



DIRECCIÓN REGIONAL
OFICINA DE GESTIÓN DE SUELOS
RUB/AMPV/bvt

Nº INT.:

172

ORD. Nº 01D - 1109

ANT.: Ley Nº21.450, sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional.
Ley Nº21.558 "Ley Miscelánea Minvu".
Circular Ord. Nº 458 DDU de fecha 14.10.2022.
Circular Ord Nº206 DDU de fecha 26.05.2023.
Carta EP-7195 de fecha 17.07.2023.

MAT.: Solicita aplicación de Habilitación Normativa de Terreno según Ley Nº21.450, en terreno ubicado en calle Jose Yañez Nº 719 EX RPC de la comuna de Concón.

VALPARAÍSO, 20 NOV. 2023

A : SRA. BELÉN PAREDES CANALES
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE VALPARAÍSO.

DE : SR. RODRIGO URIBE BARAHONA
DIRECTOR SERVIU REGIÓN DE VALPARAÍSO

Junto con saludar, solicito a usted que, en cumplimiento de nuestros objetivos institucionales, este Servicio solicita la aplicación de Habilitación Normativa en el terreno de propiedad de SERVIU Valparaíso, denominado Lote Z2-2, de una superficie de 7.627,48 m2, ubicado en calle Jose Yañez Nº719 EX RPC de la comuna de Concón, Rol SII: 03125-00004, individualizado en Plano Nº 297 del Registro de Documentos del C.B.R. de Concón del año 2013; puesto a disposición del comité Juan Antonio Ríos y su EP Cumbres del Norte, con el objetivo de entregar soluciones habitacionales mediante el Programa Fondo Solidario de Elección a la Vivienda (FSEV) regulado por el D.S. Nº49 MINVU.

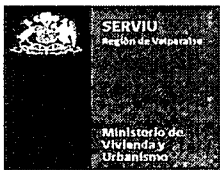
La propuesta de habilitación normativa, se ajusta al expediente técnico adjunto a la presente solicitud, que propone el desarrollo de 160 departamentos del D.S. 49, en un edificio de 15 pisos y dos niveles subterráneos, sede social y local comercial.

Según lo indicado en el CIP Nº18/2022, el lote Z2-2 se emplaza en tres zonas del Plan Regulador Comunal vigente de Concón, además de estar ubicado en Zona de Riesgo AR3, según el siguiente detalle:

Zona ZRM-3 en una superficie de	:	4.087,25 m2
Zona Área Verde en una superficie de	:	1.148,20 m2
Zona de Afectación de Vialidad en una superficie de	:	2.392,03 m2
Superficie Total	:	7.627,48 m2

Para efectos de establecer los indicadores urbanísticos del lote Z2-2, se considera solo la Zona ZRM-3 de 4.087,25 que contiene los usos de suelo compatibles con el uso habitacional según el siguiente detalle:

USOS DE SUELO PERMITIDOS (*):				
RESIDENCIAL, EQUIPAMIENTO (CIENTIFICO, COMERCIO, CULTO CULTURA, DEPORTE, EDUCACION, SALUD, SEGURIDAD, SERVICIOS Y SOCIAL), ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO				
SUPERFICIE PREDIAL MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA EDIF.	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	
Superficie de subdivisión predial mínima 200 m2	Densidad bruta máxima 270 Hab/Ha	9,00 m	Aislado y Pareado	
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	RAJANTE	NIVEL DE APLICACIÓN
1,4	0,7		Según O.G.U.C	NTN
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CERROS	(I) ANTEJARDÍN / (II) OCHAVOS	
Según D.G.U.C	Según O.G.U.C	1,80 m.	Antejardín 3,00 m / Ochoavo 4,00 m solo en predios que enfrentan vías colectoras y de servicio.	



En atención a lo señalado anteriormente, el proyecto habitacional que se puede desarrollar en las condiciones vigentes del actual Plan Regulador Comunal de Concón son los siguientes.

CABIDA HABITACIONAL LOTE Z2-2 SEGÚN CIP N° 18.05.01.2022		
		M2
SUPERFICIE LOTE Z2-2		7.627,48
SUPERFICIE LOTE Z2-2 CON USO HABITACIONAL ZRM-3		4.087,25
SUPERFICIE ADYACENTE CALLES JOSE YAÑEZ / CALLE TRECE / CALLE BOSQUE ORIENTE		1.539,78
SUPERFICIE BRUTA EN ZONA ZRM-3		5.627,03
DENSIDAD BRUTA PERMITIDA	270 HAB/HA - 67,6 VIV/HA	42 VIVIENDAS
CONSTRUCTIBILIDAD PERMITIDA	1,4	5.722,15
ALTURA MAXIMA PERMITIDA	9 METROS	3 PISOS
COEFICIENTE DE OCUP SUELO	70%	2861,075
ANTEJARDIN	3 METROS	
ESTACIONAMIENTOS	1 A 2 VIVIENDA SOCIAL + 20% VISITAS	28 ESTAC

Por lo anteriormente expuesto y en atención a la necesidad de viabilizar la construcción de viviendas para beneficiarios del programa FSEV en la comuna de Concón, se indican las siguientes normas técnico-urbanísticas y se acompañan los antecedentes requeridos según la Circular DDU N°469 y DDU N°480 del MINVU.

