



TRABAJANDO
PARA USTED

PROPUESTA

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500 ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36, COMUNA DE CERRO NAVIA

Ley N°21.450 SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA, GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL, ARTÍCULO CUARTO, CAPÍTULO I, PÁRRAFO 2°.

ÍNDICE

1. PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA.....	3
1.1 IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO	3
1.2 PROPUESTA DE NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES.....	6
1.3 ESQUEMA GENERAL DEL PROYECTO HABITACIONAL	9

ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1. PLANO DEL LOTE 10-3 ARCHIVADO EN CBR.	4
ILUSTRACIÓN 2. PLANO DEL LOTE 11 ARCHIVADO EN CBR.	5
ILUSTRACIÓN 3: PLANO SITUACIÓN ACTUAL.	11
ILUSTRACIÓN 4: PLANO ESQUEMA GENERAL.	12
ILUSTRACIÓN 5: CORTES DEL ESQUEMA GENERAL.	13
ILUSTRACIÓN 6: VOLUMETRÍA POTENCIAL.	14

TABLAS

TABLA 1: ANTECEDENTES DEL TERRENO.	3
TABLA 2: COMPARACIÓN DE NORMATIVA VIGENTE Y REQUERIDA.....	6
TABLA 3: PROPUESTA NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES.....	7
TABLA 4: CUADRO CABIDA PRELIMINAR DEL TERRENO.....	13

1. PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA

1.1 Identificación del Terreno

La propuesta de “**Habilitación Normativa de Terrenos Santa Elvira, comuna de Cerro Navia**” se emplaza al interior del área urbana de la comuna de Cerro Navia, y considera la habilitación normativa de **dos predios contiguos**, identificados como: **Lote 10-3** ubicado en Calle Ventisqueros N°1500, Rol SII 2898-12 y **Lote 11** localizado en Calle Rodoviario S/N°, Rol SII 2898-36, ambos de la comuna de Cerro Navia.

Los predios, en conjunto, suman una superficie total de 14,5 Hás aproximadamente.

Actualmente, **ambos predios son propiedad de SERVIU Metropolitano**, según consta en los registros de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Tabla 1: Antecedentes del terreno.

Predio	Dirección	Rol de Avalúo	Superficie	Deslindes
Lote 10-3	Calle Ventisqueros N°1500	2898-12	3,307 Hás (Superficie según Plano de Subdivisión archivado en CBR bajo el número 52514-1 del 25.08.2019).	NORTE , en tramo E9 - E4 en 206 metros aproximadamente con lote 10-2; ORIENTE , en tramo E4 - C2 en 34,6 metros y en tramo C2 - E5 en 75,4 metros con franja expropiada; SUR , en tramo irregular E5- E8 en 269 metros con Río Viejo Norte; PONIENTE , en tramo E8 - E9, en 140,6 metros con lote 11.- (Inscripción en CBR de Santiago Fojas 62.546 número 91.160 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2022).
Lote 11	Calle Rodoviario S/N°	2898-36	11,193 Hás (Superficie según Plano de Subdivisión de la Hijuela Primera “El Peral” N°15.500-C de fecha 19.01.1984).	NORTE , 249 metros con Lotes números 9 y 12; SUR , 253 metros con Lote número 15; ORIENTE , con Lote número 10 - 455,50 metros aproximadamente; PONIENTE , con Lote número 13 - 461,50 metros aproximadamente. (Inscripción fojas 99.415 número 145.399 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2022).

Fuente. Lote 10-3: Copia con vigencia del 17.10.2024 y Lote 11: Copia con vigencia del 03.01.2025.

