

Propuesta Habilitación Normativa de Terrenos Conjunto Habitacional Los Olivos, Comuna de Curepto.

LEY 21.807 MODIFICA DIVERSOS CUERPOS LEGALES
CON EL OBJETO DE FORTALECER Y MODERNIZAR EL
SISTEMA DE PLANIFICACIÓN TERREITORIAL DEL PAÍS

JULIO 2026.

Índice

1.	PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA.....	3
1.1	Identificación del Terreno	3
1.2	Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales	5
1.3	Esquema General del Proyecto Habitacional.....	6

Índice de Tablas

Tabla 1.	Comparación de Normas Vigentes y Requeridas.	5
Tabla 2.	Propuesta.	5
Tabla 3.	Cabida Preliminar	6
Tabla 4.	Superficies	6

Índice de Figuras

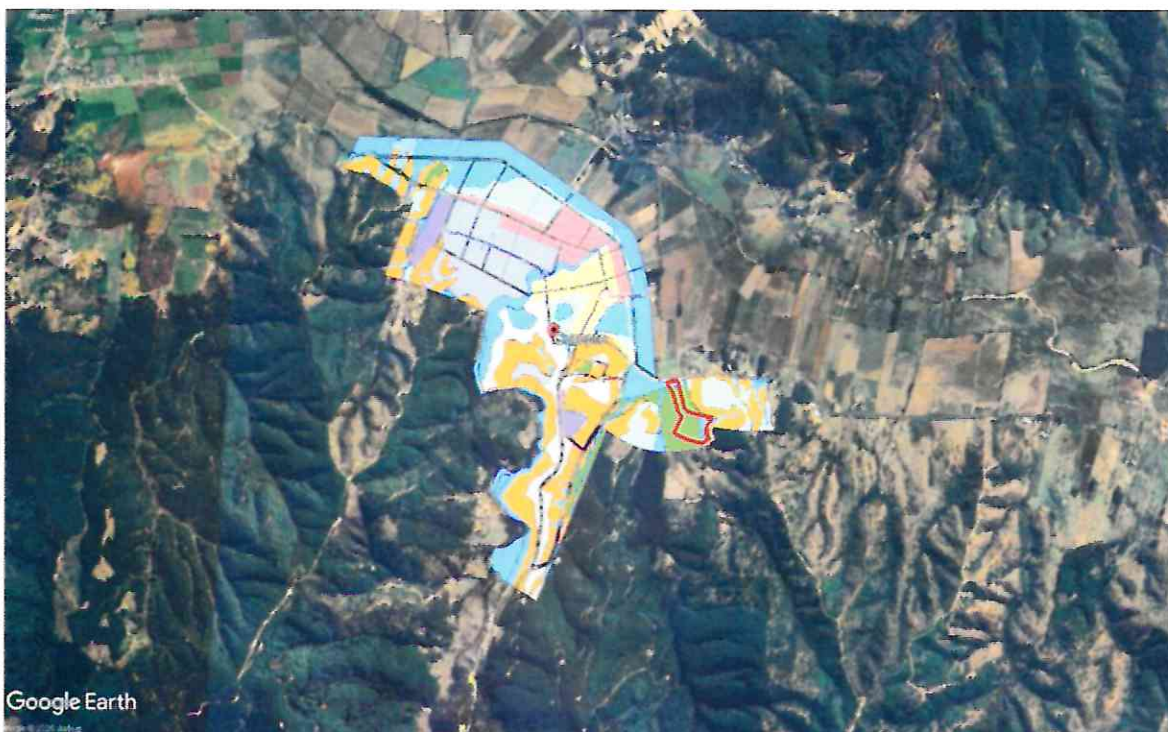
Figura 1.	Ubicación del terreno Lote 1 Los Olivos, Comuna Curepto.....	3
Figura 2.	Plano del predio "Lote 1 Los Olivos" comuna Curepto.....	4
Figura 3.	Plano de Distribución Esquemática.	7
Figura 4.	Perfil Calle 1 y 3_Calzadas 7 metros	8
Figura 5.	Perfil Pasajes 1 y 2_ Calzada 3,5 metros	8
Figura 6.	Perfil Calle 4_Calzada 7 metros	9
Figura 7.	Perfil (E-E) doble calzada	9
Figura 8.	Volumetría esquemática del proyecto.....	10

1. PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA

1.1 Identificación del Terreno

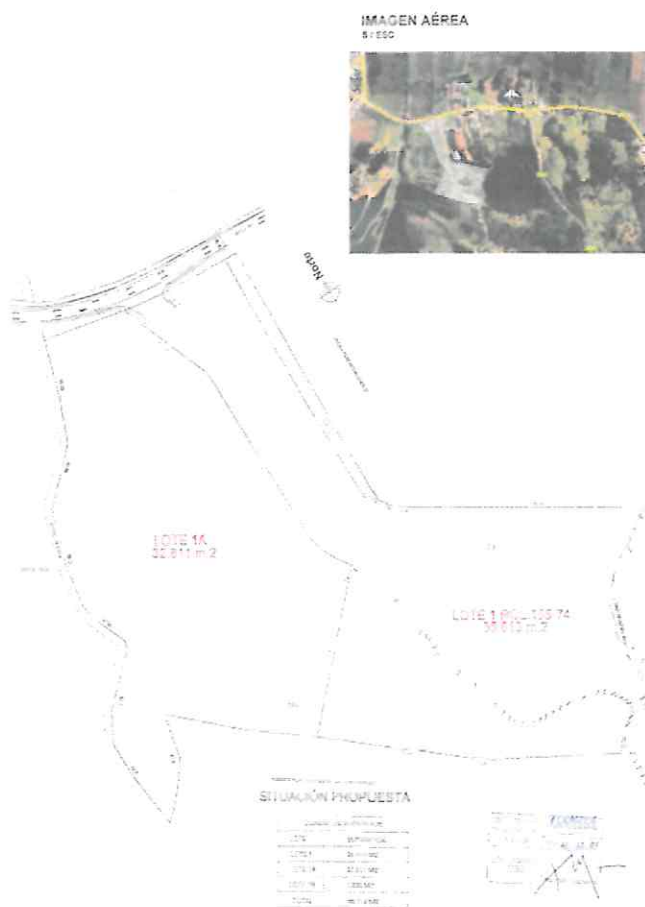
El área que abarca la propuesta de Habilitación Normativa de Conjunto Habitacional Los Olivos, Comuna de Curepto, comprende una superficie de 35.613 m², de un predio Municipal denominado "Lote 1", inscrito a Fojas 216 vta N° 340 año 1997 del Conservador de Bienes Raíces, comercio y minas de Curepto, emplazado al interior del área urbana de la comuna en la Zona Urbana 2 (ZU2) y Zona Área Verde (ZAV), al sur oriente de la Comuna, ubicado en Camino Ruta K-60, Rol SII N° 155-74.

Figura 1. Ubicación del terreno Lote 1 Los Olivos, Comuna Curepto



Fuente: Elaboración Propia en base a levantamiento PRC 2016

Figura 2. Plano del predio "Lote 1 Los Olivos" comuna Curepto.



Fuente: Plano de Subdivisión aprobado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Curepto.
Resolución N° 4 de fecha 03.12.2025.

1.2 Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales

Analizados los antecedentes, y debido a lo expuesto en los documentos que conforman el expediente, se propone establecer Normas Urbanísticas Especiales para este terreno, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo IX Título II de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuyo fin es permitir la construcción de un proyecto habitacional que beneficie a 115 familias en el terreno ubicado en Camino Ruta K-60, en la comuna de Curepto, mediante el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV).

Se analizó la normativa vigente en relación a los requerimientos para construir un proyecto de Viviendas de Interés Público, que en lo específico, se desarrolló en relación a la cabida preliminar del proyecto habitacional.

Tabla 1. Comparación de Normas Vigentes y Requeridas.

