

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LEY 21.450

Propuesta Avenida Quebrada de Macul N°7945
y N°7987, comuna de Peñalolén

Enero, 2024

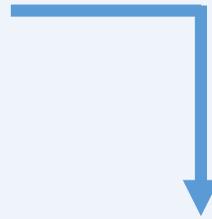


Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional

a. Gestión de Suelo

- Adquisición de terrenos
- **Habilitación Normativa de Terrenos**

b. Plan de Emergencia Habitacional



Ley ISU modificó la Ley Orgánica del MINVU, la LGUC y **aprobó un Plan de Emergencia Habitacional** que permite al MINVU a través de sus SEREMIS, 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 en 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.



Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional

De forma Excepcional y temporal. MINVU **podrá establecer normas urbanísticas especiales** aplicables a uno o más terrenos de forma excepcional.

La aprobación y publicación de las normas urbanísticas especiales **no implicará la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes** en el predio consagradas en el respectivo IPT, sino el establecimiento de normas urbanísticas especiales, mediante resolución, que sólo podrán aplicarse para la construcción de los proyectos de viviendas para beneficiarios del programa FSEV, del programa de Integración Social y Territorial o de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.



Habilitación Normativa de Terrenos

Art. 3: MINVU podrá establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos de forma excepcional

Art. 4: Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo deberán elaborar la propuesta de normas urbanísticas especiales

Art. 5: La propuesta deberá identificar los terrenos y contener un diagnóstico

Art. 6: Se deberá incluir el correspondiente cuadro normativo aplicable al uso de suelo residencial

Art. 7: someterse a EAE cuando permita la construcción de más de 160 viviendas y se encuentre dentro de los supuestos del art. 29

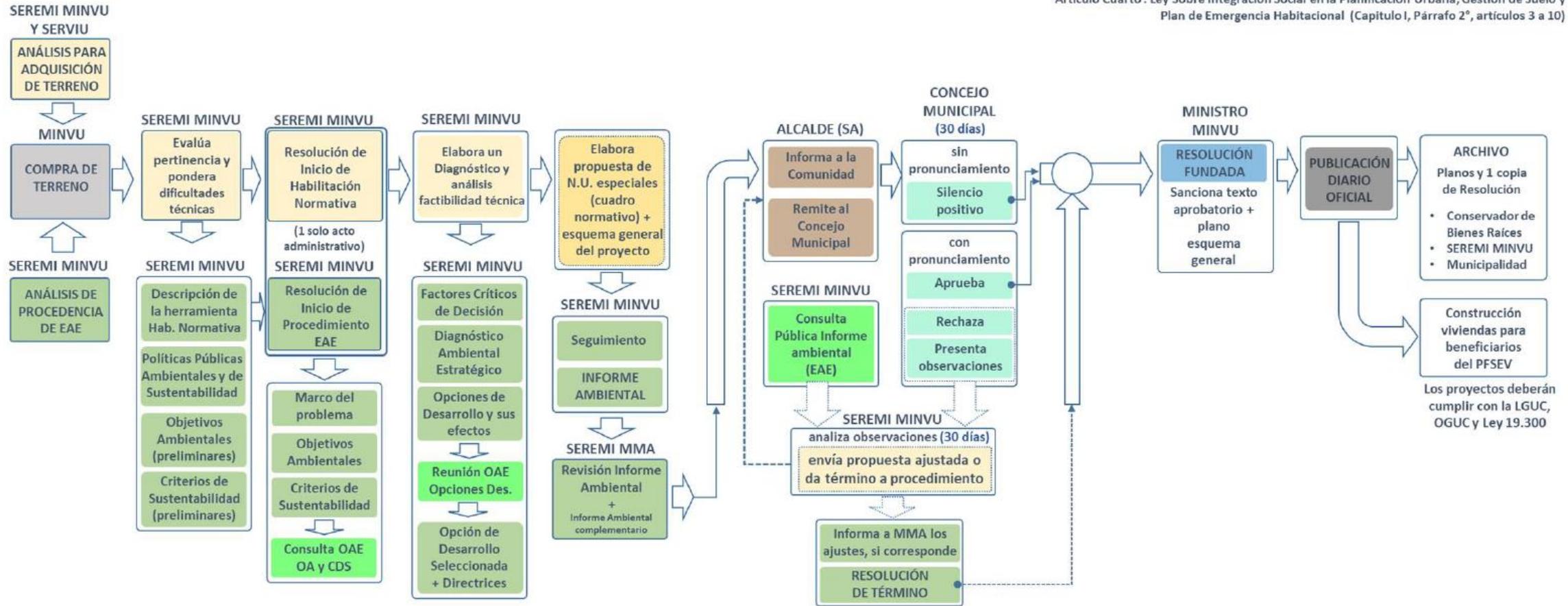
Art. 8: La propuesta se enviará al Alcalde que informará a la comunidad y deberá remitirla al Concejo Municipal



