



Plan de Emergencia Habitacional, 2022 – 2025 Ministerio de Vivienda y Urbanismo

En atención a la Ley N°21.450 *Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional*, publicada en el Diario Oficial con fecha 27 de mayo de 2022, que modificó la Ley Orgánica del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la Ley General de Urbanismo y Construcciones y aprobó el Plan de Emergencia Habitacional, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo se encuentra realizando el proceso de Habilitación Normativa de Terrenos (HNT) para los Lotes 2A-18 y 2A-21 de propiedad de SERVIU Arica y Parinacota, ubicados en el Sector El Alto de la ciudad de Arica, Región de Arica y Parinacota.

La herramienta de Habilitación Normativa de Terrenos, contenida en la citada Ley, tiene un carácter excepcional y temporal (extendiéndose hasta el 31 de diciembre de 2025), y cuyo objetivo es viabilizar la construcción de viviendas para las familias más vulnerables del país, contribuyendo a su integración en la ciudad, así como su adecuada relación con el entorno urbano. A través de este mecanismo se permite establecer la definición de normas urbanísticas especiales para el o los terrenos que sólo podrán ser aplicadas para la construcción del o los proyectos acogidos al programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV) del MINVU que justificaron el uso de esta facultad excepcional.

Bajo este contexto, SERVIU Arica y Parinacota dispone de 2 lotes de terrenos de su propiedad (Lotes 2A-18 y 2A-21), emplazados en la Zona de Equipamiento ZER según lo establecido en el Plan Regulador Comunal de Arica vigente desde el año 2009, zonificación en la cual se excluye el uso de suelo residencial. De esta manera, la facultad excepcional otorgada por la habilitación normativa permitirá establecer normas urbanísticas especiales aplicables a estos terrenos, permitiendo con ello el uso de suelo residencial, y fijando condiciones de edificación para un total de 240 viviendas destinadas a beneficiarios del programa ministerial ya mencionado.

Es importante mencionar que el presente procedimiento se enmarca en el artículo 10° de la referida Ley, la que dispone que tratándose de procedimientos acogidos al artículo 50° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que se encontraren en trámite a la fecha de la publicación de la norma, podrán continuar su tramitación acogéndose al procedimiento contenido en las disposiciones del párrafo 2, referido a la habilitación normativa de terrenos.

Cabe mencionar que la migración del artículo 50° de la L.G.U.C. hacia la habilitación normativa de terrenos fue informada a la SEREMI de Medio Ambiente mediante Oficio N°27 de fecha 16 de enero de 2023 considerando el pronunciamiento emitido por tal organismo mediante Ord. 168/18 mediante el cual se informó que la modificación del Plan Regulador Comunal de Arica sector El Alto, aplicó adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica.

Por su parte, conforme a lo establecido por la Ley N°21.450, la SEREMI MINVU Región de Arica y Parinacota, **mediante Resolución Ex. N°458 de fecha 13 de agosto de 2025, da inicio al proceso de habilitación normativa de los lotes 2A-18 y 2A-21 de propiedad de SERVIU Arica y Parinacota.**

Para dar continuidad al procedimiento de la habilitación normativa de terrenos iniciado en esta Secretaría Regional, el artículo 8° de la Ley N°21.450, en su inciso primero dispone que *“La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo enviará al alcalde o alcaldesa respectivo la propuesta de normas urbanísticas especiales, quien informará a la comunidad y deberá remitirla al Concejo Municipal en el plazo máximo de diez días, para su pronunciamiento.”* Ante dicho requerimiento establecido por la norma, adjunto a esta publicación el expediente completo con la propuesta de normas urbanísticas especiales, al cual, también podrá acceder mediante el siguiente link:

https://minvuchile-my.sharepoint.com/my?id=%2Fpersonal%2FImenaresp_minvu_cl%2FDocuments%2FHNT%20EL%20ALTO%202025&ga=1

El expediente está compuesto por los siguientes antecedentes:

- Resolución Ex. N°458 de fecha 13 de agosto de 2025 de esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, “INICIA PROCESO DE HABILITACIÓN NORMATIVA DEL TERRENO UBICADO EN MACRO URBANIZACIÓN EL ALTO LOTE 2A-18 Y 2A-21, COMUNA DE ARICA, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO CUARTO, CAPÍTULO I, PÁRRAFO 2 DE LA LEY N°21.450 SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA, GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL.”
- Documento de Diagnóstico de Habilitación Normativa de Terrenos.
- Documento de Pertinencia de Habilitación Normativa de Terrenos
- Documento Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales para la Habilitación Normativa de Terrenos.
- Planos de la Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales:
 - a) Plano Lámina 1/3 “Master Plan”
 - b) Plano Lámina 2/3 “Emplazamiento 2A-18”
 - c) Plano Lámina 3/3 “Emplazamiento 2A-21”
- Certificados de Informes Previos emitidos por la Dirección de Obras Municipales de Arica para los lotes en cuestión.
- Plano de Loteo Macrourbанизación sector El Alto.
- Res. Ex. N°931 de fecha 12 de mayo de 2023 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que “APRUEBA NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES APLICABLES A LOS TERRENOS UBICADOS EN CALLE MAXIMILIANO UHLE N°2121, N°2151, N°2211 Y N°2230, Y EN CALLE ARQUITECTO DE LA CRUZ N°2251, TODOS DEL SECTOR EL ALTO, DE LA COMUNA DE ARICA, REGIÓN DE ARICA Y PARINACOTA, EN EL MARCO DEL ARTÍCULO CUARTO DE LA LEY N°21.450 QUE APRUEBA LA LEY SOBRE GESTIÓN DE SUELO PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL, MEDIANTE EL MECANISMO DE HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS.” junto a antecedentes que componen la migración del Art. 50° de la L.G.U.C.

De acuerdo a lo instruido en el párrafo 2, artículo 8° de la Ley N°21.450, se procede a:

- 1) Informar a la comunidad dentro de los primeros 10 días de presentado el expediente.
- 2) Remitir el expediente al Concejo Municipal en el plazo máximo de 10 días para su pronunciamiento.

Lo anterior, para dar cumplimiento a la normativa vigente, se requiere de la respuesta y pronunciamiento de la máxima autoridad comuna, la cual se evacuará en un plazo máximo de 30 días desde la fecha de ingreso de la presente solicitud, adjuntando copia del acta en la cual conste el pronunciamiento del Concejo indicando la aprobación, rechazo, u observaciones a la propuesta. El cuadro a continuación con el procedimiento una vez ingresado el expediente desde esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo hacia su Ilustre Municipalidad de Arica:

	ACCIÓN	DOCUMENTO
Instancias del proceso de aprobación del Concejo Municipal	1 SEREMI remite a Municipio Expediente de Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales.	1.- Oficio Ord. SEREMI a Municipio
	2 Municipio informa a la Comunidad (dentro de los primeros 10 días)	2.- Imagen que verifique la difusión mediante cartel, afiche, publicación en RRSS, en la Pag Web del Municipio.. 3.- Certificado del Ministro de Fe Municipal que valide la acción.
	3 Alcalde remite al Concejo Municipal Expediente de Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales. (dentro de los primeros 10 días)	2.- Imagen que verifique el envío del expediente de la propuesta de Normas Urbanísticas Especiales al Concejo Municipal. (puede ser correo electrónico, memo..) 3.- Certificado del Ministro de Fe Municipal que valide la acción.
	4 Concejo Municipal Aprueba dentro de los 30 días.	4.- Acuerdo N° xxx del Acta de la Sesión del Concejo Municipal que aprueba la propuesta de Normas Urbanísticas Especiales. 5.- Resolución o Decreto o Certificado del Ministro de Fe que valide la acción. (Dependerá del municipio y sus procesos administrativos)
	5 Municipio remite a SEREMI	6.- Oficio Ord. Municipio a SEREMI

