



Diagnóstico Habilitación Normativa de Terreno Las Perdices N°200

Comuna de La Reina

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



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	4
2. PERTINENCIA DE LA PROPUESTA.....	5
3. DIAGNÓSTICO	7
3.1 IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO.....	7
3.2 MARCO NORMATIVO VIGENTE	10
3.2.1 PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO	10
3.2.2 PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA REINA	11
3.2.3 ZONAS NO EDIFICABLES, ZONAS TÍPICAS Y DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.	13
3.2.4 ÁREAS DE RIESGO Y ÁREA DE PROTECCIÓN	14
3.3 CONTEXTO URBANO	15
3.3.1 USOS DE SUELO DEL ENTORNO	15
3.3.2 CONECTIVIDAD VIAL	18
3.4 FACTIBILIDAD SANITARIA.....	24
4. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	26
5. PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA	27
5.1 PROPUESTA DE NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	27
5.2 PROYECTO HABITACIONAL	28
5.3 ESQUEMA GENERAL DEL PROYECTO	29



ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1: UBICACIÓN COMUNA DE LA REINA EN LA REGIÓN METROPOLITANA	7
ILUSTRACIÓN 2: UBICACIÓN DEL TERRENO EN LA COMUNA DE LA REINA	8
ILUSTRACIÓN 3: UBICACIÓN DEL PREDIO	8
ILUSTRACIÓN 4: PLANO LOTE 1 – A2	9
ILUSTRACIÓN 5: UBICACIÓN EN PRMS 1994.....	10
ILUSTRACIÓN 6: UBICACIÓN EN PRC LA REINA.....	12
ILUSTRACIÓN 7: UBICACIÓN EN PLANO RESTRICCIÓN Y PROTECCIÓN PRC LA REINA	13
ILUSTRACIÓN 8: ZONAS RESIDENCIALES SEGÚN PRC LA REINA.....	15
ILUSTRACIÓN 9: VISTAS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES.....	16
ILUSTRACIÓN 10: UBICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS CERCANOS	17
ILUSTRACIÓN 11: CONEXIÓN VIAL METROPOLITANA	18
ILUSTRACIÓN 12: CONEXIÓN VIAL	19
ILUSTRACIÓN 13: VIALIDAD PRINCIPAL	20
ILUSTRACIÓN 14: PERFIL VÍA TRONCAL AV. LAS PERDICES	21
ILUSTRACIÓN 15: VISTA DESDE AV. LAS PERDICES.....	21
ILUSTRACIÓN 16: PERFIL VÍA TRONCAL AV. FDO. CASTILLO VELASCO	22
ILUSTRACIÓN 17: VISTA AV. FDO. CASTILLO VELASCO	22
ILUSTRACIÓN 18: MAPA DE RECORRIDOS CERCANOS AL TERRENO.....	23
ILUSTRACIÓN 19: CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD SANITARIA.....	24
ILUSTRACIÓN 20: PLANTA DE EMPLAZAMIENTO DEL PROYECTO	29
ILUSTRACIÓN 21: PLANO ESQUEMÁTICO DE DISTRIBUCIÓN.....	30
ILUSTRACIÓN 22: CORTE REPRESENTATIVO DEL PROYECTO	31
ILUSTRACIÓN 23: VOLUMETRÍA ESQUEMÁTICA DEL PROYECTO.....	31

TABLAS

TABLA 1: COMPARACIÓN DE NORMAS VIGENTES Y REQUERIDAS	27
TABLA 2: CABIDA PRELIMINAR.....	28
TABLA 3: SUPERFICIES	28



1. INTRODUCCIÓN

En consideración a la demanda habitacional proyectada en Chile al 2022, según estimaciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), a partir de datos del Censo 2017, asciende a cerca de 650.000 hogares. En dicho contexto, la Región Metropolitana presenta la mayor proporción del déficit habitacional, llegando a alcanzar el 43,87% del déficit nacional, el cual, a su vez, territorialmente concentra el 85% en el Área Metropolitana. Tales cifras son claras en mostrar que estamos ante una crisis de vivienda afectando a muchos hogares vulnerables, expresándose territorialmente en el incremento del allegamiento, de asentamientos precarios y personas en situación de calle, y junto con ello el acceso desigual a los bienes y servicios urbanos relevantes.

En respuesta a dicha problemática, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la Seremi de Minvu RM y el SERVIU Metropolitanos, ha implementado un Plan de Emergencia Habitacional (PEH), el cual considera entre otros aspectos, gestionar suelo urbano para el desarrollo de Viviendas de Interés Público, lo cual incluye la Habilitación Normativa de Terrenos (HNT), cuando estos no tengan las normas urbanísticas adecuadas para dicho fin. Dicho Plan se enmarca en la aplicación de la recientemente publicada Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional (LISU), vigente desde su publicación en el Diario Oficial con fecha 27 de mayo de 2022, la que modificó la Ley Orgánica del MINVU, la Ley General de Urbanismo y Construcciones y crea herramientas para el diseño de un Plan de Emergencia Habitacional que permite al MINVU a través de las SEREMI y SERVIU regionales, realizar Gestión de Suelo y Habilitación Normativa de Terrenos, planificación urbana y local que promueva la integración e inclusión social y urbana, y la regeneración urbana de barrios segregados o deteriorados, todo lo cual apunta a incorporar herramientas normativas y de gestión que permitan mejorar los niveles de integración social y urbana de las ciudades y lograr un adecuado desarrollo de éstas a lo largo del país, como asimismo contribuir a superar en el corto plazo el déficit habitacional existente

En tal contexto, esta Secretaría Ministerial ha desarrollado la Propuesta de Habilitación Normativa del Terreno "Las Perdices N°200, comuna de La Reina", que, respondiendo a la demanda concreta de viviendas de un grupo de allegados de la comuna, considera este terreno de propiedad del SERVIU Metropolitano, el cual presenta normas urbanísticas con limitaciones para el desarrollo de Viviendas de Interés Público. Esto, dado que el Plan Regulador Comunal de La Reina promulgado mediante la Res. N°65 de fecha 13.09.2001, publicado en el Diario Oficial el 22.11.2001 y su modificación mediante la Decreto N°1516 de fecha 09.09.2010, zonifica el área como Zona Especial de Equipamiento (Zona EE) la cual solo permite el uso de equipamiento sin fines residenciales.

La generación de Normas Urbanísticas Especiales al terreno en comento permitirá aprovechar el potencial urbano, favoreciendo la materialización de viviendas bajo el programa del Fondo Solidario de Elección de la Vivienda o el que lo reemplace, en espacios mixtos que contribuyen a superar el déficit habitacional existente en la región Metropolitana.



