

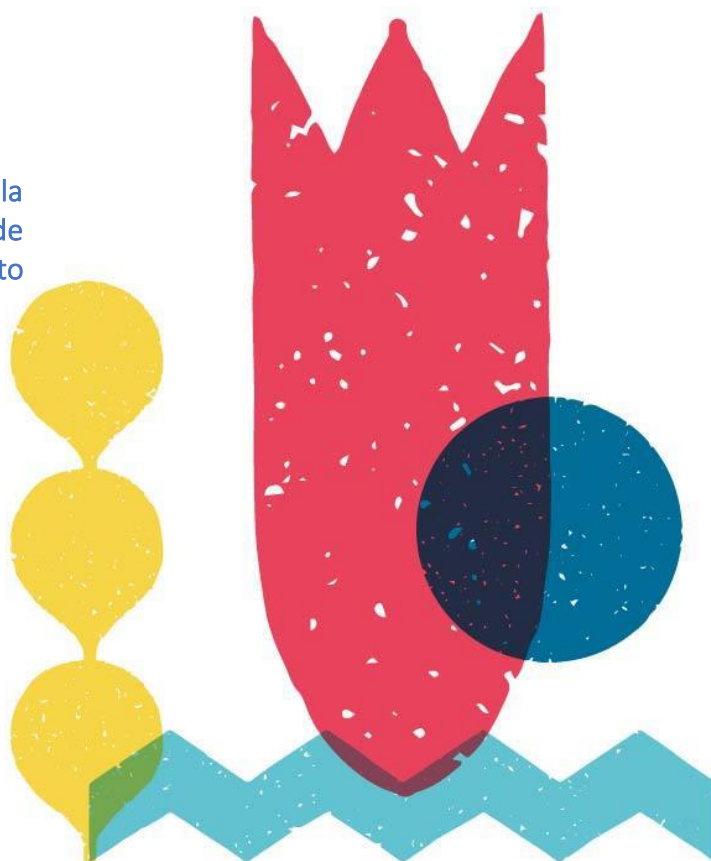
PROPUESTA

Habilitación Normativa de Terrenos

Calle Jose Yañez N° 719 Ex RPC

Comuna de Concón

Ley 21.450 Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Artículo Cuarto Capítulo I, Párrafo 2°.



ÍNDICE

1.	PROPUESTA DE HABILITACIÓN NORMATIVA	3
1.1.	Esquema general del proyecto.....	3
1.2.	Tipologías de edificación	8
1.3.	Normas urbanísticas propuestas.....	10

1. PROPUESTA DE HABILITACIÓN NORMATIVA

1.1. Esquema general del proyecto

El terreno objeto de la presente Habilitación Normativa corresponde al predio identificado como lote Z2-2 ubicado en Calle Jose Yañez N°719, ex RPC, con Rol de Avalúo N° 3125-4, de la comuna de Concón.

El predio tiene su origen producto del proceso de subdivisión del Lote de propiedad SERVIU D2 b1/a5, el cual además del lote Z2-2, dio origen a los lotes Z2-1, Z2-3 y Z2-7 que colindan con el predio.



Figura 1: Ubicación de predio. Fuente: Elaboración propia

El lote Z2-2 se encuentra individualizado en Plano N° 297 del registro de documentos del C.B.R. de Concón del año 2013, de acuerdo con lo indicado en el Certificado de Dominio Vigente emitido por Conservador de Bienes Raíces de Concón, encontrándose inscrito a fojas N°207v y N°201 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces (CBR) de Concón, del año 2004,

Cuenta con una superficie de 7.627,48 m2 y según lo indicado por el director de SERVIU región de Valparaíso en su Ord. N° 1109 de fecha 20 de noviembre de 2023, ha sido asignado para la ejecución del proyecto perteneciente al Fondo Solidario de Elección de Vivienda del Decreto Supremo N° 49 (V. y U.) de 2011, asociado a los Comité de Vivienda Juan Antonio Ríos, de la comuna de Concón.

