



TRABAJANDO
PARA USTED

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500 ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36, COMUNA DE CERRO NAVIA

Ley N°21.450 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 CERRO NAVIA.	13
1.2.3 ZONAS NO EDIFICABLES, ZONAS TÍPICAS Y DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.....	22
1.2.4 ÁREAS DE RIESGO Y ÁREAS DE PROTECCIÓN.	27
1.3 CONTEXTO URBANO.....	33
1.3.1 USOS DE SUELO PLANIFICADOS EN EL ENTORNO.	33
1.3.2 USOS DE SUELO EXISTENTES EN EL ENTORNO.....	38
1.3.3 CONECTIVIDAD.	48
1.4. FACTIBILIDAD SANITARIA	66
2. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	73

ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1. LA COMUNA DE CERRO NAVIA EN LA REGIÓN METROPOLITANA.	4
ILUSTRACIÓN 2: UBICACIÓN DE LOS TERRENOS EN LA COMUNA DE CERRO NAVIA.	5
ILUSTRACIÓN 3. UBICACIÓN DEL TERRENO.	6
ILUSTRACIÓN 4. PLANO DEL LOTE 10-3 ARCHIVADO EN CBR.....	8
ILUSTRACIÓN 5. PLANO DEL LOTE 11 ARCHIVADO EN CBR.....	9
ILUSTRACIÓN 6. PLANO DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.	10
ILUSTRACIÓN 7. ZONAS ZUC Y ZURC DEL PRMS.....	11
ILUSTRACIÓN 8. USOS DE SUELO DE LA ZURC, SEGÚN PRMS.	12
ILUSTRACIÓN 9. PLAN REGULADOR COMUNAL DE CERRO NAVIA, 2019.	13
ILUSTRACIÓN 10. ZOOM DEL ÁREA DE INTERÉS Y LOCALIZACIÓN DE LOS PREDIOS EN EL PRC DE CERRO NAVIA.	14
ILUSTRACIÓN 11. LOCALIZACIÓN ZONA MIXTA INDUSTRIA, EQUIPAMIENTO, HOSPEDAJE EN LA COMUNA.....	15
ILUSTRACIÓN 12. LOCALIZACIÓN ZONA EE EQUIPAMIENTO EXCLUSIVO EN LA COMUNA.	18
ILUSTRACIÓN 13. UBICACIÓN DE LOS PREDIOS LOTE 10-3 Y 11 EN ÁREA "D" DE PROTECCIÓN DE AEROPUERTO.....	23
ILUSTRACIÓN 14. UBICACIÓN DE PREDIOS LOTE 10-3 Y LOTE 11 RESPECTO A LÍNEA DE ALTA TENSIÓN.....	25
ILUSTRACIÓN 15. LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN EN LA COMUNA DE CERRO NAVIA.	26
ILUSTRACIÓN 16. UBICACIÓN DE LOTE 10-3 Y LOTE 11 RESPECTO A RIESGOS DE ORIGEN NATURAL SEGÚN PRMS.	29
ILUSTRACIÓN 17. ZONAS DE RIESGO DEL PRMS INCORPORADAS AL PRC.	30
ILUSTRACIÓN 18. ZONA DE RIESGO RN3 EN LA MODIFICACIÓN DEL PRC DE CERRO NAVIA.	31
ILUSTRACIÓN 19. ZONIFICACIÓN SEGÚN PRC PEÑALOLÉN VIGENTE.	35
ILUSTRACIÓN 20. ZONAS DEL PRC CN QUE ADMITEN EL USO DE SUELO RESIDENCIAL DESTINO VIVIENDA.	36
ILUSTRACIÓN 21. ZONAS DEL PRC CN QUE NO ADMITEN EL USO DE SUELO RESIDENCIAL DESTINO VIVIENDA.	37
ILUSTRACIÓN 22. LOCALIZACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA DEL SECTOR.	39
ILUSTRACIÓN 23. TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS EN EL ENTORNO DEL PROYECTO.....	39
ILUSTRACIÓN 24. LOCALIZACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS DEL SECTOR.	42
ILUSTRACIÓN 25. EQUIPAMIENTOS DEL SECTOR.	43

ILUSTRACIÓN 26. EMPLAZAMIENTO Y URBANIZACIONES DEL PARQUE INDUSTRIAL CERRO NAVIA VERDE.	44
ILUSTRACIÓN 27. LOCALIZACIÓN DE INDUSTRIA E INFRAESTRUCTURA.	45
ILUSTRACIÓN 28. VISTA DE INDUSTRIA E INFRAESTRUCTURA EN EL SECTOR.	45
ILUSTRACIÓN 29. LOCALIZACIÓN DE ÁREAS VERDES EXISTENTES.	46
ILUSTRACIÓN 30. PARQUE LA HONDONADA.	47
ILUSTRACIÓN 31. ÁREA VERDE EN RÍO DOURO.	47
ILUSTRACIÓN 32. ÁREA VERDE EN LANAHUE.	47
ILUSTRACIÓN 33. TRAZADO DE LA VIALIDAD METROPOLITANA.	49
ILUSTRACIÓN 34. TRAZADO DE LA VIALIDAD COMUNAL.	51
ILUSTRACIÓN 35. SUPERFICIES AFECTAS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA.	53
ILUSTRACIÓN 36. PLANO INTERPRETACIÓN VÍA TRONCAL RÍO VIEJO NORTE / MAPOCHO (T3P).	55
ILUSTRACIÓN 37. ESTADO ACTUAL DE EJECUCIÓN DE LA VIALIDAD.	57
ILUSTRACIÓN 38. VISTA DE LA VÍA LAS INDUSTRIAS.	58
ILUSTRACIÓN 39. VISTA DE LA VÍA VENTISQUEROS.	58
ILUSTRACIÓN 40. VISTA DESDE JOSÉ JOAQUÍN PÉREZ.	58
ILUSTRACIÓN 41. VISTA DESDE JOSÉ JOAQUÍN PÉREZ.	59
ILUSTRACIÓN 42. MAPA DE RECORRIDOS DE BUS Y METRO CERCANOS AL TERRENO.	60
ILUSTRACIÓN 43. MAPA DE RECORRIDOS DE BUS Y METRO CERCANOS AL TERRENO.	61
ILUSTRACIÓN 44. PARADA PJ2000 EN VENTISQUEROS.	62
ILUSTRACIÓN 45. PARADA PJ1986 EN RODOVIARIO.	62
ILUSTRACIÓN 46. MAPA DE RECORRIDOS DE BUS Y METRO CERCANOS A LOS TERRENOS.	63
ILUSTRACIÓN 47. LÍNEAS DE METRO DE SANTIAGO.	64
ILUSTRACIÓN 48. RED DE CICLOVÍAS EN EL ENTORNO DEL PREDIO.	65
ILUSTRACIÓN 49. SOLICITUD DE FACTIBILIDAD SANITARIA.	67
ILUSTRACIÓN 50. INFORMA PROPUESTA PARA ABASTECIMIENTO DEL SERVICIO Y SUSCRIPCIÓN DE CONVENIO DE AMPLIACIÓN DEL TERRITORIO OPERACIONAL.	68
ILUSTRACIÓN 51. SERVIU ACEPTA TÉRMINOS PARA ABASTECIMIENTO DEL SERVICIO Y SUSCRIPCIÓN DE CONVENIO DE AMPLIACIÓN DEL TERRITORIO OPERACIONAL.	70
ILUSTRACIÓN 52. CONVENIO SUSCRITO PARA AMPLIACIÓN DEL TERRITORIO OPERACIONAL.	71
ILUSTRACIÓN 53. PLANO CONVENIO.	73

TABLAS

TABLA 1. ANTECEDENTES DEL TERRENO.	7
TABLA 2. USOS DE SUELO Y NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZM / PRC CERRO NAVIA.	16
TABLA 3. USOS DE SUELO Y NORMAS URBANÍSTICAS ZONA EE, PRC CERRO NAVIA.	18
TABLA 4. ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN PRC DE CERRO NAVIA.	20
TABLA 5. FAJAS DE PROTECCIÓN SEGÚN USOS DE SUELO PERMITIDOS, ART. 8.4.3 PRMS.	24
TABLA 6. ÁREAS DE DERRUMBES Y ASENTAMIENTO DE SUELO, ART. 8.2.1.2. PRMS.	27
TABLA 7. USOS DE SUELO PERMITIDOS POR ZONA.	33
TABLA 8. NORMAS URBANÍSTICAS H1 HABITACIONAL BAJO.	33
TABLA 9. NORMAS URBANÍSTICAS EE EQUIPAMIENTO EXCLUSIVO.	34
TABLA 10. NORMAS URBANÍSTICAS ED EQUIPAMIENTO DEPORTE Y RECREACIÓN.	34
TABLA 11. NORMAS URBANÍSTICAS RD EQUIPAMIENTO RECREACIONAL – ÁREA VERDE.	34
TABLA 12. NORMAS URBANÍSTICAS ZM ZONA MIXTA, INDUSTRIA, EQUIPAMIENTO, HOSPEDAJE.	34
TABLA 13. ESTABLECIMIENTOS EDUCACIONALES.	41
TABLA 14. ESTABLECIMIENTOS DE SALUD.	41
TABLA 15. ESTABLECIMIENTOS DEPORTIVOS.	41
TABLA 16. VIALIDAD METROPOLITANA.	48
TABLA 17. VIALIDAD COMUNAL.	50

1. DIAGNÓSTICO

1.1 Identificación del Terreno

La propuesta de “**Habilitación Normativa de Terrenos Santa Elvira, comuna de Cerro Navia**” se emplaza al interior del área urbana de la comuna de Cerro Navia, y considera la habilitación normativa de dos predios contiguos, identificados como: **Lote 10-3** ubicado en Calle Ventisqueros N°1500, Rol SII 2898-12 y **Lote 11** localizado en Calle Rodoviario S/N°, Rol SII 2898-36, ambos de la comuna de Cerro Navia.

Los predios, en conjunto, suman una superficie total de 14,5 Hás* aproximadamente. Para efecto de este diagnóstico, se denominarán como “el terreno”.

Ilustración 1. La comuna de Cerro Navia en la Región Metropolitana.

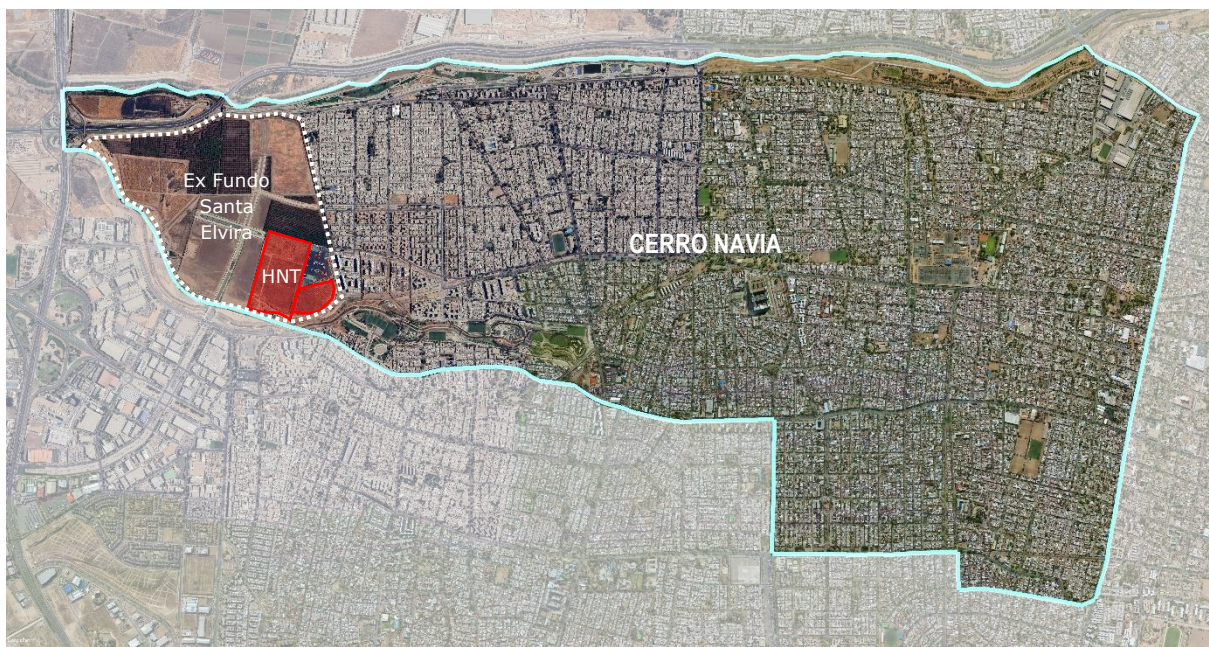


Fuente: SEREMI MINVU R.M., 2025.

*Esta superficie se obtiene a partir de los deslindes de los predios informados en inscripciones del Registro de Propiedad y podría presentar variaciones respecto de la realidad física del terreno; de ser así se deberá aplicar el procedimiento establecido en el artículo 67° de la LGUC.

Los predios se localizan al poniente la comuna de Cerro Navia, en el denominado “Ex Fundo Santa Elvira”, inserto entre la intersección de la Autopista Costanera Norte con la Autopista Américo Vespucio, la calle Ventisqueros por el Oriente y José Joaquín Pérez por el Sur.

Ilustración 2: Ubicación de los terrenos en la comuna de Cerro Navia.



Fuente: SEREMI MINVU RM. 2025.

Territorialmente, el terreno **limita**:

Al **Norte**, con terrenos del Parque Industrial Cerro Navia Verde y del Terminal METBUS;

Al **Sur** con Lote 15 y proyección de la vía Río Viejo Norte/Mapocho;

Al **Oriente** con el Terminal METBUS y la proyección de la vía Ventisqueros;

Al **Poniente** con el Parque Industrial Cerro Navia Verde.

Entre las **vías** cercanas se destacan:

Por el Norte la **vía colectora Rodoviario**, actualmente materializada sólo hacia el poniente del terreno. Ubicada a 0 m de distancia.

Hacia el Sur la proyección de la **vía troncal Río Viejo Norte/Mapocho**, la cual se empalma con El Retiro al poniente y Mapocho al oriente. Ubicada a 0 m del terreno.

Al Oriente la **vía troncal Ventisqueros**, que cuenta con tramos parcialmente ejecutados. Ubicada a 0 m de distancia.

Al Poniente la **vía colectora Las Industrias**, ubicada a 150 m del terreno.

El **contexto urbano** de los predios es el siguiente:

El terreno se emplaza en un área destinada principalmente al uso industrial e infraestructura, la cual presenta distintos niveles de desarrollo, como la ejecución del "Parque Industrial Cerro Navia Verde" de ENEA, las instalaciones del terminal Las Parras de la empresa de transportes METBUS, y predios donde aún permanece el uso agrícola.

DIAGNÓSTICO

**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36
COMUNA DE CERRO NAVIA**

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

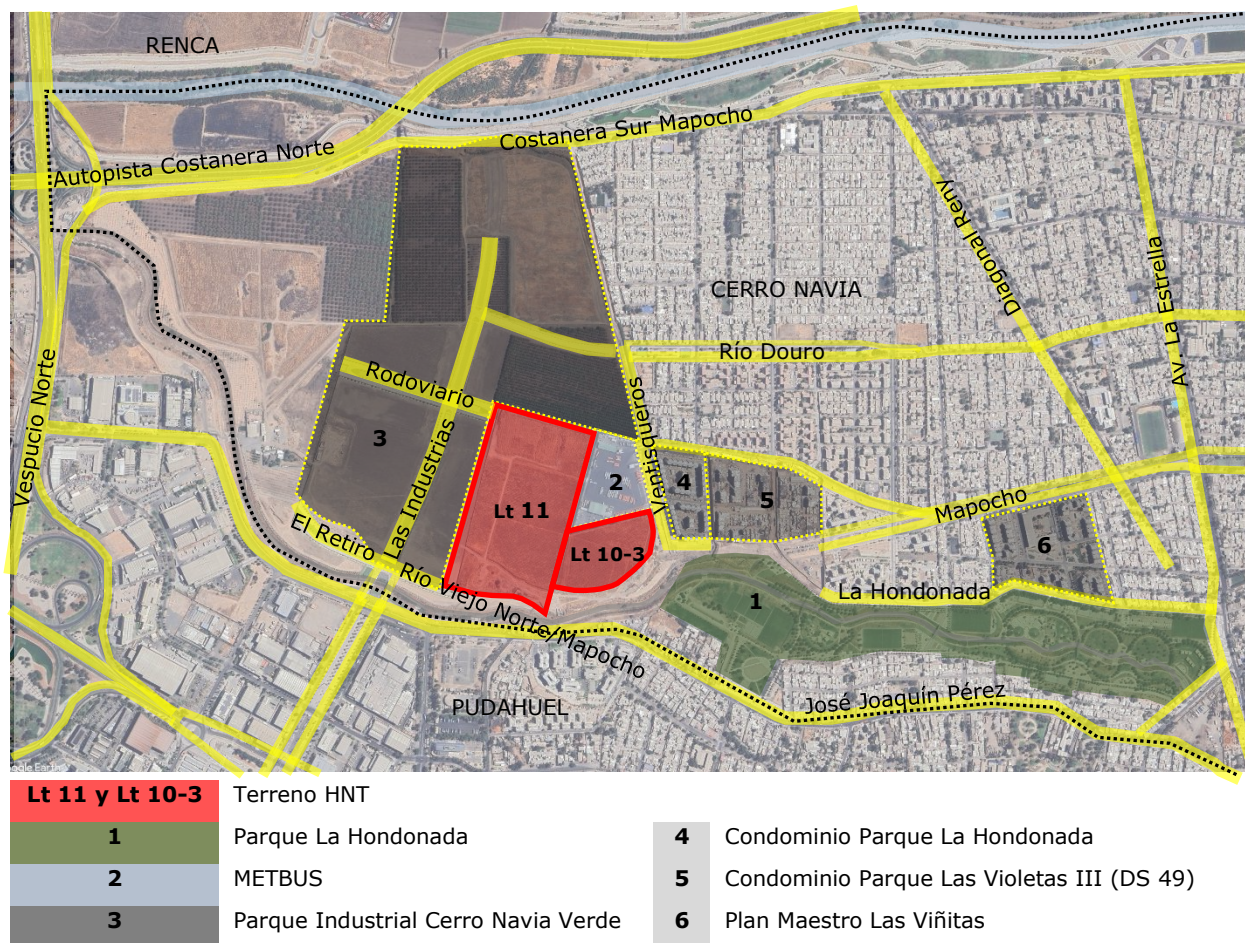
Mayo 2026

El desarrollo inmobiliario se encuentra hacia el oriente, en las zonas residenciales, donde destacan proyectos de vivienda SERVIU recientes, como el "Plan Urbano Habitacional Las Viñitas", el "Condominio Parque La Hondonada" y el "Condominio Parque Las Violetas III".

La disponibilidad de áreas verdes se ve representada por el "Parque La Hondonada", de 26 hectáreas, mantenido y conservado por PARQUEMT del MINVU.

Por último, señalar que, en este entorno se emplazaron las recientemente desalojadas tomas de terrenos "Violeta Parra" y "17 de Mayo".

Ilustración 3. Ubicación del terreno.



Fuente: SEREMI MINVU R.M., a partir de Google Earth 2025.

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36
COMUNA DE CERRO NAVIA

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

Mayo 2026

Antecedentes legales del terreno.

- **Lote 10-3** ubicado en Calle Ventisqueros N°1500, Rol SII 2898-12, comuna de Cerro Navia, **es propiedad de SERVIU Metropolitano** según consta en Certificado de Dominio Vigente emitido con fecha 17 de octubre de 2024, el cual indica que la inscripción de fojas 62546 número 91160 correspondiente al Registro de Propiedad del Año 2022 está conforme con su original y se encuentra vigente al día 15 de octubre de 2024.
- **Lote 11** localizado en Calle Rodoviario S/N°, Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia, **es propiedad de SERVIU Metropolitano** según consta en Certificado de Dominio Vigente emitido con fecha 3 de enero de 2025, el cual indica que la inscripción de fojas 99415 número 145399 correspondiente al Registro de Propiedad del Año 2022 está conforme con su original y se encuentra vigente al día 1 de enero de 2025. El certificado de dominio vigente en "subinscripciones y notas marginales" rectifica el Rol de la propiedad, según consta en certificado de avalúo fiscal, emitido el 27 de diciembre de 2024 por el Servicio de Impuestos Internos, correspondiéndole el Rol de Avalúo N°2898-36.

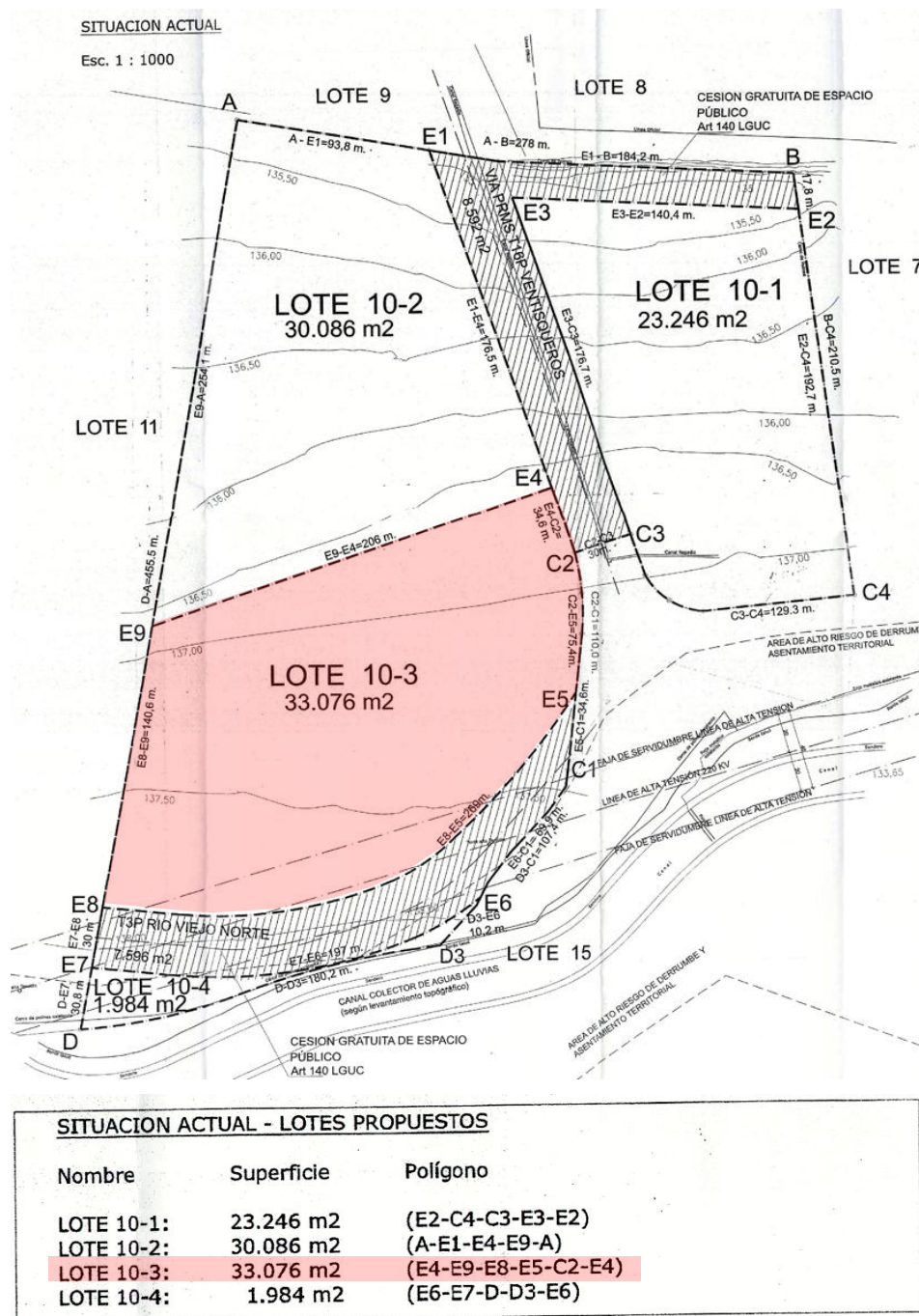
A continuación, se indica en detalle los datos legales de cada predio:

Tabla 1. Antecedentes del terreno.

Predio	Dirección	Rol de Avalúo	Superficie	Deslindes
Lote 10-3	Calle Ventisqueros N°1500	2898-12	3,307 Hás (Superficie según Plano de Subdivisión archivado en CBR bajo el número 52514-1 del 25.08.2019).	NORTE , en tramo E9 - E4 en 206 metros aproximadamente con lote 10-2; ORIENTE , en tramo E4 - C2 en 34,6 metros y en tramo C2 - E5 en 75,4 metros con franja expropiada; SUR , en tramo irregular E5- E8 en 269 metros con Río Viejo Norte; PONIENTE , en tramo E8 - E9, en 140,6 metros con lote 11.- (Inscripción en CBR de Santiago Fojas 62.546 número 91.160 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2022).
Lote 11	Calle Rodoviario S/N°	2898-36	11,193 Hás (Superficie según Plano de Subdivisión de la Hijuela Primera "El Peral" N°15.500-C de fecha 19.01.1984).	NORTE , 249 metros con Lotes números 9 y 12; SUR , 253 metros con Lote número 15; ORIENTE , con Lote número 10 - 455,50 metros aproximadamente; PONIENTE , con Lote número 13 - 461,50 metros aproximadamente. (Inscripción fojas 99415 número 145.399 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2022).

Fuente. Lote 10-3: Copia con vigencia del 17.10.2024 y Lote 11: Copia con vigencia del 03.01.2025.

Ilustración 4. Plano del Lote 10-3 archivado en CBR.



