



Propuesta

Habilitación Normativa de Terrenos
Lotes A3 y A4, sector El Litoral
Comuna de Rancagua
ID SIBIS 06-01402 y 06-01403



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 HABILITACIÓN NORMATIVA.....	3
1.1 IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO	3
1.2 PROPUESTA DE NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES.....	4
1.3 ESQUEMA GENERAL DEL PROYECTO HABITACIONAL.....	6

ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Plano Subdivisión donde se identifican los lotes A3 y A4, el cual se encuentra agregado bajo el N°94 en el CBR Rancagua año 2025.	3
Ilustración 2 Plano de deslindes de los lotes A3 y A4	4
Ilustración 3 Planta de propuesta de proyecto Habitacional.....	7
Ilustración 4 Volumetría del proyecto Habitacional.....	8
Ilustración 5 Plano de Distribución Esquemática.....	8
Ilustración 6 isométrica de tren de edificios tipo.....	9
Ilustración 7 Isométrica Edificio tipo A.....	9
Ilustración 8 isométrica Edificio tipo D.....	9
Ilustración 9 Secciones Esquemáticas del proyecto.	11
Ilustración 10 Perfil calle Parque los Tuñones.....	11

TABLAS

Tabla 1 Cuadro con deslindes aproximados de los lotes A3 y A4.....	4
Tabla 2 Comparación de Normativa vigente v/s la Requerida por el proyecto.....	5
Tabla 3 Propuesta Normas Urbanísticas Especiales (NUE).	6
Tabla 4 Cuadro de superficies generales proyectadas	10
Tabla 5 Cuadro de superficies según tipo de departamento	10
Tabla 6 Cuadro de estacionamientos proyectados.....	¡Error! Marcador no definido.



