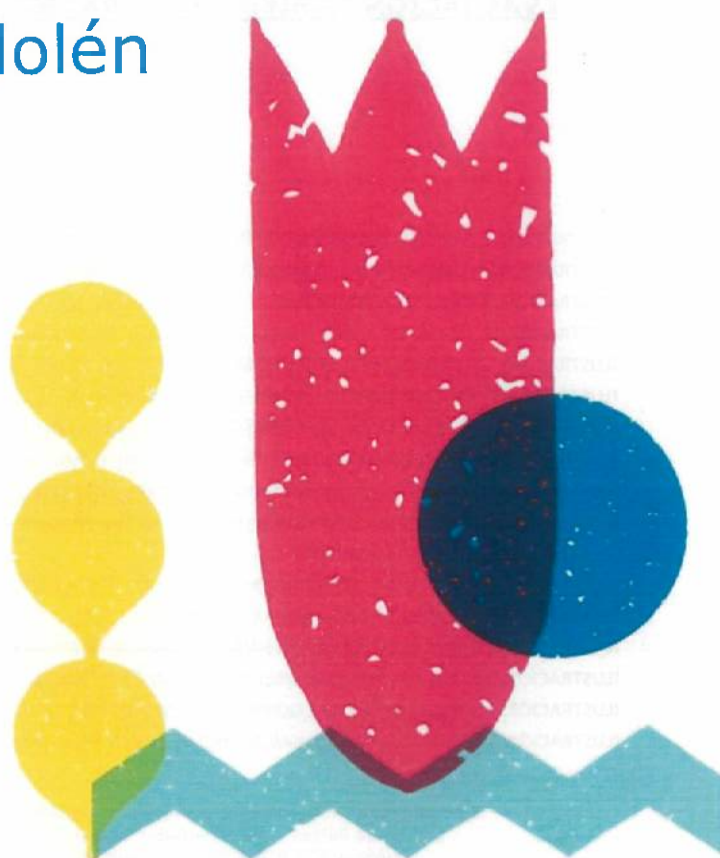




Diagnóstico Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Departamental N°7910 Comuna de Peñalolén

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°.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

ÍNDICE

1. DIAGNÓSTICO	4
1.1 IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO	4
1.2 MARCO NORMATIVO VIGENTE	10
1.2.1 PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO	10
1.2.2 PLAN REGULADOR COMUNAL DE PEÑALOLÉN	11
1.2.3 ZONAS NO EDIFICABLES, ZONAS TÍPICAS Y DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	14
1.2.4 ÁREAS DE RIESGO Y ÁREA DE PROTECCIÓN	14
1.3 CONTEXTO URBANO	15
1.3.1 USOS DE SUELO ESTABLECIDOS POR EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	15
1.3.2 EDIFICACIONES Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	20
1.3.3 CONECTIVIDAD VIAL	26
1.4. FACTIBILIDAD SANITARIA	43
2. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	47

ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1: UBICACIÓN COMUNA DE PEÑALOLÉN EN LA REGIÓN METROPOLITANA	4
ILUSTRACIÓN 2: UBICACIÓN DEL TERRENO EN LA COMUNA DE PEÑALOLÉN	5
ILUSTRACIÓN 3 UBICACIÓN DEL PREDIO	6
ILUSTRACIÓN 4. PLANO DE LOTEOS PARCELAS QUEBRADA DE MACUL	7
ILUSTRACIÓN 5. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO - PARCELA D, DEL LOTEOS PARCELAS QUEBRADA DE MACUL	8
ILUSTRACIÓN 6 EMPLAZAMIENTO EDIFICACIONES EXISTENTES	9
ILUSTRACIÓN 7. ZONIFICACIÓN DEL PRMS/1994 EN EL ÁREA COLINDANTE AL TERRENO	10
ILUSTRACIÓN 8. ZONA URBANA Y DE EXTENSIÓN URBANA COMUNAL PRC PEÑALOLÉN (1989) Y MPRC (2017)	11
ILUSTRACIÓN 9. ZONAS DE EXTENSIÓN URBANA INCORPORADAS EN LA MPRC PEÑALOLÉN 2017	11
ILUSTRACIÓN 10. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA R4, MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL "EXTENSIÓN LÍMITE URBANO, PEÑALOLÉN NUEVO"	12
ILUSTRACIÓN 11. PLANO DE LA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE PEÑALOLÉN	13
ILUSTRACIÓN 12. PERFIL AVENIDA DEPARTAMENTAL	14
ILUSTRACIÓN 13. ÁREAS DE RIESGO EN PRMS Y ZONA DE RUPTURA POTENCIAL EN FALLA DE SAN RAMÓN	15
ILUSTRACIÓN 14. USO DE SUELO RESIDENCIAL SEGÚN PRC PEÑALOLÉN VIGENTE	17
ILUSTRACIÓN 15. USOS DE SUELO EQUIPAMIENTO SEGÚN PRC DE PEÑALOLÉN VIGENTE	18
ILUSTRACIÓN 16. VISTAS DE LAS ZONAS DE USO DE SUELO RESIDENCIAL	19

**DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

ILUSTRACIÓN 17. LOCALIZACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA DEL SECTOR.....	21
ILUSTRACIÓN 18. TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS EN EL ENTORNO DEL PROYECTO.....	22
ILUSTRACIÓN 19. LOCALIZACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS DEL SECTOR.	23
ILUSTRACIÓN 20. EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PROYECTO.	24
ILUSTRACIÓN 21. CONEXIÓN VIAL METROPOLITANA.	26
ILUSTRACIÓN 22. CONEXIÓN VIAL SEGÚN MPRC DE PEÑALOLÉN.....	28
ILUSTRACIÓN 23. SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIAJIDAD EN EL CONTEXTO DEL PREDIO.	30
ILUSTRACIÓN 24. VÍA DE ACCESO.....	31
ILUSTRACIÓN 25. VISTA DESDE AV. DEPARTAMENTAL FRENTE AL PREDIO.....	32
ILUSTRACIÓN 26. VÍA EXPRESA AV. DEPARTAMENTAL.....	32
ILUSTRACIÓN 27 PERFIL VÍA EXPRESA AV. DEPARTAMENTAL	33
ILUSTRACIÓN 28. MAPA DE RECORRIDOS DE BUS Y METRO CERCANOS AL TERRENO.....	34
ILUSTRACIÓN 29. RECORRIDOS DE BUSES EN EJE AV. DEPARTAMENTAL.	35
ILUSTRACIÓN 30. PARADA PD615 - AV. DEPARTAMENTAL ESQ LOS CEREZOS.....	36
ILUSTRACIÓN 31. RECORRIDOS DE BUSES EN EJE AV. TOBALABA.	37
ILUSTRACIÓN 32. PARADA PE39 - AV. TOBALABA ESQ. AV. DEPARTAMENTAL.....	38
ILUSTRACIÓN 33. RECORRIDOS DE BUSES EN EJES AVENIDA LAS TORRES Y SAN LUIS DE MACUL.	39
ILUSTRACIÓN 34. PARADA PD461 AV. TOBALABA ESQ AV. LAS TORRES.....	39
ILUSTRACIÓN 35. PARADA PD463 - AV. TOBALABA ESQ AV. SAN LUIS DE MACUL.	39
ILUSTRACIÓN 36. MAPA DE RECORRIDOS DE BUS Y METRO CERCANOS AL TERRENO.....	40
ILUSTRACIÓN 37. RED DE CICLOVÍAS EXISTENTES EN EL ENTORNO DEL PREDIO.	41
ILUSTRACIÓN 38. CICLOPISTA EJE AV. DEPARTAMENTAL.	42
ILUSTRACIÓN 39. CICLOPARQUE EJE AV. TOBALABA.....	42
ILUSTRACIÓN 40. CICLOBANDA LAS TORRES.	42
ILUSTRACIÓN 41. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE AGUAS ANDINAS	43
ILUSTRACIÓN 42. CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD SANITARIA	45

TABLAS

TABLA 1. DATOS DEL PREDIO.....	6
--------------------------------	---

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

1. DIAGNÓSTICO

1.1 Identificación del Terreno

El área que abarca la Propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Departamental N°7910, comuna de Peñalolén, comprende una superficie de aproximadamente 15.000 m²¹. Se emplaza al interior del área urbana, en la zona sur oriente de la comuna de Peñalolén, específicamente en Avenida Departamental N°7910, Parcela D, Rol SII N° 9096-66.

Ilustración 1: Ubicación comuna de Peñalolén en la Región Metropolitana.



Fuente: SEREMI MINVU RM.

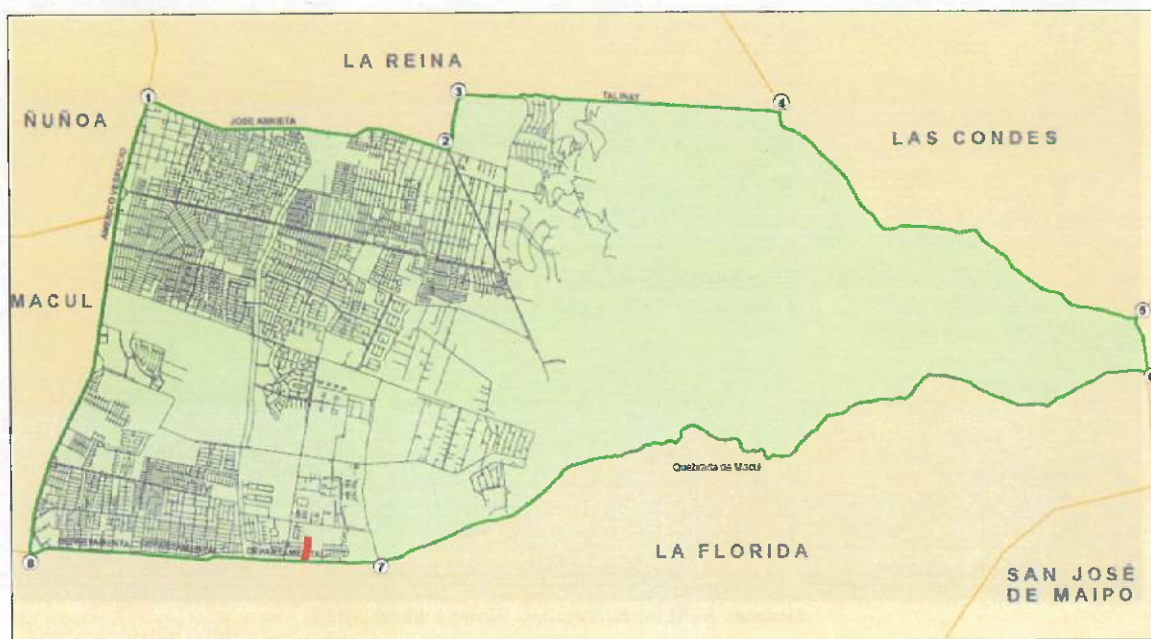
¹ Esta superficie corresponde a la indicada en Plano de Loteo Parcelas Quebrada de Macul, archivado en el CBRS con el número 8.304 del 26.08.1954, y podría presentar una variación respecto de la realidad física del terreno. De ser así, se deberá aplicar el procedimiento establecido en el Art. 67° de la LGUC.

**DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

Ilustración 2: Ubicación del terreno en la comuna de Peñalolén.



Fuente: SEREMI MINVU RM. 2023, a partir de Memoria Explicativa del MPRC de Peñalolén "Extensión Límite Urbano, Peñalolén Nuevo".

Territorialmente el predio limita: Al norte, con antiguas Parcelas 7, 8 y A, donde hoy existe el Condominio de viviendas unifamiliares "Arboleda Oriente"; al Sur con Avenida Departamental, donde el terreno se encuentra afecto a declaratoria de utilidad pública por el ensanche de esa vía; al oriente, con la antigua Parcela E donde actualmente existe un terminal de buses de la empresa METBUS correspondiente a la Red Metropolitana de Movilidad; por último, al poniente el terreno limita con la antigua Parcela C, donde se emplaza el Condominio de viviendas unifamiliares "Casas del Alba".

**DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

Ilustración 3 Ubicación del predio



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2023.

