

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LEY 21.450

Propuesta
Avenida Las Torres N°6108,
comuna de Peñalolén



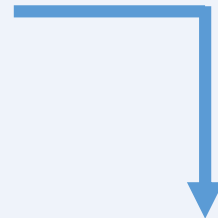
Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional

Promulgada el 12.05.2022 y publicada en el D.O el 27.05.2022

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

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

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



Habilitación Normativa de Terrenos

Procedimiento acortado



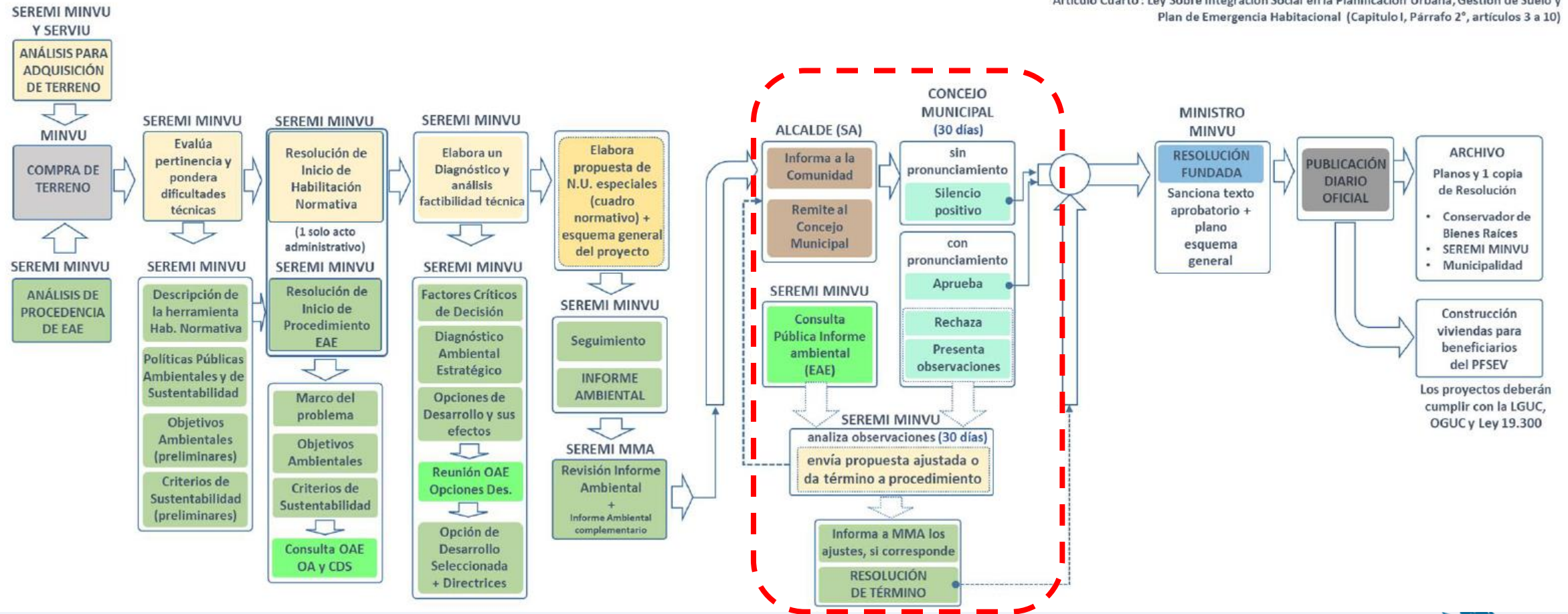
Procedimiento

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

Habilitación Normativa de Terrenos con EAE

HERRAMIENTA EXCEPCIONAL Y TEMPORAL, no modifica el PRC. Aplica a uno o más terrenos SERVIU como propietario o promitente comprador; de otro OAE o de comités vivienda propietarios o promitentes compradores previo a la vigencia ley (previa calificación SERVIU).

