Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

TRABAJANDO PARA USTED

PROPUESTA

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. TRES PONIENTE N°687 COMUNA DE MELIPILLA

CAPÍTULO IX. DE LA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO, O DE PROYECTOS QUE CONSIDEREN OBRAS DESTINADAS A PROMOVER EL ACCESO EQUITATIVO DE LA POBLACIÓN A BIENES PÚBLICOS URBANOS RELEVANTES.

Artículos 92 al 99, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

ÍNDICE

1. PROPUESTA. 1

1.1 IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO. 1
1.2 NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES. 2
1.3 ESQUEMA GENERAL. 5

Ilustraciones.

Ilustración 1. Plano Situación Actual. 2
Ilustración 2. Plano Esquema General. 5
Ilustración 3. Cortes Esquemáticos. 6
Ilustración 4. Volumetría Potencial. 7
Ilustración 5. Imagen Referencial. 7

Tablas.

Tabla 1: Tabla comparativa normas urbanísticas vigentes y norma requerida. 2
Tabla 2: Normas Urbanísticas Especiales. 4
Tabla 3: Superficies según distribución esquemática. 6
Tabla 4: Cabida preliminar. 6

1. PROPUESTA.

De acuerdo al documento Diagnóstico del predio, es factible proponer normas urbanísticas especiales para viabilizar la construcción de un total de 160 viviendas de interés público.

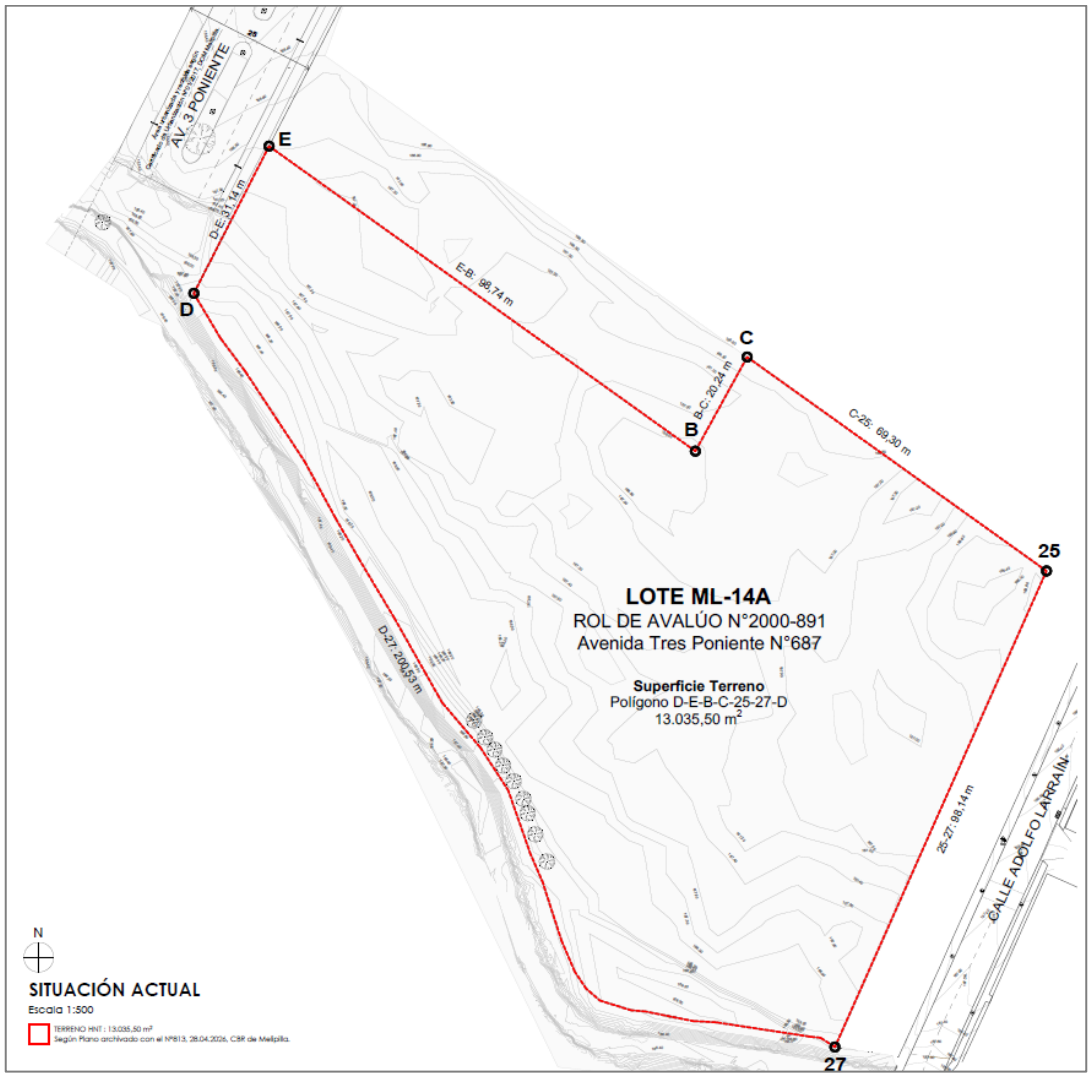
1.1 Identificación del Predio.