El predio ubicado en Avenida Departamental N°7910, comuna Peñalolén, es de propiedad de SERVIU Metropolitano según consta en copia vigente del Registro de Propiedad emitida por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago que certifica la inscripción de fojas 103381 número 150340 del Registro de Propiedad del año 2021, la cual fue emitida con fecha 22.09.2022. Los datos del inmueble son los siguientes:

Tabla 1. Datos del Predio.

Predio	Dirección	Rol de Avalúo	Superficie	Deslindes
Parcela D	Avenida Departamental N°7910	9096-66	15.000 m2	<p>NORTE: En 61,80 m más o menos con antiguas parcelas Siete y Ocho y Parcela "a"</p> <p>SUR: En 61,00 m más o menos con camino del departamento;</p> <p>ORIENTE: En 243,20 m más o menos con Parcela "E";</p> <p>PONIENTE: En 245,00 m más o menos con Parcela "C".</p> <p>Fuente: Según descripción contenida en Fojas 103381 N°150340 del año 2021.</p>

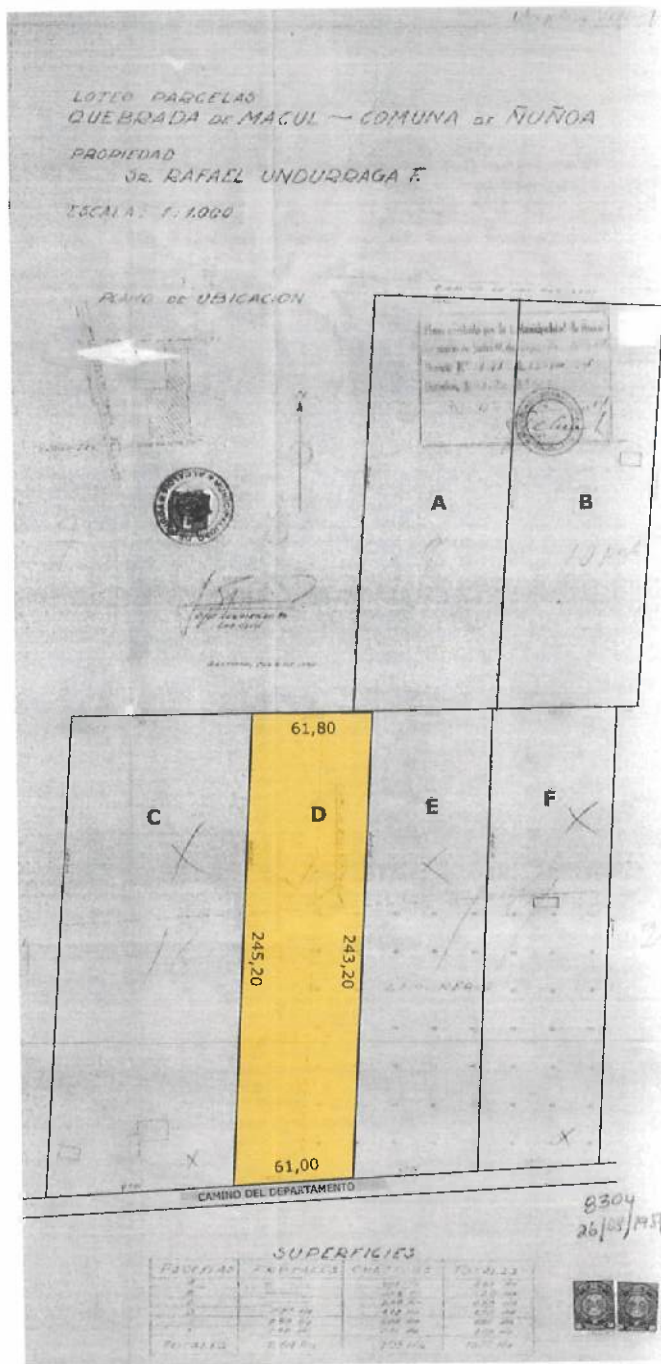
Fuente: Fojas 103381 N°150340 del año 2021.

**DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

Ilustración 4. Plano de Loteo Parcelas Quebrada de Macul



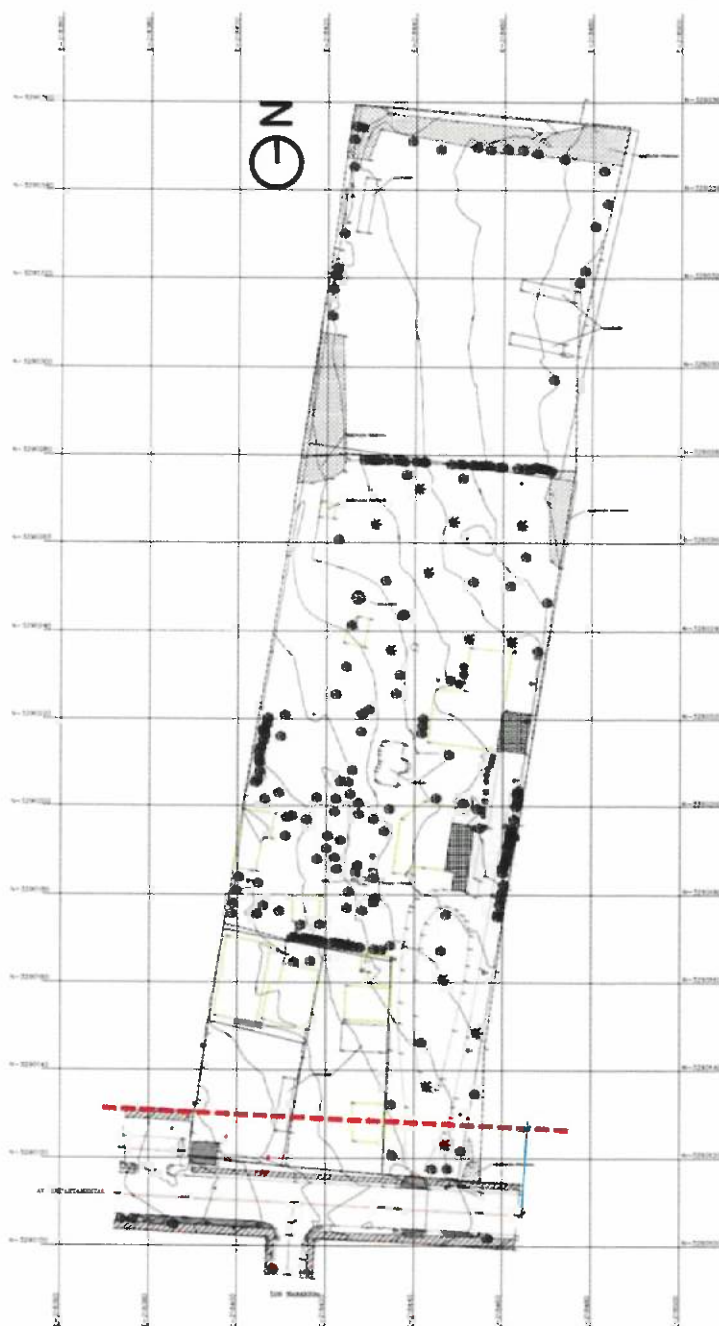
Fuente: CBRS archivado con el N°8.304 del 26.08.1954

**DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

Ilustración 5. Levantamiento Topográfico - Parcela D, del Loteo Parcelas Quebrada de Macul.



Fuente: Estudio Preliminar Terreno Av. Departamental N°7910, Peñalolén 2023.

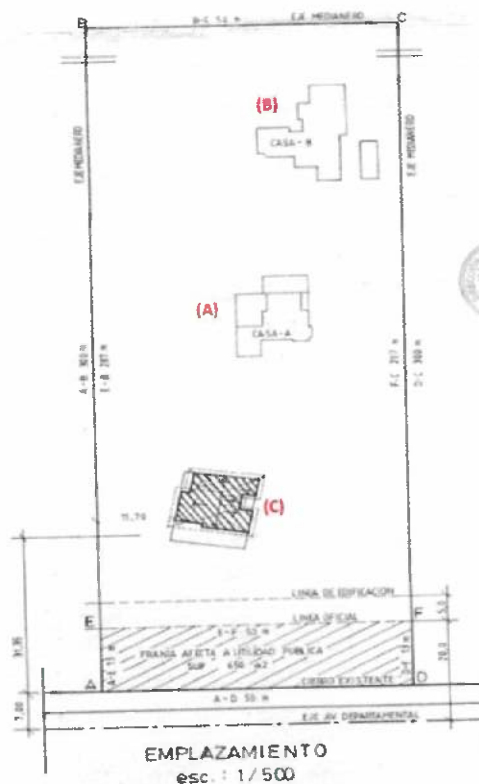
**DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA DEPARTAMENTAL N°7910
COMUNA DE PEÑALOLÉN**

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

Diciembre 2023

En relación a las edificaciones existentes en el predio, y como se observa en la Ilustración anterior, de acuerdo a la información y levantamiento topográfico entregado por SERVIU, existen 3 construcciones con destino vivienda correspondiente a la casa A, B y C, las cuales poseen una estructura en albañilería y segundo piso estructurados en madera (casa A y B). Como obras complementarias presentan cierros perimetrales, pavimentos exteriores, cobertizos y piscinas.

Ilustración 6 Emplazamiento edificaciones existentes



Fuente: Estudio Preliminar Terreno Av. Departamental N°7910, Peñalolén 2023.

1.2 Marco Normativo Vigente

El área sujeta a la habilitación normativa se encuentra dentro del Área Urbana Metropolitana, definida por la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago en el artículo 2.2.1., y graficada en el plano como Zona Habitacional Mixta, la que fue incorporada como Zona R4 en el Plan Regulador Comunal de Peñalolén, en la modificación aprobada mediante Decreto N°1200/3504 del 25.08.2017.

1.2.1 Plan Regulador Metropolitano de Santiago

El Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) zonifica el área del terreno de Avenida Departamental N°7910 como **Zona Habitacional Mixta**, de acuerdo al art 3.1.1.1. de la Ordenanza del PRMS, las cuales corresponden *"al territorio del Área Urbana Metropolitana en el cual es posible emplazar actividades: Residenciales; de equipamiento; Productivas y de Almacenamiento, de carácter inofensivo e Infraestructura y Transporte"*. De acuerdo a lo anterior, esta zona se encuentra dentro del Área Urbana Metropolitana y permite una densidad bruta mínima de 150 hab/há y una densidad bruta máxima de 600 hab/há. No obstante, la actualización del Plan Regulador Comunal de Peñalolén, en los términos que señalan los artículos 4.3. y 4.4. de la Ordenanza del PRMS, dejó sin efecto esta norma en el área donde se emplaza la presente habilitación normativa.

En la siguiente ilustración se muestra la norma en función del Plano RM-PRMS-92/1A.

Ilustración 7. Zonificación del PRMS/1994 en el área colindante al terreno

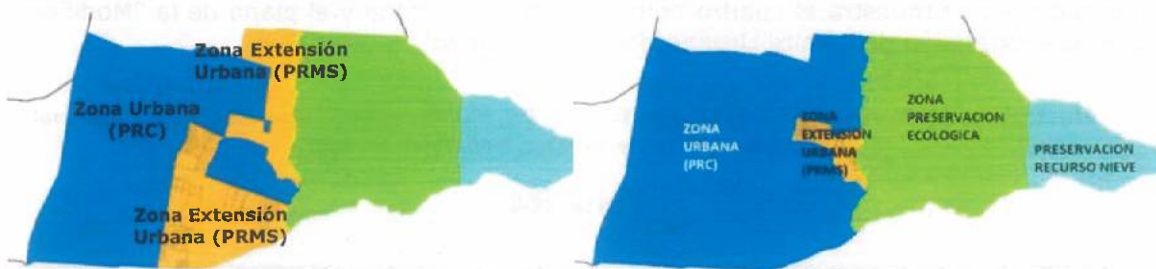


Fuente: SEREMI MINVU RM, PRMS 1994.

1.2.2 Plan Regulador Comunal de Peñalolén

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, lo cual se puede observar en la siguiente ilustración.

