



Diagnóstico Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Las Torres N°6108 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 LAS TORRES N°6108
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Octubre 2023

ÍNDICE

1. DIAGNÓSTICO	4
1.1 IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO	4
1.2 MARCO NORMATIVO VIGENTE	9
1.2.1 PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO	11
1.2.2 ZONAS NO EDIFICABLES, ZONAS TÍPICAS Y DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.....	13
1.2.3 ÁREAS DE RIESGO Y ÁREA DE PROTECCIÓN	14
1.3 CONTEXTO URBANO	16
1.3.1 USOS DE SUELO DEL ENTORNO	16
1.3.2 CONECTIVIDAD	19
1.4 FACTIBILIDAD SANITARIA.....	29
2. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	33

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: LOTE 1 EN LA SUBDIVISIÓN RES. N°015/1985.....	7
ILUSTRACIÓN 5: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO – LOTE 1 DE LA SUBDIVISIÓN RES. N°015/1985	8
ILUSTRACIÓN 6 EXTRACTO PLANO ZONIFICACIÓN PRC DE PEÑALOLÉN.....	10
ILUSTRACIÓN 7 ZONIFICACIÓN PRMS EN EL ÁREA DONDE SE EMPLAZA EL TERRENO DE LA HABILITACIÓN NORMATIVA.....	12
ILUSTRACIÓN 8 INTERPRETACIÓN DE LA NORMATIVA VIGENTE EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.....	12
ILUSTRACIÓN 9 ÁREA DE RESGUARDO DE INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA CONTENIDA EN EL PERFIL DE AV. LAS TORRES.....	14
ILUSTRACIÓN 10 MAPA DE RIESGO PRMS/1994	15
ILUSTRACIÓN 11 CONJUNTOS HABITACIONALES COLINDANTES AL TERRENO DE AV. LAS TORRES N°6108, COMUNA DE PEÑALOLÉN .	17
ILUSTRACIÓN 12 UBICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS CERCANOS.	18
ILUSTRACIÓN 13 CONEXIÓN VIAL METROPOLITANA.....	19
ILUSTRACIÓN 14 VIALIDAD COLINDANTE EJECUTADA Y PROYECTADA	21
ILUSTRACIÓN 15 CONEXIÓN AL PREDIO	22
ILUSTRACIÓN 16 PERFIL VIAL DE AVENIDA LAS TORRES.....	23
ILUSTRACIÓN 17 VISTA HACIA EL PONIENTE POR AVENIDA LAS TORRES	24
ILUSTRACIÓN 18 PERFIL VIAL DE CALLE EL CHUNCHO	24
	2

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108

COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Octubre 2023

ILUSTRACIÓN 19 VISTA HACIA EL ORIENTE POR CALLE EL CHUNCHO	25
ILUSTRACIÓN 20 VISTA HACIA EL PONIENTE POR CALLE EL CHUNCHO	25
ILUSTRACIÓN 22 ESTADO DE URBANIZACIÓN VÍAS ACCESO NORTE	26
ILUSTRACIÓN 21 PLANTA DE PROYECTO Y ACCESOS POR VÍAS COLINDANTES.....	27
ILUSTRACIÓN 23 MAPA DE RECORRIDOS SECTOR TERRENO AVENIDA LAS TORRES N°6108.....	28
ILUSTRACIÓN 24 DISTANCIA A ESTACIÓN DE METRO LAS TORRES	29
ILUSTRACIÓN 25: CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD SANITARIA	30

TABLAS

TABLA 1 CLASIFICACIÓN DE LAS PRINCIPALES VÍAS	20
TABLA 2 RECORRIDOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	28

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Ley 21.450

Octubre 2023

1. DIAGNÓSTICO

1.1 Identificación del Terreno

El área que abarca la propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Las Torres N°6108, comuna de Peñalolén, comprende una superficie de 22.101 m², según plano archivado con el N°27.695 de fecha 20.09.1985 en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago (CBRS). Se emplaza al interior del área urbana, en la zona sur poniente de la comuna de Peñalolén, ubicado en Avenida Las Torres N°6108, Lote 1, Rol SII N° 9093-38.

Ilustración 1: Ubicación comuna de Peñalolén en la Región Metropolitana



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2023

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Ley 21.450

Octubre 2023

Ilustración 2: Ubicación del terreno en la comuna de Peñalolén



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2023. A partir del Plano Comunal de Peñalolén.

Los límites del predio son:

- Al norte, en 72,75 m deslinda con la parcela diez, camino interior de por medio, actual calle Cabo Segundo Pavez Ortiz. Actualmente, además de lo descrito limita con la calle proyectada El Chuncho, donde aún no se ejecuta su apertura.
- Al poniente, en 301,90 m deslinda con la parcela número diecisiete. Actualmente, se emplaza el Condominio Altas Cumbres;
- Al sur, en 73,30 m deslinda con el fundo de don Luis Joaquín Gandarillas, hoy de Luis Gandarillas camino Torres Chilectra de por medio actualmente Avenida Las Torres;
- Y al oriente, en 303,70 m deslinda con el predio número dos del plano de subdivisión de la parcela N°18 ex fundo El Almendral de Macul, resultante de la subdivisión Res. N°015/1985. Actualmente se emplaza un conjunto habitacional con las denominadas "casas chubi", tipología común de principios del año 2000.

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Ley 21.450

Octubre 2023

Ilustración 3: Ubicación del predio



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2023. Google Earth.

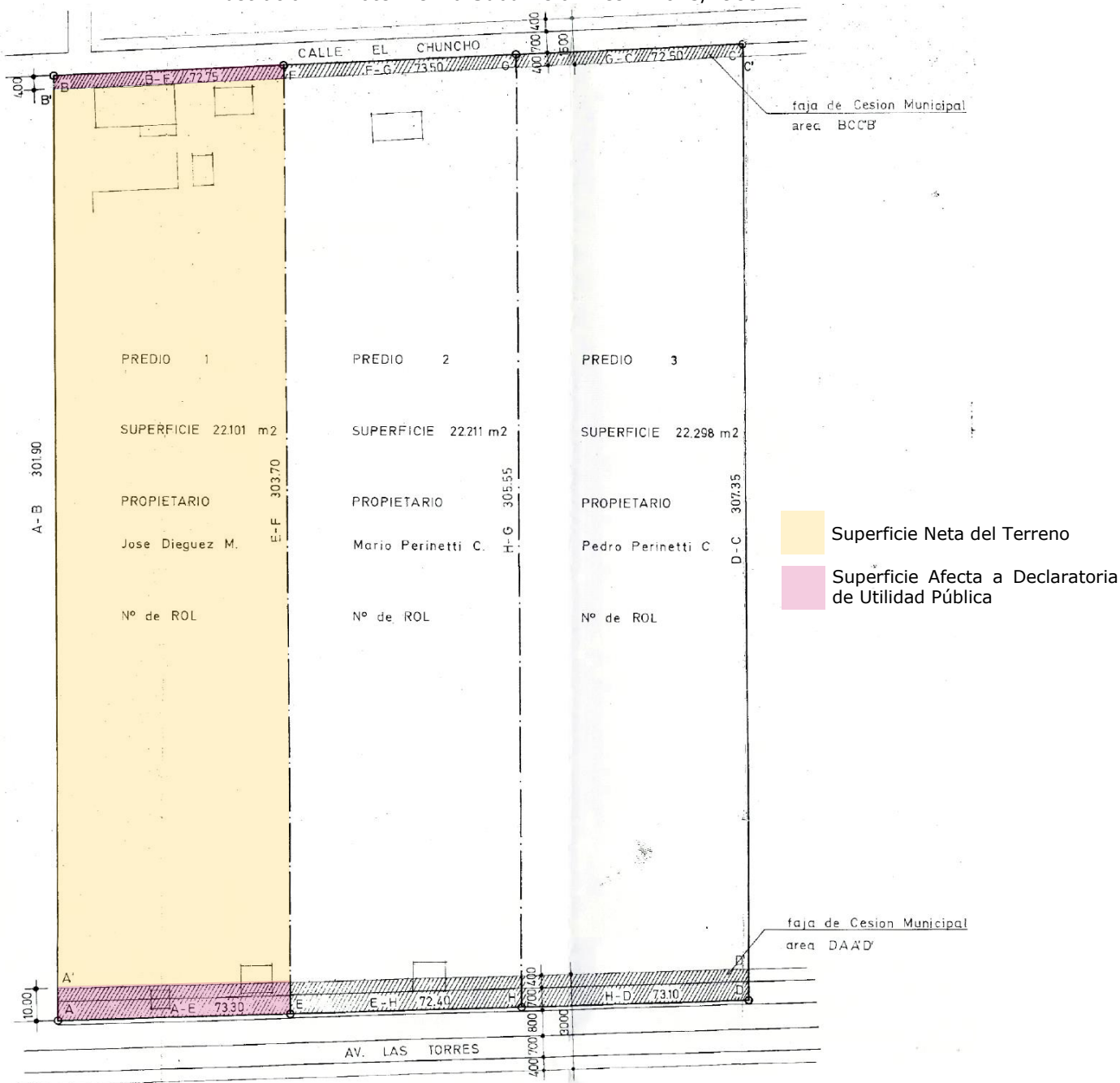
DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Ley 21.450

