



Propuesta Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Las Torres N°6108 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 LAS TORRES N°6108
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	5

ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1:	PLANO DEL PREDIO QUE COMPONE “AV. LAS TORRES N°6108”	3
ILUSTRACIÓN 2:	PLANO DE DISTRIBUCIÓN ESQUEMÁTICA.	8
ILUSTRACIÓN 3:	PERFIL DE LA VÍA AV. LAS TORRES.	9
ILUSTRACIÓN 4:	PERFIL DE LA VÍA EL CHUNCHO.	9
ILUSTRACIÓN 5:	ELEVACIÓN ESQUEMÁTICA DE LA TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN.	10
ILUSTRACIÓN 6:	VOLUMETRÍA ESQUEMÁTICA DEL PROYECTO.	10
ILUSTRACIÓN 7:	IMÁGENES VOLUMETRÍA POTENCIAL.	11

TABLAS

TABLA 1:	COMPARACIÓN DE NORMAS VIGENTES Y REQUERIDAS.	4
TABLA 2:	PROPUESTA.....	5
TABLA 3:	CABIDA PRELIMINAR	6
TABLA 4:	SUPERFICIES	6
TABLA 5:	ESTACIONAMIENTOS	7



PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AVENIDA LAS TORRES N°6108 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

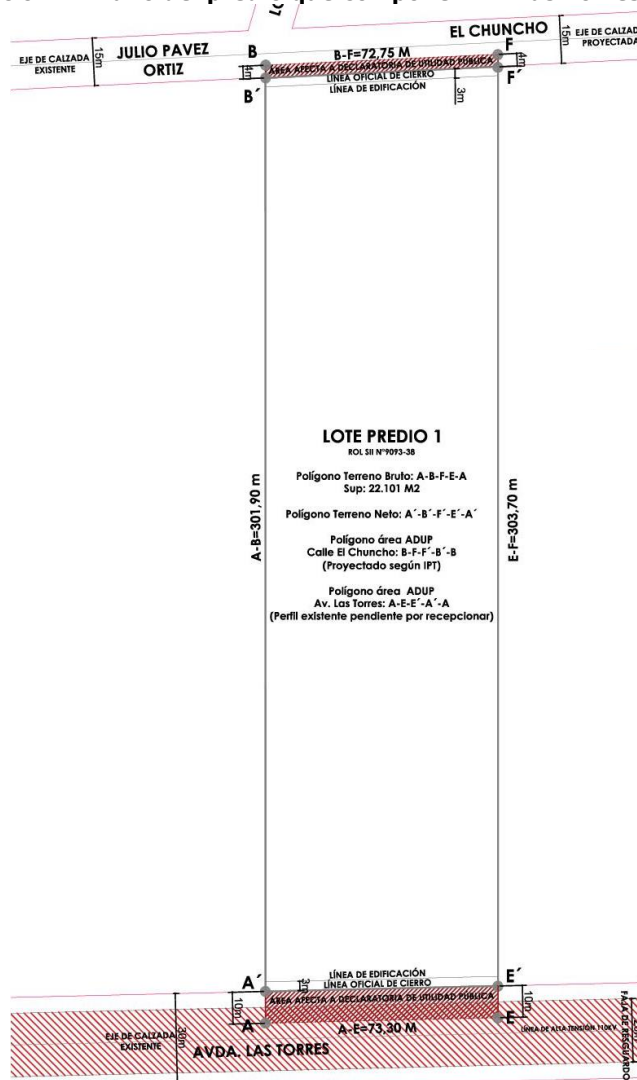
Octubre 2023

1. PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA

1.1 Identificación del Terreno

El área que abarca la propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Las Torres N°6108, comuna de Peñalolén (en adelante Las Torres), comprende una superficie de 22.101 m², según plano archivado con el N°27.695 de fecha 20.09.1985 en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago (CBRS), emplazada al interior del área urbana, en la zona sur poniente de la comuna de Peñalolén, ubicado en Avenida Las Torres N°6108, Lote 1, Rol SII N° 9093-38.

Ilustración 1: Plano del predio que compone "Av. Las Torres N°6108".



Fuente: Elaboración propia a partir de plano archivado bajo el N°27.695 del 20.09.1985 en el CBRS.

