



Análisis de Pertinencia Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Departamental N°7910

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°.



ANÁLISIS DE PERTINENCIA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS DEPARTAMENTAL N°7910
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Octubre 2023

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. PERTINENCIA DE LA PROPUESTA	4



ANÁLISIS DE PERTINENCIA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS DEPARTAMENTAL N°7910
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Octubre 2023

1. INTRODUCCIÓN

En consideración a la demanda habitacional proyectada en Chile al 2022, según estimaciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), a partir de datos del Censo 2017, asciende a cerca de 650.000 hogares. En dicho contexto, la Región Metropolitana presenta la mayor proporción del déficit habitacional, llegando a alcanzar el 43,87% del déficit nacional, el cual, a su vez, territorialmente se concentra el 85% en el Área Metropolitana. Tales cifras son claras en mostrar que estamos ante una crisis de vivienda afectando a muchos hogares vulnerables, expresándose territorialmente en el incremento del allegamiento, de asentamientos precarios y personas en situación de calle, y junto con ello el acceso desigual a los bienes y servicios urbanos relevantes.

En respuesta a dicha problemática, el MINVU, a través de la SEREMI de MINVU RM y el SERVIU Metropolitano, ha implementado un Plan de Emergencia Habitacional (PEH), el cual considera entre otros aspectos, gestionar suelo urbano para el desarrollo de Viviendas de Interés Público, lo cual incluye la Habilitación Normativa de Terrenos (HNT), cuando estos no tengan las normas urbanísticas adecuadas para dicho fin. Dicho Plan se enmarca en la aplicación de la recientemente publicada Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional (LISU), vigente desde su publicación en el Diario Oficial con fecha 27 de mayo de 2022, la que modificó la Ley Orgánica del MINVU, la Ley General de Urbanismo y Construcciones y crea herramientas para el diseño de un Plan de Emergencia Habitacional que permite al MINVU a través de las SEREMI y SERVIU regionales, 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 de integración social y urbana de 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.

En tal contexto, SERVIU Metropolitano mediante oficio Ord. N°4046 de fecha 07.10.2022 solicitó la aplicación del mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos para el predio ubicado en Avenida Departamental N°7910, comuna de Peñalolén. Este predio se encuentra regulado por el Plan Regulador Comunal de Peñalolén, emplazado en la Zona R4, la cual permite el uso habitacional, pero al poseer una densidad bruta máxima de 300 hab/há y una altura máxima para el uso residencial de 4 pisos (14 m), no permite el desarrollo de proyectos de viviendas de interés público para beneficiarios de programas del Ministerio.



ANÁLISIS DE PERTINENCIA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS DEPARTAMENTAL N°7910
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Octubre 2023

2. PERTINENCIA DE LA PROPUESTA

El Párrafo 2° de la mencionada Ley N° 21.450, De la Habilitación Normativa de Terrenos, indica en sus artículos 3 al 10 el procedimiento mediante el cual es posible otorgar normas urbanísticas especiales al predio identificado como Parcela D, Rol SII N°9096-66, ubicado en Avenida Departamental N°7910, en la comuna Peñalolén, y que conforman el terreno de la "Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Departamental N°7910, comuna de Peñalolén".

Según lo señalado en el artículo 3, la propiedad de él o los terrenos en los que se puede aplicar la Habilitación Normativa de Terrenos, pueden ser de propiedad del SERVIU o de otro Órgano que integre la Administración del Estado. También podrá aplicarse en terrenos donde exista una promesa de compraventa a favor de SERVIU, o en terrenos de propiedad de un Comité de Vivienda, entidad o grupo organizado sobre los cuales exista una promesa de compraventa a favor de estos. En los últimos dos casos deben estar inscritos o firmadas con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, excepcionalmente podrá aplicarse el mecanismo contemplado en este Párrafo, previa calificación del SERVIU.

Para el caso del terreno de la "Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Departamental N°7910, comuna de Peñalolén", se da cumplimiento a lo señalado al corresponder a una propiedad de SERVIU Metropolitano según inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, fojas 103381 N° 150340, Registro de Propiedad del año 2021.

Identificación Propiedad	Ubicación	N° Rol	Cumplimiento artículo 3
Parcela D	Avda. Departamental N°7910	Rol SII 9096-66	Inscripción en CBR de Santiago, fojas 103381 N° 150340, Registro de Propiedad del año 2021.