2. PERTINENCIA DE LA PROPUESTA

El Párrafo 2° de la mencionada Ley N° 21.450, De la Habilitación Normativa de Terrenos, indica en sus artículos 3 al 10 el procedimiento mediante el cual es posible otorgar normas urbanísticas especiales al terreno ubicado en la Av. Las Perdices N° 200, en la comuna de La Reina de propiedad de SERVIU Metropolitano, (adquirido mediante el proceso de Expropiación Parcial según la Res. Exenta N°2666 de 2018), dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 3 respecto a la propiedad de él o los terrenos en los que se puede aplicar la Habilitación Normativa, los que pueden ser de propiedad del SERVIU o de otro Órgano que integre la Administración del Estado, o en terrenos donde exista una promesa de compraventa a favor de SERVIU, o en terrenos de propiedad de un Comité de Vivienda, entidad o grupo organizado sobre los cuales exista una promesa de compraventa.

Asimismo, el inciso primero del artículo 3 del Párrafo 2 de la mencionada Ley, señala que: *" el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, atendida la necesidad de viabilizar la construcción de viviendas para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o del programa destinado preferentemente a las familias más vulnerables que lo reemplace, podrá establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, en forma excepcional y dando cumplimiento a lo dispuesto en este Párrafo y en las normas reglamentarias que pudieren dictarse al efecto".*

Por otra parte, y de acuerdo a lo indicado en el artículo 4 del Párrafo 2 de la mencionada Ley, esta Secretaría *"deberá verificar que se trate de proyectos que puedan contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano, junto con ponderar las dificultades técnicas que pudiere presentar la ejecución de dichos proyectos, tales como la necesidad de efectuar obras extraordinarias de urbanización o de mitigación de riesgos. Lo anterior, sin perjuicio de los criterios y límites que en esta materia pudiere establecer la Ordenanza General, relativos a los estándares urbanos, de sustentabilidad y de integración social mínimos que deberán cumplir estos terrenos para poder aplicar este mecanismo".*

En este sentido, esta Secretaría determina la pertinencia de elaborar una Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales, que permitan la construcción de un proyecto habitacional para familias que se beneficiarán con su materialización, contribuyendo a la integración social a través de una adecuada relación del proyecto con el entorno urbano, en un terreno que no presenta dificultades técnicas para el desarrollo de este proyecto, como obras extraordinarias de urbanización o mitigación de riesgos.

Las normas urbanísticas especiales que serán establecidas a la Propuesta de Habilitación Normativa del Terreno "Las Perdices N°200, comuna de la Reina", sólo serán aplicables a la construcción de este proyecto específico, en el que se justifica su uso excepcional, y no podrá ser aplicable a la ejecución de otros proyectos en el mismo terreno que tengan un objetivo distinto. Estas normas urbanísticas especiales no involucran la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes en el predio definidas por el





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

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

Diciembre 2022

Instrumento de Planificación Territorial vigente, sino la disposición de normas urbanísticas especiales aplicables exclusivamente para la construcción de Viviendas de Interés Público para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o el que lo reemplace.



3. DIAGNÓSTICO

3.1 Identificación del Terreno

El área que abarca la Propuesta de Habilitación Normativa del Terreno "Las Perdices N°200, comuna de la Reina" (en adelante Las Perdices N°200), comprende una superficie de aproximadamente 18.823 m², emplazada al interior del área urbana, en la zona centro sur de la comuna de La Reina, ubicado en Avenida Las Perdices N°200, sitio 1-A2, Rol SII N° 5514-267.

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



Fuente: SEREMI MINVU RM.

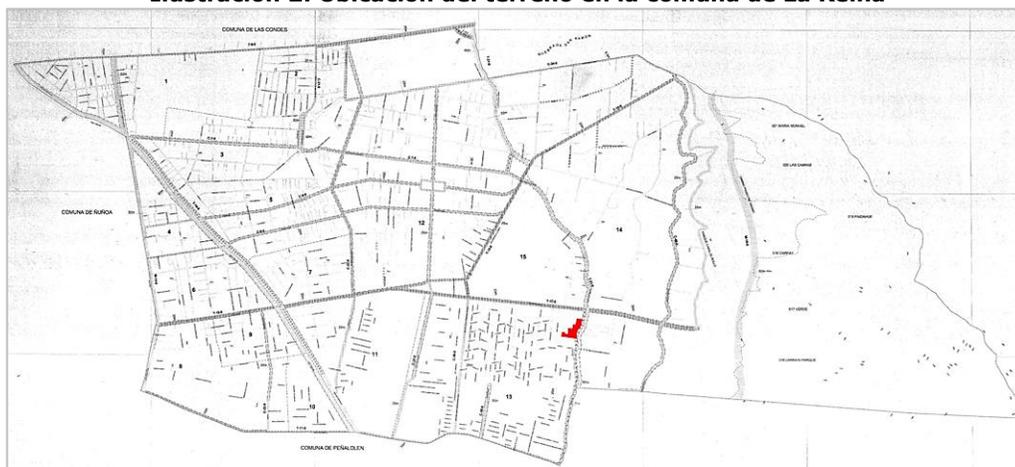


DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN NORMATIVA TERRENO LAS PERDICES N°200, COMUNA DE LA REINA

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

Diciembre 2022

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



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

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

Ilustración 3: Ubicación del predio



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2022.



Ilustración 4: Plano Lote 1 – A2



Fuente: Plano de Levantamiento Topográfico. SERVIU RM



3.2 Marco Normativo Vigente

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

3.2.1 Plan Regulador Metropolitano de Santiago

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

Ilustración 5: Ubicación en PRMS 1994



Fuente: SEREMI MINVU RM. PRMS 1994.



3.2.2 Plan Regulador Comunal de La Reina

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

"Artículo 24.9.- Zonas Especiales de Equipamiento

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

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

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

Tabla N°21

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

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

Por lo tanto, se requiere establecer Normas Urbanísticas Especiales que permitan dar cabida a un proyecto de Viviendas de Interés Público, el que será desarrollado en el marco del programa del Fondo Solidario de Elección de Vivienda del MINVU. Estos permitirán