La habilitación normativa se desarrolla en un único predio denominado **Lote ML-14A**, ubicado en **Avenida Tres Poniente N°687, comuna de Melipilla**, Rol SII N° **2000-891**, que cuenta con una superficie aproximada de **13.035,50 m²**.

En relación a la acreditación del dominio, El predio se encuentra inscrito a nombre de Agrícola Fundo Los Jazmines Limitada a fojas 1467 número 2377 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Melipilla, correspondiente al año 2004. Por su parte, la superficie y los deslindes vigentes constan en el plano aprobado por la DOM de Melipilla, según la Resolución Exenta de Modificación de Deslindes N° 325 de fecha 24 de marzo de 2026, archivada bajo el número 812 y su plano bajo el número 813, ambos de fecha 28 de abril de 2026 en el referido Conservador de Bienes Raíces.

Conforme a lo anterior, y según lo establecido en el punto 3.1 letra c) de la Circular DDU 469 de fecha 14.10.2022, se ha presentado un contrato de promesa de compraventa en favor de SERVIU Metropolitano aprobado por Resolución Exenta N°3513 de fecha 08.09.2026, para la propiedad emplazada en Avenida Tres Poniente N°687, Rol SII 2000-891, comuna de Melipilla; celebrado con fecha 27.08.2026, suscrito entre Agrícola Fundo Los Jazmines Limitada y SERVIU Metropolitano.

Ilustración 1. Plano Situación Actual.



Fuente: Plano de Situación Actual, según Plano aprobado por DOM de Melipilla, Res. N°325 del 24.03.2026 y Plano Topográfico.

1.2 Normas Urbanísticas Especiales.

La propuesta se justifica mediante un análisis comparativo entre las normas urbanísticas vigentes del predio (Zona Z4 y Área Verde) fijadas por el PRC, versus la cabida preliminar del proyecto habitacional requerido, de acuerdo al siguiente detalle:

Tabla 1: Tabla comparativa normas urbanísticas vigentes y norma requerida.

	Norma Vigente					**Requerida**
	Zona Z4				**Área Verde**	**Cabida Preliminar**
USOS DE SUELO						
Permitido	Vivienda	Equipamiento	Talleres y Almacenamiento Inofensivos	Transporte	2.1.30 y 2.1.31 OGUC	Residencial destino vivienda

