



# Propuesta Habilitación Normativa de Terrenos Las Perdices N°200

Comuna de La Reina

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 LAS PERDICES N°200**  
**COMUNA DE LA REINA**

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

Marzo 2023

## **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 .....  | 9 |

## **ILUSTRACIONES**

|                |  |    |
|----------------|--|----|
| ILUSTRACIÓN 1: | PLANO DE TERRENO DE LAS PERDICES N°200.....                        | 4  |
| ILUSTRACIÓN 2: | UBICACIÓN EN PLANO RESTRICCIÓN Y PROTECCIÓN PRC LA REINA .....     | 7  |
| ILUSTRACIÓN 3: | PROYECTO HABITACIONAL RESPECTO DE LA RESTRICCIONES DE ALTURA. .... | 7  |
| ILUSTRACIÓN 4: | PLANTA DE EMPLAZAMIENTO DEL PROYECTO .....                         | 11 |
| ILUSTRACIÓN 5: | CORTE ESQUEMÁTICO DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES .....         | 11 |
| ILUSTRACIÓN 6: | PLANO DE DISTRIBUCIÓN ESQUEMÁTICA.....                             | 12 |
| ILUSTRACIÓN 7: | IMAGEN VOLUMETRÍA POTENCIAL .....                                  | 13 |

## **TABLAS**

|          |   |   |
|----------|---|---|
| TABLA 1: | COMPARACIÓN DE NORMAS VIGENTES Y REQUERIDAS ..... | 5 |
| TABLA 2: | CABIDA PRELIMINAR.....                            | 9 |



**PROPUESTA**  
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200**  
**COMUNA DE LA REINA**

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

Marzo 2023

## **1. PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA**

### **1.1 Identificación del Terreno**

El terreno que comprende la Propuesta de Habilitación de Terrenos "Las Perdices N°200, comuna de la Reina", está compuesto por un único terreno, de aproximadamente 18.822,83 m<sup>2</sup> de superficie, emplazado al interior del área urbana, en la zona centro sur de la comuna de La Reina, ubicado en Avenida Las Perdices N°0200, identificado como Lote 1 A2, Rol SII N° 5514-267, inscrito a fojas 7867, N°11213 de 2020 del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. El terreno fue adquirido por el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, mediante expropiación según consta en la Resolución Exenta N°2666 de fecha 29.05.2018 y en el Plano de Expropiación Lote 1 A2 inscrito en el Conservador de Bienes Raíces.

Cabe mencionar que el número de Rol referido ha sido asignado durante este proceso de la Habilitación Normativa, por lo cual, el número de Rol declarado en los antecedentes técnicos y legales del terreno, Rol SII N°5514-25, corresponde al número de Rol Matriz del terreno ubicado en Avenida Alcalde Fernando Castillo Velasco N°9975, el cual se expropió una parte de él para generar el terreno de la Habilitación de Terrenos.