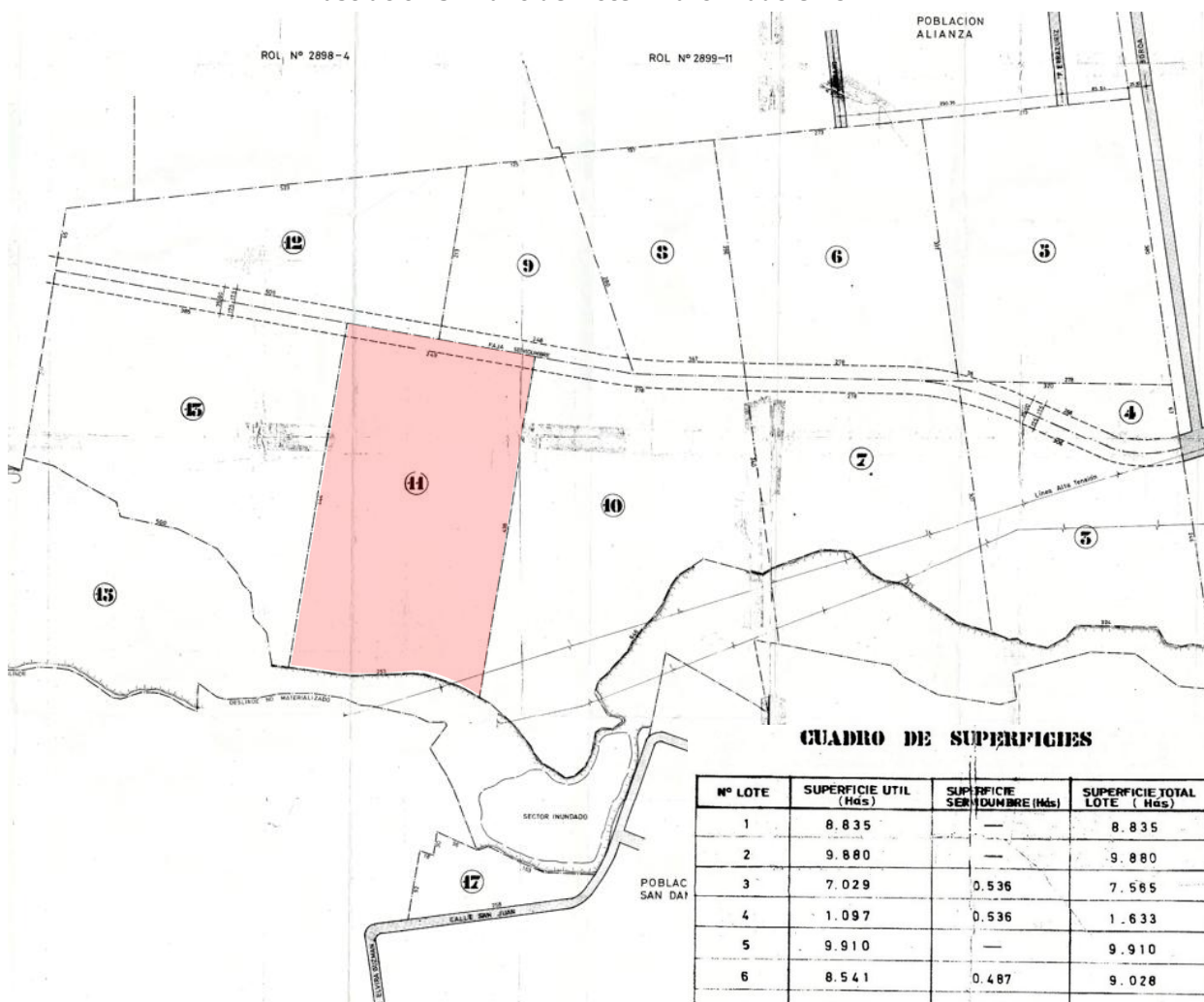
Fuente: Plano 52514-1 del 25.08.2019, archivado en el CBR de Santiago.

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36
COMUNA DE CERRO NAVIA

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

Mayo 2026

Ilustración 5. Plano del Lote 11 archivado en CBR.



CUADRO DE SUPERFICIES

N° LOTE	SUPERFICIE UTIL (Hás)	SUPERFICIE SERVIDUMBRE (Hás)	SUPERFICIE TOTAL LOTE (Hás)
1	8.835	—	8.835
2	9.880	—	9.880
3	7.029	0.536	7.565
4	1.097	0.536	1.633
5	9.910	—	9.910
6	8.541	0.487	9.028
7	6.847	0.487	7.334
8	5.125	0.257	5.382
9	4.341	0.434	4.775
10	11.983	0.487	12.470
11	10.757	0.436	11.193
12	7.020	0.884	7.904
13	11.700	0.674	12.374
14	8.760	—	8.760
15	31.226	—	31.226
16	12.200	—	12.200
17	1.531	—	1.531
TOTALES	156.782 Hás.	5.218 Hás.	162.000 Hás.

Fuente: Plano N°15.500-C de fecha 19.01.1984, archivado en el CBR de Santiago.

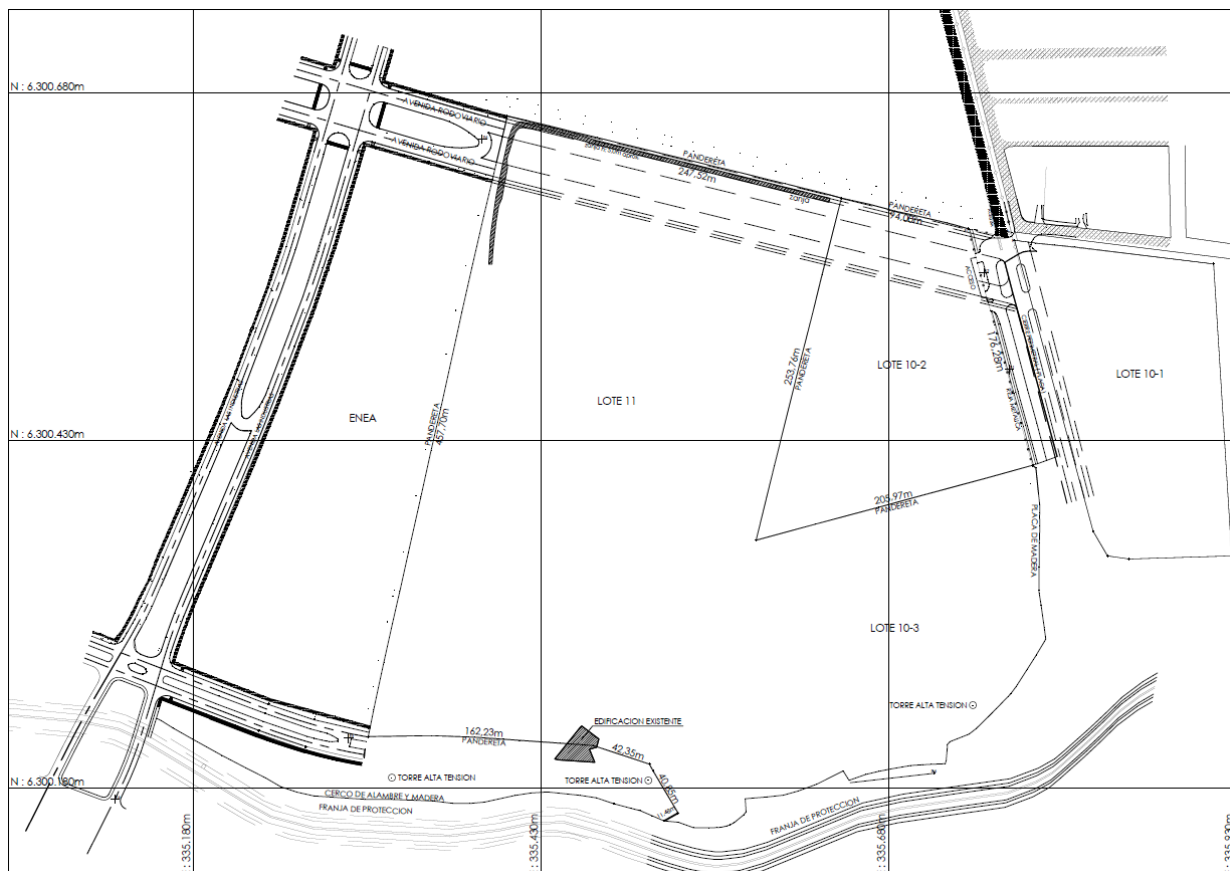
DIAGNÓSTICO

**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36
COMUNA DE CERRO NAVIA**

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

Mayo 2026

Ilustración 6. Plano de Levantamiento Topográfico.



Fuente: Plano Levantamiento Topográfico Georreferenciado, SERVIU Metropolitano, Noviembre 2023.

1.2 Marco Normativo Vigente.

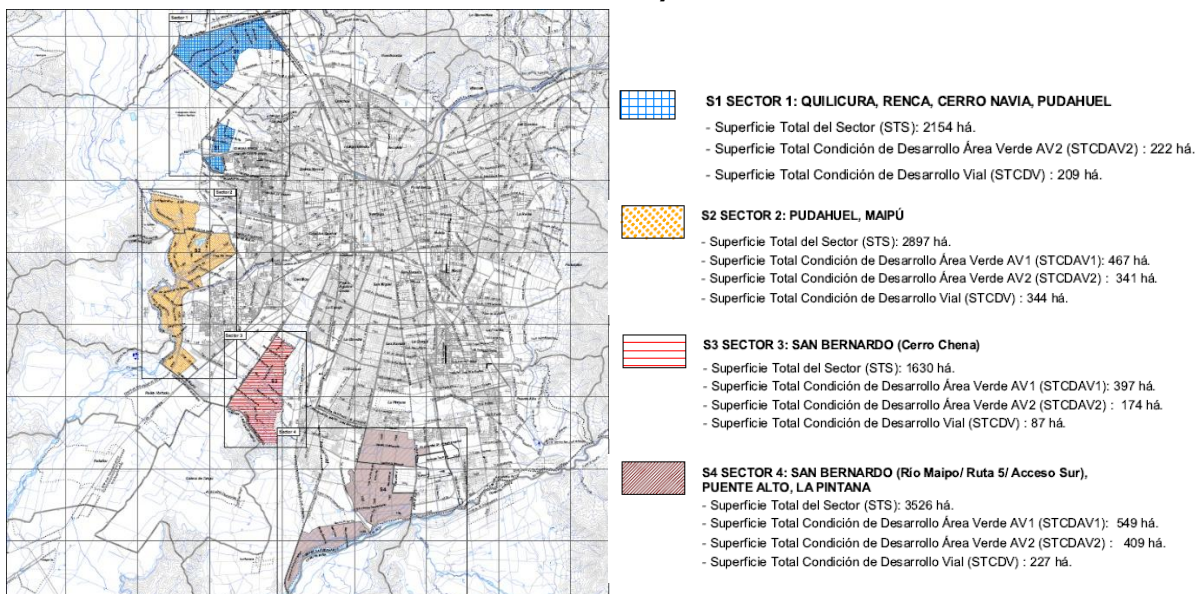
Los instrumentos de planificación territorial que rigen el terreno destinado a la Habilitación Normativa corresponden al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) y al Plan Regulador Comunal de Cerro Navia (PRC CN).

1.2.1 Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

El PRMS, publicado en D.O. el 04.11.1994, a través de la Modificación MPRMS-100 "Actualización Extensión Urbana y Reconversión" publicada D.O. de fecha 26.11.2013 incorporó el área donde se emplaza el terreno en las **Zonas Urbanizables de Reconversión Condicionada (ZURC)**, las cuales son reguladas por disposiciones transitorias de carácter supletorio contenidas en el artículo 11° transitorio del PRMS. Este artículo estableció, como usos de suelo permitidos, los correspondientes a las Zonas Habitacionales Mixtas, además del uso área verde; y fijó como norma urbanística una densidad de 16 hab/há. Sin perjuicio de ello, bajo el principio de factibilidad territorial (consistente en el cumplimiento de condiciones de desarrollo relacionadas a superficie predial, vialidad, áreas verdes, equipamiento y porcentaje de terreno destinado a viviendas sociales), los terrenos pueden optar a una densidad de hasta 165 hab/há.

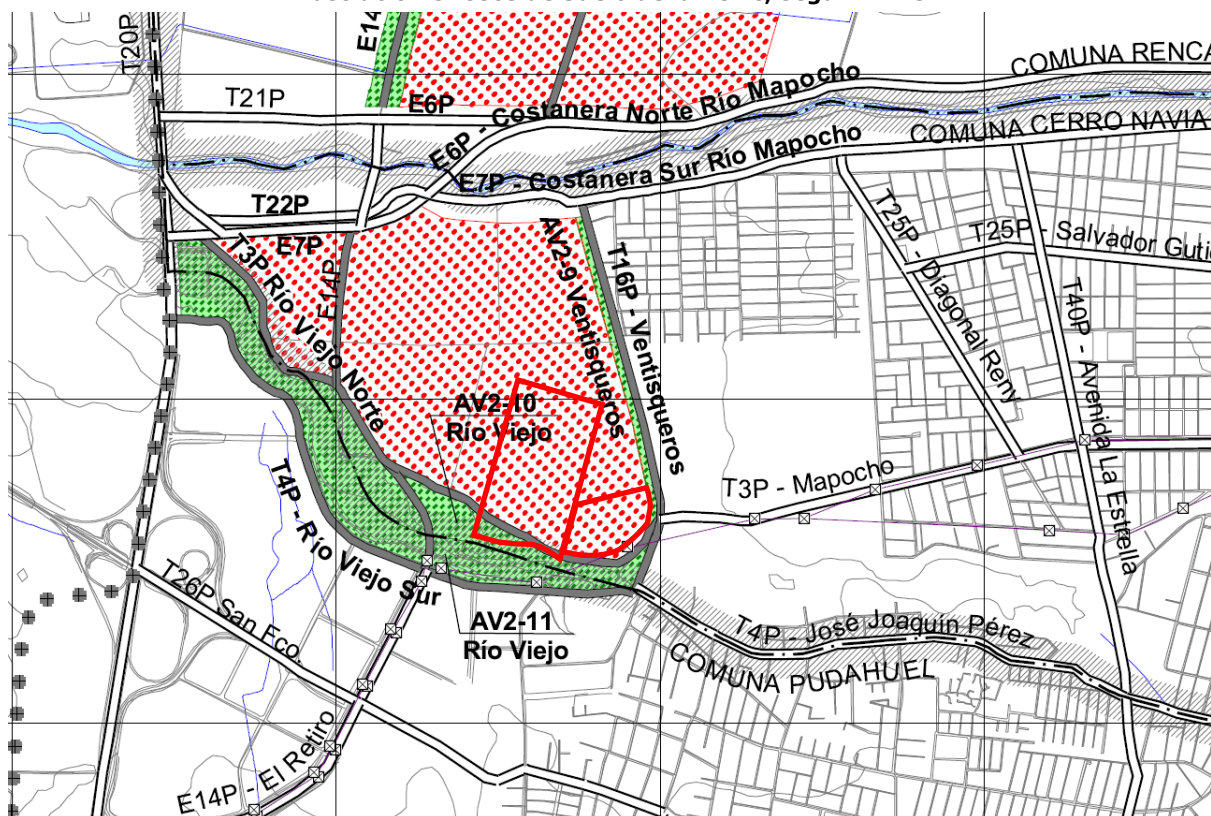
No obstante, en el caso particular de la comuna de Cerro Navia, las disposiciones de la ZURC ya no se encuentran vigentes, producto de la entrada en vigencia del Plan Regulador Comunal, que en el año 2019 incorporó este territorio a su área urbana.

Ilustración 7. Zonas ZUC y ZURC del PRMS.



Fuente: Plano RM-PRM-08-100-ZGS "Zonificación General por Sectores".

Ilustración 8. Usos de Suelo de la ZURC, según PRMS.

**ÁREA URBANA METROPOLITANA**

-  Límite Extensión Urbana
 Vialidad Metropolitana

ZONAS URBANIZABLES CONDICIONADAS (ZUC) Y ZONAS URBANIZABLES DE RECONVERSIÓN CONDICIONADA (ZURC)

1. ZONIFICACIÓN USOS DE SUELO

- | | |
|---|---|
|  | Uso Habitacional Mixto,
Zona Urbanizable Condicionada ZUC |
|  | Uso Habitacional Mixto,
Zona Urbanizable Reconversión
Condicionada ZURC |
|  | Uso Habitacional Mixto,
Entorno al Estero Las Cruces,
Zona Urbanizable Condicionada ZUC |

2. CONDICIÓN DE DESARROLLO

- Área Verde: Condición de Desarrollo Área Verde
- Área Verde AV2
- Infraestructura Vial: Condición de Desarrollo Vial ZUC y ZURC
- Trazado de Factibilidad de Conectividad Vial

Fuente: Plano RM-PRM-08-100-ZUS lámina ¼ "Zonificación Usos de Suelo".

1.2.2 Plan Regulador Comunal de Cerro Navia.

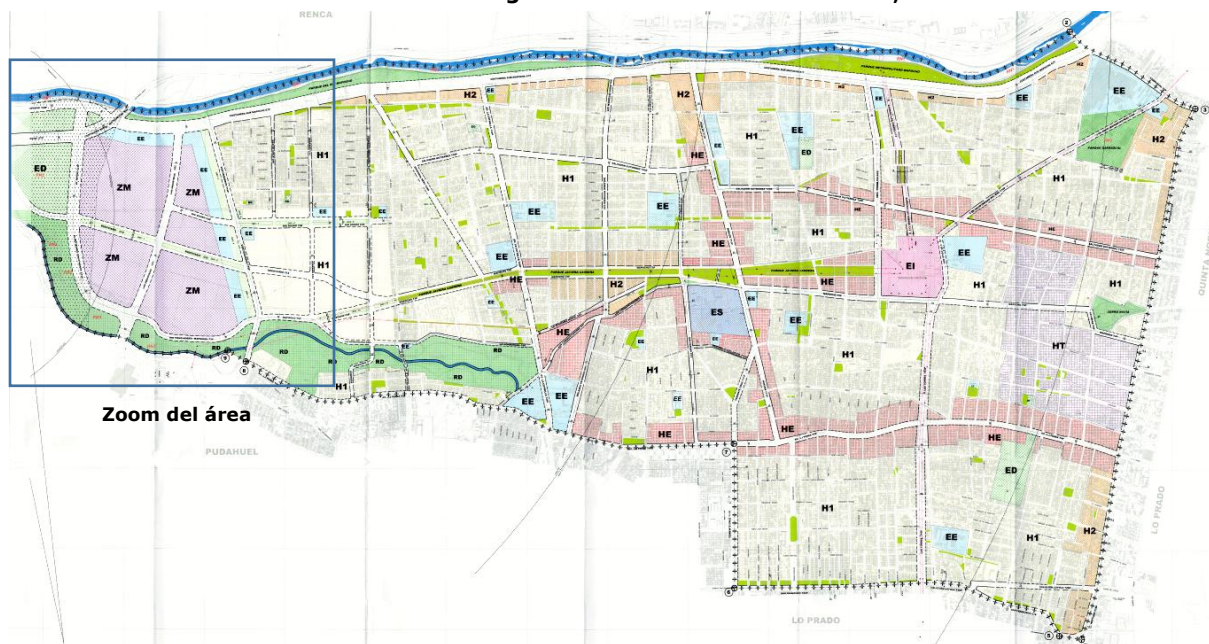
El Plan Regulador Comunal de Cerro Navia fue aprobado por Resolución N°25 del 22.04.1993 y publicado en D.O. de fecha 21.10.1993. Posteriormente, tuvo una serie de modificaciones entre los años 1995 y 2017; siendo finalmente actualizado mediante Decreto N°1760 del 11.10.2019 y publicado en D.O. de fecha 13.12.2019.

En el marco de esta actualización, el PRC incorporó el territorio analizado al área urbana comunal y estableció los usos de suelo y normas urbanísticas actualmente vigentes; lo cual fue posible gracias a la Modificación MPRMS-100 que replanteó los usos de suelo de grandes paños existentes en el área metropolitana - destinados a actividades productivas molestas, entre otras - con el fin de incrementar la disponibilidad de usos de suelo mixtos.

En consecuencia, las zonas que rigen el terreno destinado a la habilitación normativa son las siguientes:

- **Zona Mixta Industria, Equipamiento, Hospedaje (ZM)**
- **Zona Equipamiento Exclusivo (EE)**

Ilustración 9. Plan Regulador Comunal de Cerro Navia, 2019.



Fuente: Plano APRCCN-01 Actualización PRC Cerro Navia, 2019.

Cabe precisar que el Lote 10-3 se sitúa en las zonas ZM y EE, mientras que el Lote 11 se localiza íntegramente en la zona ZM.

DIAGNÓSTICO

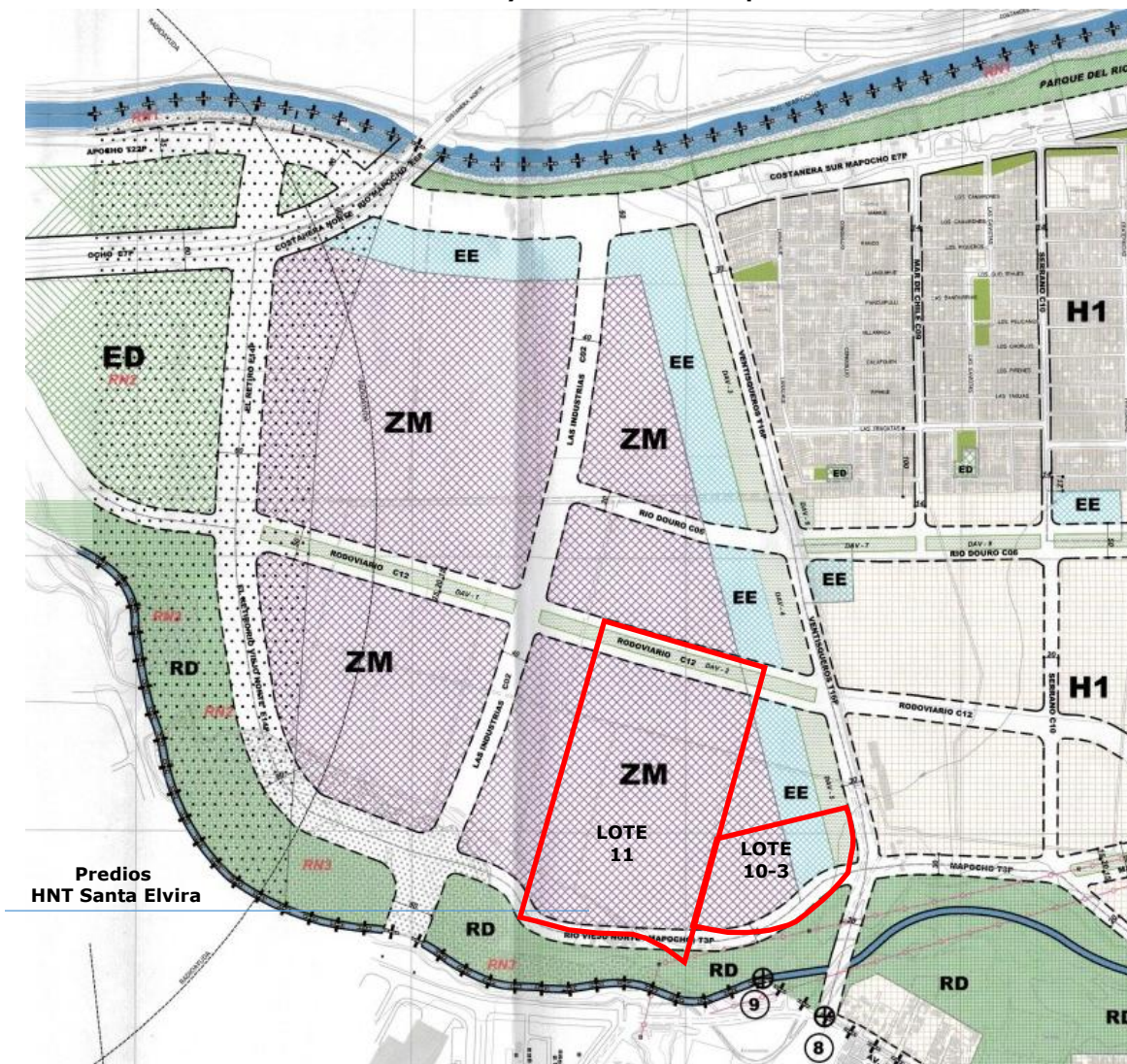
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36**

COMUNA DE CERRO NAVIA

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

Mayo 2026

Ilustración 10. Zoom del área de interés y localización de los predios en el PRC de Cerro Navia.



Fuente: Plano APRCCN-01 Actualización PRC Cerro Navia, 2019.

Las características y normas urbanísticas de ambas zonas se detallan a continuación:

- **ZM Zona Mixta Industria, Equipamiento, Hospedaje.**

Respecto a esta zona, la Memoria Explicativa del PRC de Cerro Navia señala que *"corresponde en gran parte a las áreas de "reconversión" de la Modificación M100 del PRMS hoy calificadas de uso mixto, las que anteriormente se encontraban destinadas a uso de industria molesta. El PRC acoge esta zonificación como uso mixto donde predominen los usos de apoyo a la actividad industrial molesta e inofensiva, por lo que –si bien se permite el uso residencial- se excluye la vivienda, por ser incompatible con el destino propuesto, por lo que se establecen fajas de áreas verdes que le separa de zonas residenciales. Se estructura la zona entonces con fajas viales del PRMS, otras vías colectoras del PRC y fajas de áreas verdes asociadas a esa estructura y su vinculación con el sistema intercomunal".*

Ilustración 11. Localización Zona Mixta Industria, Equipamiento, Hospedaje en la comuna.



Fuente: Memoria Explicativa PRC Cerro Navia, Mayo 2019.

Los usos de suelo y normas urbanísticas de la "Zona Mixta Industria, Equipamiento, Hospedaje" son las siguientes:

Tabla 2. Usos de Suelo y Normas Urbanísticas de la ZM / PRC Cerro Navia.