Procedimiento

Circular Ord. N°0230 de fecha 27.05.2022, DDU 466

Habilitación Normativa de Terrenos con EAE



Identificación del Terreno



Comuna de Peñalolén en la Región Metropolitana



Terreno Avenida Quebrada de Macul N°7945 y N°7987 respecto de la comuna de Peñalolén



Identificación del Terreno

Avenida Quebrada de Macul N°7945
(Parcela B)

Avenida Quebrada de Macul N°7987 (Parcela
10)

Propiedad SERVIU Metropolitano

Con promesa de compraventa a favor de
SERVIU Metropolitano

Rol 9096-8

Rol 9096-9

Sup. 15.404,08 m²

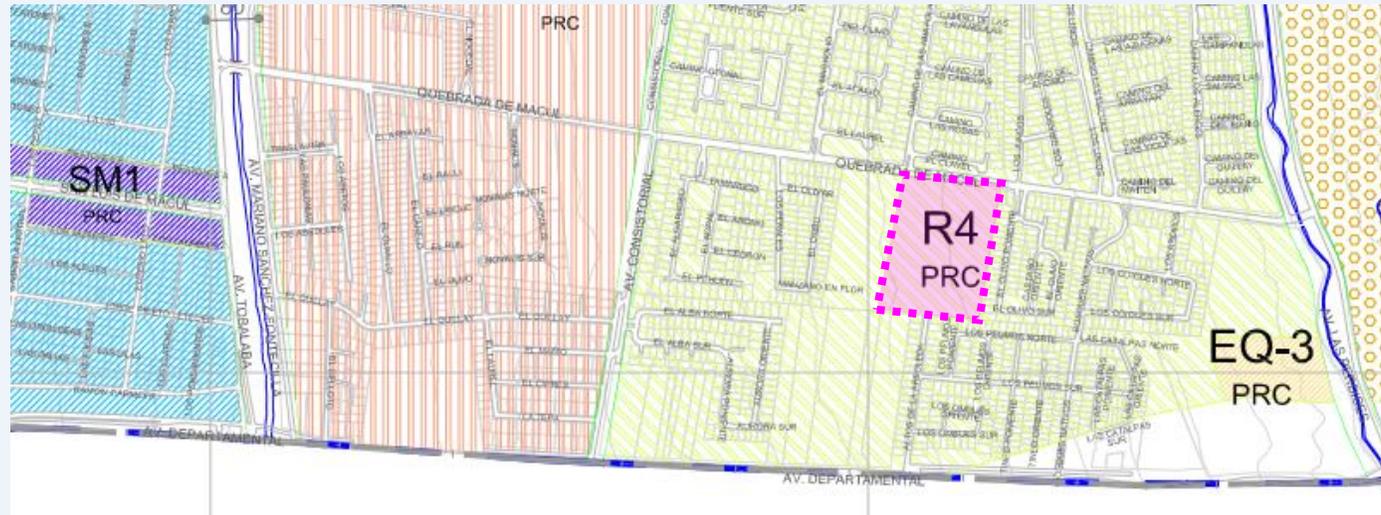
Sup. 20.198,19 m²



Marco Normativo Vigente

El **Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS)**, aprobado por Resolución Exenta N°20 y publicado en D. O. de fecha 04.11.1994, reconoce a esta área como parte del Área Urbana de la comuna de Peñalolén, es decir, que se encuentra en el área circunscrita por el límite urbano vigente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.1 del PRMS.

El **Plan Regulador Comunal (PRC) de Peñalolén**, aprobado por Decreto N°55 y publicado en el Diario Oficial de fecha 27.07.1989 zonifica el predio como **Zona R4**, la cual admite el uso residencial y de equipamiento, pero solo permite proyectos de viviendas que presenten una densidad mediana, baja altura y bajo porcentaje máximo de ocupación de suelo y de coeficiente de constructibilidad, normas que resultan insuficientes



Zona R4

USOS PERMITIDOS

VIVIENDA

EQUIPAMIENTO, a escala comunal, regional e intercomunal de todo tipo a excepción de equipamiento de Esparcimiento y Turismo destinados a Discotecas, Quintas de recreo, Moteles, Hospederías, Residenciales.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		USO Residencial	USO Equipamiento
Densidad bruta máxima	Hab/Há	300	No Aplica
Superficie de subdivisión predial mínima	m2	2.000	2.000
Porcentaje máximo de ocupación de suelo		20	50
Coeficiente de constructibilidad		0.2	0.5
Rasantes y Distanciamiento		Art. 2.6.2 - 2.6.3 O.G.U.C.	Art. 2.6.2 - 2.6.3 O.G.U.C.
Altura de edificación	N° de pisos	4 pisos	4 pisos
	metros	14 m.	14 m.



