

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LEY 21.450

Propuesta
Avenida Departamental N°7910,
comuna de Peñalolén



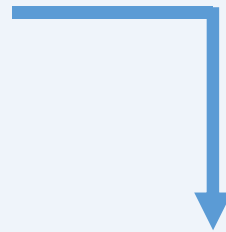
Ley sobre sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional

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. 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



Habilitación Normativa de Terrenos

Procedimiento acortado



Próximamente ingresaremos expediente al municipio



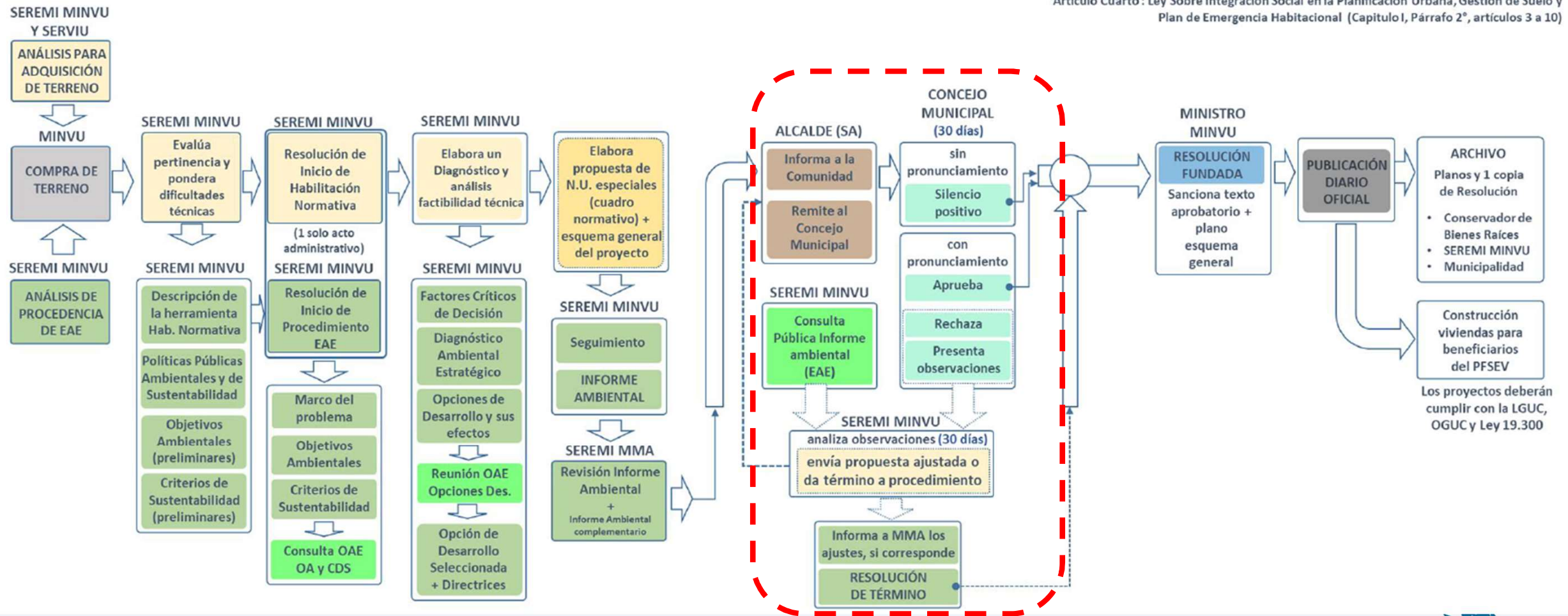
Procedimiento

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)