NORMAS URBANÍSTICAS						
Densidad Bruta Máxima	240 hab/há (artículo 4.3 del PRMS)	-	-	-	-	522 hab/há
Superficie Predial Mínima	250 m^2	250 m^2	300 m^2	5.000 m^2	-	13.035,50 m^2
Frente Predial Mínimo	8 m	8 m	15 m	40 m	-	-
Coef. Ocupación de Suelo	0,5	0,6	0,5	0,5	-	0,2
Coeficiente Constructibilidad	1,4	1,6	0,8	0,5	-	0,87
Sistema de Agrupamiento	Aislado, Pareado, Continuo (en loteos de más de 1 Há)	Aislado, Pareado, Continuo	Aislado	Aislado	-	Aislado
Altura Máxima	- Edificación aislada: según rasante. - Edificación pareada o continua: 8 m en el deslinde	- Edificación aislada: según rasante. - Edificación pareada o continua: 8 m en el deslinde	8 m	Según rasante	-	5 pisos – 14,74 m
Distanciamiento	OGUC	OGUC	OGUC	5 m	-	6,5 m
Rasante	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	-	70°
Antejardín	3 m	3 m	3 m	3 m	-	3 m
Estacionamientos	Art. 12 PRC Viviendas en edificios colectivos: 0 a 50 m^2 : 1 c/4 viv. 50,1 a 100 m^2: 1 c/3 viv. 100,1 a 150 m^2: 1 c/2 viv. Más de 150 m^2: 1 c/2 viv. En vivienda social no se exigen estacionamientos.	Art. 12 PRC De acuerdo a la superficie útil construida, respecto a estándares mínimos referidos a usos de suelo y destinos.	Art. 12 PRC De acuerdo a la superficie útil construida, respecto a estándares mínimos referidos a usos de suelo y destinos.	Art. 12 PRC De acuerdo a la superficie útil construida, respecto a estándares mínimos referidos a usos de suelo y destinos.	-	Según Ley de Copropiedad Inmobiliaria Vehiculares: 160 un Visitas: 24 un Bicicletas: 92 un

Fuente: SEREMI MINVU R.M., 2026.

En el análisis comparativo, resulta factible proponer Normas Urbanísticas Especiales, considerando que la norma vigente que regula el terreno es insuficiente para llevar a cabo un proyecto habitacional de las características requeridas.

En consecuencia, **se proponen las siguientes Normas Urbanísticas Especiales**:

Tabla 2: Normas Urbanísticas Especiales.

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	
Uso de Suelo Permitido	Residencial Destino: Vivienda
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	250 m²
Densidad Bruta Máxima	650 Hab/Há
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,5
Coeficiente de Constructibilidad	1,4
Altura Máxima	16 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado - Pareado
Antejardín	No se exige
Distanciamiento	Según OGUC
Rasante	Según OGUC
Estacionamientos	Vehiculares: 1 por cada vivienda, según Ley de Copropiedad Inmobiliaria + 15% para visitas, según PRMS. Bicicletas: 1 por cada 2 estacionamientos vehiculares.

Fuente: SERVIU Metropolitano, 2026.

Se hace presente que el cuadro de Normas Urbanísticas Especiales incorpora parámetros provenientes del Plan Regulador Comunal (PRC) vigente de Melipilla. Estas normas urbanísticas mantendrán su aplicación sobre el terreno habilitado, hasta que se desarrolle el proyecto habitacional o venza el plazo establecido en el Decreto Alcaldicio. Asimismo, cualquiera que no haya sido explicitada en el referido cuadro normativo se regirá de manera supletoria por las disposiciones del PRC vigente.

Respecto a las condiciones de edificación, el proyecto contempla una altura preliminar aproximada de 14,74 metros; no obstante, ésta se define otorgando la holgura necesaria para el desarrollo definitivo de la obra. En cuanto a la intensidad de uso de suelo, el diseño presenta un coeficiente de constructibilidad de 0,87 y una ocupación de suelo de 0,2. Dado que ambos valores se encuentran dentro de los márgenes de la normativa vigente aplicable al predio, las Normas Urbanísticas Especiales conservarán los mismos índices ya establecidos en el PRC.

Por último, en lo relativo a la densidad bruta máxima, la cabida preliminar del conjunto habitacional arroja un indicador de 522 hab/ha. Sin embargo, las Normas Urbanísticas Especiales proponen fijar este límite en 650 hab/ha, con el propósito de generar un margen de flexibilidad que permita absorber eventuales modificaciones futuras en el diseño del proyecto.