Octubre 2023

Ilustración 4: Lote 1 en la Subdivisión Res. N°015/1985



Fuente: Elaboración propia a partir de plano archivado bajo el N°27.695 del 20.09.1985 en el CBRS

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Ley 21.450

Octubre 2023

Ilustración 5: Levantamiento Topográfico – Lote 1 de la Subdivisión Res. N°015/1985



Fuente: SERVIU RM, 2023

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Octubre 2023

Es dable mencionar, que de acuerdo a las visitas a terreno que ha llevado a cabo Serviu Metropolitano, observaron que hubo desmantelamiento de las edificaciones existentes, encontrando radieres, caminos pavimentados y muros, correspondientes a la empresa Disal que anteriormente funcionaba en el predio. No obstante, éstas serán demolidas por la constructora que desarrolle el proyecto de viviendas de interés público, sin suponer dificultades técnicas.

1.2 Marco Normativo Vigente

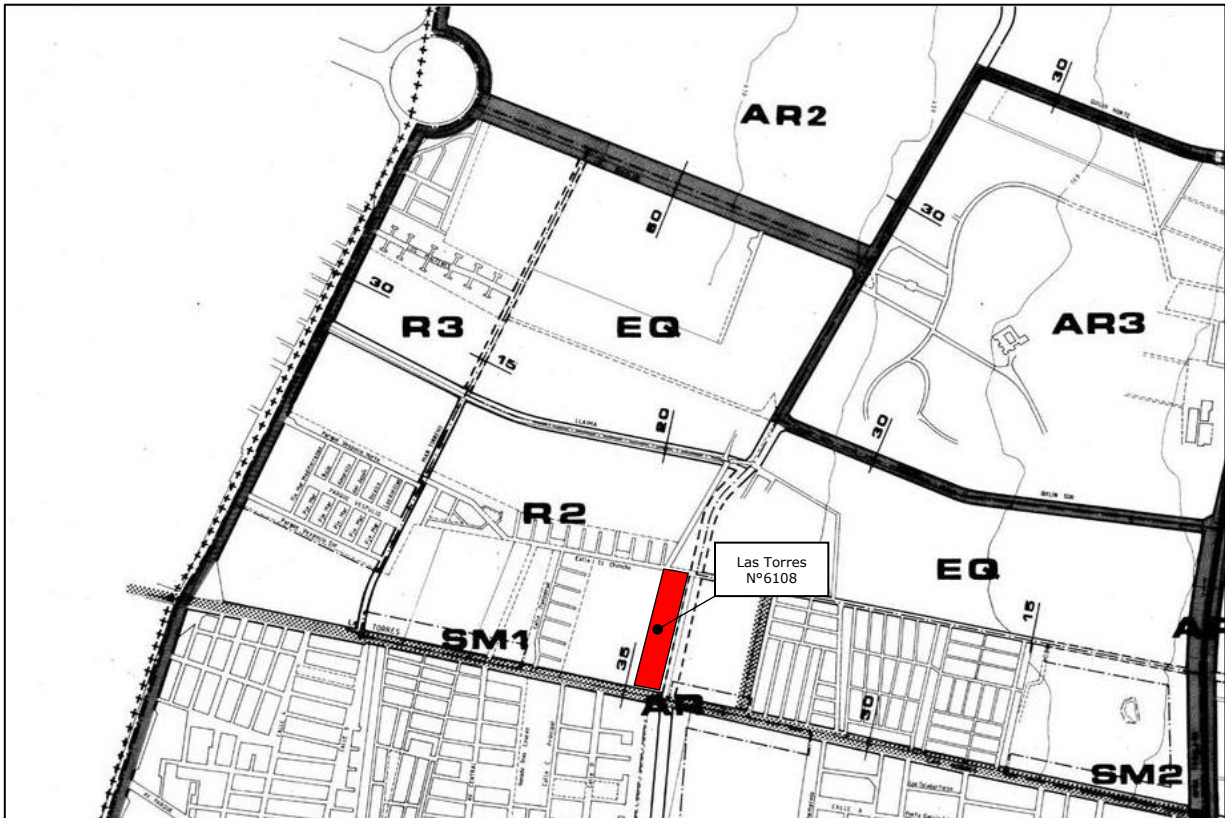
En una primera instancia, el Plan Regulador Comunal de Peñalolén, promulgado mediante Decreto Supremo N°55 del 28.04.1984 y publicado en el D.O. el 27.07.1989, definió el área en donde se emplaza el terreno ubicado en Avenida Las Torres N°6108, comuna de Peñalolén, como Zona R2, en la cual se admite, entre otros, el uso residencial. No obstante, la promulgación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) mediante el Resolución Exenta N°20 del 06.10.1994 y publicado en el D.O. el 04.11.1994, definió esta área como Zona Equipamiento Recreacional y Deportivo, que según el Artículo 5.2.4.1 de su Ordenanza, establece un uso controlado o restringido destinado a acoger actividades deportivas y/o espectáculos de concurrencia masiva de público, limitando a un 20% la superficie del predio destinada a otros usos.

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Octubre 2023

Ilustración 6 Extracto Plano Zonificación PRC de Peñalolén



Fuente: PRC-P-86 lámina 2, 1989

A partir de lo estipulado en el Artículo N°38 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y el Artículo 1.4. de la Ordenanza del PRMS, en donde se indica que *"las disposiciones de este Plan [PRMS] que constituyan alteraciones de los Planes Reguladores Comunes se entenderán automáticamente incorporadas a éstos, como modificaciones"*, la norma de la Zona Equipamiento Recreacional y Deportivo del PRMS/1994 pasó a reemplazar la Zona R2 del PRC/1989 en el área en donde se emplaza el terreno de Avenida Las Torres N°6108, comuna de Peñalolén.

Pese a ello, en la actualidad los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos no tienen dentro de sus atribuciones normativas definir la ubicación y escala del equipamiento en el territorio urbano, conforme a lo señalado en el Artículo 2.1.7. de la OGUC. No obstante, lo anterior, la Zona de Equipamiento Recreacional y Deportivo del PRMS sigue vigente de manera supletoria y transitoria, en tanto no se actualice la normativa por el Plan Regulador Comunal. Dicha situación fue oficiada por parte de esta SEREMI al Municipio de Peñalolén mediante el Ord. N°3.517 de fecha 23.07.2019 en la cual se adjuntó un plano

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Ley 21.450

Octubre 2023

interpretativo de los Instrumentos de Planificación Territorial aplicables al sector en donde se emplaza el terreno de esta Habilitación Normativa.

Por esta razón, y tomando en consideración lo señalado en el punto 3.4 de la Circular Ord. N°0458 DDU N°469 de fecha 14.10.2022, donde se señala que *"en caso de encontrarse normados por un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, será posible la aplicación de esta herramienta sólo cuando dicho instrumento regule los terrenos en cuestión con disposiciones transitorias con carácter supletorio"*, se concluye que el terreno de Avenida Las Torres N°6108, comuna de Peñalolén, da cumplimiento con los requisitos de factibilidad para aplicar la propuesta de Habilitación Normativa.

