

ORD N° Nº . 57 /

ANT.: Oficio Ord. N° 184 de fecha 25 de enero de 2023, de la Secretaria Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

MAT.: Remite vía oficio las observaciones emanadas de la revisión del expediente de la Habilitación Normativa del denominado "Terreno Baquedano", comuna de Pudahuel, para su subsanación.

SANTIAGO, 10 FEB 2023

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO (S)

A : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

Mediante oficio N° 184 de fecha 25 de enero de 2023, se remitió a esta División de Desarrollo Urbano el expediente de la Habilitación Normativa de los terrenos ubicados en Calle Baquedano N°8513, N°8517, N°8523, N°8535 y Calle Carrera N°8516, individualizados en conjunto como "Terrenos Baquedano", localizados en la comuna de Pudahuel.

En el marco de la revisión efectuada, mediante correo electrónico de fecha 6 de febrero del año 2023 se remitió al equipo técnico de esa Seremi, que elaboró la propuesta de normas urbanísticas especiales, Acta de Revisión con las observaciones al expediente para su atención y subsanación. En razón de lo anterior, cumplimos con remitir dicha Acta mediante oficio, la cual se adjunta al presente para su correcta tramitación.

Saluda atentamente a usted,



ANTONIO FRITIS ESTAY
Jefe División de Desarrollo Urbano (S)


PCC/FAB/MFGC
(185)

DISTRIBUCIÓN:

1. Destinatario.
2. Depto. Planificación y Normas D.D.U.
3. Oficina de Partes D.D.U.



ACTA REVISIÓN EXPEDIENTE DE HABILITACIÓN NORMATIVA
Terrenos ubicados en la calle Baquedano N°8513, N°8517, N°8523, N°8535, y calle Carrera N°8516- Pudahuel (“Terreno Baquedano”).

Proyecto	Proyecto Habitacional Baquedano, Comité de allegados Monseñor Larraín (FSEV)
Dirección	Calle Baquedano N°8513, N°8517, N°8523, N°8535, y calle Carrera N°8516
Comuna	Pudahuel
Región	Metropolitana
Identificación de los Predios	Calle Baquedano N° 8513, Lote 1, Rol 1670-17
	Calle Baquedano N° 8517, Lote 2, Rol 1670-28
	Calle Baquedano N° 8523, Lote 3, Rol 1670-18
Rol SII	Calle Baquedano N° 8535, Rol 1670-1
	Calle Carrera N° 8516, Lote 4, Rol 1670-27
N° de viviendas	70
Inscripción CBR	Lote 1, Fojas 45737 N° 66888, año 2021, a nombre de SERVIU Metropolitano
	Lote 2, Fojas 45737 N° 66889, año 2021, a nombre de SERVIU Metropolitano
	Lote 3, Fojas 45738 N° 66890, año 2021, a nombre de SERVIU Metropolitano
	Fojas 45738, N° 66891, 2021, a nombre de SERVIU Metropolitano
	Lote 4, Fojas 45739 N° 66892, 2021, a nombre de SERVIU Metropolitano
Certificado Dominio Vigente	Falta información (ver observaciones).
Superficie informada en diagnóstico	Lote 1: 188,55 m2
	Lote 2: 188,55 m2
	Lote 3: 188,55 m2
	Lote 4: 1.339,50 m2
	Lote s/n (de acuerdo con certificado del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago):1.978,38 m2

ESTADO DE TRAMITACIÓN: CON OBSERVACIONES

Antecedentes recibidos en Expediente remitido mediante oficio Ord. N° 184 de fecha 25 de enero de 2023

1	Oficio N°2236, de fecha 14 de junio de 2022, del SERVIU Metropolitano (solicitud de parte).	
2	Resolución 590 de fecha 2 de agosto de 2022 de la SEREMI MINVU (resolución de inicio).	
3	Certificados de copia con vigencia de los 5 terrenos, emitidos con fecha 13 y 15 de junio de 2022.	A la fecha no se encuentran vigentes.

