



Diagnóstico Habilitación Normativa de Terrenos Las Perdices N°200

Comuna de La Reina

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 LAS PERDICES N°200

COMUNA DE LA REINA

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

Marzo 2023

ÍNDICE

1. DIAGNÓSTICO	3
1.1 IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO.....	3
1.2 MARCO NORMATIVO VIGENTE	6
1.2.1 PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO	6
1.2.2 PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA REINA	7
1.2.3 ZONAS NO EDIFICABLES, ZONAS TÍPICAS Y DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.	10
1.2.4 ÁREAS DE RIESGO Y ÁREA DE PROTECCIÓN	14
1.3 CONTEXTO URBANO	15
1.3.1 USOS DE SUELO DEL ENTORNO	15
1.3.2 CONECTIVIDAD EXISTENTE Y PROYECTADA DEL SECTOR Y CONECTIVIDAD VIAL	18
1.4 FACTIBILIDAD SANITARIA.....	24
2. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	27

ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1: UBICACIÓN COMUNA DE LA REINA EN LA REGIÓN METROPOLITANA	3
ILUSTRACIÓN 2: UBICACIÓN DEL TERRENO EN LA COMUNA DE LA REINA	4
ILUSTRACIÓN 3: UBICACIÓN DEL PREDIO	4
ILUSTRACIÓN 4: PLANO LOTE 1 A2	5
ILUSTRACIÓN 5: UBICACIÓN EN PRMS 1994.....	6
ILUSTRACIÓN 6: UBICACIÓN EN PRC LA REINA.....	9
ILUSTRACIÓN 7: ÁREA "D" DEL AERÓDROMO EULOGIO SANCHEZ ERRAZURIZ	11
ILUSTRACIÓN 8: UBICACIÓN EN PLANO RESTRICCIÓN Y PROTECCIÓN PRC LA REINA	12
ILUSTRACIÓN 9: UBICACIÓN EN PLANO RESTRICCIÓN Y PROTECCIÓN PRC LA REINA	13
ILUSTRACIÓN 10: PROYECTO HABITACIONAL RESPECTO DE LA RESTRICCIONES DE ALTURA.	13
ILUSTRACIÓN 11: ZONAS RESIDENCIALES SEGÚN PRC LA REINA	15
ILUSTRACIÓN 12: VISTAS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES	16
ILUSTRACIÓN 13: UBICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS CERCANOS	17
ILUSTRACIÓN 14: CONEXIÓN VIAL METROPOLITANA	18
ILUSTRACIÓN 15: CONEXIÓN VIAL	19
ILUSTRACIÓN 16: VIALIDAD PRINCIPAL	20
ILUSTRACIÓN 17: PERFIL VÍA TRONCAL AV. LAS PERDICES	21
ILUSTRACIÓN 18: VISTA DESDE AV. LAS PERDICES.....	21
ILUSTRACIÓN 19: PERFIL VÍA TRONCAL AV. FDO. CASTILLO VELASCO	22
ILUSTRACIÓN 20: VISTA AV. FDO. CASTILLO VELASCO	22
ILUSTRACIÓN 21: MAPA DE RECORRIDOS CERCANOS AL TERRENO.....	23
ILUSTRACIÓN 22: CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD SANITARIA.....	24



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200
COMUNA DE LA REINA

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

Marzo 2023

1. DIAGNÓSTICO

1.1 Identificación del Terreno

El terreno que comprende la Propuesta de Habilitación de Terrenos "Las Perdices N°200, comuna de la Reina", está compuesto por un único terreno, de aproximadamente 18.822,83 m² de superficie, emplazado al interior del área urbana, en la zona centro sur de la comuna de La Reina, ubicado en Avenida Las Perdices N°0200, identificado como Lote 1 A2, Rol SII N° 5514-267, inscrito a fojas 7867, N°11213 de 2020 del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. El terreno fue adquirido por el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, mediante expropiación según consta en la Resolución Exenta N°2666 de fecha 29.05.2018 y en el Plano de Expropiación Lote 1 A2 inscrito en el Conservador de Bienes Raíces.

Cabe mencionar que el número de Rol referido ha sido asignado durante este proceso de la Habilitación Normativa, por lo cual, el número de Rol declarado en los antecedentes técnicos y legales del terreno, Rol SII N°5514-25, corresponde al número de Rol Matriz del terreno ubicado en Avenida Alcalde Fernando Castillo Velasco N°9975, el cual se expropió una parte de él para generar el terreno de la Habilitación de Terrenos.

Ilustración 1: Ubicación comuna de La Reina en la Región Metropolitana



Fuente: SEREMI MINVU RM.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200 COMUNA DE LA REINA

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

Marzo 2023

Ilustración 2: Ubicación del terreno en la comuna de La Reina



Fuente: SEREMI MINVU RM. 2022. Plano de Vialidad PRC La Reina

Los límites del predio son: Al norte, terreno de la Universidad de Chile; al poniente, terrenos municipales y privados; al oriente Avenida Las Perdices; y al sur conjunto habitacional ubicado en Av. Las Perdices 0382. El predio cuenta con algunas edificaciones menores y en parte con gran cantidad de malezas y vegetación silvestre espontánea.

Ilustración 3: Ubicación del predio



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2022.



DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200 COMUNA DE LA REINA

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

Marzo 2023

Ilustración 4: Plano Lote 1 A2



Fuente: En base a Plano de Levantamiento Topográfico. SERVIU RM.

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200 COMUNA DE LA REINA

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

Marzo 2023

1.2 Marco Normativo Vigente

El área sujeta a habilitación normativa se encuentra normada por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago como Área Urbana (urbanizada), la que fue incorporada como Zona Especial de Equipamientos (ZEE), por el Plan Regulador Comunal de La Reina, promulgado mediante la Res. N°65 de fecha 13.09.2001, publicado en el Diario Oficial el 22.11.2001 y su modificación mediante la Decreto N°1516 de fecha 09.09.2010.

1.2.1 Plan Regulador Metropolitano de Santiago

El Plan regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), aprobado por Resolución Exenta N°20 y publicado en D. O. de fecha 04.11.1994, señala a esta área como parte del Área Urbana de la comuna de La Reina, es decir que se encuentra en el área circunscrita por el límite urbano vigente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.1 del PRMS.

Ilustración 5: Ubicación en PRMS 1994



Fuente: SEREMI MINVU RM. PRMS 1994.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200 COMUNA DE LA REINA

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

Marzo 2023

1.2.2 Plan Regulador Comunal de La Reina

El Plan Regulador Comunal de La Reina, promulgado mediante la Res. N°65 de fecha 13.09.2001, publicado en el Diario Oficial el 22.11.2001 y su modificación mediante el Decreto N°1516 de fecha 09.09.2010, la cual añade las Zonas Especiales de Equipamiento (ZEE) la que regula este terreno y establece las normas urbanísticas actuales del predio en cuestión. En estas zonas sólo se permite el uso de equipamiento deportivo, educación, cultural y áreas verdes, sin fines residenciales, de acuerdo a lo señalado en el artículo 24.9 del PRC.