- Propuesta de habilitación normativa se propone según el siguiente detalle:

SUPERFICIE TERRENO LOTE	SUP. NETA	1/2 CALZADA ADYACENTE CALLE JOSE YAÑEZ + CALLE TRECE Y CALLE BOSQUE ORIENTE	SUP. BRUTA HABITACIONAL
SUPERFICIE LOTE z2-2 EN ZONA ZRM-3	4.087,25		
SUPERFICIE LOTE Z2-2 EN ZONA ÁREA VERDE	1.148,20		
SUPERFICIE LOTE Z2-2 COM AFECTACION VIALIDAD CALLE BOSQUE ORIENTE Y CALLE TRECE	2.392,03		
TOTAL LOTE Z2-2	7.0627,48		
SUPERFICIE LOTE Z2-2 ZONA HABITACIONAL	4.087,25	1.539,78	5.627,03

RESUMEN PROYECTO	SUP. M2
TOTAL UTIL ESTACIONAMIENTO BAJO N.T.N	1.812,05 m2
TOTAL COMUM BAJO N.T.N Y CIRCULACION ESTACIONAMIENTOS	1.573,06 m2
TOTAL PROYECTADO BAJO N.T.N (A)	3.385,11 m2
TOTAL UTIL SOBRE N.T.N	9.639,11 m2
TOTAL COMUM SOBRE N.T.N	1.378,86 m2
TOTAL PROYECTADO SOBRE N.T.N (B)	11.017,97 m2
TOTAL PROYECTADO	14.403,08 m2

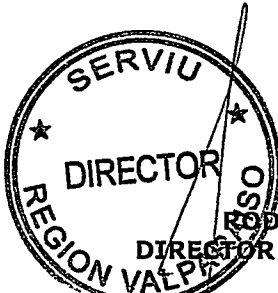
CONDICIONES DE EDIFICACION	CONDICIONES EDIFICACION S/PRC CON CON PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL EL 17.05.2017		CONDICIONES EDIFICACION PROYECTO 160 DEPTOS SEGÚN APLICACIÓN LEY 21.450 Y LEY 21.558 / DDU 469 Y DDU 480	
COEFICIENTE OCUPACION DE SUELO	PERMITIDO	%	PROYECTADO	%
ZONA ZRM3	0,70	2.861,08	745,89 m²	18,25
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	PERMITIDO		PROYECTADO	
ZONA ZRM3	1,40	5.722,15	9.639,11	2,35834
DENSIDAD FIETA MAXIMA	PERMITIDO		PROYECTADO	
ZONA ZRM3	270,00 HAB/HA 67,5 VIV/HA	42 VIV	160 VIV	1.137,37 HAB/HA / 284,34 VIV/HA
ANTEJARDIN MINIMO.	EXIGIDO		PROYECTADO	
ZONA ZRM3		3,00 m		3,00 m
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	PERMITIDO		PROYECTADO	
ZONA		9,00 m		45,00 m
CALCULO ESTACIONAMIENTOS SEGÚN ARTÍCULO 22 ORDENANZA LOCAL PRC CONCON	EXIGIDO		EXIGIDO	PROYECTADO
DESTINO HABITACIONAL (CALCULO VIVIENDA SOCIAL) Y 1 LOCAL COMERCIAL		23 estac.	80 estac.	141 estac.
VISITAS 20%		5 estac.	16 estac.	29 estac.
TOTAL ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS		28 estac.	96 estac.	170 estac.
ESTACIONAMIENTOS DISCAPACITADOS			Se deben considerar 3 unidades	
CALCULO ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS SEGÚN ARTÍCULO 22 ORDENANZA LOCAL PRC CONCON	ESTAC. VEHIC.	EXIGIDOS BIC.	PROYECTADO	
UNIDADES ESTAC. BICICLETAS EXIGIDOS 1 CDA 2 DE AUTOS	14 EST. VEHIC.	14 EST. BICIC.	156 (1 A 1 + 50% DE LOS ESTAC VISITAS)	



CONDICIONES EDIFICACION S/PRC CON CON PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL EL 17 05 2017		CONDICIONES EDIFICACION PROYECTO 160 DEPTOS SEGÚN APLICACIÓN LEY 21.450 Y LEY 21.558 / DDU 469 Y DDU 480	
PERMITIDO	%	PROYECTADO	%
2.861,08	70,00	745,89 m²	18,25
PERMITIDO		PROYECTADO	
5.722,15	1,40	9.639,11	2,35834
PERMITIDO		PROYECTADO	
42 VIV	270 HAB/HA	160 VIV	1.137,37 HAB/HA / 284,34 VIV/HA
EXIGIDO		PROYECTADO	
3,00 m		3,00 m	
PERMITIDO		PROYECTADO	
9,00 m	-	45,00 m	
EXIGIDO		EXIGIDO	PROYECTADO
23 estac.		80 estac.	141 estac.
5 estac.		16 estac.	29 estac.
28 estac.		96 estac.	170 estac.
		Se deben considerar 3 unidades	

En atención a las condiciones del proyecto para dar mayor cabida e incorporar más familia para la construcción de viviendas sociales, solicito a usted, el análisis del expediente adjunto y la Aprobación de la habilitación normativa que se propone.

Saluda atentamente a Ud.


RODRIGO URIBE BARAHONA
DIRECTOR SERVIU REGION DE VALPARAISO

- DISTRIBUCIÓN:**
- DESTINATARIO: PRAT 856, VALPARAÍSO
 - DIRECCIÓN REGIONAL
 - DEPARTAMENTO OPERACIONES HABITACIONALES
 - OFICINA DE GESTION DE SUELOS, CARPETA 49 CONCÓN, ID SIBIS: 05-00374
 - OFICINA DE PARTES

12

12