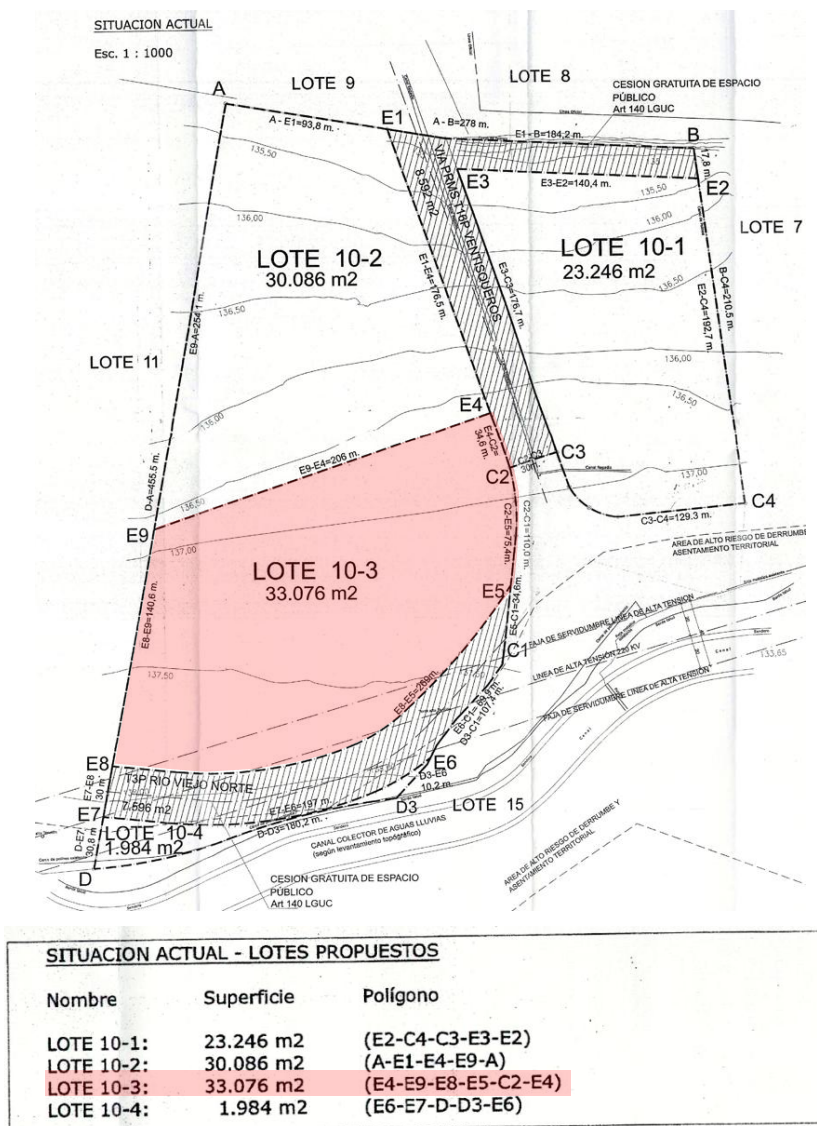
La superficie informada en cuadro precedente corresponde a la registrada en los planos archivados en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago (Lote 10-3 según Plano de Subdivisión archivado en CBR bajo el número 52514-1 del 25.08.2019 y Lote 11 según Plano de Subdivisión de la Hijuela Primera “El Peral” N°15.500-C de fecha 19.01.1984).

PROPUESTA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36
COMUNA DE CERRO NAVIA

Ley N°21.450 Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Artículo Cuarto, Capítulo I, Párrafo 2°

Mayo 2026

Ilustración 1. Plano del Lote 10-3 archivado en CBR.



