



Diagnóstico Habilitación Normativa de Terrenos

Avenida Quebrada de Macul N°7945 y N°7987
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°.



ÍNDICE

1. DIAGNÓSTICO.....	4
1.1 IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO.	4
1.2 MARCO NORMATIVO VIGENTE	11
1.2.1 PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO	11
1.2.2 PLAN REGULADOR COMUNAL DE PEÑALOLÉN.....	12
1.2.3 ZONAS NO EDIFICABLES, ZONAS TÍPICAS Y DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.....	15
1.2.4 ÁREAS DE RIESGO Y ÁREA DE PROTECCIÓN.....	15
1.3 CONTEXTO URBANO	16
1.3.1 USOS DE SUELO DEL ENTORNO SEGÚN PLAN REGULADOR COMUNAL.	16
1.3.2 TIPOLOGÍA DE LAS EDIFICACIONES EN EL ENTORNO.	22
1.3.3 CONECTIVIDAD VIAL.....	28
1.4. FACTIBILIDAD SANITARIA.....	49
2. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	52

ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1: UBICACIÓN COMUNA DE PEÑALOLÉN EN LA REGIÓN METROPOLITANA.....	4
ILUSTRACIÓN 2: UBICACIÓN DE LOS TERRENOS EN LA COMUNA DE PEÑALOLÉN.	5
ILUSTRACIÓN 3. UBICACIÓN DE LOS PREDIOS.	6
ILUSTRACIÓN 4: PLANO PARCELA B, LOTEOS PARCELAS QUEBRADA DE MACUL.	8
ILUSTRACIÓN 5. PLANO PARCELA 10.	9
ILUSTRACIÓN 6. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO - PARCELA B Y PARCELA 10.....	10
ILUSTRACIÓN 7. ZONIFICACIÓN DEL PRMS/1994 EN EL ÁREA COLINDANTE AL TERRENO.....	11
ILUSTRACIÓN 8. ZONA URBANA Y DE EXTENSIÓN URBANA COMUNAL, PRC PEÑALOLÉN (1989) Y MPRC (2017).....	12
ILUSTRACIÓN 9. ZONAS DE EXTENSIÓN URBANA INCORPORADAS EN LA MPRC PEÑALOLÉN 2017.....	12
ILUSTRACIÓN 10. PLANO DE LA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE PEÑALOLÉN.....	14
ILUSTRACIÓN 11. ÁREAS DE RIESGO EN PRMS Y ZONA DE RUPTURA POTENCIAL EN FALLA DE SAN RAMÓN.....	15
ILUSTRACIÓN 12. ZONAS USO DE SUELO RESIDENCIAL, SEGÚN PRC PEÑALOLÉN VIGENTE.	18
ILUSTRACIÓN 13. ZONAS USOS DE SUELO EQUIPAMIENTO, SEGÚN PRC DE PEÑALOLÉN VIGENTE.....	19
ILUSTRACIÓN 14. VISTAS DE LAS ZONAS DE USO DE SUELO RESIDENCIAL.	20
ILUSTRACIÓN 15. LOCALIZACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA DEL SECTOR.....	23



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS

AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987

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

Enero 2024

ILUSTRACIÓN 16. TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS EN EL ENTORNO DEL PROYECTO.	24
ILUSTRACIÓN 17. LOCALIZACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS DEL SECTOR.	25
ILUSTRACIÓN 18. EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PROYECTO.	26
ILUSTRACIÓN 19. CONEXIÓN VIAL METROPOLITANA.	28
ILUSTRACIÓN 20. CAMINO VECINAL QUEBRADA DE MACUL, MPRC PEÑALOLÉN 1992.....	30
ILUSTRACIÓN 21. CONEXIÓN VIAL SEGÚN PRC DE PEÑALOLÉN.	32
ILUSTRACIÓN 22. DETALLE CONEXIÓN VIAL SEGÚN PRC DE PEÑALOLÉN.	33
ILUSTRACIÓN 23. MATERIALIZACIÓN DE AVENIDA QUEBRADA DE MACUL SEGÚN PROYECTOS DE VIVIENDAS.....	34
ILUSTRACIÓN 24. VÍA DE ACCESO.....	35
ILUSTRACIÓN 25. VISTA DESDE AVENIDA QUEBRADA DE MACUL, FRENTE A LOS PREDIOS.	35
ILUSTRACIÓN 26. PERFIL AVENIDA QUEBRADA DE MACUL, DE ACUERDO A LO EJECUTADO POR OTROS PROYECTOS DE VIVIENDA EN EL SECTOR.....	36
ILUSTRACIÓN 27. MAPA DE RECORRIDOS DE BUS Y METRO CERCANOS A LOS TERRENOS.	37
ILUSTRACIÓN 28. RECORRIDOS DE BUSES EN EJE AVENIDA DEPARTAMENTAL.....	38
ILUSTRACIÓN 29. PARADA PD616 - AVENIDA DEPARTAMENTAL ESQ LOS NOGALES.	39
ILUSTRACIÓN 30. RECORRIDOS DE BUSES EN EJE AVENIDA LAS PERDICES.	40
ILUSTRACIÓN 31. PARADA PD1432 - AVENIDA LAS PERDICES ESQ AVENIDA QUEBRADA DE MACUL...	41
ILUSTRACIÓN 32. RECORRIDOS DE BUSES EN EJE AVENIDA TOBALABA.	41
ILUSTRACIÓN 33. PARADA PD619 - AVENIDA TOBALABA ESQ. AVENIDA QUEBRADA DE MACUL.	42
ILUSTRACIÓN 34. RECORRIDOS DE BUSES EN EJE AVENIDA TOBALABA.	43
ILUSTRACIÓN 35. PARADA PD136 - AVENIDA SAN LUIS DE MACUL ESQ. AVENIDA TOBALABA.....	44
ILUSTRACIÓN 36. PARADA PD462 - AVENIDA TOBALABA ESQ. AVENIDA PEATONES A.	44
ILUSTRACIÓN 37. MAPA DE RECORRIDOS DE BUS Y METRO CERCANOS A LOS TERRENOS.	45
ILUSTRACIÓN 38. RED DE CICLOVÍAS EXISTENTES EN EL ENTORNO DEL PREDIO.	46
ILUSTRACIÓN 39. CICLOPISTA EJE AVENIDA DEPARTAMENTAL.....	47
ILUSTRACIÓN 40. CICLOPARQUE EJE AVENIDA TOBALABA.	47
ILUSTRACIÓN 41. CICLOBANDA LAS TORRES.	48
ILUSTRACIÓN 42. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE AGUAS ANDINAS.....	49
ILUSTRACIÓN 43. CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD SANITARIA.	50

TABLAS

TABLA 1. DATOS DE LOS PREDIOS.....	7
TABLA 2. NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES ZONA R4 PRC PEÑALOLÉN.	13



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

1. DIAGNÓSTICO

1.1 Identificación del Terreno.

La propuesta de "Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Quebrada de Macul N°7945 y N°7987, comuna de Peñalolén" se emplaza al interior del área urbana de la comuna de Peñalolén, y considera la Habilitación Normativa de Terrenos en dos predios contiguos, identificados como: Parcela B localizada en Avenida Quebrada de Macul N°7945, Rol SII 9096-8, y Parcela 10 localizada en Avenida Quebrada de Macul N°7987, Rol SII 9096-9. Ambos terrenos, en conjunto, suman una superficie total de 35.802,41 m².*

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



Fuente: SEREMI MINVU R.M.

* Esta superficie se obtiene a partir de los deslindes de los predios indicados 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 L.G.U.C.



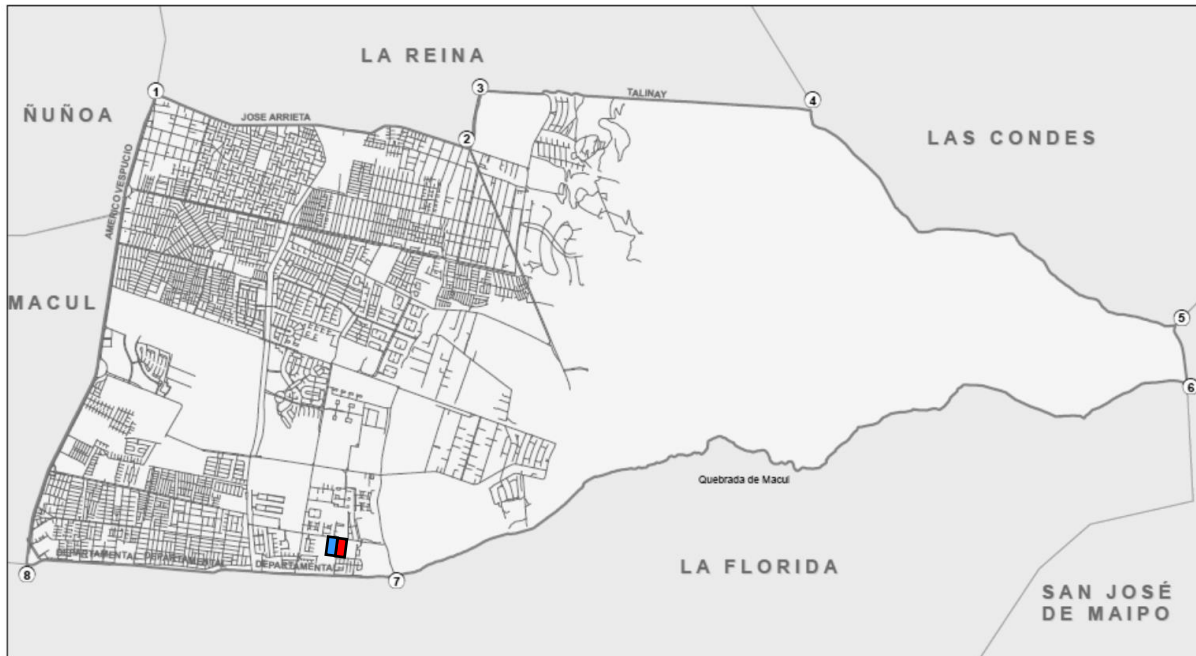
DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Enero 2024

Ilustración 2: Ubicación de los terrenos en la comuna de Peñalolén.



Fuente: SEREMI MINVU R.M. 2023. A partir de Plano Comunal de Peñalolén.

Actualmente los predios Avenida Quebrada de Macul N°7945 (Parcela B) y Avenida Quebrada de Macul N°7987 (Parcela 10) limitan: Al **Norte** con Avenida Quebrada de Macul adyacente por la vereda Norte con el condominio "Amapola"; al **Sur**, la Parcela B limita con el Lote F rol de avalúo N°9096-26 y la Parcela 10 limita con el condominio de viviendas unifamiliares "Altos de la Arboleda". Al **Oriente**, la Parcela 10 limita con el condominio de viviendas unifamiliares "Altos de la Arboleda". Al **Poniente**, la Parcela B limita con la Parcela A.

Entre las vías más cercanas se destacan: Por el **Norte** Avenida Quebrada de Macul, única vía adyacente al terreno. Hacia el **Sur** la Avenida Departamental, al **Oriente** la Avenida Las Perdices distanciada a 530 m aproximadamente de los terrenos, mientras que a 290 metros al **Poniente** se encuentra Avenida Consistorial.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

Ilustración 3. Ubicación de los predios.



Fuente: SEREMI MINVU R.M. Google Earth.2023.

Antecedentes legales de los predios.

El predio localizado en Avenida Quebrada de Macul N°7945 (Parcela B), comuna de Peñalolén, es propiedad del SERVIU Metropolitano según consta en copia vigente del Registro de Propiedad emitida por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

A su vez el predio ubicado en Avenida Quebrada de Macul N°7987 (Parcela 10), comuna Peñalolén, se encuentra con promesa de compraventa a favor del SERVIU Metropolitano celebrada el 05 de enero de 2021, prorrogado el día 16 de mayo de 2022, para luego realizarse Modificación de Contrato de Promesa de Compraventa el día 30 de junio de 2023 con plazo máximo de suscripción del contrato de compraventa el día 30 de junio de 2024.

A continuación, se indica en detalle los datos legales de cada predio:

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

Tabla 1. Datos de los predios.