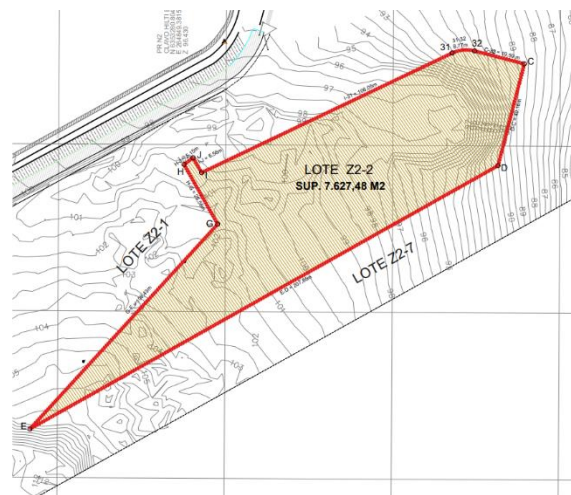


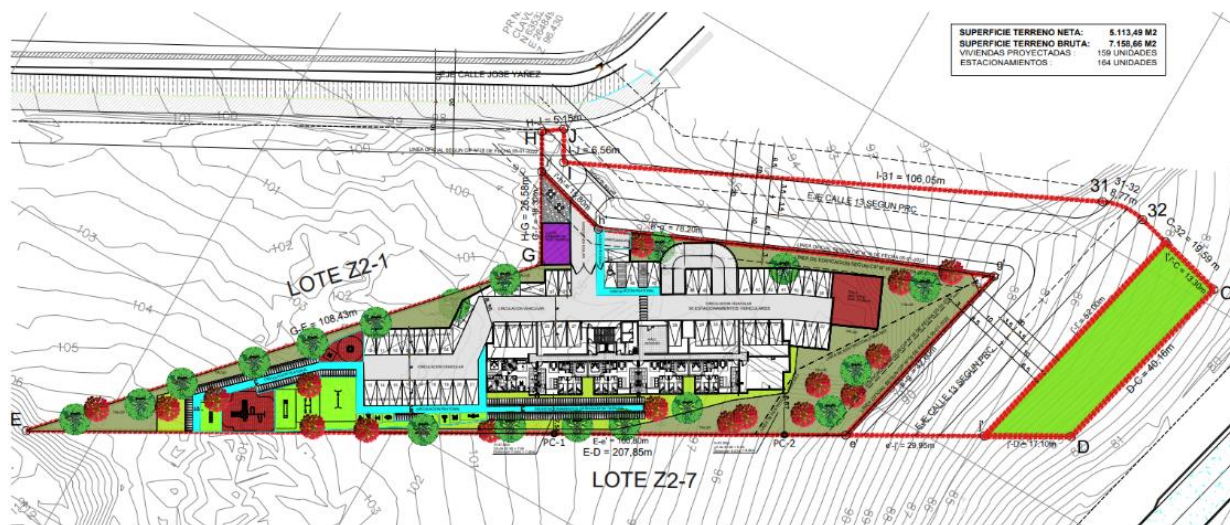
Figura 2: Ubicación de predio. Fuente: Elaboración propia

Identificación Propiedad	Ubicación	N° Rol	Superficie	Inscripción CBR
Lote Z2-2	Calle Jose Yañez N°719, Concón	Rol SII 3125-00004	7627,48 m2	fojas N°207v y , N°201 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces (CBR) de Concón, del año 2004.

El proyecto Habitacional corresponde a un condominio tipo A desarrollado en un edificio de 15 pisos y dos niveles subterráneos, que contempla 159 departamentos, además de sala de uso múltiple, local comercial y área común municipal. Para lo cual contempla un incremento en la intensidad de uso del suelo propuesto en Plan Regulador Comunal vigente para la zona ZRM3, el cual solo permite la construcción de 41 viviendas y 9 metros de altura.