Artículo Cuarto: Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional (Capítulo I, Párrafo 2°, artículos 3 a 10)



Identificación del Terreno



Comuna de Peñalolén en la Región Metropolitana



Terreno Avenida Las Torres N°6108 respecto de la Comuna de Peñalolén



Identificación del Terreno

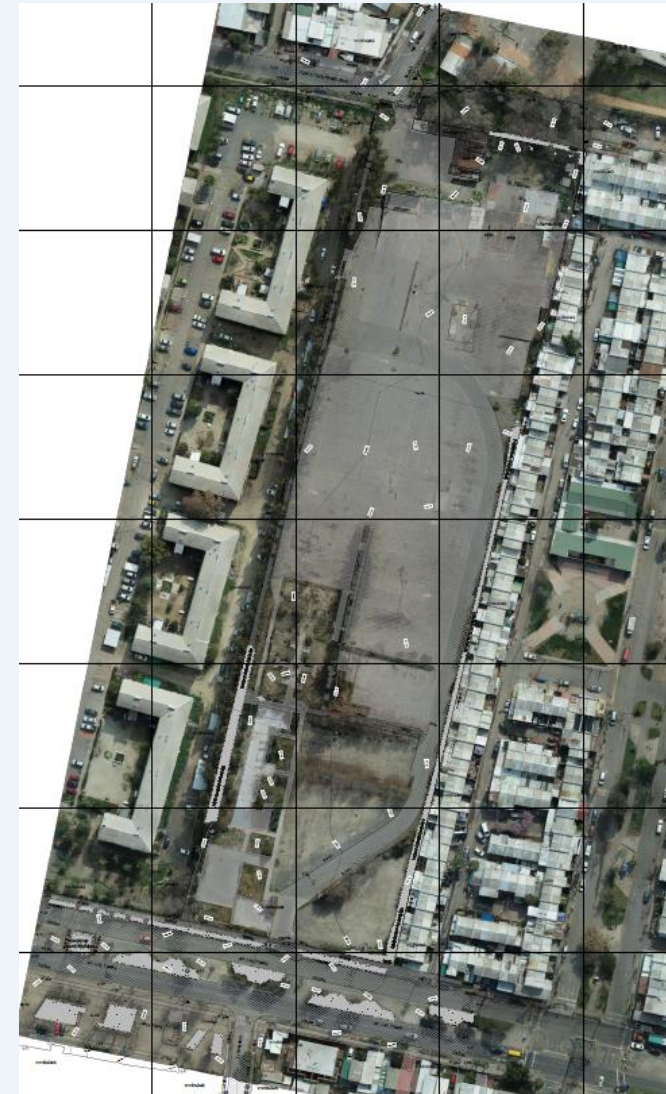


PROPIETARIO: SERVIU METROPOLITANO

DIRECCIÓN: Avenida Las Torres N°6108

ROL: 9093-38

SUP. BRUTA: 22.101 m² (Superficie según Plano de Subdivisión Predial)



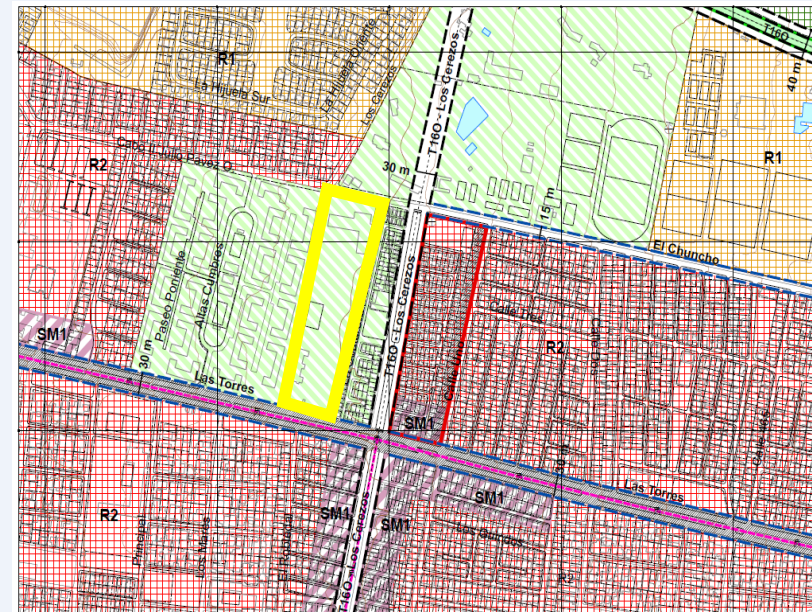
Marco Normativo Vigente

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.