1.2.1 Plan Regulador Metropolitano de Santiago

El Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) zonifica el área del terreno de Avenida Las Torres N°6108, comuna de Peñalolén, como Zona Equipamiento Recreacional y Deportivo, las que de acuerdo al Artículo 5.2.4.1 de la Ordenanza del PRMS se entienden como *"áreas existentes o proyectadas de propiedad fiscal, municipal o privada, de uso controlado o restringido, destinadas a acoger actividades deportivas y/o espectáculos de concurrencia masiva de público"*, las cuales se encuentran graficadas en el Plano RM-PRM-92-1A. Según aquello, solo se admiten las instalaciones y construcciones propias del uso y las complementarias, por lo tanto, los proyectos habitacionales se encuentran excluidos. Junto con ello también se define un porcentaje máximo de ocupación de suelo del 20%, y una dotación mínima de estacionamientos de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 7.1.2.9. de la Ordenanza del PRMS. En relación a otras normas urbanísticas, tales como superficie predial mínima, sistema de agrupamiento, densidad máxima, altura máxima de las edificaciones, coeficiente de constructibilidad, entre otras, éstas no se encuentran definidas en el mencionado artículo. Es por esta causa, que el terreno en término de norma presenta limitaciones para la construcción de viviendas de interés público, siendo necesario aplicar el mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Las Torres N°6108, comuna de Peñalolén.

En las siguientes ilustraciones se muestra la norma en función del Plano RM-PRMS-92/1A y a la interpretación normativa oficiada por el Ord. N°3517 de fecha 23.07.2019 de esta SEREMI al municipio de Peñalolén.

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108 COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Ley 21.450

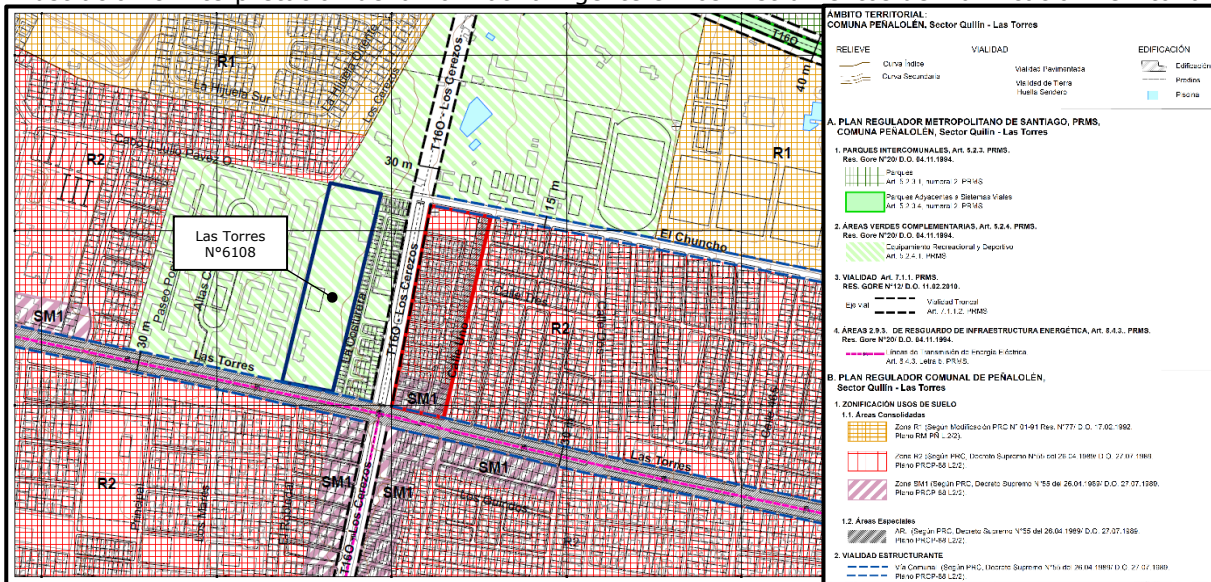
Octubre 2023

Ilustración 7 Zonificación PRMS en el área donde se emplaza el terreno de la Habilitación Normativa



Fuente: Plano RM-PRM-92-1A. PRMS, 1994

Ilustración 8 Interpretación de la normativa vigente en los Instrumentos de Planificación Territorial



Fuente: Plano RM - PRMS 19-77, 2019

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Octubre 2023

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

El área donde se localiza el terreno Avenida Las Torres N°6108, comuna de Peñalolén, no se encuentra en zonas típicas o de conservación histórica. Respecto de las zonas no edificables y de acuerdo al Artículo 2.1.17 de la OGUC éstas *"corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa"*, que en este caso atiende a torres de alta tensión. Según aquello, el Artículo 2.1.29 de la OGUC señala que *"el instrumento de planificación territorial deberá reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por dicha normativa"*. Es por ello que, y en función de la letra b) Sub-Estaciones y Líneas de Transmisión de Energía Eléctrica Artículo 8.4.3 De Resguardo de Infraestructura Energética de la Ordenanza del PRMS, el terreno se encuentra dentro de una faja de protección de 20 m de ancho total, destinada a proteger el tendido de las redes eléctricas de alta tensión Ochagavía - Florida de 110 kV, ubicada en la vía Av. Las Torres. Si bien dicha faja o área de protección recae sobre el terreno bruto del Lote 1, ésta queda contenida en el perfil de Avenida Las Torres, **quedando la superficie neta del terreno fuera de esta faja.**

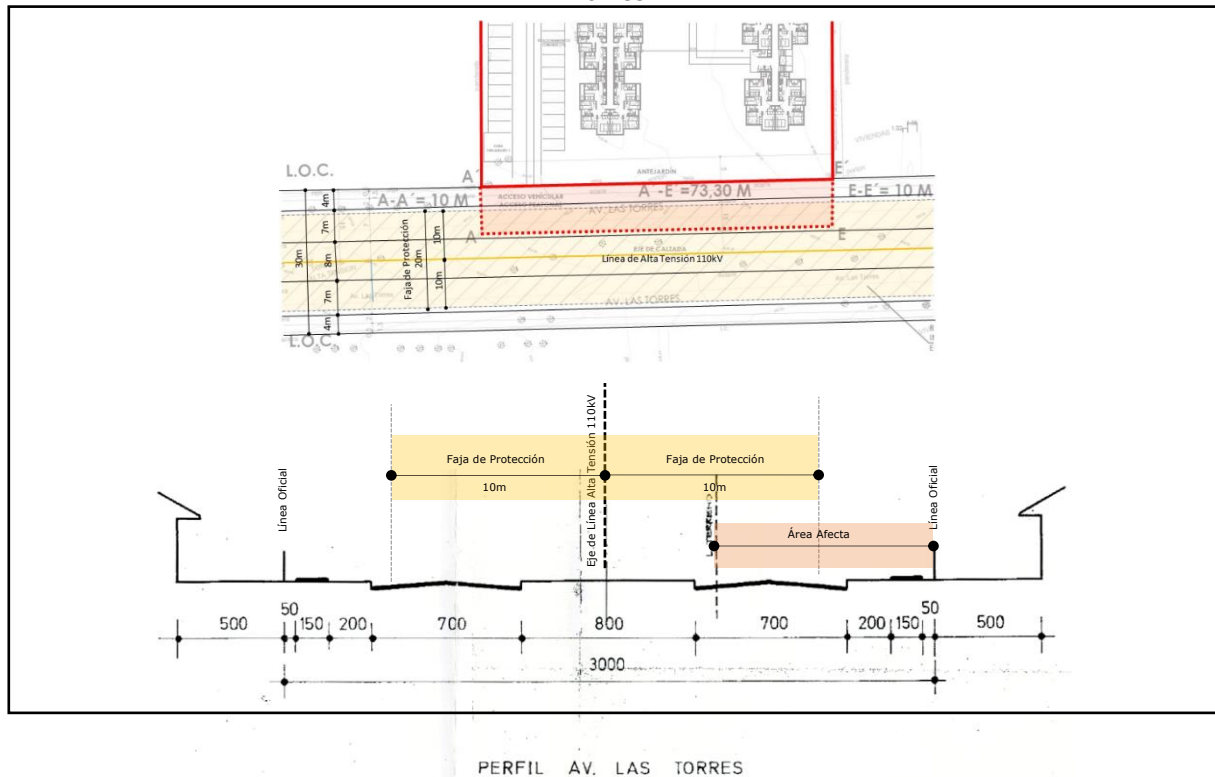
Junto a lo anterior, en el CIP también se menciona que en el terreno recae el área de Resguardo de Infraestructura Sanitaria, no obstante, y ante la revisión de los antecedentes se constató que dicha área no se encuentra consignada en el PRMS. **Por lo tanto, solo el área de Resguardo de Infraestructura Energética afecta al predio.**

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Octubre 2023

Ilustración 9 Área de Resguardo de Infraestructura Energética contenida en el perfil de Av. Las Torres.