Plazos estimados para la ejecución del proyecto

Conforme a lo instruido en la Circular Ordinaria N°316 DDU 544 de fecha 29.05.2026, número 7), letra m., sobre la necesidad de estipular plazos claros para la ejecución de los proyectos amparados bajo este mecanismo excepcional, se ha estimado un cronograma de desarrollo que contempla las distintas etapas normativas, de gestión y constructivas. Considerando un escenario de plazos regulares, el proceso completo

desde la tramitación de la Habilitación Normativa de Terreno (HNT) hasta la recepción final de las obras proyecta una duración aproximada de 3 años. No obstante, con el propósito de absorber eventuales variaciones administrativas, trámites sectoriales y procesos de postulación o selección del subsidio habitacional DS49, **se establece formalmente aumentar el plazo regular a 7 años para el desarrollo del proyecto en el terreno ubicado en Av. Tres Poniente N°687**, garantizando así su total materialización y la adecuada integración urbana de las familias beneficiarias.

1.3 Esquema General.

Las normas urbanísticas especiales propuestas permiten dar cabida a un proyecto habitacional de 160 unidades habitacionales, el cual se enmarca en el Fondo Solidario de Elección de Vivienda D.S. N° 49, acogido al régimen de Copropiedad Inmobiliaria, Condominio Tipo A, según se detalla:

- Tipología de edificación: Vivienda Colectiva en altura (hasta 5 pisos).
- 160 unidades de departamentos.
- 1 Sala Multiuso.
- 1 Portería.
- Áreas de uso común compuestas por áreas verdes, circulaciones peatonales y vehiculares, estacionamientos vehiculares y de bicicletas.

Ilustración 2. Plano Esquema General.



Fuente: SERVIU Metropolitano, 2026.

Preliminarmente, las superficies por cada destino son las siguientes:

Tabla 3: Superficies según distribución esquemática.

Cuadro de Superficies		
	Vivienda colectiva en altura	2.264,70 m^2 (1 piso) 10.366,04 m^2 (5 pisos)
	Áreas verdes de uso común	5.814,93 m^2
	Circulación peatonal	1.093,63 m^2
	Circulación vehicular	1.354,39 m^2
	Estacionamientos vehiculares	2.327,62 m^2
	Sala multiuso	92,01 m^2
	Estacionamiento bicicletas (exterior)	44,00 m^2
	Portería	8,00 m^2
	Zona de precarguío	36,22 m^2

Fuente: SERVIU Metropolitano, 2026.

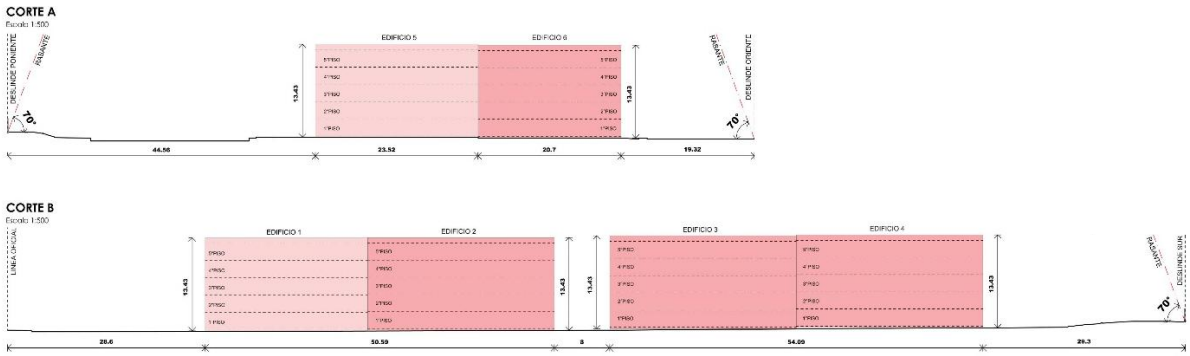
La cabida preliminar del terreno, de acuerdo a esquema general presentado, es la que a continuación se indica:

Tabla 4: Cabida preliminar.