Además, el terreno se encuentra regulado por la **norma supletoria vigente**, definida por el PRMS como **Zona Equipamiento Recreacional y Deportivo**, que de acuerdo al artículo 5.2.4.1 de la Ordenanza del PRMS se entiende que son “áreas existentes o proyectadas de propiedad fiscal, municipal o privada, de uso controlado o restringido, destinadas a acoger actividades deportivas y/o espectáculos de concurrencia masiva de público”. Según aquello, solo se admiten las instalaciones y construcciones propias del uso y las complementarias, con una superficie máxima de ocupación de suelo de 20%, por lo tanto, los proyectos habitacionales se encuentran excluidos.

Es por esta causa, que el terreno en término de norma presenta limitaciones para la construcción de viviendas de interés público, siendo necesario aplicar el mecanismo de **Habilitación Normativa del Terreno “Las Torres”**.

Plano RM-PRMS-92/1A



Plano RM – PRMS 19-77, 2019



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	SI*
Zonas Típicas	NO
Zonas de Conservación Histórica	NO
Áreas de riesgo	NO
Áreas de protección	NO

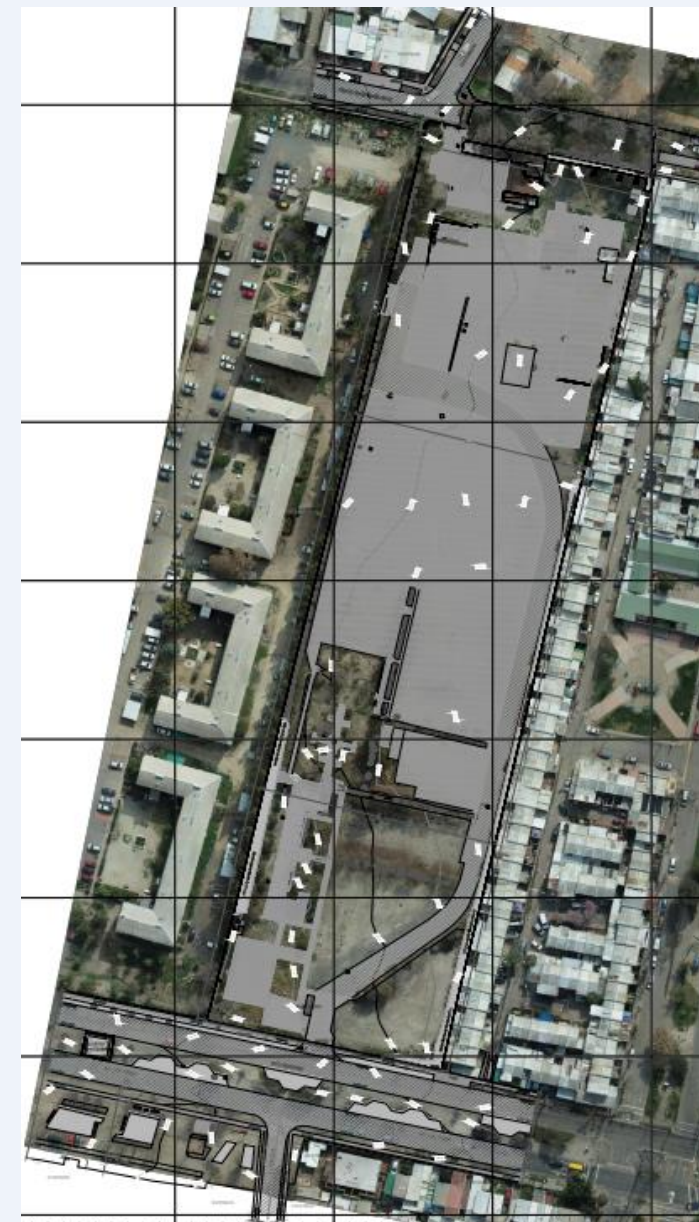
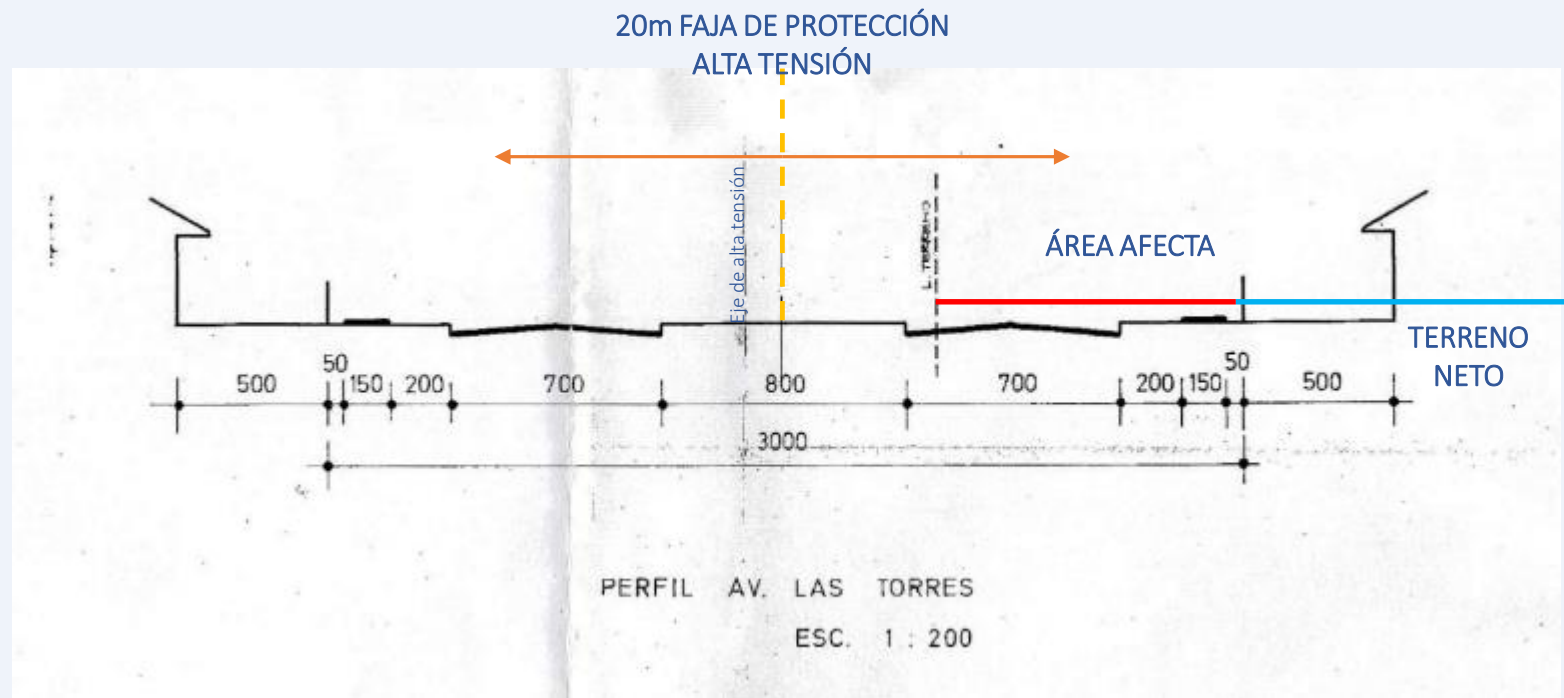
Respecto de las **zonas no edificables** y de acuerdo al artículo 2.1.17 de la OGUC éstas “corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa”, que en este caso atiende a **torres de alta tensión**. Según aquello, el artículo 2.1.29 de la OGUC señala que “el instrumento de planificación territorial deberá reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por dicha normativa”. Es por ello que, y en función de la letra b) Sub-Estaciones y Líneas de Transmisión de Energía Eléctrica **Artículo 8.4.3** De Resguardo de Infraestructura Energética de la Ordenanza del PRMS, **una parte de la faja de protección** de 20 m de ancho total, destinada a proteger el tendido de las redes eléctricas de alta tensión de 110 KV, ubicada en la vía Las Torres, **está en el terreno bruto**.

Sin embargo, en las imágenes satelitales se puede observar que existen obras de urbanización ejecutadas no obstante no regularizadas.

ÁREAS DE RIESGO	ÁREAS DE PROTECCION	ÁREA O INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	ZONA TÍPICA O MONUMENTO NACIONAL
<input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR)	<input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR) RESGUARDO INFRAESTRUCTURA SANITARIA Y ENERGETICA	<input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR)	<input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR)



Marco Normativo Vigente



Propuesta Normativa

Las normas urbanísticas especiales tienen como fin permitir la construcción de un conjunto habitacional que beneficie a 290 familias mediante el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV), del programa de Integración Social y Territorial o de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