Ilustración 8. Zona Urbana y de Extensión Urbana comunal PRC Peñalolén (1989) y MPRC (2017).



Fuente: Memoria Explicativa del MPRC de Peñalolén "Extensión Límite Urbano, Peñalolén Nuevo", 2017.

Específicamente, el sector donde se sitúa el terreno para el cual se solicita la Habilitación Normativa corresponde al denominado "Sector Peñalolén Nuevo Sur", el cual, junto al "Sector Peñalolén Nuevo Norte", fueron incorporados al área urbana a través de la Modificación mencionada anteriormente.

Ilustración 9. Zonas de extensión urbana incorporadas en la MPRC Peñalolén 2017.



Fuente: Memoria Explicativa del MPRC de Peñalolén "Extensión Límite Urbano, Peñalolén Nuevo", 2017.

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

La nueva zonificación del área incorporada en la modificación del Plan Regulador Comunal de Peñalolén publicada el 25.08.2017, para el sector en donde se emplaza el terreno Avenida Departamental N°7910, corresponde a la **"Zona R4"**. Las normas urbanísticas definidas para dicha zona se encuentran plenamente vigentes, pero restringen la construcción del proyecto habitacional al que se encuentra asociada la presente Habilitación Normativa. Ello, porque el proyecto contempla la construcción de 240 departamentos, agrupados en 12 blocks de 5 pisos cada uno, los cuales sobrepasarían la densidad bruta máxima, el porcentaje máximo de ocupación de suelo, el coeficiente de constructibilidad y la altura de la edificación definidas para la Zona R4. En las siguientes ilustraciones se muestra el cuadro normativo de dicha zona y el plano de la "Modificación al PRC - Extensión del Límite Urbano, Peñalolén Nuevo".

Ilustración 10. Normas Urbanísticas de la Zona R4, Modificación al Plan Regulador Comunal "Extensión Límite Urbano, Peñalolén Nuevo".

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.

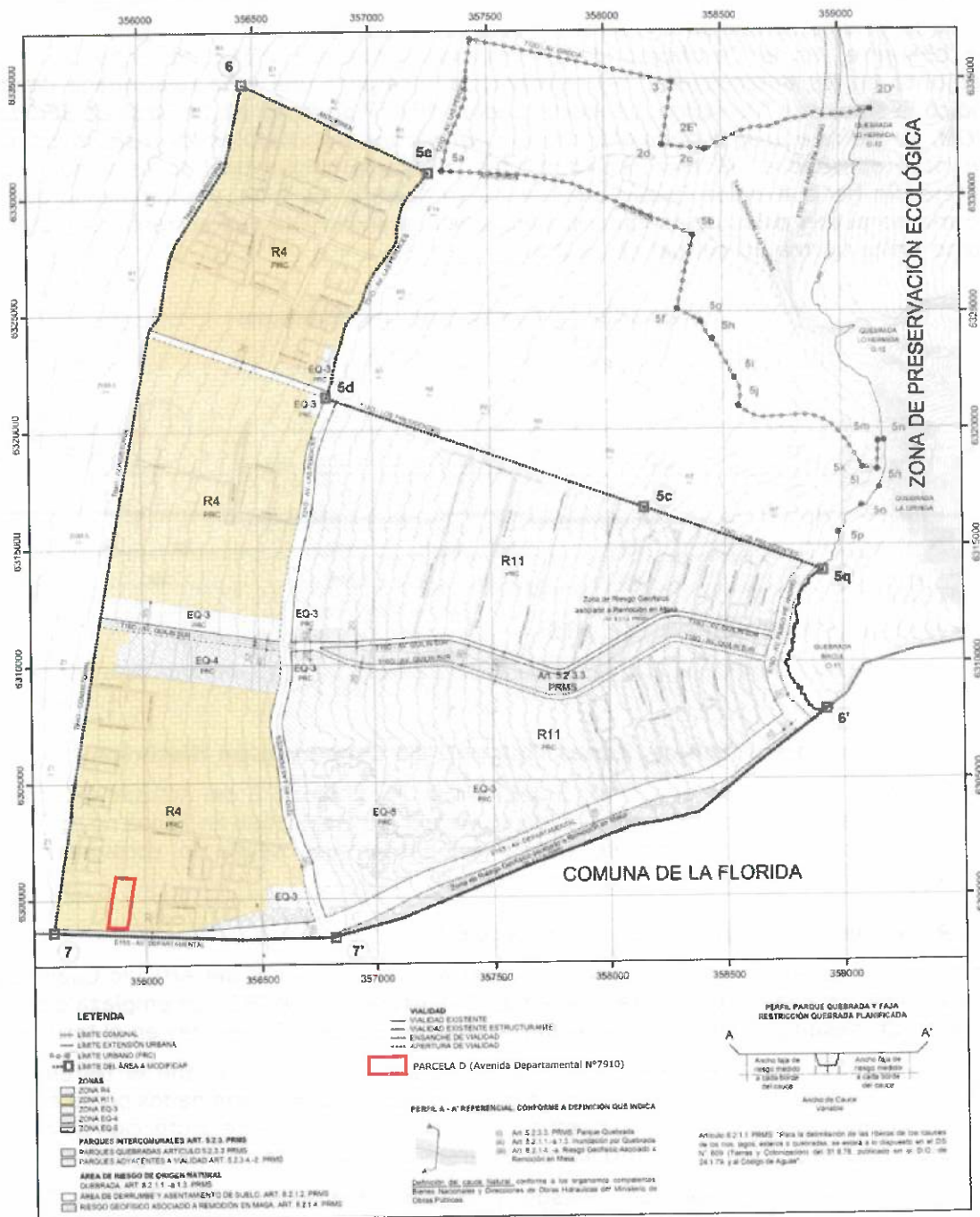
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		USO Residencial	USO Equipamiento
Densidad bruta máxima	Hab/Há	300	No Aplica
Superficie de subdivisión predial mínima	m2	2.000	2.000
Porcentaje máximo de ocupación de suelo		20	50
Coeficiente de constructibilidad		0.2	0.5
Rasantes y Distanciamiento		Art. 2.6.2 - 2.6.3 O.G.U.C.	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.

Fuente: Decreto 1200/3504 25.08.2017

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 2º.
Ley 21.450

Diciembre 2023

Ilustración 11. Plano de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Peñalolén.



Fuente: Decreto 1200/3504 25.08.2017

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA DEPARTAMENTAL N°7910
COMUNA DE PEÑALOLÉN

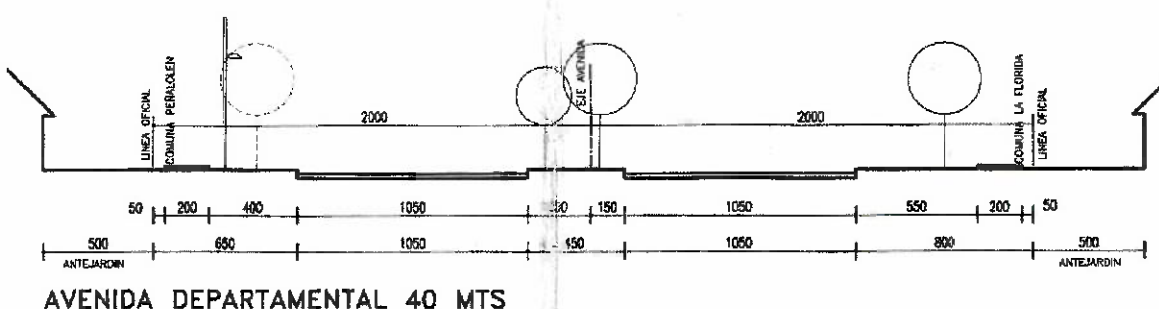
Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Diciembre 2023

Como es posible observar, en el cuadro de normas urbanísticas vigentes, el PRC de Peñalolén no estableció para la Zona R4 la norma urbanística correspondiente a antejardín; no obstante, en el Certificado de Informaciones Previas N°712 de fecha 14.08.2023 (adjunto en los antecedentes del terreno), se incorporó una nota relacionada donde se indicó lo siguiente *"de acuerdo a Memorandum N°477 de fecha 22.11.2017 de SECPLAN a DOM, se indica que se sugiere mantener el antejardín estipulado en los respectivos planos de loteo aprobados"*. Si bien, en un inicio el proyecto habitacional contemplaba 5 m de antejardín hacia Avenida Departamental y 2 m hacia la vía local, y entendiendo que esta norma no puede establecerse diferenciada por la vialidad a la que enfrenta, se estableció como única norma un antejardín de 2 m.

Ilustración 12. Perfil Avenida Departamental



Fuente: Perfil Av. Departamental según Resolución N°683 del 07.12.2001, Loteo Altos de la Arboleda I.

1.2.3 Zonas no edificables, Zonas Típicas y de Conservación Histórica.

Conforme lo señalado en el artículo 5 del Párrafo 2°, Capítulo I, del Artículo Cuarto de la Ley 21.450, el terreno de la propuesta no se encuentra emplazado en zonas no edificables, ni en Zonas Típicas o Zonas de Conservación Histórica, según lo consignado en el Instrumento de Planificación Territorial vigente.

1.2.4 Áreas de Riesgo y área de Protección

Conforme lo señalado en el artículo 5 del Párrafo 2°, Capítulo I, del Artículo Cuarto de la Ley 21.450, se analizó si el terreno Avenida Departamental N°7910 se emplaza dentro de un área de riesgo o protección, definida por algunos de los IPT vigentes en el territorio.

En este sentido, tanto el PRMS y el PRC de esta comuna indican que el terreno de la propuesta no está afecto por áreas de riesgo de origen natural ni originados por la actividad o intervención humana. Al mismo tiempo, no se emplaza en área de protección de recursos de valor natural ni área de protección de recursos de valor patrimonial cultural.

Por otra parte, el estudio de "Riesgo y Modificación PRMS Falla de San Ramón", desarrollado por esta SEREMI en el año 2012, el cual tuvo como objetivo la evaluación del

peligro sísmico asociado a la Falla San Ramón (FSR) en la zona oriente de Santiago, entre los ríos Maipo y Mapocho, definió un área de riesgo potencial, a partir de la cual se logró determinar que el terreno en comento no presenta riesgos para las edificaciones que en él se desarrollen.

En conclusión, el terreno no se encuentra emplazado en zonas no edificables, ni en zona típica, ni en zonas de conservación histórica. Tampoco se encuentra emplazado en áreas de riesgo, ni áreas de protección de valor natural. Por lo tanto, cumple con el artículo 5 del Párrafo 2°, Capítulo I, del Artículo Cuarto de la Ley 21.450.

Ilustración 13. Áreas de Riesgo en PRMS y Zona de Ruptura Potencial en Falla de San Ramón.



Fuente: Plano de Riesgo PRMS/1994 y Estudio de Riesgo y Modificación PRMS Falla de San Ramón, SEREMI MINVU RM, 2012.

1.3 Contexto Urbano

1.3.1 Usos de Suelo establecidos por el Instrumento de Planificación Territorial.

El sector donde se emplaza el predio, presenta un uso habitacional de baja densidad, observándose mayormente viviendas de 1 y 2 pisos, presenta buena conectividad por ejes principales, cercanía a equipamiento variado de escala local y un normal estado de la urbanización en líneas generales. Cabe señalar que en el sector existen terrenos eriazos de gran envergadura.

Usos de Suelo definidos por el Plan Regulador Comunal de Peñalolén.

