



# Propuesta Habilitación Normativa de Terrenos 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 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

Mayo 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:	LOTE 1 EN LA SUBDIVISIÓN RES. N°15/1985 .....	3
ILUSTRACIÓN 2:	PLANO ESQUEMÁTICO DE DISTRIBUCIÓN.....	8
ILUSTRACIÓN 3:	VOLUMETRÍA ESQUEMÁTICA DEL PROYECTO .....	9
ILUSTRACIÓN 4:	VOLUMETRÍA ESQUEMÁTICA DEL PROYECTO .....	10

## 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 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

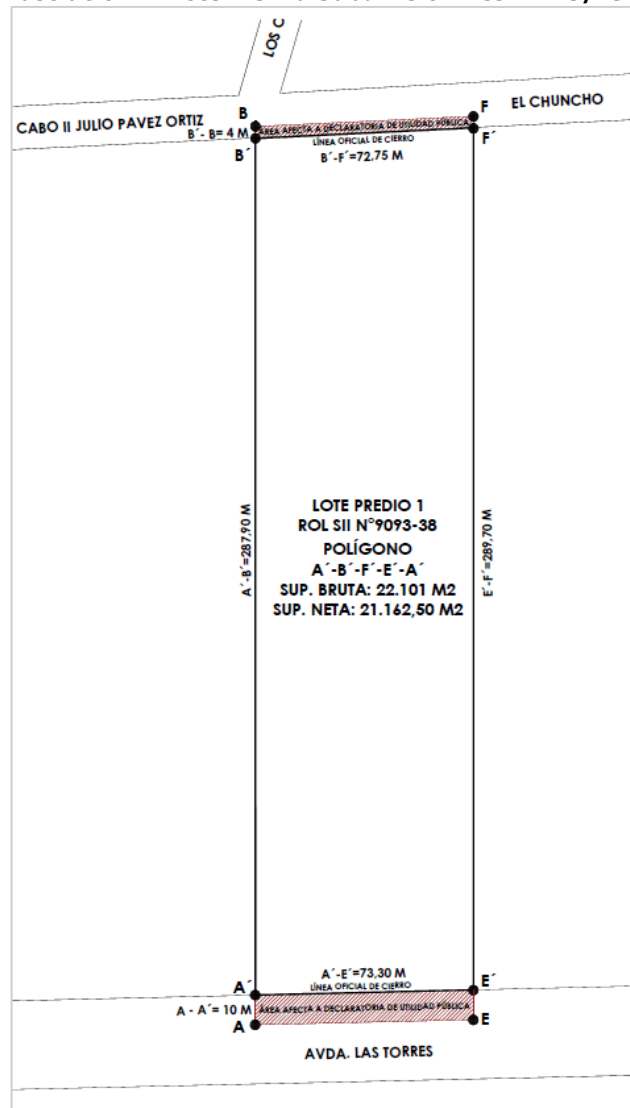
Mayo 2023

## 1. PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA

### 1.1 Identificación del Terreno

El área que abarca la propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos "Las Torres N°6108, comuna de Peñalolén" (en adelante Las Torres), comprende una superficie de 22.101 m<sup>2</sup>, 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: Lote 1 en la Subdivisión Res. N°15/1985**



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



**PROPUESTA**  
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS 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

Mayo 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 290 familias en el terreno ubicado en Av. 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**

	<b>Norma Vigente</b>	<b>Normas Cabida Preliminar</b>
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.

En el análisis comparativo, resulta factible proponer Normas Urbanísticas Especiales, considerando que la norma vigente que regula el terreno es insuficiente 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 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

Mayo 2023

**Tabla 2: Propuesta**

<b>NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES</b>	
Usos de Suelo Permitidos	Residencial Destino: Vivienda
Densidad Bruta Máxima	530 hab/ha
Altura Máxima	15 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Coefficiente de Constructibilidad	1.5
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0.5
Antejardín	3 m
Rasante	Según OGUC
Distanciamiento Mínimo	Según OGUC
Estacionamiento	Según IPT vigente

Fuente: SERVIU RM.2023.

Se hace presente que el cuadro normativo de las Normas Urbanísticas Especiales incluye índices que provienen del Plan Regulador Comunal vigente de Peñalolén, las cuales resultará aplicable al terreno que se habilita normativamente aun cuando pudiere modificarse en el futuro el referido instrumento de planificación territorial. Del mismo modo resultará aplicable el Plan Regulador Comunal 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 12,9 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 508,6 hab /ha y las Normas Urbanísticas Especiales propone 530 hab/ha. Este margen permite que en la eventualidad que se debiese aumentar la cantidad de viviendas, se considere un máximo de 303 unidades.

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

El Conjunto Habitacional El Almendral se ubica en Avda. Las Torres N°6108 en Peñalolén, compuesto por 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.



**PROPUESTA**  
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS 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

Mayo 2023

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

**Tabla 3: Cabida Preliminar**

Superficie terreno bruta	22.101 m <sup>2</sup>
Superficie terreno neta	21.162,50 m <sup>2</sup>
Densidad bruta	508,6 hab/ha
N° de departamentos	290
N° de habitantes	1.160 hab
Superficie departamento	56 m <sup>2</sup>
Estacionamientos	231

Fuente: SERVIU RM.2023.