Marco Normativo Vigente

Conforme lo señalado en el artículo 5 del Párrafo 2°, Capítulo I, del Artículo Cuarto de la Ley 21.450, el terreno:

EMPLAZAMIENTO	EXISTENCIA
Zonas No Edificables	NO
Zonas Típicas	NO
Zonas de Conservación Histórica	NO
Áreas de riesgo	NO
Áreas de protección	NO



Marco Normativo Vigente

El terreno no está dentro del área de riesgo geofísico asociado a remoción en masa graficado en el Plano RM-PRM-93/1A6, por la existencia de la Quebrada de Macul.

Respecto al estudio de “Riesgo y Modificación PRMS Falla de San Ramón”, desarrollado por esta SEREMI en el año 2012, se definió un área de riesgo potencial, a partir de la cual se logró determinar que los terrenos en comento no presentan riesgos para las edificaciones que se desarrollen.

Parque Quebrada de Macul



Foto: Plataforma Urbana

Plano RM-PRM-93/1A6



Área de riesgo potencial Falla de San Ramón



Propuesta Normativa

Las normas urbanísticas especiales tienen como fin permitir la construcción de un conjunto habitacional que beneficie a **580 familias** mediante el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV).

No involucra la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes en el predio definidas por el Instrumento de Planificación territorial vigente.

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	
Uso de Suelo Permitido	Residencial Destino: Vivienda
Subdivisión Predial Mínima	2.000 m ²
Densidad Bruta Máxima	650 hab/há
Altura Máxima	15 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Coefficiente de Constructibilidad	1,2
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,3
Antejardín	2 m
Distanciamiento	Según O.G.U.C.
Rasante	Según O.G.U.C.
Estacionamientos	Según P.R.M.S.*
* Zona D del artículo 7.1.2. de la Ordenanza del P.R.M.S. Sin perjuicio del cumplimiento de las normas aplicables de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria vigente.	



Proyecto Habitacional



El Proyecto Habitacional Avenida Quebrada de Macul N°7945 y N°7987, está compuesto por 15 bloques de 5 pisos.

Comprende 2 sedes para las actividades propias del conjunto, localizadas en el área cedida como equipamiento.