	NORMA PRC VIGENTE		NORMAS CABIDA PRELIMINAR
	ZAV	ZU2	
Usos de Suelo	Complementarias según OGUC	Mixto	Vivienda, Equipamiento
Coef. Ocupación de Suelo	0.2	0.6	0,3 aprox.
Coef. Constructibilidad	-	1.2	0,3 aprox.
Sup. Predial Mínima	-	295 m2	167 m2 promedio
Agrupamiento Permitidos	-	Aislado -Pareado	Aislado, pareado
Altura Máxima Edificación Aislada	3.5 m.	7.5 m.	7 m.
Densidad Bruta Máxima	-	132 Hab/ha	126 hab/HA
Adosamiento	-	OGUC	OGUC
Distanciamientos	-	OGUC	OGUC
Antejardín	3 m. – 10 m.	3 m. – 10 m.	Mínimo 3 mt
Estacionamientos	-	-	1 por Vivienda

Fuente: SEREMI MINVU REGIÓN DEL MAULE

Del análisis comparativo de la normativa vigente con la norma de la cabida preliminar del proyecto de arquitectura, resulta factible proponer Normas Urbanísticas Especiales, considerando que las normas vigentes resultan insuficientes para llevar a cabo un proyecto habitacional de estas características.

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

Tabla 2. Propuesta.

NORMA	NORMAS URBANISTICAS ESPECIALES
Usos de Suelos Permitidos	Residencial Destino: Vivienda
Coef. Ocupación de Suelo	0,4
Coef. Constructibilidad	0,4
Sup. de subdivisión predial mínima	150 m2
Sistema de agrupamiento	Aislado y pareado
Altura Máxima Edificación	7 m
Densidad Bruta Máxima	126 hab/ha
Antejardín	3 mt
Estacionamientos	1 estacionamiento por vivienda

Fuente: Elaboración propia

Cabe mencionar, que, respecto de la ocupación de suelo y constructibilidad, se propone establecer coeficientes mayores a los resultantes de cabida preliminar del proyecto de 0,6 y 1,2 respectivamente, esto con el fin de permitir a los futuros propietarios poder ampliar sus viviendas. En el caso de la altura de edificación se propone una altura de edificación de 7 metros.

1.3 Esquema General del Proyecto Habitacional

El predio se ubica en Camino Ruta K-60, de la comuna de Curepto, donde el proyecto habitacional a desarrollar considera una cabida de 115 familias de la comuna. El proyecto en su conjunto considera 1 comités, consolidando un solo proyecto, en este sentido se busca agrupar en dos lotes la cesión de Equipamiento y dos lotes para Áreas Verde. Se contempla el desarrollo de viviendas para personas en situación de discapacidad según el reglamento del SERVIU.

Tabla 3. Cabida Preliminar

Superficie terreno bruta	36.613,00
Superficie terreno	35.613,10
Superficie afecta del terreno	0
Superficie neta del terreno	35.613,00
Densidad bruta	126 hab/ha
N° de viviendas	115 unidades
N° de habitantes	460 hab
Superficies de viviendas	43 m2 aprox.

