

Requisitos Generales de los Proyectos Habitacionales

El proyecto a desarrollar debe ser concebido bajo la lógica de un barrio integrado con características y atributos únicos, el cual debe dar respuesta a la condición de emplazamiento del lote colindante con dos vías de categorías urbanas diferentes. Así, se espera que hacia el frente de Av. Costanera Norte se proyecte una imagen urbana que incorpore mix de usos y considere un frente orientado al peatón; hacia Calle Andrés Bello se espera una condición más residencial.

A continuación, se detallan los 22 requisitos generales de carácter obligatorio que deben ser considerados para el desarrollo de la propuesta. Estos se agrupan en 5 grandes temas:

Coherencia con el Plan Maestro, Cohesión Social, Perspectiva de Género, Sostenibilidad Ambiental y Vivienda, Administración y Copropiedad. El cumplimiento de cada uno de dichos requisitos es de carácter obligatorio.

A. COHERENCIA CON EL PLAN MAESTRO

Se incentiva el desarrollo de proyectos que consideren las estrategias generales del Plan Maestro o Imagen Objetivo presentada. Se busca que el proyecto enriquezca la imagen urbana del conjunto, propicie la conectividad y vistas hacia el Parque Kaukari e incentive la seguridad y el uso comunitario de los espacios abiertos.

1. Urbanización

- a) El proyecto considera la ejecución de todos los ítems mencionados al inicio de este llamado en la presentación del proyecto. Estos son:
 - Conjunto habitacional conformado por edificios de vivienda y espacios de uso común.
 - Ejecución de Calle Andrés Bello
 - Ejecución de zócalo de 1 metro de altura sobre el nivel de solera de Avenida Costanera.
 - Rutas Seguras en ambas Calles.
- b) Se requiere el soterramiento del tendido eléctrico al menos en circuito peatonal que enfrente a av. Costanera Norte del Plan Maestro Borde Kaukari.

Verificador: Planimetría del conjunto, imágenes o renders.

- c) El proyecto debe materializarse desde una altura de un metro sobre el nivel de solera de Avenida Costanera, mediante la construcción de un zócalo. Todas las viviendas deberán emplazarse sobre este nivel. Dicha diferencia de nivel debe resolverse en el área comprendida entre la línea oficial y la línea de edificación.

Verificador: Planimetría del conjunto, imágenes o renders y corte transversal del proyecto.

2. Unidades Habitacionales

- a) El proyecto considera 200 unidades habitacionales.

3. Configuración de la manzana

- a) El proyecto se compone por al menos dos edificios de vivienda dispuestos en los bordes del predio, consolidando un patio de uso común en el centro del terreno.

Verificador: Planimetría del conjunto, imágenes o renders.

4. Configuración de frentes prediales

- a) Avenida Costanera:
 - Se debe considerar el acceso vehicular por Avenida Costanera.
 - Se deberá edificar al menos un 70% del frente predial hacia Avenida Costanera.
 - La edificación de Avenida Costanera Norte debe ser continua y se debe retranquear al menos 4 metros desde la línea de edificación hacia el interior del terreno. El área comprendida entre la línea de edificación y el frente edificado se entiende como espacio público y debe considerar mayoritariamente pavimentos duros a fin de construir una franja para el tránsito peatonal y la disposición de terrazas y paisajismo.

Verificador: Planta conjunto indicando accesos y frente construido; y cuadro de superficies de fachadas.

- b) Calle Andrés Bello:
 - Se debe considerar un acceso peatonal al patio de uso común.

Verificador: Planta conjunto indicando accesos.

5. Altura de edificación

- a) Se considera una altura máxima de 12 pisos
- b) El proyecto presenta al menos dos alturas distintas en sus edificaciones, evitando singularidades en la morfología de estas. La heterogeneidad debe ser diferenciada por alguno(s) de los siguientes aspectos:
 - Diferencia igual o superior a 5,2 m.
 - Diferencia igual o superior a 2 pisos.

Verificador: Cortes de proyecto y elevaciones de Avenida Costanera Norte, Andrés Bello y Deslindes.

6. Estacionamientos

- a) El proyecto considera un estacionamiento por cada unidad de vivienda sin considerar estacionamientos de visitas.