Una vez aprobado por el Concejo Municipal, se debe rectificar o complementar	1 SEREMI remite a Municipio Expediente de Propuesta corregida de Normas Urbanísticas Especiales.	7.- Oficio Ord. SEREMI a Municipio
	2 Municipio informa a la Comunidad que se rectifica y complementa lo Aprobado (dentro de los primeros 10 días)	8.- Imagen que verifique la difusión mediante cartel, afiches, publicación en RRSS, en la Pag Web del Municipio.. 9.- Certificado del Ministro de Fe Municipal que valide la acción.
	3 Alcalde remite al Concejo Municipal Expediente de Propuesta corregida de Normas Urbanísticas Especiales.(dentro de los primeros 10 días)	10.- Imagen que verifique el envío del expediente de la propuesta de Normas Urbanísticas Especiales al Concejo Municipal. (puede ser correo electrónico, memo..) 11.- Certificado del Ministro de Fe Municipal que valide la acción.
	4 Concejo Municipal rectifica y complementa lo aprobado dentro de los 30 días.	12.- Acuerdo N° xxx del Acta de la Sesión del Concejo Municipal que rectifica y complementa lo aprobado. 13.- Resolución o Decreto o Certificado del Ministro de Fe que valide la acción. (Dependerá del municipio y sus procesos administrativos)
	5 Municipio remite a SEREMI toda la documentación que da cuenta del proceso que rectifica y complementa lo aprobado.	14.- Oficio Ord. Municipio a SEREMI

Si transcurridos treinta días desde el ingreso de la propuesta a la municipalidad, la Secretaría Regional Ministerial no ha recibido copia del acta en que conste el pronunciamiento del Concejo, la propuesta se tendrá por aprobada por parte del municipio. Por otra parte, si en el plazo antes referido el municipio rechazare la propuesta o presentare observaciones, la Secretaría Regional Ministerial tendrá plazo de treinta días para analizar los argumentos esgrimidos por el Concejo y, eventualmente, remitirle una nueva propuesta para su pronunciamiento, en el mismo plazo y condiciones señalados en este artículo.

Obtenida la aprobación del Concejo Municipal, sea de manera expresa o mediante silencio positivo, el Ministro o Ministra podrá proceder a sancionar el texto aprobatorio de la propuesta, mediante resolución fundada. Con todo, cuando se trate de una propuesta de normas urbanísticas especiales que haya debido someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá, en forma previa, remitir al Ministro o Ministra la resolución de término de dicho procedimiento”.

Lo anterior es fuente del Oficio MINVU N 615 de fecha 01 de septiembre e 2025.-



Propuesta Habilitación Normativa de Terrenos

LOTES 2A-18 y 2A-21 Proyecto Habitacional “El Alto”
Región de Arica y Parinacota

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°.



PROPUESTA

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
CALLE ARQUITECTO LUZ VALDERRAMA DE LA CRUZ / CALLE MAXIMILIANO
UHLE. SECTOR EL ALTO COMUNA DE ARICA

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

Agosto 2025

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 DE LOTE EL ALTO.	3
ILUSTRACIÓN 2. VOLUMETRÍA DEL PROYECTO LOTE 2A-18 Y 2A-21.	6
ILUSTRACIÓN 3. VOLUMETRÍA ESQUEMÁTICA DEL PROYECTO LOTE 2A-18.	7
ILUSTRACIÓN 4. VOLUMETRÍA ESQUEMÁTICA DEL PROYECTO LOTE 2A-21.....	7
ILUSTRACIÓN 5. SUPERFICIES LOTE 2A-18 Y LOTE 2A-21..	8
ILUSTRACIÓN 6. CORTE ESQUEMÁTICOS TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN... ..	10