El instrumento de planificación territorial que orienta el territorio es el Plan Regulador Comunal, a través del cual se definen los usos de suelo. El terreno destinado a la habilitación normativa se circunscribe en un sector donde predomina el **Uso de Suelo Residencial**, específicamente en la **Zona ZR4**, según lo definido por el Plan Regulador Comunal de Peñalolén vigente. En esta zona se admite el uso de suelo residencial y de equipamiento. Las normas urbanísticas definidas para dicha zona se encuentran plenamente vigentes, pero como se mencionó anteriormente, restringen la construcción del proyecto habitacional al que se encuentra asociada la presente Habilitación Normativa,

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

ya que sólo se permite una densidad máxima de 300 hab/há, un coeficiente de constructibilidad de 0,2 y una altura máxima de edificación de 4 pisos o 14 metros; restricciones que resultan insuficientes para el proyecto, el cual tiene por objetivo satisfacer la demanda habitacional que se requiere aplicar en el sector. Un poco más alejado del terreno del proyecto, hacia el Oriente de la Zona ZR4, a partir de la Av. Las Perdices, se sitúa la **Zona R11** también destinada a uso de suelo residencial y equipamiento; a diferencia de la anterior, en esta zona la densidad comprende un máximo de 200 hab/há y un coeficiente de constructibilidad de 0,15. Estas dos zonas fueron definidas en la Modificación del PRC de Peñalolén del año 2017.

Al Poniente de la Zona R4, donde se sitúa el predio, se presenta la **Zona Z1**, definida en el PRC de Peñalolén del año 1989, como parte de las áreas de extensión urbana de primera prioridad y donde se permite el uso de suelo residencial destinado a vivienda, equipamiento y transporte. Entre las condiciones urbanísticas para la vivienda se cuentan una densidad máxima de 150 hab/há y un coeficiente de constructibilidad de 0,4.

Al Norte de esta última zona se ubica la **Zona ZHM-5** Zona Habitacional Mixta 5 que también permite el uso de suelo residencial y equipamiento, las normas urbanísticas para el uso de suelo residencial son de 2 y 4 pisos de altura dependiendo si corresponden a vivienda unifamiliar o colectiva, y considera una densidad máxima de 100 hab/há. Esta última zona fue fijada en la Modificación del PRC de Peñalolén del año 2002, a través de la cual se mantuvo el uso de suelo habitacional mixto propuesto en el PRC de Peñalolén original.

Cabe señalar que, si bien las zonas residenciales indicadas anteriormente admiten complementariamente el uso de suelo destinado a equipamiento, el PRC de Peñalolén vigente establece áreas exclusivas para el **Uso de Suelo Equipamiento**, correspondientes a las siguientes zonas:

- **Zona EQ-3**, cuyos usos permitidos incluyen equipamiento comunitario de nivel comunal el que se podrá complementar con proyectos habitacionales en un 30% de la superficie del predio,
- **Zona EQ-4** destinados a acoger actividades deportivas y/o espectáculos de concurrencia masiva de público,
- **Zona EQ-5** correspondientes a áreas que presentan algún tipo de inestabilidad estructural destinadas al uso de suelo equipamiento de áreas verdes, culto, cultura, recreacional, deportivo, esparcimiento y turismo, asimismo, esta zona admite usos de suelo destinados a la disposición final de residuos de la construcción y/o demoliciones, y estaciones de transferencia exclusiva.

En las imágenes presentadas a continuación se grafican las zonas definidas por el PRC de Peñalolén, en específico, del Sector Peñalolén Nuevo.



**DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

Ilustración 14. Uso de Suelo Residencial según PRC Peñalolén vigente.



Simbología			
 Zona R4	 Zona R11	 Zona Z1	 Zona ZHM-5

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2023. Google Earth, según PRC Peñalolén.

**DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

Ilustración 15. Usos de Suelo Equipamiento según PRC de Peñalolén vigente.



Zona EQ-3

Zona EQ-4

Zona EQ-5

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2023. Google Earth, según PRC Peñalolén.

**DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

Ilustración 16. Vistas de las Zonas de Uso de Suelo Residencial.

Vista 1 – Desde Avenida Departamental (ZR4)



Vista 2 – Desde Avenida Quebrada de Macul (ZR11)



Vista 3 – Desde Álvaro Casanova (Z1)



Vista 4 – Desde Quilín (ZHM-5)



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth, 2023.

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

1.3.2 Edificaciones y ocupación del territorio.

Las edificaciones existentes en el entorno, en su gran mayoría corresponden a conjuntos de viviendas unifamiliares conformados por construcciones de 1 a 2 pisos, las cuales se distribuyen en condominios cerrados al espacio público, con accesos privados, calles interiores y espacios comunes, en algunos casos con piscinas privadas en viviendas particulares. Entre los más cercanos encontramos el Condominio "Arboleda Oriente" (1) ubicado al norte del terreno, y el Condominio "Casas del Alba" (2) localizado al oriente del terreno, un poco más alejado hacia el poniente se encuentra el Condominio "Altos de la Arboleda" (3) y más hacia el norte el Condominio "Casas de la Fuente" (4). La tipología de vivienda es prácticamente la misma en un radio que abarca entre 700 m y 1.200 m hacia el norte de Avenida Departamental.

Cabe señalar que el terreno se emplaza en Avenida Departamental, vialidad que coincide con el límite físico que separa las comunas de Peñalolén y La Florida. Esta situación da cuenta de un contexto social-habitacional distinto en esta última comuna, donde hacia el sur del límite comunal, se evidencia la existencia de estratos sociales medios cuyas edificaciones destinadas a vivienda (5) mantienen una altura que es acorde con la existente en el sector Peñalolén Nuevo, pues en su mayoría presentan 1 piso de altura y, muy escasamente 2 pisos; situación posiblemente derivada de ampliaciones autoconstruidas.

Edificaciones de viviendas de mayor altura son escasas en el sector, emplazándose un par de conjuntos en el eje de Av. Tobalaba en la comuna de La Florida, entre los que destacan un conjunto habitacional reciente de 6 pisos de altura en la intersección Tobalaba/Departamental (6) y otro conjunto ubicado al sur, a poco más de 400 m de dicho nodo, compuesto por edificios de albañilería confinada de 3 pisos de alto (7). Sólo un conjunto de edificación en altura se visualiza en el entorno cercano al proyecto, específicamente, en Avenida Consistorial el que se compone por dos edificios (8) de 7 pisos destinados a viviendas de un estrato alto, ubicado aproximadamente a 360 metros de distancia del predio destinado al proyecto, en el Sector Peñalolén Nuevo.



**DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

Ilustración 17. Localización de las tipologías de vivienda del sector.



Fuente: SEREMI MINVU RM, Google Earth 2023.

**DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

Ilustración 18. Tipologías de viviendas en el entorno del proyecto.

1. Condominio Arboleda Oriente, Peñalolén.



2. Condominio Casas del Alba, Peñalolén.



3. Condominio Altos de la Arboleda, Peñalolén.



4. Condominio Casas de La Fuente, Peñalolén.



5. Viviendas, La Florida.



6. Edificios 6 pisos, La Florida.



7. Conjunto Habitacional 3 pisos, La Florida.



8. Edificio en Altura, Peñalolén.



Fuente: SEREMI MINVU RM, Google Earth 2023.

**DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

El entorno del terreno cuenta con diversos equipamientos comunales de las clases salud, educación, comercio, servicios y seguridad, lo que permite satisfacer las necesidades de la población local sin tener que desplazarse hacia otras comunas más lejanas. Algunos equipamientos ubicados en la misma comuna de Peñalolén, corresponden a: 1 equipamiento educacional, 3 equipamientos de salud correspondientes a 1 Hospital de nivel de atención mayor, 2 CESFAM de tipo primario, 2 equipamientos comerciales (de escala mediana - supermercado - y de escala mayor - centro comercial -), y 1 equipamiento deportivo-cultural. Otros equipamientos se encuentran en la comuna de La Florida, específicamente en el límite comunal que la separa de Peñalolén. Algunos de los equipamientos más próximos al terreno corresponden a: 2 establecimientos educacionales de enseñanza pre básica, básica, y media, equipamientos de seguridad como la Comisaría y el Cuerpo de Bomberos, y más lejano, hacia el poniente, se localiza 1 equipamiento de salud primaria correspondiente al CESFAM.

Los principales equipamientos del sector se muestran en la siguiente ilustración.

Ilustración 19. Localización de los equipamientos del sector.



Fuente: SEREMI MINVU RM, Google Earth 2023.

**DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

Ilustración 20. Equipamientos en el entorno del proyecto.

1. Escuela Los Cerezos



2. Colegio Latino Cordillera.



3. Colegio Giordano Bruno.



4. Hospital Dr. Luis Tisné Brousse.



5. CESFAM Las Torres.



6. CESFAM San Luis.



7. CESFAM Los Castaños



8. Estadio Cultural Cordillera.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

9. Supermercado Santa Isabel.



10. Centro Comercial Altos del Parque.



11. 61° Comisaría Cabo 2° Pablo Silva.



12. Compañía del Cuerpo de Bomberos.



Fuente: SEREMI MINVU RM, Google Earth 2023.

**DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

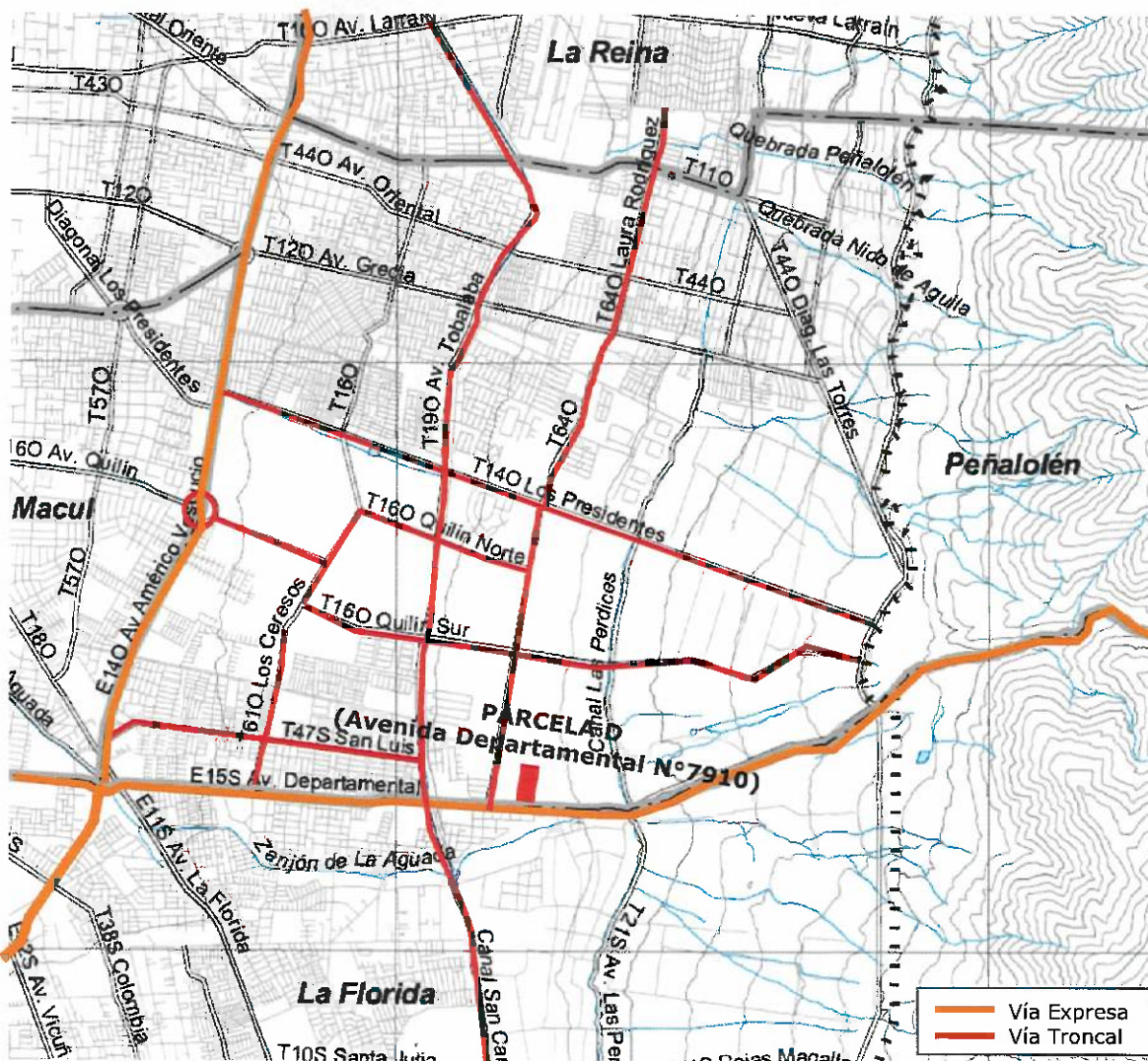
Diciembre 2023

1.3.3 Conectividad Vial

a) Vías expresas y troncales del PRMS

El terreno Avenida Departamental N°7910 se encuentra rodeado por varias vías existentes reconocidas por el PRMS, que permiten su conexión a nivel intercomunal y metropolitano, tal como se muestra en la siguiente ilustración.