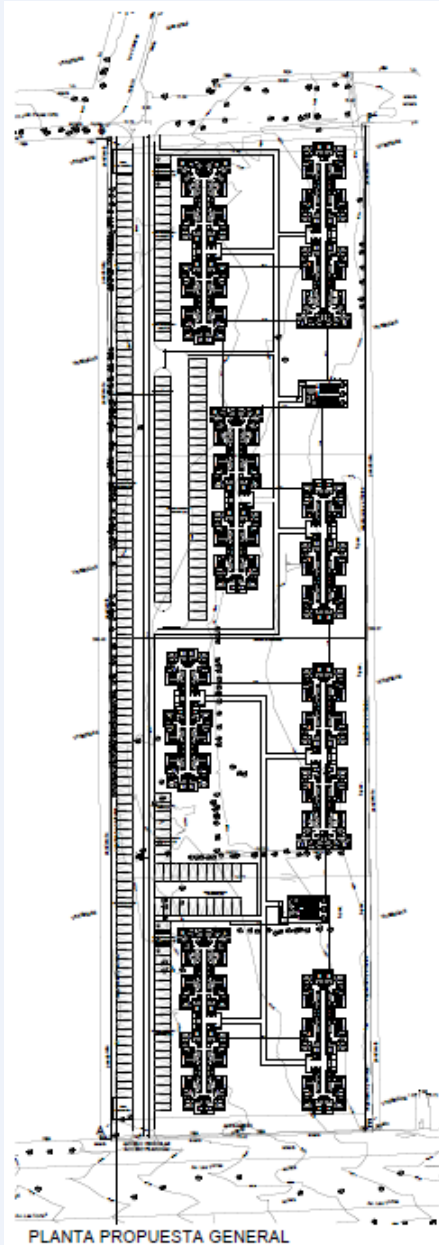
No involucra la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes en el predio definidas por el Instrumento de Planificación territorial vigente.

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	
Subdivisión Predial Mínima	700
Usos de Suelo Permitidos	Residencial Destino: Vivienda
Densidad Bruta Máxima	530 ha/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 PRMS*

*Zona D de artículo 7.1.2. de la Ordenanza del PRMS. Sin perjuicio del cumplimiento de las normas aplicables de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria vigente.



Proyecto Habitacional



VISTA
AXONOMÉTRICAS


El Proyecto Habitacional Av. Las Torres N°6108, corresponde a un proyecto de **condominio con densificación en altura tipo A y B**. Está compuesto por 290 viviendas de 60 m² aprox., en edificios de 5 pisos, en un total de 8 bloques.

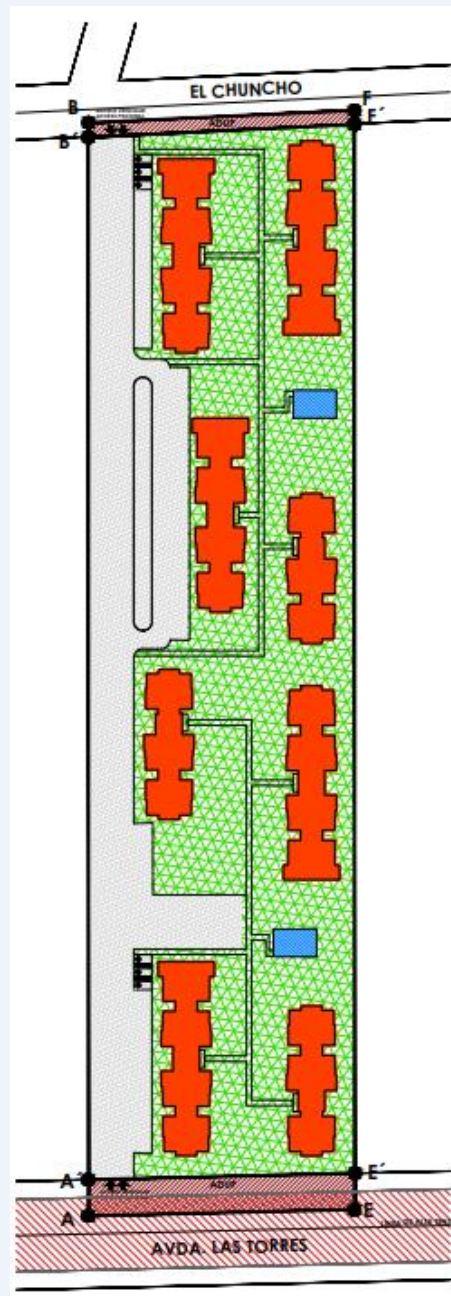
Comprende 2 salas multiusos.

