



HABILITACION NORMATIVA DE TERRENO

Propuesta Calle José Yáñez N° 719 Ex RPC, Comuna de Concón /
Comité de Vivienda Juan Antonio Ríos

LEY N° 21.450

29 de julio 2025



HABILITACION NORMATIVA DE TERRENO

1. MARCO LEGAL LEY N° 21.450

Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional
Promulgada el 12.05.2022 y publicada en el D.O el 27.05.2022

De forma Excepcional y temporal. MINVU **podrá establecer normas urbanísticas especiales** aplicables a uno o más terrenos de forma excepcional.

La aprobación y publicación de las normas urbanísticas especiales **no implicará la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes** en el predio consagradas en el respectivo IPT, sino el establecimiento de normas urbanísticas especiales, mediante resolución, que sólo podrán aplicarse para la construcción de los proyectos de viviendas para beneficiarios del programa FSEV. como así mismo **contribuir a superar en el corto plazo el déficit habitacional existente.**



HABILITACION NORMATIVA DE TERRENO

1. MARCO LEGAL LEY N° 21.450

Art. 3:
MINVU podrá establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos de forma excepcional

Art. 4:
Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo deberán elaborar la propuesta de normas urbanísticas especiales

Art. 5:
La propuesta deberá identificar los terrenos y contener un diagnóstico

Art. 8: La propuesta se enviará al Alcalde que informará a la comunidad y deberá remitirla al Concejo Municipal



HABILITACION NORMATIVA DE TERRENO

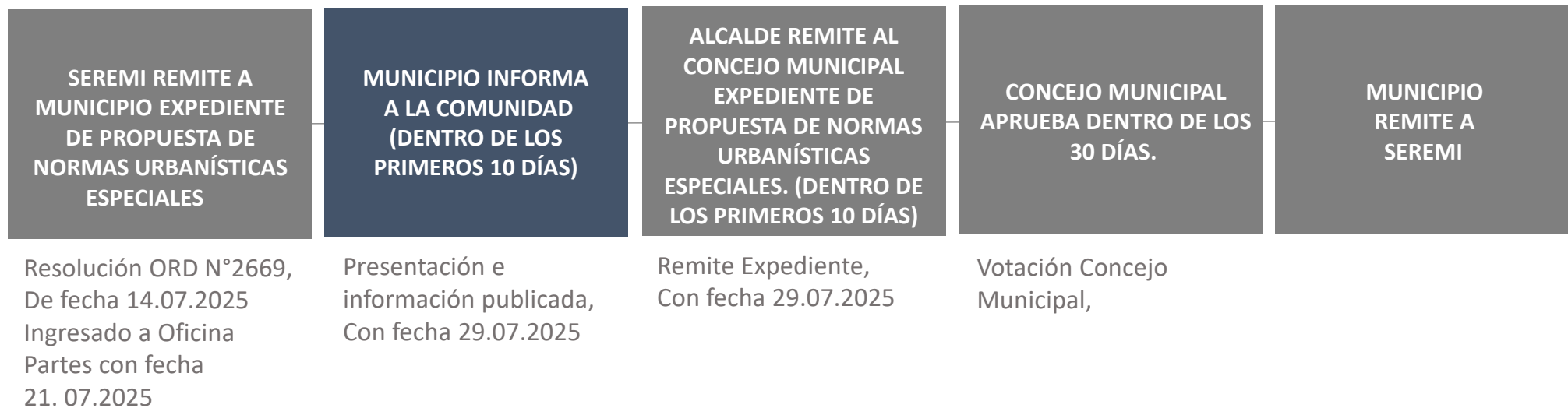
2. PROCEDIMIENTO ACORTADO HABILITACIÓN NORMATIVO DE TERRENOS





HABILITACION NORMATIVA DE TERRENO

3. INSTANCIAS PREVIAS AL PROCESO DE APROBACIÓN DEL CONCEJO MUNICIPAL





HABILITACION NORMATIVA DE TERRENO

4. INTRODUCCIÓN

Este proyecto busca la **Habilitación Normativa de Terreno** para el Lote Z2-2 en Concón, bajo el amparo de la **Ley N° 21.450 de 2022**.

El objetivo principal es viabilizar la construcción de **159 viviendas de interés social para el Comité de Vivienda Juan Antonio Ríos**, superando las limitaciones actuales del Plan Regulador Comunal (PRC) de Concón, que restringen la capacidad habitacional y la altura de edificación en la zona.

Contexto:

- Concón enfrenta una demanda habitacional de **1.372 viviendas**.
- El alto valor del suelo urbanizado y las normas actuales limitan el desarrollo de vivienda social.



HABILITACION NORMATIVA DE
TERRENO

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL TERRENO

Ubicación del Predio: Lote Z2-2,
Calle José Yáñez N°719, ex RPC,
Concón.

Rol de Avalúo: N° 3125-4.

Superficie Total: 7.627,48 m².

Origen del Predio: Subdivisión
del Lote SERVIU D2 b1/a5.