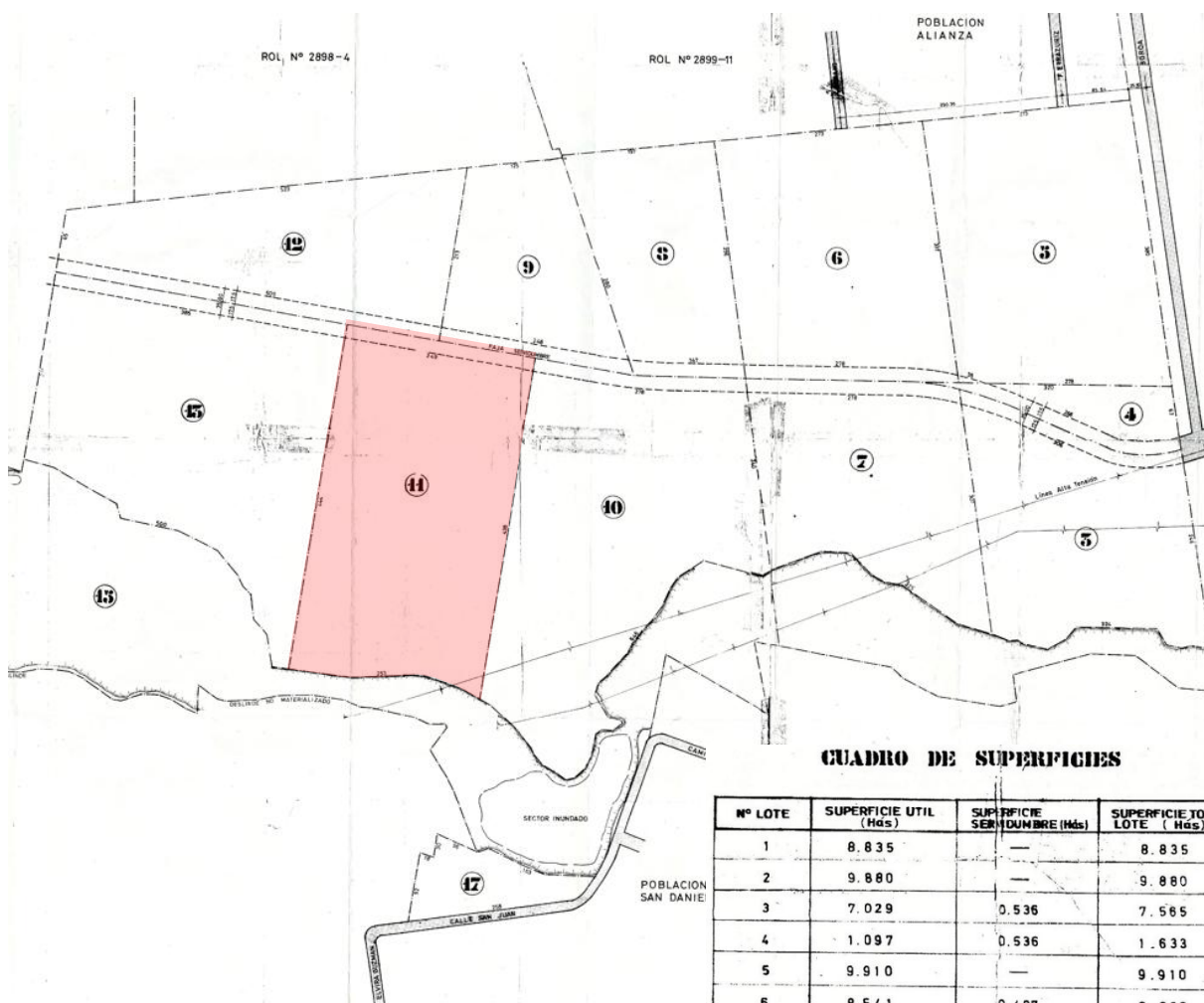
Fuente: Plano 52514-1 del 25.08.2019, archivado en el CBR de Santiago.

PROPUESTA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36
COMUNA DE CERRO NAVIA

Ley N°21.450 Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Artículo Cuarto, Capítulo I, Párrafo 2°

Mayo 2026

Ilustración 2. Plano del Lote 11 archivado en CBR.



CUADRO DE SUPERFICIES

N° LOTE	SUPERFICIE UTIL (Hás)	SUPERFICIE SEMIUMBRÉ (Hás)	SUPERFICIE TOTAL LOTE (Hás)
1	8.835	—	8.835
2	9.880	—	9.880
3	7.029	0.536	7.565
4	1.097	0.536	1.633
5	9.910	—	9.910
6	8.541	0.487	9.028
7	6.847	0.487	7.334
8	5.125	0.257	5.382
9	4.341	0.434	4.775
10	11.983	0.487	12.470
11	10.757	0.436	11.193
12	7.020	0.884	7.904
13	11.700	0.674	12.374
14	8.760	—	8.760
15	31.226	—	31.226
16	12.200	—	12.200
17	1.531	—	1.531
TOTALES	156.782 Hás.	5.218 Hás.	162.000 Hás.

Fuente: Plano N°15.500-C de fecha 19.01.1984, archivado en el CBR de Santiago.

1.2 Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales

El diagnóstico de las normas urbanísticas vigentes aplicables al terreno, conforme al Plan Regulador Comunal de Cerro Navia, constata la necesidad de establecer Normas Urbanísticas Especiales, las cuales permitirán la construcción de un proyecto habitacional que beneficiará a 1.196 familias de la comuna, mediante el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV).

El análisis comparativo de la normativa vigente y la cabida preliminar del proyecto habitacional requerido es el siguiente:

Tabla 2: Comparación de Normativa vigente y requerida.

