

**ORD N° 3 6 4** /

**ANT.:** Oficio Ord. N° 2527 de fecha 08 de septiembre de 2023, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

**MAT.:** Remite vía oficio las observaciones emanadas de la revisión del expediente de la Habilitación Normativa del terreno ubicado en Avenida Las Torres N°6108, comuna de Peñalolén.

**SANTIAGO, 27 SEP 2023**

**DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO**

**A : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO**

Mediante oficio N° 2527 de fecha 08 de septiembre de 2023, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, se remitió a esta División de Desarrollo Urbano el expediente de la Habilitación Normativa del terreno ubicado en Avenida Las Torres N°6108, comuna de Peñalolén.

En el marco de la revisión efectuada, mediante correo electrónico de fecha 12 de septiembre del año 2023, se remitió al equipo técnico de esa Secretaría, que elaboró la propuesta de normas urbanísticas especiales, el Acta de Revisión con las observaciones al expediente para su atención y subsanación. En razón de lo anterior, cumplimos con remitir dicha Acta mediante oficio, la cual se adjunta al presente para su correcta tramitación.

Saluda atentamente a usted,



**VICENTE BURGOS SALAS**  
Jefe División de Desarrollo Urbano

*SM*  
PMS / NIAM / MFGC

*(1644)*  
**DISTRIBUCIÓN:**

1. Destinatario.
2. Depto. Planificación y Normas D.D.U.
3. Oficina de Partes D.D.U.



ACTA N°1: REVISIÓN EXPEDIENTE DE HABILITACIÓN NORMATIVA  
Terreno ubicado en la Avenida Las Torres N°6108, Peñalolén, Región Metropolitana.

|   |  |
|---|--|
| Proyecto                                  | Proyecto Habitacional El Almendral.  |
| Dirección                                 | Avenida Las Torres N°6108.   |
| Comuna                                    | Peñalolén  |
| Región                                    | Metropolitana  |
| Identificación del predio                 | Lote 1   |
| Rol SII                                   | Rol: 9093-38.  |
| N° de viviendas o unidades habitacionales | 290  |
| Inscripción CBR                           | Fjs 2445 N° 3657 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2021.CBR Santiago. |
| Superficie informada en diagnóstico       | 22.101 m2  |

ESTADO DE TRAMITACIÓN: CON OBSERVACIONES

Síntesis estado actual tramitación HNT:

- Antecedentes recibidos de Expediente Preliminar remitido mediante correo electrónico de fecha 09.08.2023.
- Envío de acta de observaciones al Expediente Preliminar mediante correo electrónico de fecha 21.08.2023.
- Envío de expediente definitivo mediante oficio Ord. N° 2527 de fecha 8 de septiembre de 2023.

|   | Detalle del documento  | Formato                              |
|---|--|--------------------------------------|
| 0 | Adjunto: Borrador Oficio conductor de Seremi Minvu Metropolitana.  | -                                    |
| 0 | Adjunto: Documento Pasos HNT.  | -                                    |
| 0 | Link de descarga del Expediente Digital HNT: 04_ LAS TORRES N°6108 (7 subcarpetas):  |                                      |
| 1 | Solicitud de parte: Oficio Ord. N°2633 SERVIU RM a SEREMI MINVU_11.07.2022   | Formato digital- Original escaneado. |
| 2 | Antecedentes del terreno: Copia con Vigencia Carátula N°: 19643246.-, emitido con fecha 22 de septiembre de 2022. CBR Santiago.  | Formato digital- Original.           |
| 3 | Antecedentes del terreno: Certificado de Informaciones Previas del terreno N°1025 de fecha 07 de octubre de 2021 DOM Peñalolén.  | Formato digital- Original.           |
| 4 | Antecedentes del terreno: Certificado de Factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado de Empresa Aguas Andinas, N° 008719, de fecha 05 de octubre de 2022. | Formato digital- Original.           |
| 5 | Análisis de pertinencia HNT Las Torres.  | Formato digital- Original.           |