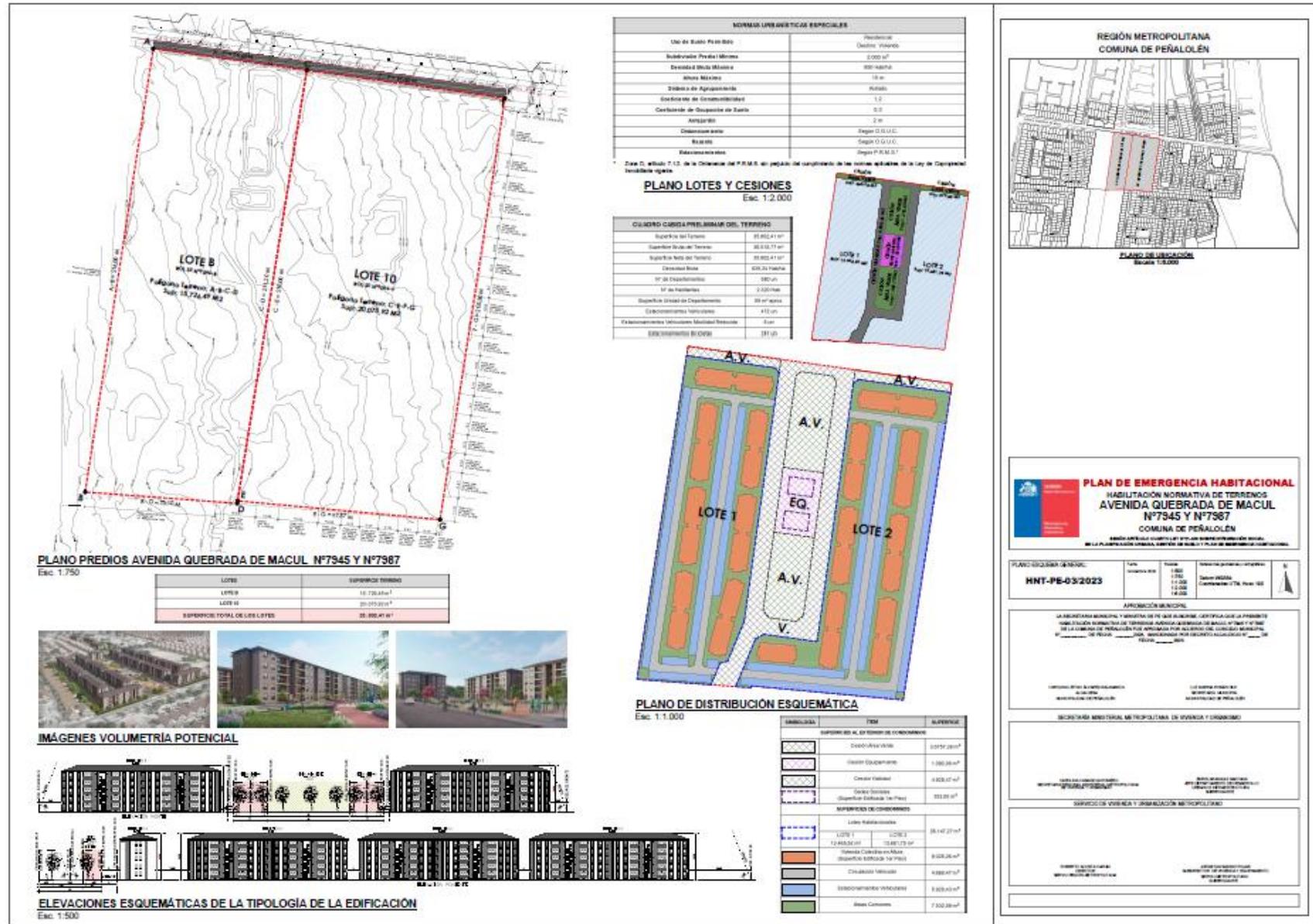
Contempla 472 estacionamientos y 241 estacionamientos de bicicletas



Proyecto Habitacional



Esquema General



NORMAS LEGISLATIVAS ESPECIALES

Unidad de Planeación	Proyecto
Subdivisión Privada	Quinta Peñalolén
Denominación del Proyecto	2000 m ²
Área Máxima	800 m ²
Área Mínima	10 m ²
Índice de Aprovechamiento	0,40
Coeficiente de Ocupación de Suelo	1,0
Altura Máxima	3,00
Clasificación	Según O.G.U.C.
Reglamento	Según O.G.U.C.
Establecimientos	Según P.R.M.S.T.

PLANO LOTES Y CESIONES
Esc. 1:2.000

CUADRO CARGA PRELIMINAR DEL TERRENO

Superficie del Terreno	36.805,39 m ²
Superficie Suelo del Terreno	36.805,39 m ²
Superficie Suelo del Proyecto	36.805,39 m ²
Coeficiente de Ocupación	0,40
Índice de Aprovechamiento	1,00
Índice de Edificación	0,40
Superficie Útil de Edificación	14.722,16 m ²
Edificaciones Variadas	432,00 m ²
Edificaciones Intencionalmente Reservadas	0,00 m ²
Edificaciones Reservadas	14.290,16 m ²



LEGENDA

SIMBOLOGÍA	TIPO	SUPERFICIE
[Pattern]	SUPERFICIE AL SEÑAL DE CONVENIO	
[Pattern]	Calleo-Area Verde	2.077,20 m ²
[Pattern]	Área Equipamiento	1.260,20 m ²
[Pattern]	Calleo Vehículo	6.828,47 m ²
[Pattern]	Área Verde (Superficie Equivalente 10:1)	103,00 m ²
[Pattern]	SUPERFICIE DE CONVENIO	
[Pattern]	Lot 1 Habitaciónes	28.147,27 m ²
[Pattern]	Lot 2 Habitaciónes	10.658,12 m ²
[Pattern]	Área Verde (Superficie Equivalente 10:1)	9.028,26 m ²
[Pattern]	Calleo Vehículo	6.828,47 m ²
[Pattern]	Edificaciones Reservadas	6.828,47 m ²
[Pattern]	Área Calles	7.332,89 m ²



PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987 COMUNA DE PEÑALOLÉN

ANEXO Nº 01 AL PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL DE LA PLANEACIÓN URBANA, SERVICIO DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL

PLANO DE UBICACIÓN GENERAL

Fecha	18.02.2023	Revisión	01
Autores	1.000	Revisión	02
	1.000	Revisión	03
	1.000	Revisión	04

APROBACIÓN MUNICIPAL

LA ALCALDÍA MUNICIPAL Y MUNICIPALIDAD DE PEÑALOLÉN CERTIFICA QUE LA PRESENTE HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987 DE LA COMUNA DE PEÑALOLÉN FUE APROBADA POR ALCALDÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL EL _____ DE _____ DE _____ A LAS _____ HORAS DEL DÍA _____ DE _____ DE _____ AÑO _____.

SERVICIO MUNICIPAL METROPOLITANO DE SERVICIO URBANO

CONSEJO MUNICIPAL METROPOLITANO DE SERVICIO URBANO

SERVICIO VIAL Y URBANIZACIÓN METROPOLITANO

SECRETARÍA GENERAL DE URBANIZACIÓN METROPOLITANA



Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)

De acuerdo a lo estipulado en el PÁRRAFO 2°, CAPÍTULO I artículo 7 se establece que la propuesta de normas urbanísticas especiales deberá someterse al procedimiento de EAE únicamente cuando permita la construcción de más de ciento sesenta viviendas en el o los terrenos en los que aplique esta herramienta excepcional.

Según lo anterior, la “Habilitación Normativa del Terrenos Avenida Las Torres N°6108, comuna de Peñalolén” se sometió al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, ya que la construcción del proyecto habitacional contempla 580 viviendas, y por tanto, se encuentra dentro de uno de los supuestos establecidos en el artículo 29 letra d) números vi), del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, aprobado mediante Decreto N°32 de fecha 17.08.2015, y publicado en el Diario Oficial con fecha 04.11.2015, y lo dispuesto en la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente.



Informe Ambiental Aprobado



OFICIO ELECTRÓNICO



ORD. N° : 3509
ANT. : 1.Resolución Exenta N°1563 de fecha 13.11.2023 de esta Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo. 2.Ord. N°3169 de fecha 17.11.2023 de esta Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo a la Secretaría Ministerial de Medio Ambiente. 3.Ord. RRNN. N°932 de fecha 23.11.2023 de la Secretaría Ministerial de Medio Ambiente a la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo. 4.Ord. N°3203 de fecha 28.11.2023 de esta Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo a la Municipalidad de Peñalolén.
MAT. : (DDUI)(SRH)(EPL) - PEÑALOLÉN PLAN EMERGENCIA HABITACIONAL. Ingresar Informe Ambiental de la Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Quebrada de Macul N°7945 y N°7987, comuna de Peñalolén Evaluación Ambiental Estratégica. LEY DE INTEGRACIÓN SOCIAL N°21.450.
ADJ. : Link con el expediente digital del Informe Ambiental del proceso de la EAE: https://minvuchile-my.sharepoint.com/:f/q/personal/avaldivia_minvu_cl/EHDDTRHh15Aix6L07bb9-4BEGIvK8TAE9xGWFxr3zbYCw?e=BAXOHh

Santiago, 29 diciembre 2023

A : SONIA REYES PAECKE
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DEL MEDIO AMBIENTE REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO
DE : CAROLINA A. CASANOVA ROMERO
SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

- Ingreso Informe Ambiental el 29.12.2023 mediante Ord. N°3509 a la Seremi de Medio Ambiente.
- En espera de respuesta de la Seremi de Medio Ambiente, para ingreso formal al municipio.



Consultas, Comentarios y Observaciones

SEREMI
Región Metropolitana
Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Buscar en Minvu

Atención Ciudadana | Vivienda | Ciudad | Desarrollo Urbano | Noticias | Marco Normativo | Minvu RM | Preguntas Frecuentes

PROYECTOS LEY DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA

Minvu > Desarrollo Urbano > Proyectos Ley de Integración Social y Urbana

Material descargable

HNT - Manuel Rodríguez - Pudahuel 2022 -	HNT - Las Torres N°6108 - Peñalolén 2022 -	HNT - Las Perdices N°200 - La Reina 2022 -
HNT - Departamental N°7910 - Peñalolén 2022 -	2022 - En tramitación - HNT - Baquedano - Pudahuel 2022 -	HNT - Avenida Quebrada de Macul N°7945 y N°7987 - Peñalolén 2023 -





**Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo**

Gobierno de Chile