Ilustración 21. Conexión vial metropolitana.



Fuente: Plan Regulador Metropolitano de Santiago, Modificación MPRMS-100 Actualización extensión urbana y reconversión, Octubre 2013.

b) Principales vías

El predio se conecta urbanamente a través de la Avenida Departamental, que se encuentra adyacente al deslinde sur del terreno; dicha vialidad tiene un sentido poniente – oriente. La conectividad vial más próxima que permite vincular el sector norte metropolitano con el terreno se realiza a través de la Avenida Consistorial. Un poco más alejada hacia el poniente, la Avenida Departamental es atravesada por la Avenida Américo Vespucio en el sentido norte-sur.

La vialidad Metropolitana incidente en el predio del proyecto se constituye por vías expresas, vías troncales, y vías intercomunales, entre las que se cuentan:

- Vías Expresas:

Adyacente al terreno se ubica la **Avenida Departamental** (E15S) que se extiende por las comunas de Peñalolén, La Florida, Macul, San Joaquín, San Miguel, Pedro Aguirre Cerda y Cerrillos, con un ancho entre líneas oficiales variable, específicamente entre el tramo Las Perdices – Avenida Américo Vespucio. Específicamente donde se sitúa el predio, el ancho mínimo entre L.O. es de 40 m, considerándose 20 m a cada lado del eje del límite comunal Peñalolén – La Florida.

En el extremo poniente de la comuna se encuentra **Avenida Américo Vespucio** (E14O) que, en el tramo Avenida Grecia – Avenida Departamental conecta las comunas de Ñuñoa, Macul, y Peñalolén.

- Vías Intercomunales:

Aproximadamente a 800 m hacia el poniente del predio se ubica la **Avenida Tobalaba**, establecida como una vialidad troncal del sector oriente de la región por el PRMS, la cual comunica las comunas de Providencia, Las Condes, Ñuñoa, La Reina y Peñalolén, cuyo ancho promedio entre líneas oficiales es de 80 m.

- Vías Troncales:

Próxima, a 250 m hacia el poniente del terreno, se ubica la **Avenida Consistorial** (T64O), de 30 m de ancho entre líneas oficiales, que comunica Peñalolén y La Reina, empalmándose en dirección N-S con la Avenida Departamental. Hacia el Oriente, a 900 m aprox. Se encuentra **Avenida Las Perdices** (T21O), de 50 m de ancho entre líneas oficiales, que también se empalma con Avenida Departamental, a partir de la cual se conecta hacia el sur con las comunas de La Florida y Puente Alto.



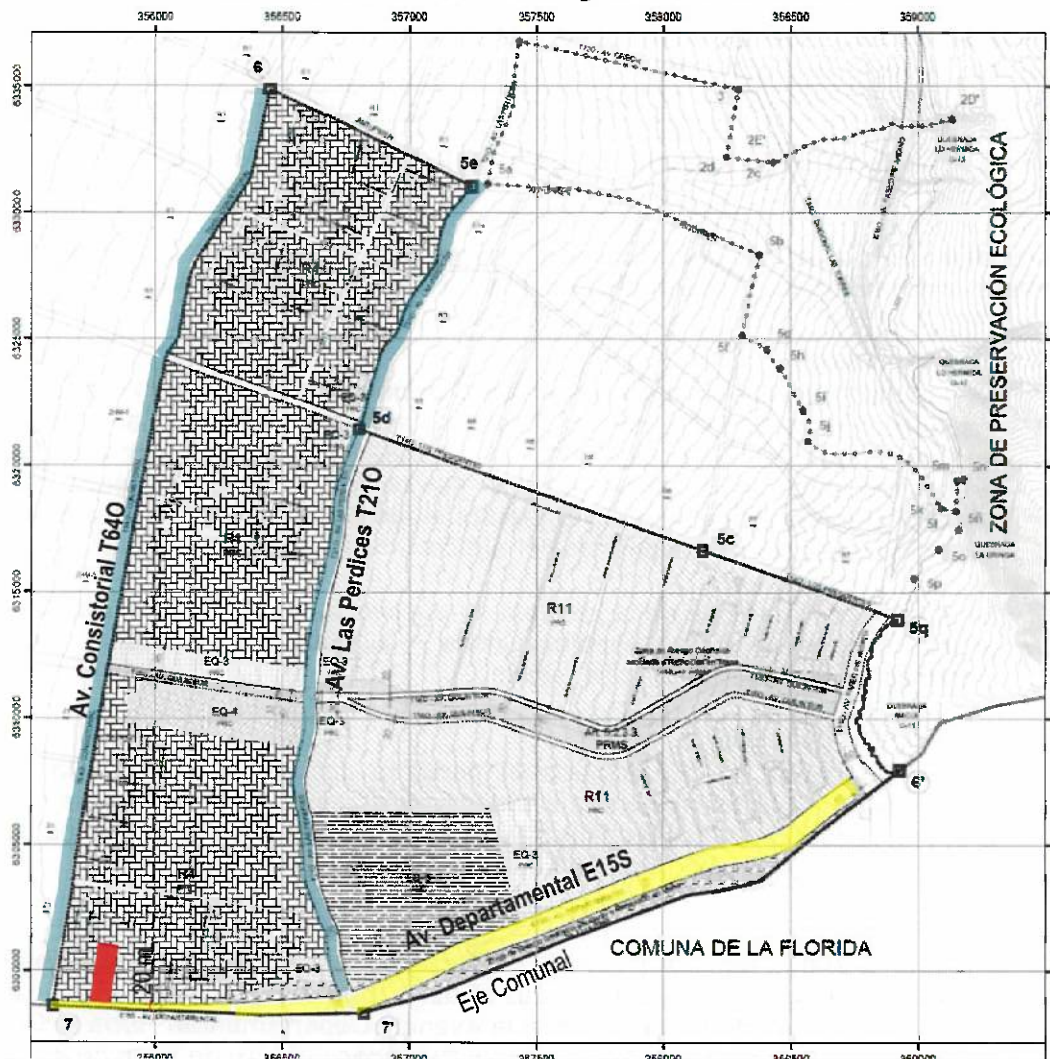
DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA DEPARTAMENTAL N°7910
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Diciembre 2023

Ilustración 22. Conexión vial según MPRC de Peñalolén.



Fuente: MPRC Peñalolén, Lámina MPRC-PN-02

Es importante señalar, que través de la Memoria Explicativa de la Modificación del PRC de Peñalolén de 2017, se consigna que las vialidades del territorio propuesto en dicha modificación se mantuvieron respecto a lo establecido por el instrumento de planificación territorial vigente a esa fecha, no existiendo nuevas afectaciones propuestas.

c) Estado actual de la vialidad del sector

Primeramente, es dable mencionar que varios de los perfiles viales existentes se encuentran incompletos, faltando calzadas por ejecutar, y en algunos casos, aperturas viales que no se han desarrollado, lo cual dificulta los desplazamientos vehiculares en el sector, generando atochamientos en horarios punta. En relación a este aspecto, es posible señalar el caso de Avenida Departamental (E15S) - hacia el oriente de Avenida Tobalaba (T190) - donde el perfil de 40 m de ancho definido por el PRMS aún no se encuentra del todo ejecutado, encontrándose tramos donde se generan declaratorias de utilidad pública. Otro ejemplo, es el de Avenida Los Cerezos (T610) que pierde su continuidad antes de llegar a Quilín Sur.

En el contexto inmediato, como ya se indicó, el predio limita por el Sur con la vía expresa Avenida Departamental (E15S), cuyo perfil no se encuentra ejecutado en sus 40 m de ancho total proyectado, lo que deja al predio afecto a declaratoria de utilidad pública. Cabe señalar que esta vía expresa, en el tramo que enfrenta al terreno, se localiza a partir del eje comunal que separa las comunas de Peñalolén y La Florida; en consecuencia, del total de 40 m de ancho de la vía, 20 m se sitúan al Norte del eje comunal (Peñalolén) y 20 m se localizan al Sur del eje comunal (La Florida). Si bien la materialización del tramo de la vía frente al proyecto permitiría dar cabida a una calzada alternativa paralela a la existente que facilitaría el acceso vehicular al predio, esta situación se concretaría sólo en dicho tramo, pues existirían predios cercanos que aún no materializan el ancho requerido por el PRMS, por lo tanto, la calzada mantendría su discontinuidad quedando a la espera del ensanche total de la vía.

A su vez, la localización del predio hacia el oriente de Santiago, genera que las principales vías se sitúen al poniente del terreno. En este sentido, la materialización del ensanche de Avenida Departamental permitiría facilitar los desplazamientos vehiculares entre las vías perpendiculares a ésta, como son las vías troncales Avenida Tobalaba (T190), Los Cerezos (T610), y la vía expresa Avenida Américo Vespucio (E190) que conecta al predio en el contexto metropolitano. Hacia el poniente del terreno se emplaza la calle Las Perdices, que hacia el sur de Avenida Departamental se clasifica como troncal Avenida Las Perdices (T21S), conectando el terreno con el área Sur-Oriente de Santiago.



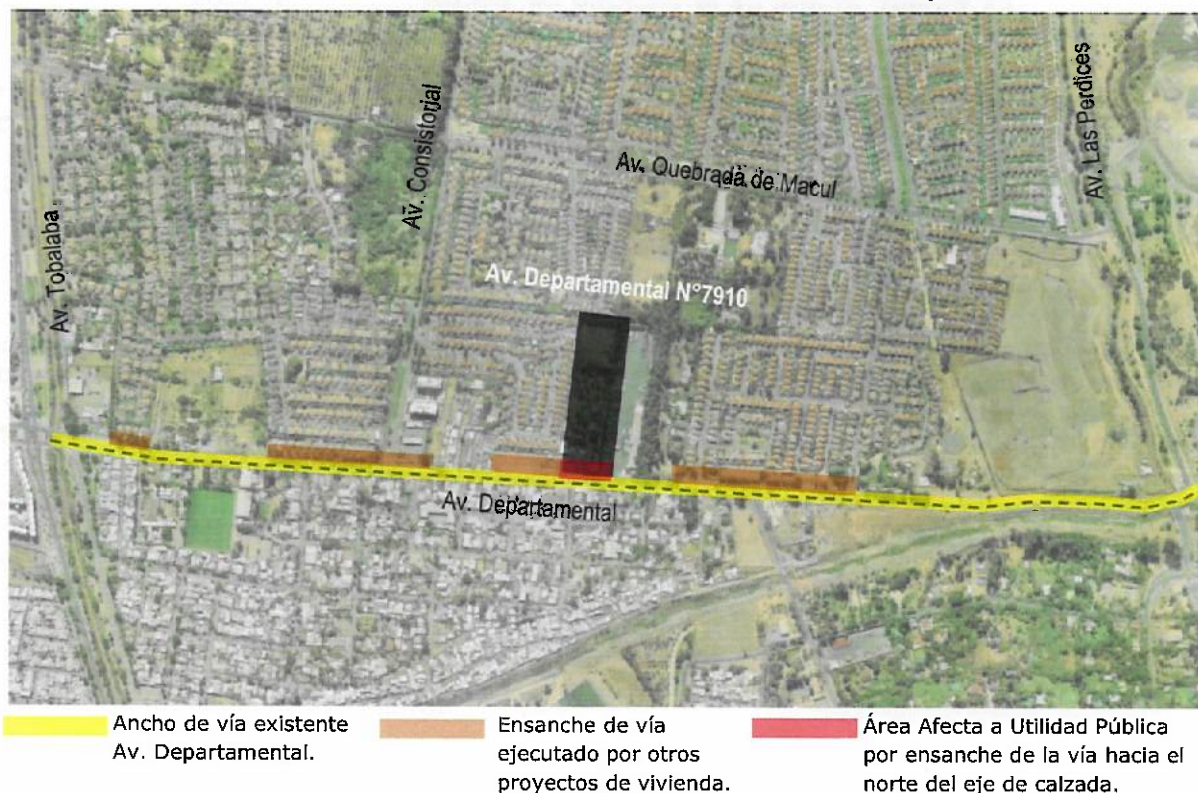
DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA DEPARTAMENTAL N°7910
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Diciembre 2023

Ilustración 23. Situación actual de la vialidad en el contexto del predio.