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

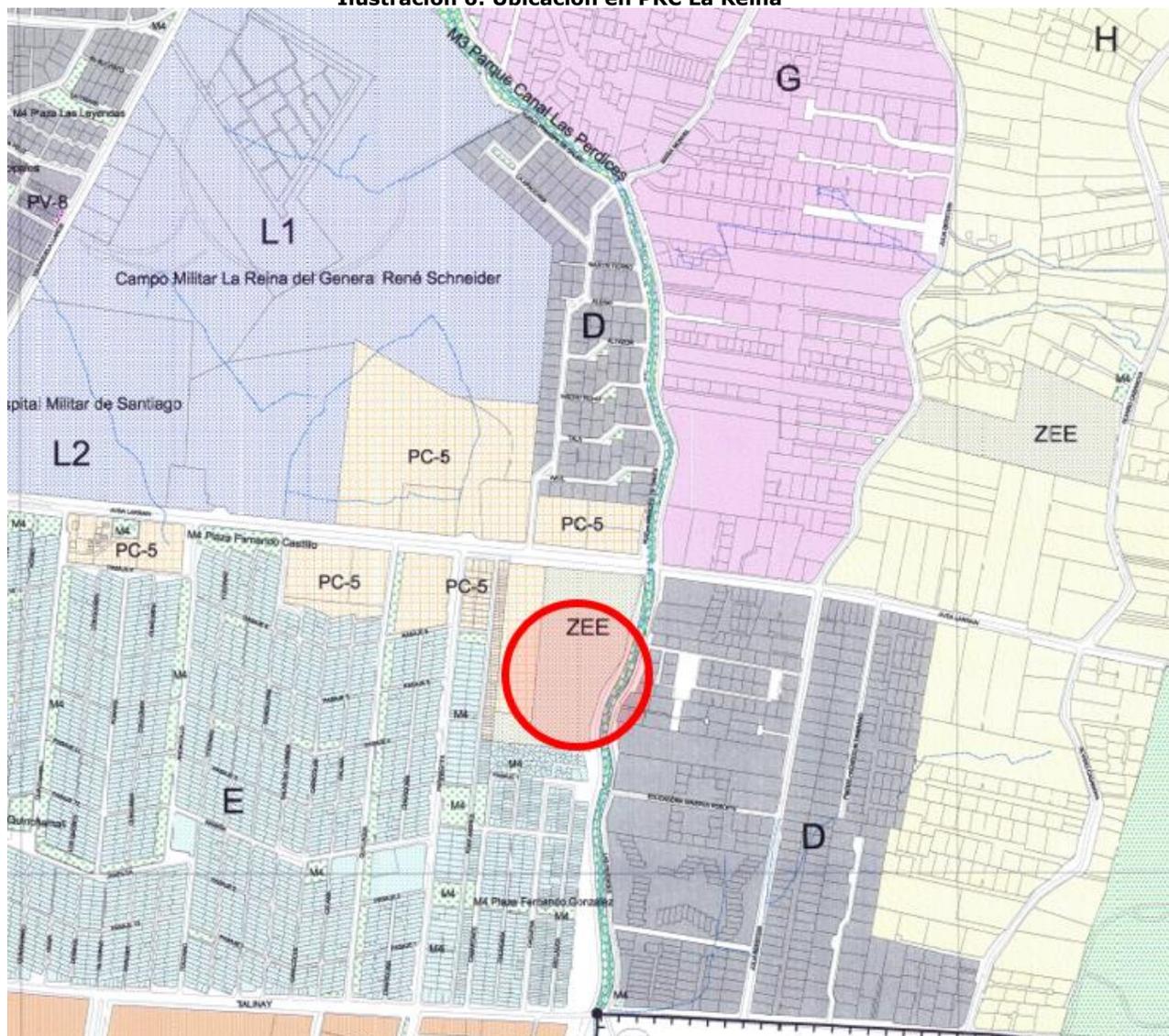
Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Diciembre 2022

reducir el déficit habitacional de la comuna, fortalecer la integración social urbana en espacios de usos mixtos, revertir las condiciones de segregación y/o marginalidad social urbana, además de garantizar el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos de la ciudad.

Ilustración 6: Ubicación en PRC La Reina



Fuente: SEREMI MINVU RM. PRC La Reina



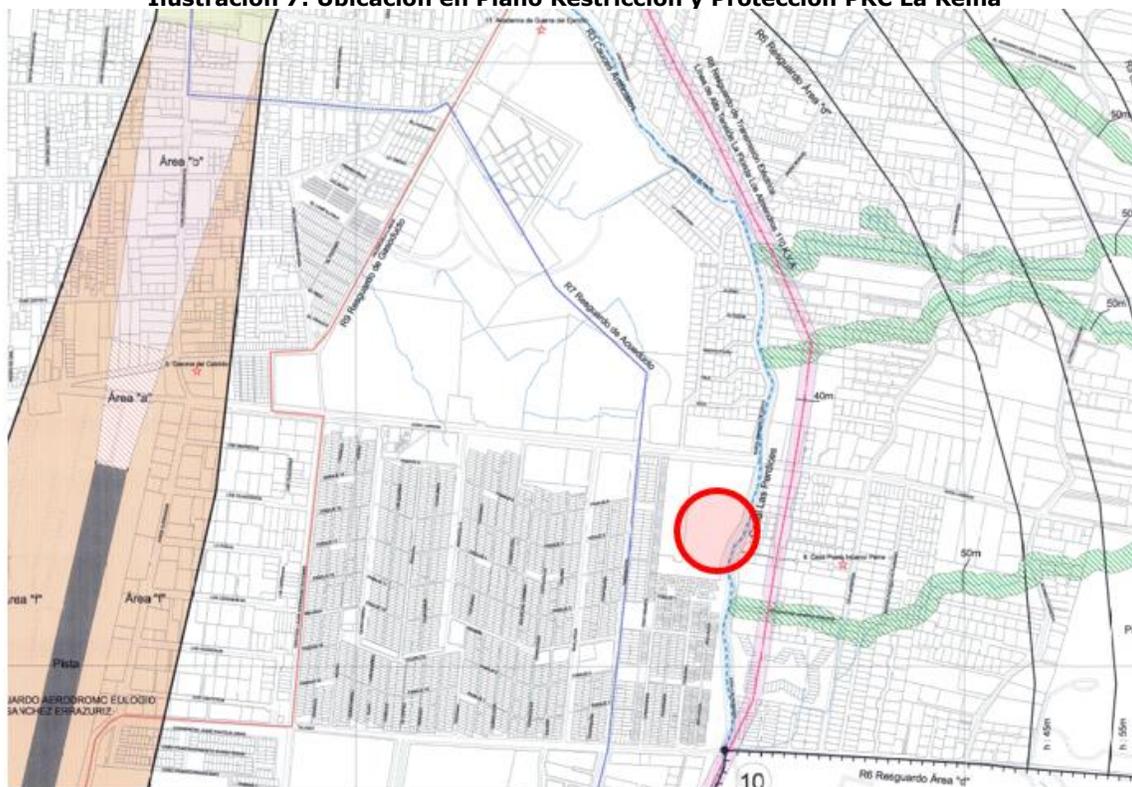
3.2.3 Zonas no edificables, Zonas Típicas y de Conservación Histórica.

Conforme lo señalado en el artículo 5 del Párrafo 2°, Capítulo I, del Artículo Cuarto de la Ley 21.450, el terreno de la propuesta no se encuentra emplazado en, ni en Zonas Típicas o Zonas de Conservación Histórica. De acuerdo a lo indicado en el artículo 60 de la LGUC.

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

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

Ilustración 7: Ubicación en Plano Restricción y Protección PRC La Reina



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



Es así que, el "área d" de resguardo Aeródromo Eulogio Sanchez Errazuriz no presenta restricciones normativas para las edificaciones emplazadas en esta zona y, al igual que las zonas "c" y "e", no son áreas no edificables y, por lo tanto, de acuerdo a la normativa vigente solo tiene una restricción de altura que para la "zona d" es uniforme de 45 metros para el radio de 2.500 m, de acuerdo a lo aclarado en el ORD N° 3436 de fecha 11.08.2017 del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI MINVU, y lo señalado en el PRMS y el PRC de esta comuna.