Predio	Dirección	Rol de Avalúo	Superficie	Deslindes
Parcela B Loteo Parcelas, Quebrada de Macul	Avenida Quebrada de Macul N°7945	9096-8	*15.404,08 m ²	<p>NORTE, en 74,40 metros con Camino Vecinal (actual Avenida Quebrada de Macul);</p> <p>SUR, en 73,10 metros, con Parcela F y otros propietarios;</p> <p>ORIENTE, en 211,20 metros con otros propietarios;</p> <p>PONIENTE, en 216,00 metros con Parcela A.</p> <p>Inscripción fojas 638 número 925 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2023. / Subinscripciones y notas marginales.</p>
Parcela 10 Loteo Parcelas, Quebrada de Macul	Avenida Quebrada de Macul N°7987	9096-9	*20.198,19 m ²	<p>NORTE, en 96,00 metros con resto de don Juan de Dios Vial, camino de por medio;</p> <p>SUR, en 97,57 metros con lote o Parcela 20 de don Guillermo Larraín;</p> <p>ORIENTE, en 205,30 metros con lote 11 de don Emilio Naqel;</p> <p>PONIENTE, en 210,00 metros con el resto del lote 10 del cual forma parte lo vendido de propiedad de la señora Valenzuela viuda de Ulloa.</p> <p>Inscripción fojas 77374 número 117720 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2012.</p>

Fuente: Inscripción fojas del Registro de Propiedad CBRS.



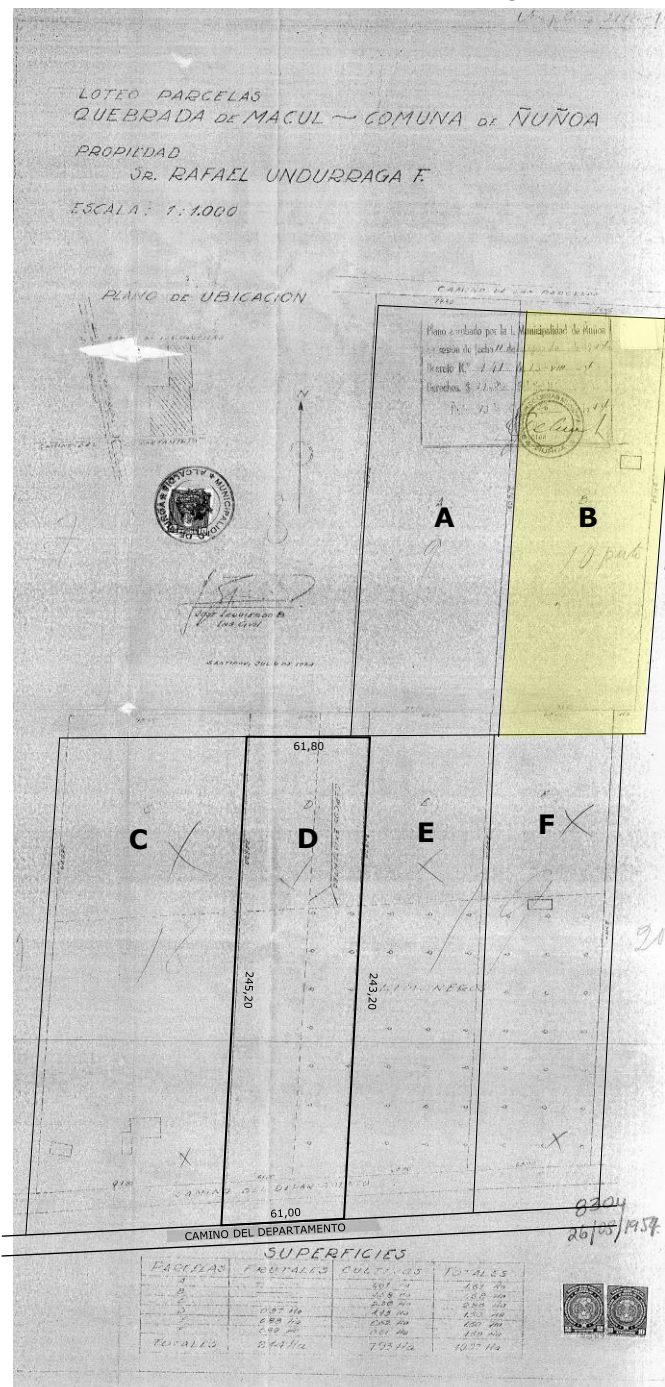
DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Enero 2024

Ilustración 4: Plano Parcela B, Loteo Parcelas Quebrada de Macul.



Fuente: CBRS archivado con el N°8.304 del 26.08.1954

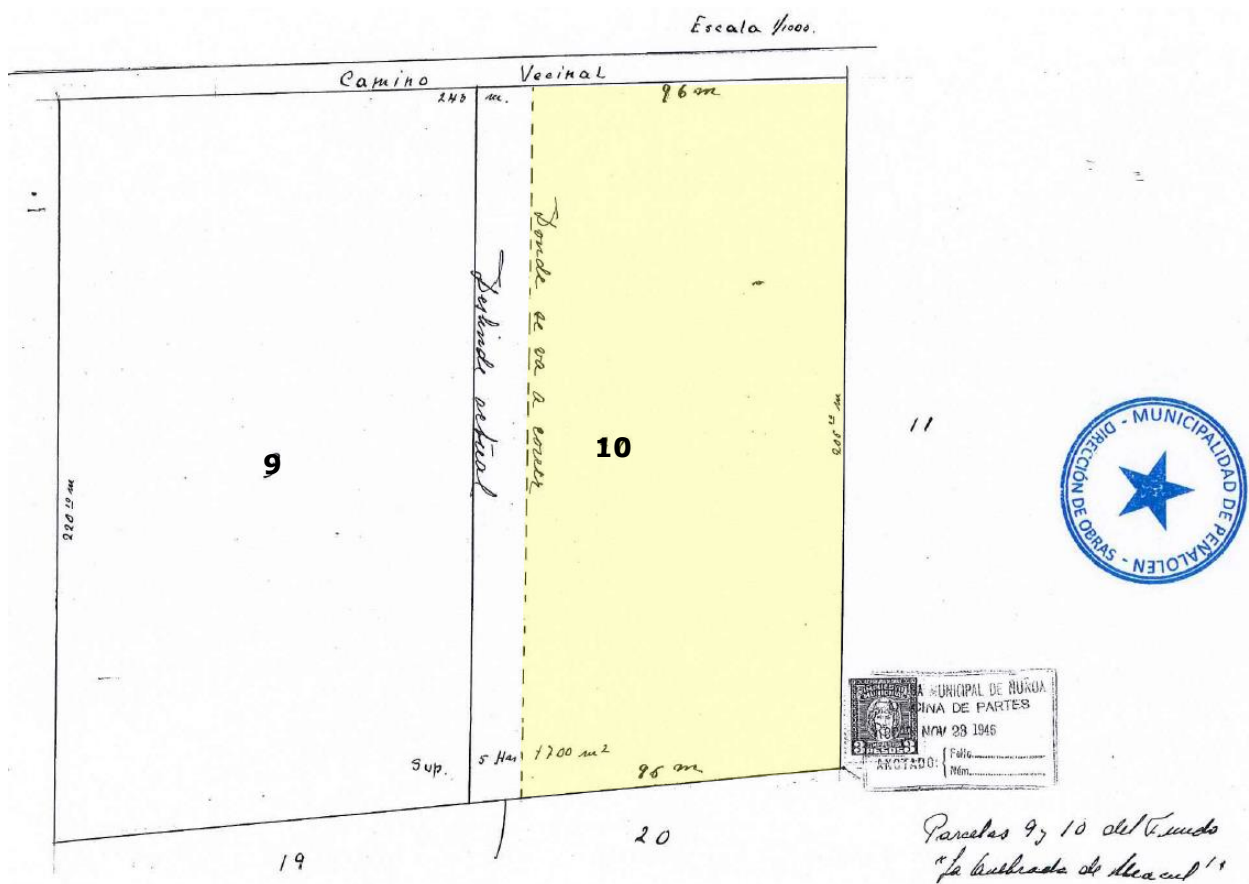
DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Enero 2024

Ilustración 5. Plano Parcela 10.



Fuente: CIP D.O.M.

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

Ilustración 6. Levantamiento Topográfico - Parcela B y Parcela 10.



Fuente: Levantamiento Topográfico, SERVIU R.M. 2023.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

1.2 Marco Normativo Vigente

El área sujeta a la habilitación normativa de terrenos 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 de dicho instrumento, 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 de los terrenos de Avenida Quebrada de Macul N°7945 y N°7987, comuna de Peñalolén 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 R.M., PRMS 1994.

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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°.

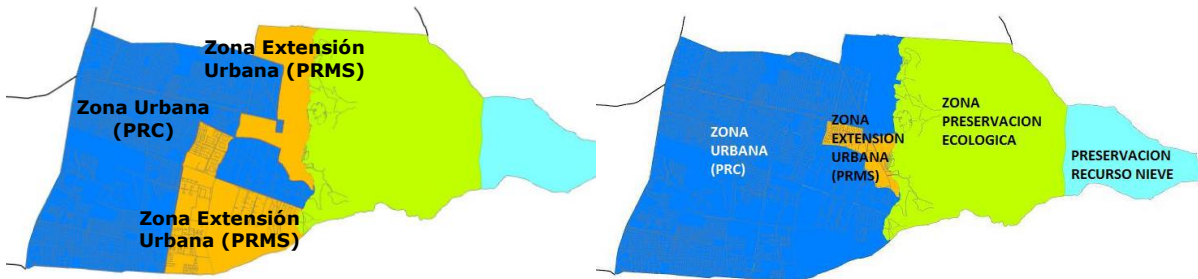
Ley 21.450

Enero 2024

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. A través de dicha modificación, se extiende el Límite Urbano de la comuna abarcando zonas de extensión urbana establecidas para la comuna por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, según la siguiente gráfica:

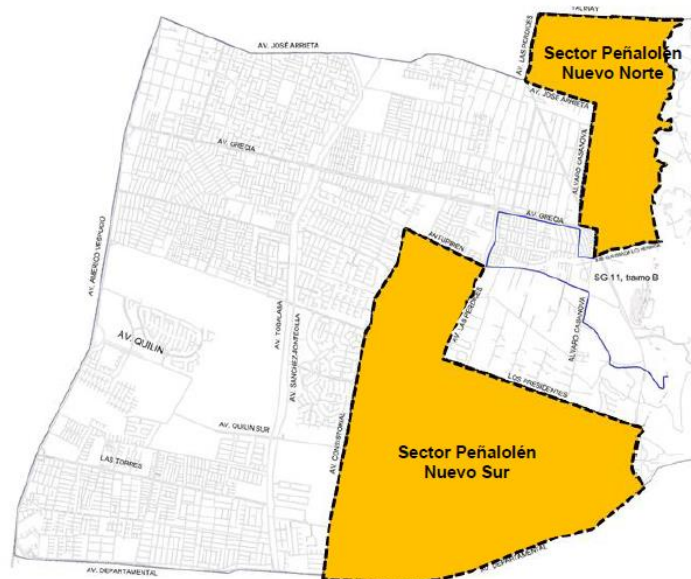
Ilustración 8. Zona Urbana y de Extensión Urbana comunal, PRC Peñalolén (1989) y MPRC (2017).



Anterior a la Modificación del PRC ----> Posterior a la Modificación del PRC

Específicamente, el sector donde se sitúan los terrenos para los cuales se solicita la habilitación normativa de terrenos corresponde al sector denominado "Peñalolén Nuevo Sur", el cual junto al sector Peñalolén Nuevo Norte, fueron incorporados al área urbana comunal mediante la Modificación del PRC de Peñalolén del año 2017.

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 QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

La zonificación del área incorporada mediante la modificación del Plan Regulador Comunal de Peñalolén publicada el 25.08.2017, para el sector donde se emplazan los terrenos Avenida Quebrada de Macul N°7945 y N°7987, 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 580 unidades de departamentos, agrupados en 15 blocks de 5 pisos cada uno, en una superficie edificada total de aproximadamente 36.863,29 m², los cuales sobrepasarían la densidad bruta máxima, el porcentaje máximo de ocupación de suelo, el coeficiente de constructibilidad y la altura de la edificación permitidas en la "Zona R4". En la siguiente tabla e ilustración se muestran el cuadro normativo de dicha zona y el plano de la "Modificación al PRC - Extensión del Límite Urbano, Peñalolén Nuevo", respectivamente.

