



Diagnóstico Habilitación Normativa de Terrenos Baquedano

Comuna de Pudahuel

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°.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO
COMUNA DE PUDAHUEL

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 2º.
Ley 21.450

Febrero 2023

ÍNDICE DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	4
2. PERTINENCIA DE LA PROPUESTA.....	5
3. DIAGNÓSTICO	8
3.1 IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO.....	8
3.2 MARCO NORMATIVO VIGENTE.....	14
3.2.1 PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO	14
3.2.2 PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUDAHUEL.....	15
3.2.3 ZONAS NO EDIFICABLES, ZONAS TÍPICAS Y DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.	18
3.2.4 ÁREAS DE RIESGO Y ÁREA DE PROTECCIÓN	21
3.3 CONTEXTO URBANO	22
3.3.1 USOS DE SUELO DEL ENTORNO	22
3.3.2 CONECTIVIDAD VIAL	26
3.3.3 TRANSPORTE PÚBLICO	30
3.4 FACTIBILIDAD SANITARIA.....	32
4. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	34
5. PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA	35
5.1 IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO.....	35
5.2 PROPUESTA DE NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	36
5.3 ESQUEMA GENERAL DEL PROYECTO HABITACIONAL	37



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO COMUNA DE PUDAHUEL

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 2º.
Ley 21.450

Febrero 2023

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1 UBICACIÓN COMUNA DE PUDAHUEL EN LA REGIÓN METROPOLITANA	8
ILUSTRACIÓN 2 UBICACIÓN DEL TERRENO EN LA COMUNA DE PUDAHUEL	9
ILUSTRACIÓN 3 UBICACIÓN DE LOS TERRENOS.	9
ILUSTRACIÓN 4 UBICACIÓN DE LOS TERRENOS.	10
ILUSTRACIÓN 5 EDIFICACIONES PERIMETRALES	11
ILUSTRACIÓN 6 PLANO DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	12
ILUSTRACIÓN 7 PLANO DE SUBDIVISIÓN CBR	13
ILUSTRACIÓN 8 UBICACIÓN EN PRMS 1994	14
ILUSTRACIÓN 9 UBICACIÓN EN PRC DE PUDAHUEL	15
ILUSTRACIÓN 10 NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS ZONAS	16
ILUSTRACIÓN 11 TERRENOS EN PLANO DE ÁREAS RESTRINGIDAS DESARROLLO URBANO	18
ILUSTRACIÓN 12 PERFIL TRANSVERSAL TIPO DE PROTECCIÓN DEL AEROPUERTO	19
ILUSTRACIÓN 13 PERFIL TRANSVERSAL TIPO DE PROTECCIÓN DEL AEROPUERTO	19
ILUSTRACIÓN 14 UBICACIÓN DE PROYECTO HABITACIONAL RESPECTO DE PERFIL TRANSVERSAL DE PLANO DE PROTECCIÓN DE AEROPUERTO ARTURO MERINO BENÍTEZ	20
ILUSTRACIÓN 15 DETALLE DE ALTURA DEL PROYECTO HABITACIONAL RESPECTO DE PERFIL TRANSVERSAL.	20
ILUSTRACIÓN 16 PLANO CONTEXTO URBANO	22
ILUSTRACIÓN 17 TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS	23
ILUSTRACIÓN 18 EQUIPAMIENTOS	24
ILUSTRACIÓN 19 CONEXIÓN VIAL METROPOLITANA	26
ILUSTRACIÓN 20 EXTRACTO PLANO VIALIDAD Y ESPACIO PÚBLICO PRC DE PUDAHUEL	27
ILUSTRACIÓN 21 PERFILES VIALES	29
ILUSTRACIÓN 22 MAPA DE RECORRIDOS SECTOR TERRENO BAQUEDANO	30
ILUSTRACIÓN 23 DISTANCIA A ESTACIÓN DE METRO PUDAHUEL	31
ILUSTRACIÓN 24 CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD SANITARIA	32
ILUSTRACIÓN 25 PLANO DE LOTES QUE COMPONEN BAQUEDANO	35
ILUSTRACIÓN 26 DISTRIBUCIÓN ESQUEMÁTICA DEL PROYECTO	39
ILUSTRACIÓN 27 ELEVACIÓN REPRESENTATIVA DEL PROYECTO	39
ILUSTRACIÓN 28 VOLUMETRÍA REPRESENTATIVA DEL PROYECTO	40