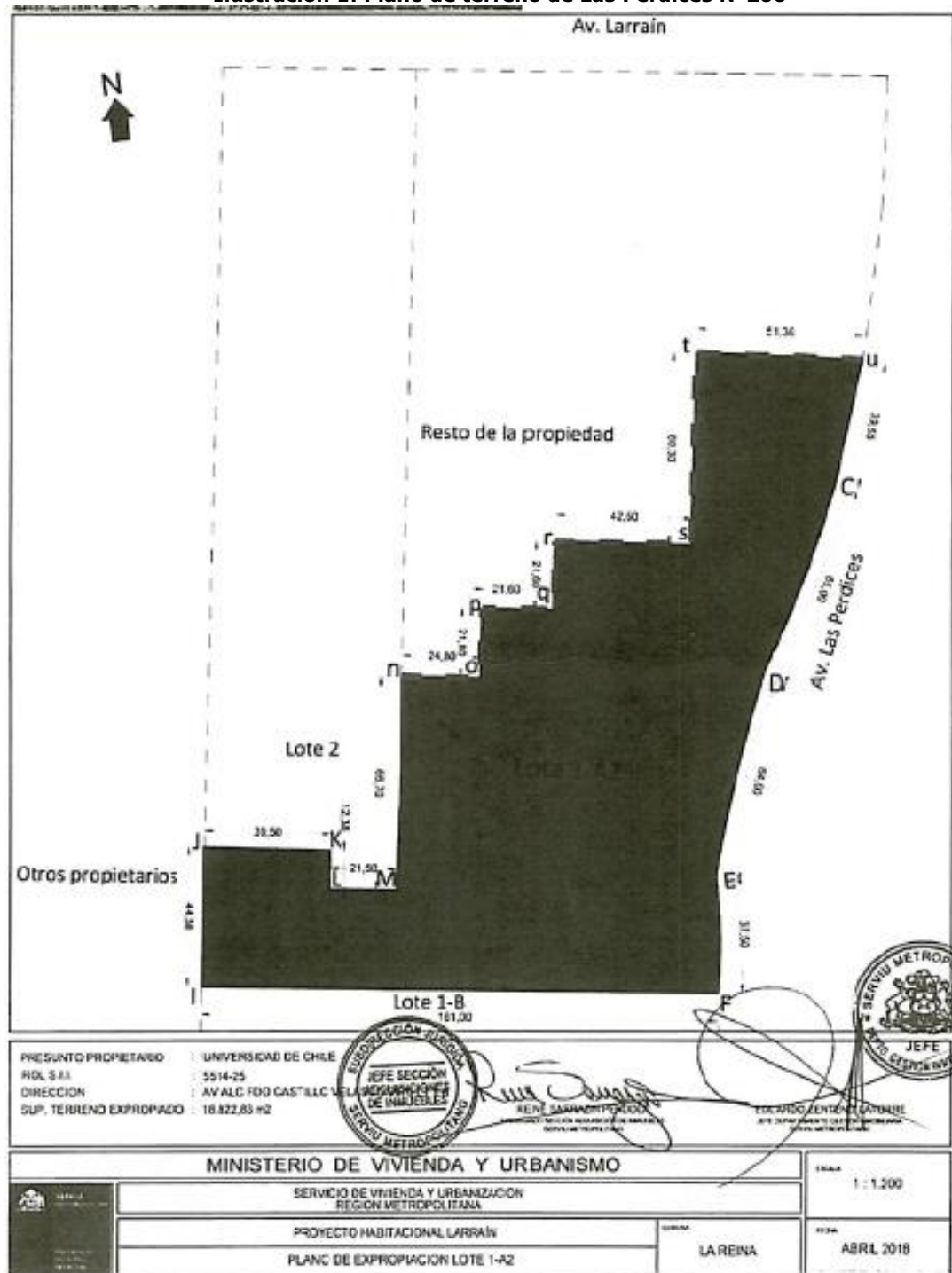
**PROPUESTA**  
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200**  
**COMUNA DE LA REINA**

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

Marzo 2023

**Ilustración 1: Plano de terreno de Las Perdices N°200**



Fuente: Plano inscrito en el CBR.

**PROPUESTA**  
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200**  
**COMUNA DE LA REINA**

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

Marzo 2023

## 1.2 Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales

Analizados los antecedentes, y debido a lo expuesto a lo largo de este documento, 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 293 familias en el terreno ubicado en Av. Las Perdices N°0200, comuna de La Reina, 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, el análisis fue en relación a la cabida preliminar del proyecto habitacional.

**Tabla 1: Comparación de Normas Vigentes y Requeridas**

|                                      | <b>Normas vigentes<br/>ZEE, art. 24.9<br/>PRCLR</b>                    | <b>Normas vigentes<br/>uso educación art.<br/>21.3 PRCLR</b> | <b>Normas<br/>Cabida<br/>Preliminar</b> |
|--------------------------------------|--|--|---|
| Usos Permitidos                      | Equipamiento<br>Deportivo,<br>Educación, Cultural<br>y<br>Áreas Verdes | Equipamiento<br>Educación                                    | Residencial                             |
| Densidad bruta<br>máxima             | -  | -  | 660 hab /ha                             |
| Altura máxima                        | 9 m  | 9 m  | 17,36 m                                 |
| Sistema de<br>agrupamiento           | -  | Aislado  | Aislado                                 |
| Coeficiente de<br>Constructibilidad  | 2.0  | 1.2  | 1.1                                     |
| Coeficiente de<br>Ocupación de Suelo | 0.4  | 0.4  | 0.15                                    |
| Distanciamiento                      | -  | 5 m / 3 m para ed.<br>básica                                 | 8 m                                     |
| Antejardín                           | -  | 5 m / 3 m para ed.<br>básica                                 | 5 m                                     |
| Rasantes                             |  | Art. 11<br>(2.6.3.OGUC) 70°                                  | 70°                                     |

Fuente: SEREMI MINVU RM.2022.