A su vez, las normas urbanísticas especiales que se establezcan para el terreno de la "Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Departamental N°7910, comuna de Peñalolén" sólo podrán ser aplicadas para la construcción del o los proyectos acogidos al referido programa o para la construcción del o los proyectos de viviendas de interés público que justificaron el uso de esta facultad excepcional y no para la ejecución de proyectos que tengan un objeto distinto.

Para el caso del terreno de la "Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Departamental N°7910, comuna de Peñalolén", el predio es requerido para el desarrollo de un proyecto habitacional del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda. Por tanto, se da cumplimiento a lo señalado.

Por otra parte, y de acuerdo con lo indicado en el artículo 4 del Párrafo 2 de la mencionada Ley, esta Secretaría *"deberá verificar que se trate de proyectos que puedan contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano, junto con ponderar las dificultades técnicas que pudiere presentar la ejecución de dichos proyectos, tales como la necesidad de efectuar obras extraordinarias de*



ANÁLISIS DE PERTINENCIA

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS DEPARTAMENTAL N°7910 COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Octubre 2023

urbanización o de mitigación de riesgos. Lo anterior, sin perjuicio de los criterios y límites que en esta materia pudiere establecer la Ordenanza General, relativos a los estándares urbanos, de sustentabilidad y de integración social mínimos que deberán cumplir estos terrenos para poder aplicar este mecanismo”.

Por ello y una vez cumplido los requerimientos anteriormente señalados, esta Secretaría determina desarrollar el análisis de pertinencia especificado en punto 4.1.1.1. de la Circular N°458 DDU 469 de fecha 14.10.2022 aplicado al terreno de la “Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Departamental N°7910, comuna de Peñalolén”, el cual apunta a verificar que se trate de un proyecto que pueda contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano, junto con ponderar las dificultades técnicas que pudiere presentar la ejecución de dichos proyectos, tales como la necesidad de efectuar obras extraordinarias de urbanización o de mitigación de riesgos. Y, por otro lado, a verificar que el establecimiento de normas urbanísticas especiales para el terreno será conducente a lograr el propósito de viabilizar la construcción de viviendas de interés público para beneficiarios de programas del MINVU. Para ello deberá:

- a) Verificar que los proyectos cuya construcción se viabilizará con el establecimiento de normas urbanísticas especiales pueda contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano.**

Cuando el terreno cumpla como mínimo con los requisitos a lo establecido en el artículo 35 a) del DS N°49 de 2011:

1	Deberá emplazarse , a lo menos un 50% de su superficie, en el área urbana o de extensión urbana, de localidades de comunas con población urbana mayor o igual a 5.000 habitantes , según el último censo de población del cual se tenga información disponible.	El terreno SÍ se emplaza en el área urbana definida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, como Zona Habitacional Mixta, según Art. 3.1.1.1. También se encuentra dentro de la Zona R4 de acuerdo a la Modificación del Plan Regulador Comunal de Peñalolén según Decreto N°1.200/3.504 D.O. de fecha 25.08.2017. Fuente: PRMS/1994 y CIP N°120 de fecha 17.01.2022.
2	Tratándose de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos u operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, deberán emplazarse , en a lo menos un 50% de su superficie, en el territorio operacional de una empresa sanitaria o contar con convenio	El terreno SÍ se emplaza en el territorio operacional de empresa sanitaria Aguas Andinas, según consta en el Certificado de Factibilidad



ANÁLISIS DE PERTINENCIA

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS DEPARTAMENTAL N°7910 COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Octubre 2023

	suscrito de acuerdo al artículo 33 C del D.F.L. N° 382, (MOP), de 1989, Ley General de Servicios Sanitarios , o en el área de Servicio de un operador de servicios sanitarios rurales que consulte simultáneamente la prestación de agua potable y saneamiento domiciliario, primario o secundario, según lo establece la ley 20.998 que regula los servicios sanitarios rurales.	Sanitaria N°5171 de fecha 15.06.2023.
3	Para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, Construcción en Sitio Propio en caso que deban financiar la adquisición del terreno, deberán deslindar o intersecar en un punto o a lo menos uno de sus vértices con una vía local o de rango superior existente , y tratándose de Megaproyectos, con una vía de servicio o de rango superior existente, o bien, dos o más vías locales.	El terreno SÍ enfrenta a una vía expresa existente, correspondiente a Av. Departamental, cuyo perfil proyectado es de 40 m entre L.O. Esta vía requerirá ejecutar obras de urbanización frente al predio debido a que no se encuentra ejecutada en todo su ancho proyectado. Fuente: CIP N°120 de fecha 17.01.2022.