TABLAS

TABLA 1. TABLA DE LOS PREDIOS.	4
TABLA 2. COMPARACIÓN DE NORMAS VIGENTES Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR.	5
TABLA 3. PROPUESTA NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES O.....	6
TABLA 4. CUADRO CABIDA PRELIMINAR DEL TERRENO.....	9
TABLA 5. CUADRO DE SUPERFICIES TOTALES.....	9



PROPUESTA

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
CALLE ARQUITECTO LUZ VALDERRAMA DE LA CRUZ / CALLE MAXIMILIANO
UHLE. SECTOR EL ALTO COMUNA DE ARICA

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

Agosto 2025

1. PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA

1.1 Identificación del Terreno

El área que abarca la propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos para el Lote 2A-18 ubicado en Maximiliano Uhle Ex calle A, N°2130 Rol SII N°2837-89 y el Lote 2A-21 ubicado en Arquitecto Luz Valderrama de la Cruz N°2251 Rol SII N°2837-99, Sector El Alto, comuna de Arica, comprende una superficie de 12.659,44 m² y 3.157,37 m², según plano archivado SVU 031-15 de fecha 17.01.2020 en el Conservador de Bienes Raíces de Arica (CBRS). El terreno se emplaza al interior del área urbana.

1.1.1 Situación Cronológica del Terreno:

- **Transferencia** del Lote 2 (Av. San Ignacio de Loyola N°1151 sector El Alto) desde el Ministerio de Bienes Nacionales al Servicio de Vivienda y Urbanismo.
- **Fusión** del Lote 3-B con Lote 2, dando origen al LOTE 2A bajo Resolución N°4444 de fecha 14-06-2016.
- **Aprobación** del Loteo correspondiente a 19 lotes (Lotes 2A-1 al 2A-19) mediante Resolución N°4712 de fecha 10-05-2017.
- **Rectifica** superficie total del predio, mediante Resolución N°4418 de fecha 06-10-2018.
- **Modifica Plano de Loteo de la Macro Urbanización El Alto**, resultando 20 lotes, 9 destinados a áreas verdes, 4 lotes a equipamiento y 1 lote reserva SERVIU, bajo Resolución N°5445 de fecha 26-11-2019.

Finalmente, El Lote 2A resultante con una superficie de 354.400 m² será el cual donde se realice la Macro urbanización sector El Alto, Etapa 2 y 3, y dentro del cual, se realizará la Habilitación Normativa de Terrenos.



PROPUESTA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
CALLE ARQUITECTO LUZ VALDERRAMA DE LA CRUZ / CALLE MAXIMILIANO
UHLE. SECTOR EL ALTO COMUNA DE ARICA

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

Agosto 2025

Ilustración 1. Plano de Loteo El Alto / Res. 4.712 DEL 10.05.2017



Fuente: CBRA archivado con el N°99 del 03.07.2020.



PROPUESTA

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
CALLE ARQUITECTO LUZ VALDERRAMA DE LA CRUZ / CALLE MAXIMILIANO
UHLE. SECTOR EL ALTO COMUNA DE ARICA

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

Agosto 2025

Tabla 1. Datos de los predios

Predio	Dirección	Rol de Avalúo	Superficie Neta	Superficie Bruta	Deslindes
2A-18	Maximiliano Uhle Ex calle A, N°2130	2837-89	11.023,20 m ²	12.659,44 m ²	NORTE: En 53,91 m con Av. San Ignacio de Loyola y en ochavo de 4,0 m con calle Maximiliano Uhle. SUR: En 53,90 m con propiedad particular CORPESCA y en 13,03 m con lote 2A-19 ORIENTE: En 221,76 m con calle Maximiliano Uhle. PONIENTE: En 214,45 m con propiedad particular CORPESCA.
2A-21	Arquitecto Luz Valderrama de la Cruz N°2251	2837-99	2.301,23 m	3.157,37 m ²	NORTE: En línea de curva de 37,87 m con Av. San Ignacio de Loyola y ochavo de 4,0 m con calle Arquitecto Gastón Saint Jean. SUR: En 40,00 m con equipamiento N°1. ORIENTE: En 52,0 m con calle Arquitecto. Gastón Saint Jean. PONIENTE: En 61,49 m con lote 2A-14.