Seremi Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
- www.seremirm.minvu.gob.cl

Oficina de Partes – Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 874, piso 9°, Santiago.
Teléfono 229 014 700 Casilla (ingreso digital) ofparteseremirm@minvu.cl

PROPUESTA

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AVENIDA LAS TORRES N°6108
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

1.2 Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales

Analizados los antecedentes, y debido a lo expuesto en los documentos que conforman el expediente, 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 290 familias en el terreno ubicado en Avenida Las Torres N°6108, 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	Normas Cabida Preliminar
Usos Permitidos	Equipamiento Recreacional y Deportivo	Residencial Destino Vivienda
Densidad bruta máxima	-	508,6
Altura máxima	-	12.9 m
Sistema de agrupamiento	Aislado Pareado Continuo	Aislado
Coef. Constructibilidad	-	1,5
Coef. Ocupación de Suelo	20% de la sup. total del predio.	0,5
Antejardín	-	3 m
Distanciamiento	Según OGUC	Según OGUC
Rasantes	Según OGUC	Según OGUC

Fuente: SEREMI MINVU RM.2023.

Del análisis comparativo de la normativa vigente con la norma de la cabida preliminar del proyecto de arquitectura, resulta factible proponer Normas Urbanísticas Especiales, considerando que éstas resultan insuficientes para llevar a cabo un proyecto habitacional de estas características.

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



PROPUESTA

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AVENIDA LAS TORRES N°6108
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

Tabla 2: Propuesta

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	
Subdivisión Predial Mínima	700 m ²
Usos de Suelo Permitidos	Residencial Destino: Vivienda
Densidad Bruta Máxima	530 hab/ha
Altura Máxima	15 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Coeficiente de Constructibilidad	1.5
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0.5
Antejardín	3 m
Rasante	Según OGUC
Distanciamiento Mínimo	Según OGUC
Estacionamiento	Según PRMS* ¹

Fuente: SERVIU RM.2023.

Cabe mencionar, que, si bien la altura de la cabida preliminar del proyecto habitacional corresponde a 12,9 m aproximados, las Normas Urbanísticas Especiales proponen una altura máxima de 15 m, 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 508,6 hab/ha igual a 290 viviendas, y las Normas Urbanísticas Especiales propone 530 hab/ha, igual a 293 viviendas. Este margen permite que frente a la eventualidad que se debiese aumentar la cantidad de viviendas, las normas lo permitirían.

1.3 Esquema General del Proyecto Habitacional

El predio se ubica en Avenida Las Torres N°6108, comuna de Peñalolén, donde el proyecto habitacional a desarrollar considera una cabida de 290 familias de la comuna. Será un condominio tipo A, organizado en 2 sub administraciones. Se compone en un total de 8 edificios de 5 pisos, dispuestos a lo largo del terreno para así aprovechar las fachadas oriente y poniente. En el primer piso de 5 edificios, se proyectarán 10 departamentos de movilidad reducida para familias del conjunto.

Tendrá 2 sedes sociales para las actividades propias del conjunto, áreas verdes en el entorno de las torres y circulaciones peatonales que comunican los edificios con el exterior. Posee una calle interior, en la cual se concentran los estacionamientos vehiculares, permitiendo separar los recorridos y usos del espacio, posibilitando la seguridad de los peatones.

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

¹ Zona D del artículo 7.1.2 de la Ordenanza del PRMS. Sin perjuicio del cumplimiento de las normas aplicables de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria vigente.



PROPUESTA

**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AVENIDA LAS TORRES N°6108
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: Cabida Preliminar

Superficie terreno bruta	22.101 m²
Superficie terreno neta	21.162,50 m²
Densidad bruta	508,6 hab/ha
N° de departamentos	290
N° de habitantes	1.160 hab
Superficie departamento	56 m²
Estacionamientos	231

Fuente: SERVIU RM.2023.

