



# Propuesta Habilitación Normativa de Terrenos

Avenida Quebrada de Macul N°7945 y N°7987  
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  
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987  
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

Enero 2024

**ÍNDICE**

<b>1. PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 PROPUESTA DE NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES.....</b>	<b>5</b>
<b>1.3 ESQUEMA GENERAL DEL PROYECTO HABITACIONAL .....</b>	<b>7</b>

**ILUSTRACIONES**

ILUSTRACIÓN 1: PLANO PARCELA B, LOTEOS PARCELAS QUEBRADA DE MACUL. ....	4
ILUSTRACIÓN 2: PLANO DE PARCELAS B (9) Y 10, AVENIDA QUEBRADA DE MACUL. ....	5
ILUSTRACIÓN 3: PLANO DE UBICACIÓN. ....	8
ILUSTRACIÓN 4: PLANO PREDIOS AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987. ....	9
ILUSTRACIÓN 5: PLANO LOTES Y CESIONES. ....	10
ILUSTRACIÓN 6: PLANO DE DISTRIBUCIÓN ESQUEMÁTICA. ....	11
ILUSTRACIÓN 7: ELEVACIONES ESQUEMÁTICAS TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.....	13
ILUSTRACIÓN 8: IMÁGENES VOLUMETRÍA POTENCIAL. ....	14

**TABLAS**

TABLA 1: DESCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS. ....	3
TABLA 2: COMPARACIÓN DE NORMAS VIGENTES Y REQUERIDAS. ....	6
TABLA 3: PROPUESTA NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES.....	6
TABLA 4: CUADRO CABIDA PRELIMINAR DEL TERRENO.....	10
TABLA 5: SUPERFICIES. ....	12
TABLA 6: NORMAS Y ESTÁNDARES MÍNIMOS DE ESTACIONAMIENTOS.....	12
TABLA 7: ESTACIONAMIENTOS.....	13



**PROPUESTA**  
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS**  
**AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987**  
**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

Enero 2024

## 1. PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA

### 1.1 Identificación del Terreno

El área que abarca la propuesta de "Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Quebrada de Macul N°7945 y N°7987, comuna de Peñalolén", cuenta con una superficie total de 35.802,41 m<sup>2</sup>, según plano archivado con el N°8.304\* de fecha 26.08.1984 en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago (CBRS). Esta área comprende la suma de las superficies de dos predios contiguos emplazados al interior del área urbana de la comuna de Peñalolén, correspondientes a Avenida Quebrada de Macul N°7945, Rol SII N° 9096-8, Parcela B y Avenida Quebrada de Macul N°7987, Rol SII N° 9096-9, Parcela 10.

De acuerdo a las escrituras de las propiedades obtenidas en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, los límites de los predios son los siguientes:

**Tabla 1: Descripción de los predios.**

Predio	Dirección	Rol de Avalúo	Superficie	Deslindes
<b>Parcela B</b> Loteo Parcelas, Quebrada de Macul	Avenida Quebrada de Macul N°7945	9096-8	15.404,08 m <sup>2</sup>	<b>NORTE</b> , en 74,40 metros con Camino Vecinal (actual Avenida Quebrada de Macul); <b>SUR</b> , en 73,10 metros, con Parcela F y otros propietarios; <b>ORIENTE</b> , en 211,20 metros con otros propietarios; <b>PONIENTE</b> , en 216,00 metros con Parcela A.  Inscripción fojas 638 número 925 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2023. / Subinscripciones y notas marginales.
<b>Parcela 10</b> Loteo Parcelas, Quebrada de Macul	Avenida Quebrada de Macul N°7987	9096-9	20.198,19 m <sup>2</sup>	<b>NORTE</b> , en 96,00 metros con resto de don Juan de Dios Vial, camino de por medio; <b>SUR</b> , en 97,57 metros con lote o Parcela 20 de don Guillermo Larraín; <b>ORIENTE</b> , en 205,30 metros con lote 11 de don Emilio Naqel; <b>PONIENTE</b> , en 210,00 metros con el resto del lote 10 del cual forma parte lo vendido de propiedad de la señora Valenzuela viuda de Ulloa.  Inscripción fojas 77374 número 117720 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2012.

