

## Normas Urbanísticas

Las normas que nos rigen están establecidas en el Seccional del Plan Regulador vigente y representan la concreción del proyecto que los comuneros generaron luego de muchos debates y reflexiones colectivas, y de una larga y costosa lucha en el proceso de aprobación del Regulador en esa época.

El resguardo de estas normativas, nos obliga adicionalmente como Junta de Vecinos, ya que sabemos que la Municipalidad no otorga permisos de construcción mientras no se realice la urbanización, por ello, las directivas nos hemos propuesto vigilar internamente que las construcciones y ampliaciones se hagan ajustadas a las normativas de nuestro regulador. Así también, queremos evitar los múltiples conflictos vecinales cuando cada uno quiere construir sin respetar las normas establecidas.

Nos hemos propuesto no llegar a la engorrosa denuncia de las construcciones fuera de norma, y por ello hemos optado por solicitar los planos de construcción a fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas, lo que ha mostrado ser un excelente mecanismo para que, en particular los nuevos vecinos, se informen adecuadamente y realicen las modificaciones cuando es el caso, así hemos buscado mecanismos que inhiban la subdivisión y construcción anárquica, evitando judicializar el conflicto entre el interés privado y el colectivo, que se expresa en las normativas vigentes.

	En la Higuera C (El Buen Camino al Norte)	En la Higuera D (El Buen Camino al Sur)
Superficie predial mínima *	800 mt <sup>2</sup> ó 1.000 mt <sup>2</sup> sin cesiones *	1.700 mt <sup>2</sup> ó 2.000 mt <sup>2</sup> sin cesiones
Sistema de agrupamiento	Aislado	Aislado
Adosamiento	no se permite	no se permite
Coefficiente de ocupación de suelo	0,3	0,15
Coefficiente de constructibilidad	0,8	0,4
Altura máxima de edificación	9 mt.	9 mt.
Densidad bruta máxima	50 habitante/ha.	25 habitante/ha.
Viviendas permitidas	1 vivienda unifamiliar por predio mínimo	1 vivienda unifamiliar por predio mínimo
Rasante	según O.G.U.C	según O.G.U.C
Distanciamientos (deslindes vecino)	3 mt. (con o sin vanos)	5 mt. (con o sin vanos)
Antejardín (distanciamiento con la calle)	5 mt.	7 mt.

*\* Esto no aplica en las Parcelas que ya han realizado el Loteo correspondiente y por tanto las cesiones ya se han concertado legalmente.*

### Ejemplo 1:

En un sitio mínimo de 1.700 mt<sup>2</sup> (2.000 mt<sup>2</sup> sin cesiones) en la higuera D, puede haber sólo una casa, (se entien-de para el cumplimiento de la densidad máxima, que en promedio una casa es equivalente a 4 o 5 personas), que no sobrepase la ocupación de suelo, en este ejemplo 255 mt<sup>2</sup> y la constructibilidad, en este caso de 680 mt<sup>2</sup>, así en el límite, podría construir una casa de 2 pisos de 255 mt<sup>2</sup>, con una mansarda de 170 mt<sup>2</sup>.

### Ejemplo 2:

Lo que significa que en un terreno mínimo de 800 mt<sup>2</sup> (1.000 mt<sup>2</sup> sin cesiones), está concebido para una casa (4 a 5 habitantes), ésta no podrá sobrepasar los 240 mt<sup>2</sup> de uso de suelo y en más de un piso, no podrá exceder un total de 640 mt<sup>2</sup> construidos.

Las parcelas 1 ,2 ,3 ,11 y 12 serán regidas por otras normativas que se modificaron recientemente.

**Agua:** uno de los argumentos decisivos para definir el tamaño máximo de subdivisión está relacionado con el caudal de agua que posee cada higuera, así se determinó que para la higuera D 2.000 mt<sup>2</sup> garantizaban proporcionalmente un 2,3 % de acción por derechos de agua que permitía el suministro adecuado para una familia, de igual manera se procedió con la higuera C. Subdividir, comprar o vender sitios por menos del mínimo establecido significa ejercer una presión indebida sobre el caudal de agua. Asegúrese de tener sus derechos de agua debidamente inscritos.