Norma Urbanística	Norma Vigente PRC Cerro Navia			Norma Requerida Cabida Preliminar
	ZM		EE	
Uso de Suelo Permitido	Residencial (Destino Hospedaje) Equipamiento	Equipamiento Actividades Productivas Infraestructura	Equipamiento Área Verde Espacio Público	Residencial (Destino Vivienda)
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	1.000 m ²	1.000 m ²	800 m ²	100,5 m ²
Densidad Bruta Máxima	-	-	-	315,13 Hab/ha
Altura Máxima	30	10,5	18 m	30 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado	Aislado	Aislado, Pareado	Aislado, Pareado
Coeficiente de Constructibilidad	8	1,6	4	0,69
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,8	0,8	0,5	0,15
Antejardín	5 m	5 m	5 m	2,5 m
Distanciamiento	5 m	5 m	OGUC	OGUC
Rasante	70°	70°	OGUC o 60° en deslindes a predios de la Zona H1	OGUC
Adosamiento	No se permite	-	-	OGUC
Estacionamientos	Según clase, destino o actividad	Según clase, destino o actividad	Según clase, destino o actividad	Vivienda Unifamiliar: Vehiculares: 282 un Bicicletas: No aplica.
				Vivienda en Copropiedad: Vehiculares: 914 un Visitas: 141 un Bicicletas: 914 un

Fuente: PRC Cerro Navia, 2019 y Propuesta SERVIU R.M., 2026.

Por lo anteriormente expuesto, resulta factible proponer Normas Urbanísticas Especiales considerando que las normas vigentes de las zonas "ZM Mixta Industria, Equipamiento,

Hospedaje” y “EE Equipamiento Exclusivo” del PRC de Cerro Navia, son insuficientes para llevar a cabo un proyecto habitacional de las características requeridas.

En consecuencia, se proponen las siguientes Normas Urbanísticas Especiales:

Tabla 3: Propuesta Normas Urbanísticas Especiales.

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	
Uso de Suelo Permitido	Residencial Destino: Vivienda
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	90 m ²
Densidad Bruta Máxima	400 Hab/Há
Altura Máxima	30 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado - Pareado
Coeficiente de Constructibilidad	1,00
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,30
Antejardín	No se exige
Distanciamiento	Según OGUC
Rasante	Según OGUC
Estacionamientos	Vivienda Unifamiliar: Vehiculares: 1 por cada vivienda Bicicletas: No se exige
	Vivienda en Copropiedad: Vehiculares: 1 por cada vivienda, según Ley de Copropiedad Inmobiliaria + 15% para visitas, según PRMS. Bicicletas: 1 por cada 1 estacionamiento vehicular.

Fuente: SERVIU R.M. 2026.

Se hace presente que resultará aplicable el PRC vigente de Cerro Navia, en relación a aquellas normas que no hubiesen sido explicitadas en el mencionado cuadro normativo.

Para la determinación del uso de suelo y normas urbanísticas especiales propuestas se consideraron los siguientes aspectos:

- **Uso de suelo:** se propone el **residencial, destino vivienda**, de acuerdo a lo establecido por el inciso segundo del artículo 6° de la Ley N°21.450.
- **Superficie de subdivisión predial mínima:** se propone **90 m²**, considerando la menor superficie obtenida del proceso de división del suelo que origina los predios de vivienda en extensión.
- **Densidad bruta máxima:** el proyecto requiere una cabida preliminar de 315,13 Hab/há, sin embargo, se propone una cabida de **400 Hab/há**.

- **Coefficiente de constructibilidad:** se propone un factor de 1,0, mientras que el resultado de la cabida preliminar es de 0,69.
- **Coefficiente de ocupación de suelo:** se fija en 0,3; a diferencia del factor 0,15 obtenido de la cabida preliminar requerida.
- **Altura máxima:** se propone una altura máxima de **30 m**.
- **Sistema de agrupamiento:** se consideran los sistemas **aislado** y **pareado**, producto de las tipologías de viviendas.
- **Distanciamiento:** de acuerdo a las disposiciones contenidas en la **OGUC**. Asimismo, en la elaboración del proyecto, se deberán considerar las distancias mínimas libres horizontales estipuladas en el artículo 4.1.13 de la OGUC, al tratarse de las edificaciones dispuestas en copropiedad.
- **Rasante:** de acuerdo a las disposiciones contenidas en la **OGUC**.
- **Antejardín:** esta norma urbanística no será exigida, quedando supeditada al diseño del arquitecto autor del proyecto.
- **Estacionamientos:** la norma urbanística propuesta distingue entre unidades requeridas para la vivienda en copropiedad y la vivienda unifamiliar. Para vivienda en copropiedad, según artículo 60° de la Ley N°21.442 de Copropiedad Inmobiliaria vigente se establece que *"los condominios de interés público deberán contemplar, al menos, un estacionamiento para automóvil por cada unidad destinada a vivienda, resguardando que también exista un espacio para estacionar bicicletas"*, por lo tanto, se propone **1 estacionamiento vehicular por cada unidad de vivienda**. Respecto a estacionamientos de visitas, dado que la Ley de Copropiedad no fija un parámetro, éstos se definen según el artículo 7.1.2.9 del PRMS, que indica que *"en los edificios colectivos de habitación se exigirá un 15% adicional de estacionamientos para uso de visitas los que podrán emplazarse ocupando hasta un máximo del 30% de la superficie del respectivo antejardín."*, en consecuencia, se propone un **15% adicional de estacionamientos de visitas**. Los estacionamientos de bicicletas se exigen en la vivienda en copropiedad, de acuerdo a **1 estacionamiento de bicicleta por cada estacionamiento vehicular destinado a propietarios**.