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1: COPIAS CON VIGENCIA DE LOS TERRENOS	5
TABLA 2: NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN ZONA B	17
TABLA 3 CLASES DE EQUIPAMIENTOS EN EL SECTOR	23
TABLA 4 VIALIDADES ÁREA DE INTERVENCIÓN	28
TABLA 5 RECORRIDOS	30
TABLA 6: IDENTIFICACIÓN DE LOS LOTES	35
TABLA 7: COMPARACIÓN DE NORMAS VIGENTES Y REQUERIDAS	36
TABLA 8: NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	37
TABLA 9: CABIDA PRELIMINAR	37
TABLA 10: SUPERFICIES	39



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO
COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023

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, SERVIU Metropolitano mediante Ord. N°2236 de fecha 14.06.2022, solicitó a esta Secretaría Ministerial aplicar el mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos, enmarcado en la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional (LISU). La mencionada solicitud fue acompañada de los antecedentes correspondientes y a una propuesta de normas urbanísticas especiales a considerar¹.

De acuerdo a ello, esta Secretaría Ministerial ha estudiado, analizado y desarrollado la Propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos "Baquedano", comuna de Pudahuel, 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

¹ Las normas urbanísticas especiales propuestas por SERVIU Metropolitano a considerar de acuerdo a los requerimientos iniciales, se fueron ajustando conforme al estudio y análisis de la Habilitación Normativa de Terrenos y conforme al desarrollo del proyecto de arquitectura del conjunto habitacional.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023

que el Plan Regulador Comunal de Pudahuel promulgado mediante Decreto Alcaldicio N°205 de fecha 26.01.2021 y publicado en el Diario Oficial el 05.02.2021, zonifica el área como Zona B, la cual permite viviendas de baja altura y densidad.

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 a los terrenos ubicados en la calle Baquedano N°8513 Rol SII N°1670-17, N°8517 Rol SII N°1670-28, N°8523 Rol SII N°1670-18, N°8535 Rol SII N°1670-1 y en la calle Carrera N°8516 Rol SII N°1670-27, identificados en adelante como "Baquedano", de propiedad del SERVIU Metropolitano, certificado mediante las Copias con Vigencia descritas a continuación en la Tabla 1 y 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.

Tabla 1: Copias con Vigencia de los Terrenos

Predio	Dirección	Carátulas	Inscripción CBR	Superficie (m²)
Lote 3 (Rol SII N°1670- 18)	Calle Baquedano N°8.523	20187655 de fecha 08.02.2023	Fojas 45738 N°66890 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2021.	188,5 m²
Lote 2 (Rol SII N°1670- 28)	Calle Baquedano N°8.517	20187650 de fecha 08.02.2023	Fojas 45737 N°66889 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2021.	188,5 m²
Lote 1 (Rol SII N°1670- 17)	Calle Baquedano N°8.513	20187646 de fecha 08.02.2023	Fojas 45737 Número 66888 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2021.	188,5 m²
Lote 4 (Rol SII N°1670- 27)	Calle Carrera N°8.516	20187640 de fecha 08.02.2023	Fojas 45739 N°66892 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2021.	1.339,5 m²
Lote S/N Rol SII N°1670-1	Calle Baquedano N°8.535	20187660 de fecha 08.02.2023	Fojas 45738 N°66891 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2021.	1.743 m²