Fuente: Elaboración propia

Tabla 4. Superficies

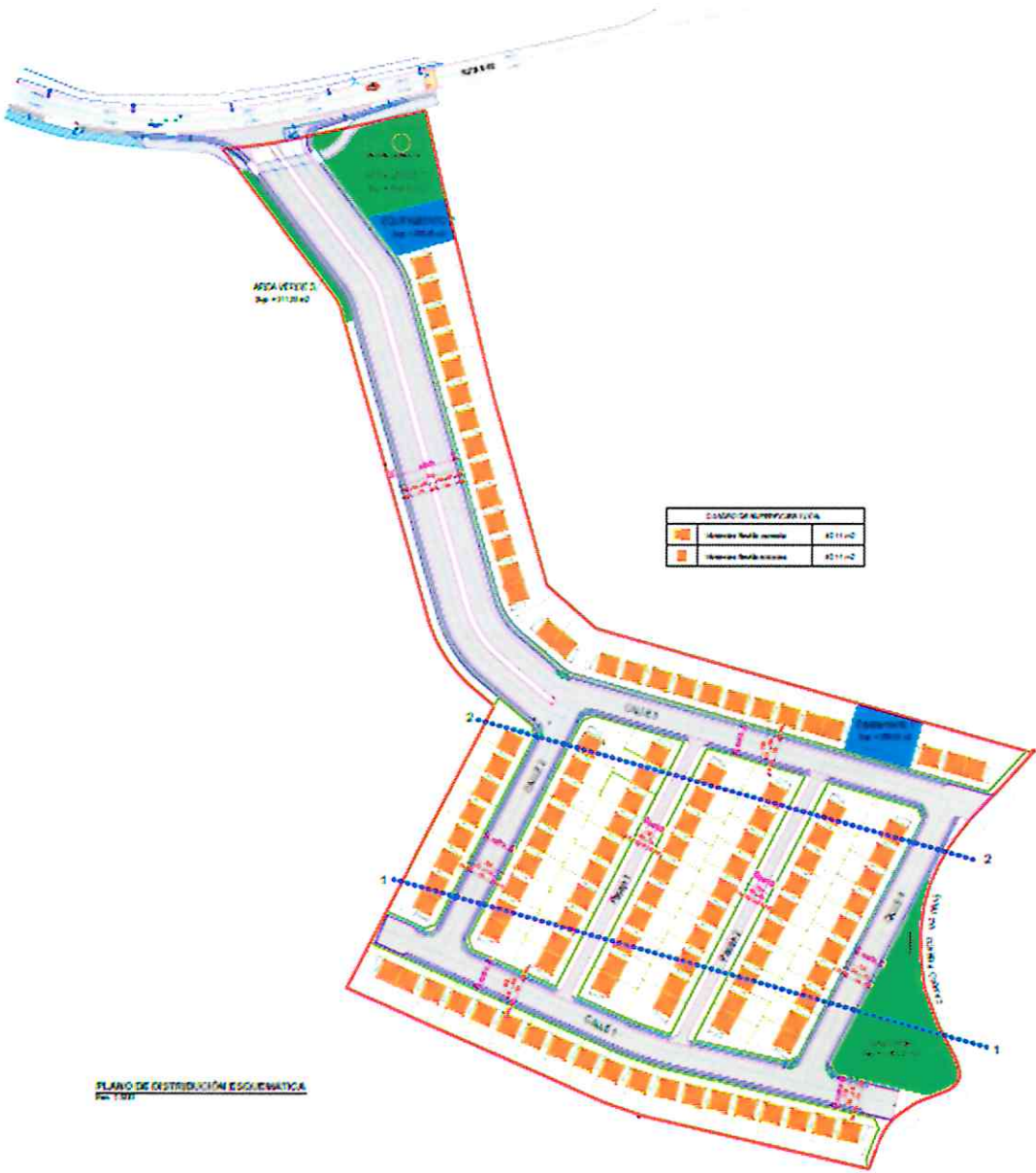
DISTRIBUCIÓN	SUPERFICIES
Lotes	19.236,05 m²
Área Verdes (7%)	2552,35 m²
Área Afecta a Utilidad Pública	0 m²
Circulación Vehicular y Peatonal (30%)	10.683,90 m²
Equipamiento (2%)	751,89 m²
Superficie Total del Terreno	35.613 m²

Fuente: Elaboración propia

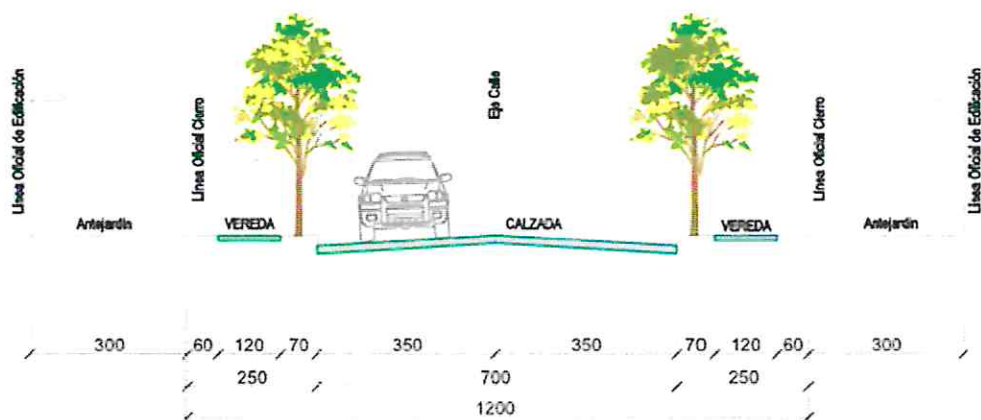
Nota: Las superficies acá señaladas son referenciales en función de los porcentajes de cesiones obligatorias consignadas en el artículo 2.2.5 de la OGUC, sin perjuicio de que podrán llegar a un máximo de 44%. Las urbanizaciones de terreno podrán voluntariamente ceder superficies que excedan dicho porcentaje, sujeto siempre a aprobación previa de la municipalidad respectiva.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe mencionar que, conforme a lo dispuesto en en el Capítulo IX del Título II de la L.G.U.C. que dispuso que 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 o el que corresponda, como a la etapa de obtención del correspondiente permiso de loteo y/o edificación ante la DOM. En consecuencia, el proyecto a ejecutarse en el predio que se habilitan normativamente tendrá 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.