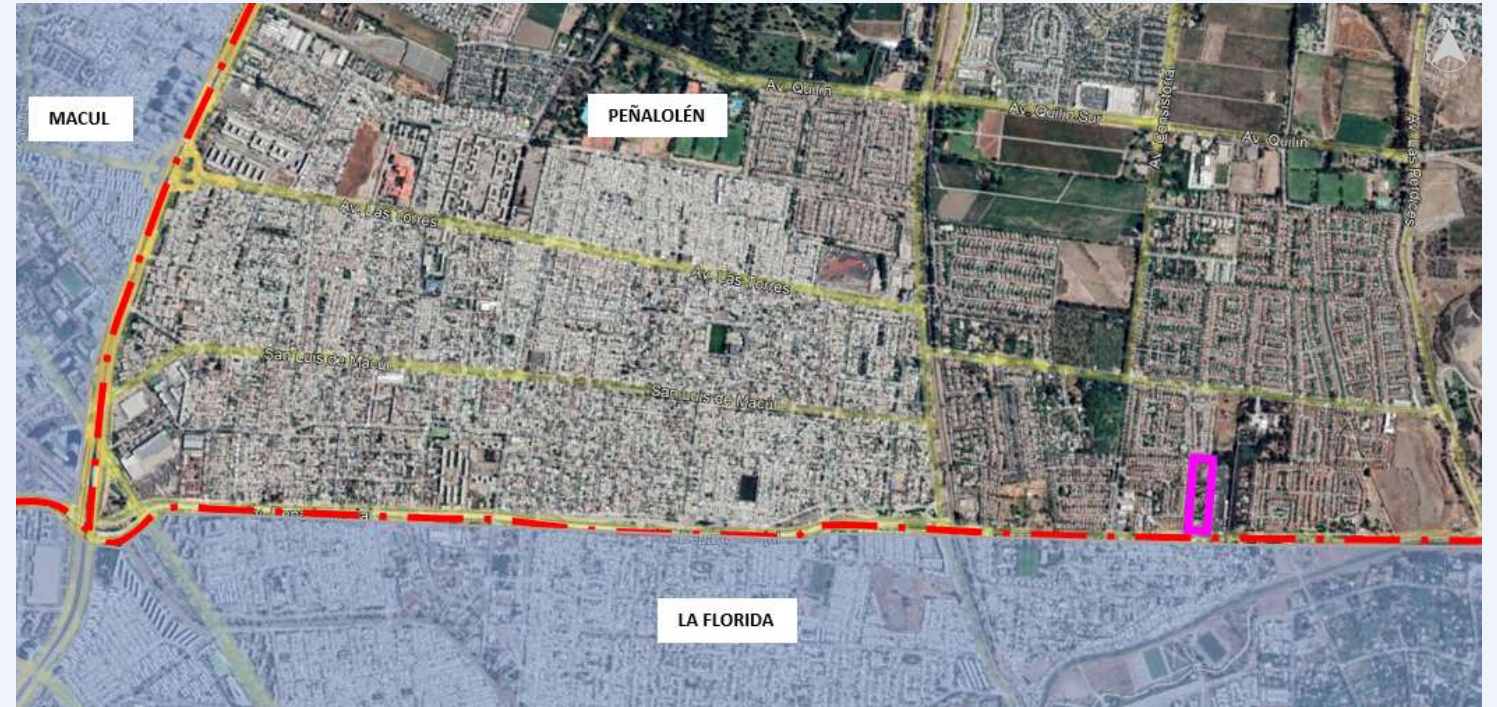
Los proyectos deberán cumplir con la LGUC, OGUC y Ley 19.300



Identificación del Terreno



Comuna de Peñalolén en la Región Metropolitana



Terreno Avenida Departamental N°7910 respecto de la comuna de Peñalolén



Identificación del Terreno



PROPIETARIO	SERVIU METROPOLITANO
ROL	09096-00066
SUP. BRUTA	14.974 m ²
FRANJA AFECTACIÓN VIALIDAD	736 m ²



Identificación del Terreno

CIP N°120 de fecha 09.02.2022



5.3. AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA		<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
PARQUE	<input type="checkbox"/> VIALIDAD	<input checked="" type="checkbox"/> ENSANCHE	<input checked="" type="checkbox"/>
DE LAS SIGUIENTES VIAS:		<input type="checkbox"/> APERTURA	<input type="checkbox"/>
AV. DEPARTAMENTAL 40,00 M L.O.			

