	**viv/ha**

CESIONES EXIGIDAS SEGUN ART. 2.2.5 OGUC

DENSIDAD BRUTA	**25,42**	**Hab /Ha.**	
25,42 Hab/ha x 0,003=6,79			
AREAS VERDES	**6,87%**	**3.222,76**	**m2**
25,42 Hab/ha x 0,002=1,86			
EQUIPAMIENTO	**1,91%**	**895,99**	**m2**
PORCENTAJES PROPUESTOS SEGÚN PROYECTO			
DENSIDAD	**25,42**	**Hab /Ha.**	
AREAS VERDES PUBLICAS	**14,73%**	**6.908,29**	**m2**
EQUIPAMIENTO MUNICIPAL	**1,91%**	**897,78**	**m2**

CALCULO DE DENSIDAD PONDERADAD DE ACUERDO A ART. 2.1.31 DE O.G.U.C.
(DDU Ejecutiva N° 93 del 02-02-2015)

POLIGONO	SUPERFICIE m2	SUPERFICIE ha	%	DENSIDAD (viv/ha)	DENSIDAD PONDERADA
ZHR5	1.000,00	0,10	2,13%	70	0,21
ZHE5	45910,66	4,591	97,87%	5	4,89
PONDERADO	46910,66	4,691096	100,0%		5,11

Art. 6.1.8 OGUC
A los conjuntos de viviendas económicas de hasta 4 pisos de altura, solo les serán aplicables las siguientes normas:
Densidades, las que podrán ser incrementadas en un 25%, por lo tanto la densidad máxima podría alcanzar 5,11 x 1,25 = 6,38 habitats (4,681 x 6,38 = 29,82 viv/ha).

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL TERRENO	46.910,66	
SUPERFICIE VIAL ADYACENTE	219,96	
SUPERFICIE BRUTA PARA CALCULO DE DENSIDAD	47.130,62	
SUP. LOTES HABITACIONALES DFL-2	20.551,58	43,81 %
SUP. AREAS VERDES	6.908,29	14,73 %
SUP. EQUIPAMIENTO MUNICIPAL	897,78	1,91 %
SUP. EQUIPAMIENTO COMERCIAL	3.259,70	6,95 %
SUP. VIALIDAD INTERNA	15.293,31	32,60 %
SUP. TOTAL CONDOMINIO	46.910,66	100 %
SUP. AFECTAS DEL PROYECTO	0,00	
SUP. TOTAL DE TERRENO	46.910,66	

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES

SUPERFICIE LOTES HABITACIONALES	**20.551,58**
SUPERFICIE AREA VERDE 1	1.733,86
SUPERFICIE AREA VERDE 2	110,40
SUPERFICIE AREA VERDE 3	170,34
SUPERFICIE AREA VERDE 4	415,06
SUPERFICIE AREA VERDE 5	3.221,97
SUPERFICIE AREA VERDE 6	1.256,64
SUBTOTAL AREAS VERDES	**6.908,29**
SUPERFICIE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL	897,78
SUBTOTAL LOTES EQUIPAMIENTO	**897,78**
SUPERFICIE LOTE COMERCIAL	3.259,70
SUBTOTAL LOTES EQUIPAMIENTO	**3.259,70**
SUPERFICIE VIALIDAD INTERNA	15.293,31
SUP. VIALIDAD INTERNA	**15.293,31**
SUPERFICIE VIAL ADYACENTE CAMINO BOTROLHUE	219,96
SUP. VIAL ADYACENTE	**219,96**

(1*) ESTA SUPERF. INCLUYE EL 20% DE A. VERDE DESTINADA A ESPARCIMIENTO Y RECREACION (ART. 2.2.5 OGUC)

CUADRO SUPERFICIES DE LOTES

MANZ.	CANTIDAD	N° LOTE	SUPERFICIE
A	1	1	747,93
A	1	2	530,00
A	1	3	530,00
A	1	4	660,00
A	1	5	640,00
A	1	6	816,81
A	1	7	660,00
A	1	8	680,42
A	1	9	581,71
A	1	10	530,00
A	1	11	897,92
A	1	12	768,81
A	1	13	851,71
A	1	14	715,40
A	1	15	679,80
A	1	16	679,80
A	1	17	746,93
A	1	18	706,23
A	1	19	679,80
A	1	20	679,80
A	1	21	715,40
A	1	22	851,71
A	1	23	769,91
A	1	24	838,65
A	1	25	991,71
A	1	26	801,99
A	1	27	676,34
	27		**19.428,36**