3.2.4 Áreas de Riesgo y área de Protección

Conforme lo señalado en el artículo 5 del Párrafo 2°, Capítulo I, del Artículo Cuarto de la Ley 21.450, se analizó si el terreno Las Perdices N°200 se emplaza dentro de un área de riesgo o protección, definida por algunos de los IPT vigentes en el territorio.

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

En conclusión, el terreno de Las Perdices N°200, no se encuentra emplazada ni en zonas no edificables, ni en zona típica, ni en zonas de conservación histórica. Tampoco se encuentra emplazada en áreas de riesgo, ni áreas de protección de valor natural. Por lo tanto, cumple con el artículo 5 del Párrafo 2°, Capítulo I, del Artículo Cuarto de la Ley 21.450.



3.3 Contexto Urbano

3.3.1 Usos de Suelo del entorno

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

– Uso Residencial:

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

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

Ilustración 8: Zonas residenciales según PRC La Reina



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



Ilustración 9: Vistas de las zonas residenciales



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth

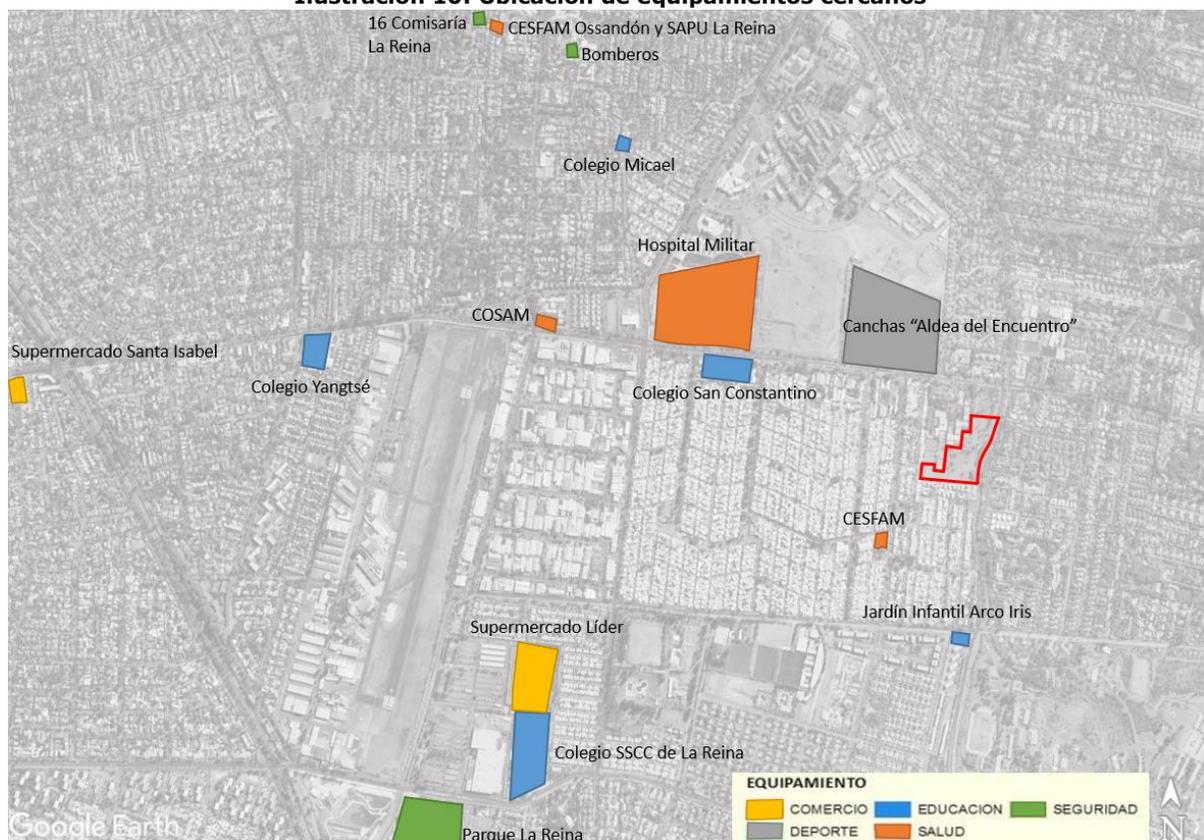


– Equipamientos:

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

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

Ilustración 10: Ubicación de equipamientos cercanos



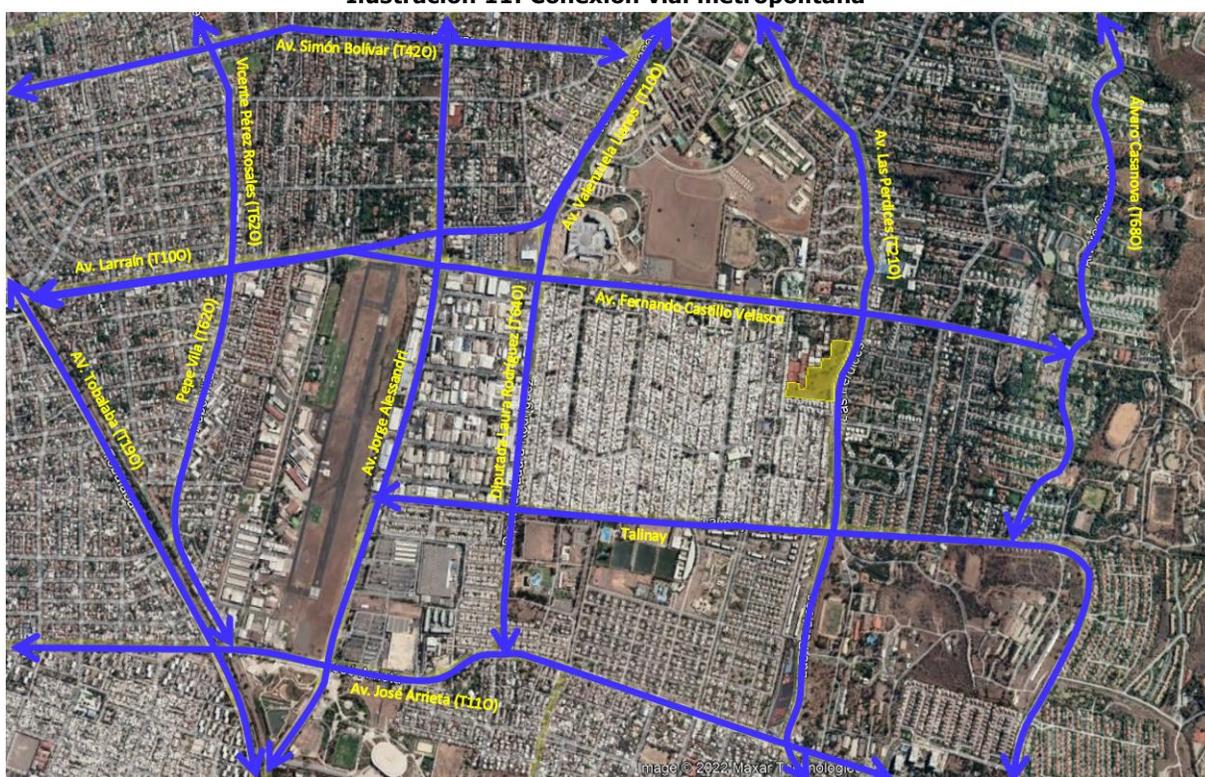
Fuente: SEREMI MINVU RM. 2022



3.3.2 Conectividad Vial

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

Ilustración 11: Conexión vial metropolitana



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2022.