Fuente: CBRA archivado con el N°99 del 03.07.2020.

1.2 Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales

Luego de analizar los antecedentes del predio en el documento de diagnóstico, se propone establecer Normas Urbanísticas Especiales para este terreno, de acuerdo con el 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 que beneficie a 240 familias, mediante el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV) y mediante el Programa Sectores Medios DS 1.

En total son tres las copropiedades a desarrollar en este proyecto habitacional, quedando en el Lote 2A-18 dos copropiedades de 100 viviendas cada una, mientras que el lote 2A-



PROPUESTA

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
CALLE ARQUITECTO LUZ VALDERRAMA DE LA CRUZ / CALLE MAXIMILIANO
UHLE. SECTOR EL ALTO COMUNA DE ARICA

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

Agosto 2025

21 mediante el DS1 integra 40 viviendas, dando las 240 viviendas en total entre ambos lotes.

Se analizó la normativa vigente con relación a los requerimientos para construir un proyecto de Viviendas de Interés Público conforme al Párrafo 2°, De la Habilitación Normativa de Terrenos, que, en lo específico, se desarrolló con relación a la cabida preliminar del proyecto habitacional.

Tabla 2. Comparación de Normas Vigentes y Propuesta de Modificación del Plan Regulador

	Norma ZER Vigente	ZR 1 Propuesta Modificación PRCA
Subdivisión Predial Mínima	2.500 m ²	160 m²
Usos Permitidos	Infraestructura Equipamientos Áreas Verdes Espacio Público	Residencial, destino vivienda.
Densidad Bruta Máxima	-	900 Hab/ha
Altura Máxima	10,5 m o 3 pisos	21,0 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado	Aislado – Pareado – Continuo
Coef. Constructibilidad	1,5	2,5
Coef. Ocupación de Suelo	0,3	0,85
Antejardín	5 m	3 m
Distanciamiento	5 m	Según O.G.U.C.
Rasante	80°	Según O.G.U.C.
Estacionamientos		Art. 60 Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Un Estacionamiento por unidad de vivienda.

Fuente: SEREMI MINVU AyP. 2025.

En el análisis comparativo de las normas vigentes del sector, respecto al Plan Regulador Comunal vigente y de la Propuesta de Modificación que se encuentra actualmente en toma de razón de la Contraloría General de la República, se observa la exclusión de la prohibición del destino residencial.



PROPUESTA

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
CALLE ARQUITECTO LUZ VALDERRAMA DE LA CRUZ / CALLE MAXIMILIANO
UHLE. SECTOR EL ALTO COMUNA DE ARICA

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

Agosto 2025

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

Se hace presente que el cuadro normativo de las Normas Urbanísticas Especiales incluye índices que provienen de la propuesta de Modificación del Plan Regulador Comunal de Arica, los cuales resultarán aplicables al terreno que se habilita normativamente.

Tabla 3. Propuesta Normas Urbanísticas Especiales.

CUADRO NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	
NORMAS URBANÍSTICAS	CONDICIONES
Uso de Suelo	Residencial, Destino vivienda
Superficie Predial Mínima	160 m ²
Densidad Máxima	900 Hab/há
Altura Máxima de Edificación	21,00 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado - Pareado - Continuo
Coefficiente de Constructibilidad	2,5
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,85
Rasante	Según O.G.U.C.
Distanciamiento	Según O.G.U.C.
Estacionamientos	1 Estacionamiento por Unidad de Vivienda.
Antejardín	3,00 m



PROPUESTA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
CALLE ARQUITECTO LUZ VALDERRAMA DE LA CRUZ / CALLE MAXIMILIANO
UHLE. SECTOR EL ALTO COMUNA DE ARICA