Fuente: SEREMI MINVU RM. 2023

1.2.3 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 de Avenida Las Torres N°6108, comuna de Peñalolén, 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 como en el PRC de esta comuna, no indican que el terreno se emplaza en un área de riesgo de origen natural ni de aquellos originados por la actividad o intervención humana. Al mismo tiempo, no se emplaza en área de protección de recursos de valor natural, así como tampoco en un área de protección de recursos de valor patrimonial cultural.

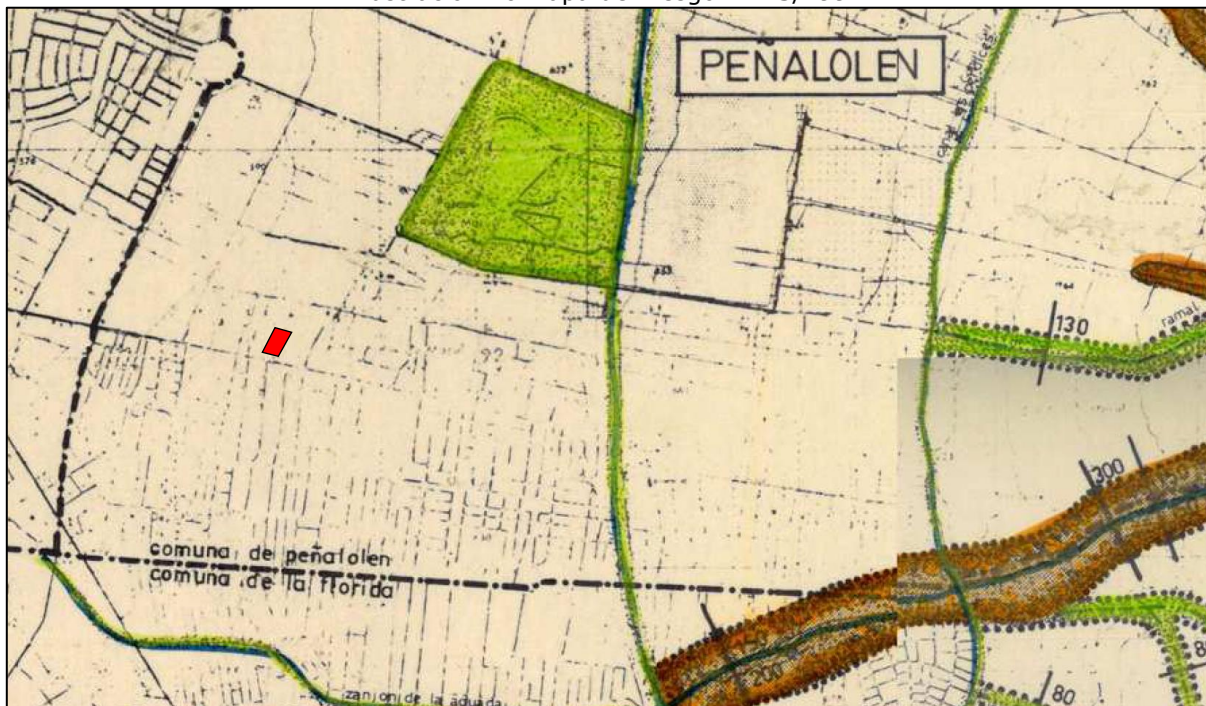
DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Ley 21.450

Octubre 2023

Ilustración 10 Mapa de Riesgo PRMS/1994



Fuente: Plano RM-PRM-93/1A6

En conclusión, el terreno de Avenida Las Torres N°6108, comuna de Peñalolén, no se encuentra emplazado en zona típica, ni en zonas de conservación histórica. Tampoco se encuentra emplazada en áreas de riesgo, ni áreas de protección de valor natural, solo recae la zona no edificable referente a la faja de protección del tendido eléctrico en la superficie del terreno bruto del predio, sin afectar la superficie neta donde se construirá el proyecto de viviendas de interés público. 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 residencial consolidado, donde predominan los lotes habitacionales que en algunos casos se complementa con equipamiento comercial a pequeña escala. En el deslinde sur del terreno se ubica la Avenida Las Torres, la cual lo separa del Sector de San Luis de Macul; al oriente se ubica el conjunto habitacional Los Cerezos; al poniente se encuentra el Condominio Altas Cumbres; y al norte se ubica la calle proyectada El Chuncho, la cual no se encuentra ejecutada y en donde actualmente existe un sitio eriazo que lo separa del club de campo de propiedad de ENTEL (ver Ilustración N°11).

– USO RESIDENCIAL:

Como se ha dicho, el terreno se emplaza en un sector predominantemente residencial. Al sur, en el sector de San Luis de Macul, se pueden observar conjuntos habitacionales de viviendas pareadas, tanto de uno como de dos pisos, así como también algunas viviendas de autoconstrucción. Al oriente se ubica el Conjunto Habitacional Los Cerezos, un loteo DFL N°2 con construcción simultánea con las conocidas “casas chubi”, una tipología de viviendas de llamativos colores y de agrupación continua, populares en la década de los 2000. En este conjunto se aprecian ampliaciones a las viviendas realizadas por los habitantes, las cuales habían sido previstas por la tipología original, las cuales fueron entregadas con tan solo 28 m². También se puede observar la presencia de un área verde pública, un equipamiento educacional y de comercio minorista que coexiste con el uso habitacional. Hacia el poniente se ubica el Condominio Altas Cumbres, un conjunto habitacional conformado por 20 blocks de 4 pisos cada uno, con departamentos de 47m² en promedio. En este conjunto se constata la presencia de áreas verdes privadas y de una importante dotación de estacionamientos de uso privado para uso de los residentes, los cuales no interfieren en gran medida con el espacio común. Finalmente, al norponiente del terreno existe otro conjunto habitacional, la Villa Los Almendros, que también corresponde a un Loteo DFL N°2 con construcción simultánea, con una tipología de viviendas de un piso y de agrupación pareada. Este conjunto se encuentra en muy buen estado de conservación, aun cuando las tipologías originales también han sido intervenidas, principalmente con la construcción de segundos pisos. También se observa la presencia de varias áreas verdes públicas de pequeño tamaño que están en buen estado.

A continuación, se presentan algunas imágenes de los conjuntos habitacionales colindantes al terreno de Avenida Las Torres N°6108, comuna de Peñalolén.

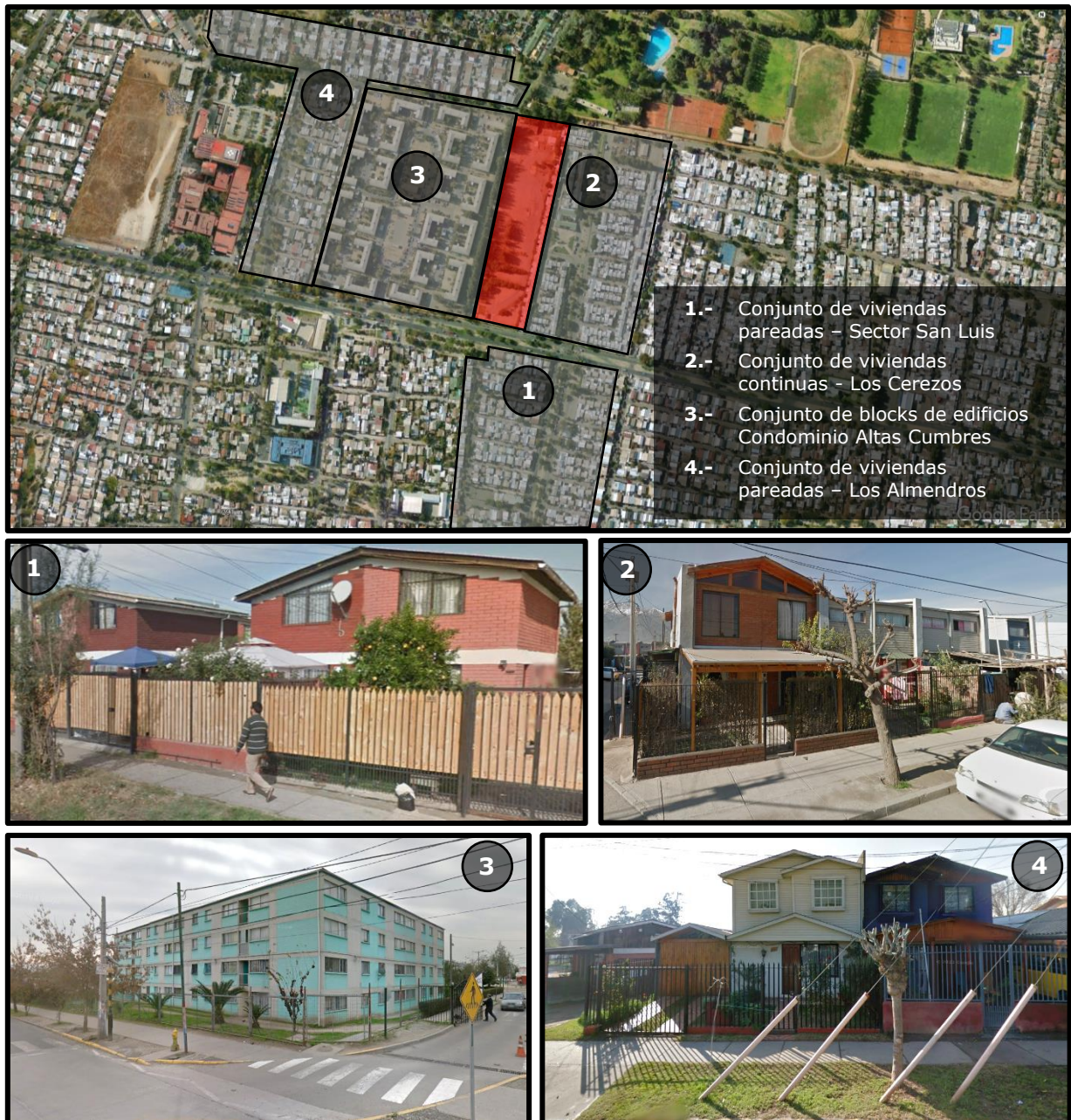
DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108 COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Octubre 2023