"Artículo 24.9.- Zonas Especiales de Equipamiento

Se definen en esta condición los predios destinados a uso de Equipamiento y que cuentan con una superficie igual o mayor a 1 hectárea, los cuales se grafican en el Plano PRCLR-01/2010.

Solo se permite Uso de Suelo de Equipamiento Deportivo, Educación, Cultural y de Áreas Verdes.

Las demás normas urbanísticas se señalan en la siguiente Tabla N° 21:"

Tabla N°21

<i>Normas urbanísticas de edificación ZEE</i>	
<i>Coefficiente de ocupación de suelo</i>	<i>0,4</i>
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	<i>2</i>
<i>Altura máxima de edificación</i>	<i>9 metros o la existente conforme a recepción municipal de previa a la presente modificación</i>

Cabe mencionar, que dentro de los usos admitidos en la Zona Especial de Equipamiento se encuentra el uso Equipamiento Educativo, el cual tiene normas exclusivas enunciadas en el artículo 21.3 del PRC.

NORMAS ESPECÍFICAS EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL		
Superficie predial mínima	Educación Superior, Técnica, Media	2500 m ²
	Educación Básica, Básica especial	2.000 m ²
	Educación Prebásica	400 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo		0,4
Coeficiente de Constructibilidad		1,2
Altura máxima de edificación	aulas, laboratorios y otros	9 metros
	Gimnasios y capillas	14 metros
Sistema de agrupamiento		Aislado
Adosamiento		No se permite ningún tipo de adosamiento
Distanciamiento mínimo a medianero		5 metros
		3 metros para Educación Prebásica
Antejardín		5 metros
		3 metros para Educación Prebásica



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200
COMUNA DE LA REINA

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

Marzo 2023

A continuación, se consolidan las normas urbanísticas vigentes que aplican en la Zonas Especiales Equipamientos:

	Normas vigentes ZEE, art. 24.9 PRCLR	Normas vigentes uso educación art. 21.3 PRCLR
Usos Permitidos	Equipamiento Deportivo, Educación, Cultural y Áreas Verdes	Equipamiento Educación
Densidad bruta máxima	-	-
Altura máxima	9 m	9 m
Sistema de agrupamiento	-	Aislado
Coeficiente de Constructibilidad	2.0	1.2
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0.4	0.4
Distanciamiento	-	5 m / 3 m para ed. básica
Antejardín	-	5 m / 3 m para ed. básica
Rasantes		Art. 11 (2.6.3.OGUC) 70°

Fuente: SEREMI MINVU RM.2022.

En este sentido, la normativa actual que regula el terreno de "Las Perdices N°200", se identifican limitaciones normativas para el desarrollo y materialización de proyectos habitacionales, debido a que el uso de suelo Residencial no se encuentra admitido actualmente en esta zona.

Por lo tanto, se requiere establecer Normas Urbanísticas Especiales que permitan dar cabida a un proyecto de Viviendas de Interés Público, el que será desarrollado en el marco del programa del Fondo Solidario de Elección de Vivienda del MINVU. Estos permitirán reducir el déficit habitacional de la comuna, fortalecer la integración social urbana en espacios de usos mixtos, revertir las condiciones de segregación y/o marginalidad social urbana, además de garantizar el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos de la ciudad.





DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200 COMUNA DE LA REINA

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

Marzo 2023

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 ni en Zonas Típicas o Zonas de Conservación Histórica, de acuerdo a lo indicado en el artículo 60 de la LGUC.

En cuanto a las zonas no edificables, se indica que el terreno se encuentra regido por el **Área de Resguardo de Infraestructura de Transporte y Telecomunicaciones, de Aeropuertos, Aeródromos y radioayudas**, según el artículo 8.4.1.3 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, correspondiente al reconocimiento del área de protección aeroportuaria del Aeródromo Eulogio Sánchez Errázuriz, el cual se rige por lo establecido en el Código Aeronáutico, aprobado por Ley N° 18.916, del 1990, del Ministerio de Justicia (D.O. 08.02.1990) y se reconoce en el Decreto Supremo N°14 de fecha 28.03.1992 y graficado en el plano D.G.A.C. PP-91-03.

– **Artículo 8.4.1.3. De Aeropuertos, Aeródromos y radioayudas:**

En estas zonas se delimita el espacio aéreo necesario para las operaciones de las aeronaves, como asimismo se restringe la intensidad de ocupación de suelo.

Considerando que la declaración de estas zonas y la delimitación del espacio se rigen por lo establecido en el Código Aeronáutico, aprobado por Ley N°18.916, del 1990, del Ministerio de Justicia, D.O. 08.02.1990, se indican a continuación los instrumentos legales en que se definen las zonas de protección de los siguientes puertos aéreos y radioayudas emplazados en el territorio del presente Plan:

Tabla 1: Cuadro que identifica los instrumentos legales de los puertos aéreos y radioayudas

Puerto Aéreo/Radioayuda ^{318 - 319}		Plano D.G.A.C.	N° D.S. (Min. Defensa)	Diario Oficial
Aeródromos	1. Eulogio Sánchez Errázuriz	PP-91-03	14	28/03/92
	2. El Bosque	PP-91-01	146	23/05/92
	3. Municipal de Las Condes	PP-93-02	380	04/09/93
Aeropuerto	Comodoro Arturo Merino Benítez y Radioayuda*	PP-03-01	173	19/02/04

Fuente: Artículo. 8.4.1.3. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

– **Decreto Supremo N°14 de fecha 28.03.1992:**

Área "d": Terreno comprendido bajo la superficie horizontal interna definida por un círculo de 2.500 m. de radio, cuyo centro corresponde al centro geométrico de la pista.

La restricción de altura para el Área "d" es uniforme, de 45 m. medidos desde el nivel medio de la pista.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200
COMUNA DE LA REINA

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

Marzo 2023

Para los terrenos ubicados en esta área y cuya condición topográfica de elevación no hace posible ajustarse a la aplicación de la restricción de altura precedentemente indicada, se establece una limitación de 25 m. de altura medidos desde el nivel del suelo natural. Alturas mayores deberán contar con la autorización previa de la Dirección General de Aeronáutica Civil.

A continuación, se grafica la zona de protección del Aeródromo "Eulogio Sánchez Errázuriz", establecidas en el Decreto Supremo N°14 de fecha 28.03.1992 y graficado en el plano D.G.A.C. PP-91-03, la cual fue incorporada en los correspondientes Planes Reguladores Comunes.

Ilustración 7: Área "d" del Aeródromo Eulogio Sanchez Errazuriz



Fuente: Imagen Google Earth. SEREMI MINVU 2023.