MANZ.	CANTIDAD	N° LOTE	SUPERFICIE
B	1	1	1.123,35
	1		**1.123,35**
TOTAL	**28**		**20.551,58**

MANZ.	CANTIDAD	N° LOTE	SUPERFICIE
Equip. Mun.	1	-	897,78
	1		**897,78**
TOTAL	**29**		**21.449,36**

CONDICIONES URBANISTICAS

	REQUERIDAS		PROYECTADAS	
	Zona ZM5	ZHE5	Zona ZM5	Zona ZHE5
Altura Máxima Edificación	10,50 mts	10,50 mts	8.476 mts	
Sistema de Agrupamiento	Aislado	Aislado	Aislado	
Coeficiente Ocupación Suelo	0,52	0,40	0,00	0,05
Coeficiente Constructibilidad	Sin información	Sin información	0,00	0,09
Densidad Habitacional Bruta	10 Viv/Has	5 Viv/Has	0 Viv/Has	8,19 Viv/Has
Antejardín	3 mts Vía Local	3 mts Vía Local	Según E.T.S OGUC	
Estacionamientos Antejardín	Sin información	Sin información	Sin estacionamientos en antejardín	
Rasante	Sin información	Sin información	Cumple rasante 70°	

DOTACION ESTACIONAMIENTOS DEL PROYECTO

VIVIENDA	CANTIDAD	DOBLOOS	NORMALES	MOV. REDUCIDA	TOTAL
VIVIENDA 139,78	28	1 por cada vivienda	28	0	28
LOCAL COMERCIAL	1	1 cada 50 a 80 m2 construidos	0	1	1
TOTAL	29				**29**
CANTIDAD TOTAL ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS (ver *1 y *2)					**29**
CANTIDAD TOTAL ESTACIONAMIENTOS PROYECTADOS PARA VIVIENDAS (Ver *3)					**28**
CANTIDAD TOTAL ESTACIONAMIENTOS PROYECTADOS LOCALES COMERCIALES (Ver *3)					**2**
CANTIDAD TOTAL ESTACIONAMIENTOS PROYECTADOS					**30**

De acuerdo a lo requerido por Art. N° 23 Título 2 de la Ordenanza Local del P.R.C. de Temuco
*1: Vivienda Unifamiliar hasta 140 m2 : 1 estacionamiento por vivienda.
*2: Locales Comerciales, 1 cada 50 a 80m2 construidos.
*3: Se proyectan 30 Estacionamientos , 28 estacionamientos para viviendas y 2 Estacionamientos para Local Comercial de los cuales 1 es para personas con movilidad reducida.

SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL

MODELO	SUPERF. 1er PISO	SUPERF. 2° PISO	SUPERF. TOTAL VIVIENDA	CANTIDAD	SUP. TOTAL 1os PISOS	SUP. TOTAL 2° PISOS	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA
VIVIENDA 139,78	63,00	56,78	139,78	28	2.324,00	1.589,84	3.913,84
LOCAL COMERCIAL	76,07	0,00	76,07	1	76,07	0,00	76,31
TOTAL				29	2.400,07	1.589,84	3.990,15

DETALLE SUPERFICIES POR ZONA

	ZM5	ZHE5	TOTAL
SUPERFICIE TERRENO	1.000,00	45.910,66	46.910,66
SUPERFICIE A.A.U.P.	0,00	0,00	0,00
SUPERFICIE NETA	1.000,00	45.910,66	46.910,66
SUPERFICIE VIAL ADYACENTE	219,96	0,00	219,96
SUPERFICIE BRUTA	1.219,96	45.910,66	47.130,62

CUADRO COMPARATIVO DENSIDADES HABITACIONALES
(Según Art. 2.1.31 OGUC)

ZONA P.R.C. Presente en Terreno	DENSIDAD P.R.C. (Viv/Ha)	TERRENO PROPORCIONAL	AREA VIAL ADYACENTE PROPORCIONAL	SUPERFICIE BRUTA PROPORCIONAL (Has/cuad)	CANTIDAD VIVIENDAS (Unid.del Proy.)	DENSIDAD PROYECTADA (Viv/Ha)
ZM5	10	1.000,00	219,96	0,12	0	0,00
ZHE5	5	45.910,66	0,00	4,59	28	6,10
		45.910,66	219,96	4,71	28	