Tabla 2. Normas Urbanísticas vigentes Zona R4 PRC Peñalolén.

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.



Ley 21.450

Enero 2024

Ilustración 10. Plano de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Peñalolén.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

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, los terrenos de la propuesta no se encuentran emplazados en Zonas No Edificables, ni en Zonas Típicas o Zonas de Conservación Histórica, según lo consignado en los Instrumentos de Planificación Territorial vigentes.

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 los terrenos en Avenida Quebrada de Macul N°7945 y N°7987, comuna de Peñalolén se emplazan 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 los terrenos de la propuesta no están afectos por áreas de riesgo de origen natural ni originados por la actividad o intervención humana. Al mismo tiempo, no se emplazan en área de protección de recursos de valor natural ni área de protección de recursos de valor patrimonial cultural.

Adicionalmente, 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 los terrenos en comento no presentan riesgos a las edificaciones que en ellos se desarrollen.

Ilustración 11. 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 R.M, 2012.

En conclusión, los terrenos de Avenida Quebrada de Macul N°7945 y N°7987, no se encuentran emplazados ni en Zonas No Edificables, ni en Zona Típica, ni en Zona de Conservación Histórica. Tampoco se encuentran emplazados en áreas de riesgo, ni áreas de protección de valor natural. Por lo tanto, cumplen 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 según Plan Regulador Comunal.

El sector donde se emplazan los predios, presentan un uso habitacional de baja densidad, observándose mayormente viviendas de 1 y 2 pisos, que cuentan con una buena conectividad por ejes principales, cercanía a equipamientos variados 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. Los predios destinados a la habilitación normativa de terrenos se insertan en un sector donde predomina el **Uso de Suelo Residencial**, específicamente, se emplazan en la **Zona R4**, 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, 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 en el sector.

Un poco más alejado de los terrenos del proyecto, hacia el Oriente de la Zona R4 y de la Avenida 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 (R4 y R11) fueron definidas en la Modificación del Plan Regulador Comunal de Peñalolén del año 2017.

Al Poniente de la Zona R4, donde se sitúa el predio, se presenta la **Zona Z1**, definida en el Plan Regulador Comunal 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", cuyas normas urbanísticas actuales fueron fijadas en la Modificación del PRC de Peñalolén del año 2002. En esta zona se permite el uso de suelo residencial y equipamiento. Las normas



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

urbanísticas para el uso de suelo residencial consideran una densidad máxima de 100 hab/há, una altura máxima de 2 y 4 pisos dependiendo si corresponden a vivienda unifamiliar o colectiva, respectivamente, y un coeficiente de constructibilidad de 0,6 para vivienda unifamiliar y 1,5 para vivienda colectiva.

Cabe señalar que, si bien las zonas residenciales indicadas anteriormente admiten complementariamente el uso de suelo destinado a equipamiento, el Plan Regulador Comunal 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 Plan Regulador Comunal de Peñalolén, en específico, del Sector Peñalolén Nuevo.



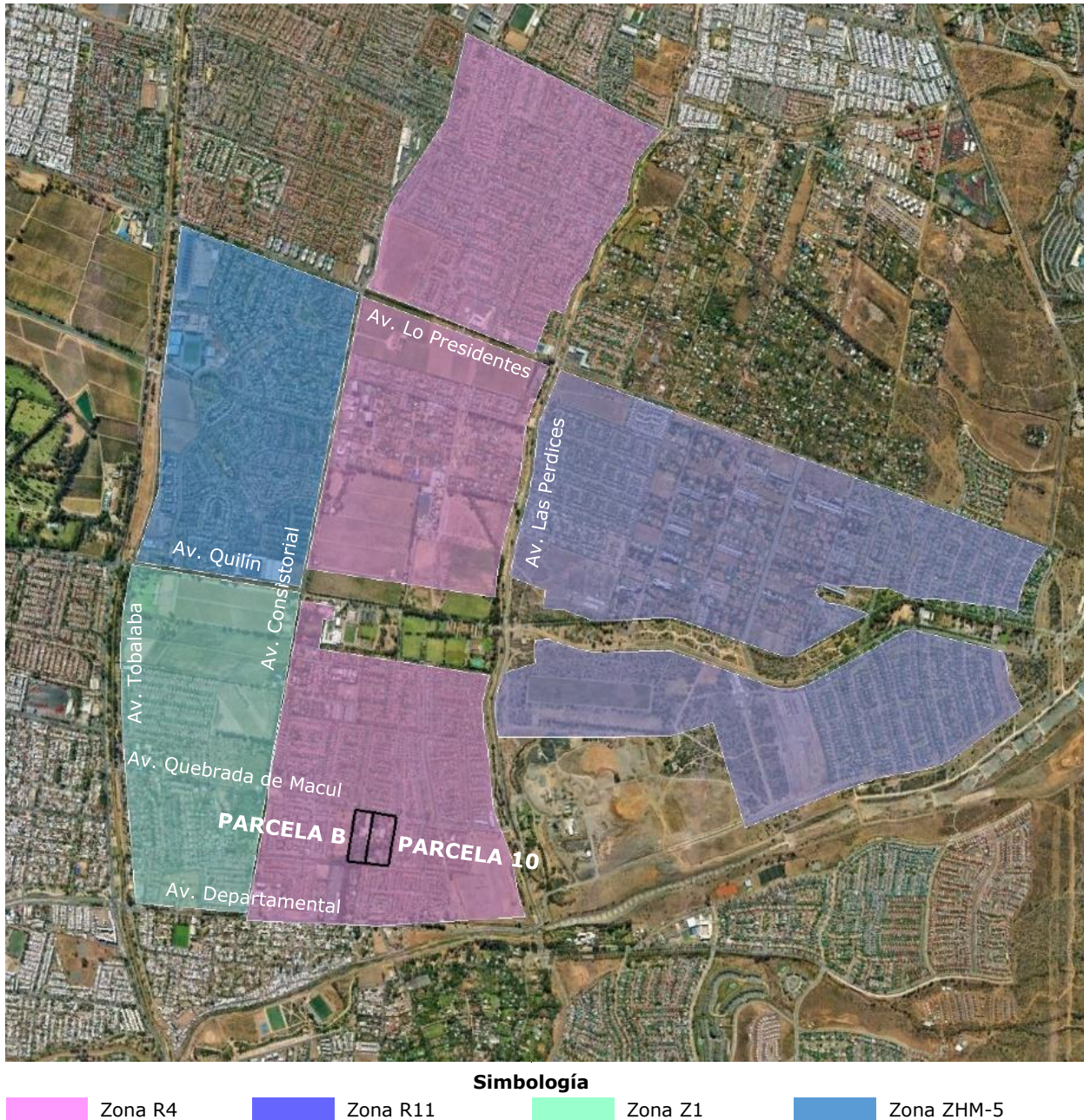
DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Enero 2024

Ilustración 12. Zonas Uso de Suelo Residencial, según PRC Peñalolén vigente.



Fuente: SEREMI MINVU R.M., según PRC Peñalolén.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

Ilustración 13. Zonas Usos de Suelo Equipamiento, según PRC de Peñalolén vigente.



Zona EQ-3

Zona EQ-4

Zona EQ-5

Fuente: SEREMI MINVU R.M., según PRC Peñalolén.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

Ilustración 14. Vistas de las Zonas de Uso de Suelo Residencial.

Vista 1 – Desde Avenida Quebrada de Macul, frente a Parcela B (ZR4)



Vista 2 – Desde Avenida Quebrada de Macul, frente a Parcela 10 (ZR4)



Vista 3 – Desde Avenida Departamental (ZR4)



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

Vista 4 – Desde Avenida Quebrada de Macul (Z1)



Vista 5 – Desde Avenida Quilín (ZHM-5)



Vista 6 – Desde Camino La Loma (ZR11)



Fuente: SEREMI MINVU R.M. Google Earth.



1.3.2 Tipología de las edificaciones en el entorno.

a) Tipologías de viviendas.

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 poniente de los terrenos, y el Condominio "Casas del Alba" (2) localizado al sur-poniente de los mismos. Hacia el oriente y sur se encuentra el Condominio "Altos de la Arboleda" (3). Al norte, adyacente a Avenida Quebrada de Macul se sitúa el Condominio "Amapola" (4). La tipología de vivienda es prácticamente la misma en el sector.

Cabe señalar que los terrenos se emplazan en Avenida Quebrada de Macul, vía localizada al extremo sur de la comuna, se encuentran cercanos a la Avenida Departamental, establecida como límite físico que separa a 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, sin embargo, 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 de autoconstrucción.

Edificaciones de viviendas de mayor altura son escasas en el sector, emplazándose un par de conjuntos en el eje de Avenida 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.



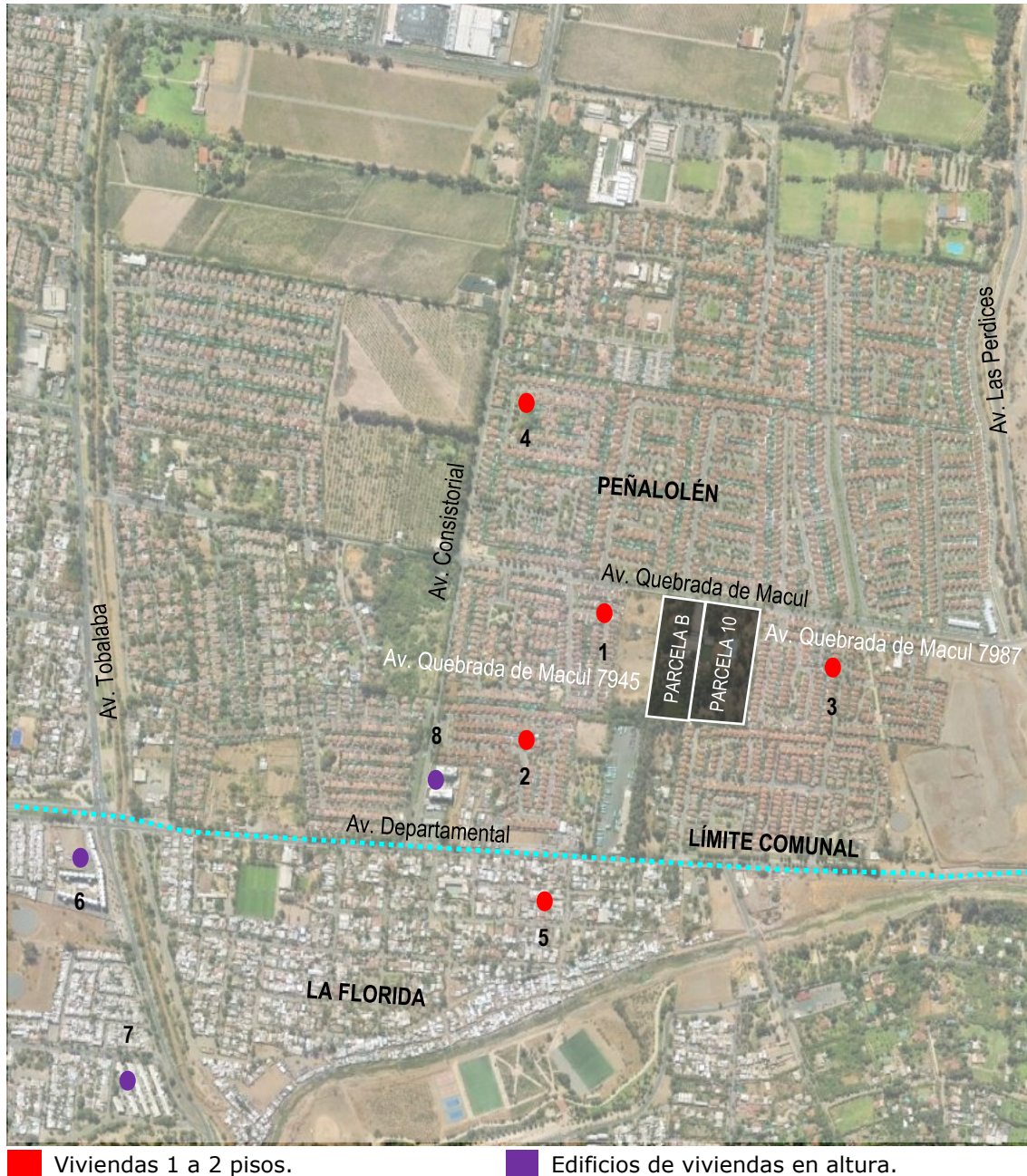
DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Enero 2024

Ilustración 15. Localización de las tipologías de vivienda del sector.