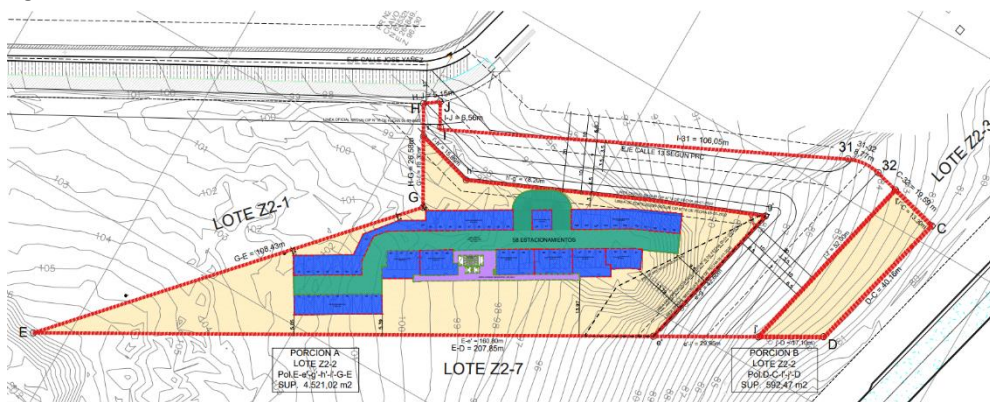
El proyecto contempla además la materialización de la Zona Área Verde propuesta en el PRC actual que se emplaza en el predio, así como de 48 m2 correspondientes a un local comercial que se emplaza en el sector del acceso al predio y de una sede social de 99.84 m2 que se emplaza dentro de la edificación principal. Anexo a lo anterior, contempla la materialización de las afectaciones de utilidad pública acogidas al artículo 59 LGUC, contenidas en el PRC.

Figura 3: Emplazamiento Nivel 1



Fuente: Bustamente Aguayo Arquitectos

Figura 4: Planta Nivel - 1



Fuente: Bustamente Aguayo Arquitectos

¹ Se deja de manifiesto que el presente gráfico corresponde a una referencia esquemática de la distribución de usos y superficie en el terreno, y no una planimetría precisa del loteo proyectado.

En lo que se refiere a la morfología que presenta el predio en donde se emplaza el proyecto, cabe señalar que la superficie bruta total de 7627.48 m² que presenta el predio, se ve reducida en 2513.9 m² debido a afectaciones de utilidad pública que deben ser consideradas para el desarrollo de la iniciativa. De igual forma, la afectación a utilidad pública asociada a la vía colectora calle 13 presente en el deslinde oriente, segrega una superficie de 592.47m² del lote, que queda emplazada entre la calle 13 y la ruta F30E.

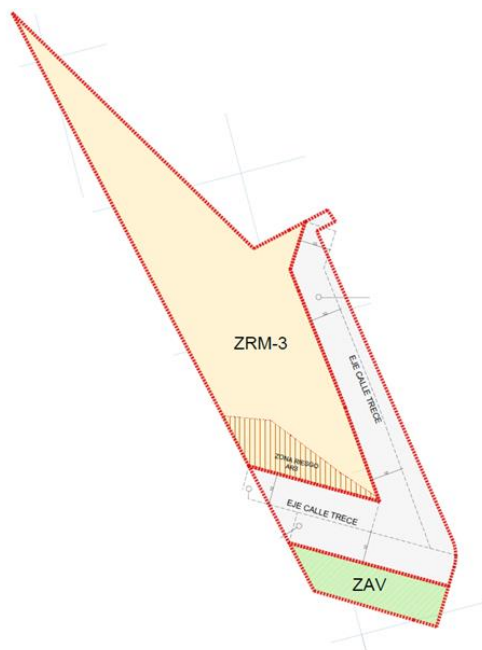
En dicho contexto, atendida la superficie neta limitada que contiene el predio, la propuesta plantea una intensificación de la superficie edificada a fin de generar un edificio de 15 pisos, más dos volúmenes de estacionamientos subterráneos a fin de dar cabida a las 159 unidades de vivienda contempladas más los 164 estacionamientos, los que se desarrollan en los dos subterráneos y el primer nivel.