Es así como el Plan Regulador Comunal de La Reina reconoce esta área de resguardo, señalándola en el Plan como "Subzona R6" Área de Resguardo Aeródromo Eulogio Sanchez Errazuriz, graficando el "área d", junto a las demás zonas de resguardo, en el Plano PRCLR-03/2021 Restricción y Protección, promulgado por Decreto Alcaldicio N°1.516 de fecha 03.09.2010 (D.O. 09.09.2010), que se muestra a continuación:



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200
COMUNA DE LA REINA

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

Marzo 2023

Ilustración 8: Ubicación en Plano Restricción y Protección PRC La Reina



Fuente: SEREMI MINVU RM. Plano PRCLR-03/2021 Restricción y Protección PRC La Reina

A este análisis se suma el pronunciamiento de esta Secretaría Ministerial mediante oficio Ord. N° 3436 de fecha 11.08.2017 del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, solicitado por el Municipio de La Reina, en el cual se aclaran las zonas de restricción del PRC de La Reina, al tenor de lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la OGUC, a fin de esclarecer si se deben considerar como áreas de riesgo o protección o como áreas no edificables. El pronunciamiento hace la distinción entre las áreas a, b y f, las cuales si corresponden a áreas de riesgo en los términos definidos en el artículo 2.1.17. de la OGUC, mientras que las áreas c, d y e, no son consideradas como áreas de riesgo, pues sólo tienen restricción de altura de edificación.

Conforme a la información analizada, el terreno se emplaza dentro del área "d" de resguardo del Aeródromo Eulogio Sanchez Errazuriz y que según la definición descrita en el Decreto Supremo N°14 de fecha 28.03.1992, el área "d" corresponde al terreno comprendido bajo la superficie horizontal interna definida por un círculo de 2.500 m. de radio, cuyo centro corresponde al centro geométrico de la pista. A lo señalado, se suma la definición de la altura de restricción para el área en comento, la que de manera uniforme es de 45 m. medidos desde el nivel medio de la pista. Además, indica que los terrenos ubicados en esta área y cuya condición topográfica de elevación no hace posible ajustarse a la aplicación de la restricción de altura precedentemente indicada, se establece una limitación de 25 m. de altura medidos desde el nivel del suelo natural.



DIAGNÓSTICO

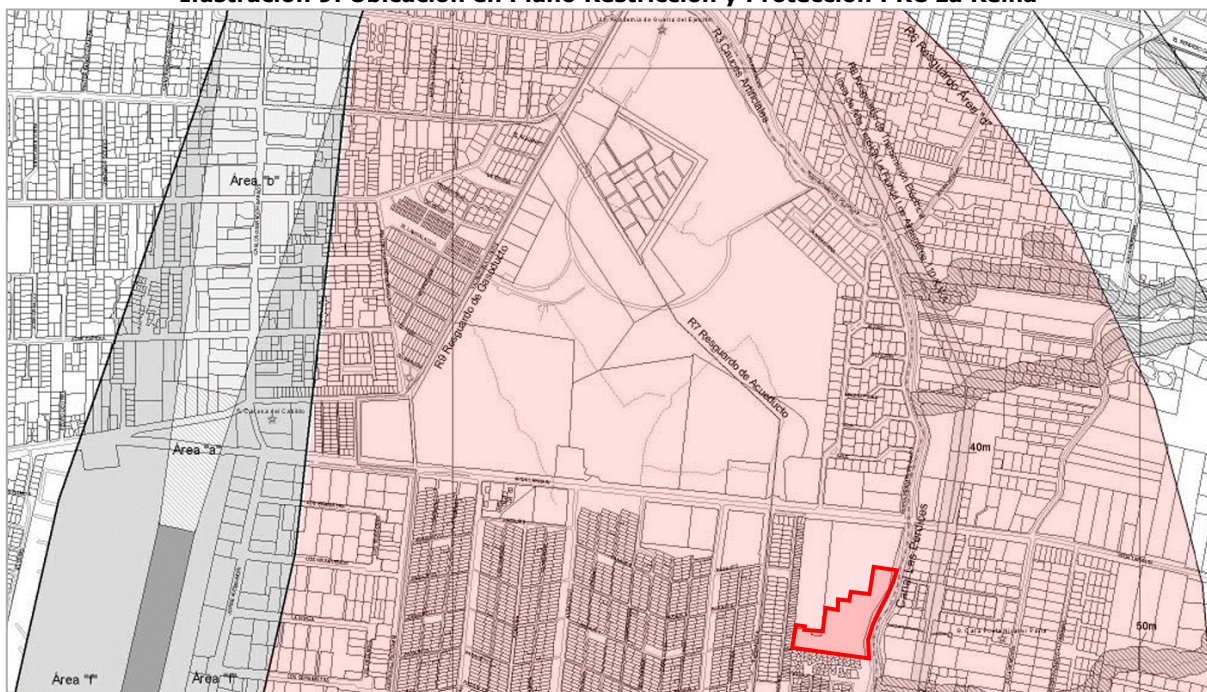
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200 COMUNA DE LA REINA

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

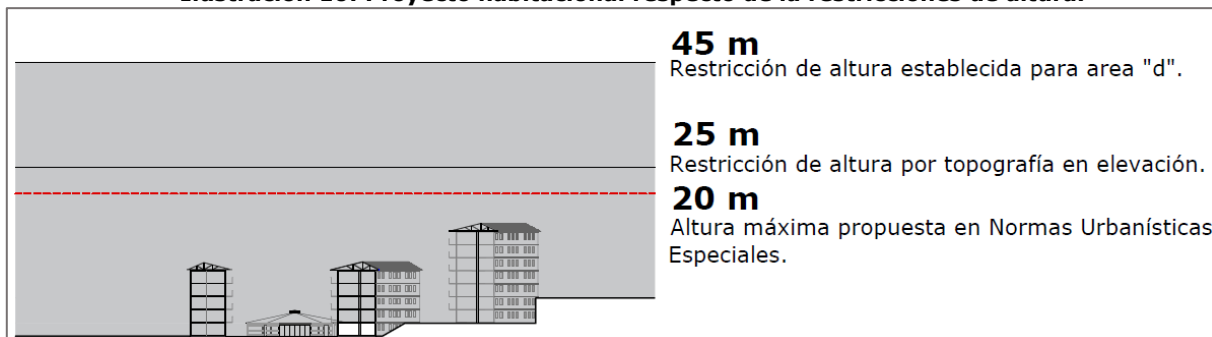
Marzo 2023

Ilustración 9: Ubicación en Plano Restricción y Protección PRC La Reina



Fuente: SEREMI MINVU RM. Plano PRCLR-03/2021 Restricción y Protección PRC La Reina

Ilustración 10: Proyecto habitacional respecto de la restricciones de altura.



Fuente: SEREMI MINVU 2023.

En conclusión, la altura máxima proyectada para la edificación propuesta es menor a la restricción de altura uniforme de 45 metros correspondiente al área "d". A ello, además de estar en el área "d", se suma la condición topográfica de elevación del terreno que restringe la altura máxima a 25 metros medidos desde el nivel del suelo natural. Por lo tanto, el proyecto y la norma urbanística propuesta cumplen adecuadamente con inscribirse fuera de la restricción de altura que describe el Decreto Supremo N°14 de fecha 28.03.1992.

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200

COMUNA DE LA REINA

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

Marzo 2023

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 Las Perdices N°200 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 área 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.