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES
	Hospedaje	Hotel, apart hotel, motel.
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Científico	De todo tipo.
	Comercio	De todo tipo.
	Culto y Cultura	De todo tipo.
	Deportes	Centro deportivo, cancha, gimnasio, multicancha, piscina, sauna, baño turco; medias luna; equitación.
	Educación	Educación superior, técnica y rehabilitación conductual.
	Esparcimiento	Juegos electrónicos y de salón, club o centro recreacional.
	Salud	Laboratorios y establecimientos semejantes.
	Seguridad	Unidades policiales y cuarteles de bomberos; casas de menores.
	Servicios	De todo tipo.
	Social	De todo tipo.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	CLASIFICACIÓN	ACTIVIDADES
	Inofensivas	Industria, almacenamiento, talleres.
	Molestas	Industria, almacenamiento, talleres.
INFRAESTRUCTURA	Transportes	Terminales de transporte y transferencia carga.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS		
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES
	Vivienda	Vivienda.
	Hospedaje	Residencial, hogares, hogares de acogida, albergues.
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Deportes	Estadios.
	Educación	Educación media; educación básica; educación especial; educación pre-básica.
	Esparcimiento	Parques de entretenciones; parques zoológicos; casinos.
	Salud	Hospitales; clínicas; policlínicos; consultorios; postas; centros de salud familiar; cementerios; crematorios; centros de rehabilitación física y mental.
	Seguridad	Cárceles; centros de detención.
INFRAESTRUCTURA		Infraestructura sanitaria y energética de todo tipo.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	1.000 m ²

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PARA LOS USOS DE SUELO RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO	
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	8
Agrupamiento	Aislado
Adosamiento	No se permite
Distanciamiento mínimo	5 m
Altura máxima de edificación	30 m
Rasantes	70°
Antejardín	5 m

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PARA EL USO DE SUELO ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	1,6
Agrupamiento	Aislado
Distanciamiento mínimo	5 m
Altura máxima de edificación	10,5 m
Rasantes	70°
Antejardín	5 m

Fuente: Ordenanza Local PRC Cerro Navia, 2019.

- Zona EE Equipamiento Exclusivo.

Según la Memoria Explicativa del PRC *"Corresponde principalmente a la formación de centros de equipamiento asociados a la estructura vial intercomunal, donde se permite equipamiento de todo tipo, comercio, educación, salud, deportes, culto, cultura, seguridad, etc."*.

Entre los sectores destinados a este objetivo se encuentran el *Barrio Cívico, Equipamiento Residencial Hondonada, Equipamiento Sector Centro y el Equipamiento Residencial Poniente*. Este último de interés para la habilitación normativa ya que se establece como una ***"faja en torno a los terrenos del ex fundo Santa Elvira, al costado de las vías troncales Ventisqueros y Costanera Sur, destinadas a servir a los sectores poblacionales de alta densidad existentes y las nuevas áreas residenciales proyectadas"***.

DIAGNÓSTICO

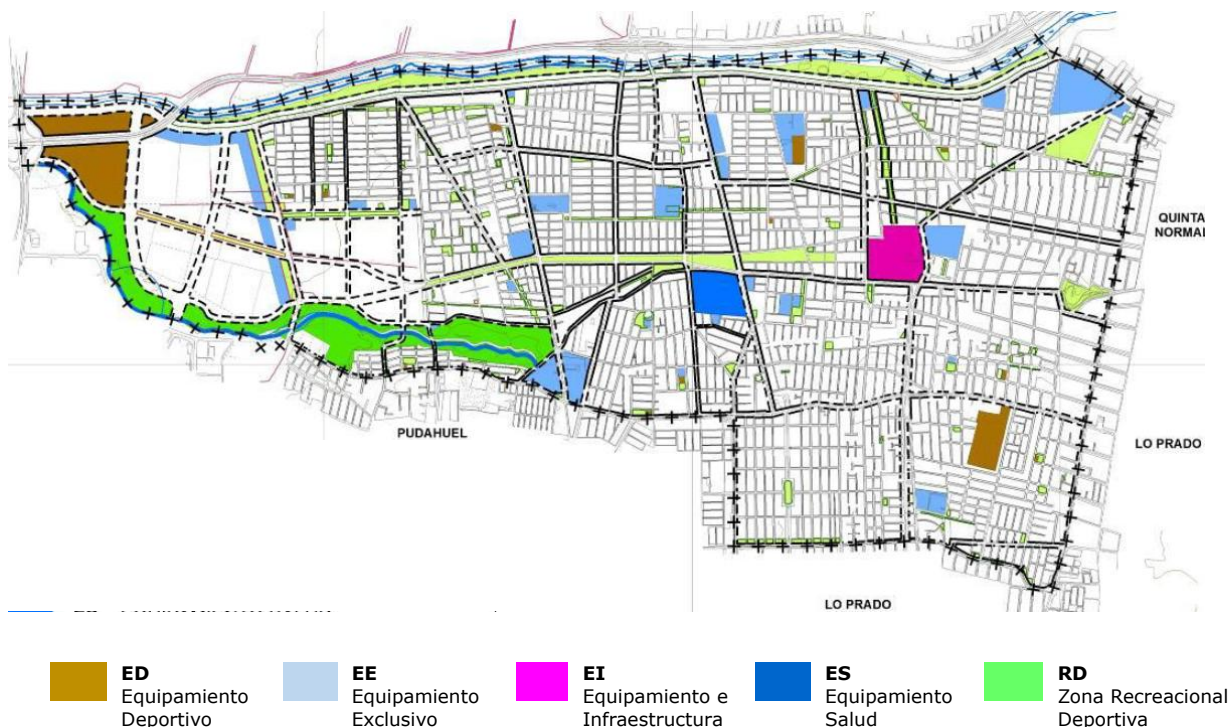
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36**

COMUNA DE CERRO NAVIA

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

Mayo 2026

Ilustración 12. Localización Zona EE Equipamiento Exclusivo en la comuna.



Fuente: Memoria Explicativa PRC Cerro Navia, Mayo 2019.

Los usos de suelo y normas urbanísticas de la Zona "Equipamiento Exclusivo" son las siguientes:

Tabla 3. Usos de Suelo y Normas Urbanísticas Zona EE, PRC Cerro Navia.

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Científico	De todo tipo.
	Comercio	Local comercial, restaurant, cafetería, fuente de soda.
	Culto y Cultura	De todo tipo.
	Deportes	Centro deportivo, cancha, gimnasio, multicancha, piscina, sauna, baño turco.
	Educación	De todo tipo.
	Salud	Hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, centros de rehabilitación física y mental, laboratorios clínicos.
	Seguridad	Unidades policiales y cuarteles de bomberos.
	Servicios	De todo tipo.
	Social	De todo tipo.

DIAGNÓSTICO

**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36
COMUNA DE CERRO NAVIA**

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

Mayo 2026

ÁREAS VERDES	De todo tipo.
ESPACIO PÚBLICO	De todo tipo.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS		
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES
	Vivienda	Vivienda.
	Hospedaje	De todo tipo.
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Comercio	Centros Comerciales; Grandes Tiendas; Bares; Discotecas; Cabaret; Supermercados; Mercados; Venta de combustibles líquidos, sólidos; Estaciones o centros de servicio automotor.
	Deportes	Estadios, medialunas, equitación.
	Esparcimiento	De todo tipo.
	Salud	Cementerios, crematorios.
	Seguridad	Cárceles; centros de detención.
INFRAESTRUCTURA		Infraestructura sanitaria, energética y de transporte de todo tipo.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	800 m ²

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	4,0
Agrupamiento	Aislado, Pareado.
Distanciamiento mínimo	O.G.U.C.
Altura máxima de edificación	18 m
Rasantes	O.G.U.C.
Rasantes en deslindes a predios de la Zona H1	60°
Antejardín	5 m

Fuente: Ordenanza Local PRC Cerro Navia, 2019.

Además de normas urbanísticas por zonas, el PRC precisó normas de aplicación general para "altura de edificación", "rasantes y distanciamientos", y "estacionamientos":

Altura de edificación: La altura máxima de edificación quedará determinada en las normas establecidas en esta Ordenanza Local para cada una de las Zonas, no obstante, y

siempre que no se sobrepasen las rasantes, deberán cumplirse las siguientes condiciones generales:

a) En pasajes y calles existentes de un ancho inferior a 10 m entre líneas oficiales, se permitirá una altura máxima de 9 m para la edificación aislada y de 6 m para la edificación pareada y continua. Esta condición aplica para todas las zonas.

b) En los predios en esquina, prevalecerá la altura máxima que establezca la calle o pasaje de mayor ancho. Esta mayor altura se mantendrá a lo largo del pasaje o calle de menor ancho, hasta una profundidad de 15 metros desde la esquina.

Rasantes y distanciamientos: Los distanciamientos mínimos a medianeros son los establecidos en la OGUC, salvo que se establezca una dimensión fija en una zona.

Cuando el predio del proyecto colinda con predios de la misma Zona, las edificaciones de más de cuatro pisos deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a todos los medianeros equivalente a $\frac{1}{4}$ de la altura total de la edificación, siempre que la dimensión resultante no sea inferior a la establecida en la Zona ni a los mínimos señalados en la OGUC.

La altura de las edificaciones no podrá sobrepasar en ningún punto una rasante de 70°, sin embargo, en los deslindes a un predio vecino que contenga un Edificio de Uso Público, Inmuebles Conservación Histórica o Monumentos Nacionales, áreas verdes o áreas recreacionales-deportivas, la rasante será de 60°.

No se aceptarán planos inclinados, por lo cual las diferencias generadas por la aplicación de las rasantes se absorberán con escalonamientos o retranqueos, los que no podrán ser más de tres.

En todas las zonas donde se permita la construcción de cuerpos aislados sobre la edificación continua, éste deberá estar distanciado 5 metros desde la Línea Oficial como mínimo.

Estacionamientos: Los estándares mínimos de estacionamientos se regirán por lo dispuesto en la tabla contenida en el artículo 10 de la Ordenanza Local, de acuerdo a los diferentes usos de suelo. Para este diagnóstico se precisarán únicamente las unidades requeridas para el uso de suelo residencial, que es el siguiente:

Tabla 4. Estacionamientos requeridos según PRC de Cerro Navia.

Uso de Suelo	Destino y Actividades	N° Mínimo Estacionamientos
Residencial	Vivienda	
	Vivienda individual, Loteo y Copropiedad tipo B	
	Vivienda social y unifamiliar hasta 50 m ²	1 cada 2 viviendas
	Vivienda unifamiliar hasta 140 m ²	1 cada vivienda
	Vivienda unifamiliar sobre 140 m ²	2 cada vivienda
	Colectiva o en Copropiedad tipo A (1)	
	Social	
	Viviendas hasta 100 m ²	1 cada 2 viviendas
	Viviendas de más de 100 m ²	1 cada vivienda

Hospedaje		
	Hotel, apart hotel, hostel o residencial (mínimo 3 estacionamientos)	1 cada 8 camas
	Motel (mínimo 3 estacionamientos)	1 cada 2 camas
(1) Adicionalmente, deberán disponer de estacionamientos para visitas a razón de 1 por cada 5 viviendas.		
Estacionamientos para bicicletas		
Vivienda colectiva		1 estacionamiento de bicicletas cada 5 viviendas

Fuente: Ordenanza PRC de Cerro Navia, artículo 10.

Conclusiones respecto a usos de suelo y normas urbanísticas vigentes:

- En la "Zona Mixta Industria, Equipamiento y Hospedaje" sólo se admite el uso de suelo residencial con destino hospedaje, prohibiéndose expresamente el destino vivienda. Por ello, las normas urbanísticas vigentes se orientan a los usos de suelo admitidos, careciendo, por ejemplo, de una densidad máxima asociada a proyectos de viviendas.
- En la "Zona Equipamiento Exclusivo" el uso de suelo residencial se encuentra absolutamente prohibido para todos los destinos; ante lo cual no es posible ejecutar el proyecto habitacional requerido por esta habilitación normativa.
- La normativa vigente en el sector restringe la construcción de viviendas de interés público, por lo tanto, no permite llevar a cabo el proyecto habitacional contemplado, compuesto por un total de 1.210 unidades de vivienda, distribuidas en edificios de departamentos y viviendas en extensión.
- Las características específicas del proyecto habitacional requieren normas urbanísticas especiales que permitan:
 - Establecer el uso de suelo residencial con destino vivienda.
 - Fijar una densidad bruta máxima que actualmente no se encuentra normada.
 - Disminuir la superficie de subdivisión predial mínima respecto a la fijada en las zonas vigentes del PRC.
 - Aumentar la altura máxima en el caso específico de una de las zonas que rigen el territorio.
 - Fijar una norma de estacionamientos acorde a las necesidades actuales de la vivienda de interés público y a la Ley N°21.442 de Copropiedad Inmobiliaria vigente y su Reglamento recientemente publicado.

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, respecto a si los terrenos de la propuesta se encuentran emplazados en Zonas no edificables, Zonas Típicas o Zonas de Conservación Histórica, según lo consignado en los Instrumentos de Planificación Territorial vigentes, se informa lo siguiente:

a) Zonas no edificables:

a.1. Según el artículo 8.4.1.3 del PRMS, los terrenos se encuentran en el **Área de resguardo de infraestructura de transporte y telecomunicaciones, de aeropuertos, aeródromos y radioayudas**, En esta área se delimita el espacio aéreo necesario para las operaciones de las aeronaves, como asimismo se restringe la intensidad de ocupación de suelo.

En el caso específico del sector donde se emplazan los predios, el trazado indicativo del área de restricción y resguardo corresponde a la denominada **Área "d"** que reconoce la zona de protección aérea del Aeropuerto Comodoro Arturo Merino Benítez consignada en el D.S. 173 del Ministerio de Defensa publicado en D.O. el 19.02.2004, de acuerdo a lo graficado en el Plano D.G.A.C. PP-03-01. Este Decreto indica que el Área "d" corresponde *al terreno comprendido bajo la superficie horizontal interna del aeropuerto, definida por arcos de círculo de 4.000 m de radio, centrados en los extremos de la pista y unidos por líneas rectas tangentes. La restricción de altura, para ambas pistas, para el Área "d" es uniforme, de 45 m medidos desde el nivel medio de las pistas.*

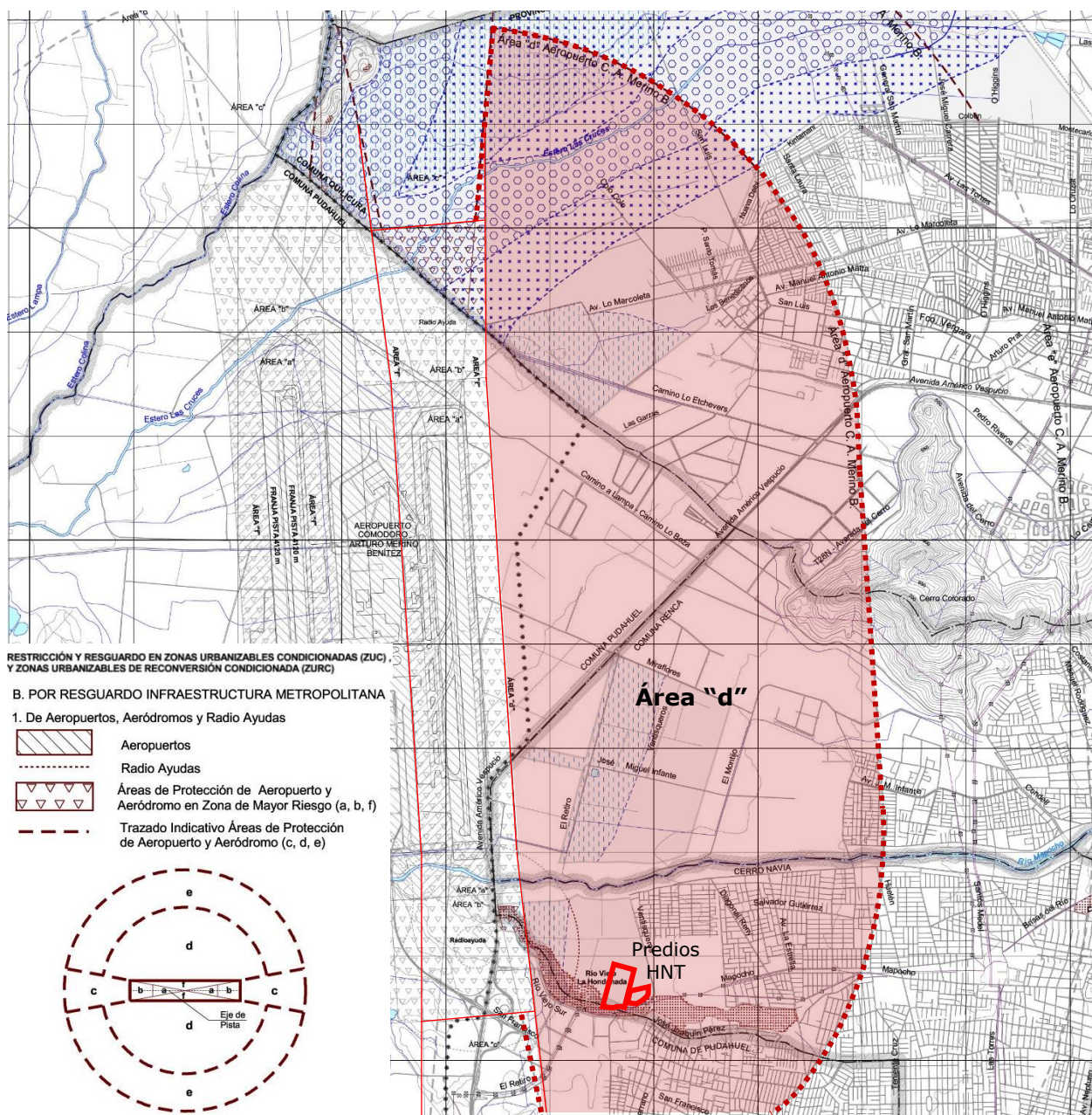
Lo anteriormente expuesto también es incorporado en el PRC a través del artículo II.2.2. correspondiente a Zonas No Edificables contenido en la Ordenanza Local y en el plano APRCCN-01, donde estas zonas se describen como:

"Territorios afectados por las superficies limitadoras de obstáculos determinadas por la Dirección de Aeronáutica Civil en los terrenos aledaños al Aeropuerto Internacional Arturo Merino Benítez, según lo señalado en el Decreto 173 de 2004 (DGAC) del Ministerio de Defensa Nacional.

Corresponde a las áreas en que se delimita el espacio aéreo necesario para las operaciones, por lo que se restringe la altura de las edificaciones e instalaciones. La declaración de estas zonas y la delimitación del espacio aéreo se rigen por lo establecido en el Código Aeronáutico, aprobado por Ley N° 18.916 de 1990, del Ministerio de Justicia, D.O. del 18/02/1990".

Lo anterior, fue considerado en la formulación de normas urbanísticas del PRC vigente, en donde se **restringe la altura máxima de la edificación** para la ZM "Zona Mixta Industria, Equipamiento, Hospedaje" a **30 m para uso residencial y equipamiento**, y de **10,5 m para uso actividades productivas**. En la zona EE "Equipamiento Exclusivo" la **altura máxima definida fue de 18 m**.

Ilustración 13. Ubicación de los predios Lote 10-3 y 11 en área “d” de protección de aeropuerto.



Fuente: Plano restricción por riesgo, sector 1 de la Modificación MPRMS-100.

a.2. Según el artículo 8.4.3 del PRMS, los terrenos se localizan en el **área de resguardo de infraestructura energética** relacionada a **sub-estaciones y líneas de transmisión de energía eléctrica** que son las zonas que comprenden los terrenos ocupados por la planta y sus instalaciones anexas, como asimismo, las fajas de terrenos destinadas a proteger los tendidos de las redes eléctricas de alta tensión.

Las disposiciones que permiten determinar las fajas de seguridad de las Líneas de Alta Tensión, como asimismo, las condiciones y restricciones respecto de las construcciones que se emplacen en las proximidades de las líneas eléctricas aéreas, están contenidas en el Artículo 56 del DFL N° 1 de 1982, del Ministerio de Minería y en los Artículos 108 al 111 del Reglamento S.E.C.: NSEG 5E.n.71, "Instalaciones de corrientes Fuertes".

El mismo artículo especifica las fajas de protección, cuyas dimensiones dependen de la tensión de la red medida en kilovolt:

Tabla 5. Fajas de protección según usos de suelo permitidos, art. 8.4.3 PRMS.

Usos de Suelo Permitidos	Distancia Mínima a cada Costado del Eje de la Línea según Tensión		
	Tensión (KV)	Faja de Protección (m.)	
		a eje	Ancho total
<ul style="list-style-type: none"> - Equipamiento de Áreas Verdes (se considerarán solo árboles frutales u ornamentales aislados que no sobrepasen los 4 m. de altura) - Vialidad 	66	7 m.	14 m.
	110	10 m.	20 m.
	154	15 m.	30 m.
	220	20 m.	40 m.
	500	27 m.	54 m.

Fuente: Ordenanza del PRMS.

Adicionalmente, el PRMS precisa que:

- Las fajas de protección no podrán quedar incorporadas a los espacios de antejardín.
- Las subestaciones eléctricas deberán consultar una faja arborizada en todo su perímetro de aun ancho mínimo de 20 m.

Respecto a estas dos últimas restricciones del PRMS, es preciso informar que, la Contraloría General de la República, se ha pronunciado sobre este tipo de exigencias mediante los dictámenes N°68.122 de 2009 y N°11.101 de 2010 donde indica que "no corresponde establecer que las franjas de protección de tendidos eléctricos no podrán quedar incorporadas a los espacios de antejardín, por cuanto se trata de una materia ajena a la competencia de los instrumentos de planificación territorial, y regulada por la normativa sectorial pertinente. Además, excede la competencia del Plan Regulador Comunal disponer que las subestaciones deberán consultar una faja arborizada en todo su perímetro de un ancho mínimo de 20 metros".

DIAGNÓSTICO

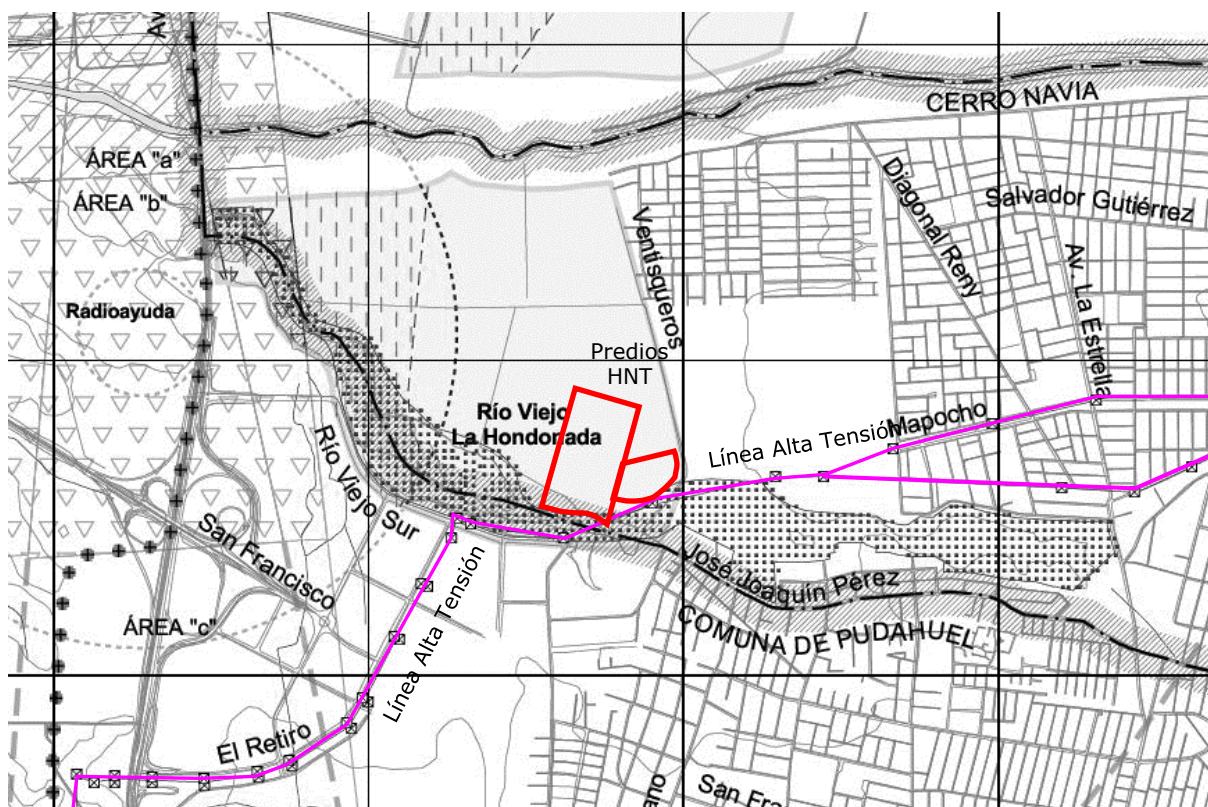
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36**

COMUNA DE CERRO NAVIA

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

Mayo 2026

Ilustración 14. Ubicación de predios Lote 10-3 y Lote 11 respecto a línea de alta tensión.



CARTOGRAFÍA BASE

DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA

- Límite Comunal
- Límite Provincial

RELIEVE

- ~~~~~ Curvas de Nivel

HIDROGRAFÍA

- ~~~~~ Ríos - Esteros
- ~~~~~ Quebradas y Canales
- ~~~~~ Cuerpos de agua

INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

- Red Vial
- Línea Ferrea

INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA

- Línea Alta Tensión

ÁREA URBANA METROPOLITANA

- • • Límite Extensión Urbana

- Zonas Urbanizables Condicionadas (ZUC) y Zonas Urbanizables de Reconversión Condicionada (ZURC)

Fuente: Plano restricción por riesgo, sector 1 de la Modificación MPRMS-100.