De acuerdo a lo expuesto, se utilizan las normas vigentes de la Zona Especial de Equipamiento (ZEE): altura máxima, coeficiente de constructibilidad y coeficiente de ocupación de suelo, así como aquellas aplicables al uso educación permitido en dicha zona: sistema de agrupamiento, distanciamiento y antejardín, todas contempladas en el PRC de La Reina para el terreno en que se emplazara el proyecto, finalmente respecto de la rasante, esta última según lo dispuesto en la OGUC.



**PROPUESTA**

**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200**  
**COMUNA DE LA REINA**

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

Marzo 2023

**Por lo tanto, se requiere proponer Normas Urbanísticas Especiales que permitan llevar a cabo un proyecto habitacional de estas características para viviendas de interés público permitiendo el uso Residencial, asignando densidad bruta máxima y aumentando la altura máxima.**

Por otro lado, es importante mencionar que, el terreno se encuentra normado por el **Área de Resguardo de Infraestructura de Transporte y Telecomunicaciones, de Aeropuertos, Aeródromos y radioayudas**, según el artículo 8.4.1.3 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, correspondiente al reconocimiento del área de protección del Aeródromo Eulogio Sánchez Errázuriz, el cual se rige por lo establecido en el Código Aeronáutico, aprobado por Ley N° 18.916, del 1990, del Ministerio de Justicia (D.O. 08.02.1990) y se reconoce en el Decreto Supremo N°14 de fecha 28.03.1992 y graficado en el plano D.G.A.C. PP-91-03.

Asimismo, el Plan Regulador Comunal de La Reina reconoce esta área de resguardo, señalándola en el Plan como "Subzona R6" Área de Resguardo Aeródromo Eulogio Sanchez Errazuriz, graficando las zonas de resguardo en el Plano PRCLR-03/2021 Restricción y Protección, promulgado por Decreto Alcaldicio N°1.516 de fecha 03.09.2010 (D.O. 09.09.2010).

Conforme a la información analizada, el terreno se emplaza dentro del área "d" de resguardo del Aeródromo Eulogio Sanchez Errazuriz y que según la definición descrita en el Decreto Supremo N°14 de fecha 28.03.1992, el área "d" corresponde al terreno comprendido bajo la superficie horizontal interna definida por un círculo de 2.500 m. de radio, cuyo centro corresponde al centro geométrico de la pista. A lo señalado, se suma la definición de la altura de restricción para el área en comento, la que de manera uniforme es de 45 m. medidos desde el nivel medio de la pista. Además, indica que **los terrenos ubicados en esta área y cuya condición topográfica de elevación no hace posible ajustarse a la aplicación de la restricción de altura precedentemente indicada, se establece una limitación de 25 m. de altura medidos desde el nivel del suelo natural.**





**PROPUESTA**  
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200**  
**COMUNA DE LA REINA**

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

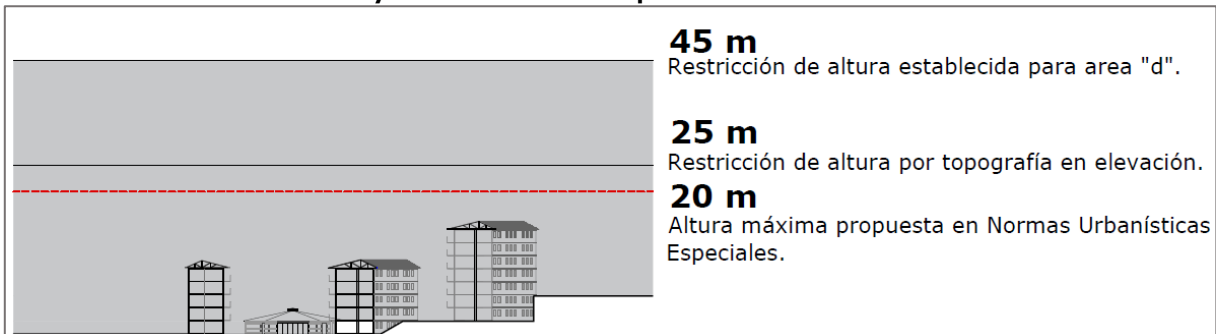
Marzo 2023

**Ilustración 2: Ubicación en Plano Restricción y Protección PRC La Reina**



Fuente: SEREMI MINVU RM. Plano PRCLR-03/2021 Restricción y Protección PRC La Reina

**Ilustración 3: Proyecto habitacional respecto de la restricciones de altura.**



Fuente: SEREMI MINVU 2023.