Fuente: SEREMI MINVU RM.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO
COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023

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.**

La conclusión anterior se fundamenta en los antecedentes del diagnóstico que se consignan en el apartado tercero de este documento, en donde se da cuenta que los terrenos que se habilitan normativamente se insertan en la trama urbana de la comuna de Pudahuel, en un área residencial consolidada. Los terrenos en cuestión cuentan con buena accesibilidad mediante vías existentes, a saber: al norte, con calle Carrera, al oriente, con calle Dagoberto Godoy, y al sur, con calle Baquedano. El detalle de la conectividad vial y accesibilidad de transporte público de los terrenos se encuentra detallado en los puntos 3.3.2. y 3.3.3. del presente documento, respectivamente. Asimismo, de acuerdo a lo desarrollado en el punto 3.3. de este documento, el sector en que se emplazan los terrenos posee una variedad de equipamientos de clase educación, comercio, servicios, salud y seguridad, los que permiten satisfacer las necesidades de la población local sin necesidad de desplazarse hacia otras comunas, los cuales se encuentran individualizados en la ilustración N° 9. Adicionalmente, es dable mencionar que el área de intervención también se encuentra cercano al Parque Intercomunal La Estrella (Amengual) y colindante con el Parque San Andrés.

Las normas urbanísticas especiales que serán establecidas a la Propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos "Baquedano", comuna de Pudahuel, 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



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO
COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023

modificación de las normas urbanísticas preexistentes en el predio definidas por el 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 comprende la Propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos “Baquedano”, comuna de Pudahuel, está emplazada al interior del área urbana, en la zona centro oriente de la comuna de Pudahuel. Está compuesta por 5 lotes singularizados como Lote 1, Rol SII N°1670-17, ubicado en calle Baquedano N°8.513, con una superficie de 188,5 m²; Lote 2, Rol SII N°1670-28, ubicado en calle Baquedano N°8517, con una superficie de 188,5 m²; Lote 3, Rol SII N°1670-18, ubicado en calle Baquedano N°8523, con una superficie de 188,5 m²; Lote 4, Rol SII N°1670-27, ubicado en calle Carrera N°8516, con una superficie de 1.339,5 m² y Lote S/N, Rol SII N°1670-1, ubicado en calle Baquedano N°8535, con una superficie de 1.743 m², todos de la comuna de Pudahuel, región Metropolitana de Santiago; y que en conjunto suman una superficie total de 3.648 m².²

Ilustración 1 Ubicación comuna de Pudahuel en la Región Metropolitana



Fuente: SEREMI MINVU RM.

²Todas estas superficies de deben considerar aproximadas.

DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023

Ilustración 2 Ubicación del terreno en la comuna de Pudahuel



Fuente: SEREMI MINVU RM. 2022.

Ilustración 3 Ubicación de los Terrenos.



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2022.



DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023

Los límites de los terrenos de la Habilitación Normativa son: al norte, calle Carrera, al oriente, calle Dagoberto Godoy, al sur, calle Baquedano y al poniente viviendas unifamiliares de un piso de altura. Estos terrenos se ubican a una cuadra de la vía troncal de carácter metropolitano, Avenida San Pablo. Frente a los terrenos, por la vereda oriente de la calle Dagoberto Godoy, se ubica la Dirección General de Aeronáutica Civil (DGAC).

En el registro del terreno, el año 2021, los terrenos contaban con edificaciones y cierros perimetrales consolidados. Por la calle Baquedano se identifican viviendas de un piso de fachada continua, un Centro Familiar Cristiano. Por la calle Dagoberto Godoy se identifica un taller mecánico con un área de aparcamiento de autos. Al interior edificaciones destinadas a piezas informales adosadas al deslinde poniente, y por calle Carrera se identifican edificaciones destinadas a bodegas.