Acta Revisión Expediente de Habilitación Normativa – Terreno Baquedano

4	Certificados de Informaciones Previas de todos los terrenos.	
5	Certificado de Factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado de Empresa Aguas Andinas N° 000390 de fecha 17-01-2023.	Es sólo para el terreno calle Baquedano 8535
6	Diagnóstico y análisis de pertinencia.	
7	Propuesta de normas urbanísticas especiales.	
8	Plano esquemático.	Ninguna de las cotas generales declaradas en el Plano Esquema General, coincide con el plano topográfico consignado en el diagnóstico
9	Oficio ord. N° 2457 de fecha 7 de diciembre de 2022 de la SEREMI MINVU dirigido a la Municipalidad de Pudahuel.	
10	Oficio ord. N° 644 de fecha 23 de enero de 2023 de la Municipalidad de Pudahuel dirigido a SEREMI MINVU.	
11	Certificado suscrito por el Secretario Municipal de la Municipalidad de Pudahuel que certifica que el Honorable Concejo Municipal en sesión ordinaria N° 35 de fecha 14 de diciembre de 2022 adoptó por unanimidad el acuerdo N 178 la habilitación normativa del “terreno Baquedano”.	
12	Decreto Alcaldicio N° 00261 de fecha 23 de enero de 2023 de la Municipalidad de Pudahuel que ratifica acuerdo del Concejo Municipal.	
13	Certificado N° 000006 de fecha 19 de enero de 2023 emitido por el Coordinador del Departamento de Vivienda y Ministro de Fe de la Municipalidad de Pudahuel que certifica cumplimiento del procedimiento de información a la comunidad.	
14	Certificado N° 000007 de fecha 19 de enero de 2023 emitido por el Coordinador del Depto. De Vivienda y Ministro de Fe de la Municipalidad de Pudahuel que certifica cumplimiento del procedimiento de información a la comunidad .	
15	Ord. N° 184 de fecha 25 de enero de 2023, la Seremi Minvu a Jefe DDU, Envía expediente de propuesta HNT para su aprobación por Resolución	

A. Cumplimiento de contenidos generales requeridos para HNT (punto 4.3, Circular DDU 469):

Solicitud de parte (si corresponde)		Solicitud de SERVIU Metropolitano
Resolución de inicio de procedimiento, con análisis de pertinencia		La resolución es de fecha anterior a la emisión de la circular DDU 469. El análisis de pertinencia se encuentra en el diagnóstico
Identificación de elementos de diagnóstico y factibilidad (con antecedentes fundantes)		Rev.
Propuesta de normas urbanísticas especiales (cuadro normativo)		Rev.
Propuesta de normas urbanísticas especiales (esquema general)		Rev.

Acuerdo con aprobación Concejo Municipal o certificado con fecha de ingreso (por silencio positivo)		Aprobación expresa
Resolución de inicio de procedimiento de EAE (si corresponde)		no aplica
Resolución de término de procedimiento de EAE (si corresponde)		no aplica
Antecedentes de la Municipalidad que acreditan la información a la comunidad		

B. Cumplimiento de las características que deben tener los terrenos (se evaluaron en conjunto).

Dominio SERVIU, promesa en su favor, otro OAE o excepción del inciso 4° del artículo 3 de la Ley integración.	si	Terrenos de propiedad de SERVIU
Calificación de SERVIU en el caso de excepción del inciso 4° del artículo 3 de la Ley integración.		No aplica
Zona de Protección aeroportuaria		Los terrenos se encuentran emplazados en un área de protección aeroportuaria (aeropuerto AMB) que define restricciones de altura de 45 m para los terrenos en cuestión, lo que debe quedar debidamente señalado, explicado y graficado en el texto de la Propuesta HNT, así como graficado en un corte esquemático en el plano esquema general.
Zona Típica		
Zona de Conservación Histórica		
Áreas de riesgo o protección		
Declaratorias de utilidad pública		

C. Cumplimiento del contenido del Diagnóstico:

Descripción del o los terrenos			Son 5 terrenos contiguos. Se les individualiza como tales, pero dentro del proceso se les designa como “Terreno Baquedano” indistintamente. Se verifican algunas imprecisiones de forma en la individualización.
Normas urbanísticas aplicables al o los predios de acuerdo a IPT vigente			
Vialidad existente y proyectada en el sector			
Factibilidad sanitaria	Agua Potable	si	Sólo para un predio.
	Alcantarillado	si	Sólo para un predio.
Conectividad vial (accesos)			

D. Cumplimiento del contenido del Esquema General

Tipologías de edificaciones		
Volumetría Potencial		
Superficie destinada al uso residencial		
Superficie destinada a equipamiento comunitario		No aplica.
Superficie destinada a área verde		
Superficie destinada a espacio público o de uso común		
Nuevas circulaciones que forman parte del proyecto y sus conexiones con las existentes, si lo requiere		
Presentación preliminar y esquemática de las medidas para subsanar o mitigar los efectos de las áreas de riesgo, si lo requiere		No aplica.
Presentación preliminar y esquemática de las medidas para resguardar los valores y atributos de las áreas de protección, si corresponde		No aplica.

E. Cumplimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (si corresponde):

Informe Ambiental		No aplica
Oficio MMA, cumplimiento EAE		No aplica

Observaciones:

N°	DETALLE	Criticidad
1	El certificado de factibilidad sólo se emite para un terreno ubicado en la calle Baquedano N° 8.535. No obstante lo anterior, la superficie total consignada hace referencia a 3.902 m2, lo cual equivale aproximadamente a la suma de los 5 terrenos (según diagnóstico, suman 3.883). Aclarar diferencia en la superficie. La factibilidad es concordante con la densidad del proyecto, no obstante se solicita adjuntar certificado de factibilidad por cada lote.	
2	En Diagnóstico, punto N° 2 Pertinencia, existen errores en la individualización de los lotes, lote ubicado en calle Baquedano 8517, 8523, N°8535, no tienen el rol allí señalado ni numeración (en el texto y en el cuadro). Contrastar con certificados CBR y CIP (estos dos documentos sí coinciden)	
3	En el diagnóstico se identifican todos los lotes con un número, no obstante, de acuerdo con la inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces el lote emplazado en Baquedano 8535 no se encuentra identificado con número. Se solicita aclarar o corregir en el diagnóstico	
4	Diagnóstico 3.2.2. se señala que la zona B colinda con la zona G, enfrentando avenida la estrella, pero dicha descripción no coincide con la imagen incorporada. /	
5	Los terrenos se emplazan en Área de Resguardo de Infraestructura de Transporte y Telecomunicaciones, de Aeropuertos, Aeródromos y radioayudas área de protección aeroportuaria del Aeropuerto Comodoro Arturo Merino Benítez y Radioayuda. Plan Regulador Comunal de Pudahuel también reconoce esta área de resguardo, señalándola en el Plano PRCP-Z1 y describiéndola en la Ordenanza, en el Capítulo V Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano, artículo 15. Zonas no edificables con limitación parcial, solo aplica restricción por altura: “determinada por la superficie de rasante aplicada a partir del límite exterior del Área d, a una altura de 45 m., medidos del nivel medio de las pistas y con una pendiente del 5% hacia el exterior”. Robustecer en Diagnóstico que se trata de una zona de protección aeroportuaria que limita la edificación conforme a la altura señalada, especificar que dicha restricción no afecta al proyecto. La fundamentación y gráfica que muestre como el esquema general (12 metros de altura máxima) se inscribe bajo el tope de la restricción de altura debe quedar explícito en el documento Propuesta y en un corte esquemático en el Plano Esquema General. Del mismo modo, en el documento de Diagnóstico debe quedar claramente graficada la restricción respecto de los terrenos a los que se aplicará HNT.	
6	En diagnóstico, punto 3.3.2. p 24 las vías por las cuáles se accede el terreno Baquedano y que se informan en el documento, no coinciden con aquellas que aparecen en la ilustración 17 / eliminar palabra repetida “el terreno”.	
7	La solicitud de SERVIU proponía normas urbanísticas con índices mayores a los que se proponen en el cuadro normativo. Justificar en el diagnóstico.	
8	Los certificados del CBR que acreditan el dominio de SERVIU ya no tienen vigencia.	
9	Aclarar superficies que se informan, pues la superficie total de los predios, no coincide con aquella identificada en el diagnóstico como superficie bruta	
10	No coinciden las medidas del plano topográfico (incorporado en el diagnóstico) con las consignadas en el esquema general.	
11	El acuerdo del Concejo Municipal de Pudahuel consigna en la aprobación de normas urbanísticas especiales un antejardín de 3 metros, lo cual no coincide con lo indicado en el Esquema General (también aprobado por el Concejo) ni en la propuesta.	
12	Se solicita denominar “Esquema General” al “Plano de Distribución Esquemático” y a los “Cortes Esquemáticos”, que gráficamente debieran estar juntos, y a la misma escala. En la viñeta corregir el nombre del plano y denominar como “Plano Esquema General”, y en el esquicio relativo a la distribución general del volumen, denominar como “Plano de Distribución Esquemática” En cuadro normativo no se indica el uso de suelo. El cuadro normativo debe corresponder al señalado en la Tabla 2. de la Propuesta (solo normas urbanísticas especiales) Y si se quiere señalar cuáles son aquellas normas que provienen del PRC vigentes, señalarlas con asterisco y nota al pie. En el caso del cuadro de superficies y cuadro cabida preliminar, se solicita utilizar la misma información señalada en las tablas 3 y 4 de la Propuesta	

Acta Revisión Expediente de Habilitación Normativa – Terreno Baquedano

N°	DETALLE	Criticidad
13	Para futuras HNT se recomienda que el análisis de pertinencia conste en un documento separado y anterior a la Resolución de Inicio, donde se realice un análisis detallado de la manera que las normas urbanísticas especiales contribuirán a la integración de las familias en la ciudad y generarán una adecuada relación con el entorno urbano, y se ponderen y examinen cuidadosamente las dificultades técnicas para la ejecución del proyecto, si así corresponde, según los parámetros indicados en la Circular DDU 469.	
14	En el documento Propuesta HNT, a continuación de la Introducción y previo al desarrollo de la propuesta propiamente tal, incorporar un punto relativo a la singularización de los terrenos a los que se aplicará la HNT	

PCC / FAB / MFGC