Acta Revisión Expediente de Habilitación Normativa – Terreno Las Torres, Peñalolen-R.Metropolitana

|    |  |                                      |
|----|--|--------------------------------------|
| 6  | Res. Ex N°917 Seremi Metropolitana Inicio proceso de Habilitación Normativa del Terreno ubicado en Avenida Las Torres N°6108, comuna de Peñalolén. | Formato digital- Original.           |
| 7  | Res. Ex.N°188 Inicio proceso EAE Las Torres 6108_17.02.2023  | Formato digital- Original.           |
| 8  | Diagnóstico HNT Las Torres_22.05.2023.   | Formato digital- Original.           |
| 9  | Propuesta Habilitación Normativa de Terrenos Las Torres_30.05.2023.  | Formato digital- Original.           |
| 10 | Plano Esquema General Habilitación Normativa de Terrenos Las Torres_22.05.2023.  | Formato digital- Original.           |
| 11 | Informe Ambiental: Ord. N°515 MA Aplica Adecuadamente EAE HNT Torres N 6108.   | Formato digital- Original escaneado. |
| 12 | Informe Ambiental: Ord. N°1372 de 31.05.2023 Seremi a MA.  | Formato digital- Original.           |
| 13 | Ord. N°2063 SEREMI MINVU a Peñalolén_31.07.2023.   | Formato digital- Original.           |
| 14 | Certificado de Ministra de Fe Municipal de fecha 1 de septiembre de 2023   | Formato digital-Copia.               |
| 15 | Instrucción 634 sobre sesión del concejo municipal suscrita por la secretaria municipal  | Formato digital-copia                |
| 16 | Acuerdo Concejo Municipal  | Formato digital-copia                |
| 17 | Oficio Ord. N° 2527 de fecha 8 de septiembre de 2023   | Formato digital-original             |
| 18 | Oficio N° 6108 de la Municipalidad a SEREMI MINVU  | Formato digital-copia                |

A. Cumplimiento de contenidos generales requeridos para HNT (punto 4.3, Circular DDU 469):

|   |  |  |
|---|--|--|
| Solicitud de parte (si corresponde)   |  | Se inicia a solicitud de SERVIU Metropolitano.   |
| Resolución de inicio de procedimiento, con análisis de pertinencia                                  |  | Falta firma del análisis de pertinencia  |
| Identificación de elementos de diagnóstico y factibilidad (con antecedentes fundantes)              |  | Falta firma  |
| Propuesta de normas urbanísticas especiales (cuadro normativo)                                      |  |  |
| Propuesta de normas urbanísticas especiales (esquema general)                                       |  | No coincide cuadro con plano en el antejardín de hacia A. Las Torres.                                      |
| Acuerdo con aprobación Concejo Municipal o certificado con fecha de ingreso (por silencio positivo) |  | No coincide la norma antejardín aprobada por el concejo con la propuesta de normas urbanísticas especiales |
| Resolución de inicio de procedimiento de EAE (si corresponde)                                       |  |  |
| Resolución de término de procedimiento de EAE (si corresponde)                                      |  | No se adjunta  |
| Antecedentes de la Municipalidad que acreditan la información a la comunidad                        |  |  |

B. Cumplimiento de las características que deben tener los terrenos.

|   |           |  |
|---|-----------|--|
| Dominio SERVIU, promesa en su favor, otro OAE o excepción del inciso 4° del artículo 3 de la Ley integración. |           |  |
| Calificación de SERVIU en el caso de excepción del inciso 4° del artículo 3 de la Ley integración.            | No aplica |  |
| Zona no edificable  |           |  |
| Zona Típica   |           |  |

|                                   |  |  |
|-----------------------------------|--|--|
| Zona de Conservación Histórica    |  |  |
| Áreas de riesgo o protección      |  |  |
| Declaratorias de utilidad pública |  |  |

C. Cumplimiento del contenido del Diagnóstico:

|  |                |  |   |
|--|----------------|--|---|
| Descripción del o los terrenos   |                |  |   |
| Normas urbanísticas aplicables al o los predios de acuerdo a IPT vigente |                |  |   |
| Vialidad existente y proyectada en el sector                             |                |  | Falta precisar conexión de vía El Chuncho. Se requiere indicar gráficamente calzada y/o tramos existentes, distinguiendo lo que corresponda ejecutar por el proyecto. |
| Factibilidad sanitaria   | Agua Potable   |  |   |
|  | Alcantarillado |  |   |
| Conectividad vial (accesos)  |                |  | Falta precisar conexión de vía El Chuncho, y la intersección de Los Cerezos con Julio Pavez.  |