Por su parte, el artículo II.2.2. del PRC, establece que en las Zonas No Edificables sólo se podrán autorizar actividades transitorias siempre que se ajusten a la normativa vigente.

Cabe señalar que el estudio de riesgo y protección realizado en el marco de la elaboración de la modificación del PRC de Cerro Navia identificó un total de siete líneas de alta tensión (LAT) convergentes en la Subestación Cerro Navia, localizada en el centro del territorio comunal, las que se grafican en la siguiente figura:

Ilustración 15. Líneas de alta tensión en la comuna de Cerro Navia.



Fuente: Estudio de Riesgos y Protecciones, MPRC de Cerro Navia 13.12.2019.

Al igual que en el PRMS, en el PRC se indica que *las fajas de restricción, para la operación y resguardo de la red, consisten en una faja cuyo ancho se establece en función de la carga transmitida. Las LAT presentes en Cerro Navia corresponden hoy a cargas 110 y 220, con fajas de 20m y 40m de ancho respectivamente.*

En efecto, de acuerdo al plano informativo contenido en la Memoria del PRC, la carga de la red de alta tensión ubicada en el extremo sur de los predios tiene una carga transmitida de 220 kv; correspondiéndole, por tanto, una **faja de protección de 40 m de ancho total.**

En el caso del terreno dispuesto para la habilitación normativa, el ancho de faja de protección máximo que afecta al terreno es de aproximadamente 20 m en el Lote 10-3 y 40 m en el Lote 11.

b) Zonas Típicas o de Conservación Histórica.

Los terrenos no se emplazan en Zonas Típicas establecidas por la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales, ni tampoco en Zonas de Conservación Histórica declaradas por el Plan Regulador Comunal de Cerro Navia.

1.2.4 Áreas de Riesgo y Áreas de Protección.

Conforme lo señalado en el artículo 5, Párrafo 2°, Capítulo I, del Artículo Cuarto de la Ley N°21.450, se analiza si los terrenos se emplazan en un área de riesgo y/o área de protección, definida por los IPT vigentes en el territorio, según artículo 2.1.17 de la O.G.U.C.

a) Áreas de Riesgo.

a.1 Riesgo de origen natural.

El capítulo 8.2 del PRMS identifica las áreas de alto riesgo para los asentamientos humanos. En el caso del sitio de estudio, una superficie menor del terreno se localiza en el **área de riesgo de derrumbe y asentamiento territorial** del artículo 8.2.1.2 del PRMS. Éstas se definen como *“áreas que presentan inestabilidad estructural por estar constituidas por rellenos artificiales o por corresponder a pozos originados por actividades extractivas de materiales pétreos, áridos, arcillas y puzolanas”*.

En dicho artículo se reconocen distintas áreas que presentan estas características, para las cuales se fijan sus respectivas normas técnico-urbanísticas, entre ellas, el área del Pozo Río Viejo/La Hondonada:

Tabla 6. Áreas de derrumbes y asentamiento de suelo, art. 8.2.1.2. PRMS.

Nombre del Pozo	Comuna	Usos de Suelo Permitidos	Superficie Predial Mínima Há	% Máximo Ocupación Suelo	Coefficiente Máximo Constructibilidad
Río Viejo / La Hondonada	Cerro Navia / Pudahuel	(1) (4) Equipamiento de: - Áreas Verdes - Culto - Cultura - Recreacional/Deportivo - Esparcimiento/Turismo (2) Disposición Final de: - Residuos de la Construcción y/o Demoliciones (3) (4) Estaciones de: - Transferencia Exclusiva	3.00	10%	0.1

Fuente. Ordenanza del PRMS.

(1) Los equipamientos permitidos, sólo considerarán las instalaciones mínimas complementarias a actividades al aire libre.

- (2) Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 7.2.3.4. de la presente Ordenanza.
- (3) Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 8.4.1.4. de Peligro Aviarío de la presente Ordenanza.
- (4) Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 7.2.3.1. de la presente Ordenanza.

El artículo añade que:

La autorización municipal, para intervenir estas áreas con algunos de los usos de suelos permitidos, estará condicionada, además, al cumplimiento de las siguientes condiciones y/o estudios informados favorablemente por los Organismos Competentes:

- *Mecánica de Suelos: Para la ejecución de los proyectos, los interesados deberán realizar los correspondientes estudios de mecánica de suelos, los cuales deberán ser informados favorablemente por el Servicio Nacional de Geología y Minería, u otro organismo competente.*
- *Gases: Para los casos de rellenos artificiales deberá verificarse y garantizarse a través de los estudios correspondientes, la inexistencia de emanaciones de gases dañinos para la salud de la población.*
- *Taludes: Deberá resguardarse los bordes de la excavación de los pozos mediante obras necesarias de protección de taludes.*
- *Cierros: Deberá consultarse cierros de protección en el perímetro del predio.*

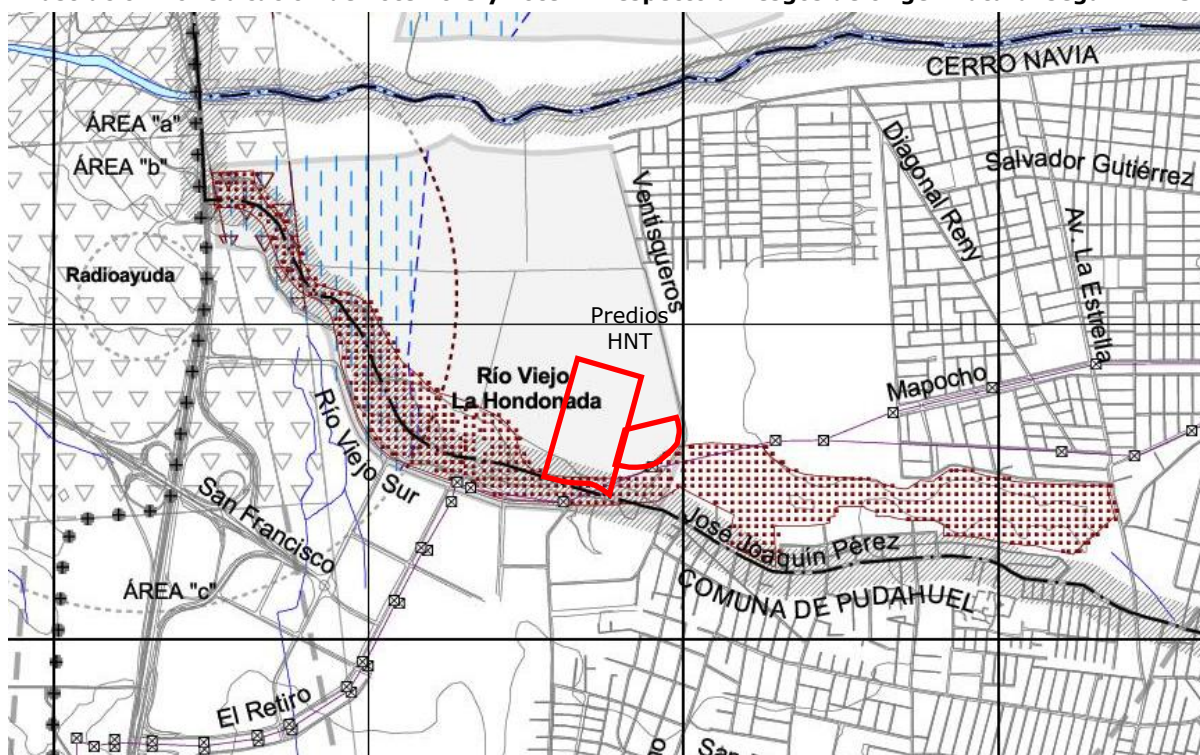
DIAGNÓSTICO

**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36
COMUNA DE CERRO NAVIA**

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

Mayo 2026

Ilustración 16. Ubicación de Lote 10-3 y Lote 11 respecto a riesgos de origen natural según PRMS.



ÁREA URBANA METROPOLITANA

☼ ☼ ☼ Límite Extensión Urbana

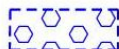
■ Zonas Urbanizables Condicionadas (ZUC) y
■ Zonas Urbanizables de Re conversión Condicionada (ZURC)

**RESTRICCIÓN Y RESGUARDO EN ZONAS URBANIZABLES CONDICIONADAS (ZUC) ,
Y ZONAS URBANIZABLES DE RECONVERSIÓN CONDICIONADA (ZURC)**

A. POR RIESGO DE ORIGEN NATURAL

1. De inundación:

1.1 Recurrentemente Inundable:



Área de Inundación Frecuente



Área de Inundación Poco Frecuente

Fuente "Recurrentemente Inundable":
Estudio "Diagnóstico y propuesta Plan Maestro
del Cauce del Estero Lampa, 2003". A y C Ingenieros
Consultores. MOP.

1.2 Napa Frática:



Napa Frática

2. De Derrumbes y Asentamiento del Suelo



Áreas de Alto Riesgo de Derrumbe y Asentamiento
Territorial

B. POR RESGUARDO INFRAESTRUCTURA METROPOLITANA

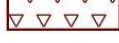
1. De Aeropuertos, Aeródromos y Radio Ayudas



Aeropuertos



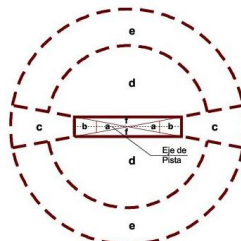
Radio Ayudas



Áreas de Protección de Aeropuerto y
Aeródromo en Zona de Mayor Riesgo (a, b, f)



Trazado Indicativo Áreas de Protección
de Aeropuerto y Aeródromo (c, d, e)



Fuente: Plano restricción por riesgo, sector 1 de la Modificación MPRMS-100.

A su vez, el Capítulo II-2 de la Ordenanza Local del PRC, relacionado a las "Áreas restringidas al desarrollo urbano", reconoce en su artículo II-2.1 las áreas de riesgo de origen natural identificadas en Título 8° del PRMS, graficándose en el plano APRCCN-01.

De esta manera, en el PRC se distinguen 3 áreas de riesgo, encontrándose el terreno en la RN3 "Área de riesgo de derrumbe y asentamiento del suelo":

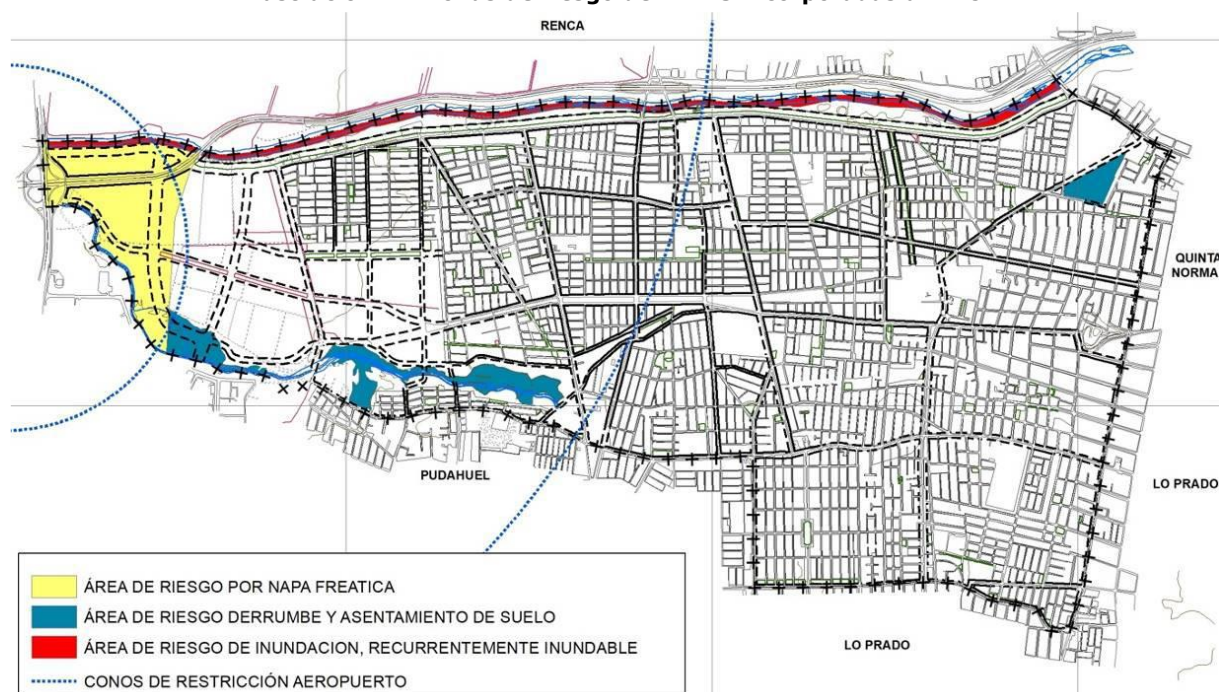
"Se identifican como RN3 aquellas áreas que presentan inestabilidad estructural por estar constituidas por rellenos artificiales o por corresponder a pozos originados por actividades extractivas (definición PRMS).

Para estos efectos el área de riesgo está delimitada como se grafica en el Plano.

Las normas urbanísticas que aplicarán en esta área, cuando se cumpla con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, son las de la zona del PRCCN sobre la cual aplican".

Cabe señalar que, estas áreas corresponden a los pozos resultantes de la extracción de material en Fanaloza y al sector del Río Viejo/La Hondonada; éste último corresponde al terreno del proyecto.

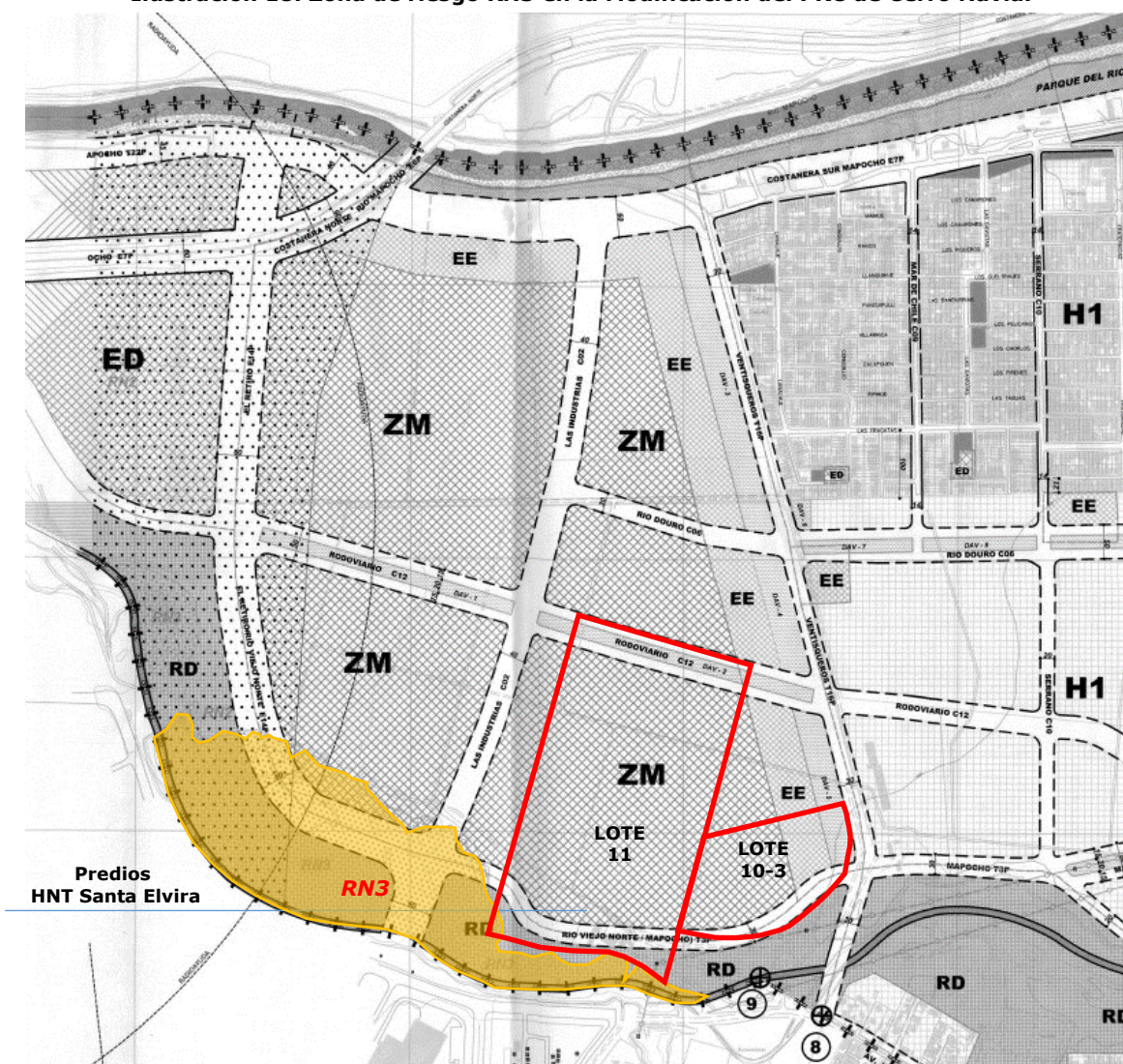
Ilustración 17. Zonas de riesgo del PRMS incorporadas al PRC.



Fuente: Memoria Explicativa del PRC de Cerro Navia, 2019.

Por último, es necesario indicar que el estudio de riesgos del PRC señala que, en la fecha de modificación del PRC, en el sector La Hondonada/Río Viejo, ya se encontraba ejecutado gran parte del proyecto "Canal Colector de Aguas Lluvias Hondonada Río Viejo, comunas de Cerro Navia y Pudahuel a cargo del MOP, el cual *ha permitido mitigar el riesgo y de esta manera disminuir la superficie afecta a derrumbe de material por erosión de laderas. Por lo tanto, la presente propuesta de PRCCN viene a actualizar las áreas de riesgo definidas en el PRMS, en el sector de la Hondonada-Río Viejo.*

Ilustración 18. Zona de riesgo RN3 en la Modificación del PRC de Cerro Navia.



Fuente: Plano APRCCN-01 Actualización PRC Cerro Navia, 2019.

a.2 Riesgo originado por la actividad o intervención humana.

No existen áreas de riesgo de esta categoría identificadas en el área de estudio.

b) Áreas de Protección.

b.1 Áreas de protección de recursos de valor natural.

No existen áreas de protección de recursos de valor natural identificadas en el área de estudio.

b.2 Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.

No existen áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural identificadas en el área de estudio.

En conclusión, el terreno, conformado por el Lote 10-3 y Lote 11, no se encuentra emplazado en Zona Típica, ni en Zonas de Conservación Histórica, ni tampoco en Áreas de Protección de Valor Natural o Patrimonial Cultural. Por el contrario, el terreno sí se localiza en Zonas No Edificables y en Área de Riesgo. A pesar de ello, la Ley no restringe la aplicación del mecanismo de habilitación normativa en terrenos que se encuentren afectados por dichas restricciones, no obstante, la propuesta deberá prever las consideraciones necesarias para afrontar estas dificultades técnicas para cumplir con lo estipulado en 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 planificados en el entorno.

La planificación del sector se caracteriza por la marcada separación de los usos de suelo industrial, residencial y área verde. En este contexto se distinguen 5 zonas del PRC:

- **H1 Habitacional Bajo**
- **EE Equipamiento Exclusivo**
- **ED Equipamiento Deporte y Recreación**
- **RD Equipamiento Recreacional – Área Verde**
- **ZM Zona Mixta Industria, Equipamiento, Hospedaje**

A grandes rasgos, los usos de suelo permitidos por cada zona es el siguiente:

Tabla 7. Usos de suelo permitidos por zona.

	Residencial	Equipamiento	Actividades Productivas	Infraestructura	Área Verde	Espacio Público
H1	X	X	X		X	X
EE		X			X	X
ED		X			X	X
RD		X			X	X
ZM	X	X	X	X		

Fuente: PRC CN, 2019.

Las características y normas urbanísticas de las zonas es el siguiente:

- **H1 Habitacional Bajo**

Zona que ocupa la mayor superficie de la comuna y comprende las zonas residenciales consolidadas donde priman los conjuntos de vivienda económica.

Tabla 8. Normas urbanísticas H1 Habitacional Bajo.

	Sup. Sub. Predial Mín.	Densidad	Coef. Ocup. de Suelo	Coef. Construct.	Altura Máxima	Agrupamiento	Antejardín
Residencial / Equipamiento	200 m²	300 hab/há	0,7	1,6	2 pisos + mansarda	A-P-C	3 m
Actividades Productivas	200 m²	-	0,6	1,2	8 m	A-P	3 m

Fuente: PRC CN, 2019.

- **EE Equipamiento Exclusivo**

Zona orientada a la formación de centros de equipamiento asociados a la estructura vial intercomunal, donde se permite equipamiento de todo tipo, comercio, educación, salud, deportes, culto, cultura, seguridad, etc. En el sector, esta zona se conforma como una faja que bordea la zona industrial.

Tabla 9. Normas urbanísticas EE Equipamiento Exclusivo.

Sup. Subd. Predial Mín.	Densidad	Coef. Ocup. de Suelo	Coef. Constructibilidad	Altura Máxima	Agrupamiento	Antejardín
800 m ²	-	0,5	4	18 m	A-P	5 m

Fuente: PRC CN, 2019.

- **ED Equipamiento Deporte y Recreación**

Contempla uso exclusivo de estadios, canchas, centros recreativos, y medialunas. Se emplaza al borde del límite comunal, lo que es interesante por su accesibilidad de carácter metropolitana. Es parte del área de riesgo del PRMS "Afloramiento de Napa Freática".

Tabla 10. Normas urbanísticas ED Equipamiento Deporte y Recreación.

Sup. Subd. Predial Mín.	Densidad	Coef. Ocup. de Suelo	Coef. Constructibilidad	Altura Máxima	Agrupamiento	Antejardín
800 m ²	-	0,3	0,6	14 m	A	5 m

Fuente: PRC CN, 2019.

- **RD Equipamiento Recreacional – Área Verde**

Ubicada en las inmediaciones de "La Hondonada", territorios que, si bien se encuentran tangenciales a las áreas de riesgos del PRMS, se les regula normativamente para acoger usos de equipamiento recreacional de bajo impacto constructivo, poniendo en valor el recurso suelo que puede contribuir a elevar los estándares de áreas verdes de la comuna.

Tabla 11. Normas urbanísticas RD Equipamiento Recreacional – Área Verde.

Sup. Subd. Predial Mín.	Densidad	Coef. Ocup. de Suelo	Coef. Constructibilidad	Altura Máxima	Agrupamiento	Antejardín
2.500 m ²	-	0,05	0,1	7 m	A	5 m

Fuente: PRC CN, 2019.

- **ZM Zona Mixta Industria, Equipamiento, Hospedaje**

Corresponde a las áreas de "reconversión" del PRMS, donde el PRC acoge los usos mixtos de apoyo a la actividad industrial, permitiéndose el uso de suelo de equipamiento, actividades productivas inofensivas y molestas, e infraestructura de transportes como terminales y transferencia de carga. Si bien se permite el uso residencial, el destino hospedaje es el único admitido, con actividades de hotel, apart hotel y motel; se prohíbe la vivienda.

Tabla 12. Normas urbanísticas ZM Zona Mixta, Industria, Equipamiento, Hospedaje.

	Sup. Subd. Predial Mín.	Densidad	Coef. Ocup. de Suelo	Coef. Construct.	Altura Máxima	Agrupamiento	Antejardín
Residencial / Equipamiento	1.000 m ²	-	0,8	8	30 m	A	5 m
Actividades Productivas	1.000 m ²	-	0,8	1,6	10,5 m	A	5 m

Fuente: PRC CN, 2019.

DIAGNÓSTICO

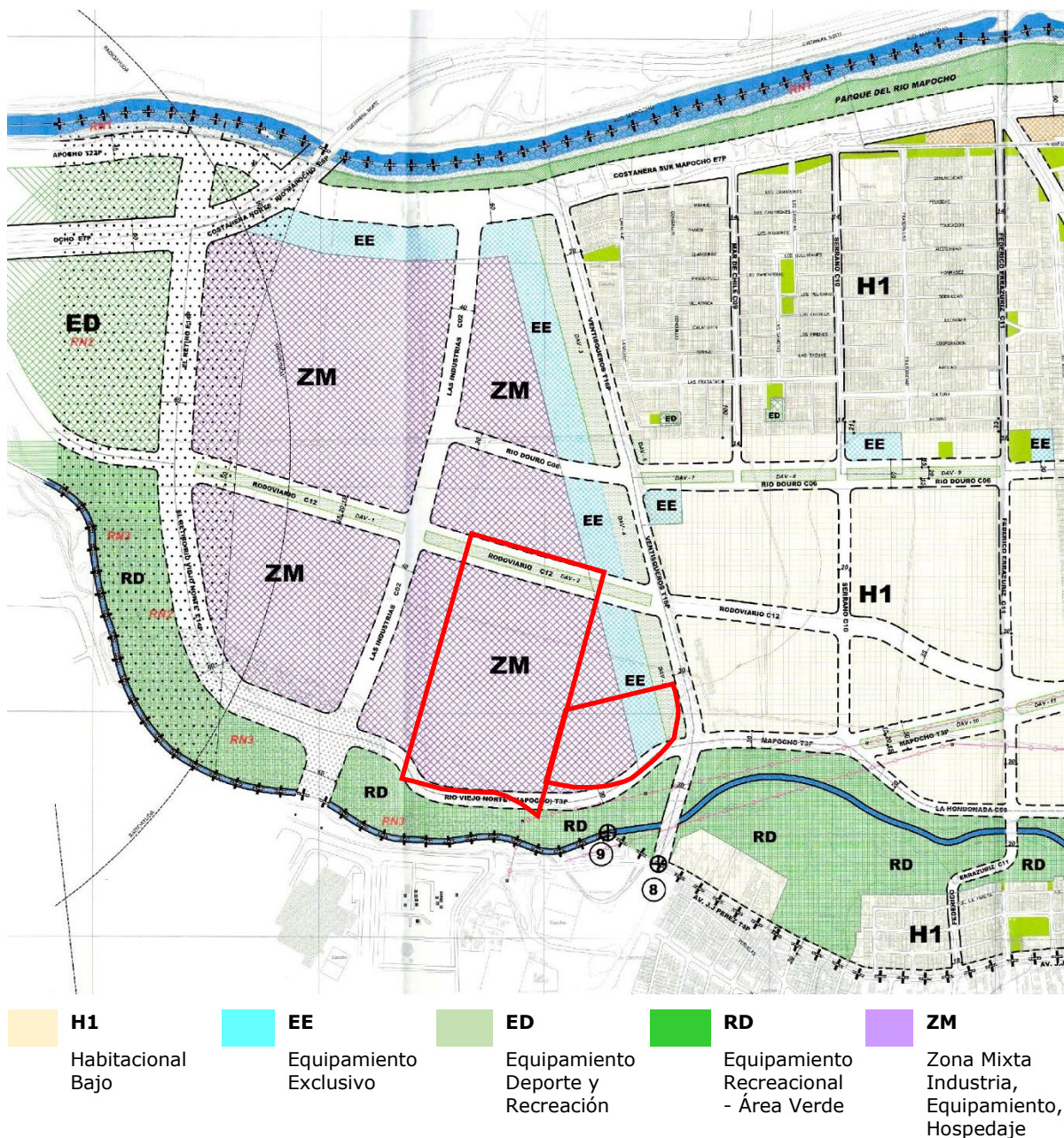
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36**

COMUNA DE CERRO NAVIA

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

Mayo 2026

Ilustración 19. Zonificación según PRC Peñalolén vigente.