En conclusión, el terreno de Las Perdices N°200, no se encuentra emplazada ni en zonas no edificables, ni en zona típica, ni en zonas de conservación histórica. Tampoco se encuentra emplazada 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.



1.3 Contexto Urbano

1.3.1 Usos de Suelo del entorno

El terreno, donde se emplaza la propuesta, se encuentra inserto en un sector donde predominan los terrenos habitacionales, y específicamente en su entorno inmediato presenta gran variedad de equipamientos. En su deslinde sur se encuentra una zona habitacional consolidada, y en sus deslindes norte y poniente, el terreno en cuestión colinda con una ex sede de la Universidad de Chile; con la municipalidad de La Reina; y con un recinto deportivo.

– Uso Residencial:

El terreno de proyecto se encuentra inscrita en una zona principalmente residencial, con una zona residencial ubicada directamente al sur poniente de este sector, una zona residencial al oriente del terreno y que se extiende hacia el norte y una zona residencial un poco más alejada del terreno ubicada al norponiente de la intersección de la Av. Fernando Castillo Velazco con Valenzuela Llanos.

En la imagen presentada a continuación se grafican las zonas definidas por el PRC de La Reina como Zonas Preferentemente Residenciales (Café oscuro) y Zonas Residenciales con Equipamiento Complementario (café claro):

Ilustración 11: Zonas residenciales según PRC La Reina



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth. PRC La Reina



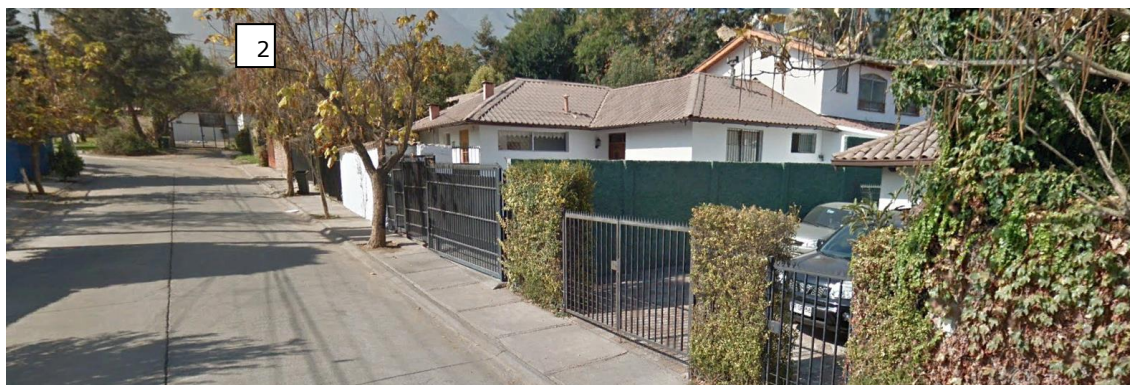
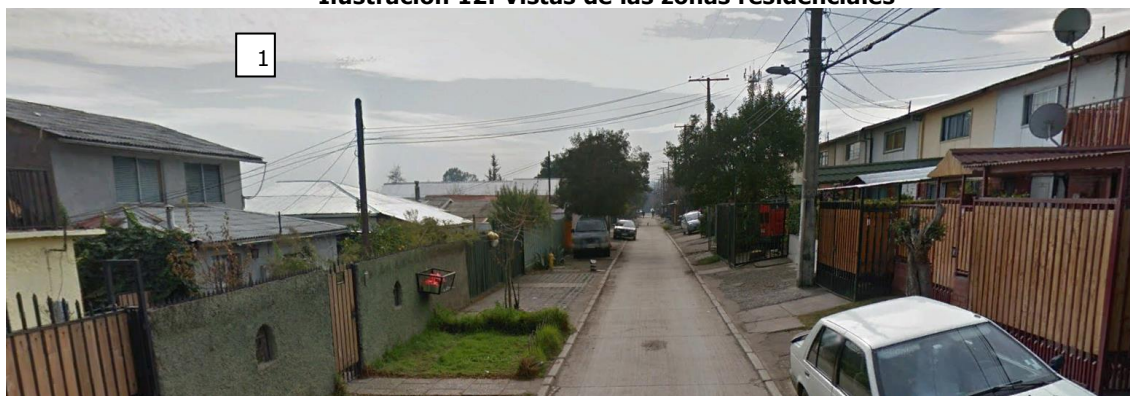
DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200
COMUNA DE LA REINA

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

Marzo 2023

Ilustración 12: Vistas de las zonas residenciales



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200 COMUNA DE LA REINA

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

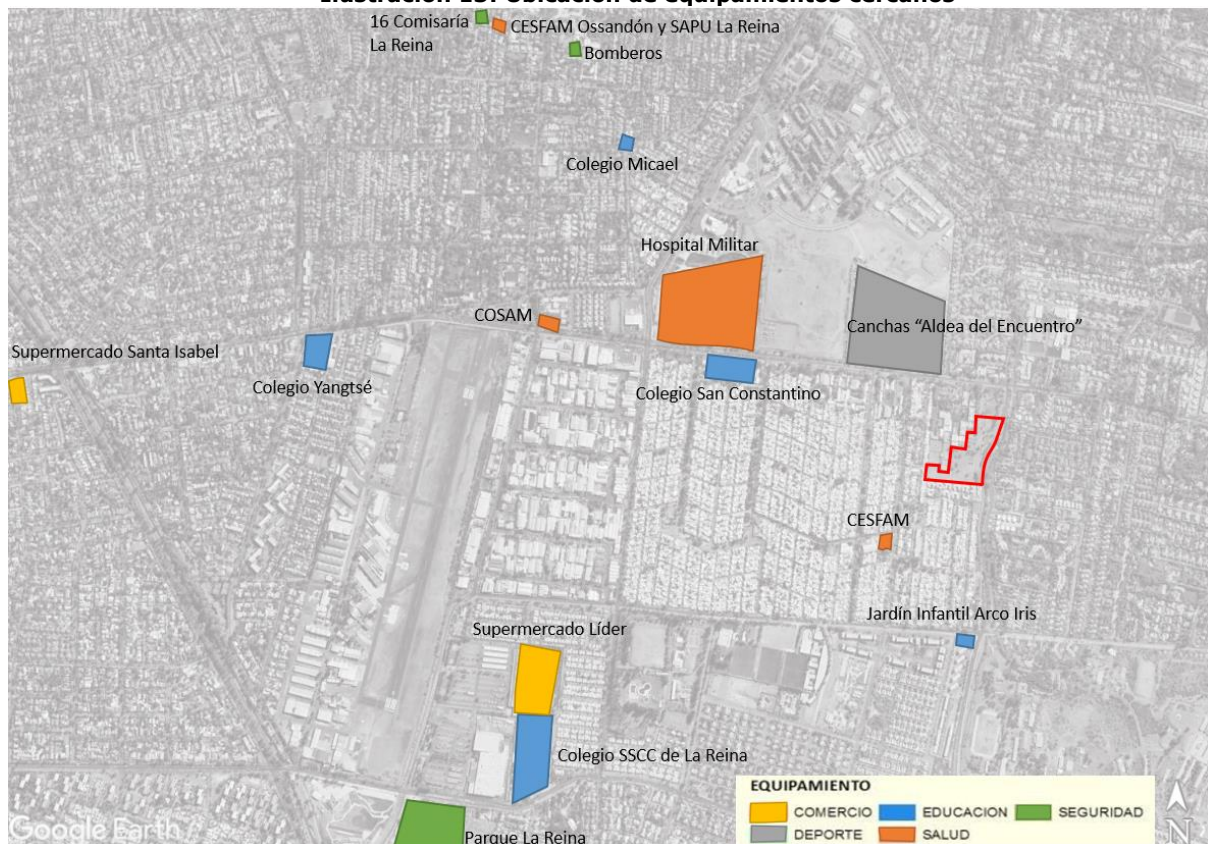
Marzo 2023

– Equipamientos:

El entorno de este terreno cuenta con diversos equipamientos comunales a sus alrededores: equipamiento de salud como el Hospital Militar, tres CESFAM, el SAPU La Reina y el centro Odontológico La Reina; en equipamientos de educación se pueden encontrar varios colegios y un jardín infantil; en comercio se puede encontrar dos grandes supermercados y diversos almacenes en la zona; sobre el equipamiento de deporte y de culto y cultura se encuentra la "Corporación Aldea del encuentro" que cuenta con gimnasio, canchas deportivas zonas de talleres artístico – culturales, huertos urbanos, etc; aparte de otros equipamientos deportivos como el Club de tenis La Reina, colindante al terreno de proyecto, , otras canchas deportivas y gimnasios; también se encuentran diversos equipamientos de seguridad como una comisaría y estación de bomberos.

Los principales equipamientos del sector se grafican en la siguiente imagen:

Ilustración 13: Ubicación de equipamientos cercanos



Fuente: SEREMI MINVU RM. 2022

DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200 COMUNA DE LA REINA

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

Marzo 2023

1.3.2 Conectividad existente y proyectada del sector y conectividad Vial

El terreno Las Perdices N°200 se encuentra rodeado por varias vías existentes reconocidas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, que permiten la conexión del terreno a nivel intercomunal y metropolitano, tal como se muestra en la siguiente imagen:

Ilustración 14: Conexión vial metropolitana



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2022.

Al norte del terreno se ubica la vía troncal Av. Fernando Castillo Velasco (Ex Av. Larraín) (T100), la cual se extiende desde la vía proyectada (E90) Av. Pie Andino hacia el oriente y hacia el poniente hasta Av. Tobalaba (T190). Sin embargo, esta vía, si bien no mantiene el mismo nombre, se prolonga cruzando toda el área metropolitana hasta la comuna de Maipú. Hacia el poniente se distinguen vía de carácter metropolitano y locales como la vía troncal Diputada Laura Rodríguez (T640), con un ancho mínimo línea oficial 25m, la vía colectora Jorge Alessandri, la que tiene un ancho entre líneas oficiales de 20 a 25 m, la vía troncal Vicente Pérez Rosales (T620) y Av. Tobalaba (T190); esta última es una vía que se extiende desde la comuna de Providencia hasta la comuna de Puente Alto. Hacia el oriente, se extienden vías troncales importantes con orientación norte-sur, como son Av. Las Perdices (T210) y Álvaro Casanova (T680), vías de 50 y 25 m. entre líneas oficiales respectivamente. Y finalmente, hacia el sur se ubica la vía colectora calle Talinay que tiene un perfil de 25m; y Av. José Arrieta (T110) con un ancho entre líneas oficiales de 30 m; esta última vía, también con un carácter metropolitano, cambiando de nombre, conectando



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200 COMUNA DE LA REINA

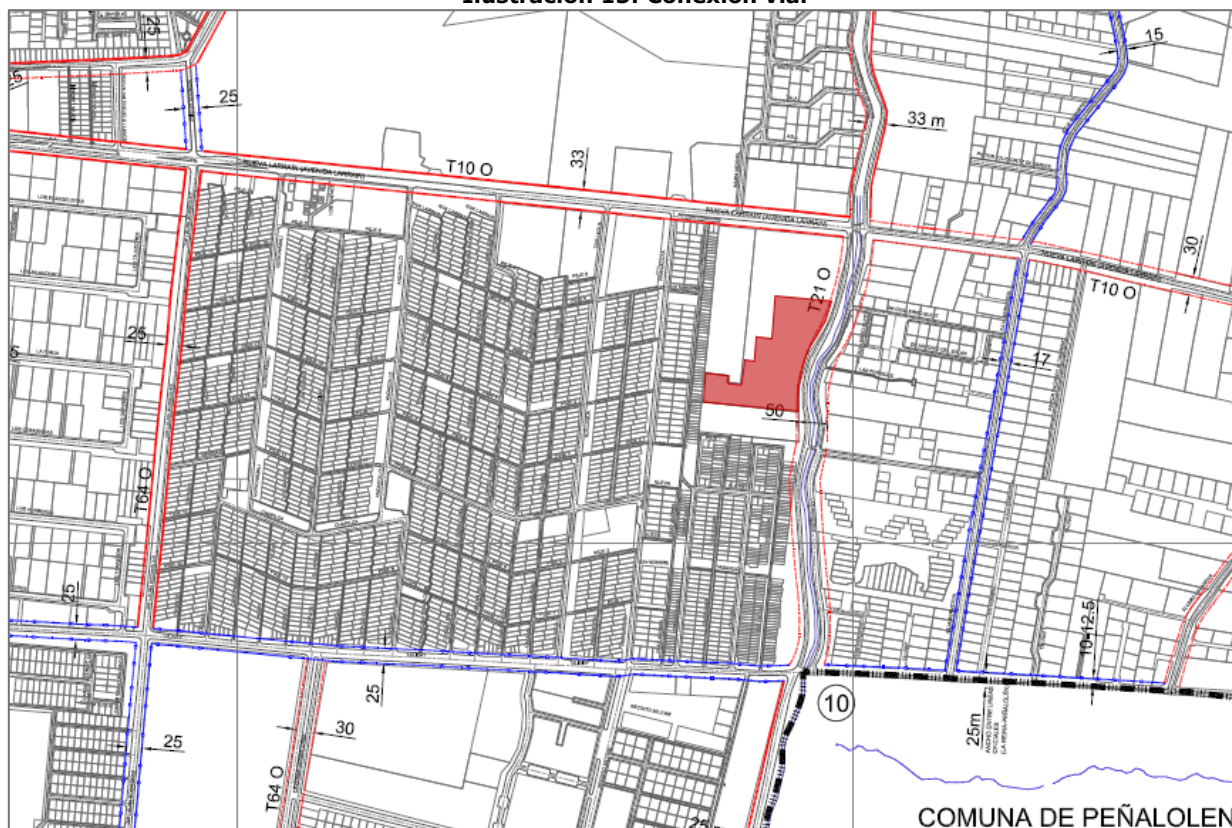
Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Marzo 2023

hasta la comuna de Santiago Centro, desde Álvaro Casanova (T680) hasta Av. Vicuña Mackenna (E23C) hacia el poniente.