Ilustración 11 Conjuntos Habitacionales colindantes al terreno de Av. Las Torres N°6108, comuna de Peñalolén



Fuente: Google Earth, 2023

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Ley 21.450

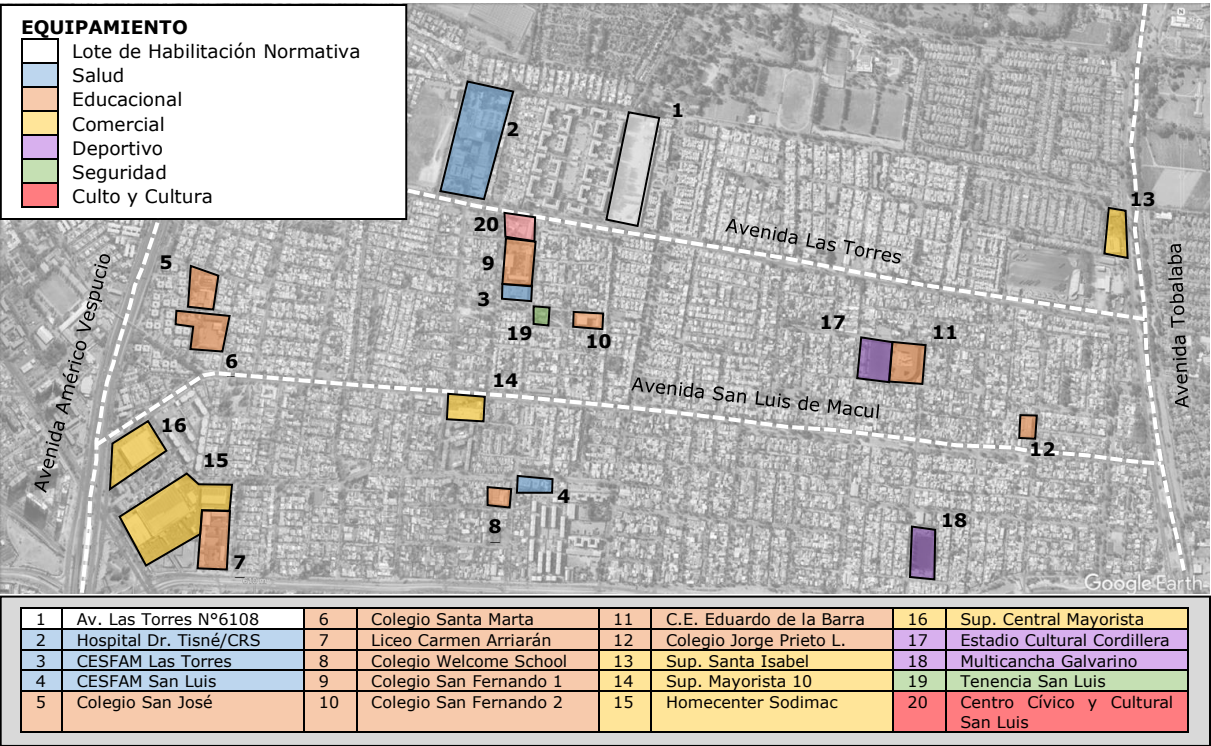
Octubre 2023

EQUIPAMIENTO:

En complemento a la información consignada en el documento “Análisis de pertinencia Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Las Torres N° 6108, comuna de Peñalolén”, se hace presente que el entorno de este terreno cuenta con diversos equipamientos comunales a sus alrededores: equipamiento de salud como el Hospital Dr. Luis Tisné Brousse y CRS Cordillera Oriente, el CESFAM Las Torres y el CESFAM San Luis; en equipamientos de educación se pueden encontrar varios colegios en los distintos niveles educativos; en comercio se aprecian tres supermercados y un gran almacén de productos de hogar y construcción; sobre el equipamiento de deporte y de culto y cultura está el “Estadio Cultural Cordillera” y una multicancha bien equipada de uso comunitario; respecto al equipamiento de seguridad el predio se encuentra cercano con la Tenencia San Luis de Carabineros. Además de lo mencionado, existen otros equipamientos en el sector, tales como el “Centro Cívico y Cultural San Luis” y una serie de servicios en los ejes de Avenida Las Torres y Avenida San Luis de Macul.

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

Ilustración 12 Ubicación de equipamientos cercanos.