Fuente: Plano PRC de Cerro Navia, 2019.

DIAGNÓSTICO

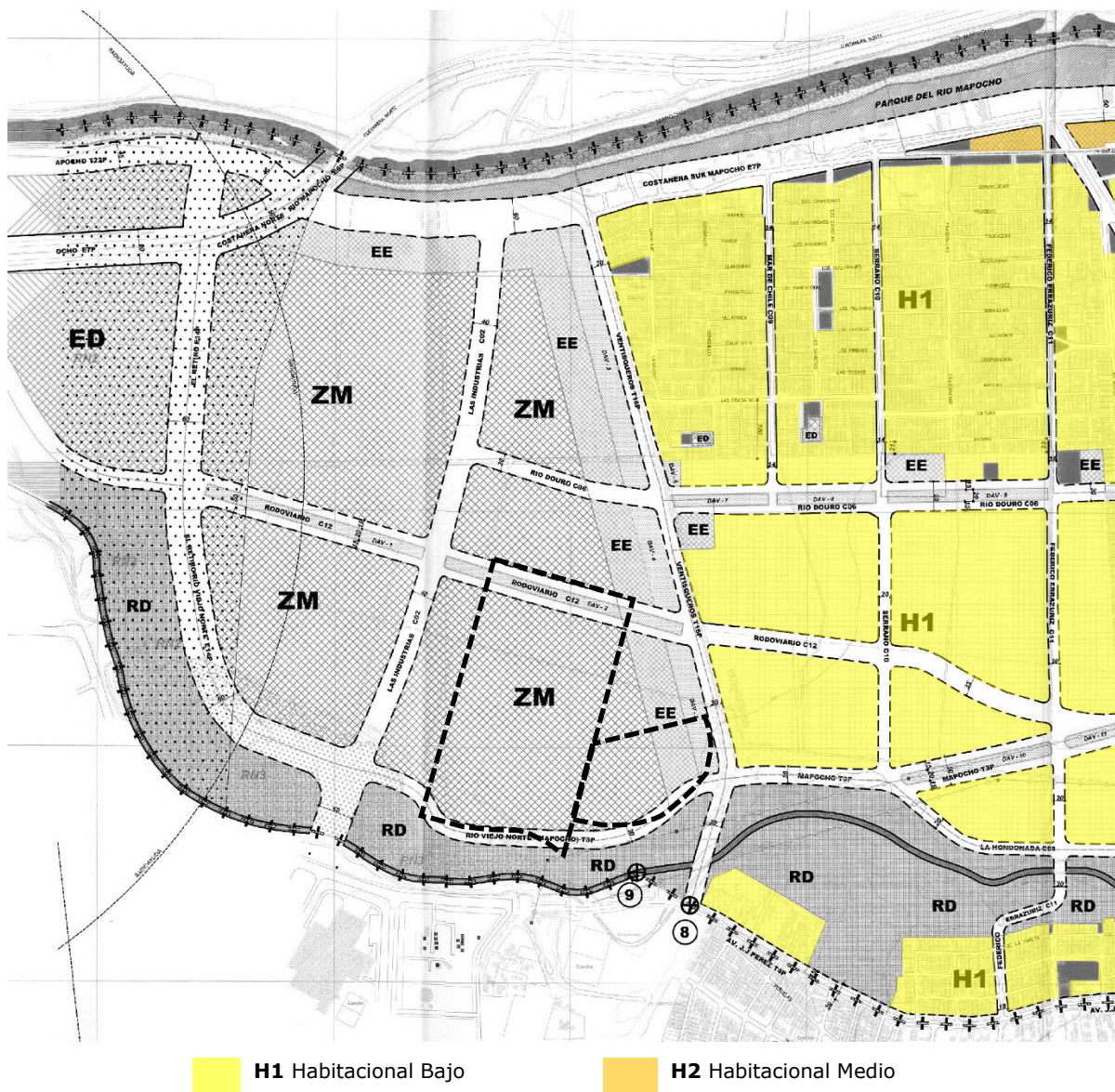
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36**

COMUNA DE CERRO NAVIA

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

Mayo 2026

Ilustración 20. Zonas del PRC CN que admiten el uso de suelo residencial destino vivienda.



Fuente: Plano PRC de Cerro Navia, 2019.

DIAGNÓSTICO

**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36**

COMUNA DE CERRO NAVIA

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

Mayo 2026

Ilustración 21. Zonas del PRC CN que no admiten el uso de suelo residencial destino vivienda.



Fuente: Plano PRC de Cerro Navia, 2019.

1.3.2 Usos de suelo existentes en el entorno.

Si bien se definió el uso industrial en el territorio donde se localizan los predios, las disposiciones normativas vigentes no fueron suficientes para fomentar el aprovechamiento del suelo; pese a las condiciones favorables de accesibilidad y de concentración del uso industrial en el área; en contraste al uso residencial, cuya alta demanda lo hace escaso en el resto de la comuna.

Los usos de suelo que actualmente existen en el sector son los siguientes:

– **Residencial.**

El sector poniente de la comuna de Cerro Navia, donde se localiza el terreno, se consolidó a partir de soluciones habitacionales de poblamiento del Estado surgidas en la década del '80, caracterizadas por construcciones de 1 piso y de un sistema de agrupamiento pareado (ilustración 24-25, número 1). La superficie predial contempla edificaciones de viviendas continuas, de 2 pisos de altura y frentes prediales pequeños donde las ampliaciones tienden a hacer desaparecer la superficie de los patios (ilustración 24, número 2). Esta concentración de la edificación es consecuente con el aumento de la densidad poblacional que se visualiza en el sector.

Desde calle Río Douro al Sur, se localizan construcciones más recientes, donde destacan conjuntos habitacionales compuestos por edificios de 4 pisos de altura (ilustración 24-25, números 5 y 7), que se integran con viviendas unifamiliares de 2 pisos de altura, distribuidas en torno a calles y pasajes (ilustración 24-25, números 3, 4 y 6). Los proyectos de vivienda más actuales se localizan al sur de calle Rodoviario, y consisten en edificios en altura, como el Conjunto Habitacional Las Viñitas, el proyecto residencial Condominio Parque La Hondonada y el Condominio Parque Las Violetas en ejecución.

Al Sur del límite comunal, en la comuna de Pudahuel, existen viviendas de similares características, de 2 pisos de altura y superficies prediales acotadas (ilustración 24-25, número 9), junto con conjuntos habitacionales de hasta 5 pisos de altura (ilustración 24-25, número 10).

Es importante señalar que la disponibilidad de suelo no edificado en terrenos particulares, fue aprovechada por los asentamientos informales "Violeta Parra" y "17 de Mayo" que se emplazaron cercanos a La Hondonada y en los terrenos de ENEA, respectivamente, los cuales fueron recientemente desalojados.

En la siguiente ilustración se localizan las tipologías de vivienda anteriormente indicadas:

DIAGNÓSTICO

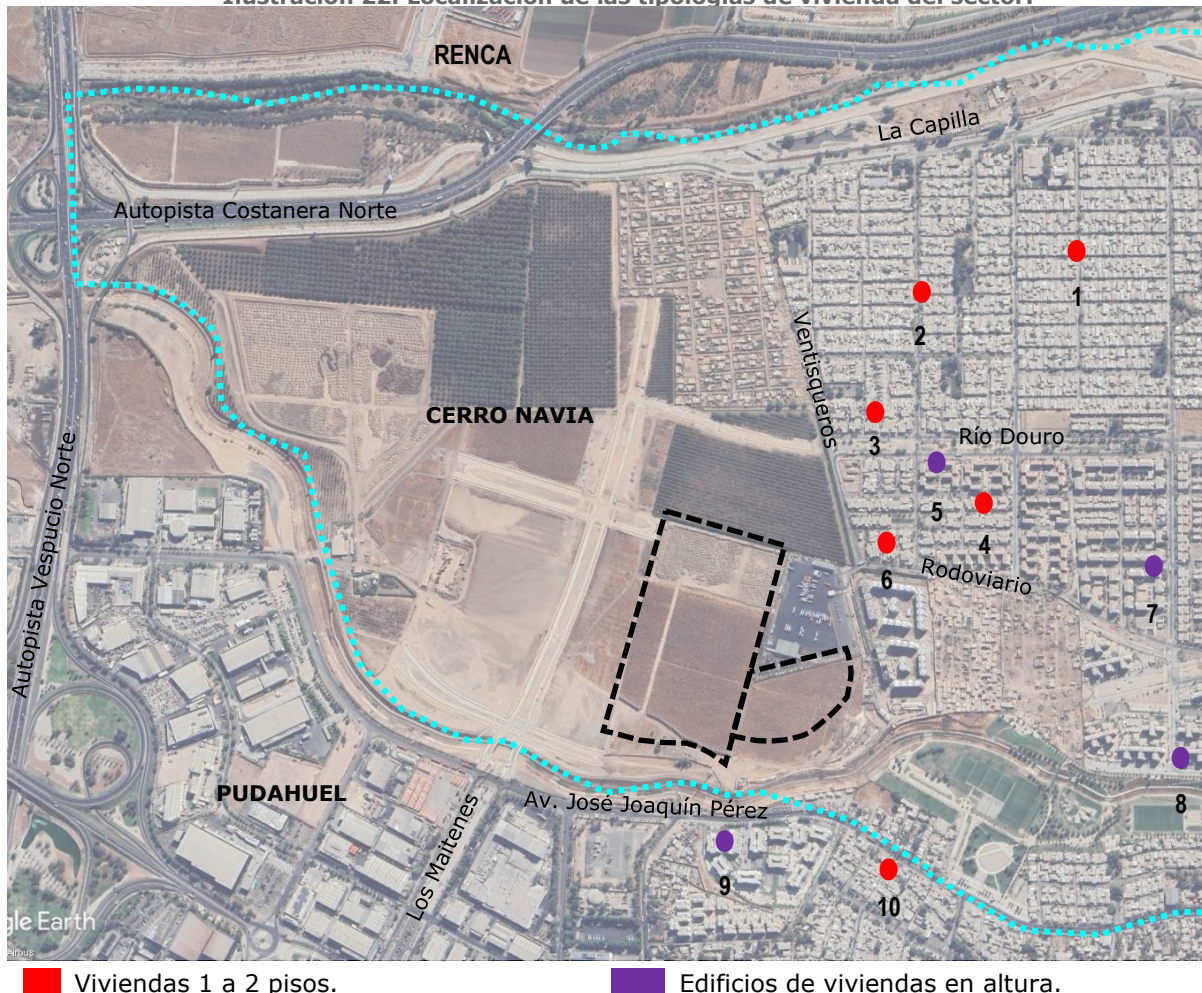
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36**

COMUNA DE CERRO NAVIA

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

Mayo 2026

Ilustración 22. Localización de las tipologías de vivienda del sector.



Fuente: SEREMI MINVU, Google 2023.

Ilustración 23. Tipologías de viviendas en el entorno del proyecto.

1. Viviendas en Honradez con Fraternidad.



2. Viviendas en Mar de Chile con Panguipulli.



DIAGNÓSTICO

**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36
COMUNA DE CERRO NAVIA**

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

Mayo 2026

3. Viviendas en Río Douro Norte.



4. Viviendas en Pasaje Germán Riesco.



5. Conjunto en Río Douro con Mar de Chile.



6. Viviendas en Rodoviaro con Pasaje Conguillo.



7. Conjunto en El Nogal con Federico Errázuriz.



8. Conjunto en La Hondonada.



9. Conjunto en Av. José Joaquín Pérez.



10. Viviendas en José Joaquín Pérez.



Fuente: SEREMI MINVU, Google 2023.

– **Equipamiento.**

Existe una limitada cantidad de equipamientos en el entorno del terreno, situándose el más cercano a una distancia poco mayor a los 1.000 metros recorribles peatonalmente. Lo anterior debe ser evaluado por el desarrollador de esta iniciativa, en el marco de la integración social e inserción urbana del terreno, considerando la demanda de servicios requerida por el proyecto habitacional que se pretende viabilizar.

Los equipamientos comunales cercanos son los siguientes:

• **Educación:**

Tabla 13. Establecimientos educacionales.

Establecimiento	Nivel de enseñanza	Dirección	Distancia recorrible peatonalmente
Escuela Divino Maestro	Pre Básica y Básica	Lanahue N°1790, Cerro Navia.	1.050 m
Escuela Básica N°2485 Colegio CREE	Pre Básica y Básica	Mapocho Sur N°8240, Cerro Navia.	1.135 m
Escuela Alianza	Pre Básica y Básica	La Capilla N°8550, Cerro Navia.	1.350 m
Colegio Polivalente Saint Orland	Pre Básica y Básica	Diagonal Reny N°1719, Cerro Navia.	1.535 m
Escuela Federico Acevedo Salazar	Pre Básica y Básica	Diagonal Reny N°1601, Cerro Navia.	1.550 m

Fuente: SEREMI MINVU RM.

• **Salud:**

Tabla 14. Establecimientos de salud.

Establecimiento	Nivel de atención	Dirección	Distancia recorrible peatonalmente
CECOSF Centro Comunitario de Salud Familiar Los Lagos	Primaria	Lanahue N°1780, Cerro Navia.	1.135 m
CESFAM Centro de Salud Familiar Cerro Navia	Primaria	Sado N°7965, Cerro Navia.	1.960 m

Fuente: SEREMI MINVU RM.

• **Deporte:**

Tabla 15. Establecimientos deportivos.

Establecimiento	Tipo	Dirección	Distancia recorrible peatonalmente
Gimnasio Municipal de Cerro Navia	Deportivo	Mapocho Norte N°8115, Cerro Navia.	1.525 m

Fuente: SEREMI MINVU RM.

El emplazamiento de dichos equipamientos se visualiza en la siguiente imagen:

DIAGNÓSTICO

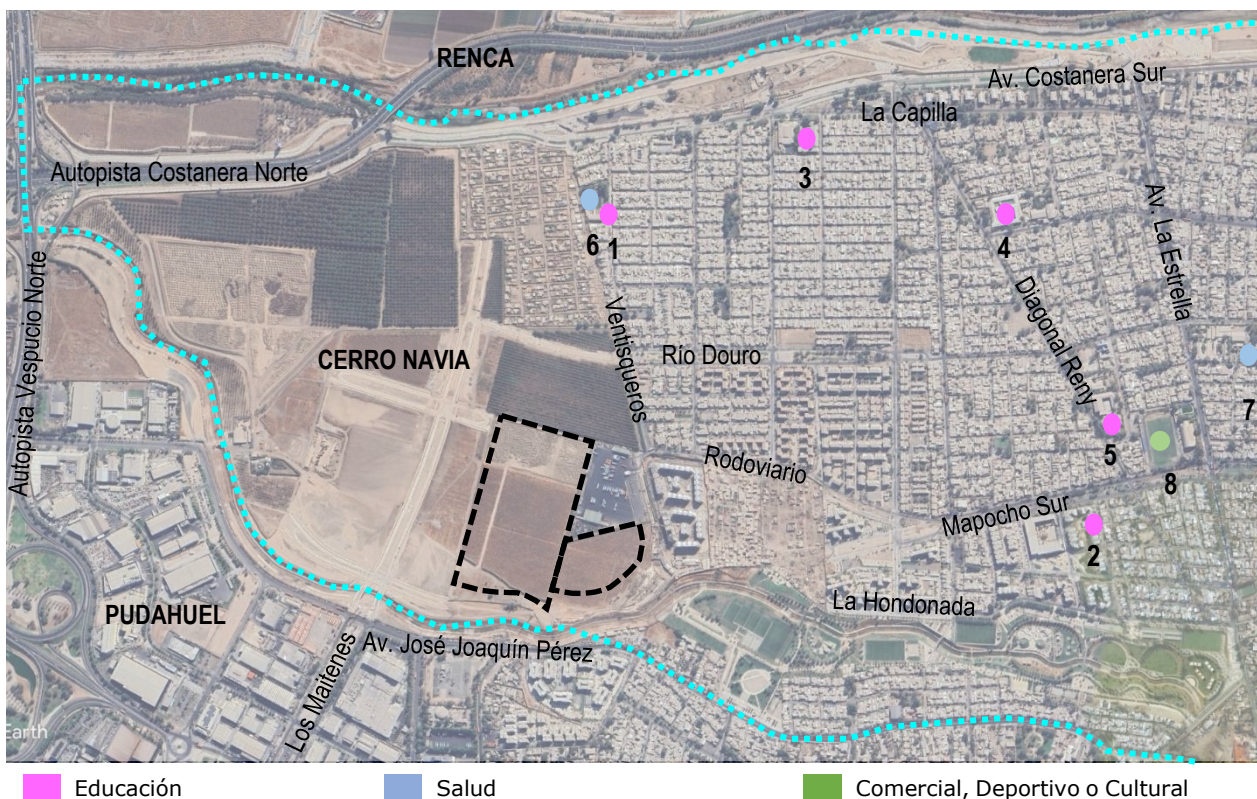
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36**

COMUNA DE CERRO NAVIA

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

Mayo 2026

Ilustración 24. Localización de los equipamientos del sector.



Fuente: SEREMI MINVU, Google 2023.

DIAGNÓSTICO

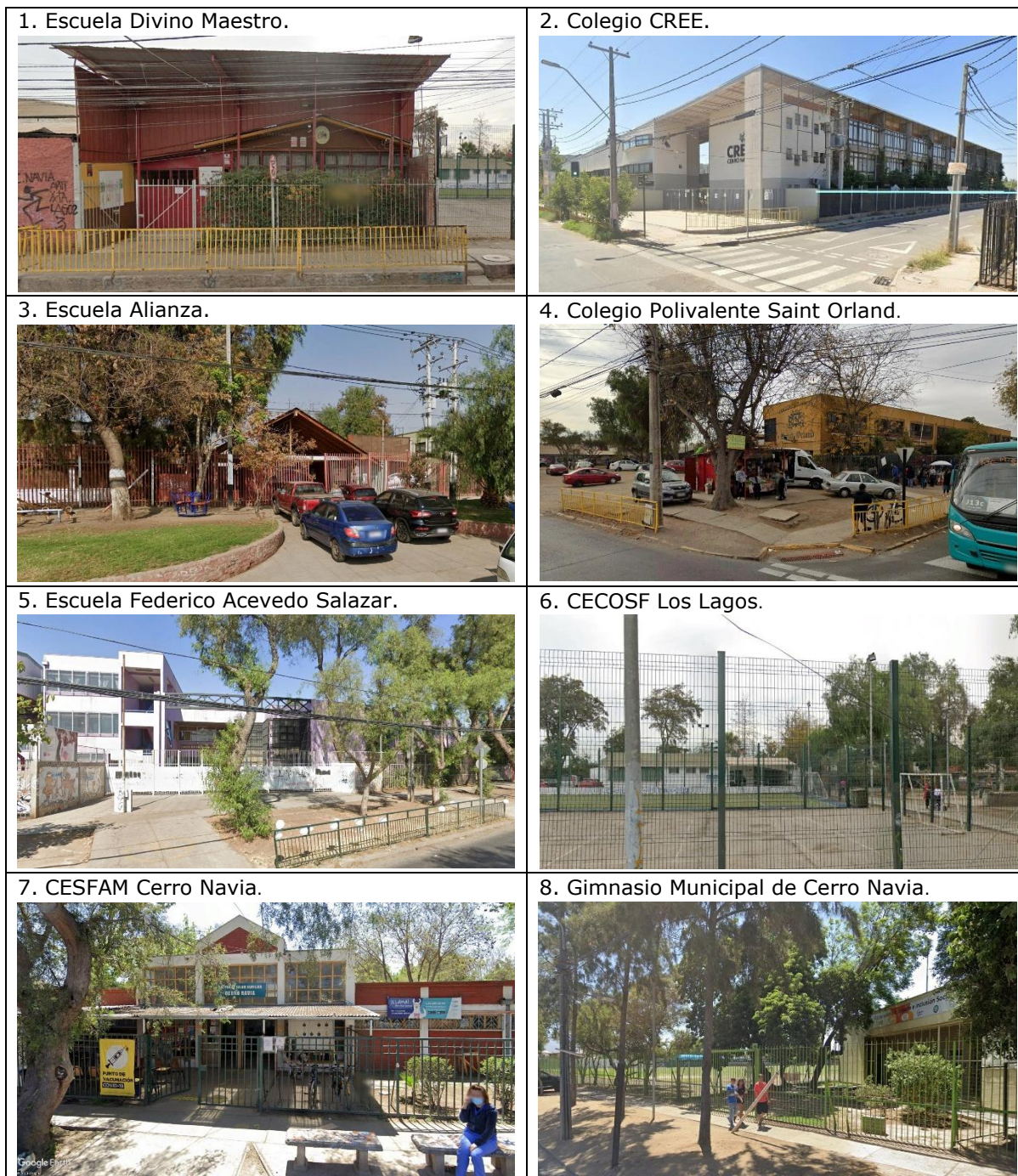
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36**

COMUNA DE CERRO NAVIA

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

Mayo 2026

Ilustración 25. Equipamientos del Sector.



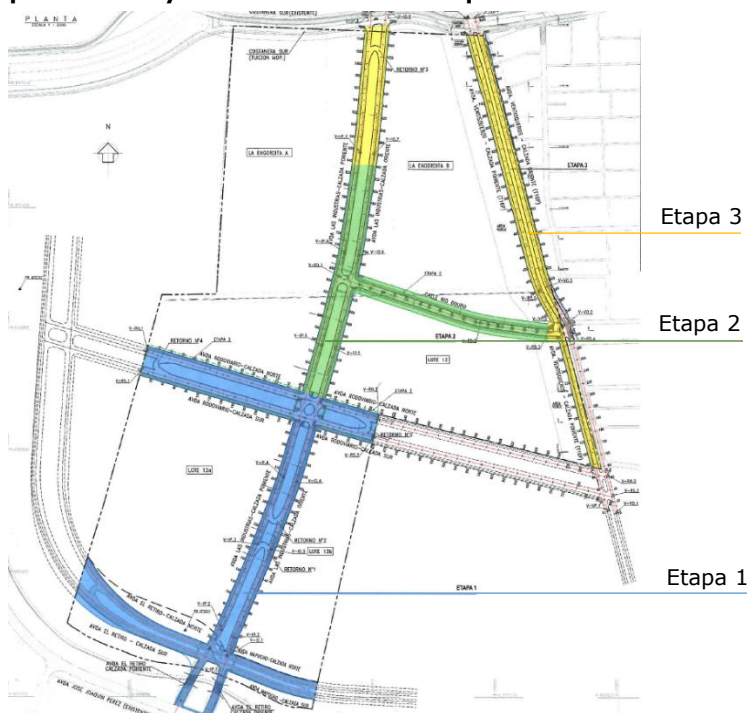
Fuente: SEREMI MINVU, Google 2023.

– **Industrial e Infraestructura.**

El desarrollo de este uso de suelo se debe a 2 proyectos existentes en el área.

- **Infraestructura:** representado por el Terminal y Depósito de Buses de Locomoción Colectiva Urbana Las Parras operado por METBUS para los recorridos 502 y 511. Este terminal de transporte público, situado en calle Ventisqueros N°1540 (Lote 10-2), colinda directamente con el terreno.
- **Industrial:** se encuentra en desarrollo la materialización del proyecto “Parque Industrial Cerro Navia Verde”, el cual comparte deslinde con el Lote 11. Este proyecto se compone de 39 há y de 12 lotes pertenecientes a la corredora Colliers, quienes para dar factibilidad al proyecto ejecutan las urbanizaciones gravadas por el PRC de las vías “Las Industrias” y “Rodoviario”. El proyecto busca vender los 12 lotes para su desarrollo industrial, ya que el PRC vigente permite actividades inofensivas y molestas. Se localiza próximo al polo industrial ENEA y a dos autopistas que le permitirán tener acceso directo a la Costanera Sur.

Ilustración 26. Emplazamiento y urbanizaciones del Parque Industrial Cerro Navia Verde.



Fuente: Plano 1 de 21, Proyecto de Pavimentación Fundo Santa Elvira Lotes 12, 13A, 13B, La Engordita A y La Engordita B.