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



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

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

Diciembre 2022

un perfil de 25m; y Av. José Arrieta (T110) con un ancho entre líneas oficiales de 30 m; esta última vía, también con un carácter metropolitano, cambiando de nombre, conectando hasta la comuna de Santiago Centro, desde Álvaro Casanova (T680) hasta Av. Vicuña Mackenna (E23C) hacia el poniente.

Ilustración 12: Conexión vial



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



Ilustración 13: Vialidad principal



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2022.

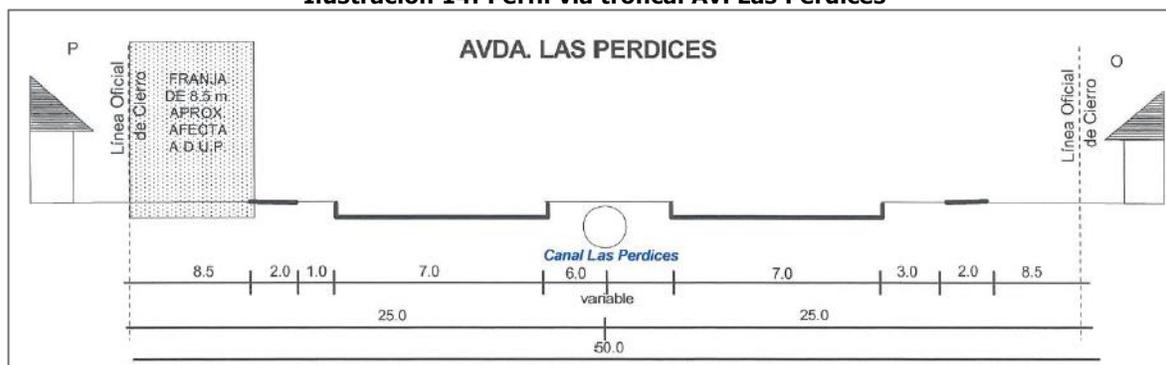
El proyecto Las Perdices N°200 se accede por la vía Av. Las Perdices ubicada al oriente del predio y esta vía se conecta hacia el norte con Av. Fernando Castillo Velasco (Ex. Av. Larraín) y hacia el sur con la vía colectora calle Talinay.

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



Esta avenida cuenta con un bandejón central, de ancho variable por el que pasa el Canal Las Perdices de forma subterránea y que cuenta con un área verdes y mobiliario urbano como juegos de niños o máquinas de ejercicio. Esta vía pasa por todo el límite oriente del Lote 1-2A.

Ilustración 14: Perfil vía troncal Av. Las Perdices



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

Ilustración 15: Vista desde Av. Las Perdices

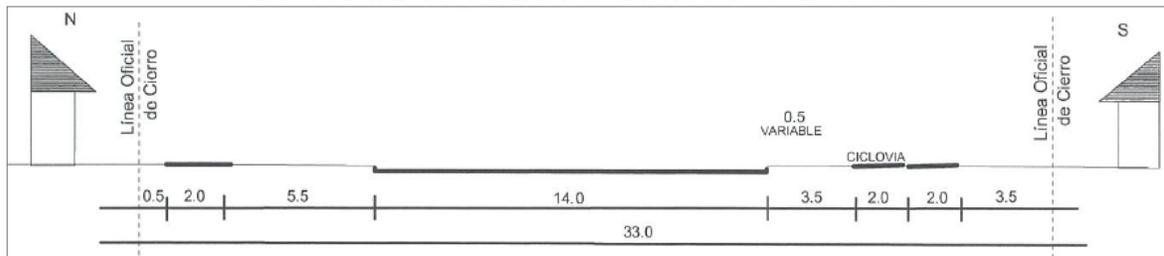


Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2022.

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



Ilustración 16: Perfil vía troncal Av. Fdo. Castillo Velasco



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

Ilustración 17: Vista Av. Fdo. Castillo Velasco



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2022.

– Transporte público

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

Además, este sector cuenta con una buena conexión con el transporte público a través de distintos recorridos del Transantiago (Red), directamente desde la Av. Las Perdices, con recorridos que vienen desde Santiago Centro (Metro Santa Ana) y que pasan por Providencia y Ñuñoa y se conectan con la Estación Fernando Castillo Velasco, Línea 3 del Metro, (recorrido 403), y recorridos que conectan este sector con la comuna de Pudahuel, pasando por las comunas de Cerro Navia, Lo Prado, Estación Central, Santiago Centro, Providencia y Ñuñoa (recorrido 412).

Desde la Av. Fernando Castillo Velasco este terreno se encuentra a aproximadamente 2,9 km del Metro Fernando Castillo Velasco de la Línea 3 del Metro, por donde pasan recorridos