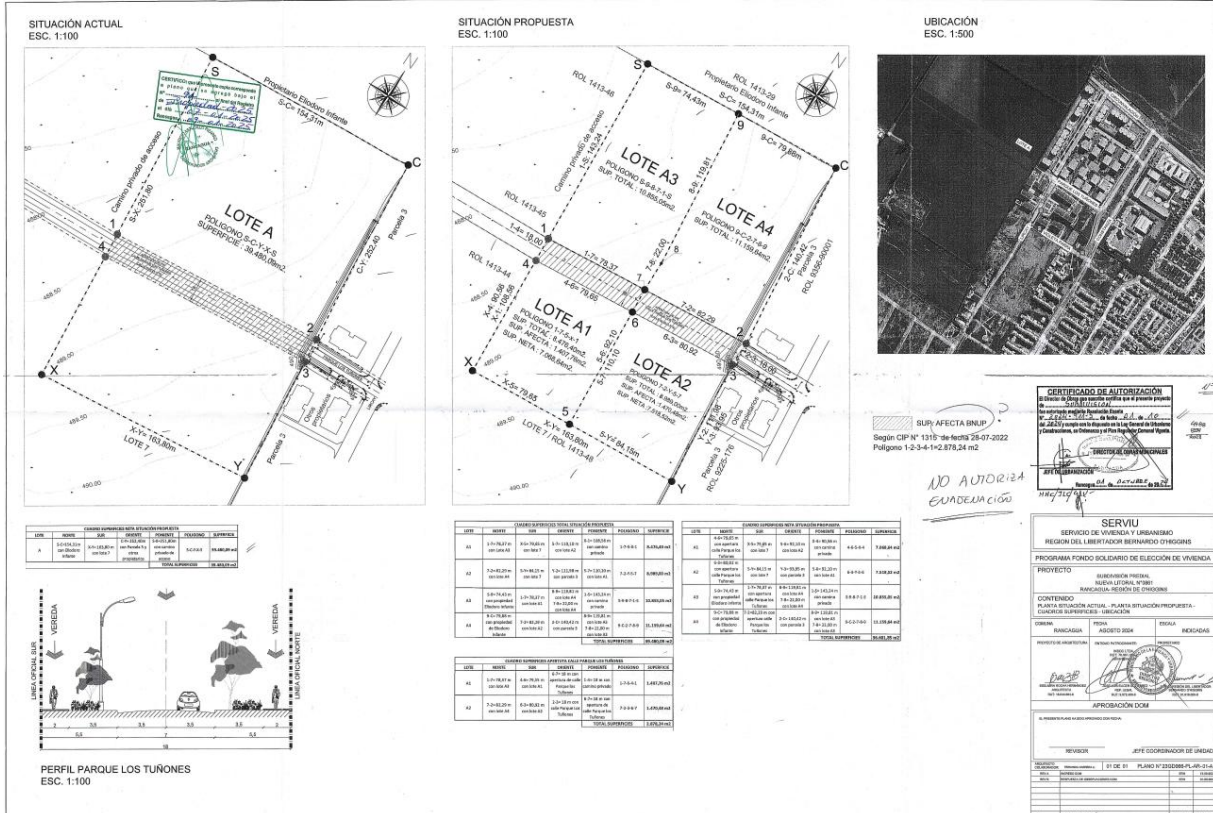


1. PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA

1.1 Identificación del Terreno

Los inmuebles que son materia de este proceso de Habilitación Normativa de Terrenos corresponden a los predios situados en el Sector denominado El Litoral, en la calle El litoral N°861, lotes A3 y A4, Roles SII 1413-130 y 1413-131, respectivamente se encuentra identificado en el sistema SIBIS del Minvu con el ID 06-01402 y 06-01403, cuentan con una superficie de 10.855 m² (1,08 ha) y 11.159,64 m² (1,11 ha). Ambos inmuebles son de actual dominio del SERVIU Región de O'Higgins, se encuentran registrados en el Conservador de Bienes Raíces (CBR) de Rancagua a Fojas 4788 N°8354 del Registro de propiedad del mencionado conservador del año 2025, se encuentran identificados en el plano de "Subdivisión Predial Nueva Litoral N°0861 Rancagua - Región de O'Higgins" que se encuentra en Archivado bajo el N°94 del registro de propiedad del citado conservador en el año 2025. Estos predios se encuentran dentro de la zona urbana denominada como EQ-CB1 zona de Equipamiento Centros de Barrio Tipo 1, establecida por la modificación N°21 del Plan Regulador Comunal de Rancagua (Decreto Exento N°559 de fecha 11-08-2023), la cual prohíbe el uso habitacional, situación por la cual es requerida la aplicación del proceso la Habilitación Normativa de Terrenos (HNT).

Ilustración 1 Plano Subdivisión donde se identifican los lotes A3 y A4, el cual se encuentra agregado bajo el N°94 en el CBR Rancagua año 2025.