Ilustración 15: Conexión vial



Fuente: Plan Regulador Comunal de La Reina, Plano PRCLR-02/2010, Red Vial Estructurante.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200
COMUNA DE LA REINA

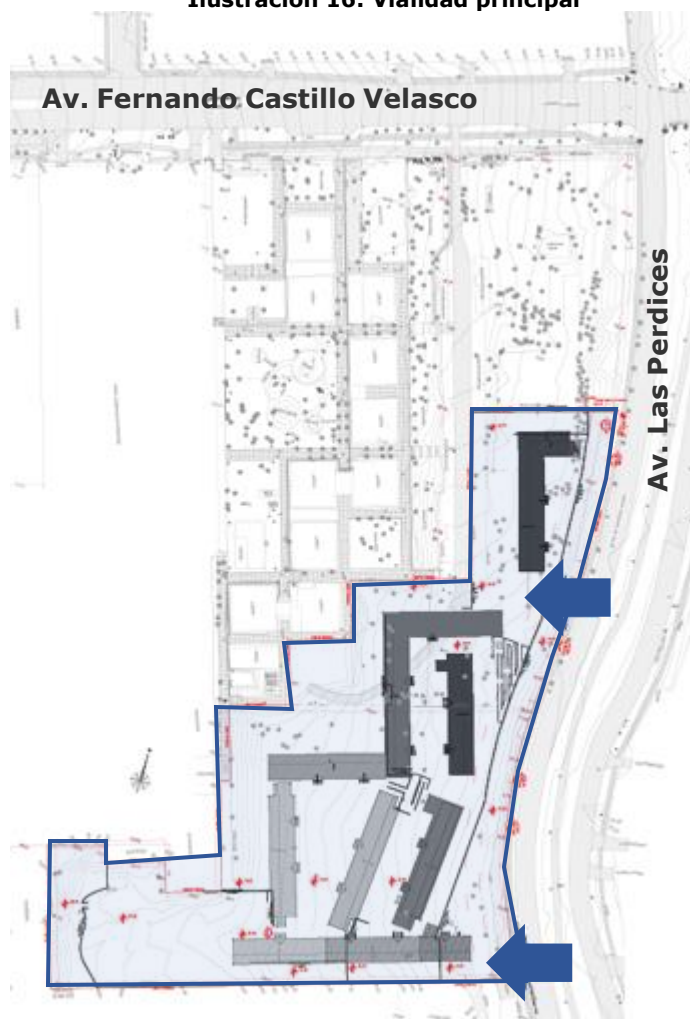
Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Marzo 2023

El proyecto Las Perdices N°200 se accede por la vía Av. Las Perdices ubicada al oriente del predio y esta vía se conecta hacia el norte con Av. Fernando Castillo Velasco (Ex. Av. Larraín) y hacia el sur con la vía colectora calle Talinay.

Ilustración 16: Vialidad principal



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2022.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200
COMUNA DE LA REINA

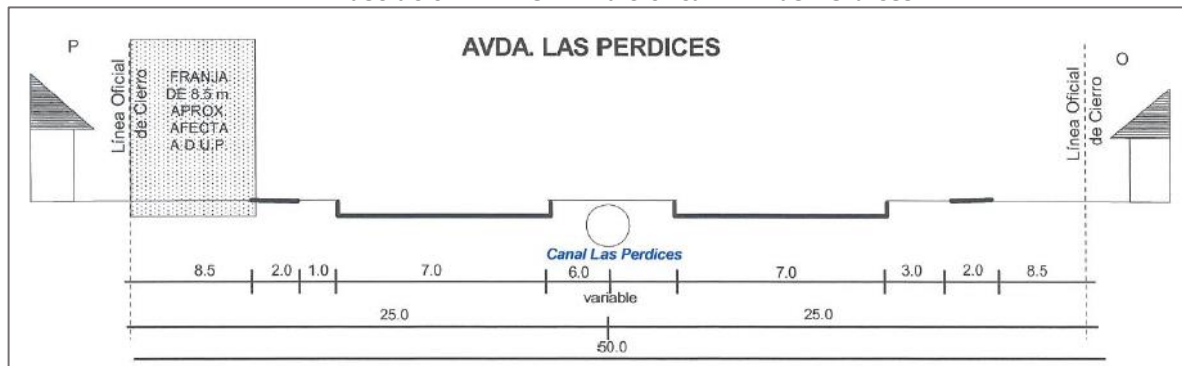
Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Marzo 2023

Vía Troncal Las Perdices – T210, con una distancia entre líneas oficiales de 50 m, entre las calles Av. Fernando Castillo Velasco (Ex. Av. Larraín) y José Arrieta, por lo que el predio se encuentra afecto a utilidad pública por ensanche de esta vía. Sin embargo, cabe mencionar que esta vía está siendo revisada en la Modificación del PRMS que se está desarrollando actualmente, MPRMS 104, en la cual se disminuye su perfil entre líneas oficiales a 33m.

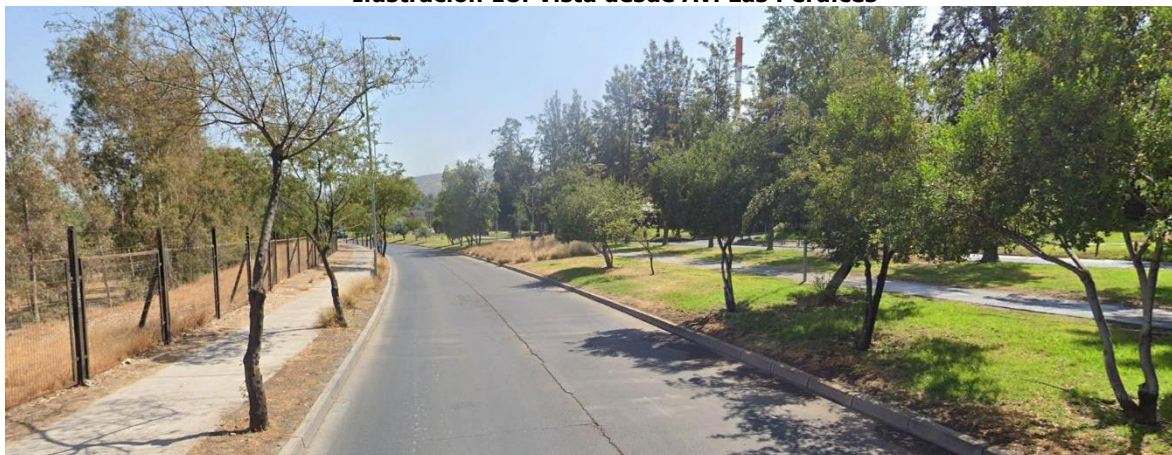
Esta avenida cuenta con un bandejón central, de ancho variable por el que pasa el Canal Las Perdices de forma subterránea y que cuenta con un área verdes y mobiliario urbano como juegos de niños o máquinas de ejercicio. Esta vía pasa por todo el límite oriente del Lote 1 A2.

