



OFICIO ELECTRÓNICO

ORD. N° : 1532
ANT. : 1. Resolución Exenta N°1563 de fecha 13.11.2023 de esta SEREMI MINVU. 2.Ord. N°3203 de fecha 28.11.2023 de SEREMI MINVU a Municipalidad de Peñalolén. 3. Ord. N°248 de fecha 02.02.2024 de SEREMI MINVU a Municipalidad de Peñalolén, envía propuesta de normas urbanísticas especiales. 4. Ord. Alc. N°3100/05 de fecha 13.03.2024 de Municipalidad de Peñalolén a SEREMI MINVU, aprobación HNT Quebrada de Macul N°7945 y N°7987. 5. Ord. Alc. N°1200/38 de fecha 23.04.2024 de Municipalidad de Peñalolén a SEREMI MINVU, complementa antecedentes.

MAT. : (DDUI)(EPL)(FSC) - PEÑALOLÉN PLAN EMERGENCIA HABITACIONAL. Informa cambio en Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Quebrada de Macul N°7945 y N°7987, comuna de Peñalolén, Ley N°21.450, y solicita presentación en Concejo Comunal.

ADJ. : Plano Esquema General Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Quebrada de Macul N°7945 y N°7987, comuna de Peñalolén.

Santiago, 05 julio 2024

A : CAROLINA LEITAO ÁLVAREZ-SALAMANCA
ALCALDESA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PEÑALOLÉN
DE : BORIS ARÁNGUIZ SANTANA
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO
(S)

En relación al procedimiento que se encuentra llevando a cabo esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, correspondiente a la elaboración de la **"Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Quebrada de Macul N° 7945 y N° 7987, comuna de Peñalolén"**, de acuerdo a las facultades otorgadas por la Ley N°21.450 "Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional", cuyas normas urbanísticas especiales fueron aprobadas mediante acuerdo adoptado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria N° 96 celebrada el 29 de febrero de 2024 y sancionadas mediante Decreto Alcaldicio N° 3100/1131 de fecha 22 de abril de 2024; informo a Usted lo siguiente:

De acuerdo con el procedimiento estipulado en el artículo 8, Párrafo 2, Capítulo I de la Ley N°21.450 *"obtenida la aprobación del Concejo Municipal, sea de manera expresa o mediante silencio positivo, el Ministro o Ministra podrá proceder a sancionar el texto aprobatorio de la propuesta mediante resolución fundada"* y lo señalado en la Circular Ord. N°458 de fecha 14.10.2022 DDU 469 del MINVU, que imparte instrucciones para la aplicación del Párrafo 2, del Capítulo I de la Ley 21.450 que indica, *"la respectiva SEREMI MINVU dentro del plazo de 48 horas contados desde la obtención y/o recepción del respectivo acuerdo del Concejo Municipal – conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley N°19.880- deberá remitir el expediente completo que fundamenta la propuesta de normas urbanísticas especiales al MINVU"*, fueron remitidos los antecedentes de la "Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Quebrada de Macul N° 7945 y N° 7987, comuna de Peñalolén", mediante Ord. N° 604 de fecha 14.03.2024 por esta SEREMI MINVU a la División de Desarrollo Urbano del MINVU. Dentro del proceso de revisión, se observó mediante acta, dos aspectos de la propuesta que debieron ser introducidos al esquema general y al cuadro de normas urbanísticas especiales de la habilitación normativa ya aprobada por el Concejo Municipal, que señalan:

1. En primer orden, la norma urbanística **"antejardín"**: La propuesta aprobada por el Concejo Municipal establecía para el "antejardín" una franja de 2 m entre línea oficial y línea de edificación, entendiéndose que era una distancia mínima, por lo que las edificaciones del proyecto podrían disponerse a diferentes distancias respecto de la línea oficial (en este caso, 3 metros en calle proyectada y 6 metros en Avenida Quebrada de Macul), manteniéndose siempre como condición la franja de 2 m propuesta para "antejardín" absolutamente despejada. No obstante, lo anterior fue observado en base a la definición consignada en el artículo 1.1.2. de la OGUC que define "antejardín" como el *"área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial"*, sumada a la aclaración contenida en la Circular Ord. N°325 del 07.08.2020 DDU 440 del MINVU, que indica que el ancho de la franja de antejardín es *"la que se mide entre la línea oficial, y la línea de edificación"* y que *"no corresponde a un ancho mínimo o máximo, sino que a una dimensión obligatoria a la que deben sujetarse estrictamente las edificaciones"*. Consecuentemente, se requirió cumplir estrictamente con lo citado en las definiciones de dicha norma urbanística, es decir, que el antejardín corresponda al ancho de franja fijado, conformado entre la línea oficial y la línea de edificación, lo que implica que las edificaciones proyectadas deban localizarse adyacentes a la línea de edificación.

Ante dicha aclaración, vinculante con la aplicación de la norma urbanística en el proyecto, se optó por realizar un ajuste normativo en el cuadro de normas urbanísticas propuestas, el cual consiste en no exigir la norma de "antejardín" en la habilitación normativa, por lo que ésta queda supeditada al diseño del arquitecto autor del proyecto. Esta decisión, se sustenta considerando que la propuesta de proyecto habitacional aprobada contempla distanciamientos de las edificaciones mayores a los 2 metros estipulados para la franja de antejardín, en las vías que enfrenta el proyecto. De mantenerse la posibilidad de establecer, mediante el mecanismo de habilitación normativa, un ancho único para el antejardín

finalmente iría en desmedro de la calidad del diseño del proyecto habitacional y de la planificación e imagen urbana del sector.