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2023

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108

COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Ley 21.450

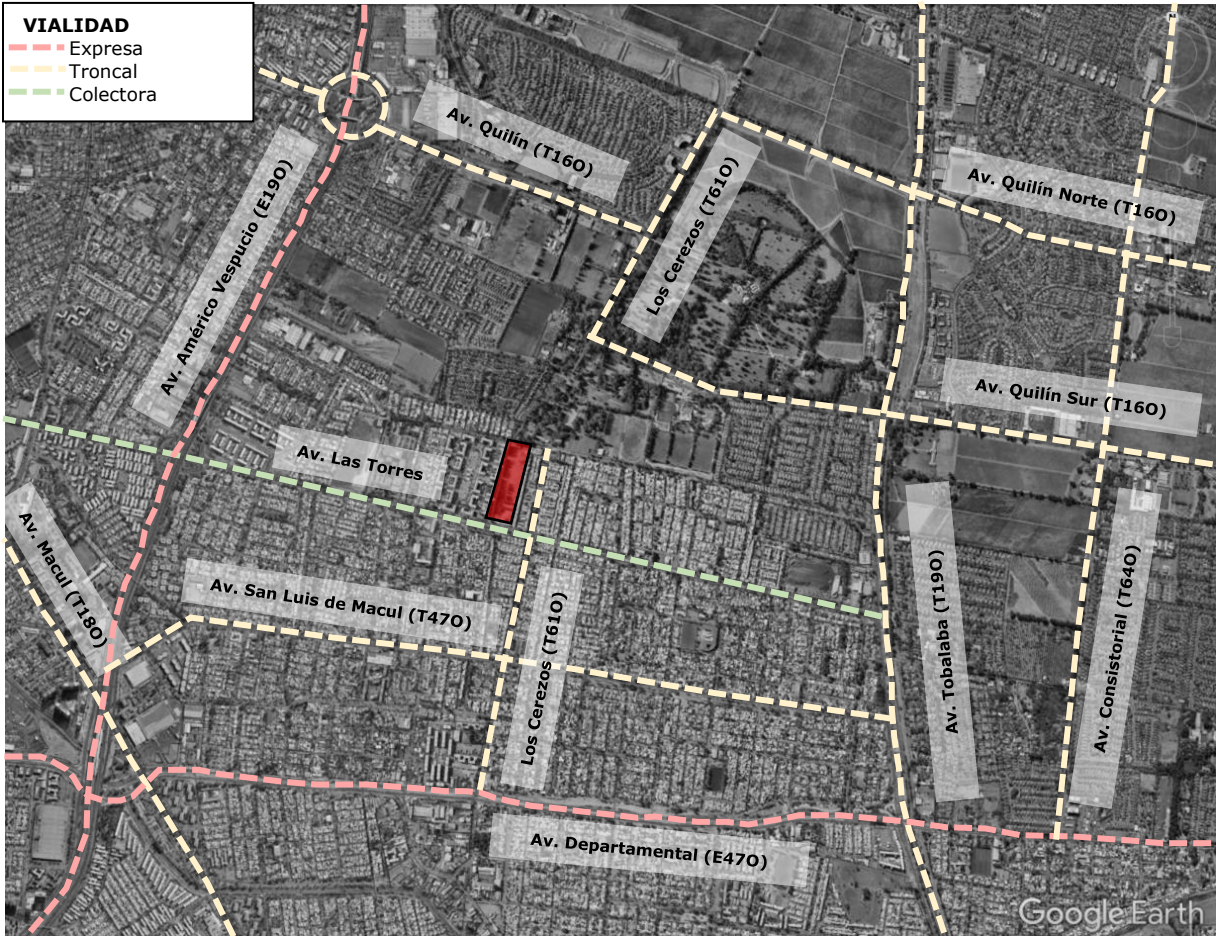
Octubre 2023

1.3.2 Conectividad

- Conectividad vial del terreno

El terreno Avenida Las Torres N°6108, comuna de Peñalolén, se encuentra rodeado por varias vías existentes reconocidas por el PRMS, que permiten la conexión del terreno a nivel intercomunal y metropolitano, tal como se muestra en la siguiente Ilustración. No obstante, varios de los perfiles de éstas vías 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.

Ilustración 13 Conexión vial metropolitana.



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2023. Google Earth.

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Octubre 2023

Tabla 1 Clasificación de las principales vías

Expresa	E140 Avenida Américo Vespucio	Tramo entre Avenida Grecia y Avenida Departamental de 60 m de ancho entre líneas oficiales.
	E15S Avenida Departamental	Tramo entre Las Perdices y Avenida Américo Vespucio de 40 m de ancho entre líneas oficiales.
Troncal	T160 Avenida Quilín	Tramo entre Avenida Américo Vespucio y Mar Tirreno de 70 m de ancho entre líneas oficiales.
		Tramo entre Mar de Tirreno y Quilín Norte de 80 m de ancho entre líneas oficiales.
	T160 Avenida Quilín Sur	Tramo entre Avenida Quilín y Avenida Las Perdices de 40 m de ancho entre líneas oficiales.
	T190 Avenida Tobalaba/Sánchez Fontecilla	Tramo entre Avenida Grecia y Avenida Departamental de 80 m de ancho entre líneas oficiales.
	T610 Los Cerezos	Tramo entre Avenida Los Presidentes y Avenida Quilín Norte de 30 m de ancho entre líneas oficiales.
		Tramo entre Avenida Quilín Sur y Avenida Departamental de 30 m de ancho entre líneas oficiales.
	T470 San Luis de Macul	Tramo entre Avenida Américo Vespucio y Avenida Tobalaba de 25 m de ancho entre líneas oficiales.
Colectora	Avenida Las Torres	Tramo entre Américo Vespucio y Avenida Tobalaba Los Cerezos de 30 m de ancho entre líneas oficiales. (El tramo entre Av. Américo Vespucio y Los Cerezos, se desafectó de 35 a 30 metros mediante Decreto Alcaldicio N°1200/1612 del 21.04.2015 publicado en el D.O. el 28.04.2015)

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2023.

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Ley 21.450

Octubre 2023

- Vialidad existente y proyectada circundante al terreno

En el contexto inmediato, el predio limita por el norte con la vía local Calle El Chunchu, que en la actualidad no se encuentra ejecutada en el tramo que enfrenta al terreno en comento, encontrándose éste afecto a declaratoria de utilidad pública, según lo informado en el Certificado de Informaciones Previas (CIP) N°1025/2021, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de Peñalolén. La apertura de dicho tramo permitiría dar conectividad a los desplazamientos vehiculares entre las vías troncales Avenida Tobalaba (T190) y Los Cerezos (T610), y desde esta última con la vía expresa Avenida Américo Vespucio (E190) a través de las calles Cabo II Julio Pavez Ortiz y Mar Adriático, descongestionando así la Avenida Las Torres. Al oriente del terreno se ubica la vía troncal Los Cerezos (T610), cuyo trazado proyectado en el PRMS y en el PRC presentaría una alternativa para los desplazamientos vehiculares entre Avenida Departamental y Avenida Grecia a las ya congestionadas Avenidas Tobalaba y Avenida Américo Vespucio, sobre todo en la hora punta. Finalmente, al sur el lote colinda con la vía colectora Avenida Las Torres. En la Ilustración 14 se pueden apreciar las vías colindantes al terreno de Avenida Las Torres N°6108, comuna de Peñalolén, tanto las que se encuentran ejecutadas, como aquellas que restan por ser materializadas.

Ilustración 14 Vialidad colindante ejecutada y proyectada



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2023. Google Earth.

En función de lo señalado, el terreno Avenida Las Torres N°6108, comuna de Peñalolén, posee dos accesos, uno principal a través de la Avenida las Torres, que permite la conexión con Avenida Tobalaba y con Avenida Américo Vespucio. El segundo acceso, de carácter

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108
COMUNA DE PEÑALOLÉN

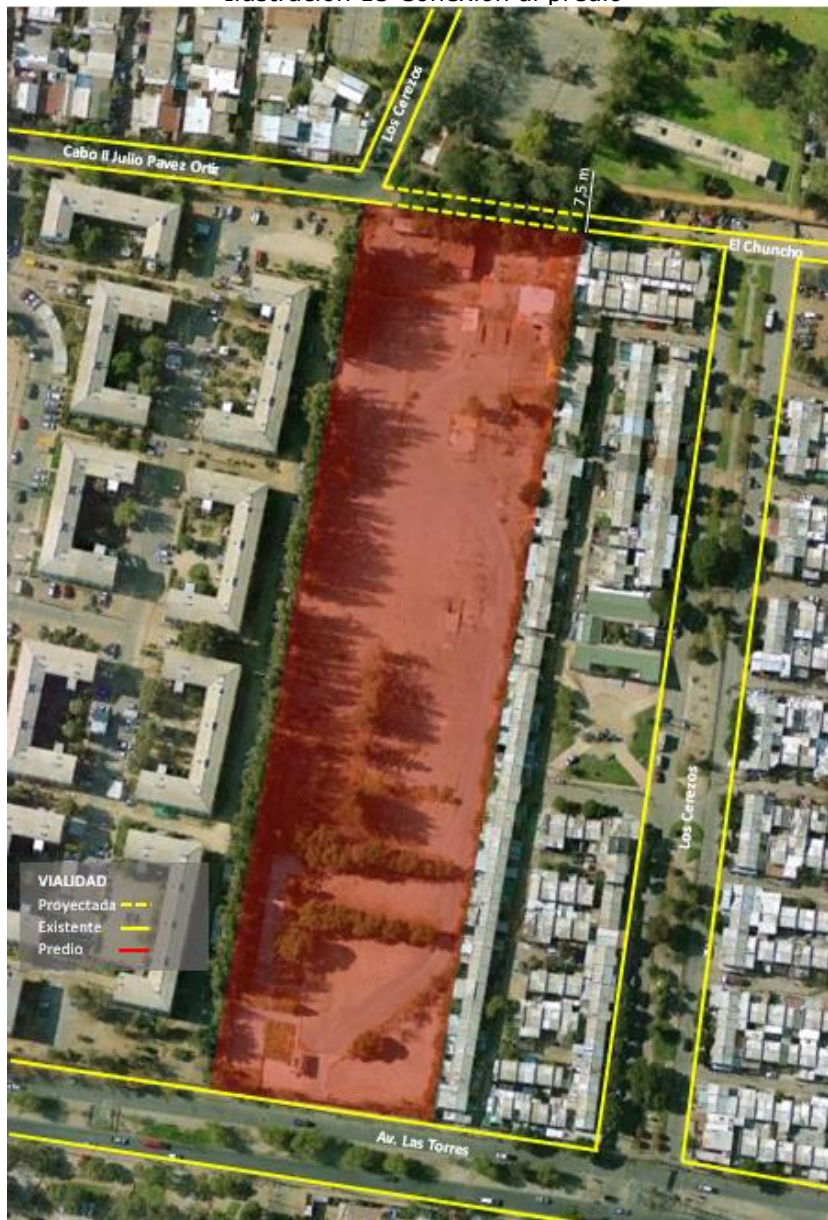
Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Octubre 2023

secundario, es por la vía local El Chunchu, que permitiría la conexión entre la vía local Los Cerezos¹ y Avenida Quilín cuando sea ejecutado su perfil por SERVIU Metropolitano.