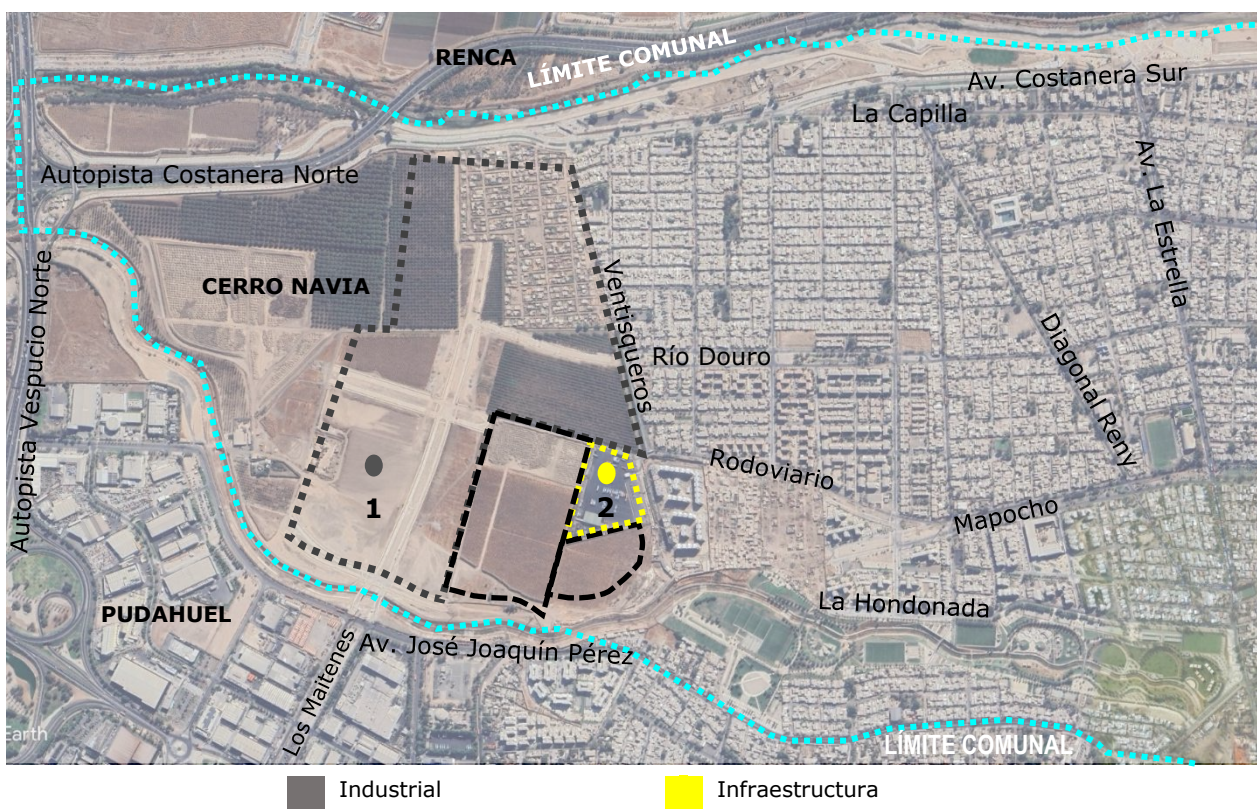
DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36
COMUNA DE CERRO NAVIA

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

Mayo 2026

El emplazamiento del terminal de buses y del parque industrial se localiza en la siguiente imagen:

Ilustración 27. Localización de industria e infraestructura.



Fuente: SEREMI MINVU, Google 2023.

Ilustración 28. Vista de industria e infraestructura en el sector.



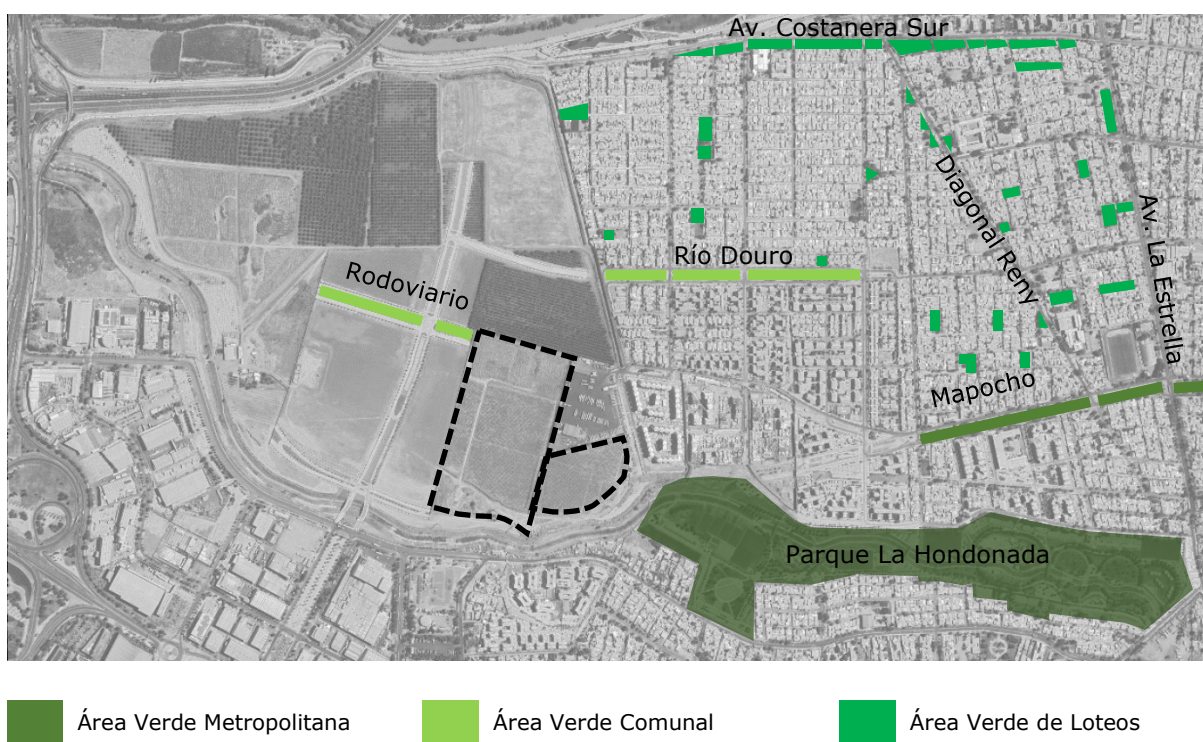
Fuente: SEREMI MINVU, Google 2023.

– **Área Verde.**

El sistema de áreas verdes existentes en el sector se puede clasificar en 3 niveles de acuerdo a su magnitud:

- **Áreas Verdes Metropolitanas:** integrada por grandes extensiones de terreno, como el “Parque La Hondonada” emplazado al sur del límite comunal, el cual en gran parte ya se encuentra materializado. También se cuenta como tal, el área verde central en calle Mapocho.
- **Áreas Verdes Comunes:** compuestas por áreas verdes planificadas por el PRC, asociadas al sistema vial, como por ejemplo el área verde existente en el bandejón central de Río Douro.
- **Áreas Verdes cedidas como BNUP:** áreas verdes cedidas como BNUP producto de loteos de conjuntos habitacionales ejecutados.

Ilustración 29. Localización de áreas verdes existentes.



Fuente: Elaboración SEREMI MINVU, 2025.

Ilustración 30. Parque La Hondonada.



Fuente: SERVIU R.M.

Ilustración 31. Área Verde en Río Douro.



Fuente: Google Earth, 2025.

Ilustración 32. Área Verde en Lanalhue.



Fuente: Google Earth, 2025.

1.3.3 Conectividad.

a) Sistema vial.

El sector se estructura a partir de los ejes del sistema vial metropolitano del PRMS, en el cuadrante conformado por las vías troncales **Río Viejo Norte** y **Ventisqueros**, y las vías expresas **El Retiro** y **Costanera Sur Río Mapocho**, cuyas características contenidas en el artículo 7.1.1.1 y 7.1.1.2 de su Ordenanza, son las siguientes:

Tabla 16. Vialidad Metropolitana.

N° de Código	Nombre de la Vía (tramo)	Comuna	Ancho mín. L.O. (m)
T3P	Río Viejo Norte		
	T22P Costanera Sur Río Mapocho – Camino El Retiro	Cerro Navia	30
	Camino El Retiro/Río Viejo Norte		
	Camino El Retiro/Río Viejo Norte	Cerro Navia	30
	Río Viejo Norte/Mapocho		
	Camino El Retiro – Ventisqueros	Cerro Navia	30
	Mapocho		
T16P	Ventisquero – Río Boroa	Cerro Navia	30
	Río Boroa – La Estrella	Cerro Navia	50
	La Estrella – Huelén	Cerro Navia	60
	Huelén – Walker Martínez	Cerro Navia – Qta. Normal	30
	Ventisqueros		
E7P	Costanera Sur Río Mapocho – Av. José Joaquín Pérez	Cerro Navia	30
E14P	Costanera Sur Río Mapocho (Sector Poniente)		
	LEU Poniente de Cerro Navia – Camino El Retiro	Cerro Navia	45
	El Retiro – Carrascal	Cerro Navia	60
	Carrascal – Walker Martínez	Quinta Normal	40
E14P	Camino El Retiro		
	LEU de Santiago – Camino Lo Boza	Cerro Navia / Pudahuel	60

Fuente: Ordenanza del PRMS.

De las vías antes expuestas, **Río Viejo Norte/Mapocho** y **Ventisqueros** se vinculan directamente con el terreno.

El emplazamiento de las vías metropolitanas en el territorio comunal es el que se muestra en la siguiente imagen:

DIAGNÓSTICO

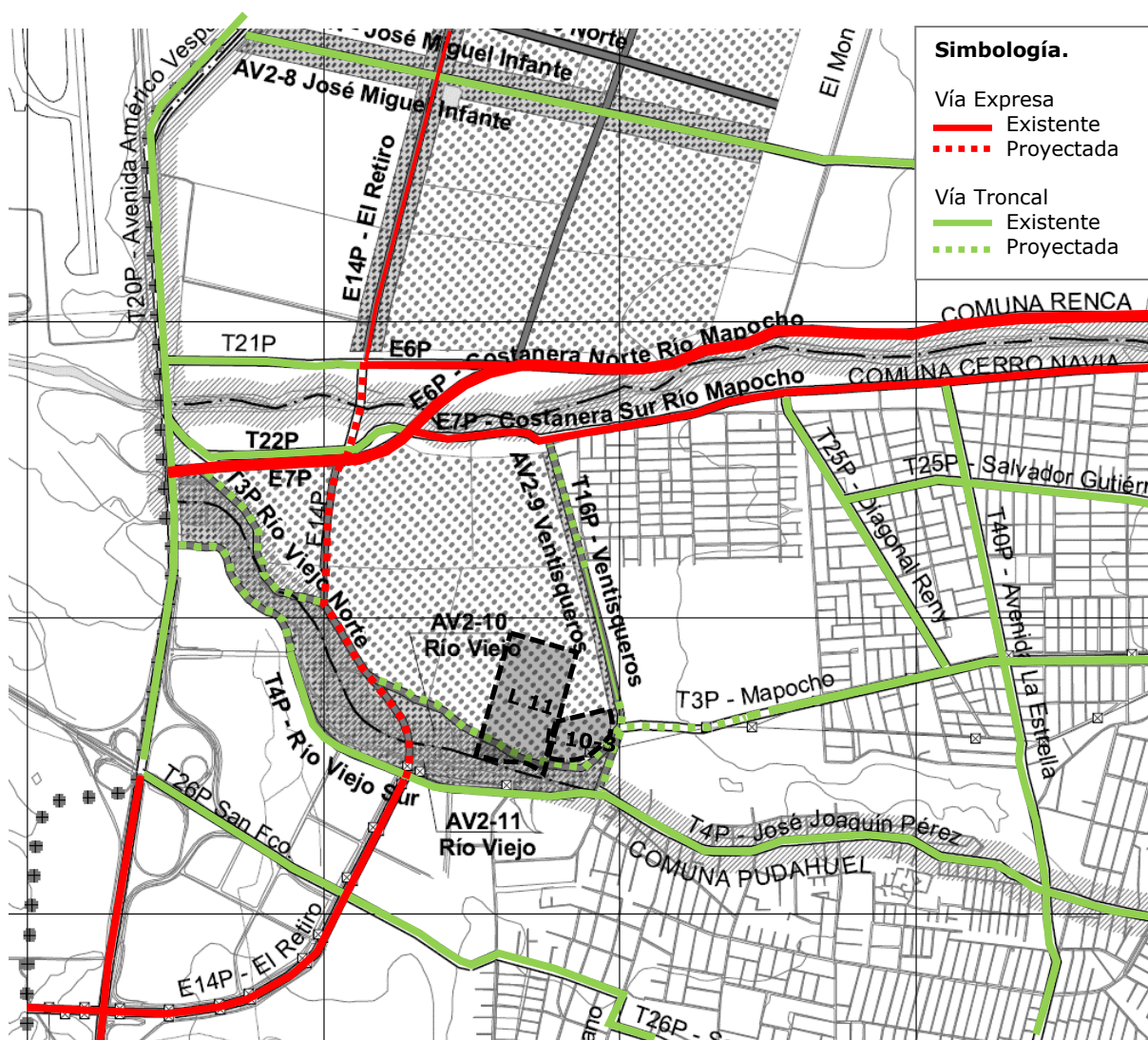
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36**

COMUNA DE CERRO NAVIA

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

Mayo 2026

Ilustración 33. Trazado de la vialidad metropolitana.



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

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36
COMUNA DE CERRO NAVIA

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

Mayo 2026

A su vez, el PRC propuso aperturas de vías colectoras, que en algunos tramos ya se han consolidado, de las cuales se destacan **Rodoviario (C12)**, **Las Industrias (C02)** y **Río Douro**, cuyas características se definen en el artículo II-4.3. "Vialidad Comunal" de la Ordenanza Local:

Tabla 17. Vialidad Comunal.

Cod. PRC	Nombre o Referencia	Descripción del Tramo	Ancho entre L.O. (m)		Observaciones
			Existente	Propuesto	
C12	Rodoviario	Federico Errázuriz (P) – Ventisqueros (P)	-	35	Apertura
		Ventisqueros (P) – El Retiro (P)	-	50	Apertura. El ancho de la faja incluye franja central de área verde de 20 m.
C02	Las Industrias	Costanera Sur Río Mapocho – Río Viejo Norte / Mapocho	-	40	Apertura
C06	Río Douro	Las Industrias (P) – Ventisqueros (P)	-	30	Apertura
		Ventisqueros (P) – Federico Errázuriz (P)	-	50	Apertura. El ancho de la faja incluye franja central de área verde de 20 m.
		Federico Errázuriz (P) – Río Boroa	-	30	Apertura

Fuente: Ordenanza del PRC CN.

De las vías antes expuestas, **Rodoviario** tiene vinculación directa con el terreno.

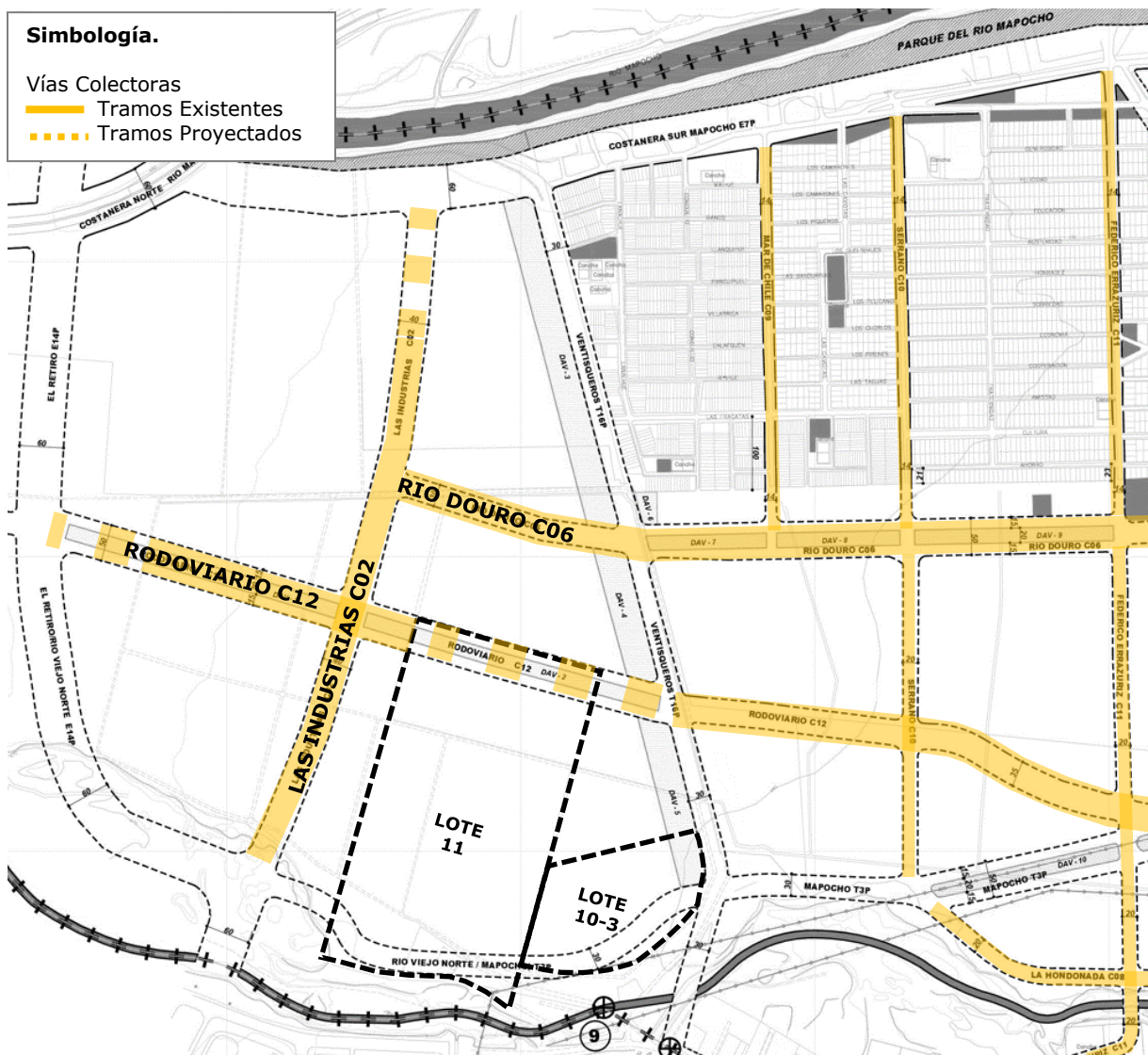
El emplazamiento de las vías comunales es el que se muestra en la siguiente imagen:

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36
COMUNA DE CERRO NAVIA

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

Mayo 2026

Ilustración 34. Trazado de la vialidad comunal.



Fuente: PRC Cerro Navia, Plano APRCCN-01 "Actualización Plan Regulador Comunal Cerro Navia".

Afectaciones a declaratorias de utilidad pública.

El terreno presenta afectaciones a declaratorias de utilidad pública por **vialidad y área verde**, según el siguiente detalle:

- Lote 10-3:

De acuerdo a lo estipulado en el Capítulo II-3 - artículo II-3.1 y Plano APRCCN-01 del PRC, el terreno se ve afecto a **declaratoria de utilidad pública** por el **área verde** graficada con el código **DAV-5** localizada en Av. Ventisqueros (T16P) entre Rodoviario (C12) y Mapocho (T3P).

- Lote 11:

De acuerdo a lo estipulado en el Capítulo II-3 - artículo II-3.1 y Plano APRCCN-01 del PRC, el terreno se ve **afecto a declaratoria de utilidad pública** por el **área verde** graficada con el código **DAV-2** localizada en Av. Rodoviario (C12) entre Las Industrias (C02) y Ventisqueros (T16P).

Según artículo II.3.2. y Plano APRCCN-01 del PRC, el terreno se encuentra **afecto a declaratoria de utilidad pública por apertura de la vía Rodoviario (C12)**, en un ancho proyectado entre L.O. de 50 metros.

Según artículo 7.1.1.2. del PRMS, el terreno se encuentra **afecto a declaratoria de utilidad pública por la apertura de la vía Río Viejo Norte/Mapocho (T3P)**, en un ancho entre L.O. de 30 metros.

Las declaratorias de utilidad pública se grafican en la siguiente imagen:

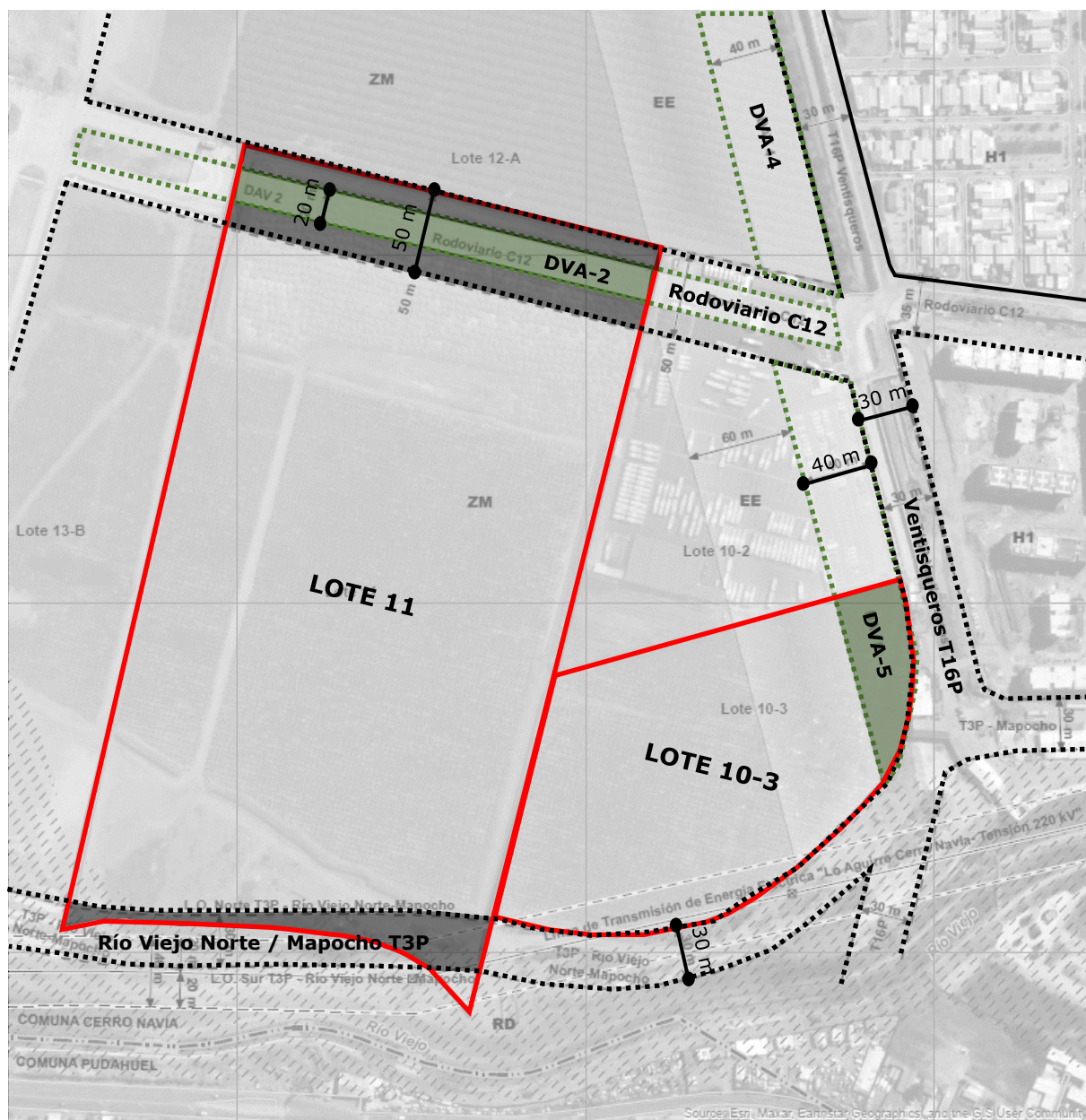
DIAGNÓSTICO

**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36
COMUNA DE CERRO NAVIA**

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

Mayo 2026

Ilustración 35. Superficies afectas a declaratoria de utilidad pública.



Simbología.

- | | | |
|--|---|--|
| Predios HNT | Superficie Afecta a Declaratoria de Utilidad Pública por Vialidad | Superficie Afecta a Declaratoria de Utilidad Pública por Área Verde |
| Vialidad (Apertura/Ensanche) | | |
| Área Verde (DAV) | | |

Fuente: Plano Interpretación RM-PRMS-24-4, Art. 4 LGUC, Ord. 548 del 01.03.2024.

Cabe señalar que, para precisar las afectaciones del terreno, se requirió una **interpretación vía artículo 4° LGUC de la vía Troncal Río Viejo Norte/Mapocho (T3P), en el tramo que enfrenta los Lotes 10-3 y 11**, producto de las diferencias observadas en el trazado vial graficado en los antecedentes de los predios.

Para ello se analizaron los instrumentos de planificación territorial metropolitano y comunal, junto con los permisos y solicitudes aprobadas por la Dirección de Obras Municipales de Cerro Navia, entre los que se encuentran:

- La división predial del Lote 10 (que dio origen al Lote 10-3) consistente en una subdivisión afecta a utilidad pública, acogida al artículo 140 de la LGUC, que cedió gratuitamente para espacio público la superficie de terreno destinada a la apertura de calle Río Viejo Norte/Mapocho (T3P) y cuya configuración no se adecuó estrictamente al trazado fijado por el plan regulador comunal, aprobándose de tal manera.
- La subdivisión y fusión simultánea de los Lotes 13-A y 13-B (adyacentes al Lote 11) del proyecto ENEA, el cual cuenta con obras de urbanización aprobadas, actualmente en desarrollo, donde también se observan diferencias en el trazado de la vía Río Viejo Norte/Mapocho.

