



# Propuesta Habilitación Normativa de Terreno 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°.



## ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN .....	3
2. PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA .....	4
2.1 PROPUESTA DE NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES .....	4
2.2 PROYECTO HABITACIONAL .....	5
2.3 ESQUEMA GENERAL DEL PROYECTO .....	6

## ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 20: PLANTA DE EMPLAZAMIENTO DEL PROYECTO .....	6
ILUSTRACIÓN 21: PLANO ESQUEMÁTICO DE DISTRIBUCIÓN .....	7
ILUSTRACIÓN 22: CORTE REPRESENTATIVO DEL PROYECTO .....	8
ILUSTRACIÓN 23: VOLUMETRÍA ESQUEMÁTICA DEL PROYECTO .....	8

## TABLAS

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



## 1. INTRODUCCIÓN

En consideración a la demanda habitacional proyectada en Chile al 2022, según estimaciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), a partir de datos del Censo 2017, asciende a cerca de 650.000 hogares. En dicho contexto, la Región Metropolitana presenta la mayor proporción del déficit habitacional, llegando a alcanzar el 43,87% del déficit nacional, el cual, a su vez, territorialmente concentra el 85% en el Área Metropolitana. Tales cifras son claras en mostrar que estamos ante una crisis de vivienda afectando a muchos hogares vulnerables, expresándose territorialmente en el incremento del allegamiento, de asentamientos precarios y personas en situación de calle, y junto con ello el acceso desigual a los bienes y servicios urbanos relevantes.

En respuesta a dicha problemática, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la Seremi de Minvu RM y el SERVIU Metropolitanos, ha implementado un Plan de Emergencia Habitacional (PEH), el cual considera entre otros aspectos, gestionar suelo urbano para el desarrollo de Viviendas de Interés Público, lo cual incluye la Habilitación Normativa de Terrenos (HNT), cuando estos no tengan las normas urbanísticas adecuadas para dicho fin. Dicho Plan se enmarca en la aplicación de la recientemente publicada Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional (LISU), vigente desde su publicación en el Diario Oficial con fecha 27 de mayo de 2022, la que modificó la Ley Orgánica del MINVU, la Ley General de Urbanismo y Construcciones y crea herramientas para el diseño de un Plan de Emergencia Habitacional que permite al MINVU a través de las SEREMI y SERVIU regionales, realizar Gestión de Suelo y Habilitación Normativa de Terrenos, planificación urbana y local que promueva la integración e inclusión social y urbana, y la regeneración urbana de barrios segregados o deteriorados, todo lo cual apunta a incorporar herramientas normativas y de gestión que permitan mejorar los niveles de integración social y urbana de las ciudades y lograr un adecuado desarrollo de éstas a lo largo del país, como asimismo contribuir a superar en el corto plazo el déficit habitacional existente

En tal contexto, esta Secretaría Ministerial ha desarrollado la Propuesta de Habilitación Normativa del Terreno "Las Perdices N°200, comuna de La Reina", que, respondiendo a la demanda concreta de viviendas de un grupo de allegados de la comuna, considera este terreno de propiedad del SERVIU Metropolitano, el cual presenta normas urbanísticas con limitaciones para el desarrollo de Viviendas de Interés Público. Esto, dado que el Plan Regulador Comunal de La Reina promulgado mediante la Res. N°65 de fecha 13.09.2001, publicado en el Diario Oficial el 22.11.2001 y su modificación mediante la Decreto N°1516 de fecha 09.09.2010, zonifica el área como Zona Especial de Equipamiento (Zona EE) la cual solo permite el uso de equipamiento sin fines residenciales.

La generación de Normas Urbanísticas Especiales al terreno en comento permitirá aprovechar el potencial urbano, favoreciendo la materialización de viviendas bajo el programa del Fondo Solidario de Elección de la Vivienda o el que lo reemplace, en espacios mixtos que contribuyen a superar el déficit habitacional existente en la región Metropolitana.



## 2. PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA

### 2.1 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 200, comuna de La Reina, mediante el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV).

En relación a las Normas Urbanísticas Especiales 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.

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

	<b>Norma Vigente</b>	<b>Normas Cabida Preliminar</b>
Usos Permitidos	Equipamiento Deportivo, Educación y Cultural. Áreas Verdes	Residencial
Densidad bruta máxima	-	750 hab /ha
Altura máxima	9 m según NPT	20,0 m (7 pisos)
Sistema de agrupamiento	Aislado / Continuo	Aislado
Constructibilidad	2.0	1.1
Ocupación de Suelo	0.40	0.15
Distanciamiento	5 m mínimo	8 m
Antejardín	5 m	5 m
Rasantes	70°	70°

Fuente: SEREMI MINVU RM.2022.