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

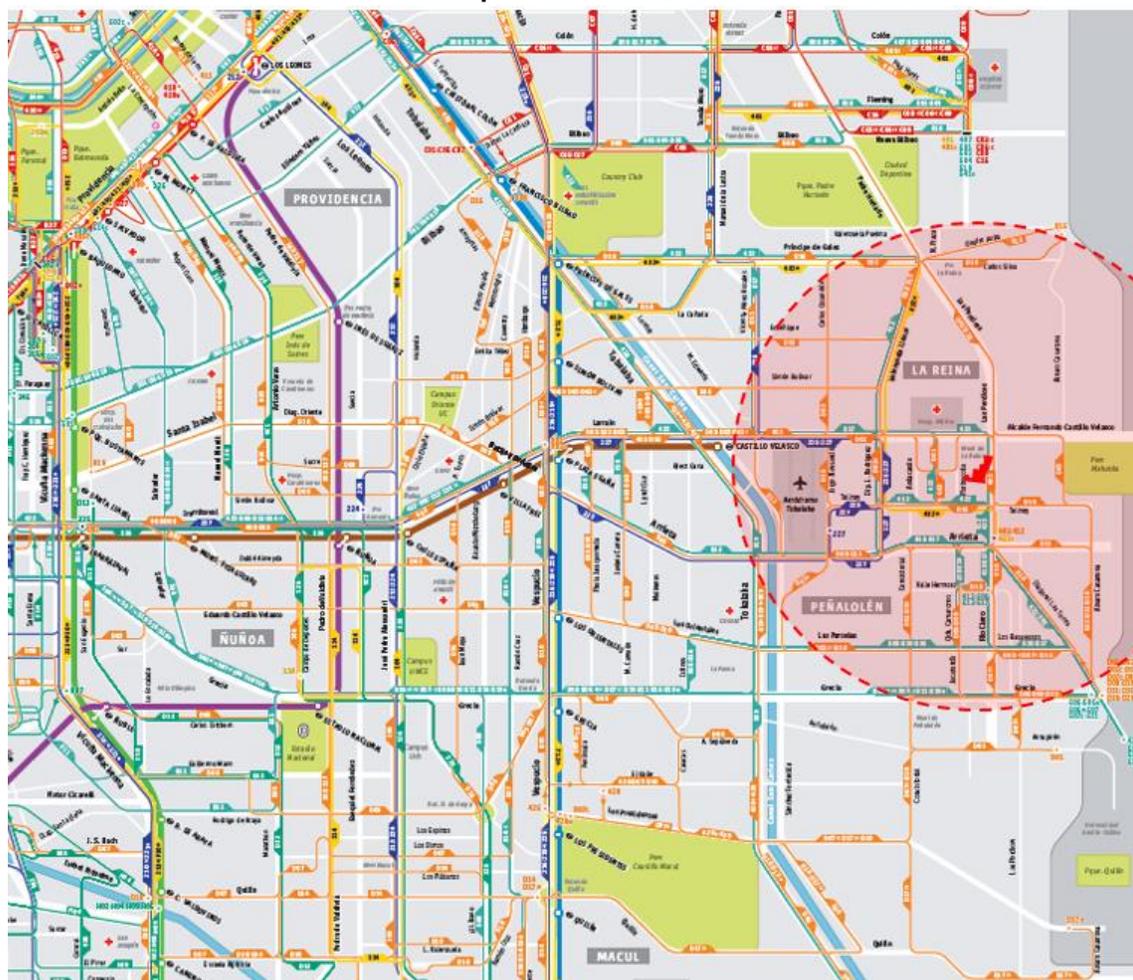
Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Diciembre 2022

del Transantiago que conectan al sector de proyecto con la comuna de Pudahuel, pasando por Lo Prado, Quinta Normal, Santiago, Providencia y Ñuñoa (recorrido 422), o lo conectan directamente con la comuna de Peñalolén (recorridos D01 y D15), que también pasan por esta estación de Metro.

Ilustración 18: Mapa de recorridos cercanos al terreno



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



3.4 Factibilidad Sanitaria

El terreno se encuentra dentro del territorio operacional de la empresa de Servicio Sanitario Aguas Andinas, por lo que de acuerdo al artículo 5°, Párrafo 2°, Capítulo I del Artículo Cuarto de la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional (LISU), publicada en el Diario Oficial el 27.05.2022, se adjunta el Certificado de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado N° 000017 de fecha 03.01.22, emitido por dicho Servicio Sanitario. En el mencionado certificado se indica que este proyecto cuenta con la factibilidad sanitaria para cubrir la demanda para una población estimada de 1.126 habitantes, con 3.000 m² de áreas verdes y con un consumo medio diario total estimado de 229 m³.

Ilustración 19: Certificado de Factibilidad Sanitaria

 <p>Señor FRANCISCO MUÑOZ S. Alfredo Barros Errázuriz N° 1.954 – Providencia <u>Presente</u></p>	<p>AGUAS ANDINAS</p> <p>N° 000017 – 03-01-2022</p> <p>CERTIFICADO</p>
<p>Certificado de Factibilidad</p>	<p>REF.: Certificado de factibilidad de dación de servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas a un terreno ubicado en Av. Las Perdices s/N°. (Se acogerá a Ley N° 19.537). COMUNA DE LA REINA (Solicitud 1-7929943544 del 14.12.2021)</p>
<p>De mi consideración:</p> <p>Por solicitud indicada en la referencia, se solicita certificado de factibilidad para dotar de agua potable y alcantarillado de aguas servidas a un terreno de 24.000 m² ubicado en costado sur de Av. Alcalde Fernando Castillo Velasco(ex Larraín) y al poniente de Av. Las Perdices(Nueva Príncipe de Gales), comuna de La Reina, formado por 229 departamentos distribuidos en edificios de 5 pisos(se acogerá a Ley N° 19.537), con una población estimada de 1.126 habitantes, con 3.000 m² de áreas verdes y con un consumo medio diario total estimado de 229 m³. Al respecto, informamos lo siguiente:</p>	
<p>1. Para el abastecimiento de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, las obras necesarias son las siguientes:</p>	
<p>1.1.-Agua Potable</p> <p><u>Si el acceso es por Av. Alcalde Fernando Castillo Velasco:</u></p> <p>a).-Conectar el arranque proyectado, con su respectivo MAP general, a la cañería de asbesto cemento de D= 300 mm, ubicada en costado sur de Av. Alcalde Fernando Castillo Velasco frente a la propiedad (profundidad aproximada de h= 1,10 m), de acuerdo a estándar técnico GRUPO AGUAS vigente.</p> <p>b).-La presión para el diseño de la instalación domiciliaria de agua potable, considerada aguas abajo de la llave de paso que se ubica después del medidor, será de 14 m.c.a. para el consumo máximo diario.</p> <p>c).-La presión real disponible que se puede mantener en el tiempo, es de 15 m.c.a. para el consumo máximo horario, en el punto de conexión entregado en esta factibilidad.</p> <p><u>Si el acceso es por Av. Las Perdices(Nueva Príncipe de Gales):</u></p> <p>a.1).-Proyectar y construir red pública de distribución de agua potable por Av. Las Perdices(Nueva Príncipe de Gales) hasta el punto de conexión a la red de AGUAS ANDINAS que es la cañería de asbesto cemento de D= 300 mm, ubicada en costado sur de Av. Alcalde Fernando Castillo Velasco frente a la propiedad (profundidad aproximada de h= 1,10 m) (proyecto N° 19.515, profundidad aproximada h= 1,10 m).</p> <p>b.1).-Conectar el arranque proyectado con sus respectivos MAP a la cañería por proyectar y construir indicada en a), cumpliendo el Estándar Técnico AGUAS ANDINAS correspondiente.</p> <p>c.1).-La presión para el diseño de la instalación domiciliaria de agua potable, considerada aguas abajo de la llave de paso que se ubica después del medidor, será de 14 m.c.a. para el consumo máximo diario.</p> <p>d.1).-Las condiciones para el diseño de redes públicas de distribución de agua potable serán las establecidas en la norma chilena NCh 891, siendo la presión real disponible que se puede mantener en el tiempo, de 15 m.c.a. para el consumo máximo horario.</p>	
<p><u>Notas:</u></p> <p>-El largo máximo del arranque es L= 20 m. -La presión mínima para el diseño de la instalación domiciliaria de agua potable será la establecida en la norma chilena NCh 2485. -El sistema arranque-MAP solicitado reemplaza cualquier servicio existente en la propiedad.</p>	
 <p>ID de documento: 505945 Código de Verificación: 96312F Original Documento Electrónico en: http://fimedigital.grupoaguas.cl/verificar</p>	



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

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

Ley 21.450

Diciembre 2022



AGUAS
andinas

1.2. Alcantarillado de Aguas Servidas

Red domiciliar del condominio desaguando las aguas servidas, en sistema separado, mediante unión domiciliar con empalme a cámara del colector de PEAD D= 225 mm existente en costado sur de Av. Alcalde Fernando Castillo Velasco frente a la propiedad/proyecto RR-1488, profundidad aproximada h= 2,00 m).