Por lo anterior, se concluyó que *"la existencia de dos actos de cesión, uno de ellos, en proceso de materialización, autorizados por la Dirección de Obras Municipales de Cerro Navia, dan cuenta que la planificación territorial del sector, paulatinamente, ha asumido los efectos de las subdivisiones y las declaratorias de utilidad pública que, en esencia, no han desvirtuado la voluntad del planificador en el territorio, **debiendo entenderse sus trazados y materialización, incorporados al Plan Regulador Comunal de Cerro Navia, conforme indica el Art. 69 de la LGUC**"*.

El procedimiento fue formalizado por la SEREMI V. y U. R.M. mediante **Oficio Ord. N°548 del 01.03.2024** y Plano Interpretativo **RM-PRMS-24-4**, a escala 1:2.500, de la vía **Río Viejo Norte / Mapocho (T3P)**.

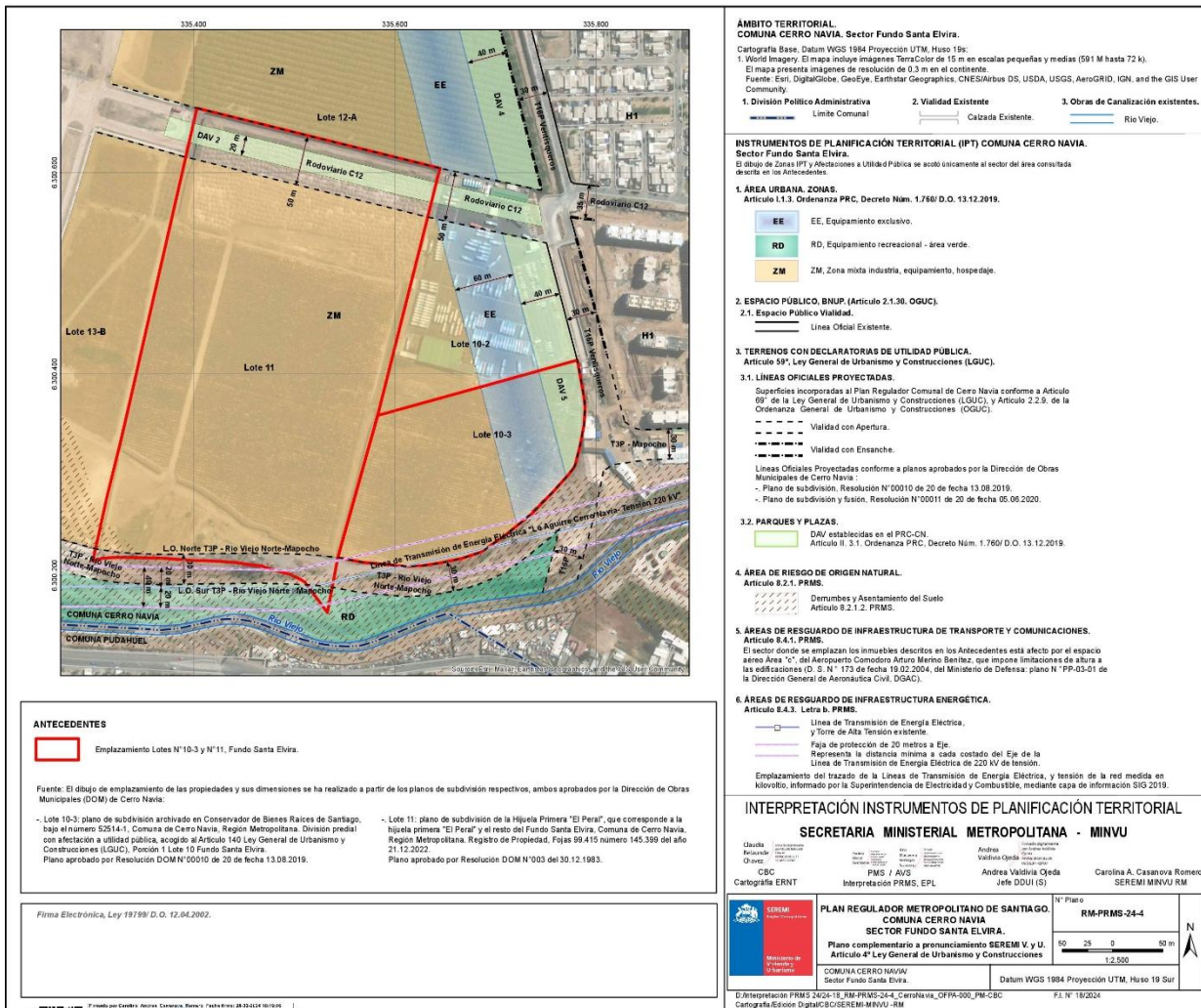
DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500 ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36 COMUNA DE CERRO NAVIA

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

Mayo 2026

Ilustración 36. Plano Interpretación vía troncal Río Viejo Norte / Mapocho (T3P).



Fuente: Fuente: Plano Interpretación RM-PRMS-24-4, Art. 4 LGUC, Ord. 548 del 01.03.2024.

b) Estado actual de la vialidad del sector.

La escasa demanda por los usos de suelo mixtos, enfocados principalmente en lo industrial y productivo, explica el lento proceso de urbanización del Ex Fundo Santa Elvira. Ello ha derivado en una estructura vial desmembrada, cuyos tramos ejecutados son el resultado de las obras de urbanización de proyectos industriales e inmobiliarios que, en su justa medida, han dado continuidad al sistema vial del sector.

En este contexto, las vías materializadas son las siguientes:

- **Río Douro:** tramo ejecutado de 330 metros entre Las Industrias y ensanche de Ventisqueros.
- **El Retiro/Río Viejo Norte:** tramo ejecutado de 250 metros al poniente de Las Industrias.
- **Río Viejo Norte/Mapocho:** tramo ejecutado de 150 metros al oriente de Las Industrias.
- **Las Industrias:** tramo ejecutado de 940 metros desde Av. José Joaquín Pérez hacia el Norte.
- **Ventisqueros:** tramos ejecutados compuestos por medio perfil entre Río Douro y Rodoviario de 245 metros; seguido por perfil completo ejecutado de 165 metros; y luego medio perfil ejecutado de 110 metros.
- **Rodoviario:** tramo ejecutado de 400 metros.

Cabe señalar que, para lograr la conectividad de los terrenos, se requerirá materializar los tramos de las vías faltantes, en el marco de las obras de urbanización del proyecto.

La siguiente imagen permite identificar el estado actual de la vialidad descrita:

DIAGNÓSTICO

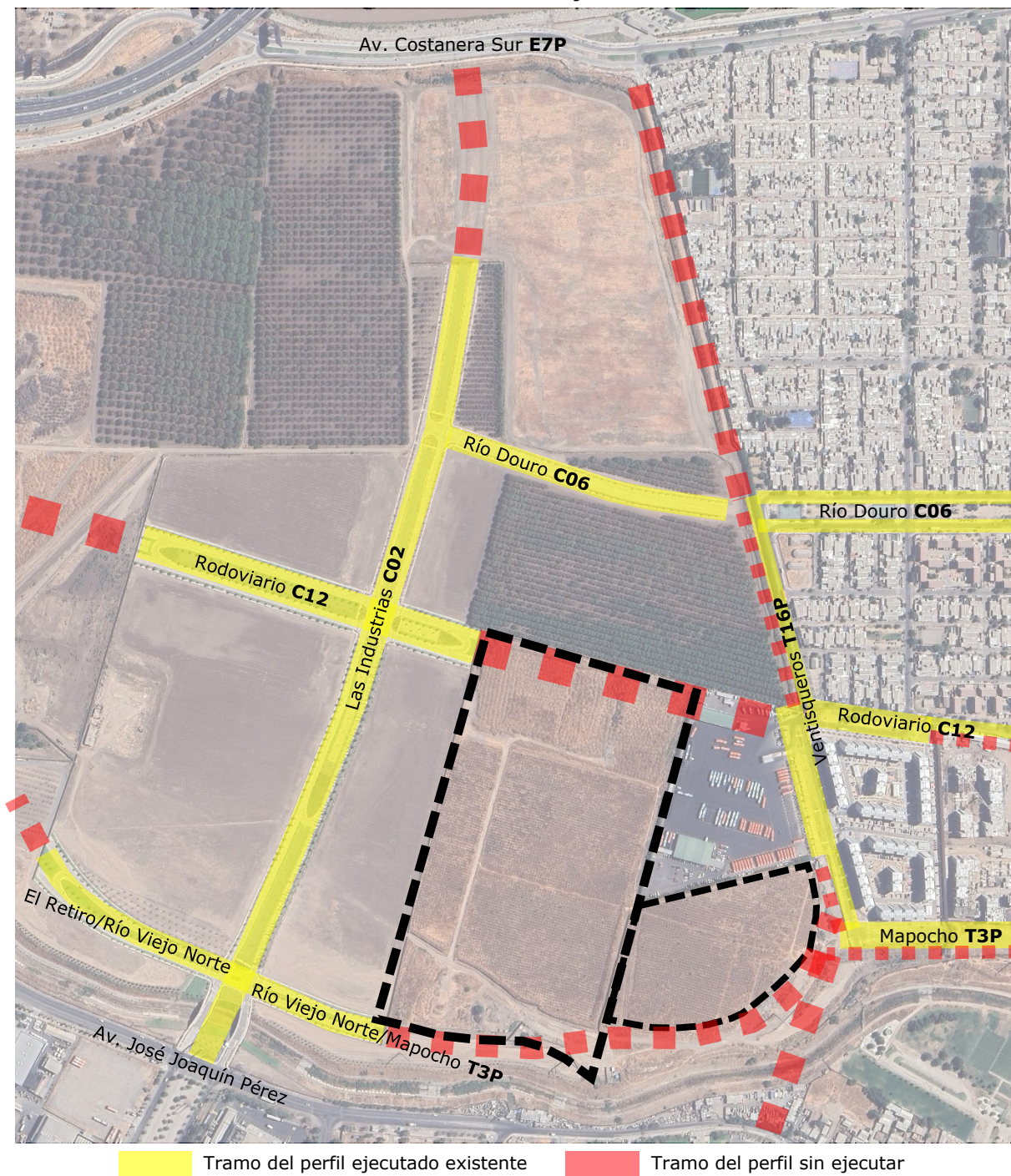
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36**

COMUNA DE CERRO NAVIA

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

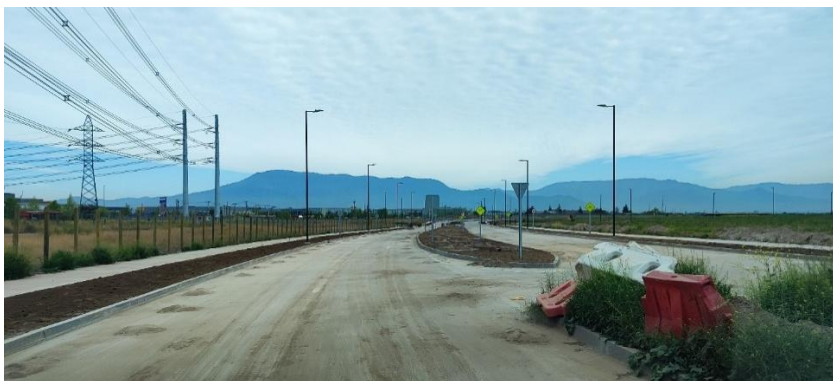
Mayo 2026

Ilustración 37. Estado actual de ejecución de la vialidad.



Fuente: SEREMI MINVU R.M., 2025.

Ilustración 38. Vista de la vía Las Industrias.



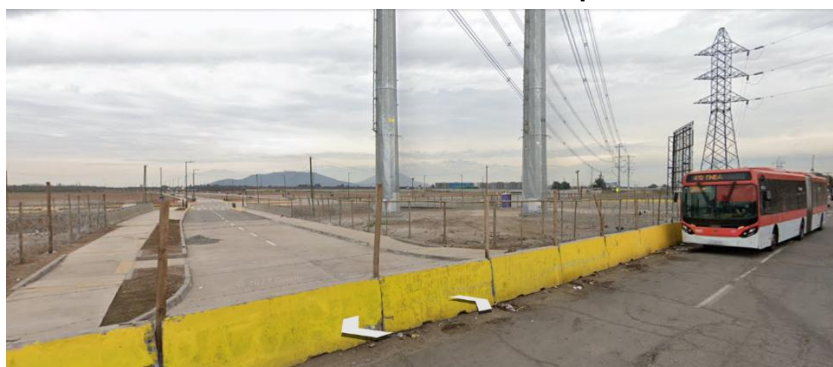
Fuente: SERVIU R.M., 2024.

Ilustración 39. Vista de la vía Ventisqueros.



Fuente: SERVIU R.M., 2024.

Ilustración 40. Vista desde José Joaquín Pérez.



Fuente: Google Earth 2024.

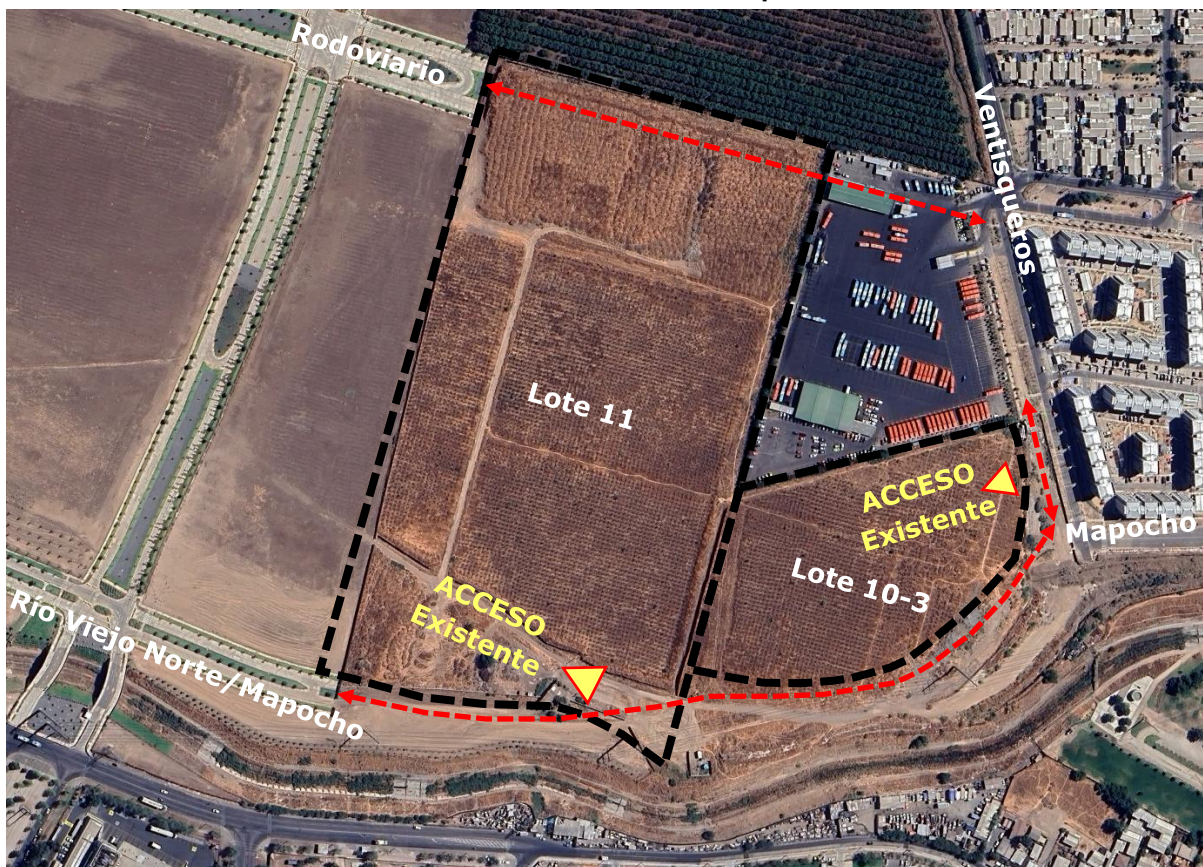
c) Acceso al terreno.

Actualmente, el terreno cuenta con 2 accesos conectados a caminos de tierra: uno en el oriente para acceder al Lote 10-3 y otro en el sur para acceder al Lote 11.

Mediante la materialización de la vialidad planificada por los planes reguladores, es posible concretar accesos en 3 orientaciones:

- Por el **Norte**: desde la vía **Rodoviario** que genera una declaratoria de utilidad pública sobre el terreno. Cabe señalar que la conectividad sólo será posible hacia el poniente, mientras no se expropie la declaratoria que afecta al predio de METBUS.
- Por el **Sur**: al materializarse la continuidad de la vía **Río Viejo Norte/Mapocho**, lo que implica expropiar franjas de vialidad que afectan a predios vecinos.
- Por el **Oriente**: una vez consolidada la media calzada de la vía **Ventisqueros** y su correspondiente enlace donde confluye con Río Viejo Norte/Mapocho y Mapocho.

Ilustración 41. Vista desde José Joaquín Pérez.

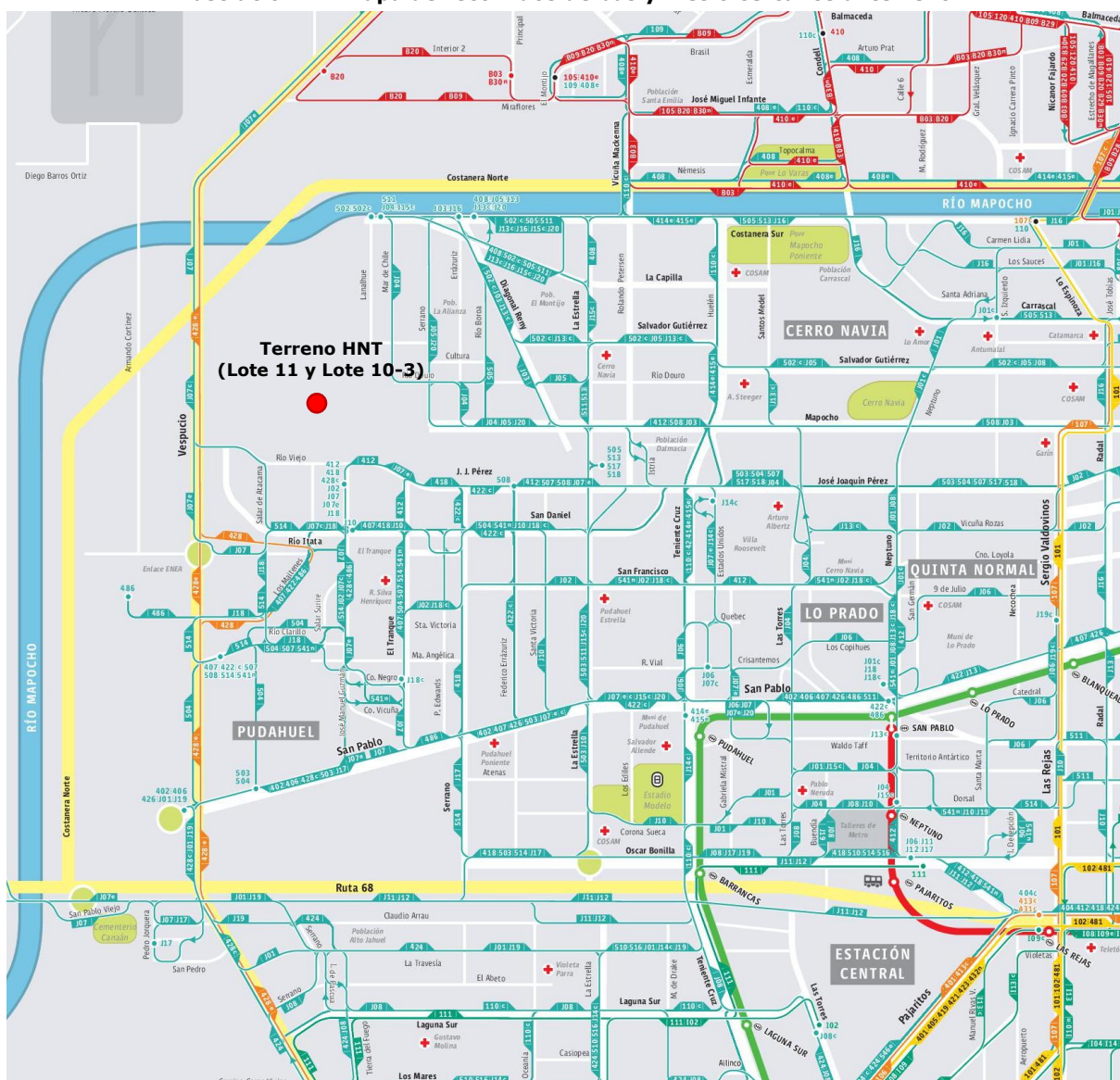


Fuente: Google Earth 2025.

d) Transporte público.

A continuación, se presenta el sistema de transporte público, conformado por las líneas de buses de la Red de Movilidad y del Metro de Santiago, vinculadas al terreno a habilitar; destacándose el sistema de buses accesible desde el terreno.

Ilustración 42. Mapa de recorridos de bus y metro cercanos al terreno.



Fuente: www.red.cl

- Buses

Una gran variedad de buses inician y culminan su trayecto en el terminal Las Parras de METBUS, colindante con el terreno; por lo tanto, el flujo de transporte público es constante en el sector.

Para identificar la cantidad de recorridos disponibles, éstos se agrupan de acuerdo a la ubicación de los paraderos de transbordo, dispuestos en las siguientes intersecciones:

Ilustración 43. Mapa de recorridos de bus y metro cercanos al terreno.



Fuente: Mapa de rutas.

El detalle de paraderos, recorridos y trayectos es el siguiente:

- En **Ventisqueros esquina Magdalena Matte**: se ubica la Parada PJ2000, a una distancia de **350 m** recorribles peatonalmente desde el terreno, donde es posible acceder a los siguientes recorridos:

Recorrido	Trayecto
J04	Cerro Navia, Lo Prado.
J05	Cerro Navia, Quinta Normal, Santiago.
J20	Cerro Navia, Pudahuel, Lo Prado.

Ilustración 44. Parada PJ2000 en Ventisqueros.



Fuente: Google Earth 2025.

- En **Rodoviario esquina Mar de Chile**: se ubica la Parada PJ1986, a una distancia de **275 m** recorribles peatonalmente desde el terreno, la cual da acceso a los siguientes recorridos:

Recorrido	Trayecto
502	Cerro Navia, Quinta Normal, Santiago, Providencia, Vitacura, Las Condes.
505	Cerro Navia, Quinta Normal, Santiago, Providencia, Ñuñoa, Peñalolén.
511	Cerro Navia, Pudahuel, Lo Prado, Quinta Normal, Estación Central, Santiago, San Joaquín, Macul, Ñuñoa, Peñalolén.
542	Cerro Navia, Quinta Normal, Santiago, Providencia, Vitacura, Las Condes.
J03	Cerro Navia, Quinta Normal, Santiago.
J13	Cerro Navia, Lo Prado, Quinta Normal, Estación Central, Santiago.
J13C	Cerro Navia, Lo Prado.
J16	Cerro Navia, Quinta Normal, Santiago.

Ilustración 45. Parada PJ1986 en Rodoviario.

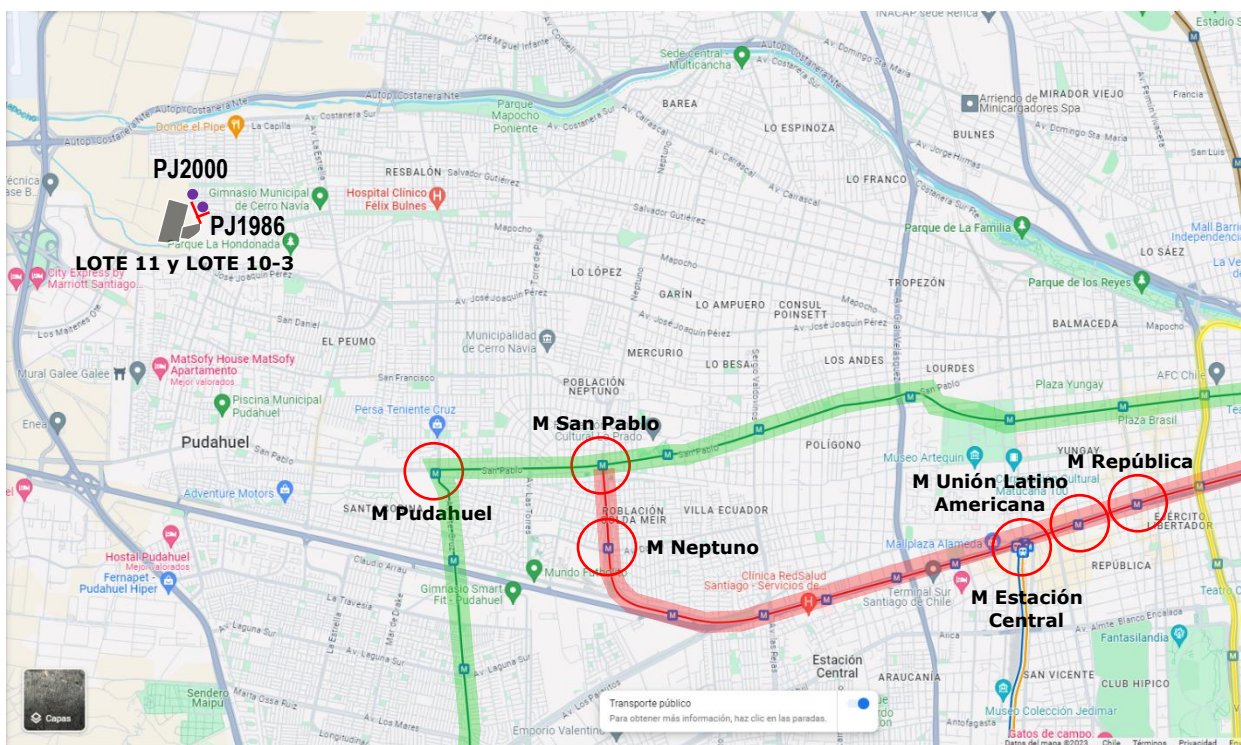


Fuente: Google Earth 2025.