Ilustración 15 Conexión al predio



¹ Cabe señalar, que la vía local Los Cerezos difiere de la vía Troncal Los Cerezos establecida en el PRMS.

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108 COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Octubre 2023

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2023. Google Earth.

A continuación, se detalla cada una de las vías:

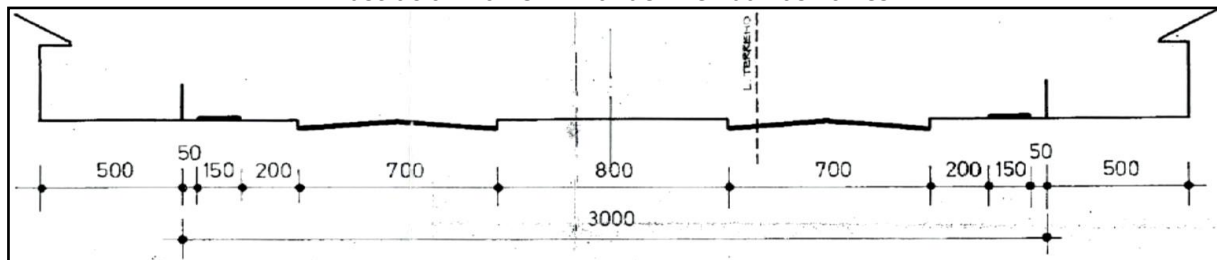
La vía colectora Avenida Las Torres, posee un ancho entre líneas oficiales de 30 m de acuerdo a lo indicado en Certificado de Informaciones Previas (CIP) N°1025 del 07.10.2021. Lo anterior, está dado por el Decreto Alcaldicio N°1.200/1.612 de fecha 21.04.2015 y publicado en el D.O. el 28.04.2015, el cual desafecta el ensanche de esta vía entre el tramo comprendido entre Avenida Américo Vespucio y Los Cerezos de 35 m a 30 m.

El perfil de Avenida Las Torres está compuesto de dos aceras de 4 m y dos calzadas de 7 m cada una, separadas por un bandejón de 8 m, a través del cual circula una red de alta tensión Ochagavía-Florida de 110 kV, cuya faja de protección de 20 metros totales, como ya se ha mencionado, quedando contenida en el perfil de la Avenida Las Torres. En dicho bandejón también se observan obras de arborización. Finalmente, a ambos lados de la avenida se ha definido un antejardín de 5 m.

En visita a terreno se observó, según lo indicado por el CIP respecto del ensanche de Avenida Las Torres (consignado en el el Plan Regulador Comunal de Peñalolén, promulgado mediante Decreto Supremo N°55 del 28.04.1984 y publicado en el D.O. el 27.07.1989), que las obras de urbanización se encuentran ejecutadas, sin embargo, no se puede acreditar que éstas estén aprobadas por los organismo competentes y recibidas por la Dirección de Obras Municipales. En consecuencia, el proyecto cuya ejecución se habilita normativamente a través de este procedimiento, deberá considerar las acciones administrativas y obras necesarias para obtener la recepción definitiva de las obras de urbanización de la vialidad en referencia.

Es por lo expresado, que en el plano esquemático el perfil de la Avenida Las Torres quedó como eje de calzada existente.

Ilustración 16 Perfil Vial de Avenida Las Torres



Fuente: Certificado de Informaciones Previas N°1025 del 07.10.2021.

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Ley 21.450

Octubre 2023

Ilustración 17 Vista hacia el poniente por Avenida Las Torres

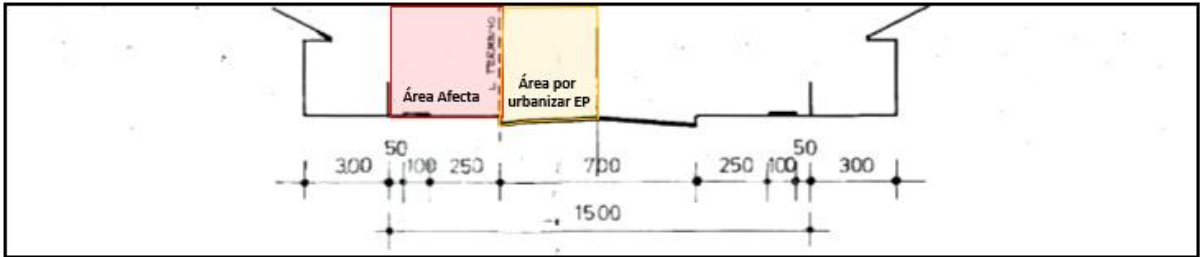


Fuente: SEREMI MINVU RM, 2023. Google Earth.

La vía local Calle El Chuncho, de acuerdo a lo informado en el CIP N°1025 del 07.10.2021, tiene un ancho de 15 m entre líneas oficiales. Según aquello, el terreno de Avenida Las Torres N°6108, comuna de Peñalolén, se encuentra afecto a declaratoria de utilidad pública por la apertura de esta vía para dar continuidad al trazado y conectarse con la vía Cabo Segundo Julio Pavez Ortiz (consignado en el Plan Regulador Comunal de Peñalolén, promulgado mediante Decreto Supremo N°55 del 28.04.1984 y publicado en el D.O. el 27.07.1989). El perfil proyectado considera una calzada de 7 m y aceras de 4 m, y el antejardín estimado corresponde a 3 m.

Es importante mencionar que la Entidad Patrocinante (EP) ejecutará la mitad del perfil de la vía adyacente al predio.

Ilustración 18 Perfil vial de calle El Chuncho



Fuente: Certificado de Informaciones Previas N°1025 del 07.10.2021

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Octubre 2023

Ilustración 19 Vista hacia el oriente por calle El Chuncho



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2023. Google Earth.

Ilustración 20 Vista hacia el poniente por calle El Chuncho



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2023. Google Earth.

Respecto al estado de urbanización de la intersección de la vía Los Cerezos con Cabo Segundo Julio Pavez y Los Cerezos, se puede observar en la siguiente ortofoto, que no se encuentra ejecutada. Ante esto, el proyecto habilitará la mitad de la calzada de la vía El Chuncho, permitiendo su continuidad y conexión con las vías antes mencionadas. También muestra que actualmente, desde el oriente, se encuentra urbanizada la calzada sur de la vía El Chuncho

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Ley 21.450

Octubre 2023

Ilustración 21 Estado de urbanización vías acceso norte



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2023.

DIAGNÓSTICO

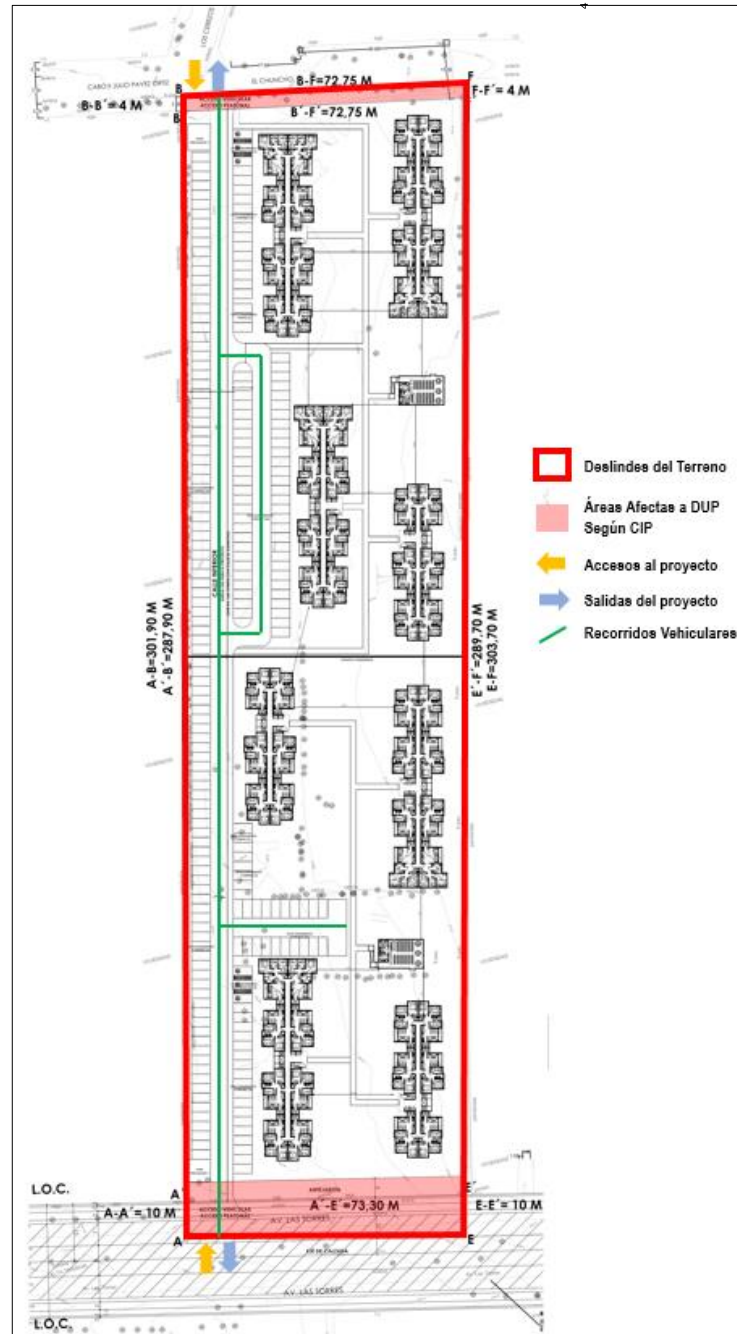
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108 COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Ley 21.450