Artículo 7.1.1.1. Vialidad Expresa PRMS

Cuadro 3. Anillo de Circunvalación de las Comunas Intermedias Avenida Dorsal:

N° de Código	Nombre de la Vía (tramo)	Comuna	Ancho Min. L.O. (m.)
E15S	AVENIDA DEPARTAMENTAL	Peñalolén – La Florida	80
	Av. Paseo Pié Andino- Las Perdices (sin incluir Quebrada de Macul)	Peñalolén – La Florida	40
	Las Perdices – Av. Américo Vespucio	Peñalolén – La Florida	40
	Av. Américo vespucio – Av. vicuña mackenna	Macul – La Florida	54
	Av. Vicuña Mackenna – Av. Santa Rosa	San Joaquín	40
	Av. Santa Rosa – José Joaquín Prieto	San Miguel	40
	José Joaquín Prieto - General Velásquez	P. Aguirre Cerda	40
	Avda. General Velásquez – Av. Pedro Aguirre Cerda	Cerrillos	40

Según el artículo 2.3.2 de la OGUC, las vías expresas tienen como rol establecer las relaciones intercomunales entre las diferentes áreas urbanas a nivel regional. De acuerdo con ello, y para el área de intervención el ancho mínimo entre líneas oficiales es de 40 m.



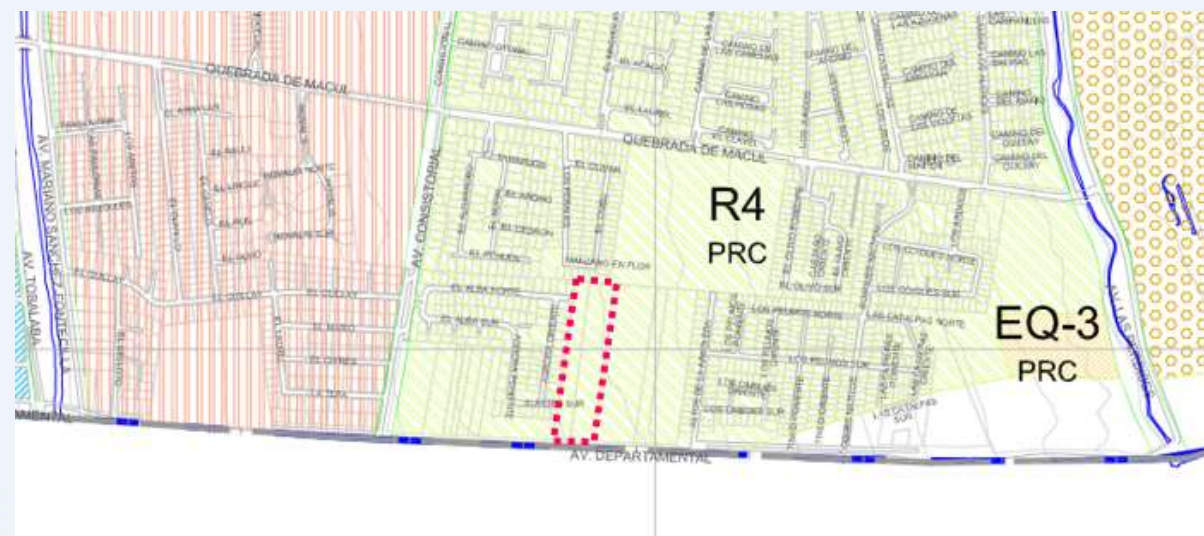
Marco Normativo Vigente

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 Decreto N°1200/3504, publicado en el Diario Oficial el 25.08.2017, **modifica el Plan Regulador Comunal (PRC)** de Peñalolén, promulgado mediante Decreto N°55 el 28.04.1989 y publicado en el Diario Oficial el 27.07.1989, extendiendo el Límite Urbano de la comuna. Es por aquello que abarca zonas de extensión urbana establecidas para Peñalolén por el PRMS, donde una de ellas corresponde al denominado “**Sector Peñalolén Nuevo Sur**”.