1.3 Esquema General del Proyecto Habitacional

El Proyecto Habitacional dará solución habitacional a 1.196 familias de la comuna de Cerro Navia.

La estrategia de desarrollo del proyecto implica, inicialmente, la fusión de ambos predios para conformar un solo paño.

En el predio resultante se proyectará un loteo construcción simultánea.

Mediante el proceso de división del suelo, se generarán lotes destinados a viviendas (colectivas en copropiedad y viviendas unifamiliares en extensión), equipamientos, áreas verdes y vialidad.

El detalle es el siguiente:

- **Viviendas Colectivas:** acogidas a la **Ley de Copropiedad Inmobiliaria**. Consisten en **7 lotes** destinados a **Condominios Tipo A**. En total suman **914 unidades habitacionales** distribuidas en **edificios de departamentos**, de entre **7 y 8 pisos de altura**.

Cada Condominio se compone de:

- 1 block destinado a viviendas.
 - 1 sala multiuso por cada copropiedad.
 - Estacionamientos vehiculares para cada propiedad, para visitas y unidades destinadas a bicicletas, todos ellos distribuidos en superficie y pisos subterráneos.
 - Superficies destinadas a áreas verdes, circulaciones peatonales y vehiculares al interior de cada condominio.
 - 1 local comercial por cada block de departamentos.
- **Viviendas Unifamiliares:** corresponden a **viviendas en extensión**. Suman un total de **282 unidades habitacionales** distribuidas en **viviendas pareadas y aisladas** de hasta **2 pisos de altura**.

Las viviendas se distribuyen en 10 Manzanas agrupados en torno a equipamientos (sedes sociales), áreas verdes y vialidad derivadas de las cesiones del loteo.

- **Equipamientos:** se originan 4 lotes resultantes por cesión de equipamiento.
- **Áreas Verdes:** se originan 6 lotes destinados a áreas verdes.
- **Circulaciones:** para el funcionamiento del proyecto.

Medidas de resguardo:

En cuando a la relación con el entorno, por insertarse el proyecto habitacional en un sector de uso industrial, se ha considerado definir para los deslindes que enfrentan lotes vecinos (Lote ENEA y Lote METBUS), como medida de resguardo por las actividades del entorno, la instalación de **paneles acústicos o similar**, con el objetivo de generar aislamiento acústico hacia los lotes habitacionales colindantes.

Áreas afectas a declaratoria de utilidad pública:

El proyecto se encuentra afecto a declaratorias de utilidad pública fijadas por el PRC de Cerro Navia, consistentes en **áreas verdes** emplazadas en Ventisqueros (**DAV-5**) y Rodoviario (**DAV-2**) y **vialidades** que corresponden a las vías Ventisqueros (**T16P**), Rodoviario (**C12**), y Río Viejo Norte / Mapocho (**T3P**) las cuales serán ejecutadas como parte de las obras de urbanización del proyecto.

Otras vialidades a materializar:

Existen tramos de vías proyectadas por el PRC de Cerro Navia necesarias para darle continuidad al sistema vial, por ello, el proyecto las materializará bajo la figura de:

- **Expropiaciones ya efectuadas** (del tramo de Ventisqueros). Según Res. Ex. N°7713 y N°7711 del 28.12.2012, expropiación de parte del Lote 10 y Lote 15, respectivamente.
- **Expropiaciones previstas por SERVIU en el marco de esta iniciativa** (de tramos de la vía Río Viejo Norte / Mapocho).
- **Cesiones gratuitas de espacio público, art. 140 LGUC** (de tramos de Ventisqueros y Río Viejo Norte /Mapocho), estas últimas producto de la subdivisión afecta del Lote 10. Según Res. N°10 del 13.08.2019, División Predial con Afectación a Utilidad Pública.