Adicionalmente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 35° letra a) del Decreto 49/2012, tratándose de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, Construcción en Sitio Propio en caso de que deban financiar la adquisición terreno u operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, el terreno en que se desarrollará el proyecto habitacional o la vivienda a adquirir deberá cumplir con a lo menos tres de los siguientes requisitos:

4	Que el establecimiento de educación existente más cercano cuente con, a lo menos dos de los siguientes niveles educacionales operativos : pre-básica, básica y/o media, y se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros , medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	El terreno SÍ se emplaza a menos de 1.000 metros de un Equipamiento de Educacional de Pre básica, Básica y/o Media. - Escuela Los Cerezos (E. Pre básica y Básica), ubicado en pasaje Los Cerezos N°6341, comuna de La Florida: a 170 metros de distancia. - Colegio Latino Cordillera (E. Pre básica, Básica y Media), ubicado en Av. Departamental N°3755, comuna de La
---	--	--



ANÁLISIS DE PERTINENCIA

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS DEPARTAMENTAL N°7910 COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Octubre 2023

		Florida: a 600 metros de distancia.
5	Que el establecimiento de salud primaria o de nivel superior de atención existente más cercano, se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros , medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	<p>El terreno NO se emplaza a menos de 2.500 m de un establecimiento de salud primaria o de nivel superior de atención. No obstante, los más cercanos son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - CESFAM Los Castaños (primario), Diagonal Los Castaños N°5820, comuna de La Florida: a 2.600 metros de distancia. - CESFAM San Luis (primario), calle La Pradera N°5370, comuna de Peñalolén: a 2.800 metros de distancia. - CESFAM Las Torres (primario), calle Principal N°5511, comuna de Peñalolén: a 3.000 metros de distancia.
6	Que la vía más cercana al terreno por la cual circula un servicio de transporte público operativo , se encuentre a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 500 metros , medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	La vía de transporte público más cercana SÍ se encuentra a menos de 500 m del terreno, y corresponde a Av. Departamental, ubicada a 0 m de distancia.
7	Que el equipamiento comercial o deportivo o cultural existente y más cercano, de escala mediana o mayor según los artículos 2.1.33 y 2.1.36 de la O.G.U.C., se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros , medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	<p>El terreno SÍ se emplaza a menos de 2.500 m de un Equipamiento Comercial (de escala mediana o mayor):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Supermercado Santa Isabel, Av. Tobalaba N°13.949, comuna de Peñalolén (escala mediana): a 1.700 metros de distancia.



ANÁLISIS DE PERTINENCIA

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS DEPARTAMENTAL N°7910 COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Octubre 2023

		<ul style="list-style-type: none"> - Centro Comercial Altos del Parque, Av. Quilín Sur N°7.800, comuna de Peñalolén (escala mayor): a 1.800 metros de distancia.
8	Que el área verde pública conformada, de superficie igual o mayor a 5.000 metros cuadrados , se encuentre ubicada a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros , medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	<p>El terreno SÍ se emplaza a menos de 1.000 m de un área verde de uso público consolidada de superficie mayor a 5.000 m²:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parque Quebrada de Macul, comuna de Peñalolén: a 550 metros de distancia, superficie aproximada 165.000 m². - Parque Tobalaba, comuna de Peñalolén: a 800 metros de distancia, superficie aproximada de 25.000 m².

- b) Ponderar y examinar cuidadosamente las dificultades técnicas que pudiere tener la ejecución del proyecto definitivo, las cuales podrían derivar en mayores costos, retrasos en la ejecución de las obras o incluso la imposibilidad o inviabilidad de ejecutar el proyecto.**

Para estos efectos, la ley ha considerado a título meramente ejemplar algunos aspectos a considerar, vinculados a:

La necesidad de ejecutar obras de urbanización extraordinarias o de mitigación de riesgo , en este último caso, cuando el predio se encuentre afectado por un área de riesgo de acuerdo a un IPT.	NO requiere la ejecución de obras de urbanización extraordinarias o de mitigación de riesgo. El proyecto sólo deberá ejecutar las obras de urbanización correspondientes al ensanche de Avenida Departamental, por encontrarse el predio
--	---