Tabla 4: Superficies

DISTRIBUCIÓN	SUPERFICIES
Vivienda colectiva en altura	3.883,58 m²
Afecta a Utilidad Pública	938,5 m²
Circulación Vehicular y Estacionamientos	5.867,87m²
Área Verdes Bien Común	11.227,63 m²
Equipamiento Bien Común	183,42 m²
Superficie terreno neta	21.162,50 m²

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					F ²⁰⁷
	A	B	C	D	E	
VIVIENDA (5)						
Social	1/10 viv	No se exige	No se exige	No se exige	No se exige	(2)
Colectiva o en Copropiedad ²⁰⁸						
de 0 a 50 m²	1/2viv	1/2,5 viv	1/5 viv	1/7 viv	No se exige	(2)
de 50 a 100 m²	1/ viv	1/2,5 viv	1/5 viv	1/7 viv	No se exige	(2)
de 100 a 150 m²	1,5/ viv	1/ viv	1/ viv	1/ viv	No se exige	(2)
más de 150 m²	2/ viv	2/ viv	2/ viv			(2)

En este entendido y en virtud de la necesidad real de disponer más estacionamientos de lo exigidos normativamente, es que se proyectan 219 estacionamientos vehiculares comunes, 6 estacionamientos de visitas, 6 estacionamientos para movilidad reducida según el artículo 2.4.2. de la OGUC y se disponen 116 estacionamientos para bicicletas según lo indicado en el artículo 2.4.1 Bis. Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de las normas aplicables de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria vigente.



PROPUESTA

**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AVENIDA LAS TORRES N°6108
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 5: Estacionamientos

Estacionamientos comunes	219
Estacionamientos movilidad reducida	6
Estacionamientos visitas	6
Total estacionamientos automóviles	231
Estacionamientos bicicletas	116

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

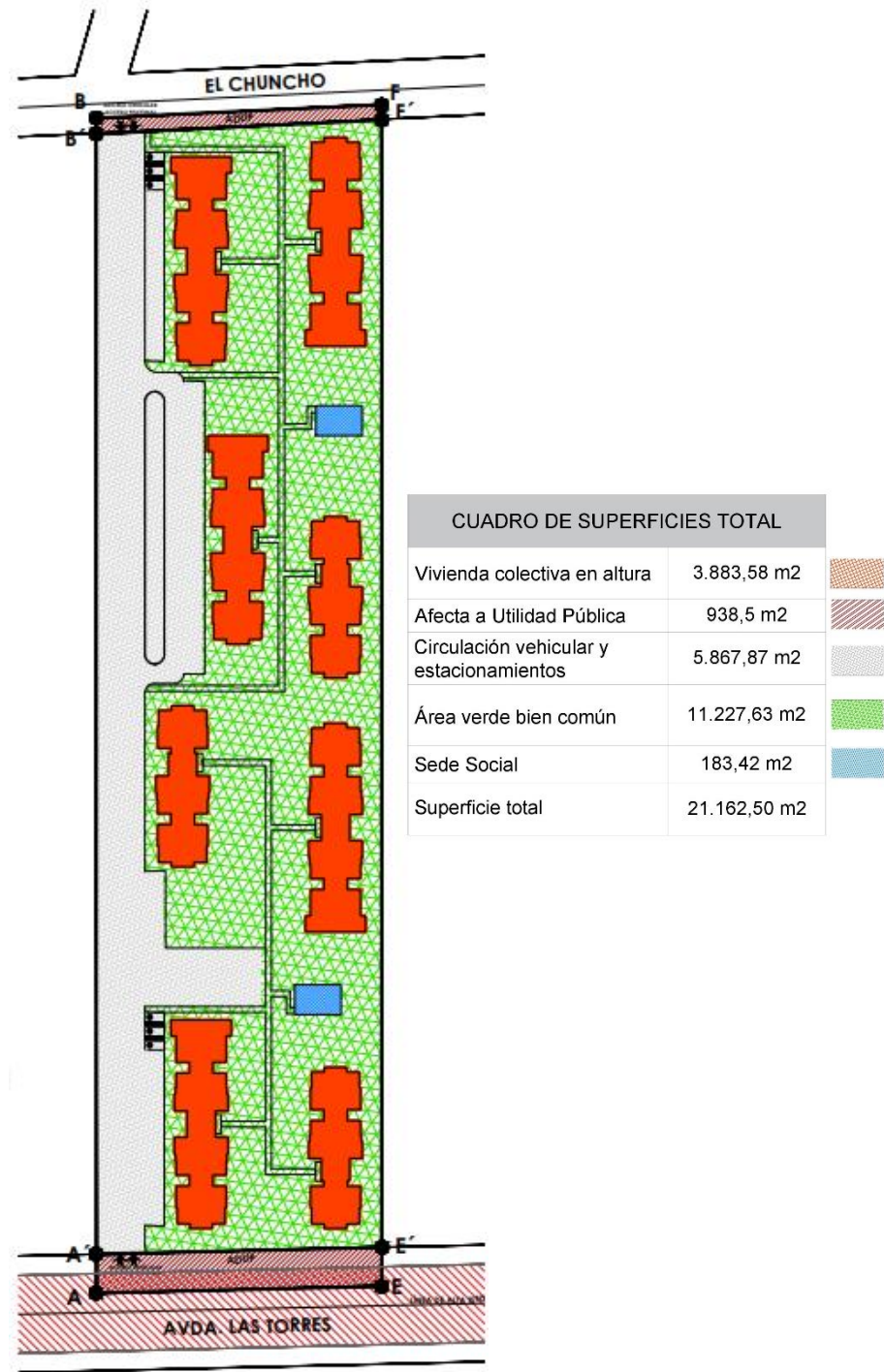
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AVENIDA LAS TORRES N°6108
COMUNA DE PEÑALOLEN