- b) Se debe disponer la totalidad de estacionamientos obligatorios en el nivel del zócalo (+1m desde nivel de solera de Avenida Costanera). Los estacionamientos exigidos para el comercio deberán enfrentar Avenida Costanera Norte y disponerse fuera del cierre perimetral.

Verificador: Planta del conjunto señalando áreas de estacionamientos, planta de estacionamientos y cuadro de cálculo de estacionamientos.

- c) Únicamente los estacionamientos de visita podrán ubicarse en el nivel de Calle Andrés Bello.

Verificador: Planta del conjunto señalando áreas de estacionamientos, planta de estacionamientos y cuadro de cálculo de estacionamientos.

B. COHESIÓN SOCIAL

Con el fin de fomentar el encuentro social, se incentiva la incorporación de mejoras en el diseño de las edificaciones, las áreas verdes y el equipamiento en el lote. Se espera una propuesta que considere la calidad del diseño paisajístico y recreativo de las áreas abiertas del conjunto, propiciando espacios de encuentro al interior de los proyectos.

7. Patio de Uso Común

- a) El patio de uso común central debe ser un espacio continuo, unitario y corresponder al menos a un 25% del total de la superficie de la copropiedad, descontando de este porcentaje los estacionamientos vehiculares y las salas multiuso. En este espacio podrán disponerse equipamientos y áreas verdes requeridas en el ítem 3 del Artículo 11 del DS N° 19 (V. y U.), de 2016.
- b) En circulaciones se consideran luminarias a piso, de baja altura y empotradas para destacar senderos y circulaciones.

Verificador: Planimetría del conjunto, imágenes o renders y cuadro de superficies.

- c) La totalidad del patio de uso común debe proyectarse a un nivel distinto del nivel del zócalo y debe ser accesible desde Calle Andrés Bello.

Verificador: Planimetría del conjunto, imágenes o renders y corte transversal al proyecto.

8. Programas del Patio de Uso de Común

- a) Las zonas programáticas del patio de uso común deben considerar un distanciamiento mínimo de 2 metros con las unidades de vivienda en 1er piso. En esa distancia se debe considerar un área verde lineal que genere distancia y protección visual entre la vivienda y la circulación pública.

Verificador: Planimetría del conjunto, imágenes o renders.

- b) El diseño espacial y programático de los espacios/áreas comunes al aire libre permiten el uso simultáneo de más de una actividad y grupo etario, (niños, niñas, adolescentes mujeres, jóvenes, adultos y personas mayores), considerando al menos 1 uso destinado a niños, niñas y adolescentes y al menos 1 uso a adultos mayores (sin considerar las salas multiuso).

Verificador: Planimetría del conjunto, imágenes o renders.

9. Estacionamientos de Bicicleta

- a) Los estacionamientos para bicicletas deberán ubicarse en lugares techados, iluminados y accesibles, considerando pavimento de asfalto u hormigón, y evitando concentraciones masivas que dificulten su operación y desincentiven su uso por parte de los habitantes de los condominios.

Verificador: Planta General y cuadro general de superficies.

10. Equipamiento Comunitario

- a) Las salas multiuso tienen acceso directo desde el patio de uso común y se ubicarán en el mismo nivel que este. La fachada de las salas multiusos que se oriente hacia el interior de la manzana (patio de uso común) deberá contar con un 60% de transparencia en su fachada.
- b) En caso de proyectarse la sala multiuso en un solo un espacio, esta deberá permitir la flexibilidad espacial, facilitando distintas cargas de uso y actividades simultaneas.

Verificador: Planta General indicando sala multiuso y cuadro de usos.

C. PERSPECTIVA DE GÉNERO

Se incentiva la incorporación de mejoras y estrategias que busquen la seguridad y accesibilidad en el desplazamiento al interior y exterior del proyecto. La propuesta de áreas de comercio y servicios debe ser considerada como un atributo que contribuye a la generación de un mix de usos dentro de la propuesta y cuyo desarrollo está orientado a generar frentes activos hacia el espacio público.

11. Fachada activa

- a) Se considera que al menos un 50% de la fachada construida que enfrente a Avenida Costanera sea destinada a comercio y/o servicios.

Verificador: Planta General, elevación Avenida Costanera Norte y cuadro de superficie de fachadas.