Fuente: Inscripción fojas del Registro de Propiedad CBRS.

\* En escritura de propiedad, por error de anotación se indica "plano de división N° 8.344".





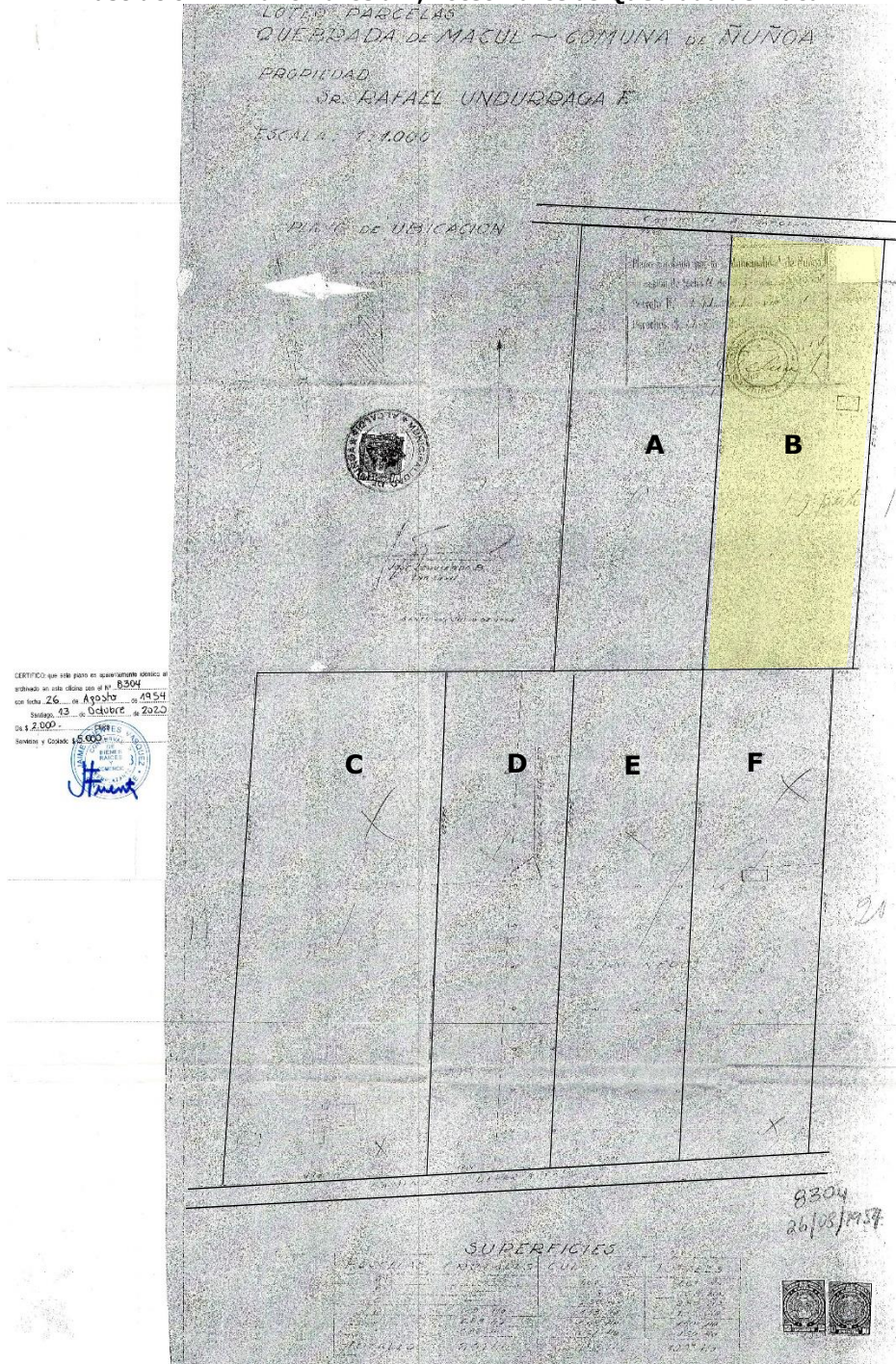
**PROPUESTA**  
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS**  
**AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987**  
**COMUNA DE PEÑALOLEN**