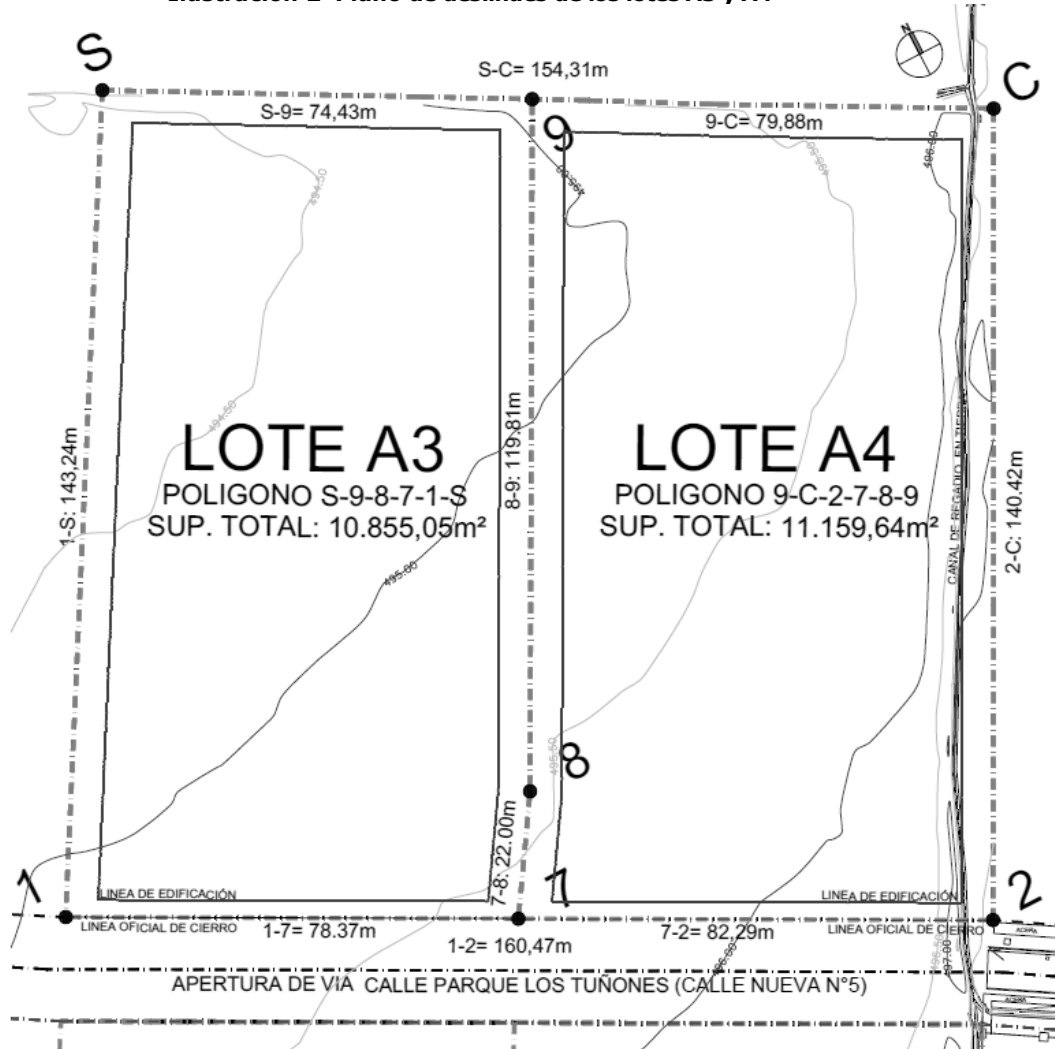


Fuente: CBR Rancagua / sistema SIBIS MINVU.





Ilustración 2 Plano de deslindes de los lotes A3 y A4



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de plano de BBNN, CIP y levantamiento fotogramétrico.

Tabla 1 Cuadro con deslindes aproximados de los lotes A3 y A4

Lote	Sup. m ²	Deslindes			
		Norte	Sur	Oriente	Poniente
A3	10.855,05	S-9=74,43m	1-7=78,37m	7-8=22,00m / 8-9=119,81m	1-S=143,24m
A4	11.159,64	9-C=79,88m	7-2=82,29m	2-C=140,42m	7-8=22,00m / 8-9=119,81m

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de plano de BBNN, CIP y levantamiento fotogramétrico.



1.2 Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales

Luego de analizar los antecedentes del predio y realizados los estudios correspondientes, se propone establecer Normas Urbanísticas Especiales para ambos terrenos, de acuerdo al Párrafo 2°, De la Habilitación Normativa de Terrenos, de la Ley de Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, cuyo fin es permitir la construcción de un proyecto habitacional de viviendas de interés público que beneficie a 316 familias (158 en lote A3 y 158 en lote A4) en los terrenos ubicado en el Sector El Litoral de la comuna de Rancagua, mediante el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV).

Se analizó la normativa original de la zona vigente al momento en que SERVIU adquirió los inmuebles (año 2022) y se comparó con la normativa posterior, establecida en la Modificación N° 21 del PRC de Rancagua (año 2023). El análisis se centró en los requerimientos necesarios para la construcción de un proyecto de Viviendas de Interés Público, conforme a lo dispuesto en el Párrafo 2° sobre Habilitación Normativa de Terrenos. En particular, el estudio se desarrolló en torno a la cabida preliminar del proyecto habitacional elaborado por la Entidad Patrocinante.

Tabla 2 Comparación de Normativa vigente v/s la Requerida por el proyecto.