Sin perjuicio de la descripción del proyecto habitacional anteriormente expuesta, es preciso indicar 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.

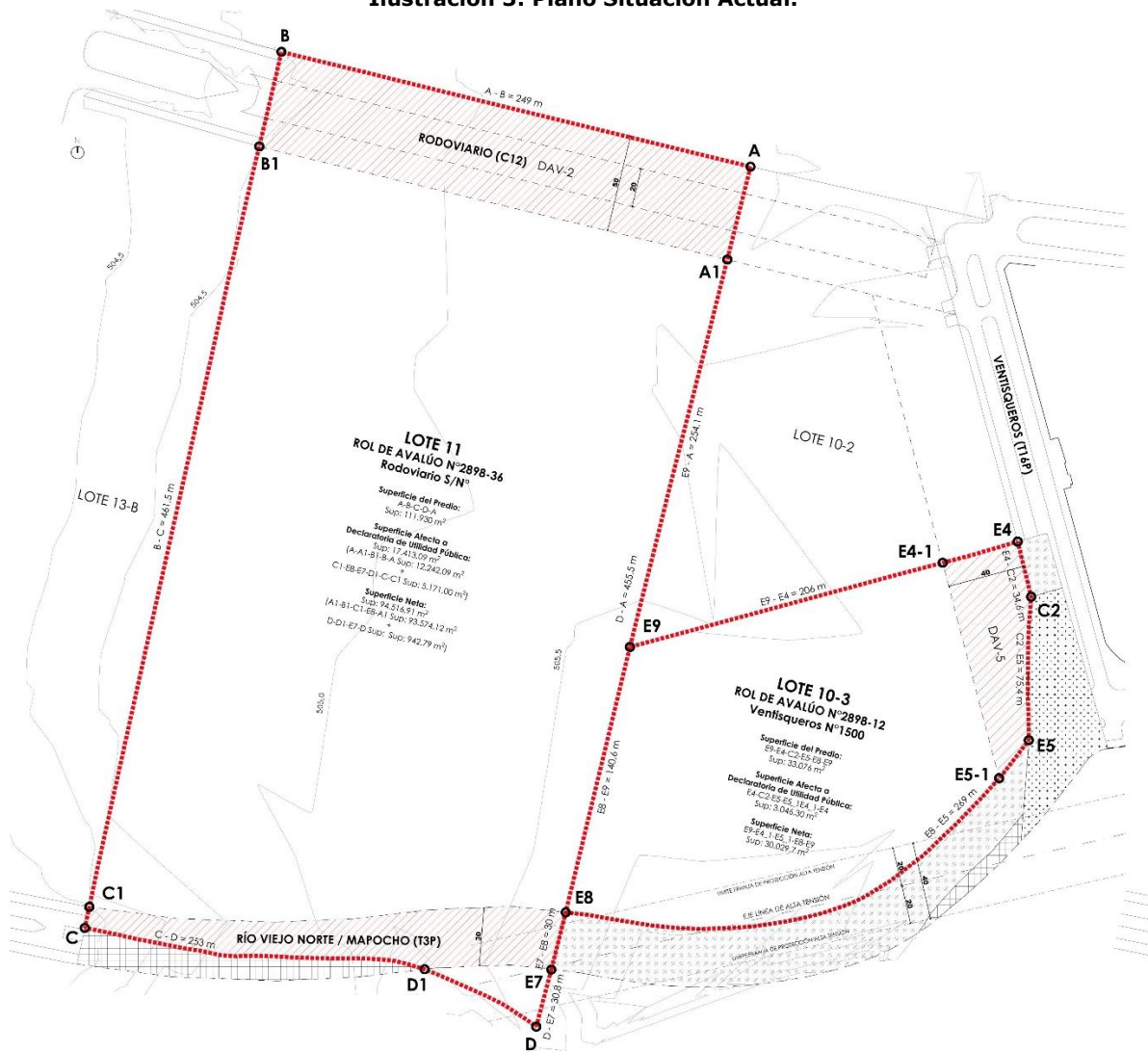
PROPUESTA

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36
COMUNA DE CERRO NAVIA

Ley N°21.450 Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Artículo Cuarto, Capítulo I, Párrafo 2°

Mayo 2026

Ilustración 3: Plano Situación Actual.