La nueva zonificación del área incorporada en la modificación del PRC de Peñalolén, corresponde a la **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.



M.P.R.C. D.O. 25-08-2017

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

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.



Propuesta Normativa

Las normas urbanísticas especiales tienen como fin permitir la construcción de un conjunto habitacional que beneficie a 240 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.

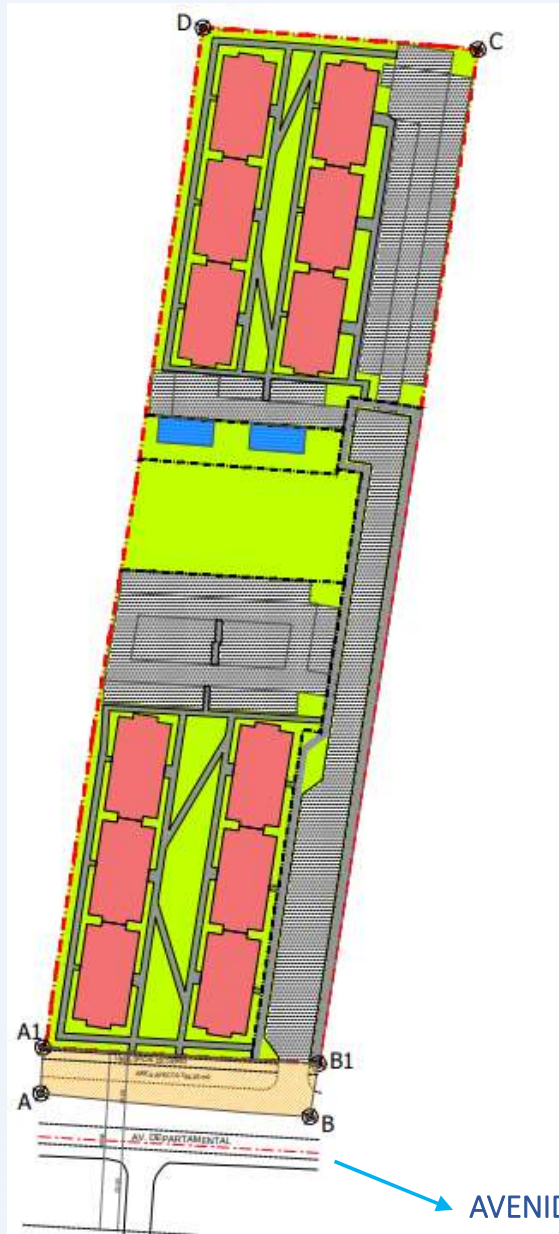
No involucra la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes en el predio definidas por el Instrumento de Planificación territorial vigente.


NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	
Subdivisión Predial Mínima	2.000 m ²
Uso de Suelo Permitido	Residencial Destino vivienda
Densidad Bruta Máxima	630 hab/ha
Altura Máxima	15 m
Sistema de Agrupación	Aislado
Coefficiente de Constructibilidad	1.4
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0.4
Antejardín	2 m
Distanciamiento	Según OGUC
Rasante	Según OGUC
Estacionamientos	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



CUADRO DE SUPERFICIES TOTAL		
	Vivienda colectiva en altura	3.220,41 m ²
	Áreas Verdes	4.890,32 m ²
	Circulación Peatonal	1.625,10 m ²
	Circulación Vehicular y Estacionamientos	4.325,88 m ²
	Salas Multiuso	144,04 m ²
	Área Afecta a Utilidad Pública	794,25 m ²

El Proyecto Habitacional Avenida Departamental N°7910, contempla un condominio con densificación en altura, compuesto por 240 viviendas en 12 bloques de 5 pisos cada uno.

Comprende 2 salas multiusos.