Ilustración 17: Perfil vía troncal Av. Las Perdices



Fuente: Certificado de Informaciones Previas N°11959 de fecha 11 de noviembre de 2020.

Ilustración 18: Vista desde Av. Las Perdices



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2022.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200 COMUNA DE LA REINA

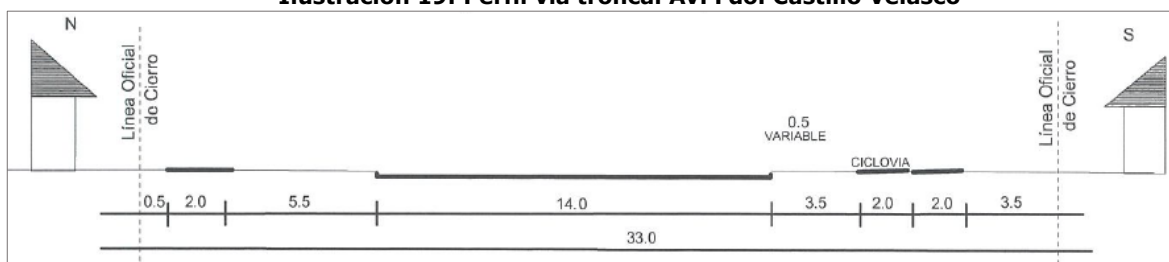
Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Marzo 2023

Vía Troncal Av. Fernando Castillo Velasco (Nueva Larraín) – T100, con una distancia entre líneas oficiales de 33 m, entre Av. Paseo Pie Andino y Av. Larraín. Esta vía cuenta con cuatro pistas, en ambos sentidos y con una platibanda de ancho variable y una ciclovía en su vereda sur, en la manzana del proyecto.

Ilustración 19: Perfil vía troncal Av. Fdo. Castillo Velasco



Fuente: Certificado de Informaciones Previas N°11959 de fecha 11 de noviembre de 2020.

Ilustración 20: Vista Av. Fdo. Castillo Velasco



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2022.

– Transporte público

La Av. Fernando Castillo Velasco y Av. Las Perdices cuentan con paraderos de locomoción colectiva que conectan tanto con la circunvalación de Américo Vespucio, así como también con Av. Tobalaba y con las comunas aledañas.

Además, este sector cuenta con una buena conexión con el transporte público a través de distintos recorridos del Transantiago (Red), directamente desde la Av. Las Perdices, con recorridos que vienen desde Santiago Centro (Metro Santa Ana) y que pasan por Providencia y Ñuñoa y se conectan con la Estación Fernando Castillo Velasco, Línea 3 del Metro, (recorrido 403), y recorridos que conectan este sector con la comuna de Pudahuel,



DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200 COMUNA DE LA REINA

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°.

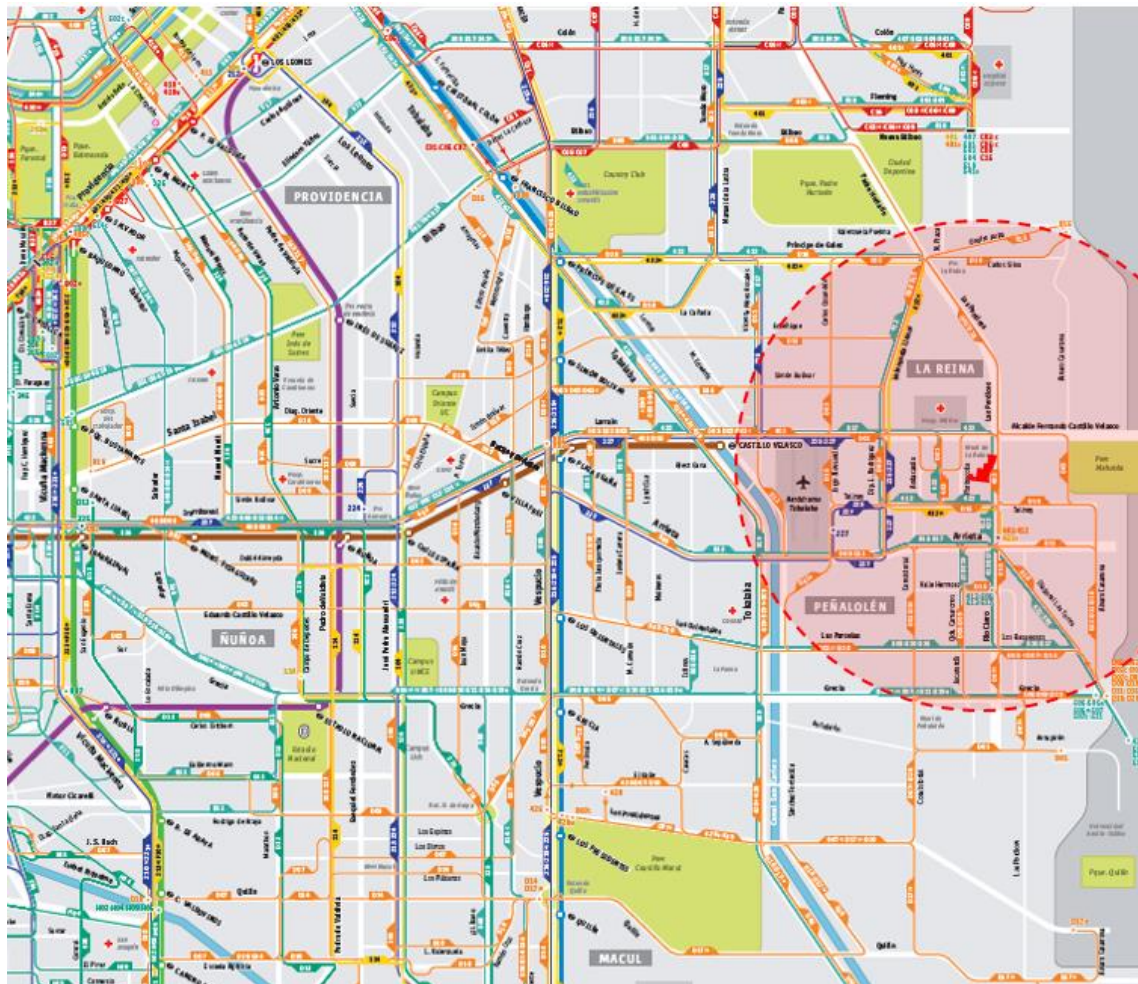
Ley 21.450

Marzo 2023

pasando por las comunas de Cerro Navia, Lo Prado, Estación Central, Santiago Centro, Providencia y Ñuñoa (recorrido 412).

Desde la Av. Fernando Castillo Velasco este terreno se encuentra a aproximadamente 2,9 km del Metro Fernando Castillo Velasco de la Línea 3 del Metro, por donde pasan recorridos del Transantiago que conectan al sector de proyecto con la comuna de Pudahuel, pasando por Lo Prado, Quinta Normal, Santiago, Providencia y Ñuñoa (recorrido 422), o lo conectan directamente con la comuna de Peñalolén (recorridos D01 y D15), que también pasan por esta estación de Metro.