Fuente: SEREMI MINVU R.M., Google Earth 2023.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

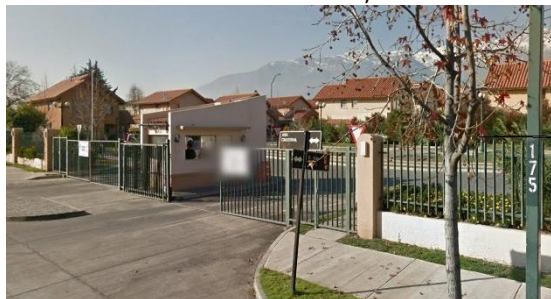
Enero 2024

Ilustración 16. Tipologías de viviendas en el entorno del proyecto.

1. Condominio Arboleda Oriente, Peñalolén.



2. Condominio Casas del Alba, Peñalolén.



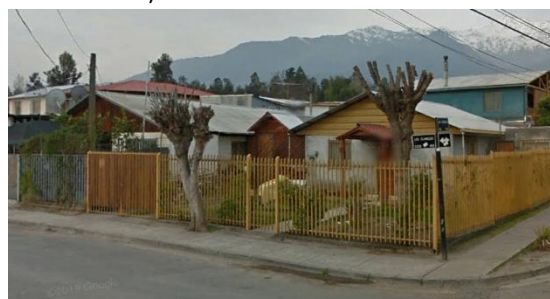
3. Condominio Altos de la Arboleda, Peñalolén.



4. Condominio Amapola, 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 R.M., Google Earth 2023.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

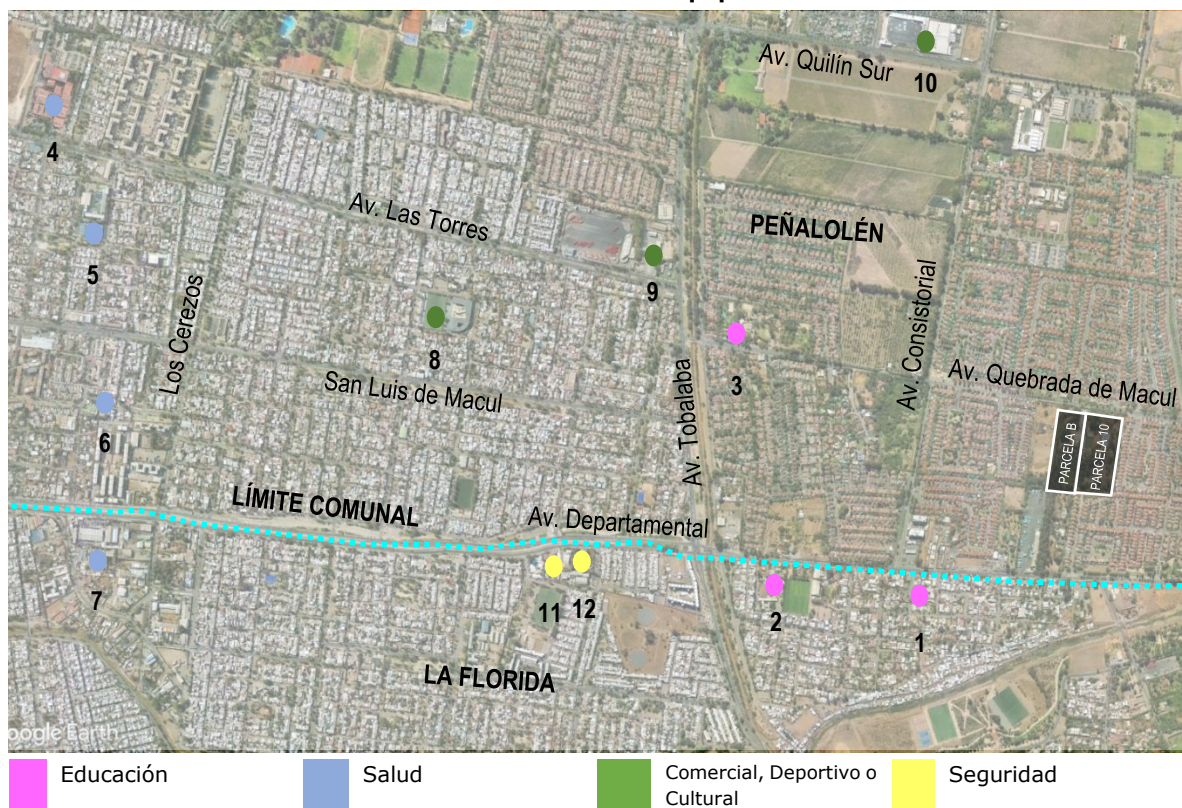
Enero 2024

b) Tipos de Equipamientos.

En el entorno de los terrenos existen 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 (de enseñanza pre básica, básica y media), 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 destinados a Comisaría y Cuerpo de Bomberos, y más hacia el poniente, se localiza 1 equipamiento de salud primaria correspondiente a un CESFAM.

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

Ilustración 17. Localización de los equipamientos del sector.



Fuente: SEREMI MINVU R.M., Google Earth 2023.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

Ilustración 18. 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 QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

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 R.M., Google Earth 2023.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

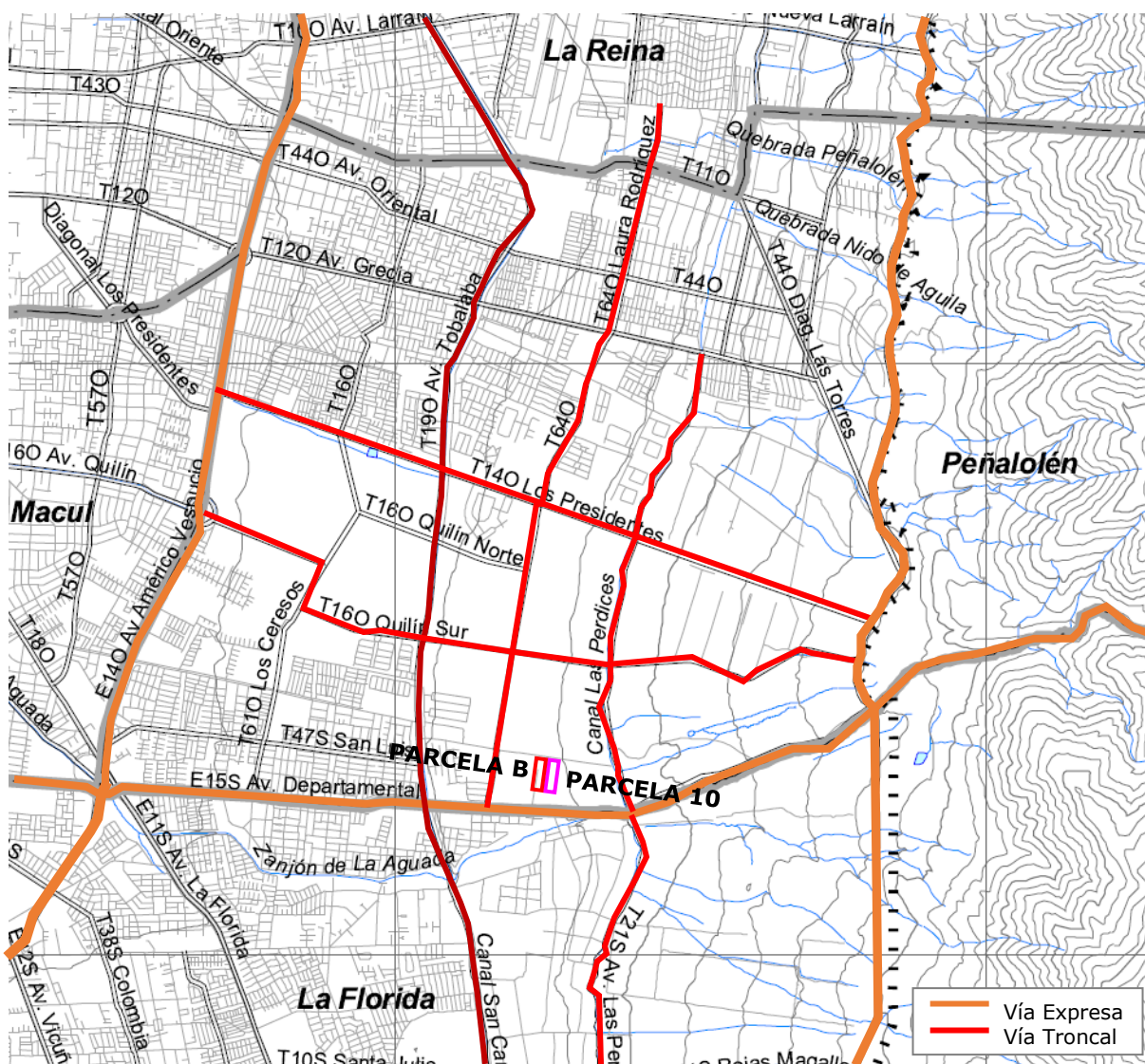
Enero 2024

1.3.3 Conectividad Vial

a) Vías expresas y troncales del PRMS.

Los terrenos en Avenida Quebrada de Macul N°7945 y N°7987, comuna de Peñalolén se encuentran rodeados por vías existentes reconocidas por el PRMS que permiten su conexión a nivel intercomunal y metropolitano, lo que se muestra en la siguiente imagen:

Ilustración 19. Conexión vial metropolitana.



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



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

Los predios se conectan a la ciudad directamente a través de la vía Avenida Quebrada de Macul, vía local, que se encuentra adyacente al deslinde norte de los terrenos; dicha vialidad tiene un sentido poniente – oriente. A partir de esta vía es posible conectarse a las vías intercomunales y metropolitanas, donde las más próximas a los terrenos corresponden a las siguientes:

- Vías Expresas:

Hacia el sur de los terrenos 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, cuyo ancho entre líneas oficiales es variable; específicamente en el tramo Las Perdices – Avenida Américo Vespucio, el ancho entre L.O. es de 40 m, encontrándose algunos tramos sin ejecutar respecto al ancho total proyectado.

En el extremo poniente de la comuna se encuentra la **Avenida Américo Vespucio** (E14O) que, en el tramo Avenida Grecia – Avenida Departamental, conecta las comunas de Ñuñoa, Macul, y Peñalolén, tiene un ancho entre líneas oficiales de 60 m. Hacia el sur de Avenida Departamental la Avenida Américo Vespucio (E14S), de igual ancho entre L.O., conecta las comunas de La Florida, La Granja, San Ramón, La Cisterna y Lo Espejo.

- Vías Intercomunales:

Aproximadamente a 1.000 m hacia el poniente de los predios se ubica la **Avenida Tobalaba** (T190), establecida como una vialidad troncal del sector oriente de la región por el PRMS. Comunica las comunas de Providencia, Las Condes, Ñuñoa, La Reina y Peñalolén, en un ancho promedio entre líneas oficiales de 80 m.

- Vías Troncales:

Más próxima, a 370 m hacia el poniente de los terrenos, se ubica la **Avenida Consistorial** (T64O), de 30 m de ancho entre líneas oficiales, la cual comunica las comunas de La Reina y Peñalolén, extendiéndose en un tramo que va entre Avenida Talinay en la comuna de La Reina hasta Avenida Departamental en la comuna de Peñalolén. Esta vía se empalma perpendicularmente con la vía expresa Avenida Departamental y con la vía local Avenida Quebrada de Macul, ésta última es la que da acceso directo al predio.