Notas:
-Las bocas de admisión deberán tener una cota superior a la cota de solera, en que se ubique la unión domiciliar de la propiedad. Cuando esta condición no se cumpla, la propiedad no podrá desaguar gravitacionalmente y deberá considerarse una planta elevadora en conformidad a los artículos 95° y 98°, del RIDAA D.S. MOP N° 50 del 25 de enero de 2002.

AGUAS ANDINAS

N° 000017 – 03-01-2022

CERTIFICADO

2. Para iniciar la construcción de las obras deberá contar con la aprobación del proyecto y la autorización del inicio por parte de AGUAS ANDINAS S.A.

3. Las obras por proyectar y construir señaladas en el punto 1 no están afectas a aportes de financiamiento reembolsable por extensión.

4. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa que regula el diseño y construcción de las instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, se deberá tener en consideración los siguientes aspectos:

- Los certificados de factibilidad que entrega esta empresa están basados en los antecedentes proporcionados por los interesados y por lo tanto, no se responsabiliza por los errores que pudiera contener esta información. Será responsabilidad del proyectista y el contratista confirmar en terreno los antecedentes de los puntos de conexión que se entregan en este certificado de factibilidad.
- El propietario está afecto a lo dispuesto en el DFL N° 70/88, del Ministerio de Obras Públicas, en lo referente al pago de aportes de financiamiento reembolsables por capacidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas. La devolución de estos aportes será pactada con el peticionario en el contrato respectivo y esta empresa la materializará, a opción del interesado, mediante pagarés endosables, o la prestación del servicio de agua potable y alcantarillado, con un vencimiento hasta un plazo de 15 años, con los reajustes e intereses que establece la normativa vigente.
- El período de validez de este certificado de factibilidad es de doce meses.

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

Saluda atentamente a Ud.,

ELIO MARTIN AIQUEL
Jefe Proyectos de Urbanización

AMA
DISTRIBUCION:
-Subgerencia Desarrollo Comercial
-Sección Partes

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

- * Las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la aplicación del sistema de AFR se encuentran contenidas en los siguientes textos legales:
 - El Título II de la Ley de Tarifas, D.F.L. MOP N° 70/88.
 - El Título III del Reglamento de la Ley de Tarifas, D.S. MINECON N° 453/86.
- * Los aportes distintos de dinero se deben reembolsar en documentos que sean endosables y con un plazo máximo de vencimiento de 15 años.
- * Los documentos de reembolso serán entregados al aportante en un plazo máximo de 10 días hábiles, a partir de la fecha en que se efectúe el aporte.
- * El reembolso debe incluir los reajustes e intereses que determina la Ley.

Para consultas adicionales, diríjase a las oficinas de la Empresa de Servicios Sanitarios respectiva y, subsidiariamente, a la Superintendencia de Servicios Sanitarios, Moneda 673 - Piso 5, Santiago.

Fuente: SERVIU RM. Se adjunta en Anexos.



4. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

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

En este sentido, Las Perdices N°200 cuenta con una cabida proyectada para 293 viviendas y se encuentra dentro de alguno de los supuestos establecidos en el artículo 29 del DS N°32 de 2015, que en este caso corresponde al literal d) numeral vi): *"Toda vez que se propone incrementar la altura o la densidad por sobre un 20% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican".* Por tanto, Las Perdices N°200 debe someterse al procedimiento de (EAE).

En este contexto, que esta Secretaría dio inicio al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica mediante la Resolución Exenta N° 516 de fecha 11.07.2022, de acuerdo a lo establecido en la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, aprobado mediante Decreto N°32 de fecha 17.08.2015, y publicado en el Diario Oficial con fecha 04.11.2015.



5. PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA

5.1 Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales

Analizados los antecedentes, y debido a lo expuesto a lo largo de este documento, se propone establecer Normas Urbanísticas Especiales para este terreno, de acuerdo al Párrafo 2°, De la Habilitación Normativa de Terrenos, de la Ley de Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, cuyo fin es permitir la construcción de un proyecto habitacional que beneficie a 293 familias en el terreno ubicado en Av. Las Perdices 200, comuna de La Reina, mediante el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV).

En relación a las Normas Urbanísticas Especiales se analizó la normativa vigente en relación a los requerimientos para construir un proyecto de Viviendas de Interés Público conforme al Párrafo 2°, De la Habilitación Normativa de Terrenos.

Tabla 1: Comparación de Normas Vigentes y Requeridas

	Norma Vigente	Normas Cabida Preliminar
Usos Permitidos	Equipamiento Deportivo, Educación y Cultural. Áreas Verdes	Residencial
Densidad bruta máxima	-	750 hab /ha
Altura máxima	9 m según NPT	20,0 m (7 pisos)
Sistema de agrupamiento	Aislado / Continuo	Aislado
Constructibilidad	2.0	1.1
Ocupación de Suelo	0.40	0.15
Distanciamiento	5 m mínimo	8 m
Antejardín	5 m	5 m
Rasantes	70°	70°

Fuente: SEREMI MINVU RM.2022.

Considerando los requerimientos de norma antes comparadas, se concluye que la propuesta de Normas Urbanísticas Especiales para este proyecto es la siguiente:

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	
Usos permitidos	Residencial
Densidad bruta máxima	750 hab/ha
Altura máxima	20 m (7 pisos)
Sistema de agrupamiento	Aislado
Constructibilidad	2.0
Ocupación de Suelo	0.40
Distanciamiento	5 m
Antejardín	5 m
Rasantes	70°



5.2 Proyecto Habitacional

El Proyecto Habitacional Las Perdices N°200, corresponde a un proyecto de condominio con densificación en altura tipo A. Está compuesto por 293 viviendas de 56 m² aprox. cada una en edificios de 5 y 7 pisos. Estos últimos, los edificios de 7 pisos, se ubican contiguos a Av. Las Perdices y desde el nivel de esta vía se visualizan de 5 pisos.

El Proyecto Habitacional está emplazado en varios niveles, en una superficie de 18.815,22 m². Considera la incorporación de un equipamiento ubicado al interior del condominio.