ANÁLISIS DE PERTINENCIA

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS DEPARTAMENTAL N°7910 COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Octubre 2023

	afecto a Declaratoria de Utilidad Pública.
La existencia de inmuebles de Conservación Histórica o Monumento Histórico que requieran ser intervenidos para la ejecución del proyecto.	NO hay existencia de inmuebles de Conservación Histórica o Monumentos Históricos en el terreno.
La existencia de restos arqueológicos en el terreno.	NO hay existencia de restos arqueológicos en el terreno.
La existencia de suelos con potencial presencia de contaminantes, ya sea en el predio o en el sector en que se emplazan , y que pueda significar un riesgo al medio ambiente y calidad de vida de las personas incompatible con la construcción de viviendas. Para estos efectos podrá utilizarse como referencia la guía metodológica para la gestión de suelos con potencial presencia de contaminantes y sus anexos aprobada por resolución exenta N°406 de fecha 15 mayo de 2013 del MMA.	NO hay existencia de suelos con potencial presencia de contaminantes, ni en el terreno, ni cercano a este.
La existencia de suelos de relleno , que requieran una importante inversión en su mejoramiento para la correcta habilitación.	NO hay existencia de suelos de relleno.
La existencia y/o admisión de proyectos con uso de suelo actividad productiva o infraestructura calificada como molesta, insalubre o contaminante, o peligrosa - conforme al artículo 4.14.2 de la OGUC, en el sector en que se emplace el predio, cuyo funcionamiento pudiese resultar incompatible con la construcción de viviendas, sea que se encuentre o no permitido el uso de suelo residencial destino vivienda en los señalados predios, de acuerdo al IPT.	SÍ existe un Terminal de Buses colindante al predio (límite oriente), el que pudiera ser calificado como infraestructura molesta, no obstante, este tipo de actividad está permitida como complementaria al uso habitacional, de acuerdo al PRC de Peñalolén.
La existencia de una prohibición expresa del uso de suelo residencial destino vivienda aplicable al sector en que se encuentra emplazado el predio de acuerdo al IPT vigente. Para la ponderación de esta circunstancia, se deberá recurrir a la información disponible en la memoria explicativa del PRC respectivo.	NO hay prohibición expresa del uso de suelo residencial destino vivienda aplicable al sector.
La existencia de franjas o zonas no edificables en el predio conforme a lo expuesto a lo señalado en el punto 3.3. de la circular 458 DDU469 de fecha 14.10.2022.	NO hay existencia de franjas o zonas no edificables en el predio.
La existencia de áreas de protección de recursos de valor natural , de acuerdo a lo señalado en el punto 3.3. de la Circular Ord. N°458 DDU469 de fecha 14.10.2022.	NO hay existencia de áreas de protección de recursos de valor natural.
Relacionado con lo anterior, la necesidad de ingresar al sistema de evaluación de impacto ambiental conforme a las características del terreno conforme a las hipótesis de	NO requiere ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, puesto



ANÁLISIS DE PERTINENCIA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS DEPARTAMENTAL N°7910
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Octubre 2023

ingreso consagradas en el artículo 10 de la Ley N°19.300 sobre las bases generales del Medio Ambiente y artículo 3 Decreto N°40 de 2012 que aprueba el reglamento del sistema de evaluación de impacto ambiental.	que contempla la construcción de 240 viviendas según el D.S. 40.
La existencia de antecedentes técnicos o históricos que den cuenta de la exposición del predio a amenazas de origen natural o antrópico , tales como aquellas identificadas en el inciso séptimo del mismo artículo 2.1.17. de la OGUC, aun cuando no exista instrumento de planificación que califique el sector como un área de riesgo. En estos casos deberá considerarse la necesidad de los proyectos definitivos de incorporar obras y medidas de mitigación que permitan abordar tales amenazas.	NO está afecto por área de riesgo de origen natural ni originados por la actividad o intervención humana.

Finalmente, y luego de este análisis, podemos concluir que resulta pertinente la aplicación del mecanismo excepcional de Habilitación Normativa de Terrenos para el terreno ubicado en Avenida Departamental N°7910, Parcela D, Rol SII N° 9096-66, comuna de Peñalolén.