Fuente: SEREMI MINVU, Google Earth 2023.

d) Acceso al Predio

Dado que el predio se sitúa adyacente a Avenida Departamental, es posible consolidar un acceso directo desde esa vía. Sin embargo, producto de que la vía actualmente cuenta con un perfil ejecutado menor al establecido por el PRC, se genera que una superficie del terreno se encuentre afecta a declaratoria de utilidad pública. Esto implica la ejecución de obras de urbanización vial necesarias en ese tramo derivadas del ensanche; como, por ejemplo, la consolidación de una segunda calzada que dirija el flujo vehicular a la vía principal.

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

Ilustración 24. Vía de acceso



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth, 2023.

**DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

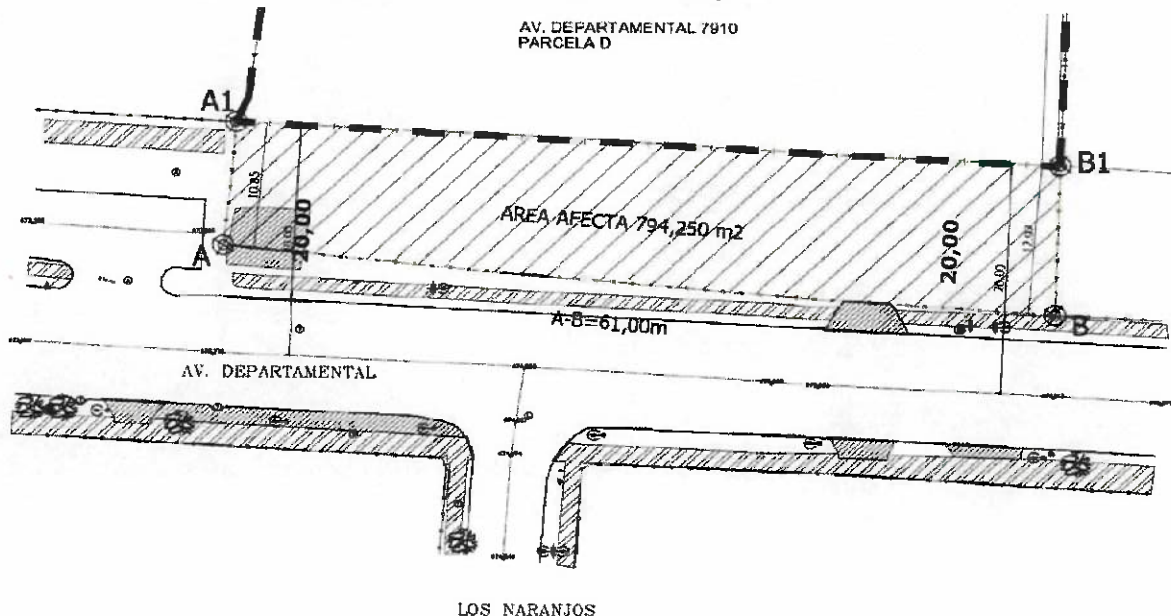
Diciembre 2023

Ilustración 25. Vista desde Av. Departamental frente al predio



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth, 2023.

Ilustración 26. Vía expresa Av. Departamental



Fuente: Levantamiento para propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos.

**DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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°.

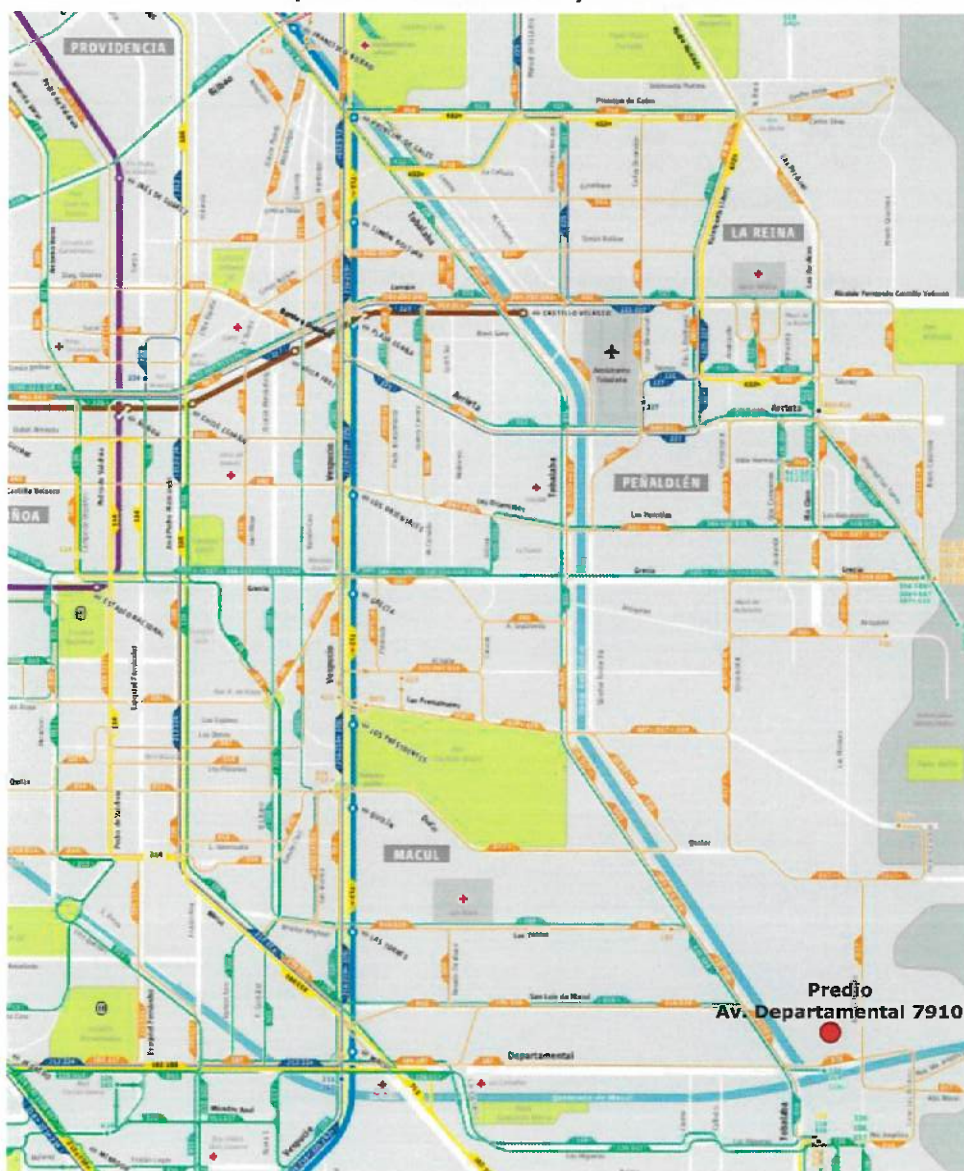
Ley 21.450

Diciembre 2023

e) Transporte público

A continuación, se presentan los recorridos del transporte público, conformado por líneas de buses de la Red Metropolitana de Movilidad y del Metro vinculadas al predio para el cual se solicita la Habilitación Normativa de Terrenos. Además, se considera la infraestructura disponible relacionada a ciclovías que se encuentran más próximas al sitio.

Ilustración 28. Mapa de recorridos de bus y metro cercanos al terreno.



Fuente: www.red.cl

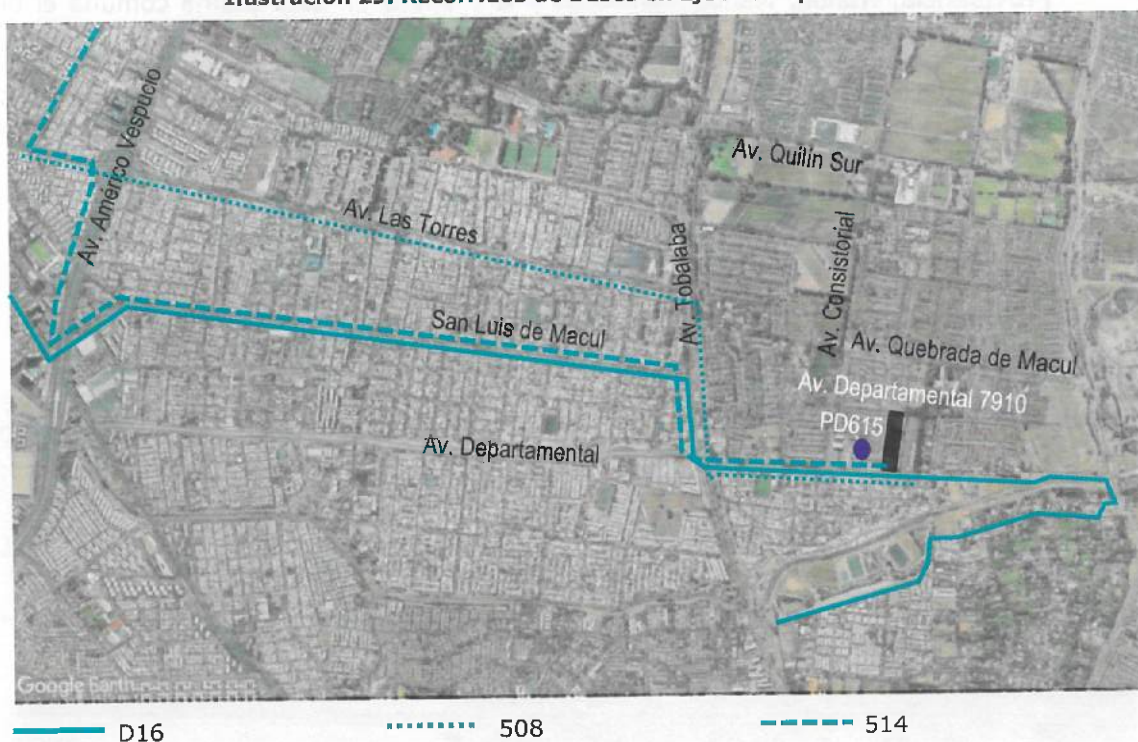
f) Buses

El área en estudio cuenta con vialidades de carácter expresa y troncal, que poseen gran importancia al conectar el sector poniente con el centro y norte de la ciudad, destacando los ejes de Avenida Tobalaba, Avenida Las Torres, San Luis de Macul y Avenida Departamental, ésta última adyacente al proyecto. De acuerdo con ello, existen distintos recorridos de transporte público, hoy denominado Red Metropolitana de Movilidad (ex Transantiago), agrupados según los siguientes ejes viales:

- Eje Avenida Departamental.

En este eje encontramos 3 recorridos de bus (D16, 508 y 514) que enfrentan directamente al predio, por lo tanto, la distancia recorrible para acceder a ellos es 0 m a la Avenida y de 120 m al paradero de bus más cercano.

Ilustración 29. Recorridos de Buses en Eje Av. Departamental.



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2023, según Red Metropolitana de Movilidad.

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

Los recorridos de buses se describen a continuación:

Bus D16: Recorre el tramo de Avenida Departamental que pasa frente al predio. A través de él, se comunican las comunas de La Florida, Peñalolén, Macul, Ñuñoa y Providencia. En esta última comuna el bus culmina su recorrido en el Metro Francisco Bilbao.

Bus 508: Recorre el tramo de Avenida Departamental donde se emplaza el predio. A través de él se comunican las comunas de Pudahuel, Cerro Navia, Quinta Normal, Santiago, Providencia, Ñuñoa, Macul, Peñalolén y La Florida. En esta última comuna el bus termina su recorrido.