El detalle de las superficies contempladas se detalla en el siguiente cuadro e imágenes

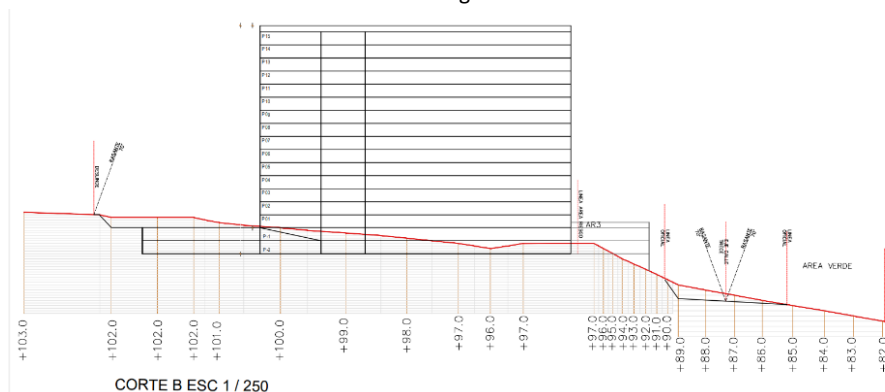
Figura 5: Zonificación

CUADRO RESUMEN SUP. TERRENO	
SUPERFICIE LOTE Z2-2	7.627,48 M2
AREA AFECTA A UTILIDAD PUBLICA (CALLE13)	2.513,99 M2
SUP. NETA LOTE Z2-2	5.113,49 M2
PORCION A LOTE Z2-2	4.521,02 M2
PORCION B LOTE Z2-2	592,47 M2
TOTAL PORCION A + B LOTE Z2-2	5.113,49 M2

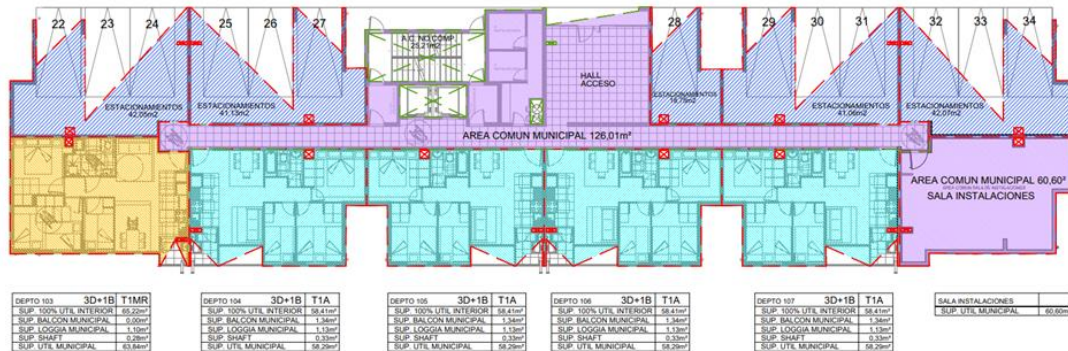


El desarrollo de las plantas del edificio considera la configuración alargada del predio, emplazando la torre de departamentos de forma perpendicular a la pendiente, dicho volumen se emplaza sobre las edificaciones subterráneas que contienen los estacionamientos, las que por efecto de la pendiente configuran una suerte de zócalo semienterrado, sobre el cual se emplaza tanto el local comercial propuesto de 48m2, como una sala de uso múltiple de 99 m2 , además de los estacionamientos para discapacitados y 15 unidades de estacionamiento para visitas.

