



Propuesta Habilitación Normativa de Terrenos Departamental N°7910

Comuna de Peñalolén

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 DEPARTAMENTAL N°7910
COMUNA DE PEÑALOLEN

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

Octubre 2023

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 LOTEO PARCELAS QUEBRADA DE MACUL.	3
ILUSTRACIÓN 2. VOLUMETRÍA ESQUEMÁTICA DEL PROYECTO	6
ILUSTRACIÓN 3. PLANO DE DISTRIBUCIÓN ESQUEMÁTICA	7
ILUSTRACIÓN 4. VOLUMETRÍA ESQUEMÁTICA DEL PROYECTO	10
ILUSTRACIÓN 5. CORTES ESQUEMÁTICOS TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	10

TABLAS

TABLA 1. COMPARACIÓN DE NORMAS VIGENTES Y REQUERIDAS.....	4
TABLA 2. PROPUESTA URBANÍSTICAS ESPECIALES.....	5
TABLA 3. CABIDA PRELIMINAR.	8
TABLA 4. SUPERFICIES.	8
TABLA 5. ESTACIONAMIENTOS.	9



PROPUESTA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS DEPARTAMENTAL N°7910
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Octubre 2023

Cuadro. Datos del Predio.

Predio	Dirección	Rol de Avalúo	Superficie	Deslindes
Parcela D	Avenida Departamental N°7910	9096-66	15.000 m²	NORTE: En 61,80 m más o menos con antiguas parcelas Siete y Ocho y Parcela "a" SUR: En 61,00 m más o menos con camino del departamento; ORIENTE: En 243,20 m más o menos con Parcela "E"; PONIENTE: En 245,00 m más o menos con Parcela "C"

Fuente: CBRS archivado con el N°8.304 del 26.08.1954.

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 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 que beneficie a 240 familias en el terreno ubicado en Av. Departamental N°7910, comuna de Peñalolén, 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 conforme al Párrafo 2°, De la Habilitación Normativa de Terrenos, que, en lo específico, se desarrolló en relación a la cabida preliminar del proyecto habitacional.

Tabla 1. Comparación de Normas Vigentes y Requeridas.

	Norma Vigente PRC Peñalolén		Norma Cabida Preliminar Requerida
Usos Permitidos	Residencial	Equipamiento	Residencial (Destino Vivienda)
Densidad Bruta Máxima	300 Hab/Há	No aplica	617,72 Hab/Há
Altura Máxima	4 pisos – 14 m	4 pisos – 14 m	5 pisos – 13, 3 m
Sistema de Agrupamiento	-	-	Aislado
Coef. Constructibilidad	0,2	0,5	1,4
Coef. Ocupación de Suelo	20%	50%	28,52%
Antejardín	-	-	2 m (vía local) (Cesión) 5 m (vía expresa)
Distanciamiento	Según O.G.U.C.	Según O.G.U.C.	Según O.G.U.C.
Rasante	Según O.G.U.C.	Según O.G.U.C.	Según O.G.U.C.

Fuente: SEREMI MINVU RM.2023.

PROPUESTA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS DEPARTAMENTAL N°7910
COMUNA DE PEÑALOLEN

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

Octubre 2023

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 estas características.

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

Tabla 2. Propuesta Urbanísticas Especiales.

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	
Subdivisión Predial Mínima	2000 m ²
Uso de Suelo	Residencial Destino: Vivienda
Densidad Bruta Máxima	630 Hab/Há
Altura Máxima	15 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Coeficiente de Constructibilidad	1,4
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,4
Antejardín	2 m
Rasante	Según OGUC
Distanciamiento Mínimo	Según OGUC
Estacionamiento	Según PRMS*

* Zona D de artículo 7.1.2. de la Ordenanza del PRMS. Sin perjuicio del cumplimiento de las normas aplicables de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria vigente.