Considerando los requerimientos de norma antes comparadas, se concluye que la propuesta de Normas Urbanísticas Especiales para este proyecto es la siguiente:

<b>NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES</b>	
Usos permitidos	Residencial
Densidad bruta máxima	750 hab/ha
Altura máxima	20 m (7 pisos)
Sistema de agrupamiento	Aislado
Constructibilidad	2.0
Ocupación de Suelo	0.40
Distanciamiento	5 m
Antejardín	5 m
Rasantes	70°



## 2.2 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 18.815,22 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 de área verde: 3 al interior de los condominios, 1 franja paralela a Av. Las Perdices, y una plaza con multicancha en la plataforma inferior del terreno.

En cuanto a los estacionamientos, se consideran 293 y 4 estacionamientos para movilidad reducida. Para optimizar el aprovechamiento del suelo, se proyecta una planta de estacionamientos con capacidad para 48 vehículos bajo el patio central del condominio.

**Tabla 2: Cabida Preliminar**

<b>Superficie terreno neta</b>	18.815,22 m <sup>2</sup>
<b>Superficie terreno bruta</b>	23.844,83 m <sup>2</sup>
<b>Densidad bruta</b>	660 hab/ha
<b>N° de departamentos</b>	293
<b>Superficie departamento</b>	56 m <sup>2</sup>
<b>Estacionamientos</b>	293
<b>Estacionamientos movilidad reducida</b>	4 ( Según Art. 2.4.2 OGUC)

Fuente: SERVIU RM.2022.

**Tabla 3: Superficies**

<b>DISTRIBUCIÓN</b>	<b>SUPERFICIES</b>
<b>Vivienda colectiva en altura</b>	18.224,08 m <sup>2</sup>
<b>Afecta a Utilidad Pública</b>	1.751,425 m <sup>2</sup>
<b>Circulación Vehicular y Estacionamientos</b>	5.852,11 m <sup>2</sup>
<b>Área Verdes Bien Común</b>	5.568,84 m <sup>2</sup>
<b>Otras Superficies Bien Común (sector accesos)</b>	609,34 m <sup>2</sup>
<b>Equipamiento Bien Común</b>	186,82 m <sup>2</sup>
<b>Sede Social</b>	186,82 m <sup>2</sup>
<b>Circulación Vehicular + estacionamientos</b>	5852,11 m <sup>2</sup>

Fuente: SERVIU RM.2022.



## 2.3 Esquema General del Proyecto

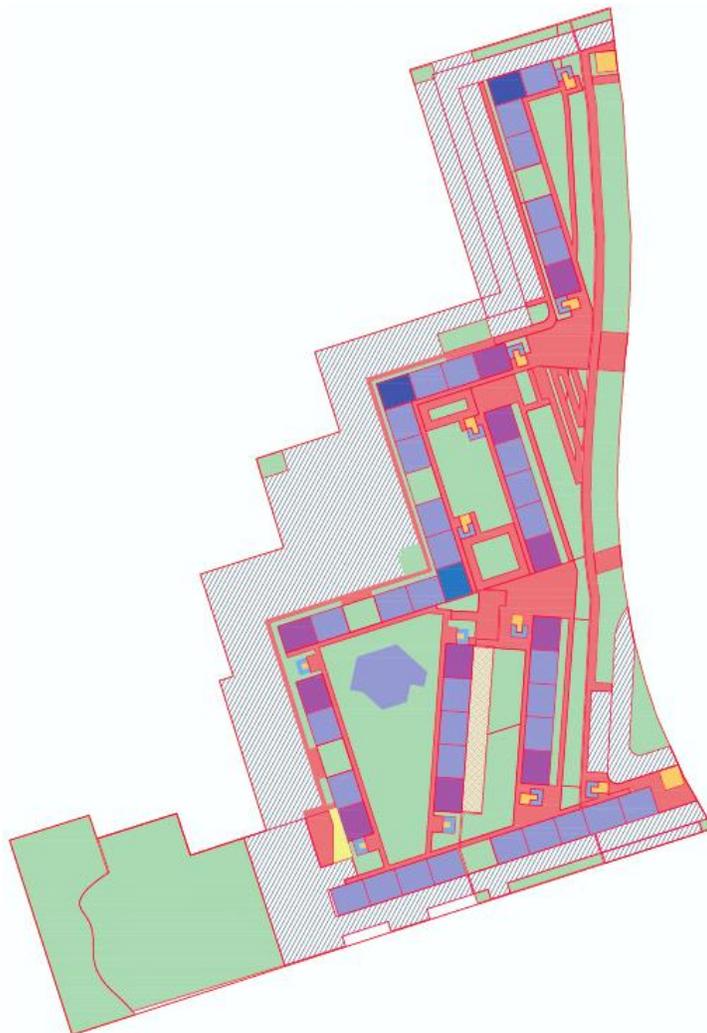
Ilustración 1: Planta de Emplazamiento del proyecto



Fuente: SERVIU RM.2022.