Corte longitudinal

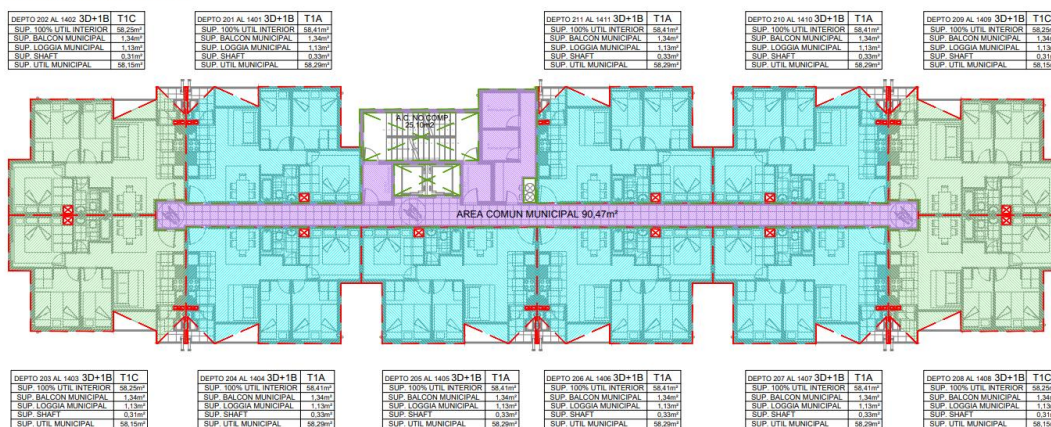


En el primer piso de la torre, únicamente se emplazan 5 unidades. de las cuales, una se contempla como unidad con accesibilidad universal. Esta planta también considera la localización de un espacio de 60 m² destinado a área común de instalaciones mundial, adicional a los que se emplazan en el exterior.



La planta tipo de la torre, correspondiente a los niveles del 2 al 15, considera el emplazamiento de 11 unidades de departamento, en dos tipologías distintas. Las cuatro unidades de los extremos correspondientes a la tipología T1C, y 6 unidades centrales correspondientes a la tipología T1A. En el centro de la edificación se emplaza la circulación vertical, la caja de dos ascensores, las salas de instalaciones y ductos de basura.

PLANTA PISO 2 AL 15



En lo que se refiere a los estacionamientos, propuestos, la tipología de proyecto asociada de condominio tipo A, para viviendas de interés público, acogido al Fondo Solidario de Elección de Vivienda del Decreto Supremo N° 49 (V. y U.), se encuentran reguladas por el artículo 60 de la ley 21.442 de copropiedad inmobiliaria. Por lo que en dicho contexto no se corresponde con una materia que se aborde mediante la presente habilitación normativa.

En lo que se refiere al cálculo de las normas urbanísticas necesaria para habilitar normativamente el proyecto planteado se corresponden con las siguientes:

Cuadro Normas urbanísticas propuesta en solicitud efectuada por Entidad Patrocinante.

CABIDA HABITACIONAL LOTE Z2-2 SEGÚN HABILITACION NORMATIVA		
		M2
SUPERFICIE LOTE Z2-2		7.627,48
SUPERFICIE LOTE Z2-2 CON USO HABITACIONAL ZRM-3		4.521,02
SUPERFICIE ADYACENTE CALLES JOSE YAÑEZ / CALLE TRECE / CALLE BOSQUE ORIENTE DE ZONA ZRM-3		1.524,62
SUPERFICIE BRUTA EN ZONA ZRM-3		6.045,64
DENSIDAD BRUTA PROPUESTA	1.048,69 HAB/HA - 263 VIV/HA	159 VIVIENDAS
CONSTRUC PROYECTADA M2		9.498,88
CONSTRUCTIBILIDAD PROPUESTA	2,11	
ALTURA MAXIMA PROPUESTA	45 METROS	15 PISOS
COEFICIENTE OCUP. SUELO	70%	
ANTEJARDIN	3	