Ilustración 21: Mapa de recorridos cercanos al terreno



Fuente: <https://www.red.cl/> versión marzo 2022.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200 COMUNA DE LA REINA

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

Marzo 2023

1.4 Factibilidad Sanitaria

El terreno se encuentra dentro del territorio operacional de la empresa de Servicio Sanitario Aguas Andinas, por lo que de acuerdo al 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, se adjunta el Certificado de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado N° 003658 de fecha 27 de abril de 2023, emitido por dicho Servicio Sanitario. En el mencionado certificado se indica que este proyecto cuenta con la factibilidad sanitaria para cubrir la demanda para una población estimada de 1.172 habitantes, con 1.687,22 m² de áreas verdes y con un consumo medio diario total estimado de 293 m³.

Ilustración 22: Certificado de Factibilidad Sanitaria



AGUAS
andinas

AGUAS ANDINAS

N° 003658 – 27-04-2023

CERTIFICADO

Certificado de Factibilidad


Señor
FRANCISCO MUÑOZ S.
Alfredo Barros Errázuriz N° 1.954 – Providencia
Presente

REF.: Certificado de factibilidad de dación de servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas a un terreno ubicado en Av. Las Perdices N° 0200.
(Se acogerá a Ley N° 21.442).
COMUNA DE LA REINA
(Solicitud 1-10031250934 del 12.04.2023)

De mi consideración:

Por solicitud indicada en la referencia, se solicita certificado de factibilidad para dotar de agua potable y alcantarillado de aguas servidas a un terreno de 24.000 m² ubicado en costado sur de Av. Alcalde Fernando Castillo Velasco (ex Larrain) y al poniente de Av. Las Perdices (Nueva Príncipe de Gales), comuna de La Reina, formado por 293 departamentos distribuidos en edificios de 5 pisos (se acogerá a Ley N° 21.442), con una población estimada de 1.172 habitantes, con 1.687,22 m² de áreas verdes y con un consumo medio diario total estimado de 293 m³. Al respecto, informamos lo siguiente:

1. Para el abastecimiento de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, las obras necesarias son las siguientes:
 - 1.1.- Agua Potable
Si el acceso es por Av. Alcalde Fernando Castillo Velasco:
 - a).- Conectar el arranque proyectado, con su respectivo MAP general, a la cañería de asbesto cemento de D= 300 mm, ubicada en costado sur de Av. Alcalde Fernando Castillo Velasco frente a la propiedad (profundidad aproximada de h= 1,10 m), de acuerdo a estándar técnico GRUPO AGUAS vigente.
 - b).- 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).- 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.
 - Si el acceso es por Av. Las Perdices (Nueva Príncipe de Gales):
 - a.1).- Proyectar y construir red pública de distribución de agua potable por Av. Las Perdices (Nueva Príncipe de Gales) hasta el punto de conexión a la red de AGUAS ANDINAS que es la cañería de asbesto cemento de D= 300 mm, ubicada en costado sur de Av. Alcalde Fernando Castillo Velasco frente a la propiedad (profundidad aproximada de h= 1,10 m) (proyecto N° 16.515, profundidad aproximada h= 1,10 m).
 - b.1).- Conectar el arranque proyectado con sus respectivos MAP a la cañería por proyectar y construir indicada en a), cumpliendo el Estándar Técnico AGUAS ANDINAS correspondiente.
 - c.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.



ID de documento: 1261612
Código de Verificación: 397840
Original Documento Electrónico en: <http://firmadigital.grupoaguas.cl/verificar>






DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200
COMUNA DE LA REINA

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

Marzo 2023



AGUAS ANDINAS
N° 003658 – 27-04-2023
CERTIFICADO

d.1)-Las condiciones para el diseño de redes públicas de distribución de agua potable serán las establecidas en la norma chilena NCh 691, siendo la presión real disponible que se puede mantener en el tiempo, de 15 m.c.a. para el consumo máximo horario.

Notas:
-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.
-El sistema arranque-MAP solicitado reemplaza cualquier servicio existente en la propiedad.

1.2.-Alcantarillado de Aguas Servidas
Alternativa N° 1 (si el terreno enfrenta Av. Alcalde Fernando Castillo Velasco):
Red domiciliar del condominio desagüando las aguas servidas, en sistema separado, mediante unión domiciliar con empalme a cámara del colector de PEAD D= 225 mm existente en costado sur de Av. Alcalde Fernando Castillo Velasco frente a la propiedad(proyecto RR-1488, profundidad aproximada h= 2,00 m).

Alternativa N° 2 (a solicitud del interesado y si el terreno no enfrenta Av. Alcalde Fernando Castillo Velasco):
Red domiciliar del condominio desagüando las aguas servidas, en sistema separado, mediante unión domiciliar con empalme a cámara del colector de PEAD D= 225 mm existente en costado sur de Av. Alcalde Fernando Castillo Velasco frente a la propiedad(proyecto RR-1488, profundidad aproximada h= 2,00 m), constituyendo las servidumbres y comunidades de desagüe entre particulares que sean necesarias.


Alternativa N° 3 (a solicitud del interesado):
Red domiciliar del condominio desagüando las aguas servidas, en sistema separado, mediante unión domiciliar con empalme colector D= 175 mm, proyecto N°6039-A, existente por calle Fray Andrés, en que el empalme debe hacerse desde la cámara ID 89365 hacia el norte, una vez que se realice el refuerzo al colector existente D=175 mm, el cual no estaría operativo antes de 24 meses desde la presentación de los proyectos.


Notas:
-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 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:

 ID de documento: 1261612
Código de Verificación: 397840
Original Documento Electrónico en: <http://fmdigital.grupoaguas.cl/verificar>





DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS PERDICES N°200
COMUNA DE LA REINA

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

Marzo 2023

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".*

En este sentido, Las Perdices N°200 cuenta con una cabida proyectada para 293 viviendas y se encuentra dentro de alguno de los supuestos establecidos en el artículo 29 del DS N°32 de 2015, que en este caso corresponde 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".* Por tanto, Las Perdices N°200 debe someterse al procedimiento de (EAE).

En este contexto, esta Secretaría dio inicio al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica mediante la Resolución Exenta N° 516 de fecha 11.07.2022, realizando durante el proceso la convocatoria a los Órganos de Administración del Estado, la convocatoria a los Actores Claves, las Publicaciones y Consultas Públicas correspondientes. Por su parte, la Secretaría Ministerial del Medio Ambiente revisó el Informe Ambiental enviado por esta Secretaría, documento que reúne todo el proceso, concluyendo mediante oficio Ord. N° 48 de fecha 18.01.2023, que se aplicó adecuadamente Evaluación Ambiental Estratégica. Y finalmente, esta Secretaría dio por finalizado el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica mediante la Resolución Exenta N° 242 de fecha 13.03.2023. Este procedimiento completo fue realizado de acuerdo a lo establecido en la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente y el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, aprobado mediante Decreto N°32 de fecha 17.08.2015.

BORIS ARÁNGUIZ SANTANA
GEOGRAFO
JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA
SUBROGANTE