Bus 514: Recorre el tramo de Avenida Departamental desde el terminal, localizado a metros del predio, hasta Avenida Tobalaba. A través de él se conectan las comunas de Pudahuel, Lo Prado, Quinta Normal, Estación Central, Santiago, Providencia, Ñuñoa, Macul, Peñalolén y La Florida. En esta última comuna el bus culmina su recorrido.

Cabe señalar que a 120 metros de distancia del terreno se emplaza la parada PD615 ubicada específicamente en Avenida Departamental esquina Los Cerezos, la cual sirve a los 3 recorridos señalados.

Ilustración 30. Parada PD615 - Av. Departamental esq Los Cerezos.



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2023.

**DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

- Eje Av. Tobalaba.

En este eje encontramos 3 recorridos de bus (D05, 106 y 418). Para acceder a ellos desde el predio se debe recorrer una distancia promedio de 850 m hasta el paradero más cercano al recorrido.

Ilustración 31. Recorridos de Buses en Eje Av. Tobalaba.



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2023, según Red Movilidad.

Bus D05: Este recorrido inicia su trayecto poco más al sur de Avenida Departamental, recorriendo Avenida Tobalaba hacia el norte para luego dirigirse al sector poniente de la ciudad. A través de él se conectan las comunas de Santiago, Ñuñoa, Macul, Peñalolén y La Florida.

Bus 106: Este recorrido inicia su trayecto poco más al sur de Avenida Departamental en calle María Angélica, recorre Avenida Tobalaba hacia el norte para luego dirigirse al sector poniente a través de San Luis de Macul. Comunica las comunas de Maipú, Estación Central, Santiago, Providencia, Ñuñoa, Macul, La Florida y Peñalolén.

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

Bus 418: El recorrido se inicia en la comuna de La Florida, y se dirige hacia el norte a través de Avenida Tobalaba comunicando las comunas de Peñalolén, La Reina, Ñuñoa, Providencia, Santiago, Estación Central, Lo Prado hasta llegar a Pudahuel.

Los 3 recorridos comparten el mismo paradero correspondiente a la Parada PE39 ubicada en Avenida Tobalaba esquina Avenida Departamental a 850 m del predio.

Ilustración 32. Parada PE39 - Av. Tobalaba esq. Av. Departamental.



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2023.

- Eje Av. Las Torres y San Luis de Macul.

En estos ejes encontramos 2 recorridos de bus (D10 y D20), para acceder a ellos, desde el terreno del proyecto, se debe recorrer una distancia promedio de 1.100 m y 1.500 m, respectivamente, hasta el punto más cercano a dichos recorridos.

Bus D10: El recorrido se inicia en Peñalolén, y se dirige hacia el sur-poniente llegando a Avenida Tobalaba punto más cercano al predio. Comunica las comunas de La Reina, Ñuñoa y Macul.

Bus D20: El recorrido se inicia en el sector Antipurén Alto de Peñalolén, en dirección sur-poniente terminando su trayecto en Avenida Américo Vespucio, en la misma comuna.

El paradero más próximo al predio del proyecto del Bus D10 se ubica en Avenida Tobalaba con Avenida Las Torres y corresponde al PD461 a 1.500 m de distancia. El paradero más cercano del Bus D20 se ubica a 1.100 m en Avenida Tobalaba esquina Avenida San Luis de Macul, correspondiente a la parada PD463.

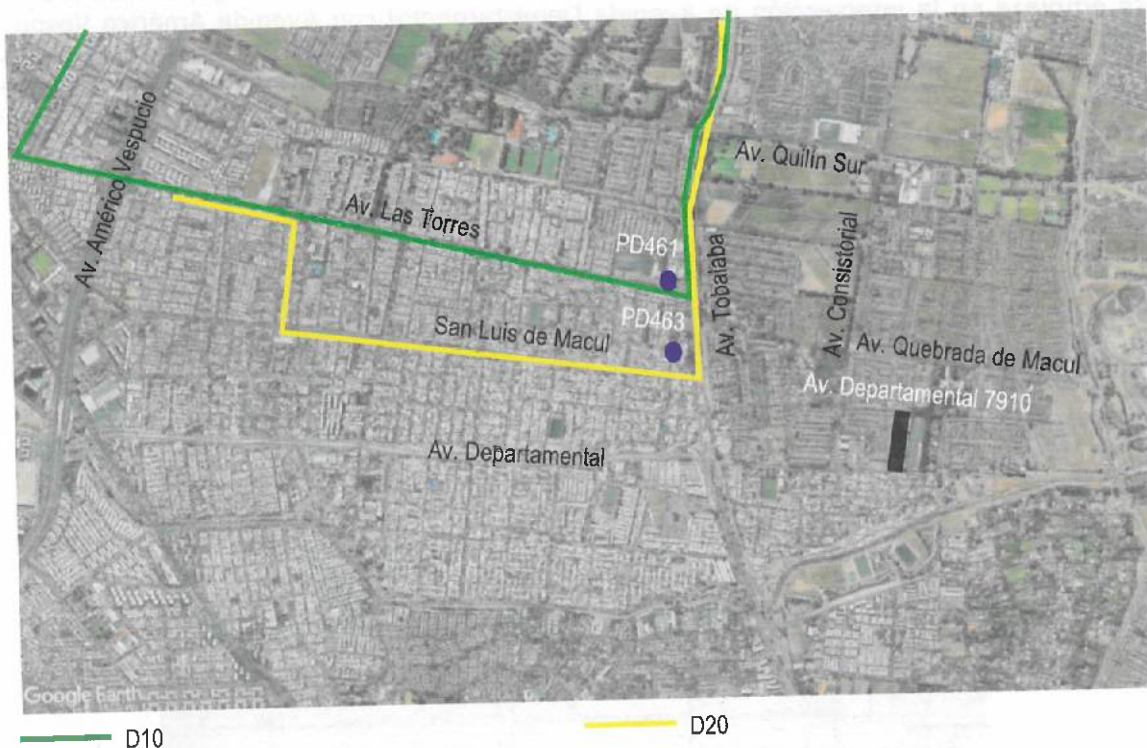
**DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA DEPARTAMENTAL N°7910
COMUNA DE PEÑALOLÉN**

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

Diciembre 2023

Ilustración 33. Recorridos de Buses en Ejes Avenida Las Torres y San Luis de Macul.



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2023, según Red Movilidad.

Ilustración 34. Parada PD461 Av. Tobalaba esq Av. Las Torres.



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2023.

Ilustración 35. Parada PD463 - Av. Tobalaba esq Av. San Luis de Macul.



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2023.

**DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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°.

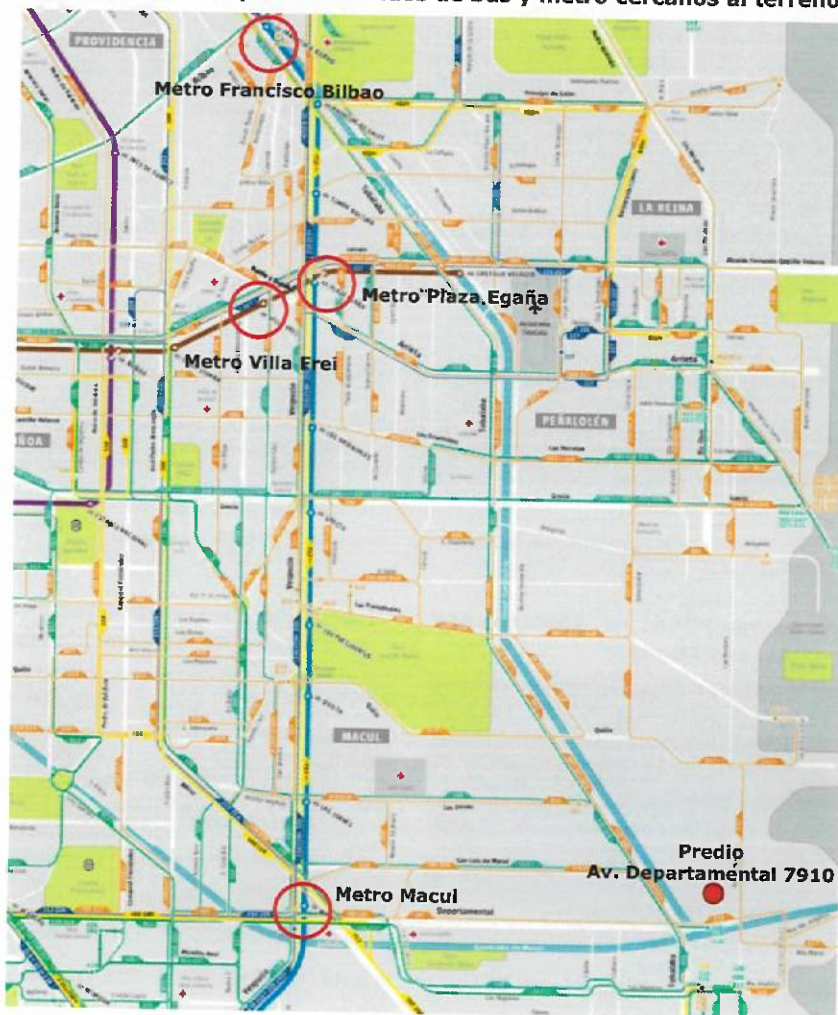
Ley 21.450

Diciembre 2023

g) Metro

Cercano al terreno no se encuentran estaciones del Metro, sin embargo, la más próxima se emplaza en la intersección de Avenida Departamental con Avenida Américo Vespucio correspondiente a la estación **Metro Macul** perteneciente a la Línea 4 del Metro. Para acceder a esta estación desde el predio, se debe recorrer una distancia de 3,6 km lineales, para lo cual es posible utilizar los buses D16 y 514, de esta manera se logra la conexión con cualquier punto de la ciudad.

Ilustración 36. Mapa de recorridos de bus y metro cercanos al terreno.



Fuente: www.red.cl

**DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

h) Ciclovías

Si bien, frente al terreno, no existen ciclovías, las más cercanas se ubican hacia el poniente del predio, en la intersección de Avenida Departamental con Avenida Tobalaba, correspondiente a los siguientes ejes:

Ilustración 37. Red de ciclovías existentes en el entorno del predio.



Fuente: SEREMI MINVU RM, a partir de IDE Chile, geoportal.

Las principales características de las ciclovías localizadas en el plano anterior son las siguientes:

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

- **Ciclopista Eje Av. Departamental**

Se extiende desde Avenida Tobalaba hasta Volcán Calbuco en Peñalolén; esta ciclopista emplazada en la acera, de dirección bidireccional y continua en todo su tramo, se ubica aproximadamente a 820 m del predio.

Ilustración 38. Ciclopista Eje Av. Departamental.



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2023.

- **Cicloparque Eje Av. Tobalaba**

Se extiende desde Avenida Departamental hasta Avenida Quilín; emplazada en el parque que recorre el eje Avenida Tobalaba. De trazado recto y continuo, bidireccional y de carpeta de maicillo; el tramo del cicloparque se ubica aproximadamente a 800 m del predio.

Ilustración 39. Cicloparque Eje Av. Tobalaba.



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2023.

- **Ciclobanda Eje Av. Las Torres**

Recorre desde Calle 466 hasta Avenida Tobalaba en Peñalolén. Se emplaza en la mediana central de la calle, tiene un trazado zigzagante, de dirección bidireccional construido en una carpeta de maicillo. Se ubica aproximadamente a 1.500 m de distancia del predio.

Ilustración 40. Ciclobanda Las Torres.



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2023.