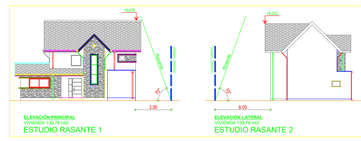
CUADRO COMPARATIVO OCUPACION DE SUELOS
(Según Art. 6.1.10 OGUC)

ZONA P.R.C. Presente en Terreno	OCUP. SUELO P.R.C.	TERRENO PROPORCIONAL	A.A.U.P. PROPORCIONAL	SUPERFICIE NETA PROPORCIONAL (m2/Cuad)	SUPERF. EDIFICADA (1er Nivel)	OCUP. SUELO PROYECTADA
ZM5	0,52	1.000,00	0,00	1.000,00	0,00	0,00
ZHE5	0,40	45.910,66	0,00	45.910,66	2.400,07	0,05
		46910,66	0,00	46.910,66	2.400,07	

CUADRO COMPARATIVO CONSTRUCTIBILIDAD
(Según Art. 6.1.21 OGUC)

ZONA P.R.C. Presente en Terreno	CONSTRUCTIB. P.R.C.	TERRENO PROPORCIONAL	A.A.U.P. PROPORCIONAL	SUPERFICIE NETA PROPORCIONAL (m2/Cuad)	SUPERF. EDIFICADA (Total)	CONSTRUCTIB. PROYECTADA
ZM5	Sin inform.	1.000,00	0,00	1.000,00	0,00	0,00
ZHE5	Sin inform.	45.910,66	0,00	45.910,66	3.989,91	0,09
		46.910,66	0,00	46.910,66	3.989,91	

NOTA: PARA CALCULO DE OCUPACION DE SUELOS Y CONSTRUCTIBILIDAD SE CONSIDERA SUPERFICIE DE VIVIENDAS Y LOCAL COMERCIAL



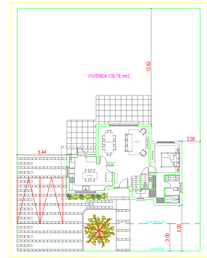
ELEVACIÓN PRINCIPAL
VIVIENDA 139,78 m2
ESTUDIO RASANTE 1

ELEVACIÓN LATERAL
VIVIENDA 139,78 m2
ESTUDIO RASANTE 2

ESTUDIO DE RASANTES
Escala 1/200

CUADRO DE VIVIENDAS

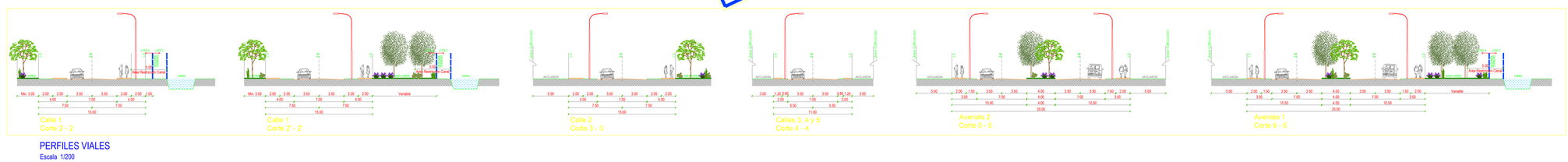
MODELO VIVIENDA	VIVIENDA MODELO 139,78m²	TOTAL
TOTAL VIVIENDAS	28	28



EMPLAZAMIENTO TIPO
Escala 1/200



GRAFICO COMPROBACION
ZONA DE RESTRICCION AEROPUERTO
FRANJA RAM 5



PERFILES VIALES
Escala 1/200

SIMBOLOGIA
P.R.C. TEMUCO

VIALIDAD
- CAMINO NACIONAL BASICO PRIMARIO
- CAMINO REGIONAL BASICO SECUNDARIO
- CAMINO REGIONAL PRIMARIO
- CAMINO REGIONAL SECUNDARIO
- VIA TRONCAL EXISTENTE
- VIA TRONCAL PROPUESTA
- VIA COLECTORA EXISTENTE
- VIA COLECTORA PROPUESTA
- VIA SERVICIO EXISTENTE
- VIA SERVICIO PROPUESTA

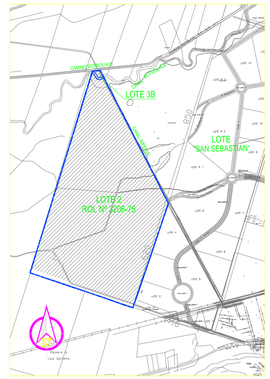
CALLES PROPUESTAS
- CALLES PROPUESTAS NORMATIVAS
- CALLES PROPUESTAS INDICATIVAS
- AAUP: UTILIDADES PUBLICAS PARQUES