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

Enero 2024

**Ilustración 1: Plano Parcela B, Loteo Parcelas Quebrada de Macul.**



Fuente: CBRS archivado con el N°8.304 del 26.08.1954

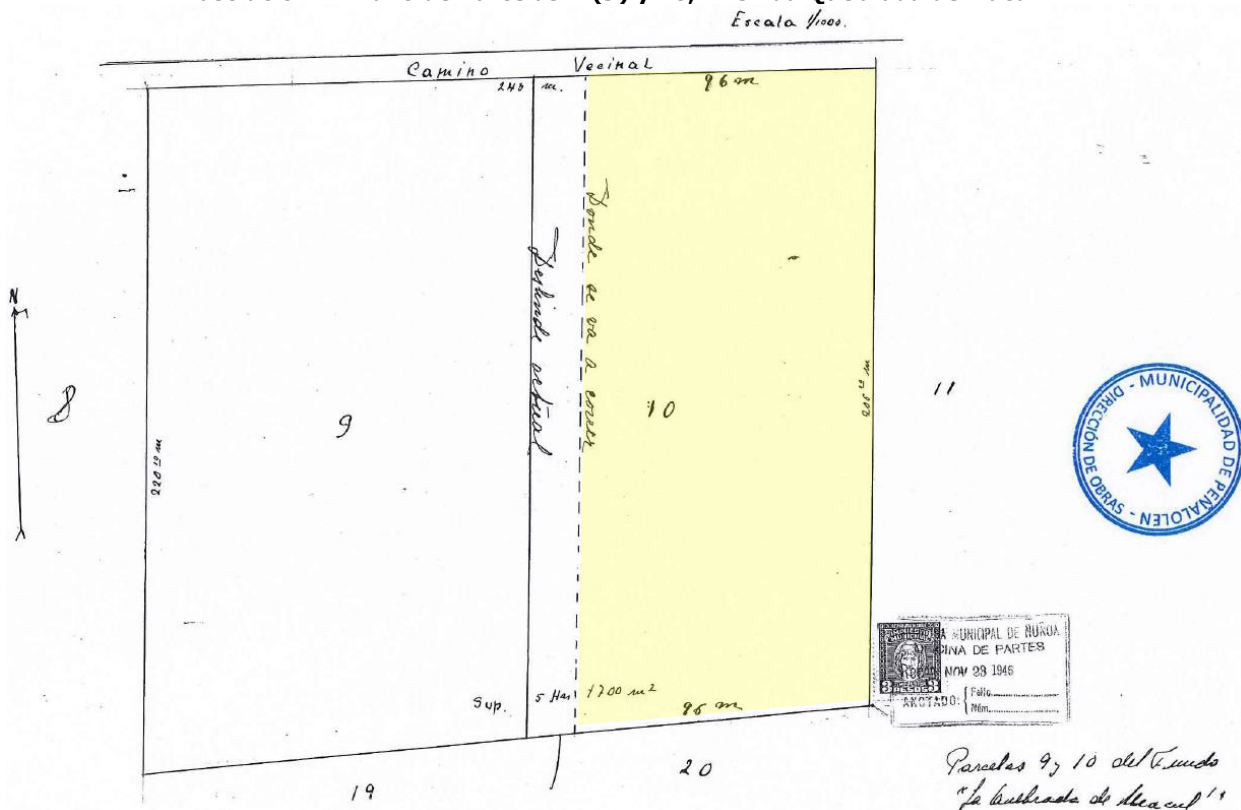
**PROPUESTA**  
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS**  
**AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987**  
**COMUNA DE PEÑALOLÉN**

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

Enero 2024

**Ilustración 2: Plano de Parcelas B (9) y 10, Avenida Quebrada de Macul.**



Fuente: C.I.P. D.O.M.