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

Agosto 2025

1.3 Esquema General del Proyecto Habitacional

Los Proyectos Habitacionales se ubican en Avda. Maximiliano Uhle Ex calle A N°2130 correspondiente al Lote 2A-18, el cual contendrá dos copropiedades de 100 viviendas cada una, y en Arquitecto Luz Valderrama de la Cruz N°2251, correspondiente al Lote 2A-21 se emplazará una copropiedad de 40 viviendas destinado a DS1, ambos lotes del sector El Alto, integrando parte de la Macro Urbanización de El Alto, comuna de Arica. Serán condominios tipo A, conforme a la Ley 21.442, APRUEBA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, TÍTULO XII, DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO, Párrafo 1°, Disposiciones Especiales, Artículo 65, Artículo 66, Artículo 67, Artículo 68, Artículo 69 y Artículo 70.

Para el Lote 2A-18 se proponen dos proyectos de copropiedad, cada una con una cabida de 100 viviendas, este lote se acogerá al inciso 3° artículo 70° de la mencionada Ley e indicado en el numeral 4 de la Circular Ord. N°028 SE-CONDOMINIOS 12, de fecha 078 de julio de 2025 de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, y al Memorándum N°000092 de fecha 27 de junio de 2025 de la División de Desarrollo Urbanos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, específicamente a lo que se refiere a la Tramitación conjunta y simultánea de permisos urbanísticos, en este caso, se realizará la subdivisión del lote en 2 predios para cada condominio en conjunto con la solicitud de permiso de edificación conforme a la normativa vigente.

El Lote 2A-21 se mantiene con 40 viviendas, sumando un total de 240 viviendas de interés público dentro de esta propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos.



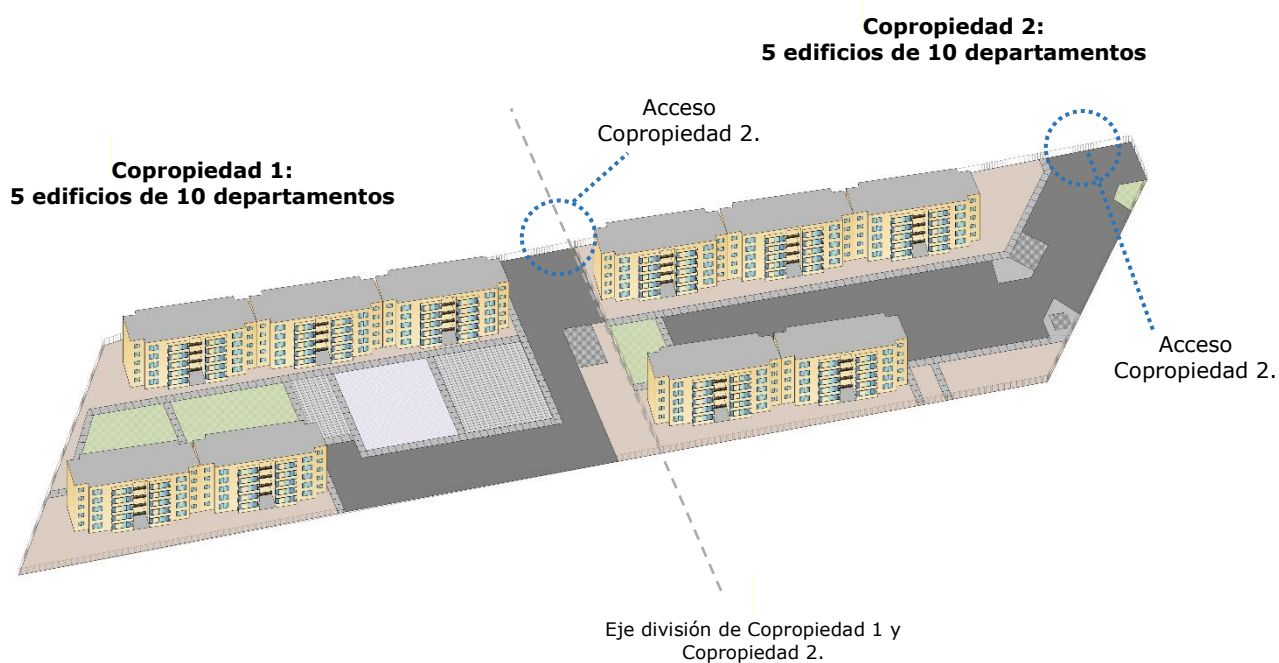
PROPUESTA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
CALLE ARQUITECTO LUZ VALDERRAMA DE LA CRUZ / CALLE MAXIMILIANO
UHLE. SECTOR EL ALTO COMUNA DE ARICA