Contempla 145 estacionamientos vehiculares (25 de visita), y 8 estacionamientos para movilidad reducida. También contempla 60 estacionamientos para bicicletas.

Para dar acceso al conjunto, se proyecta una calle al interior del predio, como parte de las cesiones de vialidad destinadas a BNUP. A través de dicha calle, se accede al predio, al equipamiento y el área verde cedida.

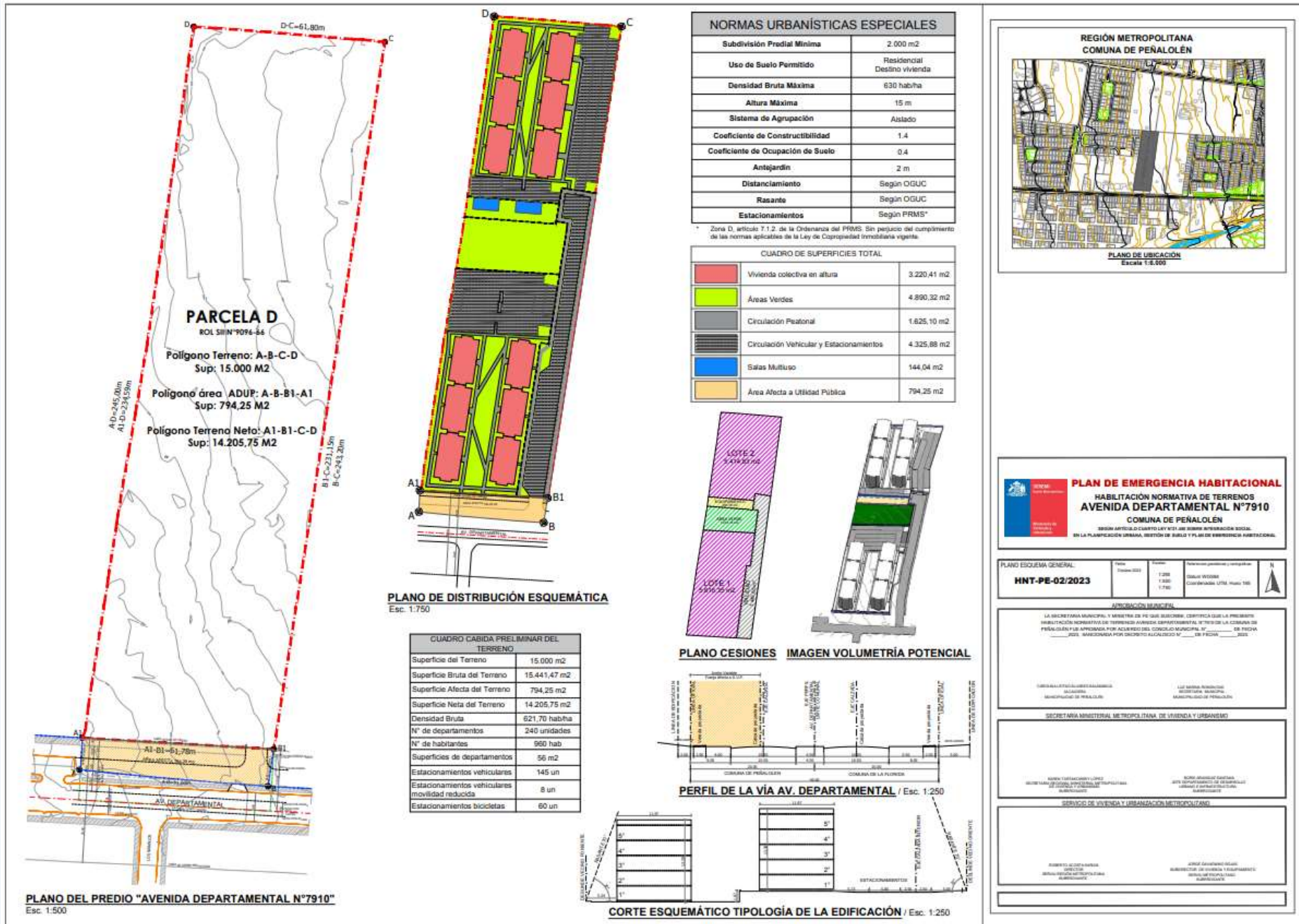


Proyecto Habitacional

Ilustración-2.-Volumetría-Esquemática-del-Proyecto



Esquema General




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 Departamental N°7910, comuna de Peñalolén” se sometió al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, ya que la construcción del proyecto habitacional contempla 240 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