Hacia el Oriente, a 450 m aprox., se encuentra **Avenida Las Perdices** (T21O), de 50 m de ancho entre líneas oficiales. Esta vía recorre la comuna de Peñalolén de N-S entre Avenida Grecia y Avenida Departamental; al llegar a esta última, la Avenida Las Perdices (T21S) continúa su dirección hacia el sur con el mismo ancho entre líneas oficiales, conectando las comunas de La Florida y Puente Alto.

Otras vías troncales en el entorno de los predios son la **Avenida Quilín Sur** (T16O), de sentido O-P y ancho variable, entre Avenida Quilín – Avenida Las Perdices cuenta con 40 m entre líneas oficiales, mientras que entre Avenida Las Perdices – Avenida Pie Andino su



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

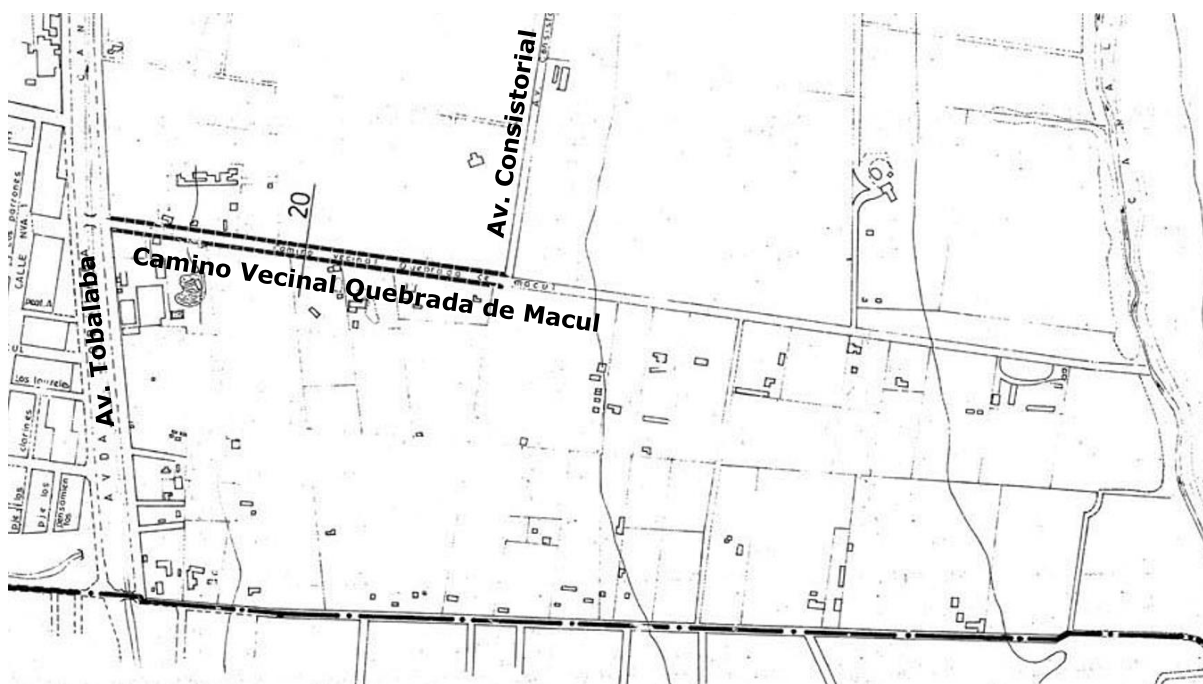
ancho llega los 130 m entre líneas oficiales, pues incluye el Parque Quebrada de Macul – ramal secundario, correspondiente a un parque intercomunal según lo establecido por el Artículo 5.2.3.3. del PRMS. Hacia el norte se emplaza la **Avenida Los Presidentes** (T140), cuyo tramo entre Avenida Paseo Pie Andino – Avenida Américo Vespucio, cuenta con un ancho de 30 m entre líneas oficiales. Ambas vías conectan sectores de la comuna de Peñalolén.

b) Vías colectoras, de servicio y locales del PRC de Peñalolén.

La **Avenida Quebrada de Macul** corresponde a una vía local, emplazada al interior del límite urbano del PRC de Peñalolén vigente, extendiéndose desde Avenida Tobalaba hasta Avenida Las Perdices. Esta vía se encuentra adyacente a los predios, dándoles acceso directo al espacio público.

Cabe señalar que el PRC de Peñalolén fue publicado mediante D.O. de fecha 27.07.1989, sin embargo, la Avenida Quebrada de Macul recién fue incorporada al Plan Regulador Comunal en la modificación de fecha 17.02.1992, a través del cual se estableció para la vía denominada “Camino Vecinal Quebrada de Macul” un ancho de 20 metros entre líneas oficiales, en el tramo comprendido entre las Avenidas Tobalaba y Consistorial, de conformidad a lo graficado en el Plano RM-PÑ-MOD-01-91, lámina 2/2.

Ilustración 20. Camino Vecinal Quebrada de Macul, MPRC Peñalolén 1992.



Fuente: Plano RM-PÑ-Mod 01-91, lámina 2/2.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

Por su parte, el tramo restante de la vía, ubicado entre Avenida Consistorial y Avenida Las Perdices, se mantuvo en el área de expansión urbana determinada por el PRMS, publicado en 1994, hasta la modificación del PRC de Peñalolén efectuada en el año 2017, que incorporó a la zona urbana el sector Peñalolén Nuevo Sur (donde se sitúa el tramo restante de Avenida Quebrada de Macul, entre Avenida Consistorial hasta Avenida Las Perdices). Lo anterior quedó graficado en el plano MPRC-PN-02 donde se señala a la Avenida Quebrada de Macul como parte de la vialidad existente. Sin embargo, ni la Ordenanza ni el Plano, especificaron las características de la vía, como el perfil o ancho entre líneas oficiales, como tampoco se especificó el de las otras vialidades existentes que pasaron a ser parte del PRC. La Memoria Explicativa de dicha modificación, respecto a la vialidad propuesta, sólo señala textualmente que:

"Las vialidades del territorio propuesto en la Modificación al PRC, se mantendrán dentro del Plan Regulador Comunal, no existiendo afectaciones al respecto".

Añadiéndose que:

"Las vías PRMS que se incorporan al territorio Comunal corresponden a las siguientes:

- E180 Avenida Paseo Pié Andino (Tramo)
- T680 Alvaro Casanova (Tramo)
- T440 Diagonal Las Torres (Tramo)
- T140 Los Presidentes (Tramo)
- T160 Avenida Quilín Sur (Tramo)
- E15S Avenida Departamental (Tramo)
- T210 Avenida Las Perdices (Tramo)"

En consecuencia, en la Modificación del PRC de Peñalolén publicada en D.O. de fecha 25.08.2017, no se especificaron las características de las vías de carácter comunal incorporadas, limitándose sólo a graficar lo existente en el plano MPRC-PN-02:



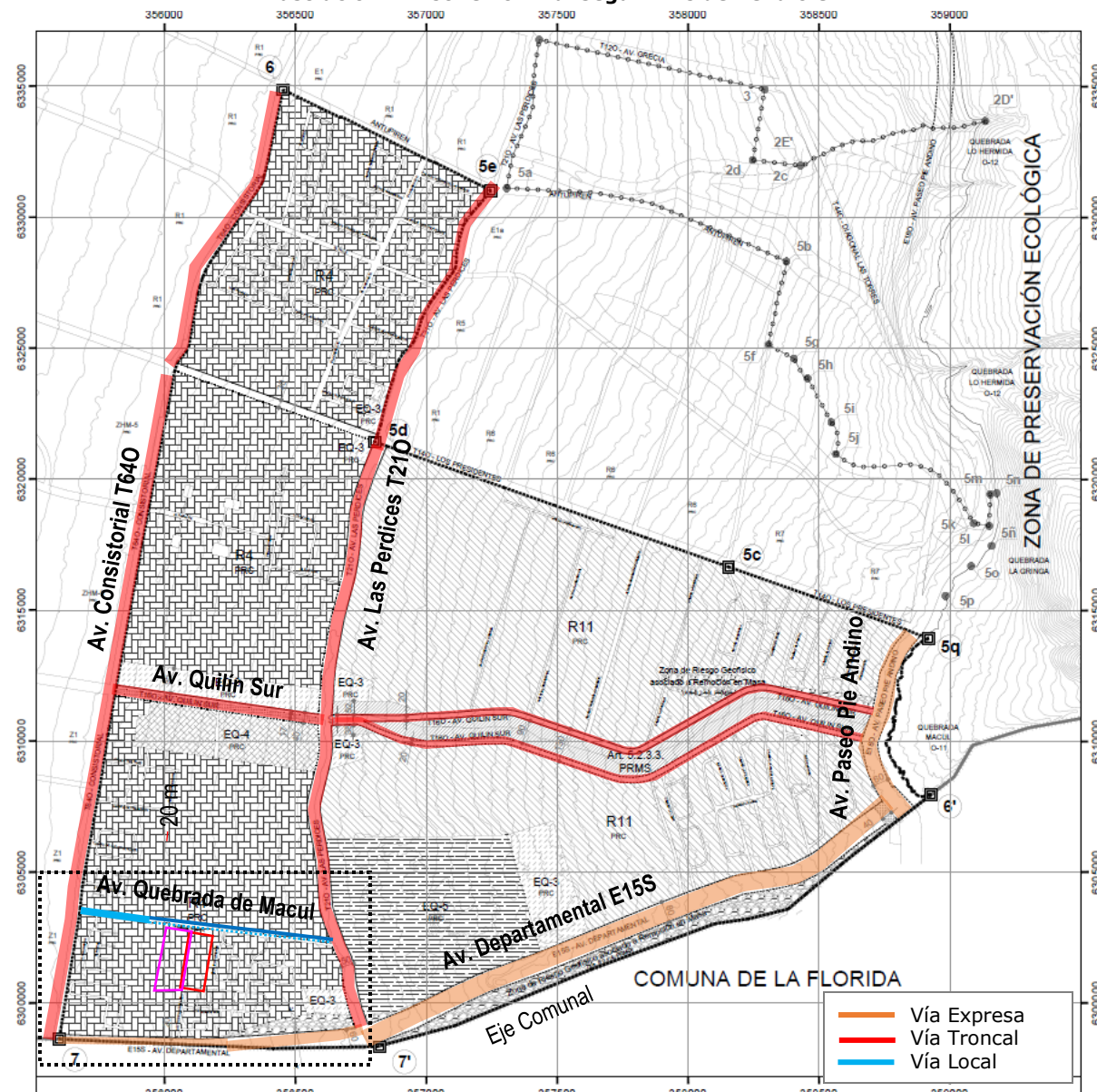
DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Enero 2024

Ilustración 21. Conexión vial según PRC de Peñalolén.



Fuente: MPRC Peñalolén, Lámina MPRC-PN-02.

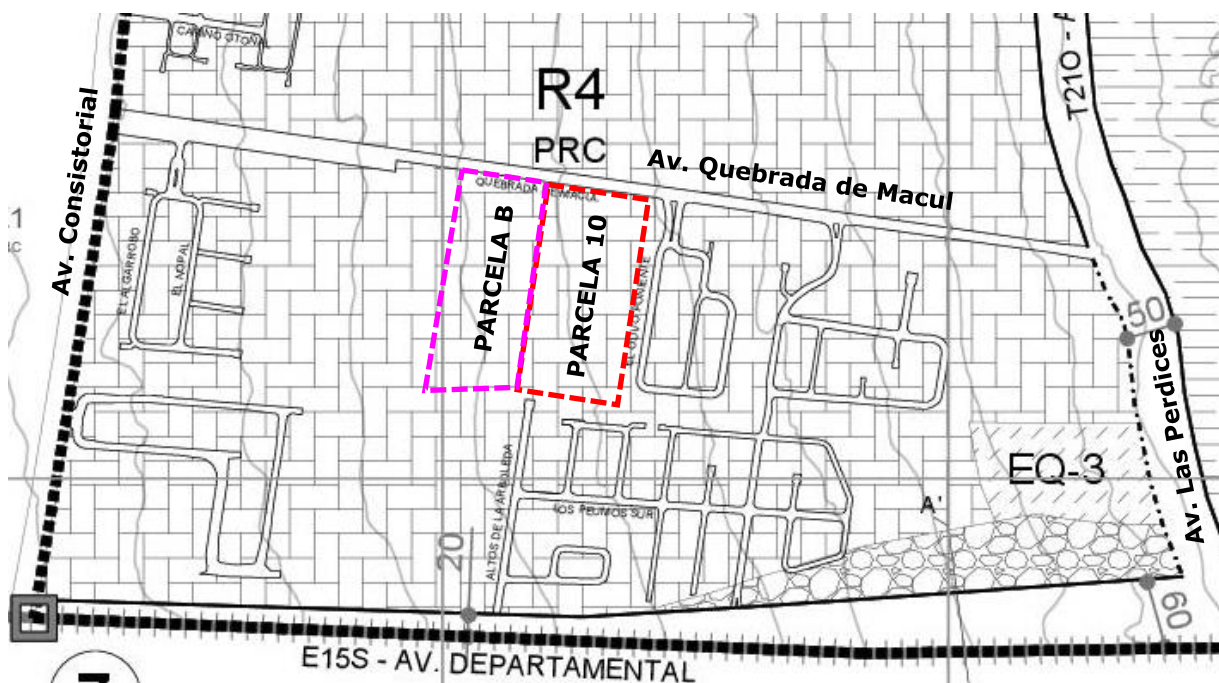
DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Enero 2024

Ilustración 22. Detalle conexión vial según PRC de Peñalolén.