Estacionamientos, se consideran 231 totales, donde 219 son estacionamientos comunes, 6 estacionamientos de movilidad reducida y 6 estacionamientos de visitas.



Proyecto Habitacional

CUADRO DE SUPERFICIES TOTAL		
Vivienda colectiva en altura	3.883,58 m ²	
Afecta a Utilidad Pública	938,5 m ²	
Circulación vehicular y estacionamientos	5.867,87 m ²	
Área verde bien común	11.227,63 m ²	
Sede Social	183,42 m ²	
Superficie total	21.162,50 m ²	



EL CHUNCHO

AVENIDA LAS TORRES



Proyecto Habitacional



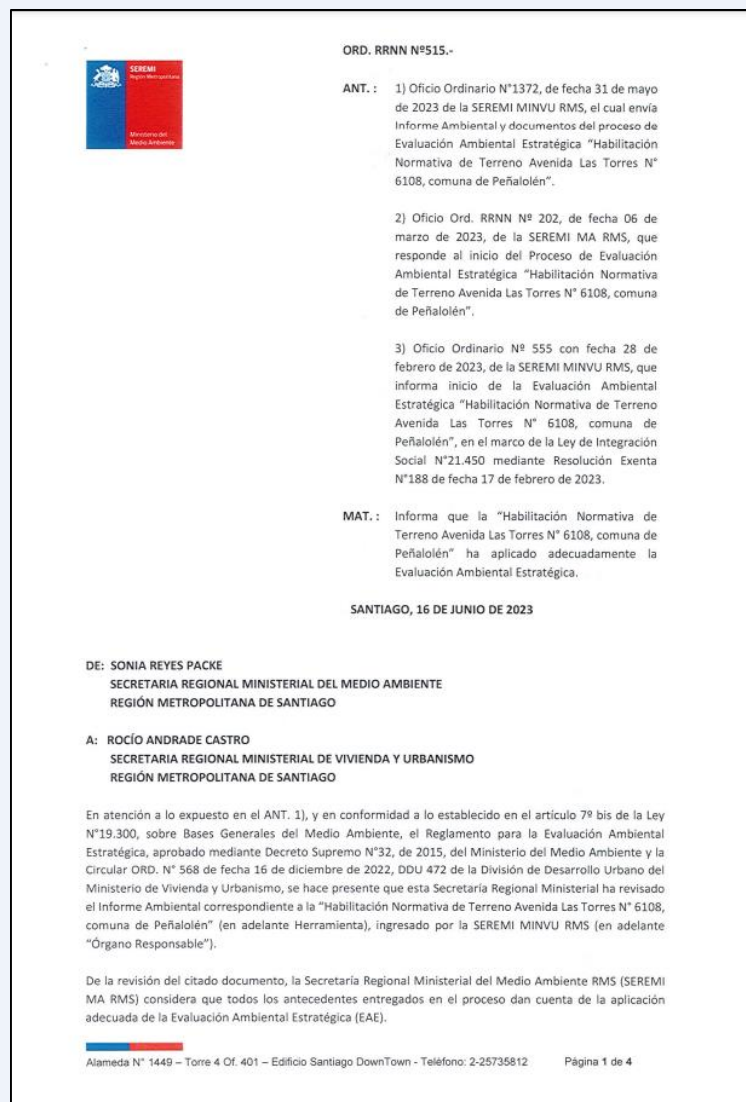
Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)

De acuerdo a lo estipulado en el CAPÍTULO I, PÁRRAFO 2°, artículo 7, y en la Circular Ord. N°0568 **DDU 472** de 16.12.2022, 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 aquello, 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 290 viviendas, y se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el artículo 29 letra d) números **vi**) incremento de altura o densidad sobre un 20% y **vii**) incremento del coef. de constructibilidad o coef. de ocupación de suelo, 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



- Ingreso Informe Ambiental el 31.05.2023 mediante Ord. N°1372.
- Aplicación adecuada de la EAE el 16.06.2023 mediante Ord. RRNN N°515.
- Consulta Pública EAE desde el 05.07.2023 hasta el 26.07.2023.
- Ingreso al municipio de Peñalolén el 31.07.2023.
- Sesión del Concejo Municipal el 31.08.2023 aprueba HNT.



Página web con antecedentes

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 - 	



**Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo**

Gobierno de Chile