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

Agosto 2025

Ilustración 2. Volumetría Esquemática del Proyecto Lote 2A-18.



Fuente: SEREMI MINVU AyP. 2025.



PROPUESTA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
CALLE ARQUITECTO LUZ VALDERRAMA DE LA CRUZ / CALLE MAXIMILIANO
UHLE. SECTOR EL ALTO COMUNA DE ARICA

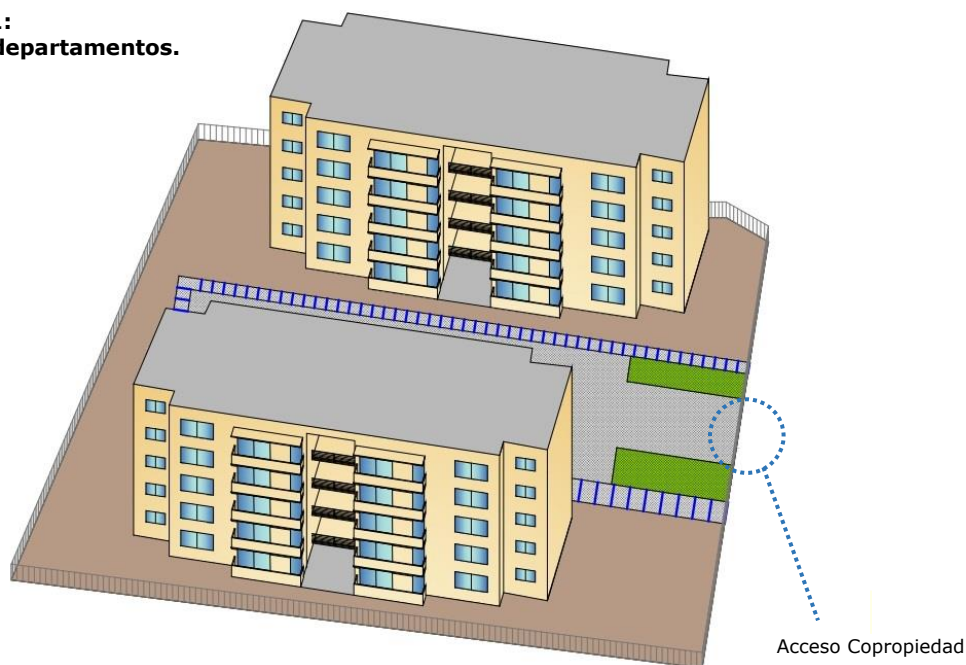
Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Agosto 2025

Ilustración 3. Volumetría Esquemática del Proyecto Lote 2A-21.

DS1:
2 edificios de 20 departamentos.



Fuente: SEREMI MINVU AyP. 2025.



PROPUESTA

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
CALLE ARQUITECTO LUZ VALDERRAMA DE LA CRUZ / CALLE MAXIMILIANO
UHLE. SECTOR EL ALTO COMUNA DE ARICA

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

Agosto 2025

Tabla 4. Cuadro Cabida Preliminar del Terreno.

Fuente: SERVIU Arica y Parinacota.