Actualmente, en estos terrenos se registran cierros perimetrales, muros interiores de deslindes, área de vegetación espontánea, edificaciones destinadas a viviendas y piezas informales, desconociéndose si se mantienen en uso.

Ilustración 4 Ubicación de los Terrenos.



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth. 2021 y 2022 respectivamente.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO
COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023

Ilustración 5 Edificaciones perimetrales



Calle Baquedano



Intersección Baquedano con Dagoberto Godoy



Calle Carrera

Fuente: Registro fotográfico SEREMI MINVU RM. 2022.



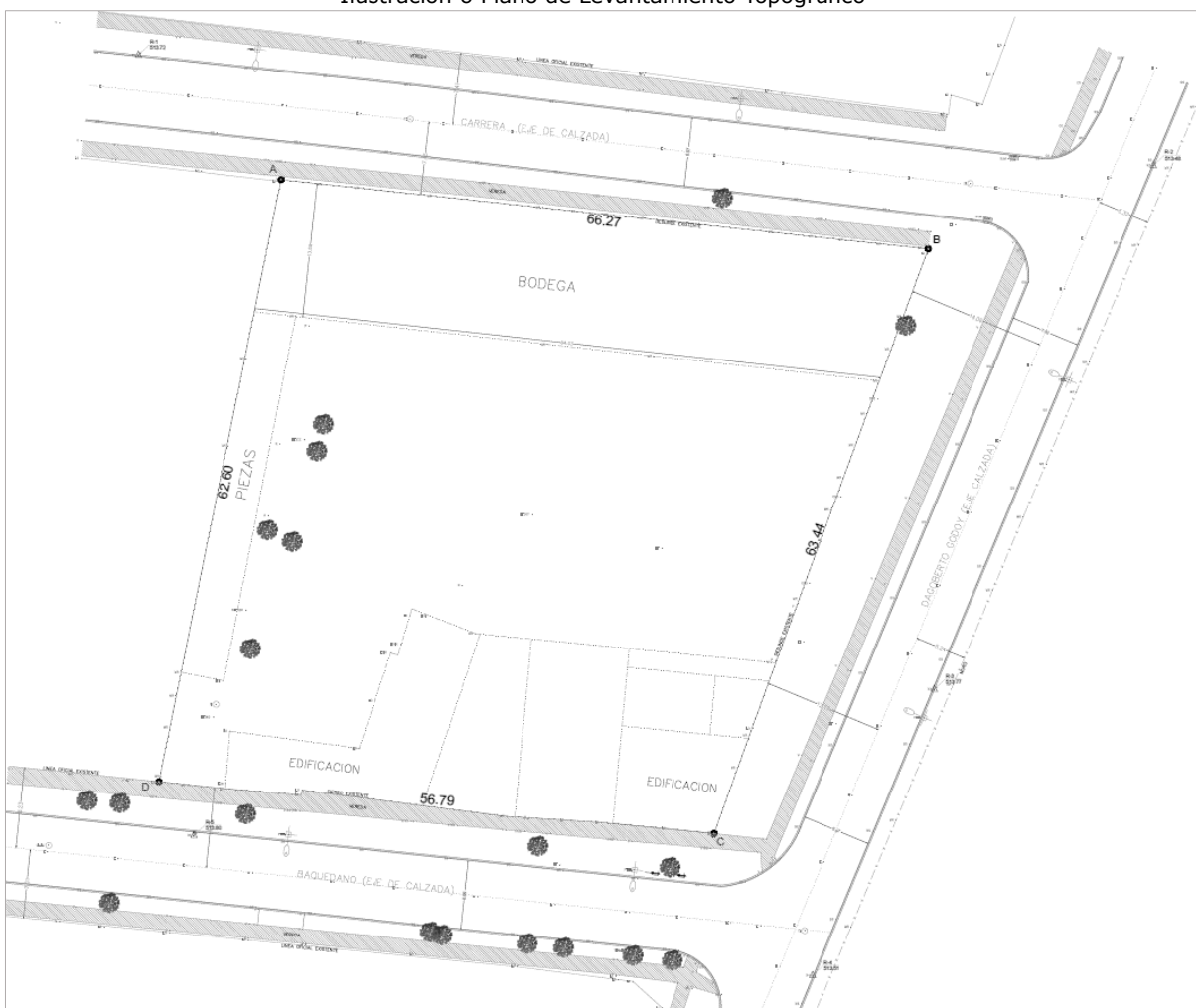
DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023