Ministerio de Vivienda y Urbanismo
Gobierno de Chile
OFICIO ELECTRÓNICO



ORD. N° : 2787
ANT. : 1.Resolución Exenta N°1095 de fecha 03.11.2022 de esta Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo. 2.Ord. N° 2269 de fecha 16.11.2022 de esta Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo a la Secretaría Ministerial de Medio Ambiente. 3.Ord. N°2270 de fecha 16.11.2022 de esta Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo a la Municipalidad de Peñalolén. 4.Ord. RRNN. N° 1077 de fecha 21.11.2022 de la Secretaría Ministerial de Medio Ambiente a la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo

MAT. : (DDUI)(SRH)(EPL) - PEÑALOLÉN PLAN EMERGENCIA HABITACIONAL. Ingresar Informe Ambiental de la Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Departamental N°7910, comuna de Peñalolén Evaluación Ambiental Estratégica.

ADJ. : Link con el expediente digital del Informe Ambiental del proceso de la EAE: https://minvuchile-my.sharepoint.com/:f/g/personal/avaidivja_minvu_cl/EtM2ot5F2zPAh053ociM1H4BN6ix4oIwVu2msWrzVxdHw?e=oWylE

Santiago, 10 octubre 2023

A : SONIA REYES PAECKE
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DEL MEDIO AMBIENTE REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO

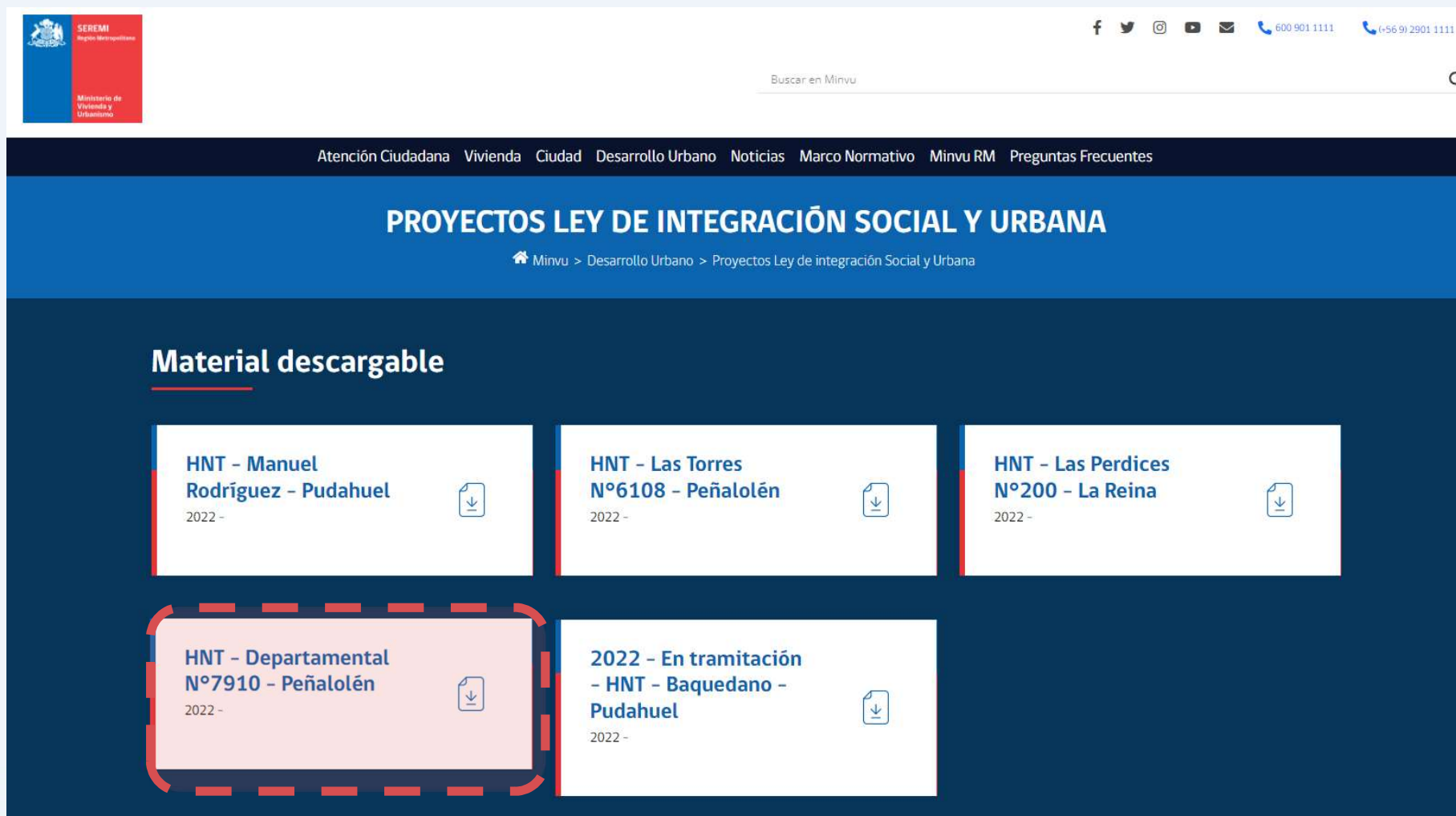
DE : KAREN TARTAKOWSKY LÓPEZ
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO SUBROGANTE