**Alcantarillado:** al no estar conectados al sistema público de aguas servidas, y no teniendo una planta privada de tratamiento de las aguas, están se disponen en fosas sépticas, asegure que se cumpla con la normativa del SESMA y recomendamos usar el Sistema Biológico Tohá, que permite la reutilización del agua para riego y produce humus con los deshechos, con lo que se garantiza cero impacto ambiental.

**Electricidad:** al solicitar un empalme eléctrico se debe considerar la existencia de un convenio con Chi-lectra, en el que la empresa se comprometió a colocar postes de madera para el cableado interior de la Co-munidad Ecológica, el cual salvo en El Buen Camino debe ser subterránea (incluye el cableado Telefónico).

Para mayores detalles solicite en Portería la Normativa completa del Plan Regulador, o pida direc-tamente un Certificado de Informes Previos en la Municipalidad.



## Normativa sobre árboles y arbustos

La comunidad provee un servicio ambiental a la ciudad al favorecer la infiltración de las aguas y ser un hábitat de flora y fauna nativa. Todo esto se basa en la presencia de una alta cobertura vegetal principalmente de especies nativas de árboles y arbustos. Este servicio ambiental justifica las normas legales excepcionales que goza la comunidad y todos nosotros en cuanto a urbanización.

Esta preocupación por la vegetación ha sido plasmada en el Seccional que regula la Comunidad Ecológica el cual establece la prohibición de corta de árboles y arbustos y la necesidad de un catastro de especies vegetales en las aceras y al interior de los predios previo a cualquier permiso de edificación, el cual será una línea base que fiscalizará el Municipio. Estas disposiciones se amplían en la propuesta de ordenanza que se encuentra en sus últimos trámites de aprobación en cuanto a podas, especies de forestación, re-posición obligada de ejemplares y todo un conjunto de normas tendientes a cuidar nuestra vegetación.

Como se puede ver la autoridad ha tomado muy en serio la mantención de la vegetación en nuestro territorio, situación que valoramos como muy positiva.

Le recordamos además que en la regularización que algunas parcelas están implementando se ha omitido la creación de áreas verdes considerando que son suficientes las áreas verdes de cada predio. En caso contrario habría significado entregar un 7% de la superficie de su predio para este fin, como lo hacen todas las urbanizaciones de Santiago.

### Normas

Se prohíbe la corta o aprovechamiento en cualquier forma de los árboles y arbustos que se encuentran en el territorio de la ampliación del límite urbano, de acuerdo a lo que establece el DS. 82 del 23/05/74 complementado por el DS. 317 del 17/12/74 del Ministerio de Agricultura. Con el propósito de cumplir esta disposición, todos los proyectos de subdivisión, loteo, construcción, reconstrucción, alteración o ampliación de una edificación que se presenten para su aprobación deberán incluir un catastro de especies vegetales. *La Dirección de Obras pondrá solicitar las modificaciones pertinentes en los proyectos, a fin de cumplir con el objetivo que las edificaciones respeten las especies existentes registradas en el catastro, tanto en las franjas adyacentes a aceras como al interior de los predios.*

Para confeccionar este Catastro, los propietarios deberán entregar planos con la ubicación e identifica-ción de las especies más importantes existentes en su predio y en los espacios públicos que enfrentan.

En caso de producirse modificaciones por aumento o reemplazo de especies, éstas deberán ser incor-poradas a los planos y presentados a la Junta de Vecinos, en un plazo no superior a los 60 días.

Las podas en el espacio publico y las podas anuales que realizan las compañías eléctricas y telefónicas, mientras mantengan instalaciones aéreas, deberán ser supervisadas por la Junta de Vecinos y la leña deberá ser dejada en el lugar, en beneficio de la Junta de Vecinos.