Se hace presente que el cuadro normativo de las Normas Urbanísticas Especiales incluye índices que provienen del Plan Regulador Comunal vigente de Peñalolén, los cuales 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 vigente de Peñalolén 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 13,30 mts. aproximados, las Normas Urbanísticas Especiales proponen una altura máxima de 15 mts, 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 621,70 Hab/Há y las Normas Urbanísticas Especiales propone 630 Hab/Há. Este margen permite que en la eventualidad que se debiese aumentar la cantidad de viviendas, se considere un máximo de 245 unidades.



PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS DEPARTAMENTAL N°7910 COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Octubre 2023

1.3 Esquema General del Proyecto Habitacional

El Proyecto Habitacional se ubica en Avda. Departamental N°7910 en Peñalolén, compuesto por 240 familias de la comuna. Será un condominio tipo A, organizado en 2 sub administraciones. Se compone de un total de 12 edificios de 5 pisos cada uno. Para dar acceso al conjunto, se proyecta una calle al interior del predio, como parte de las cesiones de vialidad destinadas a BNUP. A través de dicha calle, se accede al predio, al equipamiento y el área verde cedida. Desde esta calle se conforman tres accesos vehiculares que dan cabida a 3 calzadas destinadas a las circulaciones vehiculares interiores, alrededor de las cuales se concentran los estacionamientos de vehículos.

Ilustración 2. Volumetría Esquemática del Proyecto



Dadas las características actuales del terreno, se mantendrán la mayor cantidad de árboles presentes, que estén en condiciones de ser aprovechados para el proyecto.

PROPUESTA

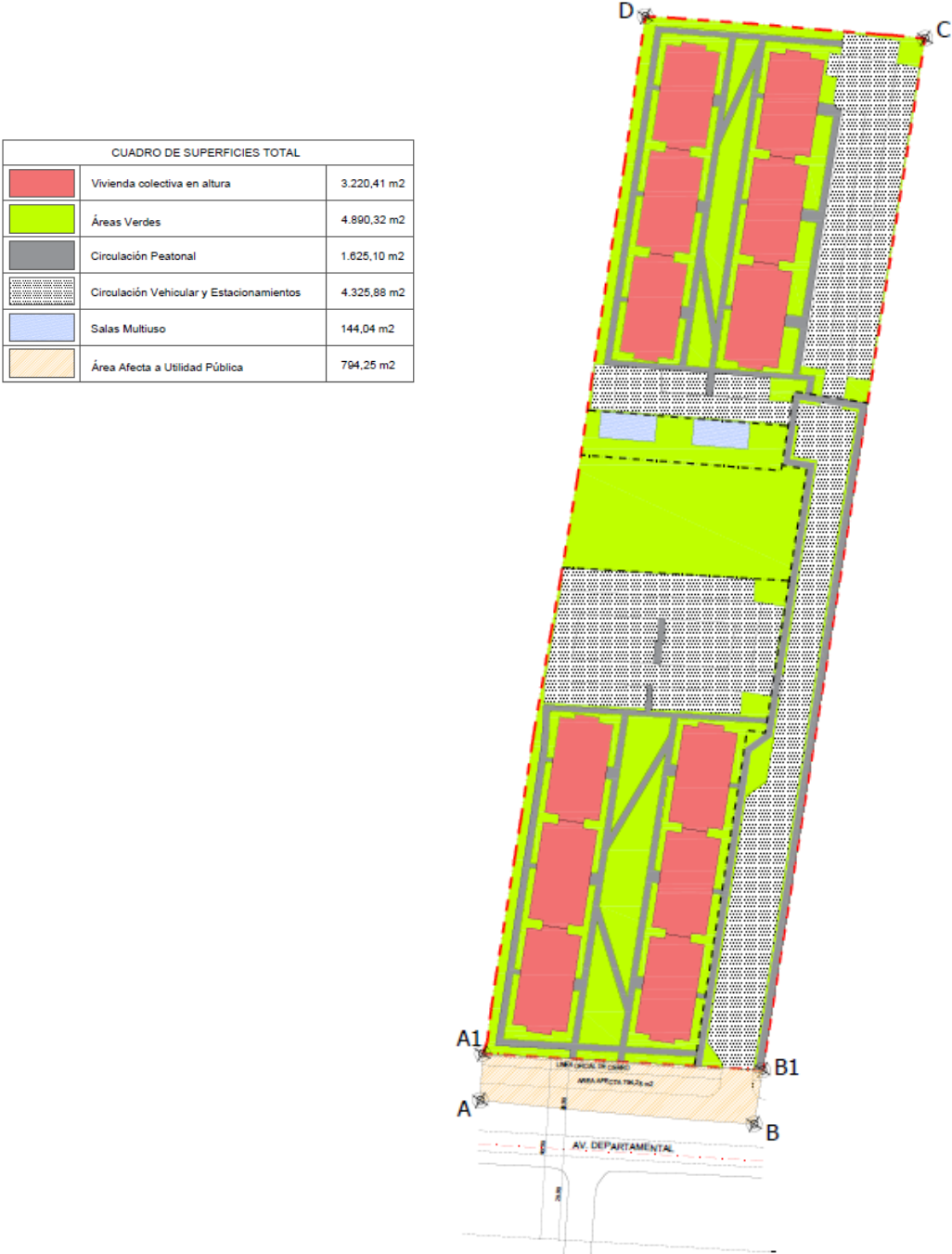
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS DEPARTAMENTAL N°7910
COMUNA DE PEÑALOLEN