	Norma Vigente Zona EQ-CB1 (modif. N°21 PRC Rancagua)	Norma Cabida Preliminar Requerida
Usos Permitidos	RESIDENCIAL: Hospedaje: Hoteles EQUIPAMIENTO: Comercio; Culto y Cultura; Deporte: Centros Deportivos, Gimnasios.; Educación: Jardines Infantiles y Salas Cuna, Establecimientos de Educación Básica y Media, OTEC.; Esparcimiento: Parque de Entretenimientos, Casino de Juegos; Salud; Servicios. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Talleres de Impacto Similar al Industrial: inofensivos excepto los prohibidos. INFRAESTRUCTURA: Transporte: de Taxi buses, Taxis y Taxis Colectivos de Servicio Urbanos Comunal. ESPACIOS PÚBLICOS AREAS VERDES	Residencial; Destino Vivienda
Densidad Bruta Máxima	-	546 Hab/ha para lote A3 y 531 Hab/ha para lote A4
Subdivisión Predial Mínima	1.000m ²	2.000 m ²
Altura Máxima	Según Rasante	15m (o 5 pisos)
Sistema de Agrupamiento	Aislado, Pareado, Continuo	Aislado, Pareado, Continuo
Coef. Constructibilidad	4,0	0,84 para lote A3 y 0,82 para lote A4
Coef. Ocupación de Suelo	0,7	0,19
Antejardín	5 m	Libre
Distanciamiento	Edificación sobre los 10,5 m de altura: 6 m, a partir de dicha altura	Según O.G.U.C.
Rasante	Según O.G.U.C.	Según O.G.U.C.
Estacionamientos	Según Artículo 35 de la ordenanza	1 por departamento

Fuente: Elaboración propia a partir de la ordenanza del PRC Rancagua y cuadro cabida preliminar EP.



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 con las características requeridas.

A continuación, se identifica la Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales:

Tabla 3 Propuesta Normas Urbanísticas Especiales (NUE).

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES (NUE)	
Uso de Suelo	Residencial; Destino Vivienda
Subdivisión Predial Mínima	2.000 m ²
Densidad Bruta Máxima	600 Hab/ha
Altura Máxima	5 pisos – 15 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado, Pareado Continuo
Coeficiente de Constructibilidad	1,40
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,5
Antejardín	Libre
Distanciamiento Mínimo	Según O.G.U.C.
Rasante	Según
Estacionamientos	1 por departamento (Ley 21.442)

Fuente: Elaboración propia a partir de propuesta Entidad Patrocinante (EP).

Se hace presente que el cuadro normativo de las Normas Urbanísticas Especiales (NUE) incluye índices que provienen del Plan Regulador Comunal vigente de Rancagua (modificación N°21 de este instrumento), a su vez considera el análisis de los índices del PRC original de Rancagua (zona EX1), los que resultarán aplicables al terreno que se habilita normativamente, aun cuando pudiere modificarse en el futuro el referido instrumento de planificación territorial. Del mismo modo resultará aplicable el Plan Regulador Comunal Rancagua, para los índices que no han sido explicitados en el mencionado cuadro normativo.

Cabe mencionar que, si bien la altura de la cabida preliminar del proyecto habitacional corresponde a 13,58 m aproximados, las Normas Urbanísticas Especiales proponen una altura máxima de 15 m, a fin de considerar una holgura que permita el desarrollo de alguna posterior modificación del proyecto. Igual fundamento aplica para la densidad bruta máxima, en donde el proyecto habitacional en su cabida preliminar considera 546 Hab/ha y las Normas Urbanísticas Especiales propone 600 Hab/ha, enmarcándose estas NUE al proyecto propuesto.

Es importante resaltar que las NUE, no implicará la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes en el predio, sino el establecimiento de normas urbanísticas especiales que solo podrán aplicarse para la construcción del referido proyecto.