## 1.2 Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales

Analizados los antecedentes, se realizó un diagnóstico sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios conforme al Plan Regulador Comunal (PRC) de Peñalolén vigente, las vialidades y características del entorno. A partir de ello se propone establecer Normas Urbanísticas Especiales para estos 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 en los terrenos ubicados en Avenida Quebrada de Macul N°7945 y N°7987 de la comuna de Peñalolén que beneficie a 580 familias, 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 considerando la cabida preliminar del proyecto habitacional.



**PROPUESTA**  
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS**  
**AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987**  
**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

Enero 2024

**Tabla 2: Comparación de Normas Vigentes y Requeridas.**

	<b>Norma Vigente PRC Peñalolén</b>		<b>Norma Cabida Preliminar Requerida</b>
Usos Permitidos	Residencial	Equipamiento	Residencial (Destino Vivienda)
Subdivisión Predial Mínima	2.000 m²	2.000 m²	12.000 m²
Densidad Bruta Máxima	300 Hab/Há	No aplica	635,34 Hab/Há
Altura Máxima	4 pisos – 14 m	4 pisos – 14 m	5 pisos – 14,76 m
Sistema de Agrupamiento	-	-	Aislado
Coef. Constructibilidad	0,2	0,5	1,16
Coef. Ocupación de Suelo	0,2	0,5	0,24
Antejardín	-	-	2 m
Distanciamiento	Según O.G.U.C.	Según O.G.U.C.	7 m
Rasante	Según O.G.U.C.	Según O.G.U.C.	70°

Fuente: SEREMI MINVU R.M. 2023.

En el análisis comparativo, resulta factible proponer Normas Urbanísticas Especiales considerando que la normativa vigente que regula los terrenos es insuficiente para llevar a cabo un proyecto habitacional de estas características.

Por lo anterior, se proponen las siguientes Normas Urbanísticas Especiales:

**Tabla 3: Propuesta Normas Urbanísticas Especiales.**

<b>NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES</b>	
Uso de Suelo Permitido	Residencial Destino: Vivienda
Subdivisión Predial Mínima	2.000 m²
Densidad Bruta Máxima	650 Hab/Há
Altura Máxima	15 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Coeficiente de Constructibilidad	1,2
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,3
Antejardín	2 m
Distanciamiento	Según O.G.U.C.
Rasante	Según O.G.U.C.
Estacionamientos	Según P.R.M.S.*

\* Zona D del artículo 7.1.2. de la Ordenanza del P.R.M.S. Sin perjuicio del cumplimiento de las normas aplicables de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria vigente.

Fuente: SEREMI MINVU R.M. 2023.



**PROPUESTA**  
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS**  
**AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987**  
**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

Enero 2024

Se hace presente que el cuadro normativo de las Normas Urbanísticas Especiales incluye índices que provienen del PRC de Peñalolén, los cuales resultarán aplicables a los terrenos que se habilitan normativamente, aun cuando pudiere modificarse en el futuro el referido instrumento de planificación territorial. Del mismo modo, resultará aplicable el PRC 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 14,76 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. Igual fundamento aplica para la densidad bruta máxima, en donde el proyecto habitacional en su cabida preliminar considera 635,34 Hab/Há y las Normas Urbanísticas Especiales proponen 650 Hab/Há. Este margen permite que en la eventualidad que se debiese aumentar la cantidad de viviendas, se considere un máximo de 593 unidades habitacionales.

### **1.3 Esquema General del Proyecto Habitacional**

El Proyecto Habitacional, ubicado en los predios Avenida Quebrada de Macul N°7945 y N°7987, comuna de Peñalolén, pretende dar solución habitacional a 580 familias de la comuna. Corresponde a un condominio tipo A, organizado en 2 sub administraciones. Considera un total de 15 edificios de 5 pisos cada uno; 12 de ellos dispuestos a lo largo del terreno para aprovechar las fachadas oriente-poniente, mientras que 3 de ellos se orientan en dirección norte-sur; de estos últimos, 2 se enfrentan a la Avenida Quebrada de Macul. El diseño del proyecto considera circulaciones vehiculares al interior del conjunto, alrededor de las cuales se distribuyen los estacionamientos vehiculares.