Ilustración 6 Plano de Levantamiento Topográfico



Fuente: SERVIU RM, 2022

*Medidas aproximadas alusivas al registro de lo existente en el terreno que no necesariamente corresponden a lo indicado en los documentos pertenecientes a la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.



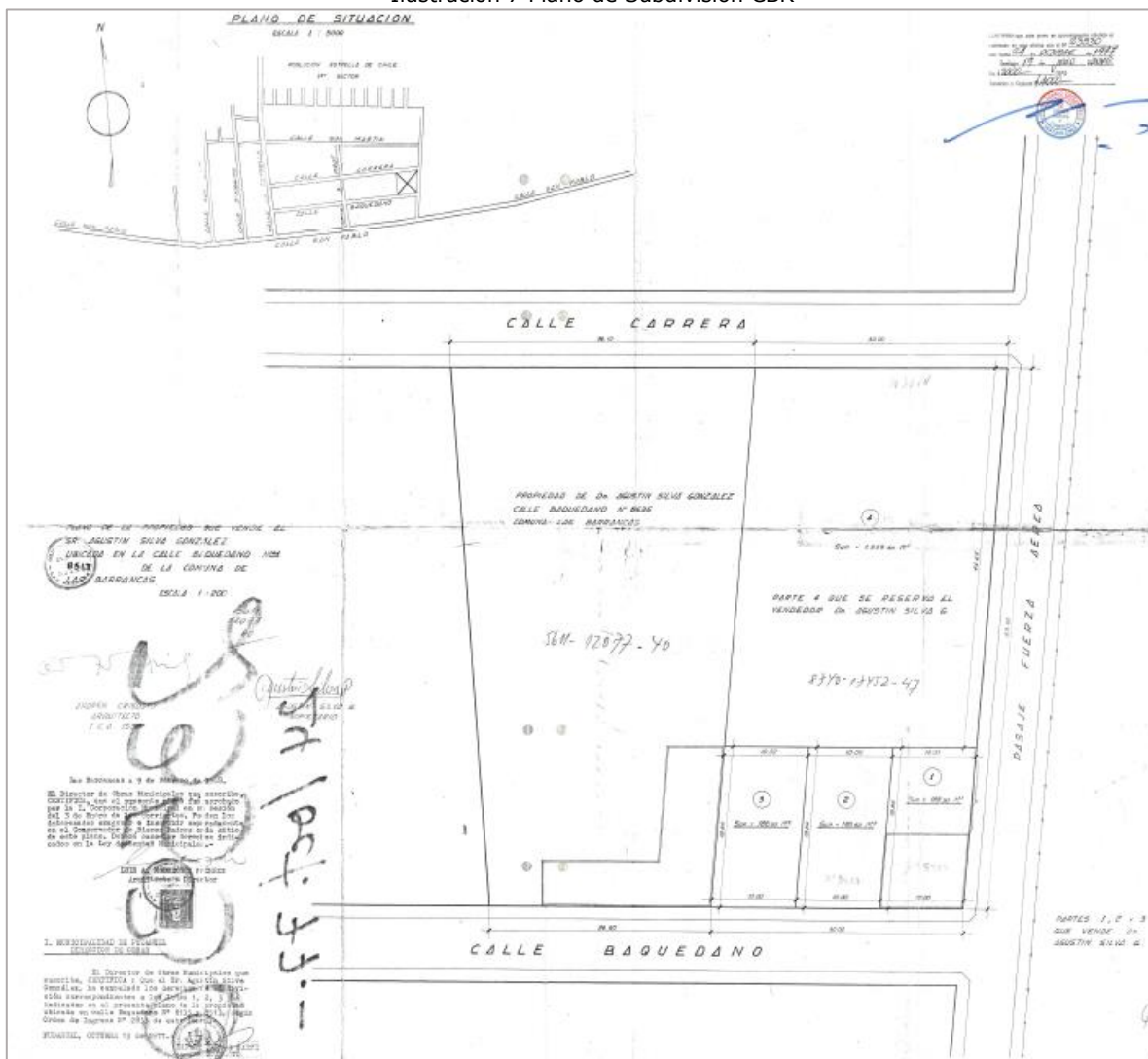
DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023