Si el emplazamiento de un proyecto implica la tala de especies arbóreas, estas deberán ser repuestas en el mismo terreno con el doble de la misma especie intervenida o según el Listado de Especies Recomendadas.

Las instalaciones y/o edificaciones, así como las especies arbóreas, no podrán alterar el escurrimiento natural de aguas por el cauce de esteros o quebradas.

Todo tipo de forestación en plazas, calles u otro espacio público, debe realizarse prioritariamente con las especies nativas que integran el listado de especies recomendadas.

No se permite la forestación en grupos o hileras de más de cinco árboles que sobrepasen los 7 m de alto, con el fin de no generar pantallas que obstruyan la luz solar o la vista.

Queda prohibido el uso de productos químicos nocivos para el medio ambiente en el combate contra las plagas.

Se prohíbe absolutamente quemas de hojas, pasto, etc., al interior del territorio de la "Comunidad Ecológica Peñalolén Alto".

Más detalles en la ORDENANZA del PLAN REGULADOR COMUNAL DE PEÑALOLEN SEC-TOR COMUNIDAD ECOLÓGICA PEÑALOLEN ALTO. Resolución N 45, Diario oficial 25 sep-tiembre de 1999, Capítulo III, Artículo 7 Protección de especies vegetales.



## Otras normativas

- La velocidad máxima de circulación vehicular es de 40 km/hr en Caminos y Senderos.
- Respete la "ley" de la montaña, el vehículo que sube siempre tiene la preferencia.
- No ilumine los exteriores, accesos y jardines, para no opacar la luz de las estrellas.
- Absténganse de utilizar alambre púa o cercos electrificados.
- Mantener un entorno libre de ruidos molestos, en particular en los horarios de descanso de sus vecinos/as, no circule en motos o autos con escape libre .
- Los horarios para la entrada de camiones con materiales y para realizar trabajos ruidosos es de lunes a viernes de 8:30 a 18:30 y sábados de 8:30 a 14:00, se excluyen absolutamente los domingos y festivos.
- En el caso de celebraciones especiales de más de 50 invitados hay que dar aviso a Portería para organizar el ingreso y estacionamiento de los vehículos y abstenerse de realizar fiestas pagadas.
- Cuide sus mascotas, vacúnelos regularmente, evite que circulen por los senderos y caminos, esterilice a la hembras y porque no también a los machos, así evitaremos el abandono de cachorros en la Comunidad. Limite la cantidad de perros o gatos que mantiene, son grandes predadores de aves, lagartijas, culebras y pequeños roedores en riesgo.
- Saque la basura solo los días en que pasa el camión, martes, jueves y sábado, dispóngala en contenedores con tapa hermética, éstos han demostrado ser los más eficientes para evitar que la basura se desparrame, no deje restos vegetales o escombros fuera de su casa, el camión no se lo llevará a menos que pague especialmente por ello.
- Recomendamos que con los restos de poda, hojas y desechos orgánicos domésticos haga compost, no lo trate como basura que hay que disponer fuera de la Comunidad, le devolverá a la tierra su propia energía, colaborará a la mitigación del calentamiento global y desincentivará a los perros a escarbar la basura en busca de comida.



# Normas Urbanísticas y de conservación del entorno



**Comunidad Ecológica de Peñalolén**

Estimadas/os vecinos:

Este barrio es el fruto de un sueño de un grupo de hombres y mujeres que pensaron que era posible construir ciudad en el pie de monte de manera amigable con la naturaleza. El barrio ha crecido mucho desde entonces y ha sido necesario darnos un conjunto de normativas que nos permitan una buena convivencia entre nosotros/as y con nuestro entorno natural.

Este folleto pretende de manera muy resumida darles a conocer estas normas, y de esta manera invitarles a colaborar dándoles cumplimiento, de manera de asegurar que este barrio no siga creciendo de una manera anárquica, que la convivencia entre los comuneros sea armónica y que efectivamente esta Comunidad sea sustentable y respetuosa con la naturaleza.

Cordialmente,

La Directiva