Respecto a las áreas verdes, el Proyecto Habitacional considera generar 5 sectores de área verde: 3 al interior de los condominios, 1 franja paralela a Av. Las Perdices, y una plaza con multicancha en la plataforma inferior del terreno.

En cuanto a los estacionamientos, se consideran 293 y 4 estacionamientos para movilidad reducida. Para optimizar el aprovechamiento del suelo, se proyecta una planta de estacionamientos con capacidad para 48 vehículos bajo el patio central del condominio.

Tabla 2: Cabida Preliminar

Superficie terreno neta	18.815,22 m ²
Superficie terreno bruta	23.844,83 m ²
Densidad bruta	660 hab/ha
N° de departamentos	293
Superficie departamento	56 m ²
Estacionamientos	293
Estacionamientos movilidad reducida	4 (Según Art. 2.4.2 OGUC)

Fuente: SERVIU RM.2022.

Tabla 3: Superficies

DISTRIBUCIÓN	SUPERFICIES
Vivienda colectiva en altura	18.224,08 m ²
Afecta a Utilidad Pública	1.751,425 m ²
Circulación Vehicular y Estacionamientos	5.852,11 m ²
Área Verdes Bien Común	5.568,84 m ²
Otras Superficies Bien Común (sector accesos)	609,34 m ²
Equipamiento Bien Común	186,82 m ²
Sede Social	186,82 m ²
Circulación Vehicular + estacionamientos	5852,11 m ²

Fuente: SERVIU RM.2022.



5.3 Esquema General del Proyecto

Ilustración 20: Planta de Emplazamiento del proyecto



Fuente: SERVIU RM.2022.



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

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

Ley 21.450

Diciembre 2022

Ilustración 21: Plano Esquemático de Distribución

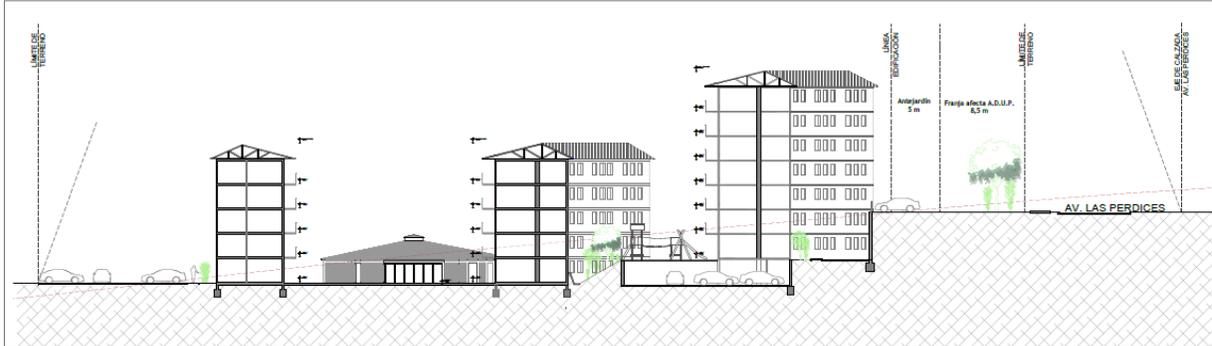


CUADRO DE SUPERFICIES	
DESTINO	TOTALES
Total Departamentos	16567,35 m ²
TIPO A-1	11950,64 m ²
TIPO A-2	3659,73 m ²
TIPO B	675,48 m ²
TIPO C	281,50 m ²
Sede Social	186,82 m ²
Circulación vehicular + estacionamientos	5852,11 m ²
Bodegas	381,82 m ²
Circulación peatonal primer nivel	4880,08 m ²
Pasarelas de circulación peatonal	4098,84 m ²
Escaleras	697,66 m ²
Sala de Basura	340,88 m ²
Espacios Comunitarios y áreas verdes	27579,98 m ²

Fuente: SERVIU RM.2022.

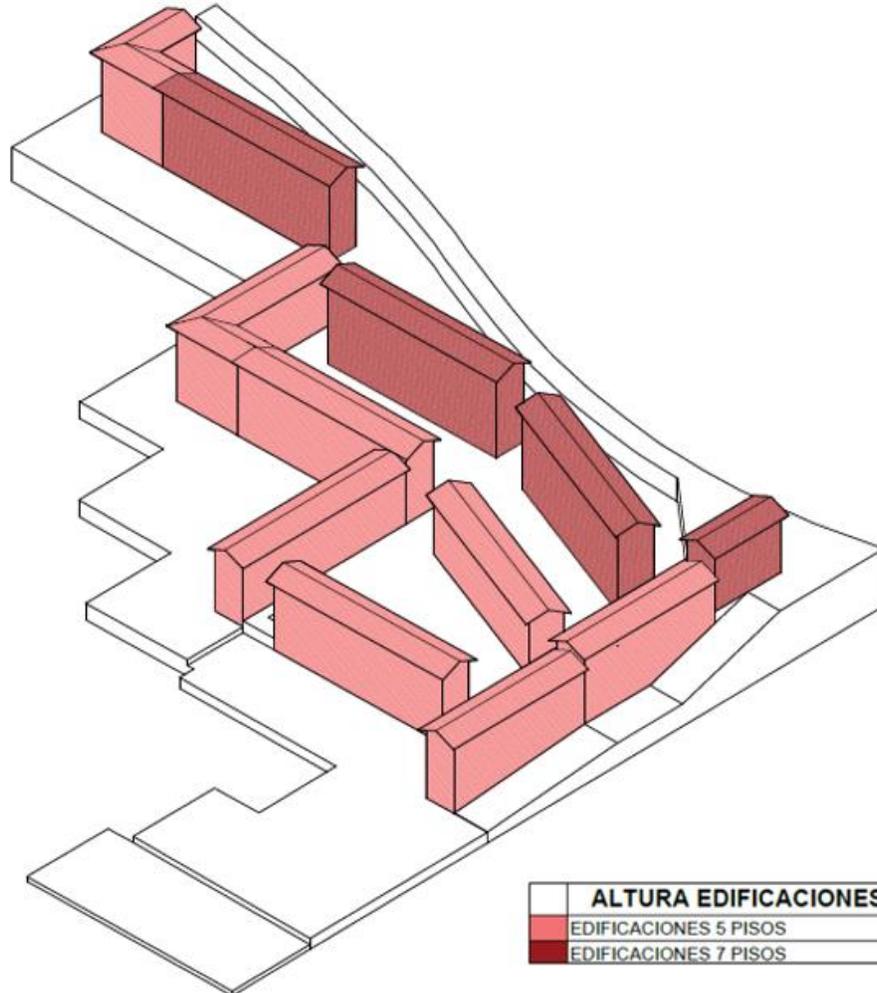


Ilustración 22: Corte Representativo del Proyecto



Fuente: SERVIU RM.2022.

Ilustración 23: Volumetría Esquemática del Proyecto



Fuente: SERVIU RM.2022.