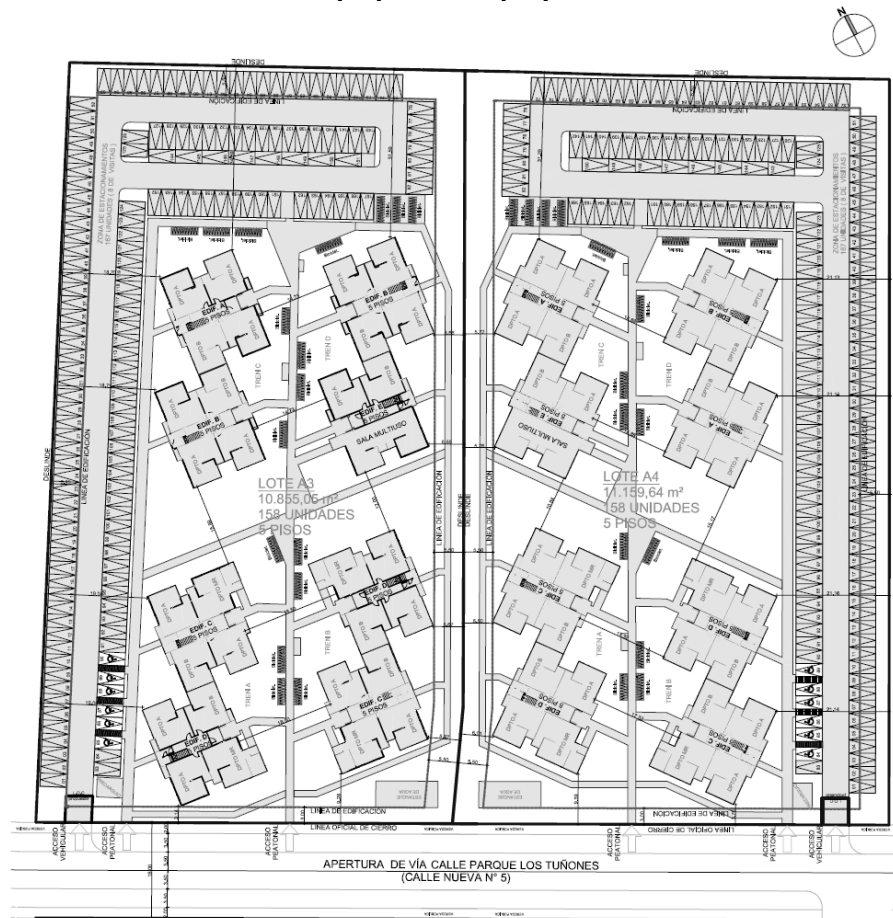




1.3 Esquema General del Proyecto Habitacional

El Proyecto Habitacional que se busca desarrollar en el inmueble ubicado en calle el Litoral N°861, en específico en los lotes A3 y A4, sector El Litoral de la comuna de Rancagua, estará compuesto por 316 viviendas (158 en cada lote), será un condominio tipo A, desarrollado en 2 etapas y organizado en dos administraciones. Se compone de un total de 16 edificios (8 en cada etapa) de 5 pisos, con departamentos de diferente tipo (tipo A, departamento de 57.02m² / tipo B adosado, de 56,73m² / tipo Movilidad Reducida de 71,13m²). En su interior se proyectan zonas de Áreas Verdes, áreas de circulación peatonal y vehicular, zona de estacionamientos de vehículos (1 por departamento) y bicicletas, salas multiusos (proyectadas en los primeros pisos de algunos edificios), entre otros equipamientos básicos para el correcto funcionamiento del conjunto habitacional. Para dar accesibilidad al conjunto a través de un Bien Nacional de Uso Público (BNUP), se debe concretar la apertura de la calle Parque Los Tuñones (proyectada por el PRC como una vía de Servicio, con un perfil de 18m de ancho), otorgando acceso a los 4 condominios que se desarrollaran en el sector (proyectados en los lotes A1, A2, A3 y A4).

Ilustración 3 Planta de propuesta de proyecto Habitacional.