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

Octubre 2023

Ilustración 3. Plano de Distribución Esquemática



Fuente: SERVIU RM. 2023.

PROPUESTA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS DEPARTAMENTAL N°7910
COMUNA DE PEÑALOLEN

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

Octubre 2023

Tabla 3. Cuadro Cabida Preliminar del Terreno.

Superficie del terreno	15.000 m ²
Superficie bruta del terreno	15.441,47 m ²
Superficie afecta del terreno	794,25 m ²
Superficie neta del terreno	14.205,75 m ²
Densidad bruta	621,70 hab/ha
N° de departamentos	240 unidades
N° de habitantes	960 hab
Superficie departamento	56 m ² aprox.
Estacionamientos vehiculares	145 un
Estacionamientos vehiculares movilidad reducida	8 un
Estacionamientos bicicletas	60 un

Fuente: SERVIU RM.2023.

Tabla 4. Superficies.

DISTRIBUCIÓN	SUPERFICIES
Vivienda colectiva en altura	3.220,41 m ²
Área Verdes	4.890,32 m ²
Circulación Peatonal	1.625,10 m ²
Circulación Vehicular y Estacionamientos	4.325,88 m ²
Salas Multiuso	144,04 m ²
Área Afecta a Utilidad Pública	794,25 m ²

Fuente: SERVIU RM.2023.

En relación a los estacionamientos indicados en la cabida preliminar, cabe señalar que la dotación mínima obligatoria de estacionamientos se dispone según artículo 7.1.2.1. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, definiéndose la comuna de Peñalolén dentro de la Zona D y cuya dotación se describe en el siguiente cuadro:

Cuadro 10: Normas y Estándares Mínimos de Estacionamientos:

DESTINO	ZONAS					
	A	B	C	D	E	F ²⁰⁷
VIVIENDA (5)						
Social	1/10 viv	No se exige	No se exige	No se exige	No se exige	(2)
Colectiva o en Copropiedad²⁰⁸						
de 0 a 50 m ²	1/2viv	1/2,5 viv	1/5 viv	1/7 viv	No se exige	(2)
de 50 a 100 m ²	1/ viv	1/2,5 viv	1/5 viv	1/7 viv	No se exige	(2)
de 100 a 150 m ²	1,5/ viv	1/ viv	1/ viv	1/ viv	No se exige	(2)
más de 150 m ²	2/ viv	2/ viv	2/ viv			(2)

PROPUESTA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS DEPARTAMENTAL N°7910
COMUNA DE PEÑALOLEN

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

Octubre 2023

En este entendido y en virtud de la necesidad real de disponer más estacionamientos de lo exigidos normativamente, es que se proyectan 120 estacionamientos vehiculares comunes, 25 estacionamientos de visitas, 8 estacionamientos para movilidad reducida según el artículo 2.4.2. de la O.G.U.C. y se disponen 60 estacionamientos para bicicletas según lo requerido por el artículo 2.4.1 Bis.