El proyecto contempla 2 sedes sociales para las actividades propias del conjunto, localizadas en el área cedida como equipamiento, asimismo, cuenta con áreas verdes y una nueva vía pública que atravesará el conjunto en sentido Norte-Sur. Todas estas áreas forman parte de las cesiones gratuitas y obligatorias estipuladas en el artículo 70° de la L.G.U.C.

Cabe señalar que la vialidad, derivada de las cesiones, servirá de acceso al conjunto, y se empalmará con la vía proyectada por el Conjunto Habitacional "Campo Lindo" ubicado en el lote F que se encuentra adyacente al deslinde sur del Lote B, desarrollado por el municipio. El objetivo de esta vía consiste en comunicar las Avenidas Quebrada de Macul y Departamental, conformándose como una alternativa para la movilización del sector.

Adicionalmente, es dable mencionar que el área verde zonificada en el límite norte de la HNT que enfrenta la Avenida Quebrada de Macul, tiene por objetivo resguardar un área que permita dar continuidad al ancho del perfil existente de la Avenida. Lo anterior, en respuesta a la incongruencia presente en la modificación del PRC del 2017 analizada en el diagnóstico que, al incorporar el sector al área urbana comunal, sólo graficó la vía existente en el plano sin caracterizarla en la Ordenanza, mediante ancho proyectado entre líneas







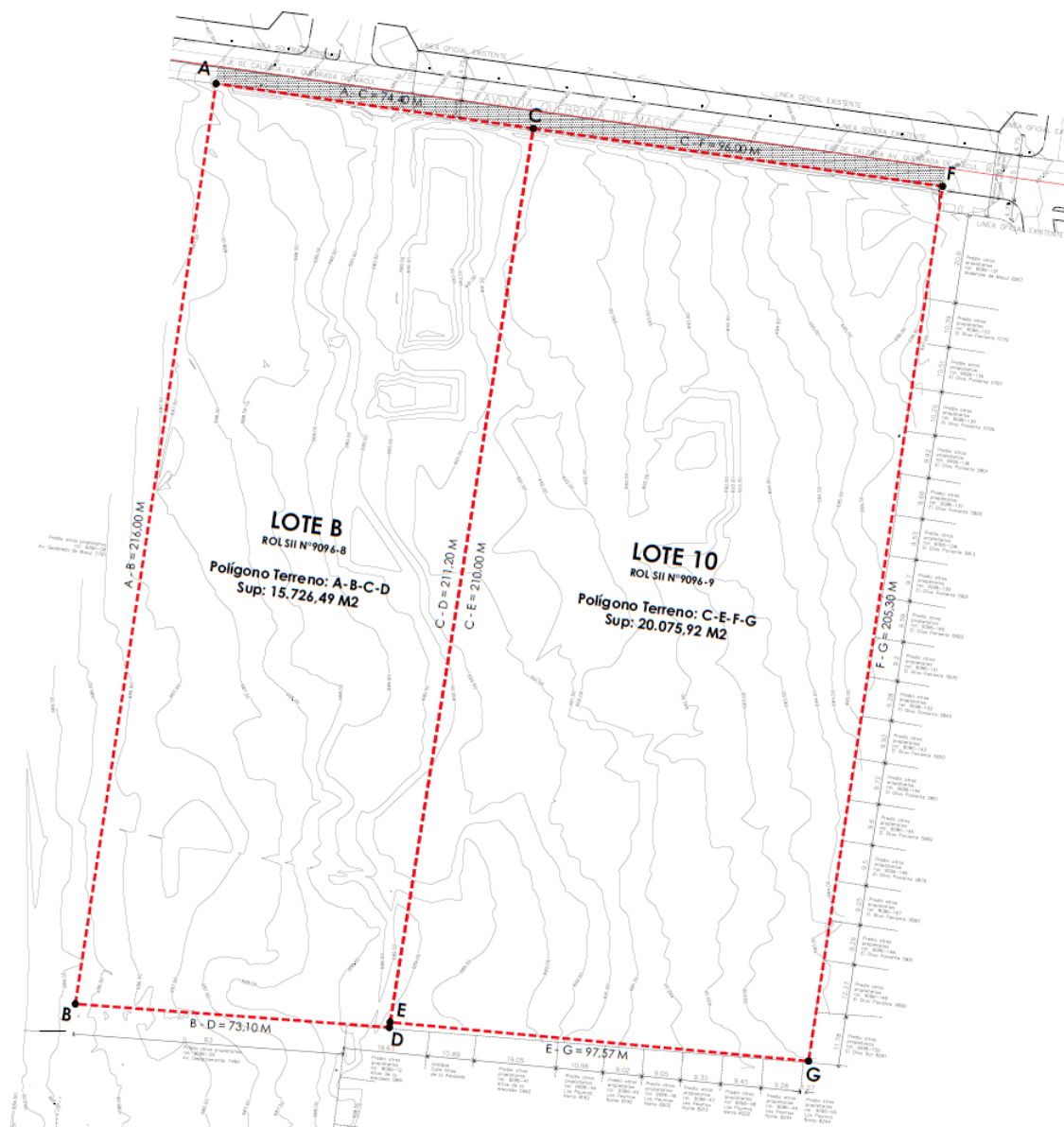
**PROPUESTA**  
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS**  
**AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987**  
**COMUNA DE PEÑALOLEN**