SITUACIÓN ACTUAL

Esc. 1:1.000



TERRENO HNT : 145.006,00 m²



SUPERFICIE AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA POR VIALIDAD Y ÁREA VERDE: 20.449,84 m²



CESIÓN GRATUITA DE ESPACIO PÚBLICO, ART. 140 LGUC: 8.115 m²
Res. N°10 del 13.08.2019, División Predial con Afectación a Utilidad Pública.
Apertura Río Viejo Norte / Mapocho: 7.596 m² + Apertura Ventisqueros: 519 m²



SUPERFICIE EXPROPIADA POR SERVIU: 3.011,22 m²
Res. Ex. N°7713 del 28.12.2012, Expropiación de parte del Lote 10.
Res. Ex. N°7711 del 28.12.2012, Expropiación de parte del Lote 15.



SUPERFICIE A EXPROPIAR POR SERVIU: 2.610,61 m²

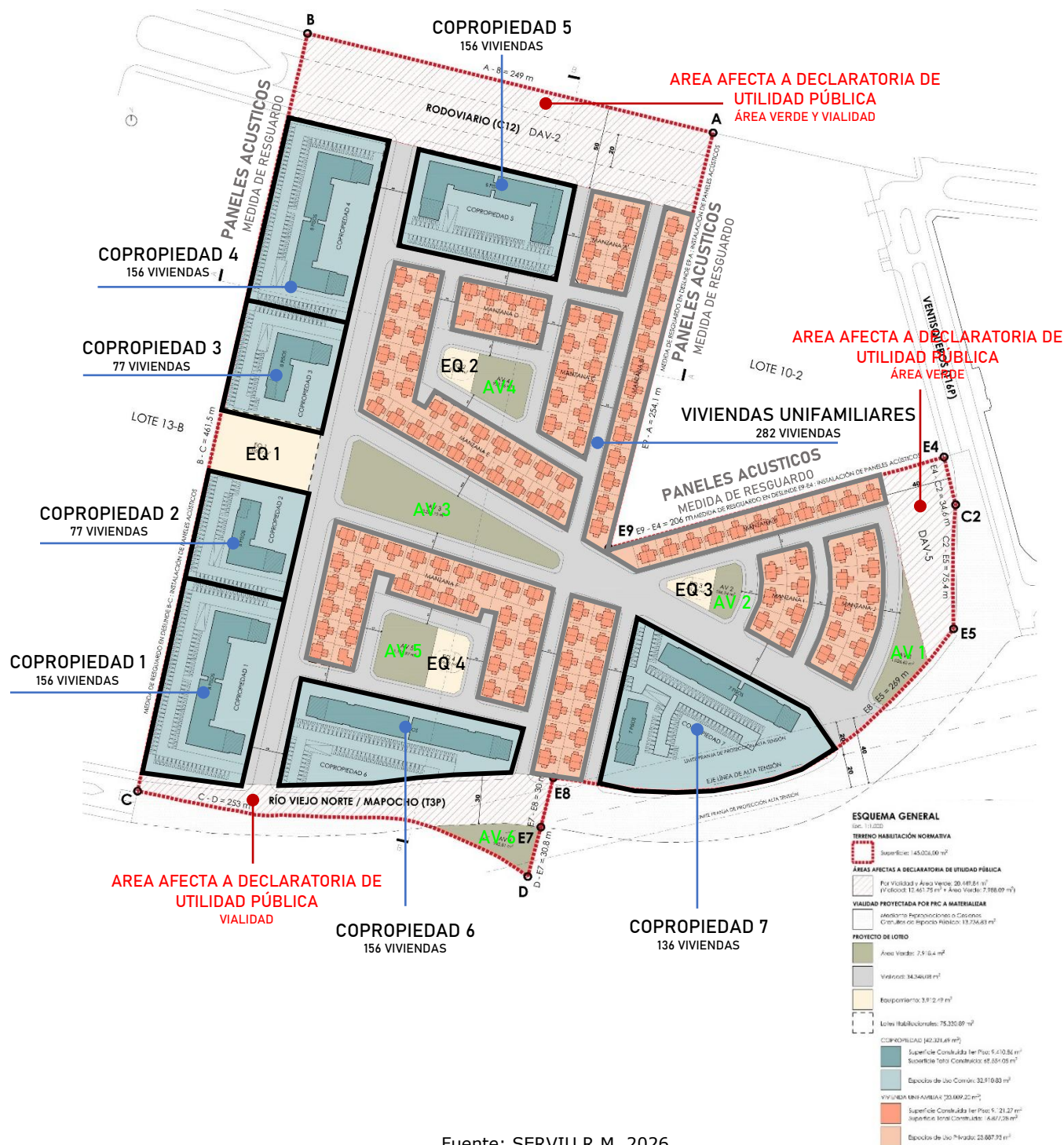
Fuente: SERVIU R.M. 2026.