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 2: Plano de Distribución Esquemática.



Fuente: SERVIU RM. 2023.

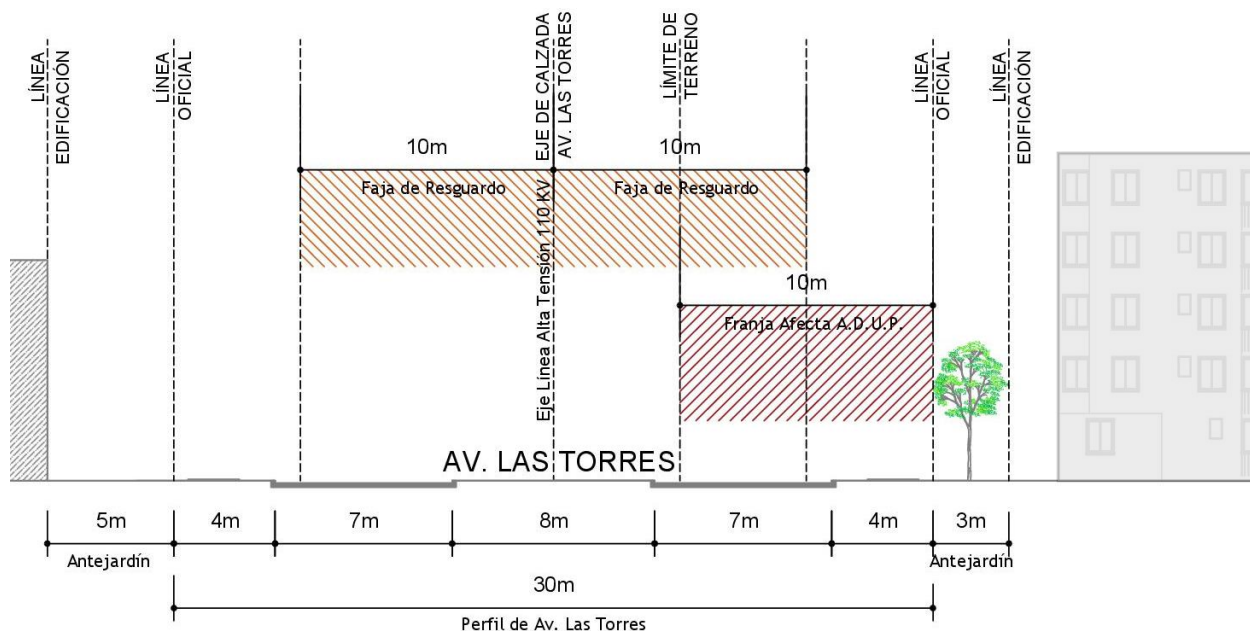
PROPUESTA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AVENIDA LAS TORRES N°6108
COMUNA DE PEÑALOLEN