Octubre 2023

Ilustración 22 Planta de proyecto y accesos por vías colindantes



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2023.

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108 COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Ley 21.450

Octubre 2023

Es importante destacar que además de tener una serie de recorridos del transporte público para acceder, se encuentra a aproximadamente 1,14 km de la Estación Las Torres de la línea 4 del metro, lo que permite el desplazamiento hacia cualquier punto de la ciudad.

Ilustración 24 Distancia a estación de metro Las Torres



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2023. Google Earth.

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°8719 de fecha 05.10.2022, emitido por dicho Servicio Sanitario. En dicho documento se indica que este proyecto cuenta con la factibilidad sanitaria para cubrir la demanda para una población estimada de 1.184 habitantes, con 5.260 m² de áreas verdes y con un consumo medio diario total estimado de 296 m³.

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108


COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Ley 21.450

Octubre 2023

Ilustración 25: Certificado de Factibilidad Sanitaria



AGUAS ANDINAS

N° 008719 – 05-10-2022

CERTIFICADO

Certificado de Factibilidad

Señor
DIEGO PALMA
Serrano 45 – Santiago
Presente

REF.: Certificado de factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas a terreno ubicado en Av. Las Torres N° 6.108.
(Se acogerá a Ley N° 21.442)
COMUNA DE PEÑALOLEN
(Solicitud 1-9137581712 del 20.09.2022)

De mi consideración:

Por solicitud indicada en la referencia, se ha solicitado a esta empresa certificado de factibilidad para dotar de agua potable y alcantarillado de aguas servidas a un terreno de 21.090 m² de superficie que se ubica en costado norte de Av. Las Torres a aproximadamente 60 m al poniente de calle Los Cerezos, comuna de Peñalolén, en el cual se considera un condominio formado por 298 departamentos distribuidos en edificios de 5 pisos(se acogerá a Ley N° 21.442), con una población de 1.184 habitantes, una superficie de áreas verdes de 5.280 m² y con un consumo medio diario de 298 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

a).- Proyectar y construir extensión de red pública de distribución de agua potable desde la ubicación del sistema arranque-MAP general del condominio hasta el punto de conexión a la red de AGUAS ANDINAS que es la cañería de PVC D= 110 mm existente por costado norte de Av. Las Torres inmediatamente al oriente del terreno en consulta(proyecto N° 15.444, profundidad aproximada h= 1,10 m).

b).- Conectar el arranque proyectado a la cañería indicada en a).-, cumpliendo el Estándar Técnico AGUAS ANDINAS correspondiente.

c).- 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.


d).- 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.

-Las condiciones para el diseño de las instalaciones domiciliarias de agua potable serán las establecidas en la norma chilena NCh 2485.

-Deberá tener especial cuidado con cañería de agua potable de asbesto cemento de D= 150 mm(proyecto N° 7.757) y con colector de aguas servidas de hormigón simple de D= 500 mm(proyecto N° 8.360, profundidad aproximada h= 4,00 m) que atraviesan de norte a sur el terreno en consulta.



ID de documento: 1103847
Código de Verificación: 30970f
Original Documento Electrónico en: <http://firmadigital.grupoaguas.cl/verificar>



DIAGNÓSTICO


HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108

COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Ley 21.450

Octubre 2023



AGUAS ANDINAS

N° 008719 – 05-10-2022

CERTIFICADO

-En la presentación de sus proyectos, una copia será enviada a la Subgerencia Gestión de Proyectos por la infraestructura existente.

1.2. Alcantarillado de Aguas Servidas

1.2.a. Proyectar y construir extensión de colector público desde la ubicación de la unión domiciliaria del condominio, hasta el punto de empalme a la red de aguas servidas de AGUAS ANDINAS que es el colector de hormigón simple de D= 300 mm existente en costado sur de Av. Las Torres frente a la propiedad(proyecto N° 8.569, profundidad aproximada h= 3,00 m).

1.2.b. Red interior de las propiedades desaguardo las aguas servidas, a través de sistema separado, mediante unión(es) domiciliaria(as) a colector por proyectar y construir de acuerdo a lo indicado en punto 1.2.a)

Notas:

- El largo de la unión domiciliaria no deberá ser mayor a L= 20 m.
- Las bocas de admisión de la propiedad deberán tener una cota superior a la cota de solera en que se ubique la unión domiciliaria de la propiedad. Cuando esta condición no se cumpla, la conformidad a los artículos 95° y 96°, del D.S. MOP N° 50 del 25 de Enero de 2002.
- Todas las obras deberán quedar instaladas en bien nacional de uso público o por faja de servidumbre a favor de Aguas Andinas.
- Deberá tener especial cuidado con cañería de agua potable de asbesto cemento de D= 150 mm(proyecto N° 7.757) y con colector de aguas servidas de hormigón simple de D= 500 mm(proyecto N° 8.360, profundidad aproximada h= 4,00 m) que atraviesan de norte a sur el terreno en consulta.
- En la presentación de sus proyectos, una copia será enviada a la Subgerencia Gestión de Proyectos por la infraestructura existente

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 período de validez de este certificado de factibilidad es de doce meses.



ID de documento: 1103847

Código de Verificación: 30970f

Original Documento Electrónico en: <http://firmadigital.grupoaguas.cl/verificar>




DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Ley 21.450

Octubre 2023



AGUAS ANDINAS
N° 008719 – 05-10-2022
CERTIFICADO

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

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, Stgo.



ID de documento: 1103847
Código de Verificación: 30970f
Original Documento Electrónico en: <http://firmadigital.grupoaguas.cl/verificar>



Fuente: Aguas Andinas, 2022

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS LAS TORRES N°6108
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Ley 21.450

Octubre 2023

2. 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 tal sentido, el terreno de Avenida Las Torres N°6108, comuna de Peñalolén, la propuesta de las normas urbanísticas especiales permite la construcción de un máximo de 293 viviendas en el terreno (equivalentes a una densidad de 530 hab/ha), mientras que el proyecto habitacional, que justifica la utilización de esta herramienta, considera la construcción de 290 unidades habitacionales², por lo cual 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) y vii): *“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 cuando “se incremente el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo sobre un 30% de lo contemplado en el plan vigente”.* Por tanto, el terreno “Las Torres” debe someterse al procedimiento de (EAE).

Según aquello, esta Secretaría dio inicio al procedimiento de EAE mediante la Resolución Exenta N°188 de fecha 17.02.2023, 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, y publicado en el Diario Oficial con fecha 04.11.2015. Conjuntamente y habiendo aplicado adecuadamente la EAE oficiado por la Secretaría Ministerial Metropolitana de Medio Ambiente mediante el Ord. RRNN N°515 de fecha 16.06.2023, dio término al proceso a través de la Resolución Exenta N°1321 de fecha 25.09.2023

² El proyecto habitacional en su cabida preliminar considera 508,6 hab/ha igual a 290 viviendas y las Normas Urbanísticas Especiales proponen 530 hab/ha, igual a 293 viviendas. Este margen permite que frente a una eventualidad se pueda aumentar la cantidad de viviendas.