Es así que, la altura máxima proyectada para la edificación propuesta es menor a la restricción de altura uniforme de 45 metros correspondiente al área "d". A ello, además de estar en el área "d", se suma la condición topográfica de elevación del terreno que restringe la altura máxima a 25 metros medidos desde el nivel del suelo natural. Por lo tanto, el proyecto y la norma urbanística propuesta cumplen adecuadamente con inscribirse fuera de la restricción de altura que describe el Decreto Supremo N°14 de fecha 28.03.1992.



**PROPUESTA**  
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200**  
**COMUNA DE LA REINA**

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

Marzo 2023

Finalmente, y de acuerdo a lo analizado anteriormente, se identifica la Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales en la siguiente tabla:

| <b>NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES</b> |             |
|---------------------------------------|-------------|
| Usos de Suelo Permitidos              | Residencial |
| Densidad Bruta Máxima                 | 750 hab/ha  |
| Altura Máxima                         | 20 m        |
| Sistema de Agrupamiento               | Aislado     |
| Coeficiente de Constructibilidad      | 2.0         |
| Coeficiente de Ocupación de Suelo     | 0.4         |
| Antejardín                            | 5 m         |
| Distanciamiento                       | 5 m         |
| Rasante                               | 70°         |

Cabe mencionar, que si bien la altura de la cabida preliminar del proyecto habitacional corresponde a 17,36 mts. aproximados, las Normas Urbanísticas Especiales proponen una altura máxima de 20 mts, a fin de considerar una holgura que permita alguna modificación que requiera el proyecto. Igual fundamento aplica para la densidad bruta máxima, en donde el proyecto habitacional en su cabida preliminar considera 660 hab /ha y las Normas Urbanísticas Especiales propone 750 hab/ha.





**PROPUESTA**  
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200**  
**COMUNA DE LA REINA**

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

Marzo 2023

### 1.3 Esquema General del Proyecto Habitacional

El Proyecto Habitacional Las Perdices N°200, corresponde a un proyecto de condominio con densificación en altura tipo A. Está compuesto por 293 viviendas de 56 m<sup>2</sup> aprox. cada una en edificios de 5 y 7 pisos. Estos últimos, los edificios de 7 pisos, se ubican contiguos a Av. Las Perdices y desde el nivel de esta vía se visualizan de 5 pisos.

El Proyecto Habitacional está emplazado en varios niveles, en una superficie de 18.822,83 m<sup>2</sup>. Considera la incorporación de un equipamiento ubicado al interior del condominio.

Respecto a las áreas verdes, el Proyecto Habitacional considera generar 5 sectores, considerando plazas, áreas de juego, áreas deportivas, multicancha y áreas verdes como tales. Además, se considera una franja paralela a Av. Las Perdices.

**Tabla 2: Cabida Preliminar**

|  |                          |
|--|--------------------------|
| <b>Superficie terreno bruta</b>            | 23.848,47 m <sup>2</sup> |
| <b>Superficie terreno neta</b>             | 18.822,83 m <sup>2</sup> |
| <b>Densidad bruta</b>                      | 660 hab/ha               |
| <b>N° de departamentos</b>                 | 293                      |
| <b>N° de habitantes</b>                    | 1.172                    |
| <b>Superficie departamento</b>             | 56 m <sup>2</sup>        |
| <b>Estacionamientos vehiculares</b>        | 293                      |
| <b>Estacionamientos movilidad reducida</b> | 4                        |
| <b>Estacionamientos bicicletas</b>         | 147                      |

Fuente: SERVIU RM.2022.

En relación a los estacionamientos indicados en la cabida preliminar, cabe señalar que la dotación mínima obligatoria de estacionamientos dispuesta en el artículo 25-B de la Ordenanza del PRC de La Reina es la siguiente:

| <b>25-B ESTACIONAMIENTOS</b>  |                 |
|---|-----------------|
| Los estacionamientos se regirán por lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y de acuerdo a las normas y estándares establecidos por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago. |                 |
| Deberán cumplir, además, con las condiciones que a continuación se establecen:  |                 |
| 1. LAS VIVIENDAS deberán disponer de un número mínimo de estacionamientos conforme a la siguiente Tabla:  |                 |
| • Vivienda social   | 1 cada vivienda |
| • Vivienda de menos de 50 m <sup>2</sup> de superficie útil   | 1 cada vivienda |
| • Vivienda de 50 hasta 150 m <sup>2</sup> de superficie útil  | 2 cada vivienda |
| • Vivienda sobre 150 m <sup>2</sup> de superficie útil  | 3 cada vivienda |



**PROPUESTA**  
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200**  
**COMUNA DE LA REINA**

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

Marzo 2023

En este entendido, los estacionamientos para vehículos requeridos son 293 unidades, 4 estacionamientos para movilidad reducida según el artículo 2.4.2. de la OGUC y se disponen 147 estacionamientos para bicicletas según lo indicado en el artículo 27 de la Ordenanza del PRC de la Reina y el artículo 2.4.1 Bis de la OGUC. Para optimizar el aprovechamiento del suelo, se proyecta una planta de estacionamientos con capacidad para 48 vehículos bajo el patio central del condominio.