Asignación: Ejecución de
proyecto habitacional del Fondo
Solidario de Elección de Vivienda
(DS N° 49) para el Comité de
Vivienda Juan Antonio Ríos.



HABILITACION NORMATIVA DE TERRENO

6. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO HABITACIONAL

Tipo de Proyecto: Condominio tipo A.

Edificación: Edificio de 15 pisos y dos niveles subterráneos.

Unidades: 159 departamentos.

Equipamiento: Sala de uso múltiple, local comercial (48 m²), sede social (99.84 m²), área común municipal.

Estacionamientos: 164 unidades (subterráneos y primer nivel).

Área Verde: Materialización de la Zona Área Verde propuesta en el PRC actual.



PLANO DEL PREDIO Y PRIMER NIVEL



PLANTA NIVELES ESTACIONAMIENTOS -2 Y -3



PLANTA NIVEL 1



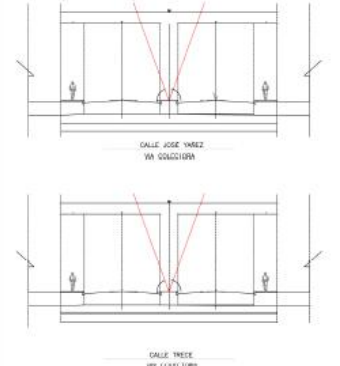
PLANTA NIVELES 2 AL 15



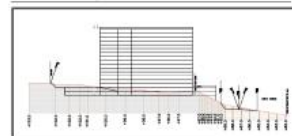
IMAGENES VOLUMETRICAS GENERALES



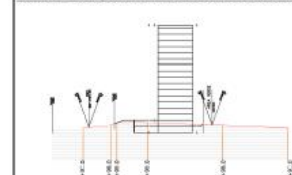
PERFILES DE CALLES



CORTE ESQUEMATICO LONGITUDINAL



CORTE ESQUEMATICO TRANSVERSAL



SIMBOLOGIA	
[Color]	SUPERFICIE DEPARTAMENTO TIPO T1A
[Color]	SUPERFICIE DEPARTAMENTO TIPO T1C
[Color]	SUPERFICIE DEPARTAMENTO TIPO T1M
[Color]	SUPERFICIE UTIL ESTACIONAMIENTOS
[Color]	SUPERFICIE UTIL LOCALS COMERCIALES
[Color]	SUPERFICIE COMUN SALA MULTUSO
[Color]	SUPERFICIE DESTINO COMUN EDIFICIO
[Color]	SUPERFICIE COMUN CIRCULACIONES VEHIC

Uso de Suelo	CUADRO DE NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES HNT		CUADRO DE NORMAS VIGENTES PRC CONCÓN	
	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
Superficie de edificación máxima	200 m ²	200 m ²	200 m ²	200 m ²
Densidad bruta máxima	1.000 Habi/m ²	1.000 Habi/m ²	270 Habi/m ²	270 Habi/m ²
Altura máxima de edificación	45 metros	45 metros	9	9
Coefficiente de ocupación de suelo	0,7	0,7	0,7	0,7
Coefficiente de constructibilidad	2,5	2,5	1,4	1,4
Sistema de ag. drenaje	Alfaro, Paralelo	Alfaro, Paralelo	Alfaro, Paralelo	Alfaro, Paralelo
Reservas y estacionamiento	Según OGUIC	Según OGUIC	Según OGUIC	Según OGUIC
Acercamientos	Según OGUIC	Según OGUIC	Según OGUIC	Según OGUIC
Acercamiento	2 metros	2 metros	2 metros	2 metros
Estacionamiento	Según Artículo 90 Ley 23842	Según Artículo 90 Ley 23842	Según Artículo 90 Ley 23842	Según Artículo 90 Ley 23842

* Sin perjuicio del cumplimiento de las normas aplicables de la Ley de Utoprospes Inmobiliaria vigente.

CUADRO DE SUPERFICIES TOTAL	
Superficie Edificada Sobre NTN	11.091,91 m ²
Superficie Edificada Bajo NTN	3.395,57 m ²
Superficie 1.000 Departamentos (Residencial)	9.766,80 m ²
Superficie Áreas Comunes	3.140,91 m ²
Salas Multusos	147,84 m ²
Área Afecta a Utilidad Pública	2.513,99 m ²

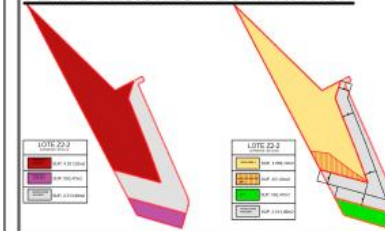
* Pavimento Cesiones DUP según artículo 3.2.5 OGUIC.