Cabida Preliminar	
Superficie del Terreno	13.035,50 m^2
Superficie Bruta	13.424,75 m^2
Superficie Afecta a D.U.P.	0 m^2
Superficie Neta	13.035,50 m^2
Densidad Bruta	522 Hab/ha
N° de Viviendas	160 unidades
N° de Habitantes	640 habitantes
Superficie por Unidad de Vivienda	57 m^2 aprox.
Total Superficie Construida 1er Piso	2.343,92 m^2
Total Superficie Construida (todos los pisos)	10.366,04 m^2
Estacionamientos Vehiculares Propietarios	160 u
Estacionamientos Vehiculares Visitas	24 u
Estacionamientos Bicicletas	92 u

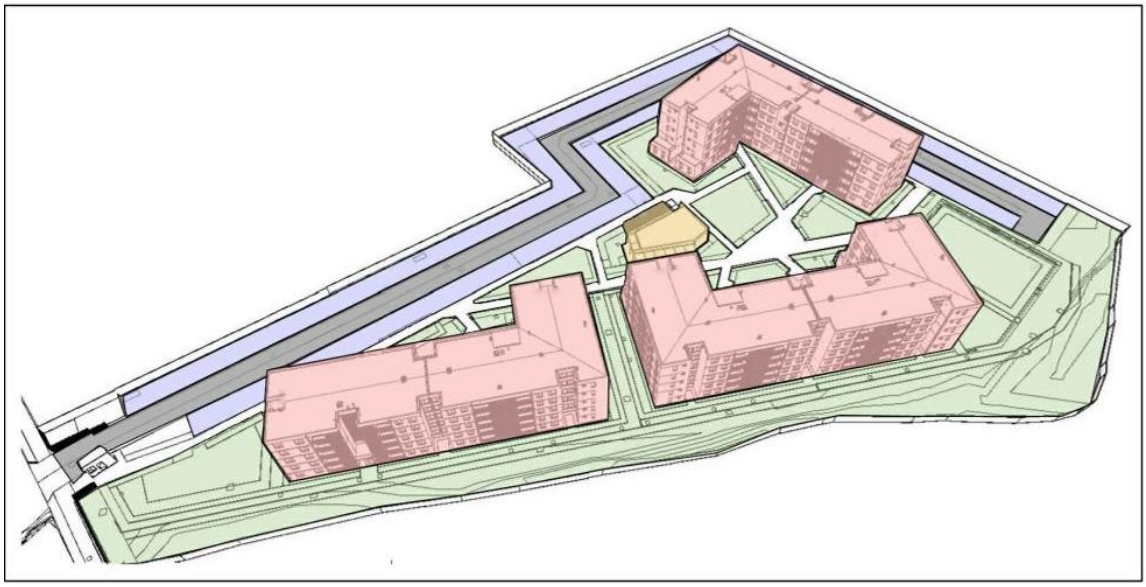
Fuente: SERVIU Metropolitano, 2026.

Ilustración 3. Cortes Esquemáticos.



Fuente: SERVIU Metropolitano, 2026.

Ilustración 4. Volumetría Potencial.



Fuente: SERVIU Metropolitano, 2026.

Ilustración 5. Imagen Referencial.



Fuente: SERVIU Metropolitano, 2026.

Sin perjuicio de la descripción del proyecto habitacional anteriormente expuesta, es preciso indicar que en la habilitación normativa el esquema general constituye la expresión gráfica de la propuesta de normas urbanísticas especiales, conforme a lo dispuesto en el inciso final del artículo 96 de la LGUC que señala que *"la revisión del diseño específico del o los proyectos a desarrollar en dichos terrenos y su aprobación definitiva corresponderán a la etapa de obtención del correspondiente permiso de edificación. En consecuencia,* ***los proyectos definitivos podrán contemplar diferencias con lo presentado en el esquema general, siempre y cuando se ajusten a las normas urbanísticas especiales incluidas en los cuadros normativos referidos****".*

SEBASTIAN NORAMBUENA YUNG
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Boris Aranguiz Santana — Firmado digitalmente por Boris Aranguiz Santana Fecha: 2026.09.24 18:12:11 -03'00'
Susana Ruz Hernandez — Firmado digitalmente por Susana Ruz Hernandez Fecha: 2026.09.24 14:07:41 -03'00'
Maria Valenzuela Carrillo — Firmado digitalmente por Maria Valenzuela Carrillo Fecha: 2026.09.24 16:04:07 -03'00'

BAS / SRH / MVC

Firmado por Sebastián Norambuena Yung Fecha firma: 24-09-2026 18:28:24

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento utilice los siguientes timbre y folio de verificación: Folio: 71886 Timbre: EALCCKHYKYYVC En: https://validoc.minvu.cl