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

Enero 2024

**Ilustración 4: Plano Predios Avenida Quebrada de Macul N°7945 y N°7987.**



LOTES	SUPERFICIE TERRENO
LOTE B	15.726,49 m <sup>2</sup>
LOTE 10	20.075,92 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL DE LOS LOTES</b>	<b>35.802,41 m<sup>2</sup></b>

Fuente: SERVIU R.M. 2023.

PROPUESTA

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS

AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987

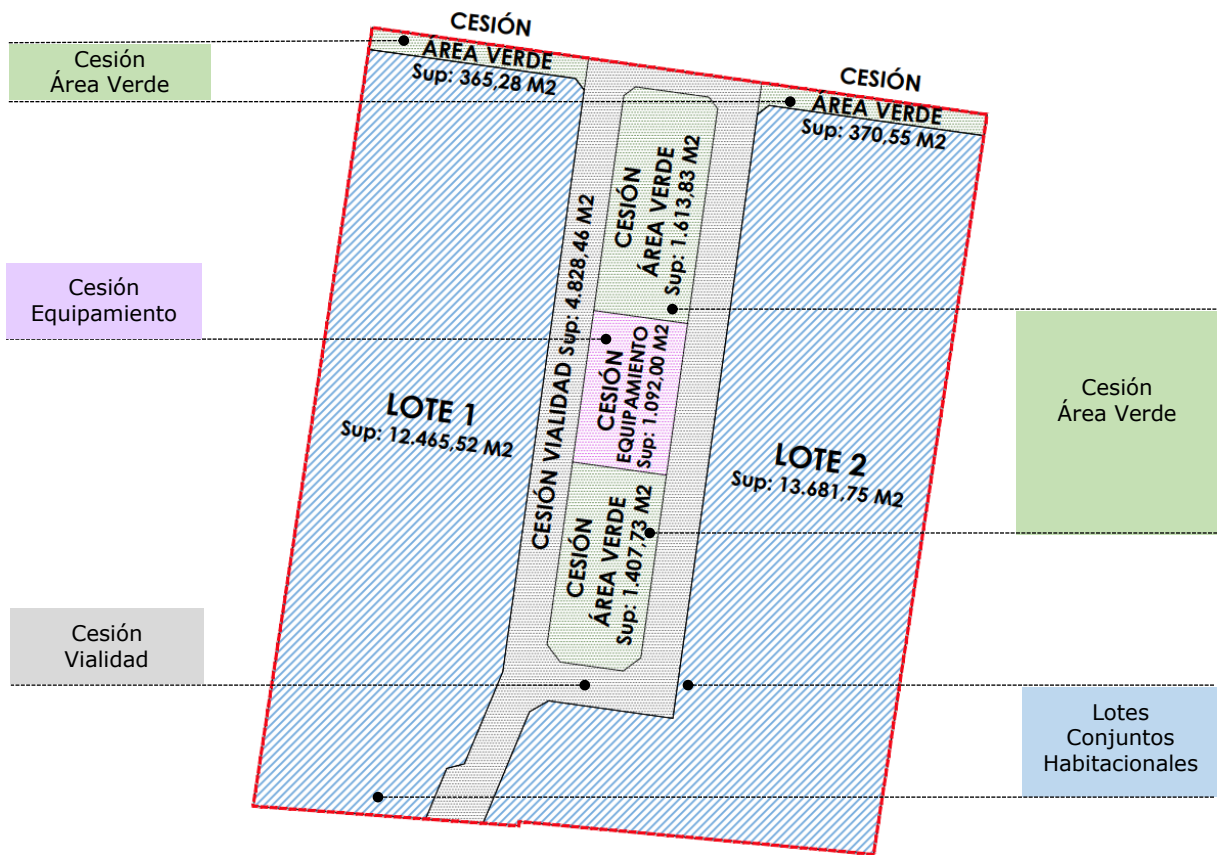
COMUNA DE PEÑALOLEN

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

Enero 2024

Ilustración 5: Plano Lotes y Cesiones.



Fuente: SERVIU R.M. 2023.

Tabla 4: Cuadro Cabida Preliminar del Terreno.