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

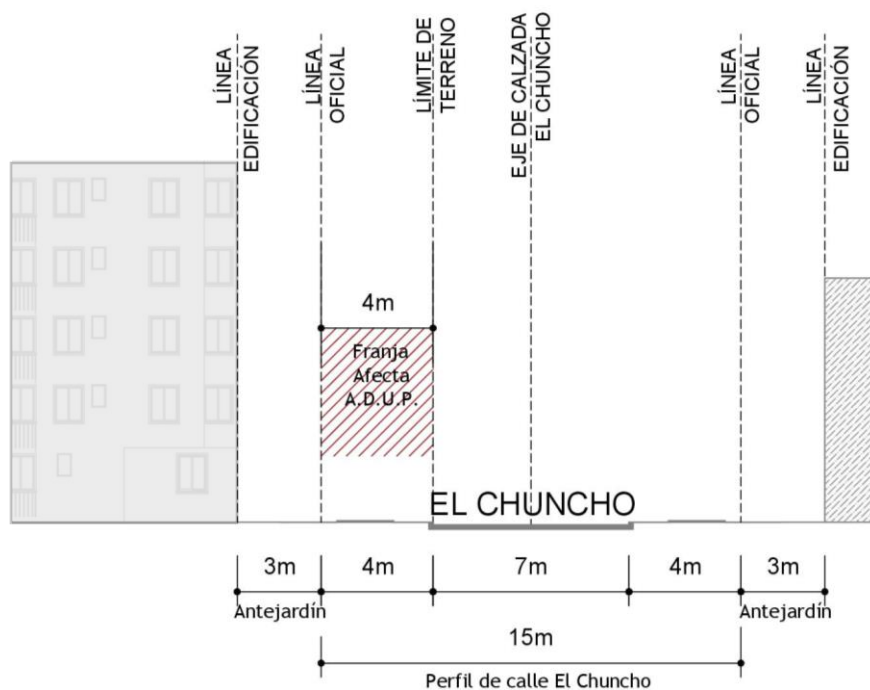
Octubre 2023

Ilustración 3: Perfil de la vía Av. Las Torres.



Fuente: SERVIU RM. 2023.

Ilustración 4: Perfil de la vía El Chuncho.



Fuente: SERVIU RM. 2023.

Seremi Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
- www.seremirm.minvu.gob.cl

Oficina de Partes – Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 874, piso 9°, Santiago.
Teléfono 229 014 700 Casilla (ingreso digital) ofparteseremirm@minvu.cl

PROPUESTA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AVENIDA LAS TORRES N°6108
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

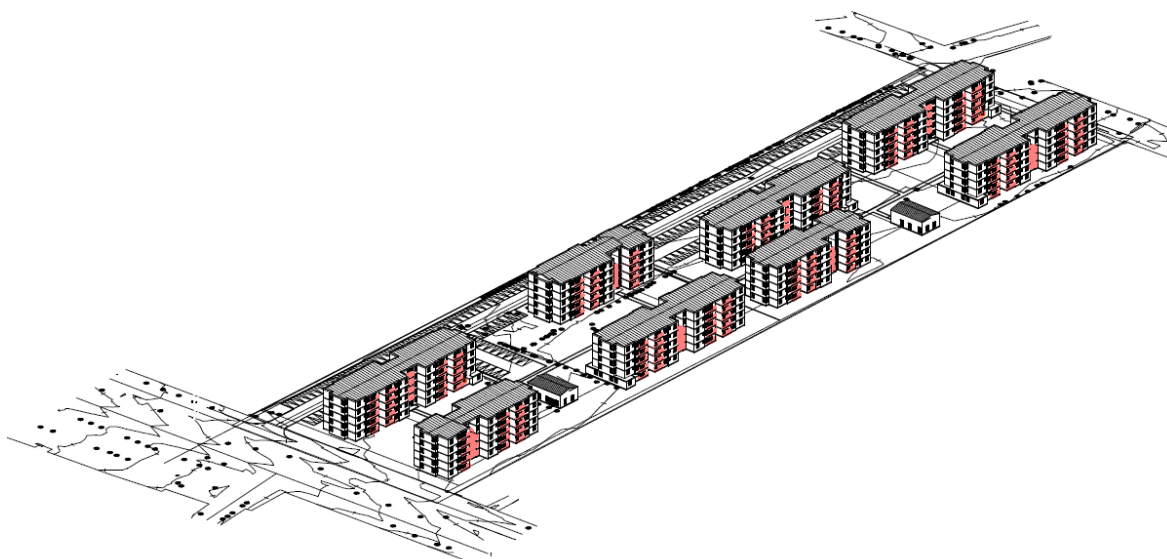
Octubre 2023

Ilustración 5: Elevación esquemática de la tipología de edificación.



Fuente: SERVIU RM. 2023.

Ilustración 6: Volumetría esquemática del proyecto.



Fuente: SERVIU RM. 2023.



PROPUESTA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AVENIDA LAS TORRES N°6108
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 7: Imágenes volumetría potencial.



Fuente: SERVIU RM. 2023.