Fuente: MPRC Peñalolén, Plano MPRC-PN-02.

En el detalle del área, es posible visualizar que la Avenida Quebrada de Macul, según plano del PRC, tiene un ancho mayor desde Avenida Consistorial que disminuye hacia Avenida Las Perdices.

c) Estado actual de la vialidad del sector.

En primera instancia, es dable mencionar que en general existen perfiles viales incompletos en el entorno, faltando calzadas por ejecutar y, en algunos casos, aperturas viales que no se han desarrollado, lo cual dificulta los desplazamientos vehiculares en el sector, generándose atochamientos en horarios punta. En relación a este aspecto, ejemplos como: Avenida Quebrada de Macul presenta tramos donde el perfil vial ejecutado varía entre 15 y 20 m de ancho, otro caso es el 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 afectos a declaratoria de utilidad pública. Un último ejemplo, es el de Avenida Los Cerezos (T610) que pierde su continuidad antes de llegar a Quilín Sur.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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°.

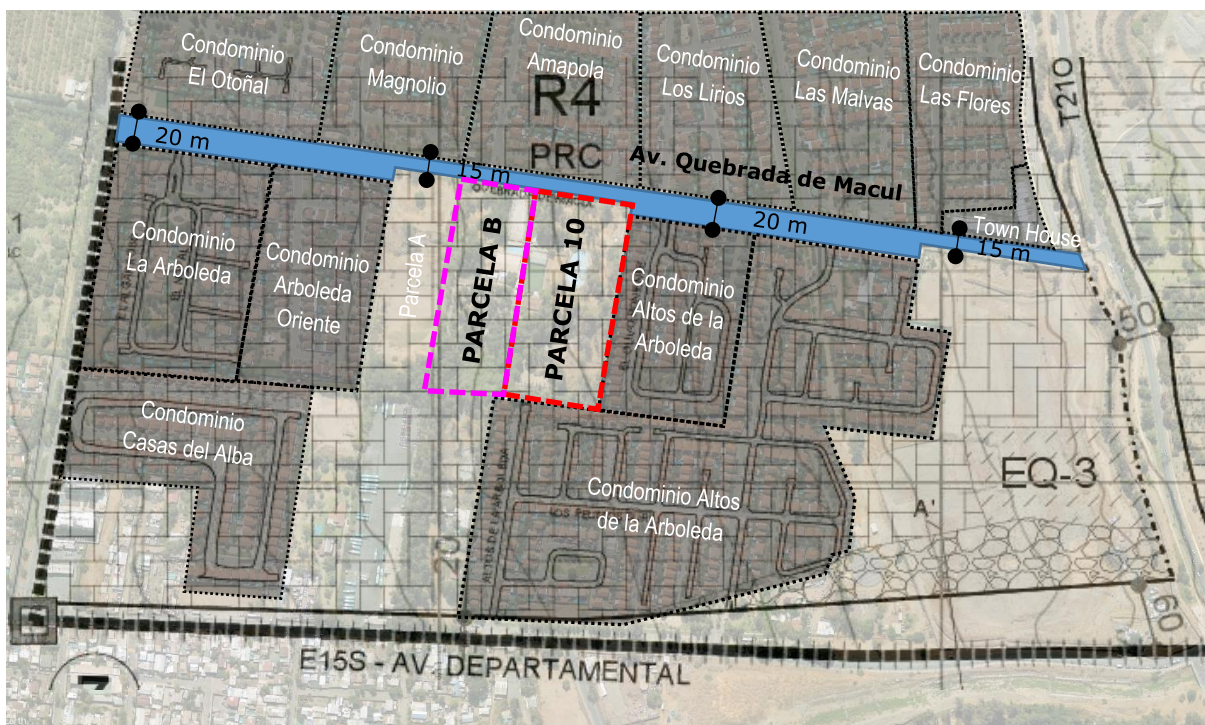
Ley 21.450

Enero 2024

Específicamente, el tramo de la Avenida Quebrada de Macul, ubicado desde Avenida Consistorial hasta el deslinde Poniente de la Parcela A (285 m lineales aproximadamente) se encuentra ejecutado con un perfil vial de 20 m de ancho; lo mismo sucede en el tramo de la vía ubicado desde el deslinde Oriente de la Parcela 10 hasta el extremo Oriente de los Condominios Habitacionales Altos de la Arboleda (290 m lineales aproximadamente). El resto de los tramos de la vía situados entre Avenida Consistorial y Avenida Las Perdices (que suman un total de 425 m lineales de extensión aproximados) cuentan con sólo 15 m del ancho de la vía construido.

Cabe señalar que la materialización por tramos de Avenida Quebrada de Macul es consecuencia de la ejecución de los proyectos de loteos de los conjuntos habitacionales del entorno, mediante los cuales se ha ido definiendo los perfiles geométricos viales, el ancho de calzadas, veredas, etc.

Ilustración 23. Materialización de Avenida Quebrada de Macul según proyectos de viviendas.



Fuente: SEREMI MINVU R.M., MPRC Peñalolén Plano MPRC-PN-02, Google Earth 2023.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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°.

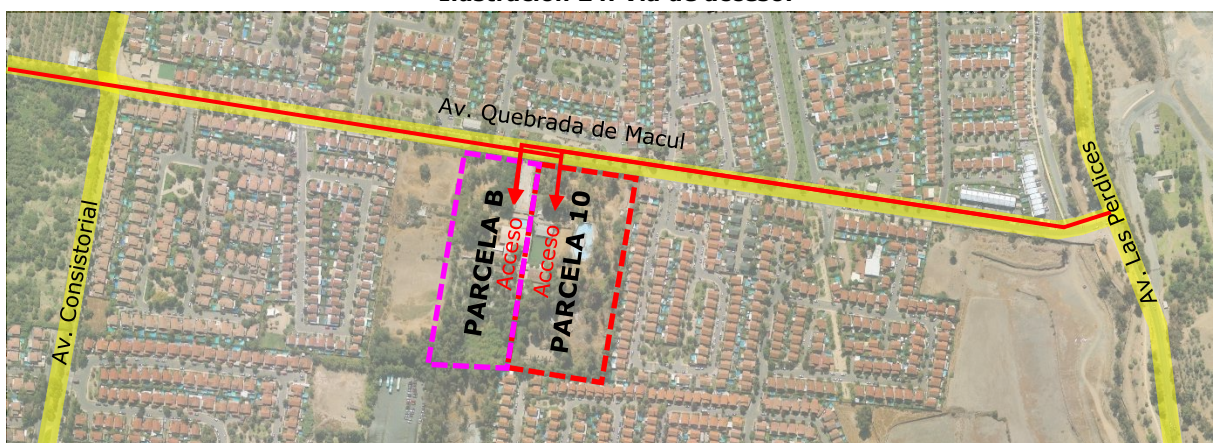
Ley 21.450

Enero 2024

d) Acceso al Predio.

Producto de que los predios se sitúan adyacentes a la Avenida Quebrada de Macul, es posible consolidar un acceso directo desde esa vía lo que implicará la necesidad de ejecutar obras de urbanización vial en el tramo que enfrenta a los predios para consolidar el ancho existente en el resto de la vía.

Ilustración 24. Vía de acceso.



Fuente: SEREMI MINVU R.M. Google Earth.2023.

Ilustración 25. Vista desde Avenida Quebrada de Macul, frente a los predios.



Fuente: SEREMI MINVU R.M. Google Earth.2023.



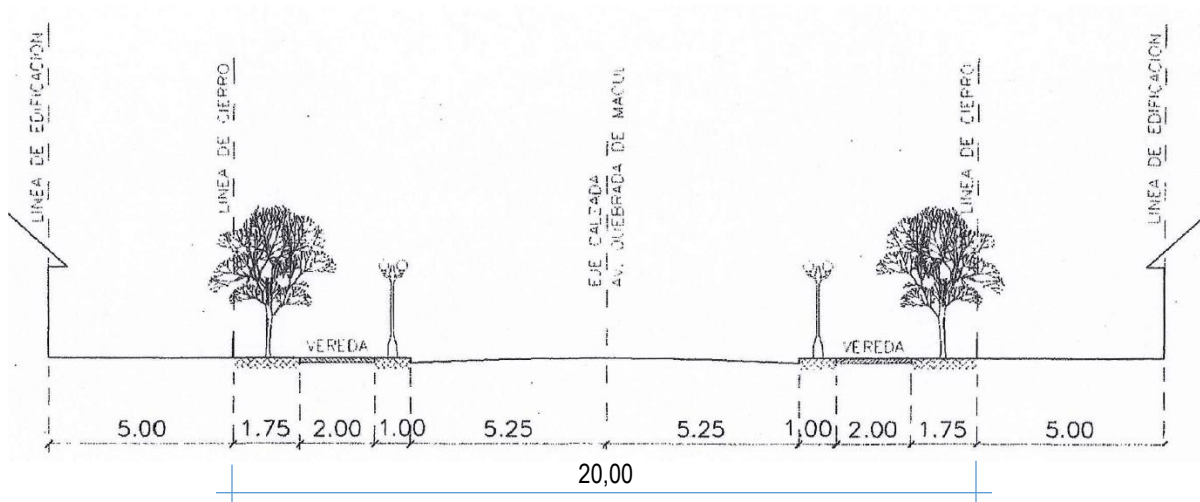
DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
COMUNA DE PEÑALOLÉN

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

Enero 2024

Ilustración 26. Perfil Avenida Quebrada de Macul, de acuerdo a lo ejecutado por otros proyectos de vivienda en el sector.



Fuente: Certificado de Informaciones Previas N°791 del 06.09.2023 y N°817 del 14.04.2023.

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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°.