Superficie del Terreno	35.802,41 m²
Superficie Bruta del Terreno	36.515,77 m²
Superficie Neta del Terreno	35.802,41 m²
Densidad Bruta	635,34 Hab/Há
Nº de Departamentos	580 un
Nº de Habitantes	2.320 Hab
Superficie Unidad de Departamento	59 m² aprox.
Estacionamientos Vehiculares	472 un
Estacionamientos Vehiculares Movilidad Reducida	6 un
Estacionamientos Bicicletas	241 un

Fuente: SERVIU R.M. 2023.



PROPUESTA

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS

AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987

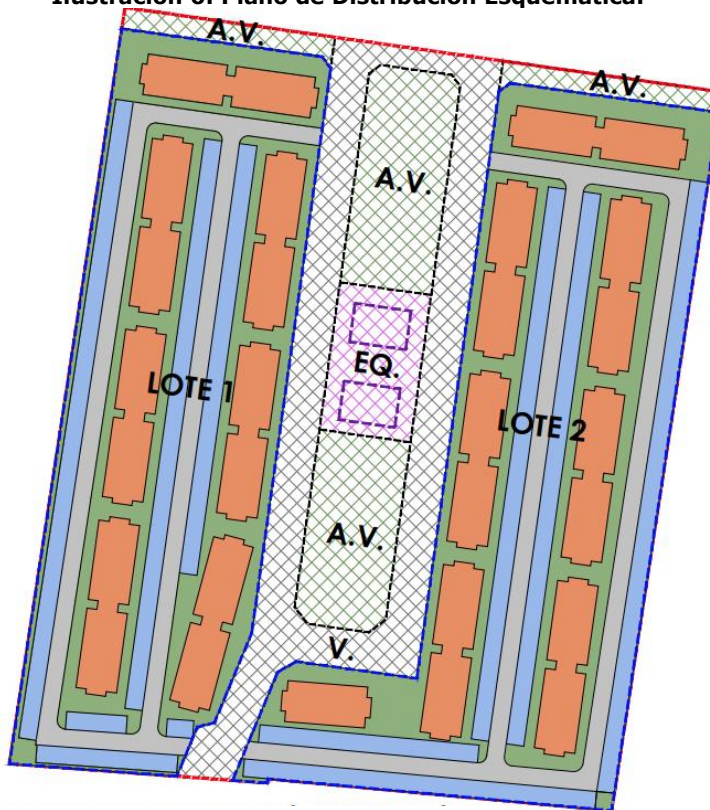
COMUNA DE PEÑALOLEN










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

Enero 2024

Ilustración 6: Plano de Distribución Esquemática.