REGIÓN VALPARAISO COMUNA DE CONCÓN



PLANO DE UBICACIÓN

PLANO CESIONES Y ZONIFICACIÓN



PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENO
Calle Jose Yañez N°719 Ex RPC
Rol 3125-00004 Ubicación: Calle Jose Yañez N°719, COMUNA DE VALPARAISO
SEGUN ARTICULO CUARTO LEY N°21.460 SOBRE INTEGRACION SOCIAL EN LA PLANIFICACION URBANA, GESTION DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL.

PLANO ESQUEMA GENERAL		Fecha	ESCALA	Sistema proyección / coordenadas	
HNT-01/2025		01 / 2025	5N	Datum WGS84 Coordenadas UTM Zona 18S	
SECRETARIA MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO					
BOLETERIA DEL MUNICIPIO SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE VIVIENDA Y URBANISMO			TRUPO DE VIVIENDA REC. DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y VIVIENDA Y URBANISMO		



Figura 3: Visualización Proyecto Fuente: Bustamante Aguayo Arquitectos



HABILITACION NORMATIVA DE TERRENO

7. SUPERFICIES Y ZONIFICACIÓN

Superficie Lote Z2-2: 7.627,48 m²

Área Afecta a Utilidad Pública (Calle 13): 2.513,99 m²

Superficie Neta Lote Z2-2: 5.113,49 m²

Zonificación Predominante: ZRM-3 (Zona Residencial Mixta).

8. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

Tipologías de Edificación

Total de Unidades: 159 departamentos.

Tipologías Principales:

Tipo T1A: 58.69 m² (102 unidades).

Tipo T1C: 58.60 m² (56 unidades).

Tipo T1MR: 65.50 m² (01 unidad, con accesibilidad universal, en primer piso).

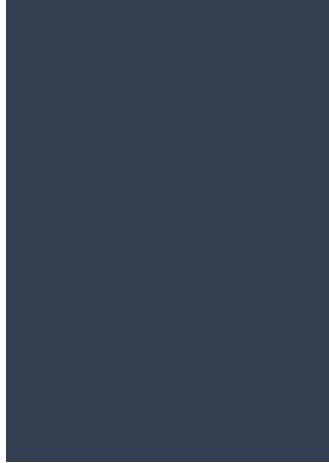
Distribución: 5 unidades en el primer piso, 11 unidades por planta tipo (pisos 2 al 15).



9. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES PROPUESTAS (NUE)

La Habilitación Normativa propone las siguientes normas urbanísticas especiales para permitir la viabilidad del proyecto:

	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 m2	200 m2
Densidad bruta máxima	1050 Hab/Há	270 Hab/Há
Altura máxima de edificación	45 metros	9
Coefficiente de ocupación de suelo	0,7	0,7
Coefficiente 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



HABILITACION NORMATIVA DE TERRENO

9. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES PROPUESTAS (NUE)

Impacto en la Capacidad de Viviendas:

41

Viviendas
(PRC Vigente)

159

Viviendas
(NUE Propuestas)



HABILITACION NORMATIVA DE TERRENO

10. PERTINENCIA Y CONSIDERACIONES TÉCNICAS

- **Integración Social:** El proyecto contribuye a la integración de familias en la ciudad, cumpliendo requisitos de localización (área urbana, factibilidad sanitaria, accesibilidad vial).
- **Localización:** Cercanía a servicios esenciales (educación, salud, transporte público, equipamiento comercial/deportivo, áreas verdes públicas).
- **Evaluación Ambiental Estratégica (EAE):** No se requiere someter el proyecto a EAE, ya que la cabida proyectada es de 159 viviendas (menos de 160) y cumple con los supuestos del reglamento de la EAE



HABILITACION NORMATIVA DE TERRENO

11. CONCLUSIONES

La Habilitación Normativa de Terrenos es esencial para el desarrollo de este proyecto habitacional de interés social en Concón. Permite optimizar el uso del suelo, integrar equipamiento comunitario y abordar desafíos técnicos, contribuyendo significativamente al Plan de Emergencia Habitacional.

LE1 GESTION DEL DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL

PLADECO

2024 - 20230

OE 1: Aumentar y mejorar la disponibilidad de infraestructura básica, vivienda, equipamiento urbano, áreas verdes y espacio público, de manera equitativa y planificada territorialmente

LA 1.6: Planificación urbana y gestión habitacional

OE 1.6: Actualizar los instrumentos de planificación, así como asistir técnicamente a la comunidad para el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad.



HABILITACION NORMATIVA DE TERRENO

12. PUBLICACIÓN Y DIFUSIÓN DE LA PROPUESTA

Presentación martes 29.07.2025 y Página Web de La Municipalidad de Concón:

<https://www.concon.cl/>

Antecedentes para visualización y descarga:

- ORD N°1109_2023 SERVIU
- ORD N°2669_2025 SERVIU
- Diagnostico
- Análisis de pertinencia
- Plano
- Propuesta



HABILITACION NORMATIVA DE TERRENO

Propuesta Calle José Yáñez N° 719 Ex RPC, Comuna de Concón /
Comité de Vivienda Juan Antonio Ríos

LEY N° 21.450

29 de julio 2025