En consecuencia, dicho ajuste normativo quedará establecido en el cuadro de normas urbanísticas especiales de la siguiente manera:

Donde dice:

Antejardín	2 m
-------------------	-----

Se cambiará por:

Antejardín	No se exige
-------------------	-------------

Si bien la norma urbanística de "antejardín" no será exigida, se dejarán establecidas en el plano de esquema general, las distancias a las que se someterán las edificaciones proyectadas respecto a las líneas oficiales y en función de las vías que enfrentan, es decir, 3 metros en calle local proyectada y 5 metros en Avenida Quebrada de Macul. Cabe señalar que, esta última distancia, ha sido ajustada en coherencia con el perfil de la Avenida Quebrada de Macul, que la Dirección de Obras Municipales de Peñalolén informó mediante los Certificados de Informaciones Previas N° 791 de fecha 06.09.2023 y N° 817 de fecha 14.09.2023, correspondientes a los predios que componen la habilitación normativa, donde se precisa una franja de antejardín de 5 metros que se sugiere mantener de acuerdo con otros loteos ya aprobados en el sector.

- En segundo término, respecto a las "cesiones" del proyecto habitacional requeridas por el artículo 70° de la LGUC, y de acuerdo a su disposición en el plano de esquema general, aprobado por el Concejo Comunal, consideró adyacente a la Avenida Quebrada de Macul, superficies de cesiones destinadas a áreas verdes, con el objeto de reservar un ancho que permita darle continuidad al perfil de la Avenida Quebrada de Macul; vía que no cuenta con declaratoria de utilidad pública establecida por el Plan Regulador Comunal de Peñalolén vigente. Sin embargo, esta propuesta fue observada, pues resultaba más coherente proponer la cesión de dicha superficie como parte de las cesiones de circulaciones destinadas a vialidad, considerando que el porcentaje de estas cesiones en el proyecto no superan el 30% máximo establecido en el artículo 2.2.5 de la OGUC, que restringe los porcentajes de cesiones gratuitas requeridas para los proyectos de loteo a que se refiere el artículo 70° de la LGUC.

En consecuencia, las superficies resultantes de las cesiones de áreas verdes y circulaciones corresponden a las que a continuación se indican:

Cesión Art. 70°	Requerida		Proyectada	
	Áreas Verdes	8,70%	3.114,81 m ²	8,73%
Circulaciones	Hasta 30%	10.740,72 m ²	15,48%	5.541,20 m ²

Cabe señalar que el cambio del esquema no involucra una alteración sustancial respecto al objetivo de la propuesta, debido a que la cesión de área verde, proyectada inicialmente en torno a la Avenida Quebrada de Macul, tuvo desde su origen, el objetivo de conformar el ancho de la vía para dar continuidad al perfil ejecutado en el resto de la avenida.

Como resultado, dicho ajuste en la disposición de las cesiones del proyecto habitacional quedará establecido en el plano de esquema general.

Para mayor detalle de las situaciones anteriormente expuestas, se adjunta al presente oficio, el plano de la propuesta de habilitación normativa de terrenos, el cual contiene el esquema general y el cuadro de normas urbanísticas propuestas, ambos ajustados a los cambios citados.

Por último, y con el objeto de dar cuenta de los cambios introducidos a la propuesta de habilitación normativa de terrenos, solicito a Usted tenga a bien considerar poner en tabla de la próxima sesión del Concejo Municipal el tema de los ajustes normativos expuestos de esta habilitación normativa de terrenos, para informar la situación y obtener la aprobación del Concejo Municipal.

En caso de consultas respecto al procedimiento, los profesionales designados a cargo de este mecanismo son: Susana Ruz Hernández (srzh@minvu.cl), y Francisco Santos Codoceo (fsantos@minvu.cl).

Finalmente, se informa que habida consideración de la entrada en vigencia de la Ley N° 21.180, sobre Transformación Digital del Estado, esta Secretaría Ministerial ha instruido a través de la Resolución Electrónica Exenta N° 1258 de fecha 05.09.2023, la emisión de documentación en formato digital y despachada mediante correo electrónico al usuario. Asimismo, la atención presencial a la ciudadanía del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura se realizará de lunes a jueves, entre las 09:00 horas y hasta las 13:00 horas en las dependencias ubicadas en calle Morandé N° 322, Oficina 602, comuna y ciudad de Santiago.

Saluda atentamente a Ud.

BORIS ARANGUIZ SANTANA
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)

BAS/FSC/SRH/AVO/MAA/JPR

Distribución

- ALCALDESA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PEÑALOLÉN ALCALDESA@PENALOLEN.CL
- MPOZO@PENALOLEN.CL
- OIRS@PENALOLEN.CL
- JAVIER CASTILLO CHAMORRO ASESORÍA URBANA JAVIER.CASTILLO@PENALOLEN.CL
- SARA CAMPOS SALLATO GERENCIA DE VIVIENDA SCAMPOS@PENALOLEN.CL
- SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- LEY DE INTEGRACIÓN SOCIAL N° 21.450
- ART. 13. PREFERENCIA PARA SU REVISIÓN Y APROBACIÓN.
- OFICINA DE PARTES

Ley de Transparencia Art 7.G