Ilustración 7 Plano de Subdivisión CBR



Fuente: SERVIU RM, 2022

DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023

3.2 Marco Normativo Vigente

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 Pudahuel, es decir, 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 8 Ubicación en PRMS 1994



Fuente: SEREMI MINVU RM. PRMS 1994.

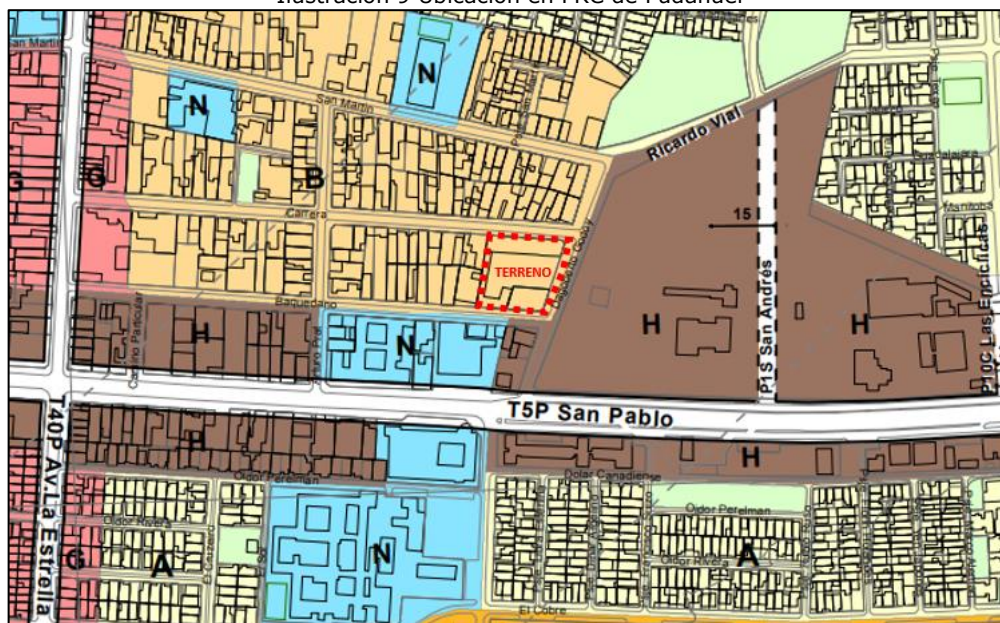


3.2.2 Plan Regulador Comunal de Pudahuel

El Plan Regulador Comunal de Pudahuel, promulgado mediante Decreto Alcaldicio N°00205 de fecha 26.01.2021 y publicado en el Diario Oficial el 05.02.2021, aborda y norma el área urbana y urbanizable de Pudahuel, definido por el PRMS. Según ello, es el primer instrumento de planificación territorial de la comuna que abarca toda el área urbana, definiendo una serie de zonas en función de las características territoriales.

Como se puede observar en la siguiente Ilustración el terreno “Baquedano” se emplaza en la Zona B, que colinda con la Zona H que enfrenta Av. San Pablo, también con la Zona G enfrentando Av. La Estrella, y se encuentra cercano a la Zona N asociada con equipamientos existentes y a Bien Nacional de Uso Público relacionado con plazas y áreas verdes.