Figura 3. Plano de Distribución Esquemática.

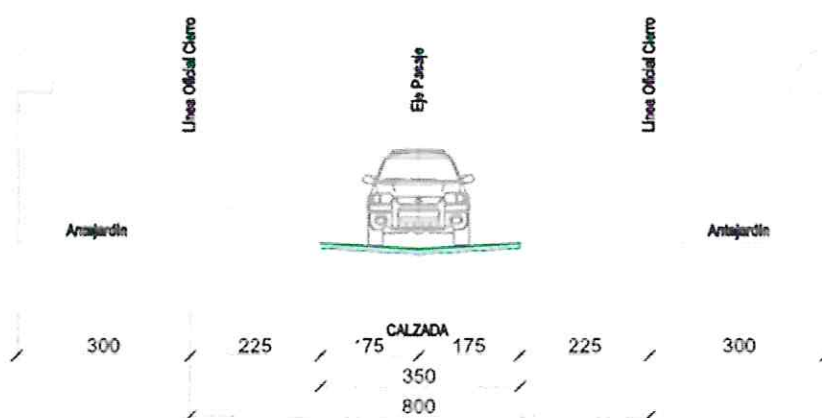


Fuente: Elaboración propia



Escala 1 : 100

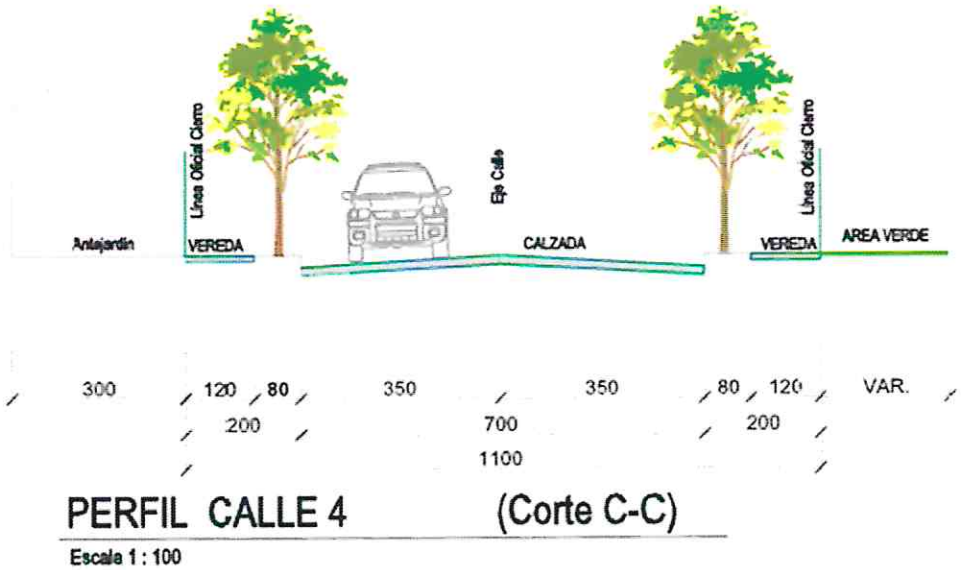
Fuente: Elaboración propia



Escaia 1 : 100

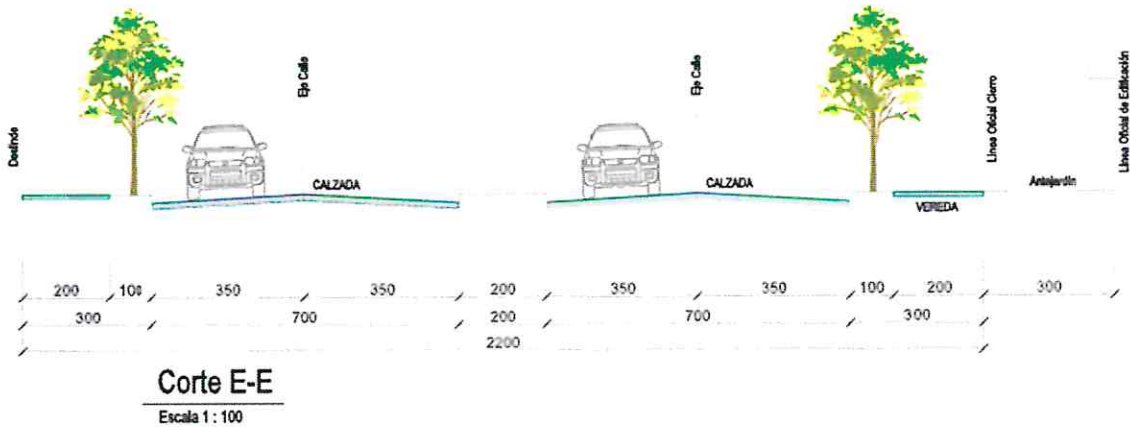
Fuente: Elaboración propia

Figura 6. Perfil Calle 4_Calzada 7 metros



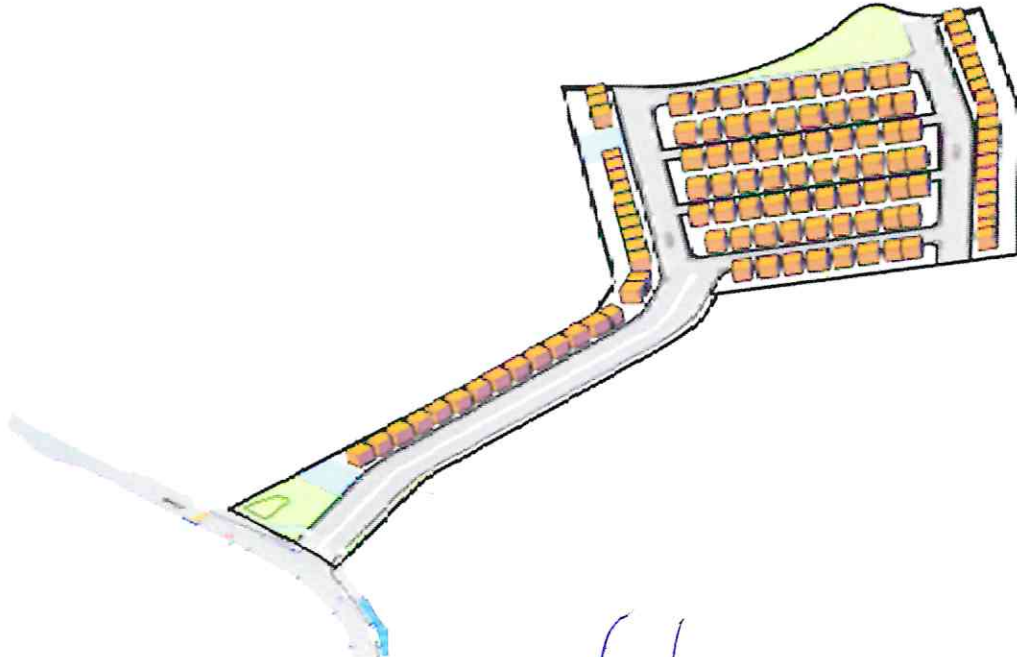
Fuente: Elaboración propia

Figura 7. Perfil (E-E) doble calzada



Fuente: Elaboración propia

Figura 8. Volumetría esquemática del proyecto



Fuente: Elaboración propia



MAURICIO APABLAZA REYES
ARQUITECTO

JEFE (S) DE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL MAULES

MAR/RPS

Distribución:

- Municipalidad de Curepto
- Archivo DDUI