**Tabla 4: Superficies**

<b>DISTRIBUCIÓN</b>	<b>SUPERFICIES</b>
Vivienda colectiva en altura	3.883,58 m <sup>2</sup>
Afecta a Utilidad Pública	938,5 m <sup>2</sup>
Circulación Vehicular y Estacionamientos	5.867,87m <sup>2</sup>
Área Verdes Bien Común	11.227,63 m <sup>2</sup>
Equipamiento Bien Común	183,42 m <sup>2</sup>
Superficie terreno neta	21.162,50 m <sup>2</sup>

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 <sup>207</sup>
	A	B	C	D	E	
<b>VIVIENDA (5)</b>						
<b>Social</b>	1/10 viv	No se exige	No se exige	No se exige	No se exige	(2)
<b>Colectiva o en Copropiedad<sup>208</sup></b>						
de 0 a 50 m <sup>2</sup>	1/2viv	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)

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.



**PROPUESTA**  
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS 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

Mayo 2023

**Tabla 5: Estacionamientos**

Estacionamientos comunes	219
Estacionamientos movilidad reducida	6
Estacionamientos visitas	6
<b>Total estacionamientos automóviles</b>	<b>231</b>
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.



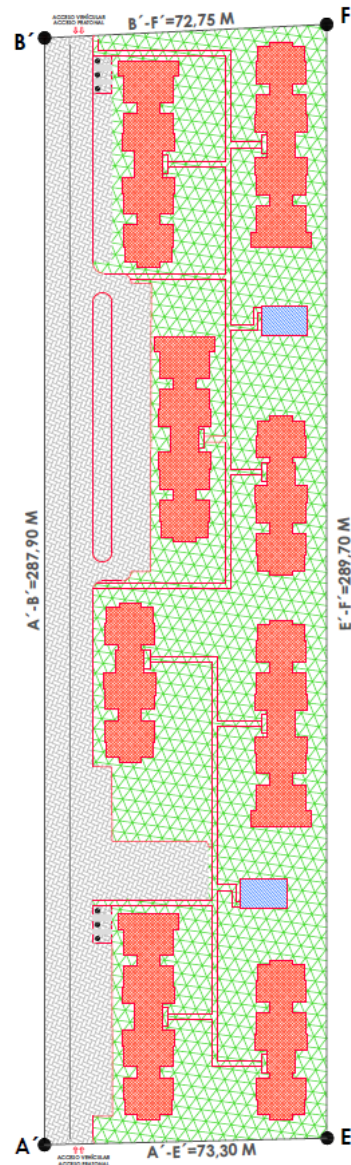
**PROPUESTA**  
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108**  
**COMUNA DE PEÑALOEN**

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

Mayo 2023

**Ilustración 2: Plano Esquemático de Distribución**



Fuente: SERVIU RM. 2023.





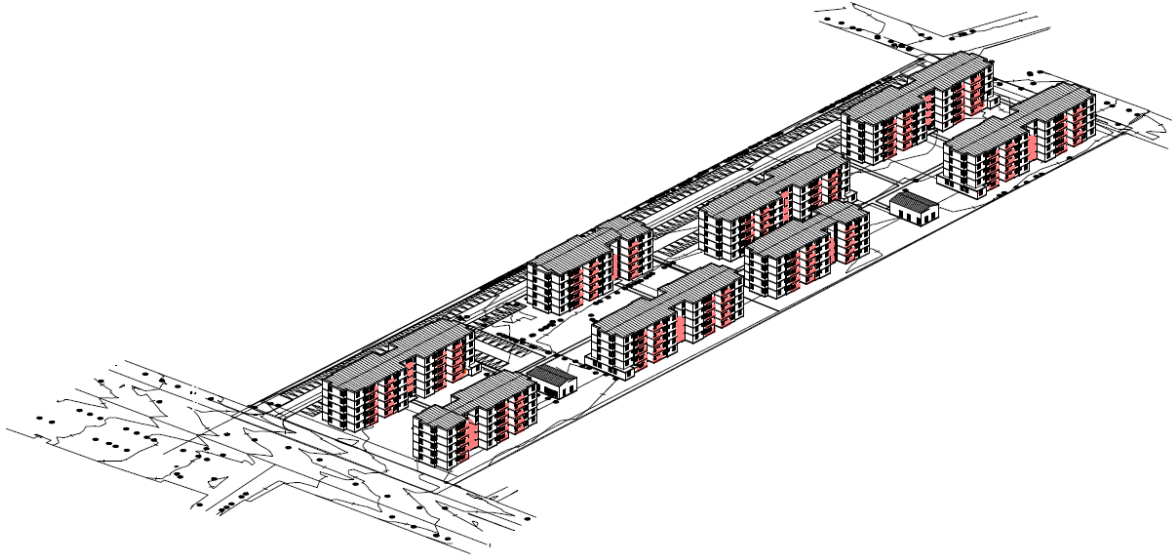
**PROPUESTA**  
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108**  
**COMUNA DE PEÑALOLEN**

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

Mayo 2023

**Ilustración 3: Volumetría Esquemática del Proyecto**



Fuente: SERVIU RM. 2023.



**PROPUESTA**  
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108**  
**COMUNA DE PEÑALOEN**

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

Mayo 2023

**Ilustración 4: Volumetría Esquemática del Proyecto**



Fuente: SERVIU RM. 2023.