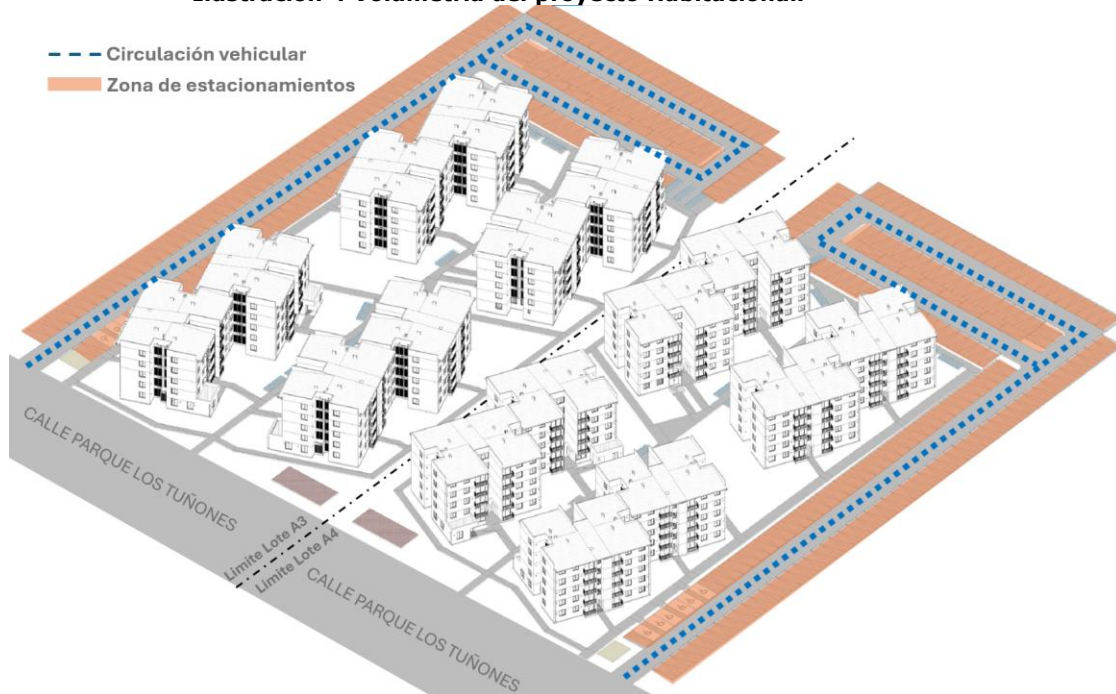
PLANTA DE EMPLAZAMIENTO

Fuente: ENTIDAD PATROCINANTE.



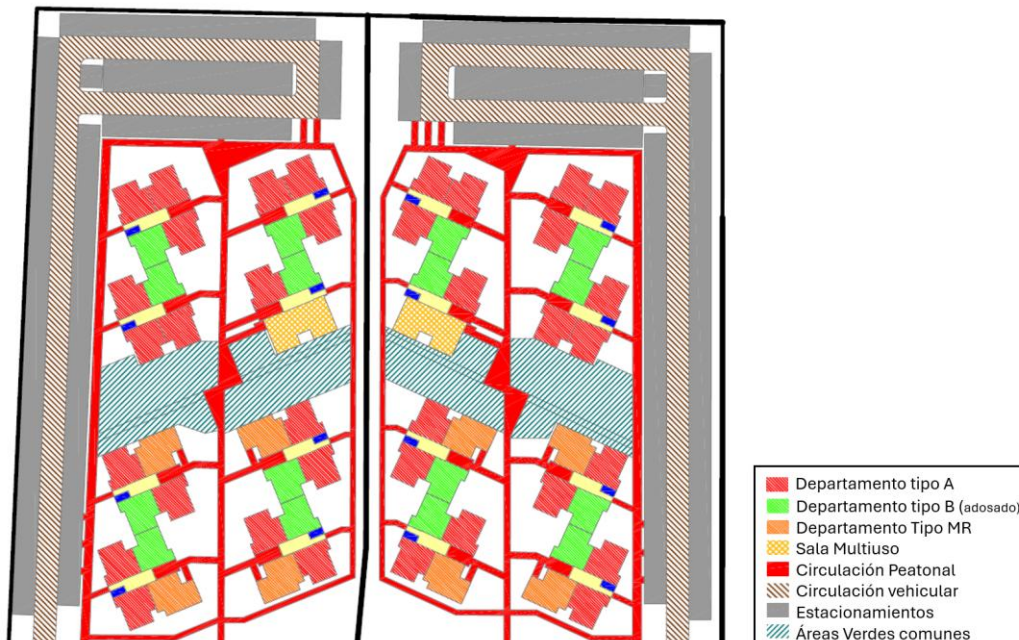


Ilustración 4 Volumetría del proyecto Habitacional.



Fuente: Elaboración propia a partir de render EP

Ilustración 5 Plano de Distribución Esquemática.