Fuente: Bustamente Aguayo Arquitectos

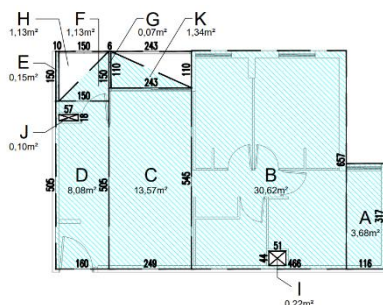
1.2. Tipologías de edificación

El proyecto contempla tres tipologías de departamentos, T1A, T1C y T1MR, esta última corresponde a una unidad emplazada en el primer piso que cuenta con accesibilidad universal. La distribución de las tipologías de departamentos con sus superficies se detalla en el siguiente cuadro:

TIPOLOGÍA	SUP. EDIFICADA	UNIDADES
Tipo T1A	58.69 m2	102
Tipo T1C	58.60 m2	56
Tipo T1MR	65.50 m2	01
Total		159



DEPTO TIPO T1A



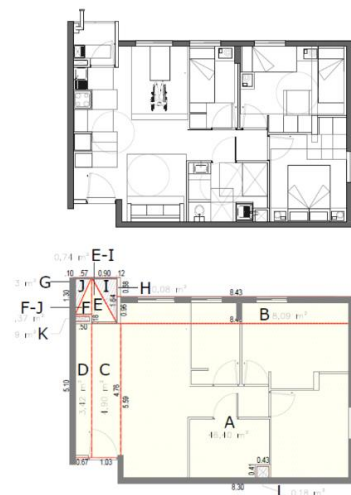
3D+1B	T1A
SUP. 100% UTIL INTERIOR	58,69m²
SUP. BALCON MUNICIPAL	1,31m²
SUP. LOGGIA MUNICIPAL	1,08m²
SUP. SHAFT	0,32m²
SUP. UTIL MUNICIPAL	58,60m²

DEPTO TIPO T1C



3D+1B	T1C
SUP. 100% UTIL INTERIOR	58,60m²
SUP. BALCON MUNICIPAL	1,31m²
SUP. LOGGIA MUNICIPAL	1,08m²
SUP. SHAFT	0,31m²
SUP. UTIL MUNICIPAL	58,52m²

DEPTO TIPO T1MR



3D+1B	T1MR
SUP. 100% UTIL INTERIOR	65,50m²
SUP. LOGGIA MUNICIPAL	1,11m²
SUP. SHAFT	0,27m²
SUP. UTIL MUNICIPAL	64,12m²

Figura 2: Visualización de tipologías de departamentos y cuadros de superficies



1.3. Normas urbanísticas especiales propuestas

En atención a lo anteriormente expuesto, la presente Habilitación Normativa de Terrenos, conforme las disposiciones de la Ley N° 21.450 de 2022 del MINVU, propone que las Normas Urbanísticas Especiales (NUE) aplicables al terreno denominado como lote Z2-2, ubicado en Calle Jose Yañez N°719, ex RPC, con Rol de Avalúo N° 3125-4, de la comuna de Concón, aplicables al proyecto de Loteo del Comité de Vivienda Santa Ana, sean las siguientes:

	CUADRO DE NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES HNT	CUADRO DE NORMAS VIGENTES PRC CONCON
Usos de Suelo	Residencial, Destino: Vivienda	Residencial, Destino: Vivienda
Superficie de subdivisión predial Mínima	200 m ²	200 m ²
Densidad bruta máxima	1050 Hab/Há	270 Hab/Há
Altura máxima de edificación	45 metros	9
Coeficiente de ocupación de suelo	0,7	0,7
Coeficiente de constructibilidad	2,5	1,4
Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado	Aislado, Pareado
Rasantes y distanciamiento	Según OGUC	Según OGUC
Adosamientos	Según OGUC	Según OGUC
Antejardín	3 metros	3 metros
Estacionamiento	Según Artículo 60 Ley 21442	Según Artículo 60 Ley 21442

FZV / RMC