- b) El diseño de las fachadas evita los muros ciegos hacia bienes nacionales de uso público y hacia las circulaciones peatonales interiores del conjunto. Todos los

espacios públicos (calles) y otros lugares de recreación y esparcimiento al aire libre, son visibles desde ventanas de recintos habitables.

Verificador: Elevaciones de Avenida Costanera Norte, Calle Andrés Bello y del interior del conjunto.

12. Comercio

- a) Hacia Avenida Costanera Norte, la altura interior libre del primer piso donde se dispongan locales de comercio y/o servicios deberá ser mínimo de 3m (contabilizado desde el nivel del zócalo).
- b) Entenderse integrados al proyecto, es decir, formar parte del volumen del o los edificios del conjunto.
- c) Considerar cortinas metálicas, las que pueden ir dispuestas al interior o al exterior del local, pero incorporadas dentro de la propuesta de fachada.
- d) Disponer en la parte exterior y superior un espacio para la publicidad, el que debe estar adosado a la fachada y tener una misma altura para todos los locales.
- e) Todos los locales comerciales y de servicio deberán cumplir con la normativa vigente sobre accesibilidad universal.

Verificador: Planta General y elevaciones de Avenida Costanera Norte.

13. Rutas Seguras

- a) Las Rutas Seguras, correspondiente a la superficie de vereda, antejardín y retranqueos propuestos, serán diseñadas según Ítem 1.1 y 1.2 del Anexo N°3: Estándares de Espacio Público.

Verificador: Planimetría rutas seguras, imágenes o renders.

D. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Se incentiva el desarrollo de proyectos que consideren las estrategias de adaptación al cambio climático, con pertinencia geográfica, y que considere estrategias para enfrentar el riesgo de inundación e isla de calor detectados, a la vez que incorpore estrategias para la eficiencia hídrica. Para esto, el proyecto debe materializar un zócalo de un metro de altura, que proteja el proyecto de eventuales inundaciones y la incorporación de estructuras, áreas verdes y arborización que propicien el confort térmico en el conjunto.

14. Medidas de Mitigación de Riesgos

- a) Inundación: El zócalo será diseñado según Ítem 1.3 Anexo N°3: Estándares de Espacio Público.

Verificador: Planimetría nivel zócalo, imágenes o renders.

- b) Isla de calor: Con el fin de disminuir los efectos de las islas de calor, el proyecto considera una edificación orientada hacia el deslinde norponiente del terreno, para la generación de sombra hacia el patio de uso común.
- Se deben proyectar áreas de suelo permeable en el nivel del zócalo con el fin de permitir la plantación de al menos 2 árboles de mayor altura, éstas deben estar al interior del cierre del proyecto. *Se considerará al menos 25m² de suelo permeable por árbol.
 - Los árboles deberán registrar, al momento de la recepción definitiva de obras, un DAP (Diámetro a la altura del pecho) mínimo de 5 cm o una altura mínima de 3 m.

Verificador: Planta general indicando áreas permeables.

15. Evacuación Aguas Lluvias

- a) Con el fin de evitar aposamientos de aguas lluvias y de proteger las viviendas en primer nivel, del área total del patio de uso común al menos un 30% debe ser suelo permeable/blando. *Se considerará dentro de este porcentaje el suelo destinados a áreas de juegos infantiles.

Verificador: Planimetría, imágenes o renders, cuadro de superficies patio de uso común y EETT.

16. Gestión sustentable del agua

- a) Paisajismo de bajo requerimiento hídrico: Para todo el proyecto deberá contemplarse un paisajismo de bajo requerimiento hídrico considerando especies acondicionadas a la geografía y zona climática. Las EETT deben incluir las especies vegetales contempladas para los diferentes sectores de paisajismo. Del mismo modo, deberá considerarse un riego eficiente contemplando alguno de los siguientes sistemas: por goteo, por aspersión, o microjet y micro-aspersores.

Verificador: Listado de especies y EETT.