D. Cumplimiento del contenido del Esquema General

|   |           |   |
|---|-----------|---|
| Tipologías de edificaciones   |           |   |
| Volumetría Potencial  |           |   |
| Superficie destinada al uso residencial   |           |   |
| Superficie destinada a equipamiento comunitario   |           |   |
| Superficie destinada a área verde   |           |   |
| Superficie destinada a espacio público o de uso común   |           |   |
| Nuevas circulaciones que forman parte del proyecto y sus conexiones con las existentes, si lo requiere                                  |           | Falta precisar conexión de vía El Chuncho |
| Presentación preliminar y esquemática de las medidas para subsanar o mitigar los efectos de las áreas de riesgo, si lo requiere.        | No aplica |   |
| Presentación preliminar y esquemática de las medidas para resguardar los valores y atributos de las áreas de protección, si corresponde |           |   |

E. Cumplimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (si corresponde):

|                              |  |  |
|------------------------------|--|--|
| Informe Ambiental            |  | Falta adjuntar en carpeta los antecedentes del proceso EAE y consulta pública. |
| Oficio MMA, cumplimiento EAE |  |  |

Observaciones:

Acta Revisión Expediente de Habilitación Normativa – Terreno Las Torres, Peñalolen-R.Metropolitana

| N° | DETALLE  | Criticidad |
|----|--|------------|
| 1  | Documento análisis de pertinencia no se refiere a la restricción área de resguardo de infraestructura sanitaria informada en el CIP, en este sentido, se requiere precisar entre lo indicado por el PRMS y el CIP, y coordinar información del área de resguardo, en que solo se refiere a infraestructura energética.(en pagina 8, se indica que es infraestructura energética.   |            |
| 2  | Documento análisis de pertinencia debe venir firmado y fechado con anterioridad o con igual fecha que el diagnóstico (actualmente tiene fecha julio 2023, y el diagnóstico mayo 2023)  |            |
| 3  | <p>En Informe Diagnóstico:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- El CIP indica que el terreno se encuentra afectado por área de resguardo de infraestructura sanitaria, pero solo se hace referencia a la infraestructura energética, aclarar. Se solicita indicar expresamente en el diagnóstico que revisados los antecedentes se verificó que el área que afecta al predio es solo de restricción energética, pero no sanitaria, lo cual refiere a una mención genérica del PRMS. Pues en este sentido, y conforme a la observación N°1, y tal como hace referencia en pagina 14, en Ilustración 9 “Área de Resguardo de Infraestructura Energética contenida en el perfil de Av. Las Torres.” Se solicita denominar de esa manera el área para todo el documento.</li><li>- En pág. 18 referida a equipamiento, se solicita eliminar la frase “Lo anterior, supera los equipamientos descritos en el Análisis de Pertinencia dada la distancia que éstos deben cumplir para elaborarse la Habilitación Normativa de Terrenos, y además porque la presente descripción abarca un área mayor de análisis”, y agregar al comienzo del primer párrafo lo siguiente: “En complemento a la información consignada en el documento “Análisis de pertinencia Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Las Torres N° 6108, comuna de Peñalolén”, se hace presente que (...)”.</li><li>- A continuación de la ilustración 14 se solicita incorporar una imagen en la cual se pueda ver el acceso al predio descrito en el documento, pues la escala de la imagen 14 no permite ilustrar la conexión del terreno a la vialidad existente.</li><li>- Aun no queda claro en el documento cómo será el acceso del predio desde calle proyectada el Chuncho, pues ella no está ejecutada, y el terreno se encuentra afecto a DUP en menos que su mitad de calzada, por lo tanto, no queda claro cómo se conectará a la vialidad existente, ni cuánto de la urbanización de la vía será de cargo del proyecto. Si bien en plano a través de la distribución esquemática se indican los accesos con flechas, se requiere agregar información del estado de urbanización del cruce o intersección de Calle El Chuncho con Los Cerezos y Julio Pavez.</li><li>- Se requiere para la ilustración 20, pagina 25 aclarar respecto a los accesos vehiculares en ambos sentidos (Av. Las Torres y Calle EL Chuncho) en cuanto a graficas de estacionamientos, en el sentido de incluir una imagen clara de la distribución y/o sentidos vehiculares de la propuesta.