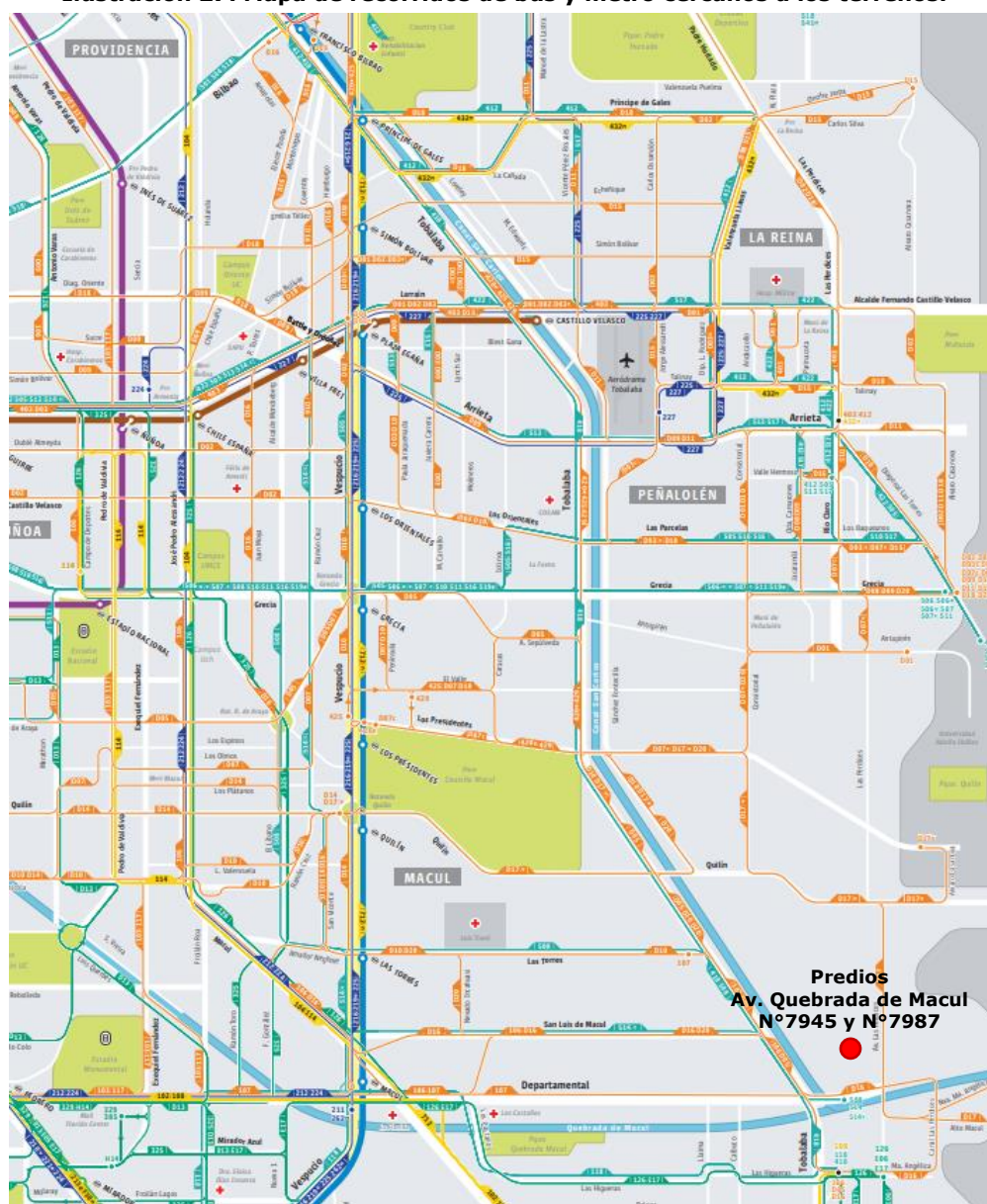
Ley 21.450

Enero 2024

e) Transporte público.

A continuación, se presentan los recorridos del transporte público, conformado por líneas de buses de la Red Metropolitana de Movilidad y Metro vinculadas a los predios para los cuales se solicita la Habilitación Normativa de Terrenos. Además, se considera la infraestructura disponible relacionada a ciclovías situadas más próximas al sector.

Ilustración 27. Mapa de recorridos de bus y metro cercanos a los terrenos.



Fuente: www.red.cl



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

- Buses

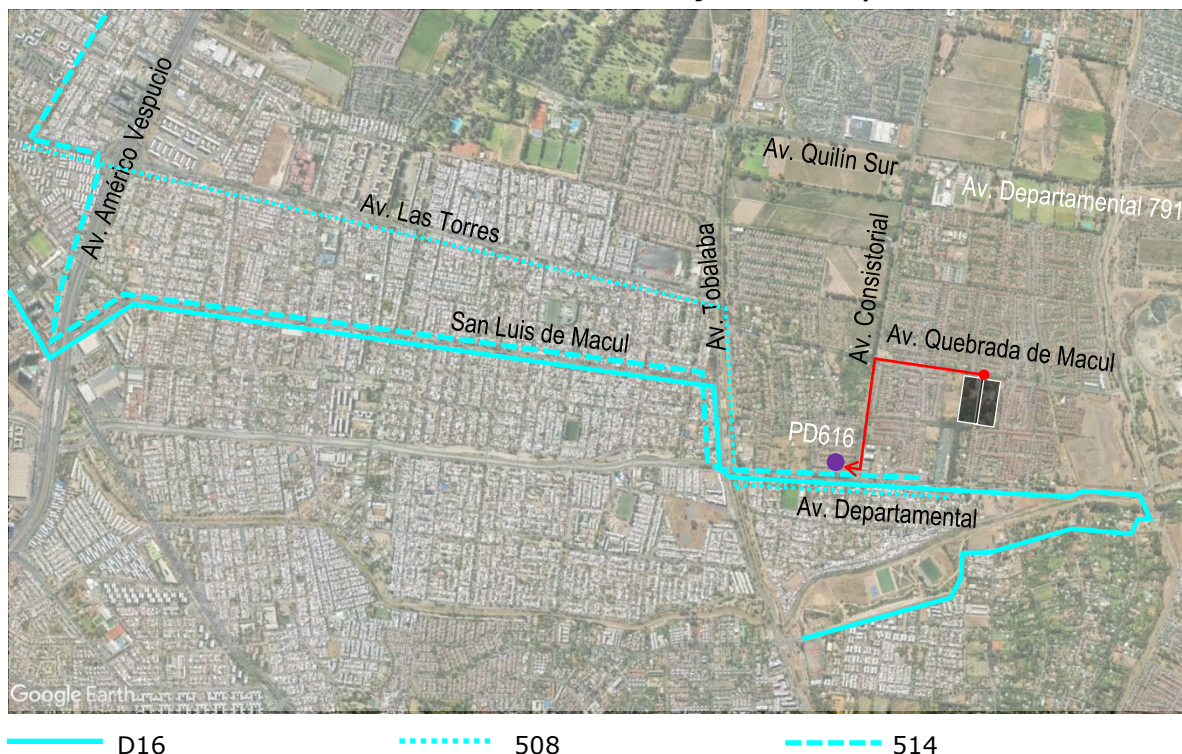
La Avenida Quebrada de Macul no cuenta con un servicio de transporte público que transite por el tramo, por lo tanto, para acceder a una vía donde exista un recorrido de transporte, se requiere recorrer una distancia hasta el paradero más cercano.

Por otra parte, el área en estudio cuenta con vialidades de carácter expresa y troncal, que poseen gran importancia al conectar el sector poniente con el resto de la ciudad, destacando los ejes de Avenida Tobalaba, Avenida Las Torres, San Luis de Macul y Avenida Departamental. En dichos ejes existen distintos recorridos de transporte público, hoy denominado Red Metropolitana de Movilidad (ex Transantiago); los cuales para ser analizados se han agrupado de la siguiente manera:

- Eje Avenida Departamental.

En este eje encontramos 3 recorridos de bus (D16, 508 y 514). Para acceder a ellos existe una distancia de 1.038 metros desde los terrenos hasta la parada de bus más cercana, localizada en Avenida Departamental.

Ilustración 28. Recorridos de Buses en Eje Avenida Departamental.



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

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

Los recorridos de buses se describen a continuación:

Bus D16: Recorre el tramo de Avenida Departamental, vía más cercana a los predios por donde pasa el recorrido. A través de este Bus, 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, vía más cercana a los predios por donde pasa el recorrido. 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 en la misma vía hasta Avenida Tobalaba. A través de este recorrido 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.

Las 3 líneas de Bus comparten la parada PD616, ubicada en Avenida Departamental esquina Los Nogales a 1.038 metros de distancia recorrible peatonalmente desde los predios.

Ilustración 29. Parada PD616 - Avenida Departamental esq Los Nogales.



Fuente: Google Earth 2023.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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°.

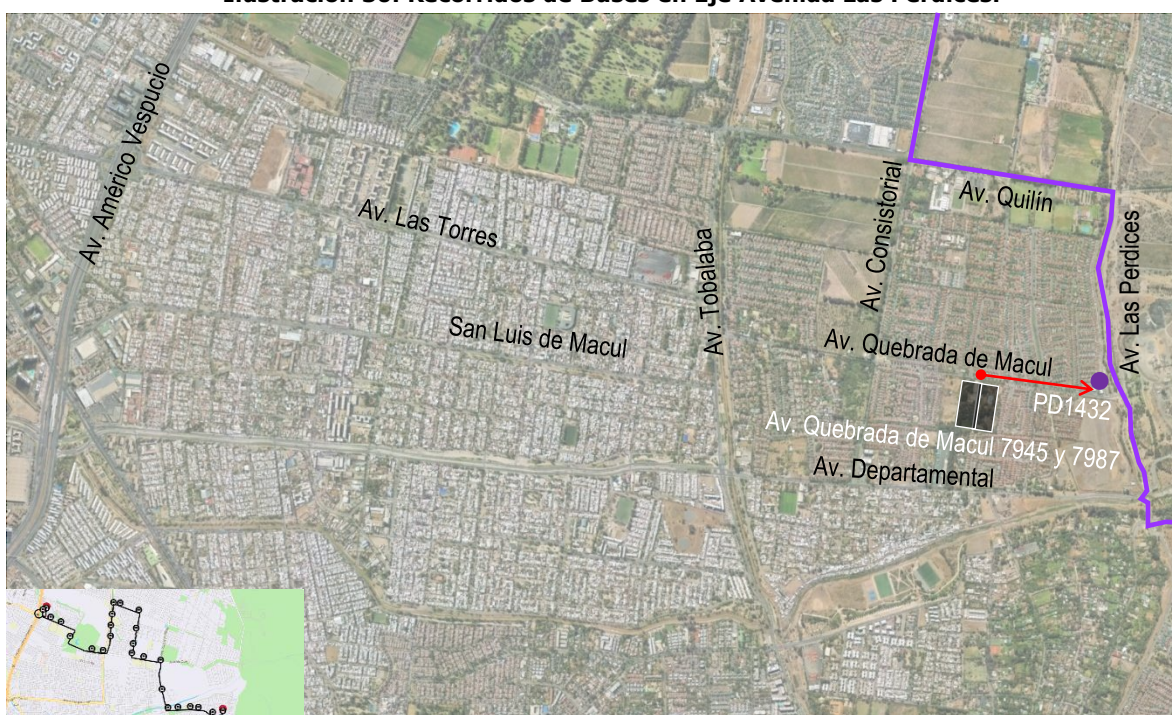
Ley 21.450

Enero 2024

- Eje Avenida Las Perdices.

En este eje encontramos 1 recorrido de bus (D17). Para acceder a él se requiere recorrer una distancia de 490 m desde los terrenos hasta la parada de bus más cercana localizada en Avenida Las Perdices.

Ilustración 30. Recorridos de Buses en Eje Avenida Las Perdices.



D17

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

El bus realiza el siguiente recorrido:

Bus D17: La vía más cercana a los predios por donde pasa este recorrido corresponde a Avenida Las Perdices. Inicia su trayecto en la comuna de La Florida y culmina su trayecto en la Rotonda Quilín localizada en la comuna de Peñalolén.

La parada PD1432 Avenida Las Perdices esquina Avenida Quebrada de Macul, se encuentra ubicada a 490 m de distancia aproximada desde los terrenos.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

Ilustración 31. Parada PD1432 - Avenida Las Perdices esq Avenida Quebrada de Macul.



Fuente: Google Earth 2023.

- Eje Avenida Tobalaba.

En este eje, podemos citar 3 recorridos de bus (D05, D20 y 508). Para acceder a ellos se debe recorrer una distancia promedio de 1.120 m hasta el paradero más cercano.

Ilustración 32. Recorridos de Buses en Eje Avenida Tobalaba.



— D05 D20 - - - 508

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



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

Los recorridos de bus en este eje son los siguientes:

Bus D05: Recorrido que inicia su trayecto poco más al sur de Avenida Departamental, desplazándose por 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 D20: Este recorrido presenta un trayecto que atraviesa la comuna de Peñalolén en sentido Poniente – Oriente, desde Avenida Américo Vespucio hasta Diagonal Las Torres.

Bus 508: Inicia en Avenida Departamental, pasando por Avenida Tobalaba. Por medio 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.

Los 3 recorridos comparten la Parada PD619 ubicada en Avenida Tobalaba esquina Avenida Quebrada de Macul a 1.120 m del predio.