PROPUESTA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36
COMUNA DE CERRO NAVIA

Ley N°21.450 Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Artículo Cuarto, Capítulo I, Párrafo 2°

Mayo 2026

Ilustración 4: Plano Esquema General.



Fuente: SERVIU R.M. 2026.

PROPUESTA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36
COMUNA DE CERRO NAVIA

Ley N°21.450 Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Artículo Cuarto, Capítulo I, Párrafo 2°

Mayo 2026

Tabla 4: Cuadro Cabida Preliminar del Terreno.

Superficie del Terreno	145.006,00 m ²
Superficie Bruta del Terreno	151.808,54 m ²
Superficie Neta del Terreno	35.802,41 m ²
Densidad Bruta	315,13 hab/Há
N° de Departamentos	914 unidades
N° de Viviendas	282 unidades
N° de Habitantes	4.784 habitantes
Superficie Unidad de Departamento	61 m ² aprox.
Superficie Unidad de Vivienda	59 m ² aprox.
Estacionamientos Vehiculares (propietarios)	1.196 unidades
Estacionamientos Vehiculares (visitas)	141 unidades
Estacionamientos Bicicletas	914 unidades

Fuente: SERVIU R.M. 2026.

Ilustración 5: Cortes del esquema general.



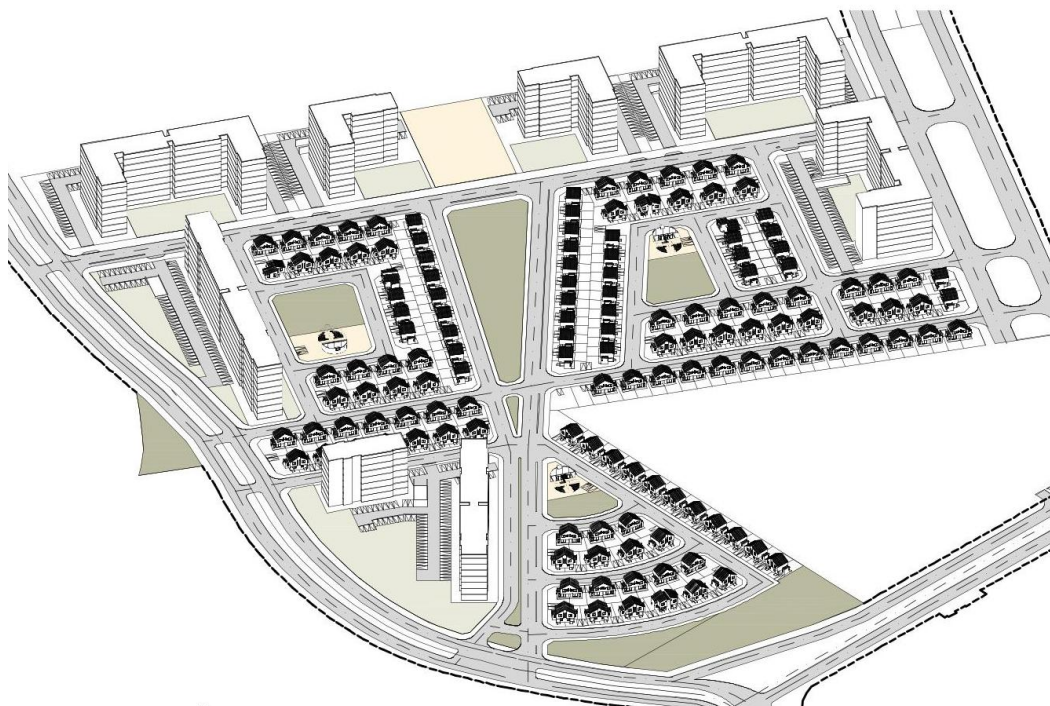
Fuente: SERVIU R.M. 2026.

PROPUESTA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36
COMUNA DE CERRO NAVIA

Ley N°21.450 Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Artículo Cuarto, Capítulo I, Párrafo 2°

Mayo 2026

Ilustración 6: Volumetría potencial.



Fuente: SERVIU R.M. 2026.

SEBASTIÁN NORAMBUENA YUNG
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

MPAA/AVO/SRH/FSC