SIMBOLOGÍA	ÍTEM		SUPERFICIE
SUPERFICIES AL EXTERIOR DE CONDOMINIOS			
	Cesión Área Verde		3.757,39 m <sup>2</sup>
	Cesión Equipamiento		1.092,00 m <sup>2</sup>
	Cesión Vialidad		4.828,47 m <sup>2</sup>
	Sedes Sociales (Superficie Edificada 1er Piso)		352,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIES DE CONDOMINIOS			
	Lotes Habitacionales		26.147,27 m <sup>2</sup>
	LOTE 1	LOTE 2	
	12.465,52 m <sup>2</sup>	13.681,75 m <sup>2</sup>	
	Vivienda Colectiva en Altura (Superficie Edificada 1er Piso)		8.025,26 m <sup>2</sup>
	Circulación Vehicular		4.669,47 m <sup>2</sup>
	Estacionamientos Vehiculares		5.920,43 m <sup>2</sup>
	Áreas Comunes		7.532,58 m <sup>2</sup>

Fuente: SERVIU R.M. 2023.



**PROPUESTA**  
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS**  
**AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987**  
**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

Enero 2024

**Tabla 5: Superficies.**

<b>DISTRIBUCIÓN</b>	<b>SUPERFICIES</b>
Vivienda Colectiva en Altura (Superficie Edificada en 1er Piso)	8.025,26 m <sup>2</sup>
Circulación Vehicular	4.669,47 m <sup>2</sup>
Estacionamientos	5.920,43 m <sup>2</sup>
Áreas Comunes	7.532,58 m <sup>2</sup>
Sedes Sociales	352,00 m <sup>2</sup>
<b>CESIONES</b>	<b>SUPERFICIES</b>
Área Verde	3.757,39 m <sup>2</sup>
Equipamiento	1.092,00 m <sup>2</sup>
Vialidad	4.828,47 m <sup>2</sup>

Fuente: SERVIU R.M. 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 (PRMS), encontrándose la comuna de Peñalolén dentro de la Zona D y cuya dotación se describe en la siguiente tabla:

**Tabla 6: Normas y estándares mínimos de estacionamientos.**

<b>DESTINO</b>	<b>ZONAS</b>					
	A	B	C	D	E	F
<b>VIVIENDA (5)</b>						
<b>Social</b>	1/10	No se exige	No se exige	No se exige	No se exige	(2)
<b>Colectiva o en Copropiedad</b>						
De 0 a 50 m <sup>2</sup>	1/2 viv	1/2,5 viv	1/5 viv	1/7 viv	No se exige	(2)
De 50 a 100 m <sup>2</sup>	1/viv	1/2,5 viv	1/5 viv	1/7 viv	No se exige	(2)
De 100 a 150 m <sup>2</sup>	1,5/viv	1/viv	1/ viv	1/ viv	No se exige	(2)
Más de 150 m <sup>2</sup>	2/viv	2/viv	2/ viv			(2)

(5) En los edificios colectivos de habitación se exigirá un 15% adicional de estacionamientos para uso de visitas. Estos estacionamientos deberán tener un acceso directo desde el espacio público y podrán emplazarse ocupando hasta un máximo del 30% de la superficie del respectivo antejardín.

Fuente: PRMS, Art. 7.1.2.9.

En este entendido y en virtud de la necesidad real de disponer de más estacionamientos de los exigidos normativamente, es que se proyectan 410 estacionamientos vehiculares comunes para uso de los propietarios, 62 estacionamientos de visitas, 6 estacionamientos para movilidad reducida según el artículo 2.4.2. de la OGUC y se disponen 241 estacionamientos para bicicletas según lo requerido por el artículo 2.4.1 Bis de la O.G.U.C.





**PROPUESTA**

**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS**

**AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987**

**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

Enero 2024

Tabla 7: Estacionamientos.

Estacionamientos comunes	410 un
Estacionamientos movilidad reducida	6 un
Estacionamientos visitas	62 un
<b>Total estacionamientos vehiculares</b>	<b>472 un</b>
<b>Estacionamientos bicicletas</b>	<b>241 un</b>

Fuente: SERVIU R.M. 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.

Ilustración 7: Elevaciones esquemáticas tipología de la edificación.



Fuente: SERVIU R.M. 2023.



**PROPUESTA**  
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS**  
**AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987**  
**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

Enero 2024

**Ilustración 8: Imágenes volumetría potencial.**



Fuente: SERVIU R.M. 2023.