En cumplimiento a la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente que regula en su artículo 7 Bis el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, al que deben someterse los Instrumentos de Planificación Territorial y conforme al Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, remito a Usted el Informe Ambiental de la "Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Departamental N°7910, comuna de Peñalolén", que incorpora los contenidos descritos en el artículo 21 del D.S N°32 de fecha 17.05.2015 y publicado en el D.O el 04.11.2015, la Guía de Orientación para el Uso de la Evaluación Ambiental Estratégica en Chile de 2015, y la Circular Ord. N°0568 DDU N°472 de fecha 16.12.2022, entre éstos: índice, resumen ejecutivo, introducción, descripción de la herramienta Habilitación Normativa de Terrenos, objeto de evaluación, marco de referencia

- Ingreso Informe Ambiental el 10.10.2023 mediante Ord. N°2787 a la Seremi de Medio Ambiente.
- En espera de respuesta de la Seremi de Medio Ambiente, para ingreso formal al municipio.



Página web con antecedentes



The screenshot displays the website interface for the SEREMI (Superintendencia Regional de Emergencias Médicas e Inmóviles) in the Región Metropolitana. The page is titled "PROYECTOS LEY DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA" and features a navigation menu with options like "Atención Ciudadana", "Vivienda", "Ciudad", "Desarrollo Urbano", "Noticias", "Marco Normativo", "Minvu RM", and "Preguntas Frecuentes". A search bar is located at the top right. The main content area is titled "Material descargable" and lists five downloadable documents, each with a download icon. The first document, "HNT - Manuel Rodríguez - Pudahuel", is highlighted with a red dashed border. The second document, "HNT - Las Torres N°6108 - Peñalolén", is also highlighted with a red dashed border. The third document, "HNT - Las Perdices N°200 - La Reina", is highlighted with a red dashed border. The fourth document, "HNT - Departamental N°7910 - Peñalolén", is highlighted with a red dashed border. The fifth document, "2022 - En tramitación - HNT - Baquedano - Pudahuel", is highlighted with a red dashed border.

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 -





**Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo**

Gobierno de Chile