Tabla 5. Estacionamientos.

Estacionamientos vehiculares	145
Estacionamientos movilidad reducida	8
Estacionamientos visitas	25
Estacionamientos bicicletas	60

Fuente: SERVIU RM.2023.

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.



PROPUESTA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS DEPARTAMENTAL N°7910
COMUNA DE PEÑALOLEN

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

Octubre 2023

Ilustración 4. Volumetría Esquemática del Proyecto

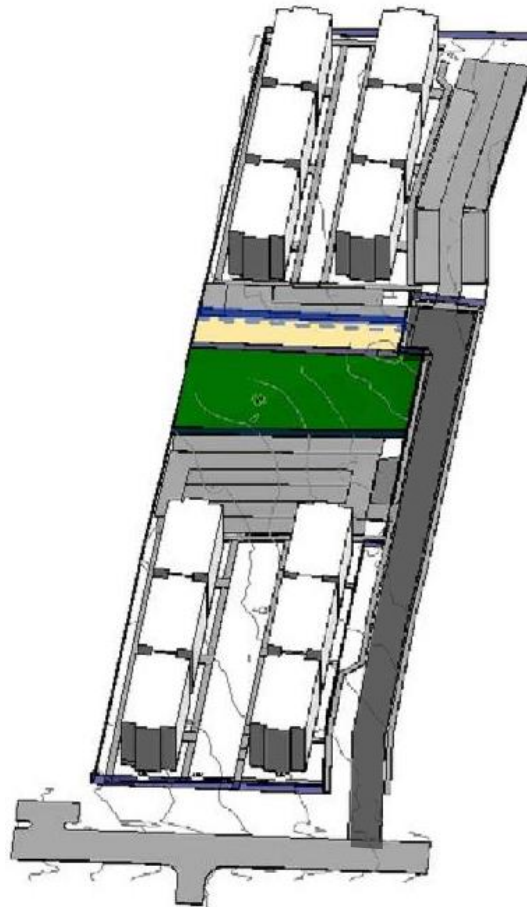
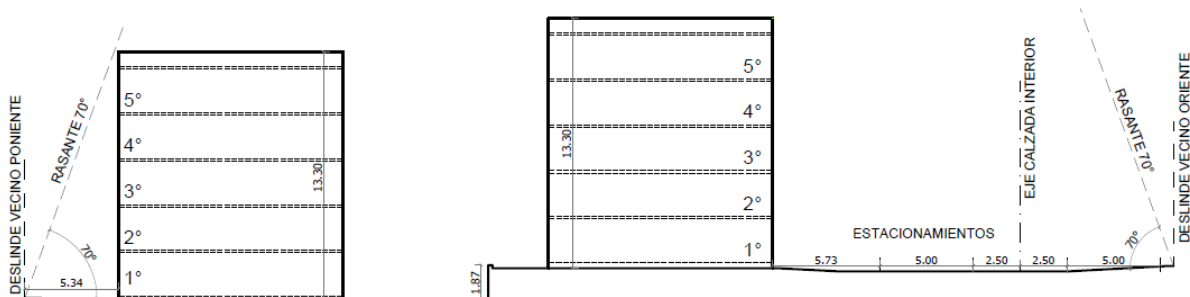


Ilustración 5. Cortes Esquemáticos Tipología de la Edificación



Fuente: SERVIU RM. 2023.