Fuente: Elaboración propia a partir de render EP



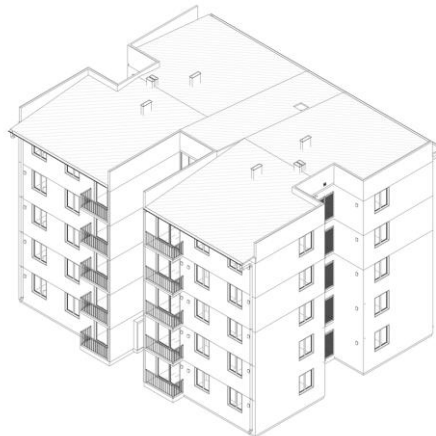


Ilustración 6 isométrica de tren de edificios tipo.



Fuente: Elaboración propia a partir de render EP

Ilustración 7 Isométrica Edificio tipo A



Fuente: Elaboración propia a partir de render EP

Ilustración 8 isométrica Edificio tipo D



Fuente: Elaboración propia a partir de render EP



Tabla 4 Cuadro de superficies generales proyectadas

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES PROYECTADA			
Destino	Lote A3 (m ²)	Lote A4 (m ²)	Totales
Vivienda colectiva en altura	9.054,00	9.054,00	18.108,00
Área común (circulaciones)	1.128,76	1.128,76	2.257,52
Circulación peatonal (veredas)	1.154,37	1.157,66	2.312,03
Circulación vehicular	1.261,37	1.271,81	2.533,18
Estacionamientos	2.122,75	2.110,25	4.233,00
Áreas verdes bien común	891,41	854,42	1.745,83
Sala multiuso	114,04	114,04	228,08
Superficie Bruta Total (m ²)	11.582,61	11.895,34	23.477,95
Superficie Neta Total (m ²)	10.875,05	11.159,64	22.034,69
Densidad Bruta Máxima (Hab/Ha) requerida	546	531	N/A
Coef. Constructibilidad	0,84	0,82	N/A
Coef. Ocupación de Suelo	0,19	0,19	N/A
Total, unidades proyectadas (deptos.)	158	158	316
Total, habitantes proyectados	632	632	1264
Estacionamientos exigidos (1 por cada viv.)	158	158	316
Estacionamientos de visita	8	8	16
Estacionamientos de movilidad reducida	5	5	10
Estacionamientos bicicleta (1 por cada viv.)	158	158	316
Estacionamientos bicicleta propuestos	170	170	340

Fuente: Lamina HNT, información aportada por EP

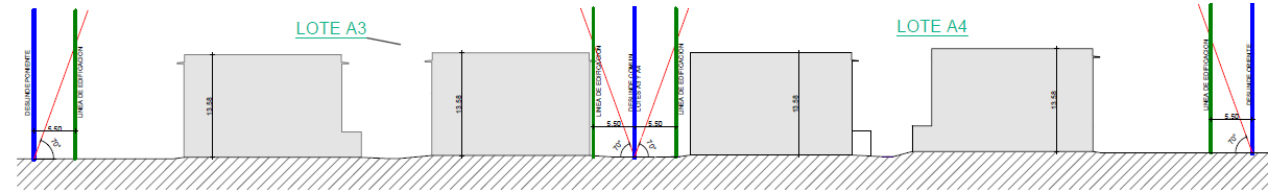
Tabla 5 Cuadro de superficies según tipo de departamento

CUADRO SUPERFICIE SEGÚN TIPO DE DEPARTAMENTO				
TIPOLOGÍA	Lote A3		Lote A4	
	N° DPTOS	m ²	N° DPTOS	m ²
Departamento A	114	57,02	114	57,02
Departamento B ADOSADO	40	56,73	40	56,73
Departamento MR	4	71,13	4	71,13
TOTAL, DEPARTAMENTOS	158		158	
TOTAL DEPARTAMENTOS EN AMBOS LOTES			316	