TABLA DE EDIFICACION PARA LA ZONA "ZHR5"
(Zona Residencial Baja Densidad Mixtura)

II 14	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA "ZHR5"
PREDIO MINIMO (m2)	2.000 m²
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACIÓN	10 mts
ANTEJARDIN DE AGRUPAMIENTO	Aislado
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO DE EDIFICACIÓN DE AUTOAS	AISLADO
ANTEJARDIN MINIMO	3,5 mts. frente a vialidad regional, troncal y colectora y 2,5 mts vías locales, pasajes y calles. Ver Art. 2.2.5 de la Ordenanza Local.
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	Para predios colindantes con Ferrocarril, Ruta 5 Sur, Canal y cursos de drenaje natural, exigencia de la autoridad competente.
CERCOS EXTERIORES	Opacos, 80% de transparencia, malla, hasta 2,5 m de altura. Ordenanza.

TABLA DE EDIFICACION PARA LA ZONA "ZM5"
(Zona Mixta 6)

II 20	CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA "ZM5"
CONDUCTO PARA SUBDIVISIÓN PREDIAL	SUBDIVISIÓN MINIMA: 1.000 m²
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACIÓN	10,5 mts
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO
ANTEJARDIN DE AGRUPAMIENTO	Aislado
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,52 máximo
ANTEJARDIN	3,0 mts. frente a vialidad regional, troncal y colectora y 2,5 mts vías locales, pasajes y calles. Ver Art. 2.2.5 de la Ordenanza Local.
CERCOS EXTERIORES	Opacos, 80% de transparencia, malla, hasta 2,5 m de altura. Ordenanza.



PLANO UBICACION
Escala 1/10000

REV.	FECHA	OBSERVACIÓN	DIBUJO	REVISO
1	11.09.23	ENTREGA PARA APROBACION DOM	J.V.D.	J.V.A.
2	06.10.23	SE ACTUALIZA ACCESO	J.V.D.	J.V.A.
3	25.10.23	SE MODIFICA ACCESO Y AGREGAN CORTE DE CALLES	J.V.D.	J.V.A.

APROBACION REVISOR INDEPENDIENTE

APROBACION DOM

ELEVA INMOBILIARIA

DGP CONSULTORES
Desarrollo y Gestión de Proyectos
San Martín # 745 Of. 303 Temuco - Fono 45-2660108
E-mail: jvillalon@dgpconsultores.cl

PROYECTO:
CONJUNTO HABITACIONAL LONCOVACA

MATERIA:
PROYECTO DE LOTEO D.F.L. N° 2

LÍNEA:
D.F.L. N° 2 CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA

ROL:
ROL N° 4066-7 (ROL MATRIZ N° 3206-76)
ROL N° 3206-75

UBICACIÓN:
CAMINO PÚBLICO BOTROLHUE N° 05490
COMUNA TEMUCO

FIRMAS:

PROPIETARIO:
AGRICOLA, GANADERA Y FORESTAL LONCOVACA LIMITADA.
Rut: 77.669.017-7
Rep. Legal: CLAUDIO AMAR URIBE
Rut: 13.132.414-7

PROPIETARIO:
AGRICOLA, GANADERA Y FORESTAL LONCOVACA LIMITADA.
Rut: 77.669.017-7
Rep. Legal: MAURO DELLACASA MUÑOZ
Rut: 12.641.506-0

ARQUITECTO:
JORGE VALLEJOS ALFARO
RUT: 11.940.540-3
UNIVERSIDAD DE CHILE
ICA 6206

Contenido: Plano Ubicación Actual, Planta Lotes, Cuadros Superficies, Cesiones, Equipamientos Tipo y Perfiles Viales
Plano de Ubicación

Propietario: DGP Consultores
Fecha: Septiembre 2023
Escala: 1/500 y 900
Formato: 1.118x1.2023
Sistema: Coordenadas: Según plano
Lámina: 1 de 1

Dibujado por: Luis Lemunao (Lulu)

Layer		REV: 3
ejes	0,50	
amarillo	0,30	
verde	0,30	
azul	0,30	
gris	0,30	Plano N°:
magenta	0,30	
cotas	0,30	L-01
cotas 2	0,30	
cotas 3	0,30	
cotas 4	0,30	
otros	0,30	