CUADRO CABIDA PRELIMINAR					
LOTES HABILITACIÓN NORMATIVA	2A-18		2A-21		Total
Superficie Terreno					
Superficie Terreno Neta	11.023,20 m ²		2.301,33 m ²		13.324,53 m ²
Superficie Terreno Bruta	12.659,44 m ²		3.157,37 m ²		15.816,81 m ²
Superficie destinada a Uso Residencial					
N° de Departamentos	200 un (En 10 edificios)		40 un (En 2 edificios)		240 un (En 12 edificios)
Superficie Departamento (Unidad)	Entre 60,56 m ² y 61,64 m ²		Entre 61,60 m ² y 52,92 m ²		Entre 52,92 m ² ; 60,56 m ² y 61,64 m ²
Superficie Departamentos 1° Piso	2.444,0 m ²		475,38 m ²		15488,16 m ²
Superficie Departamentos (Total)	12.220,0 m ²		2.378,02 m ²		77.472,96 m ²
Superficie Común Edificios 1° Piso	215,70 m ²		43,14 m ²		1.491,42 m ²
Superficie Común Edificios (Total)	811,70 m ²		162,34 m ²		6.048,78 m ²
Superficies de Uso Común					
Portería					
Sala Múltiple	120,0 m ²		50,54 m ²		170,54 m ²
Estacionamientos Vehiculares	200 un	2.500 m ²	40 un	500 m ²	240 un 3.000 m ²
Estacionamientos Movilidad Reducida	4 un		2 un		6 un
Estacionamientos Bicicletas	100 un	75,0 m ²	20	15 m ²	120 un 90,0 m ²
Circulación Vehicular	2.060,20 m ²		355,43 m ²		2.415,63 m ²
Área Libre	4.597,84 m ²		862,14 m ²		5.459,98 m ²
Superficies Cesión (Art. 2.2.5 O)					
Equipamiento	No aplica		No aplica		No aplica
Área Verde	No aplica		No aplica		No aplica
Vialidad	No aplica		No aplica		No aplica
Densidad					
Densidad Neta	725,74 Hab/há		695,25 Hab/Ha		
Densidad Bruta	631,94 Hab/há		430,82 Hab/Ha		

Tabla 5. Cuadro de Superficies Totales.

DISTRIBUCIÓN	SUPERFICIES	
	Lote 2A -18	Lote 2A -21
Vivienda colectiva en altura	12.716,23	2.540,36 m ²
Área Verdes	No Aplica	No Aplica
Circulación Peatonal	m ²	m ²
Circulación Vehicular y Estacionamientos	2.060,20 m ²	355,43 m ²
Salas Multiuso	120,0 m ²	50,24 m ²

Fuente: SERVIU Arica y Parinacota.

En relación a **los estacionamientos indicados en la cabida preliminar**, cabe señalar que la dotación mínima obligatoria de estacionamientos se dispone según la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Arica vigente del año 2009, "Exigencia de Estacionamientos por actividad" el cual exige 1 calzo de estacionamiento por vivienda; de acuerdo a la Ley Copropiedad 21.442.



PROPUESTA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
CALLE ARQUITECTO LUZ VALDERRAMA DE LA CRUZ / CALLE MAXIMILIANO
UHLE. SECTOR EL ALTO COMUNA DE ARICA

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

Agosto 2025

En este entendido y de acuerdo a las exigencias normativas, es que se proyectan 06 estacionamientos para movilidad reducida según el artículo 2.4.2. de la O.G.U.C. y se disponen 120 estacionamientos para bicicletas según lo requerido por el artículo 2.4.1 Bis.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe mencionar que, conforme a lo dispuesto en el artículo sexto inciso final de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, y en especial, lo consignado en la Circular Ord. N°458 DDU 469 de fecha 14 de octubre de 2022, numeral 6.1. que dispuso *"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.

Ilustración 6. Corte Esquemáticos Tipología de la Edificación.

LOTE 2A-18