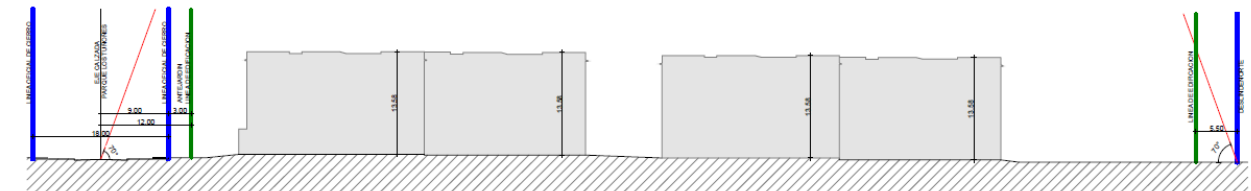
Fuente: Lamina HNT, información aportada por EP



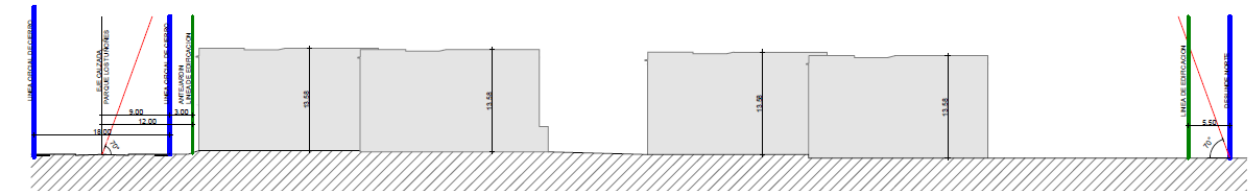
Ilustración 9 Secciones Esquemáticas del proyecto.



SECCIÓN TRANSVERSAL LOTES A3 Y A4



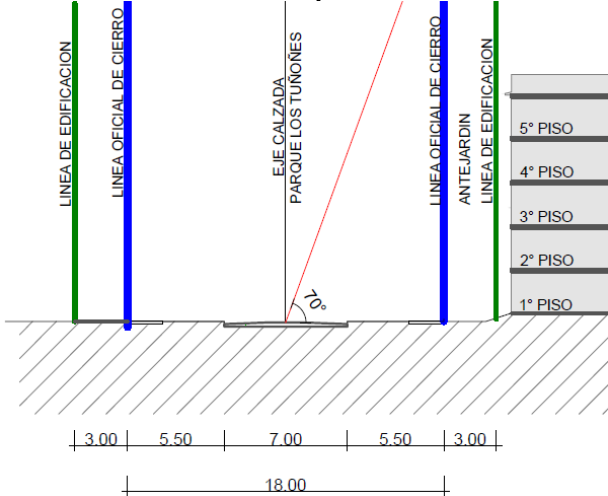
SECCIÓN LONGITUDINAL LOTE A3



SECCIÓN LONGITUDINAL LOTE A4

Fuente: Lamina HNT, información aportada por EP

Ilustración 10 Perfil calle Parque los Tuñones.



Fuente: Lamina HNT, información aportada por EP





HNT, EL LITORAL N°861, COMUNA DE RANCAGUA

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

noviembre 2025

Sin perjuicio de lo señalado, corresponde mencionar que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo sexto, inciso final, de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y el Plan de Emergencia Habitacional, así como lo establecido en la Circular Ord. N°458 DDU 469 de fecha 14 de octubre de 2022, numeral 6.1. *"la aprobación de las normas urbanísticas especiales no implica la aprobación del o los proyectos específicos que ellas viabilizan, pues la revisión del diseño de los proyectos a desarrollar en dichos terrenos y su aprobación definitiva para su construcción, corresponderán tanto a la revisión y aprobación que efectúa SERVIU en el marco del programa FSEV, como a la etapa de obtención del correspondiente permiso de loteo y/o edificación ante la DOM"*.

En consecuencia, los proyectos a ejecutarse en los predios que se habilitan normativamente tendrán que cumplir con las normas que se encuentren vigentes sobre la materia a la fecha de ingreso de la solicitud de permiso ante la respectiva Dirección de Obras Municipales.

MARIA PAZ CRUZ ANDIAS

JEFA DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE O'HIGGINS

JAIRO ROMERO SOTO

JEFE DEPARTAMENTO PLANES Y PROGRAMAS
ENCARGADO REGIONAL PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE O'HIGGINS

PATRICIO MARTINEZ DEL RIO

ARQUITECTO ANALISTA DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE O'HIGGINS

MCA/JRS/PMDR/ftb