17. Prevención de riesgo

- a) Planificación, infraestructura y señalética adecuadas para prevenir, prepararse y responder adecuadamente a amenazas de origen natural que puedan afectar la integridad física y bienes materiales de residentes y usuarios. La propuesta deberá cumplir lo siguiente:
- b) El conjunto considera las vías de evacuación y la señalización necesarias hacia las zonas seguras del proyecto o las más cercanas según corresponda, en concordancia con las recomendaciones entregadas en el presente llamado.
- c) Zona segura con equipamiento comunitario: El conjunto considera equipamiento comunitario en localización adecuada, con autonomía de servicios básicos y la posibilidad de ser utilizado como refugio temporal por el tiempo y para la cantidad de personas que se establezca.

Verificador: Planimetría del conjunto, imágenes o renders.

E. VIVIENDA, ADMINISTRACIÓN Y COPROPIEDAD

Se incentivan propuestas que consideren mejoras al interior de la vivienda y que evalúen y propongan estrategias para disminuir los gastos comunes y mejorar la administración de la copropiedad.

18. Vivienda

- a) La superficie mínima de viviendas para familias vulnerables deberá ser conforme al Artículo 10^o del D.S. N^o 19 (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones. Para el cálculo de la superficie edificada se considerará la definición indicada en el artículo 1.1.2 de la OGUC, sin incluir superficie de balcones.
- b) Para los departamentos subsidiados, cuyo rango de precio oscile entre 1.500 UF a 1.700 UF, o hasta 2.800 UE un 10% del total de dichas viviendas, deberán contemplar cómo mínimo cinco (5) recintos conformados: tres dormitorios (qué deberán corresponder al dormitorio principal, dormitorio secundario y dormitorio terciario), zona de estar comedor cocina y un baño. Las unidades correspondientes al porcentaje de viviendas para venta sin aplicación de subsidio cuyo precio exceda los máximos indicados, señaladas en la letra c) del artículo 7^o del D.S N^o 19 (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones, quedarán eximidas de este requisito.
- c) Todos los departamentos del proyecto podrán tener artefacto cocina encimera eléctrica empotrada, además podrán considerar sistema eléctrico para calentamiento de agua en la totalidad de las viviendas.
- d) En revestimiento de fachadas se excluyen los de materialidad fibrocemento.
- e) El conjunto habitacional y sus espacios comunes deberá maximizar el acceso a la luz natural, prevenir el sobrecalentamiento y considerar en lo posible ventilación cruzada.

19. Cesiones a la comunidad

- a) Se debe considerar un espacio de estancia de al menos 9 m² que sirva como control de acceso y administración de la copropiedad. Dicho espacio debe considerar un baño (con acceso independiente) y diseñarse integrado al proyecto, es decir dentro del mismo volumen que las edificaciones, en primer nivel y cercano al acceso principal.

Verificador: Planta de espacio de administración, indicando ubicación, accesos y cuadro de superficies.

20. Gastos comunes

- a) La propuesta considera un análisis de costos operativos para el funcionamiento del edificio y una estrategia que permita disminución de gastos comunes de la

copropiedad sustentada por las mismas características físicas, administrativas, u otras del proyecto.

Verificador: Propuesta gastos comunes.

21. Viviendas Inclusivas y Vulnerables

- a) La localización de las viviendas inclusivas facilita el acceso de adultos/as mayores y personas con discapacidad al equipamiento y la infraestructura comunitarias, de esparcimiento y recreación del proyecto, en base a:
- Accesibilidad a estacionamientos: Acceso favorable de las viviendas para personas con discapacidad a estacionamientos con diseño universal del conjunto habitacional.
 - Accesibilidad a espacios públicos: Acceso favorable de la vivienda con enfoque inclusivo (personas con discapacidad y adultos mayores) a áreas verdes, equipamientos comunitarios y otras infraestructuras de recreación en el conjunto habitacional.
 - Accesibilidad a transporte público: Acceso favorable de la vivienda inclusiva (personas con discapacidad y adultos mayores) a transporte público dispuesto en el entorno, respecto del loteo.

Verificador: Plano de entremezcla de vivienda.

22. Suministro Eléctrico

- a) Las propuestas deberán considerar un grupo electrógeno o sistema fotovoltaico off-grid que garantice el suministro eléctrico de emergencia para energización de bombas de impulsión de agua potable e iluminación de vías de evacuación en caso de siniestro o corte de suministro eléctrico de la red pública.

Verificador: ficha técnica de equipo y plano de ubicación en loteo