Ilustración 33. Parada PD619 - Avenida Tobalaba esq. Avenida Quebrada de Macul.



Fuente: Google Earth.2023.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

Otros recorridos que se acercan al eje Avenida Tobalaba corresponden a los buses 106, 107 y 418, cuyo trayecto se grafica en la siguiente imagen:

Ilustración 34. Recorridos de Buses en Eje Avenida Tobalaba.



Fuente: SEREMI MINVU R.M. 2023, según Red Movilidad.

Bus 106: Este recorrido inicia su trayecto hacia el 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. PD136

Bus 107: Desde Avenida Las Torres en Peñalolén, recorre las comunas de Macul, San Joaquín, San Miguel, Pedro Aguirre Cerda, Cerrillos, Estación Central, Quinta Normal, Renca, Independencia, Conchalí, Recoleta y Huechuraba.

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.

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

El Bus 106 tiene su paradero más cercano a los predios localizado a 1.380 m, en Avenida San Luis de Macul esquina Avenida Tobalaba, correspondiente a la Parada PD136. Los Buses 107 y 418 comparten la Parada PD462 Avenida Tobalaba esquina Peatonales A, ubicada a 1.120 m aprox. de distancia desde los predios.

Ilustración 35. Parada PD136 - Avenida San Luis de Macul esq. Avenida Tobalaba.



Fuente: Google Earth.2023.

Ilustración 36. Parada PD462 - Avenida Tobalaba esq. Avenida Peatonales A.



Fuente: Google Earth.2023.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

- Metro.

En el entorno cercano de los terrenos no se encuentran estaciones del Metro, sin embargo, la más próxima se emplaza en la intersección de Avenida Departamental con Américo Vespucio correspondiente a la estación **Metro Macul** perteneciente a la **Línea 4**. Para acceder a esta estación, primero hay que dirigirse peatonalmente a la parada de bus más cercana, luego, utilizar un bus de acercamiento de la línea 106 o 107 hasta la estación de **Metro Macul**. Por medio del recorrido 106, también es posible acceder a las estaciones de **Metro Estadio Nacional** de la **Línea 6** y **Manuel Montt** de la **Línea 1**.

Ilustración 37. Mapa de recorridos de bus y metro cercanos a los terrenos.



Fuente: www.red.cl



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

- Ciclovías.

Si bien, frente a los terrenos no existen ciclovías, las más próximas se localizan en los siguientes ejes: la primera de ellas ubicada hacia el poniente de los predios en el eje Avenida Tobalaba, más hacia el sur se inicia la ciclovía del eje Avenida Departamental, y hacia el norte, al intersectar con Avenida Tobalaba, comienza la ciclobanda del eje Avenida Las Torres.

Ilustración 38. Red de ciclovías existentes en el entorno del predio.



	Ciclopista Eje Eje Avenida Departamental		Cicloparque Eje Avenida Tobalaba		Ciclobanda Eje Avenida Las Torres		Ciclobanda Eje Avenida Los Cerezos
--	--	--	--	--	---	--	--

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



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

Las principales características de las ciclovías son las siguientes:

- **Ciclopista Eje Avenida Departamental:** recorre desde Avenida Tobalaba hasta calle Volcán Calbuco en la comuna de Peñalolén. Se emplaza en la acera, es bidireccional, y continua en todo su tramo; se ubica aproximadamente a 1.770 m de distancia de los terrenos.

Ilustración 39. Ciclopista Eje Avenida Departamental.



Fuente: Google Earth 2023.

- **Cicloparque Eje Avenida Tobalaba:** recorre desde Avenida Departamental hasta Avenida Quilín. Se emplaza en el parque que recorre Avenida Tobalaba. Su trazado es recto y continuo, bidireccional y ejecutada en carpeta de maicillo. Se ubica aprox. a 1.200 m de los predios.

Ilustración 40. Cicloparque Eje Avenida Tobalaba.



Fuente: Google Earth 2023.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

- **Ciclobanda Eje Avenida Las Torres:** recorre desde Calle 466 hasta Avenida Tobalaba en Peñalolén. Se emplaza en la mediana central de la calle, tiene un trazado zigzagante, bidireccional compuesto por carpeta de maicillo; se ubica aprox. a 1.450 m de distancia de los predios.

Ilustración 41. Ciclobanda Las Torres.



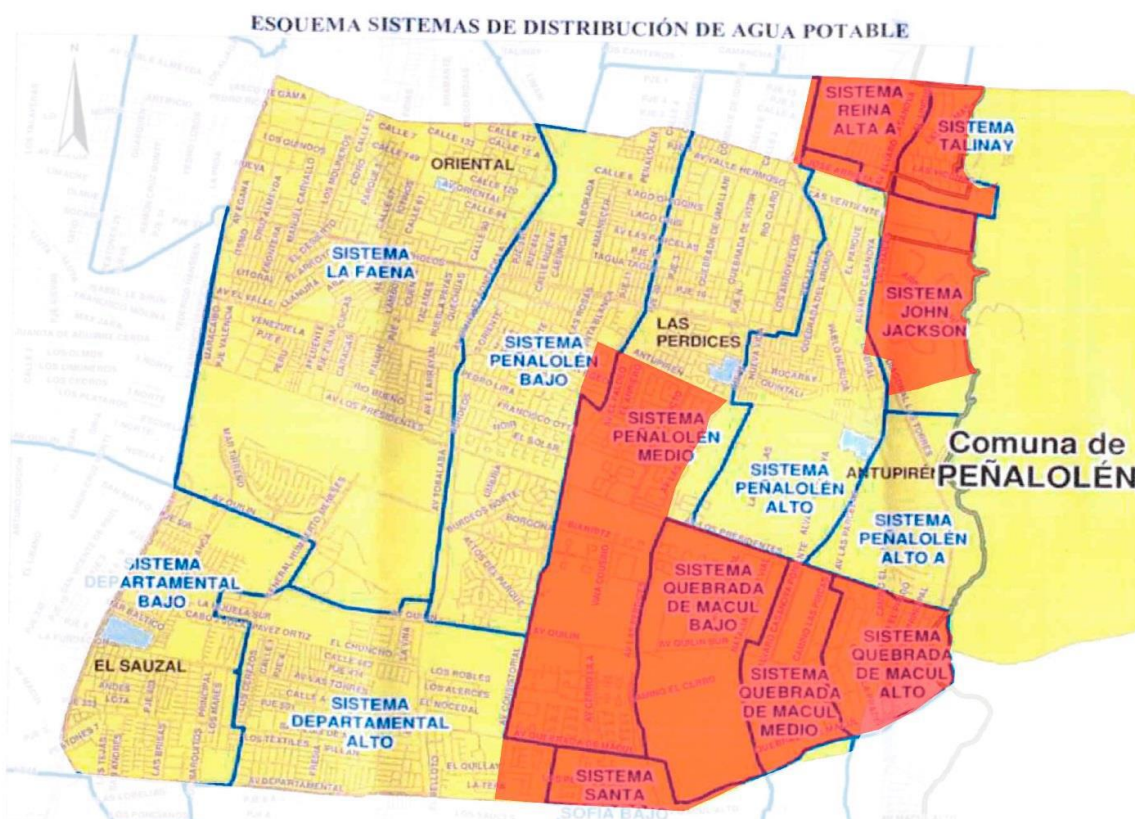
Fuente: Google Earth 2023.



Ley 21.450

Enero 2024

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:



Por su parte, a través del Certificado de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado N° 005173 de fecha 15.06.2023, se confirma que los terrenos se encuentran dentro del territorio operacional de la empresa de Servicio Sanitario Aguas Andinas, por lo que cumplen 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. El certificado indica que este proyecto, conformado por 580 departamentos distribuidos en edificios de 5 pisos y 2 sedes sociales, cuenta con factibilidad sanitaria para cubrir la demanda para una población estimada de 2.320 habitantes, con 3.253,98 m² de áreas verdes y con un consumo medio diario total estimado de 580 m³.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

Ilustración 43. Certificado de Factibilidad Sanitaria.



Certificado de Factibilidad

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

REF. : Certificado de factibilidad para dotar de agua potable y alcantarillado de aguas servidas para propiedad ubicada en Av. Quebrada de Macul N° 7945 y N° 7987.
(Se acogerá a Ley N° 21.442)
COMUNA DE PEÑALOLÉN
(Solicitud 1-10088486200 del 05.05.2023)

De mi consideración:

Por solicitud indicada en la referencia y Carta de ampliación de plazo N° 001341 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 36.958 m² de superficie, ubicado en Av. Quebrada de Macul N° 7945 y N° 7987, costado sur, al norte de Av. Departamental, al poniente de calle El Olivo Poniente y calle Altos de La Arboleda y al oriente de calle Marco., comuna de Peñalolén, donde se considera la construcción de un condominio que estará formado por 580 departamentos distribuidos en edificios de 5 pisos y 2 sedes sociales (se acogerá a Ley N° 21.442), con una población estimada total de 2.320 habitantes, 3.253,98 m² de áreas verdes y un consumo medio diario estimado en 580 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 largo del arranque es $L \leq 20$ m:

a.1).-Conectar el arranque proyectado con su respectivo MAP general a la cañería existente de PEAD de D= 200 mm existente en costado norte de Av. Quebrada de Macul frente a la propiedad (proyecto CRO-18384, 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.

Si el largo del arranque es $L > 20$ m:

a.2).-Proyectar y construir extensión de red pública de distribución de agua potable desde la ubicación del sistema arranque-MAP general del condominio, siendo el punto de conexión a la red de AGUAS ANDINAS la cañería existente de PEAD de D= 200 mm existente en costado norte de Av. Quebrada de Macul frente a la propiedad (proyecto CRO-18384, profundidad aproximada de $h = 1,10$ m), de acuerdo a estándar técnico GRUPO AGUAS vigente.

b.2).-Conectar el arranque proyectado con su respectivo MAP general a la red por proyectar y construir indicada en 1.1.a.2).-, cumpliendo el estándar técnico AGUAS ANDINAS correspondiente.

c.2).-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.2).-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.



ID de documento: 1310631
Código de Verificación: 4b0260
Original Documento Electrónico en: <http://firmadigital.grupoaguas.cl/verificar>



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024



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.

1.2. Alcantarillado de Aguas Servidas

Red domiciliar del condominio desagando las aguas servidas, en sistema separado, mediante unión domiciliar de la propiedad con empalme a colector de PVC de D= 200 mm existente en Av. Quebrada de Macul frente a la propiedad (proyecto N° 15.503, profundidad aproximada h= 2,00 m).

Notas:

- 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 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.

- 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.
- Las obras por proyectar y construir señaladas en el punto 1 no están afectas a aportes de financiamiento reembolsable por extensión.
- 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:
 - 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.
 - 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.
 - El período 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, Stgo.



ID de documento: 1310631

Código de Verificación: 4b0260

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



Fuente: SERVIU R.M. Se adjunta en Antecedentes del Terreno.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AVENIDA QUEBRADA DE MACUL N°7945 Y N°7987
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

Enero 2024

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 Quebrada de Macul N°7945 y N°7987, comuna de Peñalolén" cuenta con una cabida proyectada para 580 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"* y 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, la habilitación de los terrenos mencionados 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°1563 de fecha 13.11.2023, de acuerdo con lo establecido en la Ley 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. Según aquello, y mediante el Ord. N°3509 de fecha 29.12.2023 esta Secretaría ingresó a la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente el Informe Ambiental de la "Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Quebrada de Macul N°7945 y N°7987, comuna de Peñalolén" que incorpora los contenidos descritos en el artículo 21 del D.S. N°32, la Guía de Orientación para el Uso de la Evaluación Ambiental Estratégica en Chile de 2015, y la Circular Ord. N°0568 DDU 472 de fecha 16.12.2022, en conjunto con los antecedentes técnicos del Expediente de la Habilitación Normativa de Terrenos ya señalada. Posteriormente, la Secretaría Ministerial Metropolitana del Medio Ambiente mediante Ord. RRNN N°052 de fecha 19.01.2024 informa a esta Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo. que la "Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Quebrada de Macul N°7945 y N°7987, comuna de Peñalolén" ha aplicado adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica.

