

Nº 52

ORD.: _____/

ANT.: Oficio Ord. Nº 184 de Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, de fecha 25.01.2023.

ADJ.: Minuta Acta 1º Revisión Expediente De Habilitación Normativa de Terrenos de Calle Manuel Rodríguez Nº 9333 y Calle Canalejas Nº 881, de la comuna de Pudahuel.

MAT.: Remite observaciones a propuesta de Normas Urbanísticas Especiales para Habilitación Normativas de Terrenos. Ley de Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional Nº21.450.

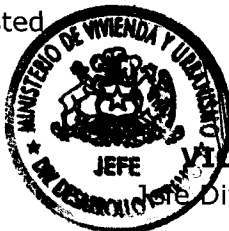
SANTIAGO, 06 FEB 2023

A : SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO.

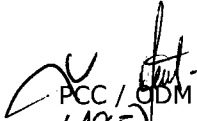
DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

1. Mediante documento singularizado en el antecedente, la Secretaría Metropolitana de Vivienda y Urbanismo envió la propuesta de Normas Urbanísticas Especiales para la Habilitación Normativa de los Terrenos (HNT) ubicados en Calle Manuel Rodríguez Nº 9333 y Calle Canalejas Nº 881 de la comuna de Pudahuel, elaborada conforme a lo señalado en el artículo 6 de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional. En dicho contexto solicitó a esta División la revisión oficial del expediente de HNT, para su posterior sanción mediante Resolución MINVU.
2. Revisada la propuesta de HNT y sus antecedentes, y dando respuesta a su requerimiento, se acompaña al presente oficio el detalle de las observaciones conforme al "Acta 1º Revisión Expediente de Habilitación Normativa de Terrenos Manuel Rodríguez (Pudahuel)". Igualmente, para resolver eventuales dudas respecto de las observaciones entregadas, se sugiere tomar contacto con Osvaldo Duran Mena (oduran@minvu.cl) o Patricia Corvalan Castañeda (pcorvalan@minvu.cl).

Saluda atentamente a usted




VICENTE BURGOS SALAS
Jefe División de Desarrollo Urbano


PCC / ODM
(185)

DISTRIBUCIÓN:

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



ACTA 1° REVISIÓN EXPEDIENTE DE HABILITACIÓN NORMATIVA
Terrenos Manuel Rodríguez (Pudahuel)

Nombre del proyecto	Terrenos Manuel Rodríguez (sin denominación de proyecto específico asociado)
Dirección de los terrenos	Calle Manuel Rodríguez N° 9333 Calle Canalejas N° 881
Comuna	Pudahuel
Región	Metropolitana de Santiago
Rol SII Terrenos	1590-34 y 1590-24, respectivamente.
N° de viviendas	52
Inscripción CBR	<ul style="list-style-type: none">Registro de Propiedad Fiscal Fs 43863 N° 64166 de 2021, en el CBR de Santiago (Terreno Manuel Rodríguez N° 9333).Registro de Propiedad Fiscal Fs 54548 N° 79728 de 2021, en el CBR de Santiago (Terreno Canalejas N° 881).
Certificado de dominio vigente.	Certificado de Dominio vigencia al 13.06.2022
Identificación del predio	
Superficie	Calle Manuel Rodríguez N° 9333; 2.198 m2. Calle Canalejas N° 881: 1.778 m2.

ESTADO DE TRAMITACIÓN: Con observaciones.

Síntesis estado actual tramitación HNT:

- Con fecha 25.01.23 ingresa a Oficina de Partes MINVU el Ord. N° 184 de la Seremi Minvu a esta División, para solicitar la revisión oficial de las Propuestas de Normas Urbanísticas Especiales de dos casos, incluido el presente (Terrenos Manuel Rodríguez).
- Con fecha 31.01.23 se revisa el Expediente digital por parte del equipo DPNU, emitiéndose la presente Acta de Revisión.

Antecedentes recibidos en Expediente:

1° envió:

1	Ord. N° 2235 del 14.06.22. Juana Nazal Bustos, Directora SERVIU Metropolitano Solicita aplicación Ley de Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelos y Plan de Emergencia Habitacional, en terreno denominado “Manuel Rodríguez” ubicado en la comuna de Pudahuel.	Original escaneado
2	Certificado de Informaciones Previas N° 1331 de fecha 07.11.2022 (Manuel Rodríguez 9333), DOM Municipalidad de Pudahuel	Original
3	Certificado de Informaciones Previas N° 1330 de fecha 07.11.2022 (Canalejas 881), DOM Municipalidad de Pudahuel	Original
4	Copia de Inscripción fojas 43863 número 64166 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2021 del CBR de Santiago con vigencia al 13.06.2022 (Manuel Rodríguez 9333)	Original
5	Copia de Inscripción de fojas 54548 número 79728 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2021 del CBR de Santiago con vigencia al 13.06.2022 (Canalejas 881)	Original
6	Certificado de Factibilidad Sanitaria N° 614 de fecha 25.01.2022, Aguas Andinas “...terreno de 3.862m2 de superficie, ubicado en la esquina norponiente de Calle Manuel Rodríguez con Calle Canalejas, comuna de Pudahuel...”	Original
7	Resolución Exenta N° 637 del 11.08.22 Inicio de procedimiento de Habilitación Normativa de los terrenos ubicados en la calle Manuel Rodríguez N° 8513 y calle Canalejas N° 881, comuna de Pudahuel.	Original
8	Diagnóstico Habilitación Normativa de Terreno Manuel Rodríguez, SEREMI MINVU Metropolitana	Original
9	Propuesta Habilitación Normativa de Terreno Manuel Rodríguez Documento que contiene normas urbanísticas especiales con Cuadro Normativo	Original
10	Plano Esquemático de Propuesta de Habilitación Normativa de Terreno Manuel Rodríguez.	Copia
11	Ord. N° 2457 del 07.12.2022. SEREMI MINVU Metropolitana. Remite a Municipio de Pudahuel propuestas de las Normas Urbanísticas Especiales para la Habilitación Normativa de Terrenos.	Original
12	Resolución Exenta n° 48 de 18.01.2023, SEREMI MINVU Metropolitana. Rectifica Res. Ex. N° 637 de fecha 11.08.2022 y Oficio Ord. N° 2457 de fecha 07.12.2022 por error en dirección de predio Manuel Rodríguez N° 9333, Pudahuel.	Original
13	Ord. N° 644 de fecha 23.01.2023, de Seremi MINVU a Alcalde (s) de Pudahuel Remite expediente administrativo y técnico de habilitación normativa.	Copia
14	Certificado Acuerdo N° 178 del Honorable Concejo Municipal de Pudahuel. Sesión Ordinaria N° 35 de fecha 14.12.2022 donde se aprobó la propuesta de habilitación normativa.	Copia
15	Decreto N° 261 de fecha 23.01.2023, Alcalde (s) de Pudahuel Ratifica acuerdo del Concejo Municipal y da cuenta de la Res. Ex. N° 48 del 2023 de la SEREMI MINVU que rectifica documentos en relación a la dirección de predio.	Copia
16	Certificado N° 6 de fecha 19.01.2023, Ministro de Fe de la I. Municipalidad de Pudahuel. Certifica complementación de proceso informativo a la comunidad sobre la HNT.	Copia
17	Certificado N° 7 de fecha 19.01.2023, Ministro de Fe de la I. Municipalidad de Pudahuel. Certifica proceso informativo a la comunidad sobre la HNT a través de página web de Municipio.	Copia
18	Certificado Acuerdo N° 13 del Honorable Concejo Municipal de Pudahuel. Sesión Extraordinaria N° 01 de 25.01.2023, Rectifica Acuerdo N° 178 de fecha 14.12.2022 en relación a dirección de predio.	Copia
19	Ord. N° 747 de fecha 27.01.2023, de Alcalde (s) de Pudahuel a Seremi MINVU Remite Acuerdo Concejo Municipal N° 13 del 25.01.2023, aprueba la rectificación del Acuerdo N° 178 del 14.12.2022	Copia
20	Ord. N° 184 de la Seremi Minvu a Jefe DDU, Envía expediente de propuesta HNT para su aprobación por Resolución	Original

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

Solicitud de parte (si corresponde)		
Resolución de inicio de procedimiento, con análisis de pertinencia		Análisis de pertinencia no sigue los parámetros indicados en DDU 469, tener en consideración para otros casos.
Identificación de elementos de diagnóstico y factibilidad (con antecedentes fundantes)		
Propuesta HNT	Si	Debe revisar la correspondencia de superficies señaladas en las diferentes tablas relativas a superficies del esquema general. Debe considerar un capítulo previo a la propuesta que contenga la singularización de los terrenos a los que aplica la HNT.
CUADRO NORMATIVO (Propuesta de normas urbanísticas especiales)	si	Se recomienda denominar como “Cuadro Normativo” a la tabla que contiene las normas urbanísticas especiales y eliminar las normas del PRC vigente (puede señalar con asterisco y nota al pie, cuáles de las normas del cuadro normativo provienen de él) . Lo mismo en Esquema General. Precisar que el Uso de Suelo, es Residencial destino vivienda.
ESQUEMA GENERAL (Propuesta de normas urbanísticas especiales)	si	Se solicita denominar “Esquema General” al “Plano de Distribución Esquemático” y a los “Cortes Esquemáticos”, que gráficamente debieran estar juntos, 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” El cuadro de Superficies no coincide con lo indicado en Propuesta. En cuadro normativo no se indica el uso de suelo.
Acuerdo con aprobación Concejo Municipal o certificado con fecha de ingreso (por silencio positivo)		
Resolución de inicio de procedimiento de EAE (si corresponde)		
Resolución de término de procedimiento de EAE (si corresponde)		
Certificado municipal en que alcalde(sa) informa 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.		Terrenos de propiedad de SERVIU
Calificación de SERVIU en el caso de excepción del inciso 4° del artículo 3 de la Ley integración.		
Zona de Protección aeroportuaria		Los terrenos se encuentran emplazados en un área de protección aeroportuaria 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 de Diagnóstico:

Descripción del o los terrenos			No se da cuenta de la superficie de cada terreno.
Normas urbanísticas aplicables al o los predios de acuerdo a IPT vigente			
Vialidad existente y proyectada en el sector			
Factibilidad sanitaria	Agua Potable		
	Alcantarillado		
Conectividad vial (accesos)			Se recomienda precisar acceso por calle Canalejas y por Serrano (no queda claro en Ilustración 16).

D. Cumplimiento del contenido del Esquema General

Tipologías de edificaciones			
Volumetría Potencial			
Superficie destinada al uso residencial		si	Cuadro de superficies no coincide con documento "Propuesta"
Superficie destinada a equipamiento comunitario		si	Cuadro de superficies no coincide con documento "Propuesta"
Superficie destinada a área verde		si	Cuadro de superficies no coincide con documento "Propuesta"
Superficie destinada a espacio público o de uso común		si	Cuadro de superficies no coincide con documento "Propuesta"
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			
Presentación preliminar y esquemática de las medidas para resguardar los valores y atributos de las áreas de protección, si corresponde			

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

Informe Ambiental aprobado	No aplica	
Oficio MMA, cumplimiento EAE	No aplica	

Observaciones:

N°	DETALLE	Criticidad
1	Número de calle inmueble de Manuel Rodríguez mal citado en Solicitud SERVIU, en Resolución de Inicio de Procedimiento y en Ord. N° 2457 del 07.12.2022 de SEREMI MINVU Metropolitana. Se rectifican resolución de inicio y Ord. de SEREMI mediante Resolución Exenta n° 48 de 18.01.2023.	
2	Certificado de Factibilidad Sanitaria se refiere a “...un terreno de 3.862m2 de superficie, ubicado en la esquina norponiente de Calle Manuel Rodríguez con Calle Canalejas, comuna de Pudahuel, donde se considera la construcción de 52 departamentos distribuidos en edificios de 3 pisos (se acogerá a la Ley de Copropiedad N° 21.442)...”. Superficie informada en Diagnóstico sería 3.976 m2. Por lo tanto, la ejecución del proyecto supone una fusión.	
3	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, según los parámetros que indica la DDU 469.	
4	Al revisar Ilustración 7 de Diagnóstico, Ubicación en PRMS 1994, el punto estaría mal ubicado. Se requiere confirmar ubicación o bien interpretación SEREMI MINVU porque pareciera ser coincidente con zona de área verde y/o equipamiento.	
5	Superficies aproximadas en cuadro de superficie de Esquema General (Plano Esquemático) no son coincidentes con documento de Propuesta.	
6	En Diagnóstico no se detalla la superficie de cada predio (sólo se indica superficie total).	
7	En propuesta, se indica que el proyecto requiere para su ejecución de norma urbanística especial que aumente la densidad bruta a 497,13 hab/ha y la altura máxima a 9 metros, pero luego se propone un cuadro normativo con densidad bruta máxima de 520 hab/ha y altura máxima de 12 m. Explicar la diferencia.	
8	En diagnóstico y en Propuesta, el cuadro normativo señala Uso de Suelo Residencial, sin precisar “destino vivienda”.	
9	Indicar nombre de plano “ESQUEMA GENERAL”, según los nombres que establece la Ley de Integración Además, en el plano, el cuadro normativo no indica la Norma de Uso de Suelo.	
10	Los terrenos se encuentran en área “d” según Decreto N° 173 del 16.10.03 del Ministerio de Defensa, DO 19.02.04, área de protección aeroportuaria del Aeropuerto Comodoro Arturo Merino Benítez y Radioayuda. El área “d” tiene una restricción de altura de 45 metros, con el fin de la protección aeroportuaria. La fundamentación y grafica del calce del esquema general (12 metros de altura máxima) bajo el tope de la restricción debe quedar claro en el documento Propuesta y 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. Además, se deberá incluir en Plano los complementos necesarios para entender cómo se inscribe el esquema general bajo la rasante de protección.	
11	Se solicita acompañar al expediente antecedente que dé cuenta de la fecha en que el Alcalde envió el expediente al Concejo Municipal (puede ser el correo electrónico que se indica en el punto 6. De los considerandos del Decreto Alcaldicio N° 261 de 2023)	
12	El Acuerdo de Concejo Municipal N° 178 de fecha 14.12.2002, en el cuadro de Normas Urbanísticas Especiales señala una norma de Antejardín de 3 metros, pero en Propuesta no se exige Antejardín. Se deberá rectificar Acuerdo de Concejo Municipal.	