</li><li>- Bajo el punto 1.3.2. se solicita eliminar el párrafo “Lo anterior, deberá quedar consignado en el proyecto habitacional respecto a la solicitud del permiso de edificación y encontrarse dichas obras recibidas o garantizadas al momento de la recepción”, y reemplazarlo por lo siguiente “En consecuencia, el proyecto cuya ejecución se habilita normativamente a través de este procedimiento, deberá considerar las acciones administrativas y obras necesarias para obtener la recepción definitiva de las obras de urbanización de la vialidad en referencia”.</li><li>- En página 31 sobre procedimiento EAE se señala “que terreno “Las Torres” cuenta con una cabida proyectada para 290 viviendas”, pero debería hacerse mención adicionalmente, a la cantidad de viviendas que se admiten en el terreno con las normas que se propondrán. Si bien se incorporó como nota al pie una aclaración, se requiere agregar en el texto principal del documento (reemplazando la parte pertinente del segundo párrafo del punto 2), que “las normas urbanísticas especiales que se proponen permiten la construcción de un máximo de 293 viviendas en el terreno (equivalentes a una densidad de 530 hab/h), mientras que el proyecto habitacional que justifica la utilización de esta herramienta considera la construcción de 290 unidades habitacionales”, luego de lo cual iría la nota explicativa al pie de página</li><li>- Incorporar firma en el documento definitivo.</li></ul> |            |
| 4  | <p>En documento propuesta de habilitación normativa de terrenos.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ilustración 1 la línea de edificación hacia A. Las Torres consigna 5 metros, pero las normas urbanísticas especiales fijan un antejardín común para todas las líneas oficiales de 3 metros, se debe corregir imagen.</li><li>- En cuadro normas urbanísticas especiales falta agregar la letra “m” en el índice de la superficie de subdivisión predial mínima.</li><li>- En el plano de esquema general se denomina “plano de distribución esquemática”, y en documento “plano esquemático de distribución” homologar nombres en ambos documentos, al igual que con la imagen de “volumetría potencial” que se denomina en el documento como “volumetría esquemática del proyecto”.</li></ul>  |            |
| 5  | <p>En esquema general:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- En la imagen del predio que compone la HNT se consignan 5 m desde la línea oficial de Av. Las Torres a la línea de edificación, pero las normas urbanísticas especiales fijan un antejardín de 3 m. Se debe corregir el plano.</li><li>- Las imágenes y nombres no coinciden con las del documento “propuesta “.</li><li>- La imagen del perfil de Av. Las Torres aparece con un antejardín de 5 m, y la HNT establece un antejardín de 3 m, corregir y sincronizar las nuevas cotas en base al antejardín propuesto de 3m.</li></ul>   |            |

Acta Revisión Expediente de Habilitación Normativa – Terreno Las Torres, Peñalolen-R.Metropolitana

| N° | DETALLE  | Criticidad |
|----|--|------------|
|    | - Se requiere acotar hacht o grafica de afectación en planos y que sea concordante con el perfil agregado de estos. En específico, agregar cota de A-A´ y E-E´ por Av. Las Torres y B-B´y F-F´por Calle El Chunchu.  |            |
| 6  | La ley de integración exige contar con “copia del acta en que conste el pronunciamiento del Concejo”. Se solicita el documento (el resto de los documentos son complementarios).   |            |
| 7  | Falta resolución de término EAE y los antecedentes de la consulta pública del Informe Ambiental.   |            |
| 8  | Página 20 de la instrucción municipal 364 transcribe un cuadro que indica dentro de las normas urbanísticas especiales que se aprueban un antejardín de 5 m para la línea oficial de Av. Las Torres, mientras que la propuesta y el esquema general consignan un antejardín de 3m. De la misma forma, el cuadro consignado en el esquema general que se transcribe en la instrucción, consigna la misma diferencia de antejardín (aunque no es totalmente legible), por lo tanto el acuerdo del Concejo no coincide en este punto con la norma urbanística de antejardín de la propuesta de HNT. |            |

\*\*\*

PMS / MFGC / NIAM