**Ilustración 2: Plano Esquemático de Distribución**



CUADRO DE SUPERFICIES	
DESTINO	TOTALES
Total Departamentos	16567,35 m <sup>2</sup>
TIPO A-1	11950,64 m <sup>2</sup>
TIPO A-2	3659,73 m <sup>2</sup>
TIPO B	675,48 m <sup>2</sup>
TIPO C	281,50 m <sup>2</sup>
Sede Social	186,82 m <sup>2</sup>
Circulación vehicular + estacionamientos	5852,11 m <sup>2</sup>
Bodegas	381,82 m <sup>2</sup>
Circulación peatonal primer nivel	4880,08 m <sup>2</sup>
Pasarelas de circulación peatonal	4098,84 m <sup>2</sup>
Escaleras	697,66 m <sup>2</sup>
Sala de Basura	340,88 m <sup>2</sup>
Espacios Comunitarios y áreas verdes	27579,98 m <sup>2</sup>

Fuente: SERVIU RM.2022.

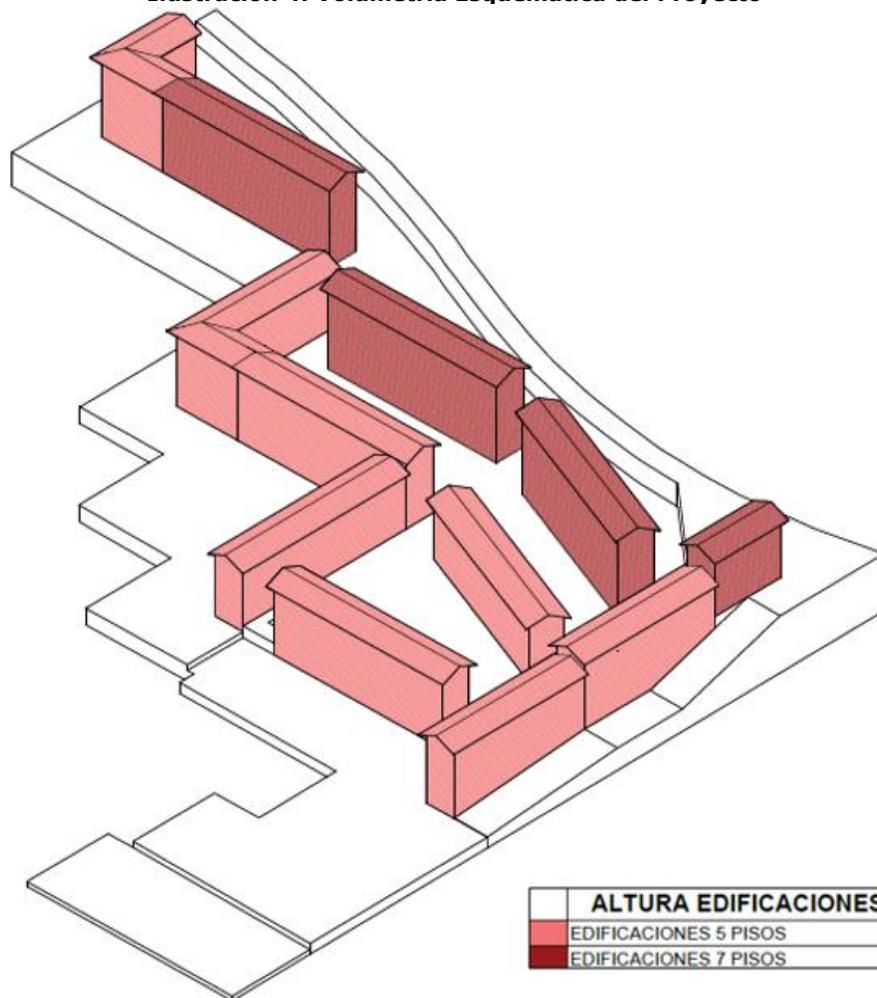


**Ilustración 3: Corte Representativo del Proyecto**



Fuente: SERVIU RM.2022.

**Ilustración 4: Volumetría Esquemática del Proyecto**



Fuente: SERVIU RM.2022.