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 LAS PERDICES N°200**  
**COMUNA DE LA REINA**

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

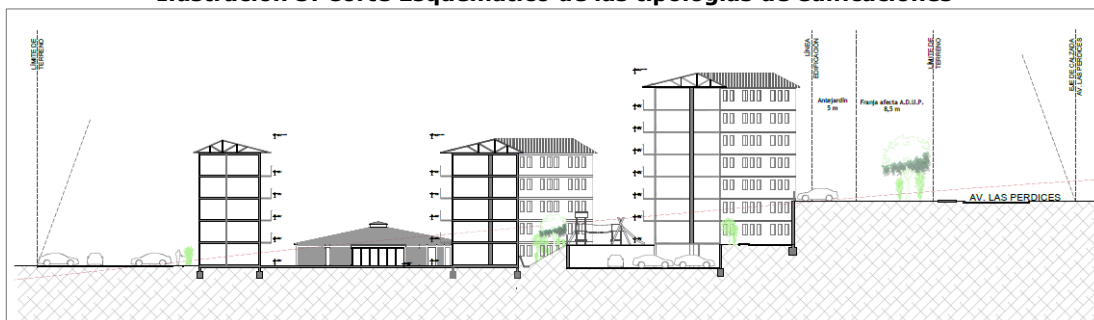
Marzo 2023

**Ilustración 4: Planta de Emplazamiento del proyecto**



Fuente: SERVIU RM.2022.

**Ilustración 5: Corte Esquemático de las tipologías de edificaciones**



Fuente: SERVIU RM.2022.



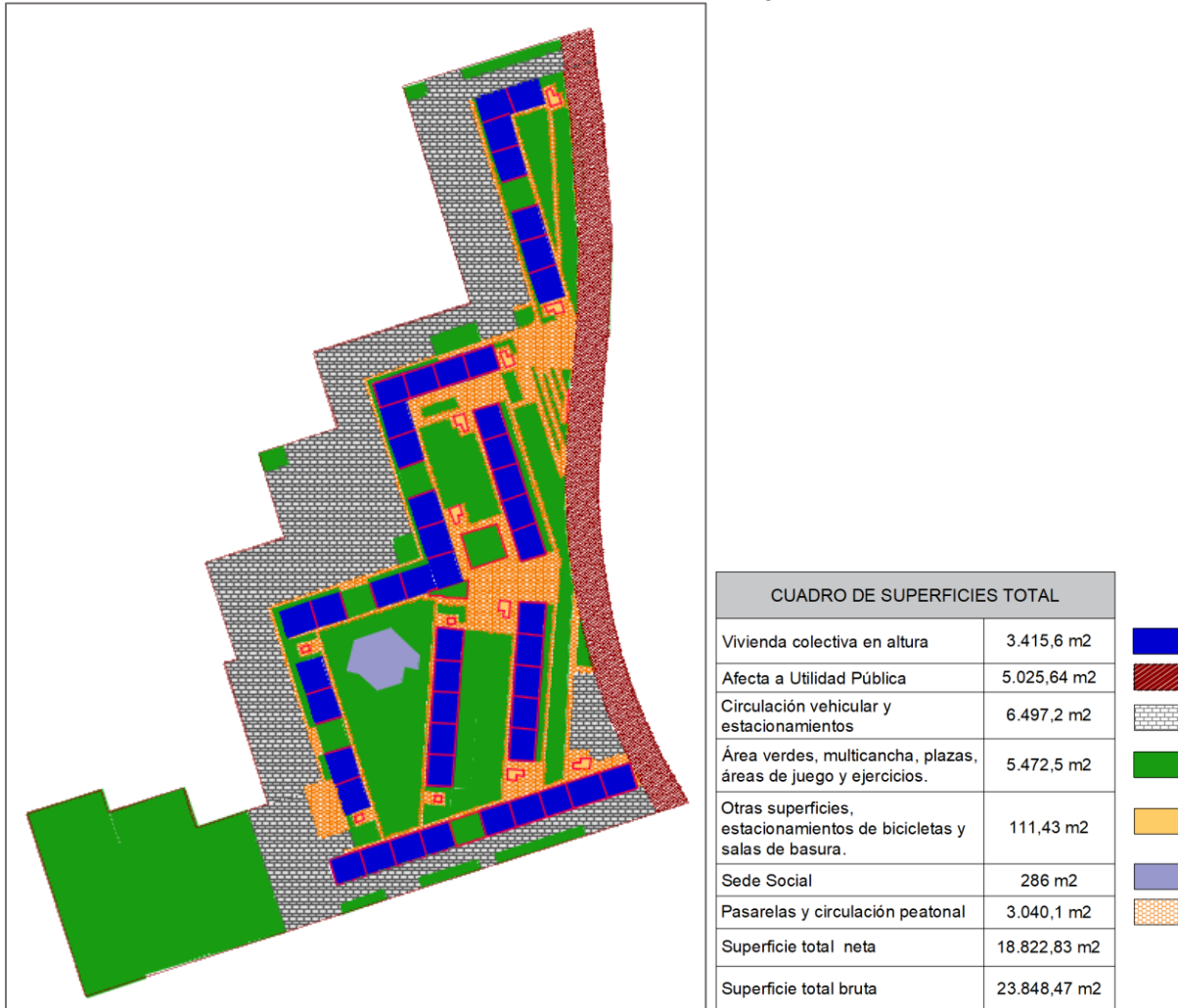
**PROPUESTA**  
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200**  
**COMUNA DE LA REINA**