- Metro.

En la comuna de Cerro Navia no existen estaciones del Metro de Santiago. Sin embargo, el sistema de transporte público, compuesto por buses de la Red de Movilidad, cuenta con recorridos que se dirigen a estaciones del Metro, principalmente de la **Línea 1** como, por ejemplo, **San Pablo, Neptuno, Estación Central, Unión Latinoamericana, y República**. También es posible identificar, como destino final, la estación de Metro **Pudahuel** perteneciente a la **Línea 5**.

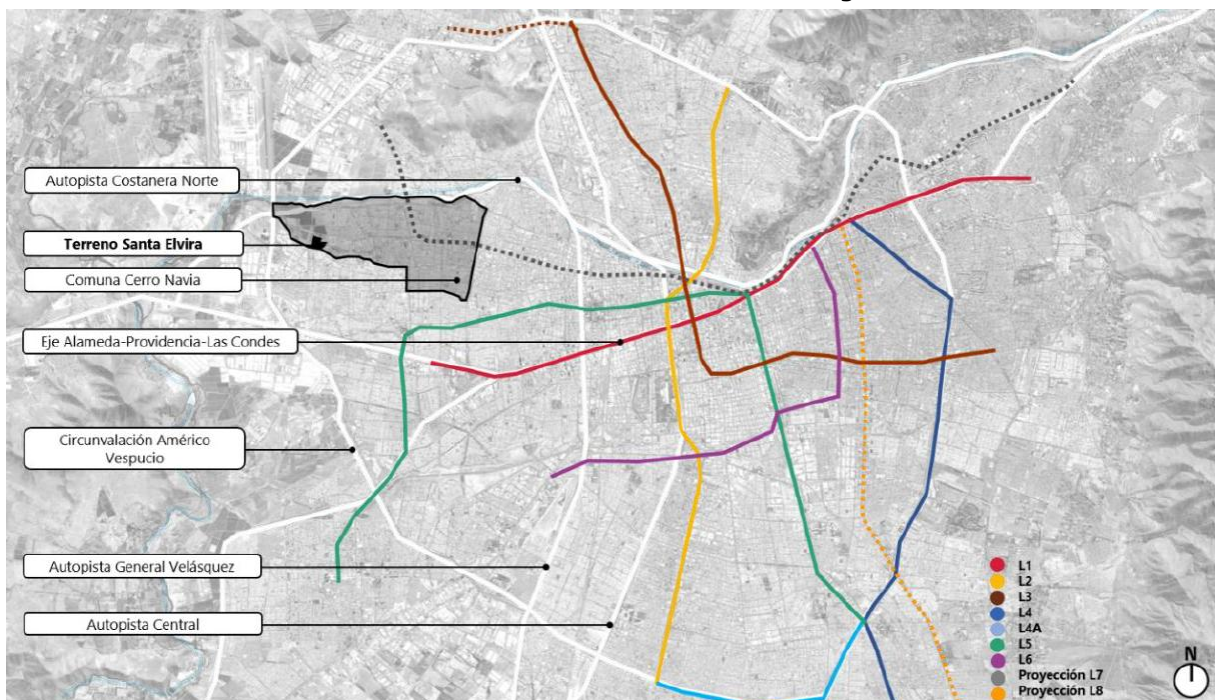
Ilustración 46. Mapa de recorridos de bus y metro cercanos a los terrenos.



Fuente: Google Maps y Plano Red de Metro de Santiago.

Si bien, la comuna de Cerro Navia se encuentra desconectada del Metro, producto de la inexistencia de la red en la comuna, es preciso señalar que, actualmente, se ejecuta la construcción de la Línea 7, la cual permitirá la conectividad de la comuna a este sistema a partir del año 2027.

Ilustración 47. Líneas de Metro de Santiago.



Fuente: SERVIU RM, en base a Plano Red de Metro de Santiago.

- **Ciclovías.**

De acuerdo al visor territorial de ciclovías elaborado por SECTRA del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, actualizado a mayo de 2024, la red de ciclovías en la comuna de Cerro Navia presenta el siguiente estado:

- **Existentes:** no existen ciclovías en el entorno cercano al terreno.
- **En Diseño:** se identifican 4 ciclovías en estado de diseño:
 - En Río Douro, entre Ventisqueros y Federico Errázuriz; a 420 metros de distancia al norte del terreno. De diseño bidireccional y 0,7 km de longitud.
 - En Av. La Estrella, entre Costanera Sur y José Joaquín Pérez, a 1.565 metros de distancia al poniente del terreno. De 1,83 km de longitud.
 - En José Manuel Guzmán y Serrano (Pudahuel).
- **En Planificación:** se registran 4 ciclovías en estado de planificación:
 - En Mapocho Norte, entre Federico Errázuriz y Huelén, ubicada a 855 metros de distancia al poniente del terreno, con una longitud de 2,01 km.
 - En José Joaquín Pérez (Pudahuel), entre El Retiro y Ranco, a 200 metros al sur del terreno y una longitud de 0,88 km.
 - En Los Maitenes y Federico Errázuriz (Pudahuel).

DIAGNÓSTICO

**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36**

COMUNA DE CERRO NAVIA

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

Mayo 2026

Ilustración 48. Red de ciclovías en el entorno del predio.



Simbología.

■ Ciclovías Existentes ■ Ciclovías en Planificación ■ Ciclovías en Diseño

Fuente: www.geoportal.cl – Ciclovías Sectra – Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones.

1.4. Factibilidad Sanitaria

Los predios emplazados en el sector poniente de la comuna de Cerro Navia, se encuentran fuera del territorio operacional de la empresa sanitaria Aguas Andinas, por lo tanto, para dar cumplimiento a este requisito estipulado por el artículo 5° de la Ley N°21.450, el SERVIU Metropolitano solicitó al concesionario, mediante Ord. N°3359 de fecha 17.07.2023, gestionar el Convenio de ampliación de área de concesión de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, para los dos lotes de su propiedad, emplazados en el Ex Fundo Santa Elvira, comuna de Cerro Navia. Para ello, se informó que el proyecto consideraba una cabida aproximada de 900 departamentos, de 55 m2 aprox. cada uno, distribuidos en edificios de entre 4 a 6 pisos.

Posteriormente, SERVIU realizó gestiones con la empresa Aguas Andinas, informando la variación en la cantidad de viviendas contempladas inicialmente.

Es así como mediante carta AA 106966 del 12.09.2024 la empresa Aguas Andinas respondió a la solicitud de prestación de servicios sanitarios para los predios Lote 10-3 ubicado en calle Ventisqueros N°1500 y Lote 11 ubicado en Rodoviario S/N de la comuna de Cerro Navia; informando la solución y costos involucrados para dar servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas al terreno de aproximadamente 14,4 hectáreas, emplazado en el área urbana de la comuna, pero fuera del área de concesión. Por ello, para concretar el abastecimiento del servicio, informa que se deberá suscribir un convenio de ampliación del área de concesión de agua potable y alcantarillado de aguas servidas.

En respuesta a lo indicado por Aguas Andinas, SERVIU Metropolitano, mediante Ord. 4451 del 25.10.2024 comunica a la empresa sanitaria que acepta los términos, iniciando las gestiones de suscripción del convenio de ampliación del territorio operacional.

Lo anterior, en el marco de lo contemplado en el artículo 5 de la Ley N°21.450 que indica *"Si el terreno se encuentra fuera del territorio operacional, bastará con acompañar el convenio suscrito con un concesionario, en el que conste el compromiso de presentar una solicitud de nueva concesión o de ampliación de la existente, conforme a lo establecido en la Ley General de Servicios Sanitarios"*.

Finalmente, Aguas Andinas S.A. y SERVIU Metropolitano firman Convenio para la ampliación de territorio operacional, con fecha 16.09.2025.

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36
COMUNA DE CERRO NAVIA

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

Mayo 2026

Ilustración 49. Solicitud de Factibilidad Sanitaria.



ORD : N° 3359 17.07.2023

ANT. : - Oficio SERVIU N°1825 de fecha 12.05.2022
- Oficio Aguas Andinas AA 58352 de fecha 23.05.2022

MAT. : Solicita gestionar Convenio de ampliación de área de concesión de agua potable y alcantarillado de aguas servidas para dos lotes propiedad de SERVIU Metropolitano emplazados en el Ex Fundo Santa Elvira, comuna de Cerro Navia.

ADI : - Oficio SERVIU N°1825 de fecha 12.05.2022
- Oficio Aguas Andinas AA 58352 de fecha 23.05.2022

SANTIAGO,

A : CARLOS ARIAS VALENZUELA
SUBGERENTE EXPANSIÓN COMERCIAL AGUAS ANDINAS

DE : ROBERTO ACOSTA KERUM
DIRECTOR (S) SERVIU METROPOLITANO

Junto con saludar informo a usted que SERVIU Metropolitano se encuentra realizando las gestiones requeridas para materializar un proyecto habitacional en los terrenos singularizados como lote 10-3 y lote 11, con una superficie total de 14,4 há, emplazados en el ex loteo Fundo Santa Elvira de la comuna de Cerro Navia, con el objetivo de entregar solución a parte de las familias incorporadas en la demanda del Plan de Emergencia Habitacional a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. El proyecto considera una cabida de 900 departamentos de aproximadamente 55 m2 cada uno, en edificios de 4 a 6 pisos.



Ante esto, SERVIU Metropolitano ingresó a Aguas Andinas el Oficio N°1825 de fecha 12.05.2022, mediante el cual se solicitó la prestación de servicios sanitarios para el lote 10-3, solicitud que fue respondida mediante su Carta AA 58.352 de fecha 23.05.2022, señalando que era factible realizar lo requerido, siendo necesario suscribir previamente un convenio de ampliación de área de concesión de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, ya que el terreno se emplaza fuera del área de concesión de Aguas Andinas. La solicitud realizada por este servicio mencionaba además que SERVIU Metropolitano se encontraba en proceso de adquisición del lote 11.

Por lo anteriormente expuesto, y en atención a la necesidad de viabilizar la construcción de viviendas para familias vulnerables de la región, solicito a usted informar de las gestiones y antecedentes requeridos para suscribir el convenio de ampliación de área de concesión de agua potable y alcantarillado de aguas servidas para los lotes 10-3 y 11 anteriormente singularizados, considerándolos como un solo lote, ya que serán fusionados una vez iniciado el proyecto habitacional.

Finalmente informo que la contraparte de SERVIU Metropolitano para avanzar en la materialización del convenio solicitado es el Sr. Eduardo Zenteno, (ezenteno@minvu.cl), Jefe del Departamento de Gestión Inmobiliaria de este servicio.

Le saluda cordialmente.

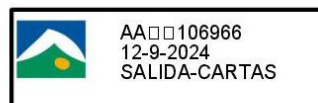
ROBERTO ACOSTA KERUM
DIRECTOR (S)
SERVIU METROPOLITANO
DIRECTOR (S)
REGION METROPOLITANA

Fuente: Ord. N°3359 del 17.07.2023, de SERVIU.

Ilustración 50. Informa propuesta para abastecimiento del servicio y suscripción de convenio de ampliación del territorio operacional.



Sra.
Estrella Ruiz
Departamento de Gestión Inmobiliaria
SERVIU Metropolitano
Presente



REF.: Solicitud de Prestación de Servicios Sanitarios
para Calle Ventisqueros N° 1500 Lote 10-3 y 11,
Proyecto de viviendas sociales, comuna de
Cerro Navia.

De nuestra consideración:

Me refiero a vuestra solicitud formulada a esta empresa para estudiar la solución y costos involucrados para dar servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas para un terreno de aproximadamente 14,4 hectáreas, emplazado en el área urbana de la comuna de Cerro Navia y fuera del área de concesión de Aguas Andinas, donde se contempla dotar de servicios sanitarios a un proyecto de viviendas sociales, el cual considera una cantidad de 1.210 departamentos de 55 m² cada uno, en edificios de 4 a 6 pisos, lo cual determina un consumo medio total estimado de agua potable de 11,09 litros por segundo.

Al respecto, accediendo a vuestra solicitud, se ha evaluado la posibilidad de dotar con servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas al terreno antes mencionado. La evaluación económica realizada, considerando los flujos de inversión, gastos de operación y los ingresos correspondientes a las tarifas vigentes para los clientes de Aguas Andinas en la comuna de Cerro Navia, determina un valor no cubierto por la tarifa, de cargo del Urbanizador, que ascendería al equivalente a U.F. 66.780.-

Asimismo, para el abastecimiento de agua potable, el punto de conexión posible a considerar se ubica en la matriz de 250 milímetros de diámetro existente en la intersección de Av. Rodoviario con Ventisquero (Proyecto N° 18482), desde este punto y hasta el terreno, el urbanizador deberá ejecutar una matriz en material HDPE de 250 milímetros de diámetro y 210 metros de longitud aproximadamente. Además, es de cargo del urbanizador, la ejecución de un refuerzo en material acero de diámetro 400 milímetros y longitud aproximada de 260 metros, por calle Florencia, desde calle Mapocho hacia el sur, el que deberá encontrarse operativo para la entrega del servicio. La red interior del proyecto, así como los medidores a instalar, son de cargo del urbanizador

Con respecto a la solución de alcantarillado de aguas servidas, de acuerdo con los antecedentes topográficos disponibles, es posible considerar la descarga gravitacional de las mismas en forma repartida. Se considera para la mayor parte, correspondiente al Lote 11, la ejecución de un colector de 250 milímetros de diámetro y 1.200 metros de largo aproximado, hacia el colector interceptor de 2.450 milímetros de diámetro, existente al norte del terreno (Proyecto N°12225-O), además, se deberá considerar servidumbre para toda la extensión del colector a ejecutar. Para la parte restante del terreno, correspondiente al Lote 10-3, se considera como punto de descarga la cámara N°549437 (h=5,68 m) del colector de 900 milímetros existente al oriente del terreno (Proyecto N°16058). La red interior del proyecto, así como la UD a instalar, son de cargo del interesado.

Cabe señalar que por tratarse de una descarga a un gran colector (D= 2.450mm) las obras de empalme (cámara de descarga previa), deberán ser consultadas y coordinadas con Aguas Andinas S.A., en cuanto a características y condiciones especiales de conexión de acuerdo con las Normas establecidas.

El análisis de la evacuación gravitacional de las aguas servidas del terreno se basó en la información topográfica disponible. Sin embargo, para que se pueda verificar si es posible o no la evacuación gravitacional, se hace necesario que el urbanizador desarrolle el proyecto definitivo, que incluya un estudio



topográfico detallado. En caso de que se requiera obras de elevación de aguas servidas, estas deberán ser de cargo del urbanizador.

Las obras señaladas anteriormente, así como las servidumbres y permisos que puedan requerirse para la conexión a las redes de esta empresa, se han considerado, para efectos de esta evaluación, de cargo del urbanizador, por lo que no están incluidas en el monto de U.F. 66.780 indicado anteriormente y, por lo tanto, no han sido consideradas para la determinación de éste.

Asimismo, tanto el dimensionamiento preliminar de las obras necesarias, como el valor no cubierto por la tarifa calculado, han sido determinados para el caudal de 11,09 l/s de consumo medio diario que surge de la información proporcionada por el desarrollador inmobiliario, por lo que, si finalmente se determinara un caudal mayor, de acuerdo con los proyectos que se presenten, se deberá actualizar la evaluación técnico-económica realizada.

La evaluación económica realizada por la Empresa determina el valor no cubierto por la tarifa de U.F. 66.780 cantidad que será asumida en su totalidad por Aguas Andinas S.A. si el Loteo cumple con los requisitos de la Ley N° 20.307. El Urbanizador deberá presentar a la Empresa el certificado otorgado por el Ministro de Fomento del SERVIU Metropolitano, acreditando el cumplimiento de los requisitos de la Ley N° 20.307, con anterioridad al acto público a que se refiere el artículo 14 del DFL 382, de 1988, Ley General de Servicios Sanitarios.

Finalmente, por tratarse de un terreno emplazado en el área urbana de la comuna de Cerro Navia, si es de su interés el abastecimiento de servicios sanitarios de acuerdo con la propuesta contenida en la presente carta, se deberá suscribir un convenio de ampliación de área de concesión de agua potable y alcantarillado de aguas servidas. En este caso, le informaremos oportunamente los antecedentes legales requeridos para su confección.

La presente evaluación ha sido efectuada con los parámetros vigentes a julio de 2024 y tiene una vigencia de 120 días. Para cualquier información adicional que requiera, le solicito tenga bien contactar a Johana Pueye N. al correo electrónico jpueyen@aguasandinas.cl o a Victoria Basso al correo vbasso@aguasandinas.cl. Asimismo, están a su disposición todos los antecedentes sobre la evaluación realizada.

Saluda atentamente a Ud.,

Documento
con firma
Digital
Avanzada

CARLOS ARIAS VALENZUELA
Subgerente Expansión Comercial

VBM
C.C.
-Dirección de Servicio al Cliente
-Gerencia Desarrollo Comercial
-Gerencia de Planificación
-Subgerencia de Expansión

La presente carta no constituye factibilidad de servicios sanitarios de agua potable y alcantarillado de aguas servidas para el terreno en estudio, lo cual sólo podrá materializarse mediante la suscripción de un convenio de ampliación del territorio operacional entre las partes, según lo dispuesto en el DFL N° 382, Ley General de Servicios Sanitarios.

Fuente: Carta AA 106966 del 12.09.2024 de Aguas Andinas.

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36
COMUNA DE CERRO NAVIA

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

Mayo 2026

Ilustración 51. Serviu acepta términos para abastecimiento del servicio y suscripción de convenio de ampliación del territorio operacional.



Departamento Gestión Inmobiliaria
OFPA N°: 451

ORD : N° 4451 25-10-2024

ANT. : Carta AA106966 de fecha 12-09-2024 SALIDA-CARTAS

MAT. : Informa respuesta Carta AA106966 de fecha 12-09-2024

SANTIAGO,

A : CARLOS ARIAS VALENZUELA
SUBGERENTE EXPANSIÓN COMERCIAL

DE : ROBERTO ACOSTA KERUM
DIRECTOR SERVIU METROPOLITANO

Junto con saludar informo a usted que, tras la solicitud realizada a su empresa para la prestación de servicios sanitarios para calle Ventisqueros N° 1500 Lote 10-3 y Lote 11, ambos de la comuna de Cerro Navia, hemos recibido Carta AA106966 de fecha 12-09-2024, en la cual se nos informan las condiciones para suscribir un convenio de ampliación del área de concesión de agua potable y alcantarillado de aguas servidas.

Al respecto, podemos informar que aceptamos los términos informados, quedando a su entera disposición para iniciar la gestión para suscribir el convenio mencionado.

Le saluda cordialmente.

EZL / MRC/ERV / CKC

DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario: (ofparteseremirm@minvu.cl) Av. Pdte. Balmaceda 1398
- Dirección SERVIU Metropolitano.
- Departamento Gestión Inmobiliaria / Equipo Gestión de Suelos (Interno N°DGI-1274)
- Sección Partes y Archivo.

ROBERTO ACOSTA KERUM
DIRECTOR
SERVIU METROPOLITANO

Fuente: Ord. N°4451 del 25.10.2024, de SERVIU.

Ilustración 52. Convenio Suscrito para ampliación del territorio operacional.

ANDRÉS RIEUTORD ALVARADO
36° NOTARIA DE SANTIAGO
LA CONCEPCIÓN 65, PISO 2° PROVIDENCIA



REPERTORIO N° 10.929-2025

O.T. 207.537

PROT N° 5.791.-

G2



CONVENIO

AGUAS ANDINAS S.A.

Y

SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN METROPOLITANO

EN SANTIAGO DE CHILE, a dieciséis de septiembre de dos mil veinticinco,
ante mí, KARINA ALEJANDRA FLORES MUÑOZ, Abogada, Notario
Público Suplente de don ANDRÉS FELIPE RIEUTORD ALVARADO,
Abogado, Notario Público titular de la Trigésima Sexta Notaría de Santiago,
con oficio en La Concepción número sesenta y cinco, piso dos, Providencia,
comparecen: AGUAS ANDINAS S.A., Rol Unico Tributario número sesenta
y un millones ochocientos ocho mil guion cinco, en adelante e
indistintamente "la Empresa", debidamente representada por don JOSÉ
RAÚL SÁEZ ALBORNOZ, chileno, casado, Ingeniero Comercial, cédula
nacional de identidad número nueve millones cuatrocientos cuarenta y siete
mil doscientos quince guion seis, ambos domiciliados en Av. Presidente
Balmaceda número mil trescientos noventa y ocho, comuna de Santiago,
Región Metropolitana, por una parte; y por la otra, SERVICIO DE VIVIENDA
Y URBANIZACIÓN METROPOLITANO, Rol Unico Tributario número
sesenta y un millones ochocientos doce mil guion siete, en adelante e
indistintamente "el Urbanizador", representado por don ROBERTO

1

Verifique este documento en <https://ejs.cl> con el código adjunto.



CVE: 610-207537


DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS N°1500
ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36
COMUNA DE CERRO NAVIA

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

Mayo 2026

ANDRÉS RIEUTORD ALVARADO
36° NOTARIA DE SANTIAGO
LA CONCEPCIÓN 65, PISO 2 - PROVIDENCIA


formalidades exigidas por la ley. En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes el presente instrumento. Minuta redactada por el abogado Fernando Arriagada Norambuena. Se dio copia y se anotó en el Libro de Repertorio con el número señalado. Doy Fe

JOSÉ RAUL SÁEZ ALBORNOZ C.I. 4



p.p. AGUAS ANDINAS S.A.



ROBERTO ANDRÉS ACOSTA KERUM

C.I. 13.931.255-4

p.p. SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN METROPOLITANO



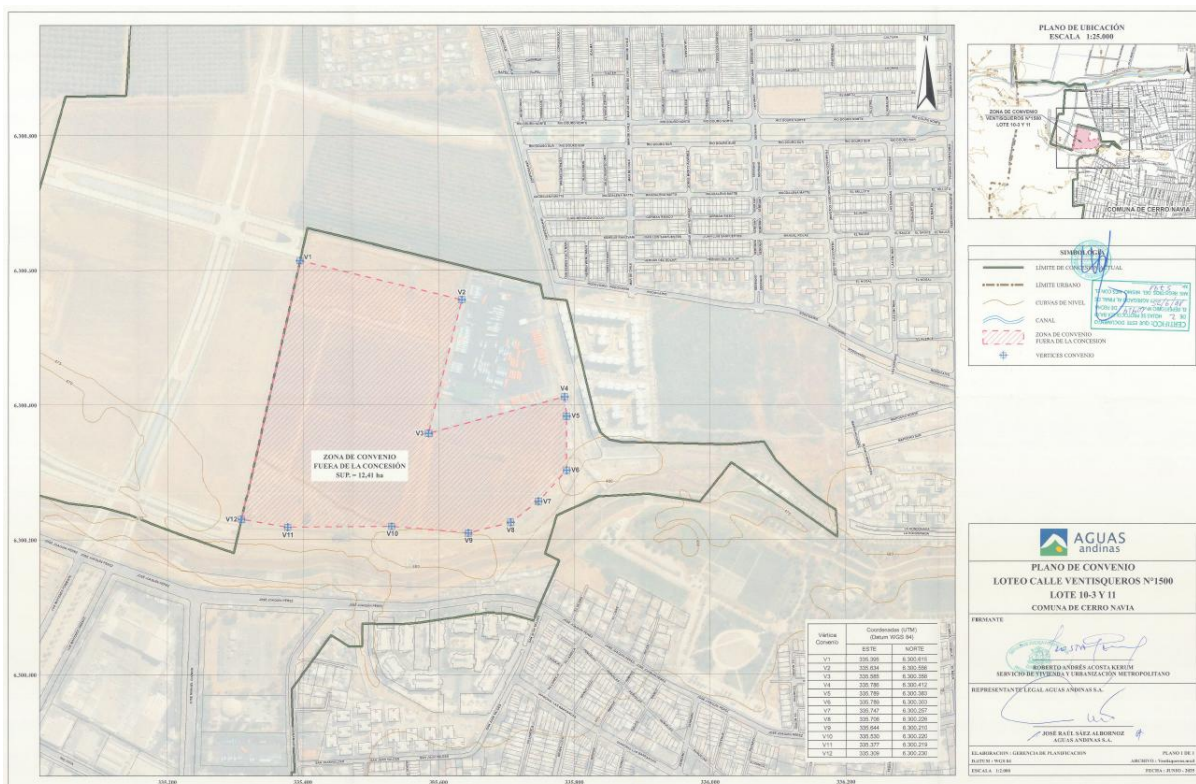
15

Verifique este documento en <https://ajs.cl> con el código adjunto.



Fuente: Convenio Suscrito SERVIU y Aguas Andinas, 16.09.2025.

Ilustración 53. Plano Convenio.



Fuente: Convenio Suscrito SERVIU y Aguas Andinas, 16.09.2025.

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 calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia" cuenta con una cabida proyectada de más de 1.210 viviendas y se encuentra dentro de algunos de los supuestos establecidos en el artículo 29 del DS N°32 de 2015 correspondiente a modificaciones sustanciales de los instrumentos de ordenamiento territorial, que en este caso corresponde a la letra d) toda vez que se propone incorporar el uso residencial en un territorio destinado al uso de suelo infraestructura y de actividades productivas calificadas como molestas según lo estipulado en el numeral v), se incrementan las normas

urbanísticas vigentes por sobre lo indicado en los numerales vi) y vii) del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, y, además, contempla la construcción de más de 160 viviendas en los terrenos donde se aplica el mecanismo excepcional. Por tanto, la "Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia" debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

En este contexto, esta Secretaría dio inicio a la Evaluación Ambiental Estratégica mediante Resolución Exenta N° 303 de fecha 07.02.2025, que además informó a la SEREMI del Medio Ambiente el inicio del procedimiento. A su vez, la publicación del inicio de la EAE se realizó en Diario Masivo y Diario Oficial el 18.02.2025.