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

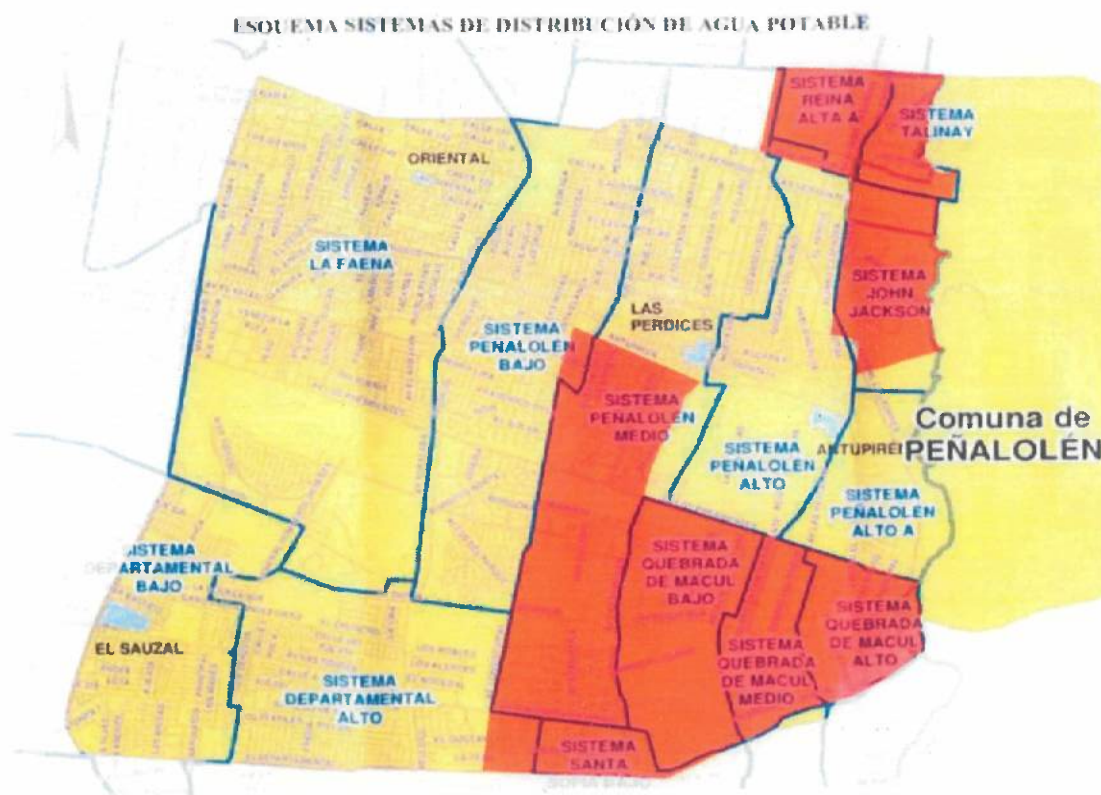
Diciembre 2023

Toda esta red, compuesta por buses, metro y ciclovías, fomenta una buena accesibilidad al sector donde se emplaza el predio, permitiendo que los futuros residentes dispongan de una conexión adecuada para un desplazamiento eficiente en el transporte público de la Red Metropolitana de Movilidad.

1.4. Factibilidad Sanitaria

El predio emplazado en el sector sur de la comuna de Peñalolén se encuentra inmerso en los sistemas de distribución de aguas de la empresa Aguas Andinas S.A., específicamente, en el Sistema Santa Sofía Bajo, tal como se indica en la siguiente figura:

Ilustración 41. Sistema de Distribución de Aguas Andinas



Fuente: Estudio de Factibilidad Sanitaria Modificación al Plan Regulador Comunal "Extensión Limite Asesoría Urbana-SECPLA Urbano, Peñalolén Nuevo"



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

Por su parte, por medio del Certificado de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado N°005171 de fecha 15.06.2023, emitido por dicho Servicio Sanitario, se confirma que el terreno se encuentra dentro del territorio operacional de la empresa de Servicio Sanitario Aguas Andinas, por lo que el terreno cumple con el artículo 5°, Párrafo 2°, Capítulo I del Artículo Cuarto de la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional (LISU), publicada en el Diario Oficial el 27.05.2022. En el mencionado certificado se indica que este proyecto cuenta con la factibilidad sanitaria para cubrir la demanda para una población estimada de 960 habitantes, con 1.224,6 m² de áreas verdes y con un consumo medio diario total estimado de 240 m³.






**DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023

Ilustración 42. Certificado de Factibilidad Sanitaria


	AGUAS ANDINAS N° 005171 - 15-06-2023 CERTIFICADO
Certificado de Factibilidad	
Señor HARAMI S. AGUILERA R. Av. Grecia N° 8.299 - Peñalolén Presenta	
REF.: Certificado de factibilidad para dotar de agua potable y alcantarillado de aguas servidas para propiedad ubicada en Avenida Departamental N° 7.910. (Se acogerá a Ley N° 21.442) COMUNA DE PEÑALOLÉN (Solicitud 1-10087583044 del 05.05.2023)	
De mi consideración:	
Por solicitud indicada en la referencia y Carta de ampliación de plazo N° 001340 de fecha 25 de mayo de 2023, se nos solicita certificado de factibilidad para dotar de agua potable y alcantarillado de aguas servidas a un terreno de 14.924,96 m ² de superficie, ubicado en Av. Departamental N° 7.910, costado norte y frente a calle Los Naranjos, comuna de Peñalolén, donde se considera la construcción de un condominio que estará constituido 240 departamentos distribuidos en edificios de 5 pisos (se acogerá a Ley N° 21.442), con una población estimada total de 960 habitantes, 1.224,6 m ² de áreas verdes y un consumo medio diario estimado en 240 m ³ . Al respecto, informamos lo siguiente:	
<u>De acuerdo a la ubicación presentada, el terreno se encuentra bajo la cota 680 msnm</u>	
1. Para el abastecimiento de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, las obras necesarias son las siguientes:	
1.1. <u>Agua Potable</u>	
a.1). Conectar el arranque proyectado con su respectivo MAP general a la cañería alimentadora existente de Acero de D= 450 mm, ubicada en bandejón central de Av. Departamental frente a la propiedad, bajo la cota 680 msnm (profundidad aproximada de h= 1.10 m), de acuerdo a estándar técnico GRUPO AGUAS vigente.	
b.1). La presión para el diseño de la instalación domiciliar de agua potable, considerada aguas abajo de la llave de paso que se ubica después del medidor, será de 14 m.c.a. para el consumo máximo diario.	
c.1). La presión real disponible que se puede mantener en el tiempo, es de 15 m.c.a. para el consumo máximo horario, en el punto de conexión entregado en esta factibilidad.	
<u>Notas:</u>	
-El largo máximo del arranque es L= 20 m.	
-La presión mínima para el diseño de la instalación domiciliar de agua potable será la establecida en la norma chilena NCh 2485.	
1.2. <u>Alcantarillado de Aguas Servidas</u>	
Red domiciliar del condominio desagüando las aguas servidas, en sistema separado, mediante unión domiciliar del condominio con empalme a colector de hormigón simple de D= 400 mm existente en Av. Departamental frente a la propiedad (proyecto N° 13.860, profundidad aproximada h= 2,80 m).	
<u>Notas:</u>	
-El largo de la unión domiciliar no deberá ser mayor a 20 m.	
-Las bocas de admisión deberán tener una cota superior a la cota de solera, en que se ubique la unión domiciliar de la propiedad. Cuando esta condición no se cumpla, la propiedad no podrá desaguar	
	ID de documento: 1310180 Código de Verificación: d12839 Original Documento Electrónico en: http://fmadigital.grupoaguas.cl/verificar
	

**DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA 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

Diciembre 2023



AGUAS
andinas

AGUAS ANDINAS

N° 005171 – 15-06-2023

CERTIFICADO

gravitacionalmente y deberá considerarse una planta elevadora en conformidad a los artículos 95° y 96°, del RIDAA D.S. MOP N° 50 del 25 de enero de 2002.

2. Para iniciar la construcción de las obras deberá contar con la aprobación del proyecto y la autorización del inicio por parte de AGUAS ANDINAS S.A.
3. Las obras por proyectar y construir señaladas en el punto 1 no están afectas a aportes de financiamiento reembolsable por extensión.
4. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa que regula el diseño y construcción de las instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, se deberá tener en consideración los siguientes aspectos:
 - a) Los certificados de factibilidad que entrega esta empresa están basados en los antecedentes proporcionados por los interesados y por lo tanto, no se responsabiliza por los errores que pudiera contener esta información.
 - b) El propietario está afecto a lo dispuesto en el DFL N°70/88, del Ministerio de Obras Públicas, en lo referente al pago de aportes de financiamiento reembolsables por capacidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas. La devolución de estos aportes será pactada con el peticionario en el contrato respectivo y esta empresa la materializará, a opción del aportante, mediante pagarés endosables, o la prestación del servicio de agua potable y alcantarillado, con un vencimiento hasta un plazo de 15 años, con los reajustes e intereses que establece la normativa vigente.
 - c) El periodo de validez de este certificado de factibilidad es de doce meses.

Por cualquier duda o consulta, contactarse con Ingeniero Civil Sr. ANDRES MARTIN A., correo electrónico amartin@aguasandinas.cl.

Saluda atentamente a Ud.,


ELIO MARTIN AIQUEL
Jefe Proyectos de Urbanización

AMA
DISTRIBUCION:
-Subgerencia Expansión Comercial
-Oficina de Partes


**INSERCIÓN SOBRE APORTES FINANCIEROS REEMBOLSABLES (AFR)
SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS SANITARIOS**

- Las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la aplicación del sistema de AFR se encuentran contenidas en los siguientes textos legales:
 - El Título II de la Ley de Tarifas D.F.L. MOP N° 70/88.
 - El Título III del Reglamento de la Ley de Tarifas, D.S. MINECOM N° 453/89.
- Los aportes distintos de dinero se deben reembolsar en documentos que sean endosables y con un plazo máximo de vencimiento de 15 años.
- Los documentos de reembolso serán entregados al aportante en un plazo máximo de 10 días hábiles, a partir de la fecha en que se efectúe el aporte.
- El reembolso debe incluir los reajustes e intereses que determina la Ley.

Para consultas adicionales, dirigirse a las oficinas de la Empresa de Servicios Sanitarios respectiva y, subsidiariamente, a la Superintendencia de Servicios Sanitarios, Moneda 673, Piso 9, Sigo.



ID de documento: 1310180
Codigo de Verificación: d12839
Original Documento Electrónico en: <http://firmadigital.grupoaguas.cl/verificar>



Fuente: SERVIU RM. Se adjunta en Antecedentes del Terreno.

2. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acuerdo a lo indicado en el artículo 7, De Habilitación Normativa de Terrenos, Artículo Cuarto de la Ley N°21.450 y lo indicado en la Circular N°230 de fecha 27.05.2022 DDU 466: *"Deberá someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) únicamente cuando el proyecto se encuentre dentro de alguno de los supuestos establecidos en el reglamento que regula dicho procedimiento de evaluación, considerándose para esto aquellos dispuestos en el artículo 29 del DS N°32 de 2015 –que aprueba el reglamento de la EAE- y además contemple la construcción de más de ciento sesenta viviendas en el o los terrenos en los que se aplique esta herramienta excepcional".*

Al respecto, la "Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Departamental N°7910, comuna de Peñalolén" cuenta con una cabida proyectada para 240 viviendas y se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el artículo 29 del DS N°32 de 2015, que en este caso corresponden al literal d) numeral vi) *"Toda vez que se propone incrementar la altura o la densidad por sobre un 20% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican"* y numeral vii) *"Se incremente el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo por sobre un 30% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican"*. Por tanto, Avenida Departamental N°7910 debe someterse al procedimiento de (EAE).

En este contexto, esta Secretaría Regional Ministerial dio inicio al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica mediante la Resolución Exenta N°1095 de fecha 03.11.2022, de acuerdo con lo establecido en la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), aprobado mediante Decreto N°32 de fecha 17.08.2015, y publicado en el Diario Oficial con fecha 04.11.2015. Conjuntamente y habiendo aplicado adecuadamente la EAE oficiado por la Secretaría Ministerial Metropolitana del Medio Ambiente mediante el Ord. RRNN N°851 de fecha 26.10.2023, se dio término al proceso a través de la Resolución Exenta N°1684 de fecha 07.12.2023.



CAROLINA A. CASANOVA ROMERO
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO


BAS/AVO/FSC