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

Marzo 2023

**Ilustración 6: Plano de Distribución Esquemática**



Fuente: SEREMI MINVU RM.2023.

Para hacer el cálculo de la distribución de superficies según su uso y dado que el terreno naturalmente tiene una pendiente y que debido a ello se definió su aterrazamiento, es que se utilizaron las superficies de los distintos usos de cada nivel sin considerar las superficies que estuvieran debajo de otra superficie. De esta manera podemos visualizar en el nivel de superficie general las áreas que aporta cada uso a la superficie total del terreno. Cabe mencionar que las superficies no incorporadas son las de los niveles superiores de las edificaciones y la superficie de estacionamiento ubicada debajo del área central.



PROPUESTA

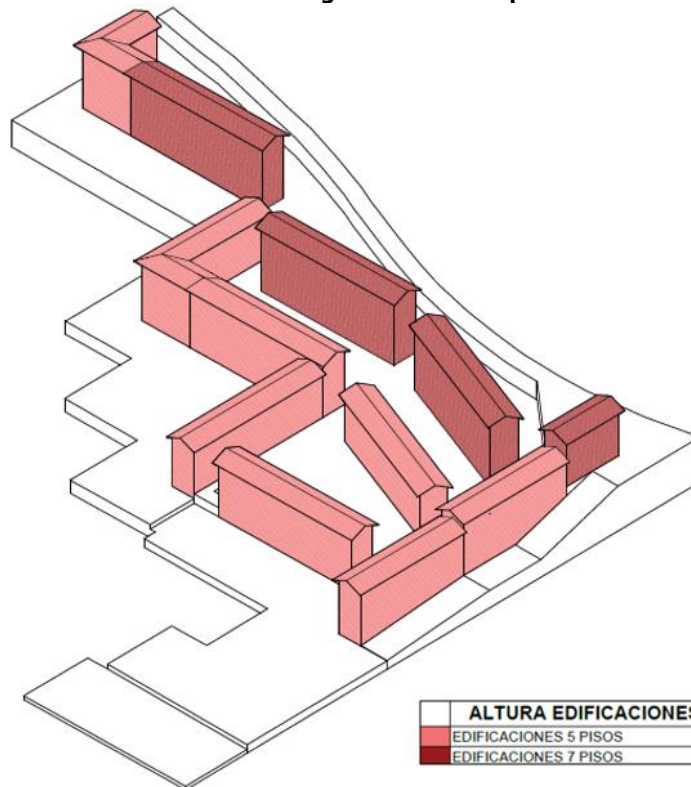
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200  
COMUNA DE LA REINA

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

Marzo 2023

Ilustración 7: Imagen volumetría potencial



Fuente: SERVIU RM.2022.

BORIS ARÁNGUIZ SANTANA

GEOGRAFO

JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA

SUBROGANTE