Ilustración 9 Ubicación en PRC de Pudahuel



Fuente: PRCP-Z1, 2021

Las normas urbanísticas de la Zona H, de acuerdo a la Memoria Explicativa del PRC (2021) están enfocadas al incentivo del uso de equipamiento y al crecimiento por densificación permitiendo como altura máxima los 12 pisos. La Zona G, al igual que la zona anterior, también impulsa el uso residencial y de equipamiento comercial, de servicios, salud, entre otros, pero su altura máxima es de 8 pisos. En el medio se ubica la Zona B que tiene como fin mantener la morfología de los barrios, y cercana a ella la Zona N que está destinada al uso exclusivo de equipamientos. En la siguiente Ilustración se muestran las normas urbanísticas para cada una de las zonas.



DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023

Ilustración 10 Normas urbanísticas de las zonas

B		Zona B		
USOS DEL SUELO				
USOS PERMITIDOS		DESTINOS PROHIBIDOS		
TIPO DE USO	Destino/Clase/Actividad			
RESIDENCIAL	Vivienda	--		
	Hospedaje			
	Hogares de Acogida			
EQUIPAMIENTO	Científico	--		
	Comercio	--		
	Culto y Cultura	--		
	Deporte	--		
	Educación	--		
	Esparcimiento	--		
	Seguridad	Cárcel, Centro de Detención.		
	Salud	Cementerio, Crematorio		
	Servicios	--		
ESPACIO PÚBLICO	Social	--		
ÁREA VERDE		--		
USOS PROHIBIDOS				
TIPO DE USO	Destino/Clase/Actividad			
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Todas las clases/actividades de este uso			
INFRAESTRUCTURA	Todos los tipos de este uso			
NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN				
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA (m²)		200		
DENSIDAD BRUTA (hab/ha)		200		
TIPO DE USO	Agrupamiento	Altura máxima de Edificación (m)	Coefficiente de ocupación del suelo	Coefficiente de constructibilidad
RESIDENCIAL	Aislado, Paredado, Continuo	8.0	0.7	1.5
EQUIPAMIENTO	Aislado, Paredado, Continuo	8.0	0.7	1.5
PROFUNDIDAD DE EDIFICACIÓN CONTINUA (%)		60		
ANTEJARDÍN (m)		No se exige		
DISTANCIAMIENTO		Según la OGUC		
RASANTE				
OCHAVOS				
ADOSAMIENTOS				

H		Zona H		
USOS DEL SUELO				
USOS PERMITIDOS		DESTINOS PROHIBIDOS		
TIPO DE USO	Destino/Clase/Actividad			
RESIDENCIAL	Vivienda	--		
	Hospedaje			
	Hogares de Acogida			
EQUIPAMIENTO	Científico	--		
	Comercio	--		
	Culto y Cultura	--		
	Deporte	--		
	Educación	--		
	Esparcimiento	--		
	Seguridad	Cárcel, Centro de Detención.		
	Salud	Cementerio, Crematorio		
	Servicios	--		
ESPACIO PÚBLICO	Social	--		
ÁREA VERDE		--		
USOS PROHIBIDOS				
TIPO DE USO	Destino/Clase/Actividad			
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Todas las clases/actividades de este uso			
INFRAESTRUCTURA	Todos los tipos de este uso			
NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN				
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA (m²)		500		
DENSIDAD BRUTA (hab/ha)		2.000		
TIPO DE USO	Agrupamiento	Altura máxima de Edificación (m)	Coefficiente de ocupación del suelo	Coefficiente de constructibilidad
RESIDENCIAL	Paredado y Continuo	30.0	1.0	8.4
EQUIPAMIENTO	Paredado y Continuo	12.5	1.0	4.9
PROFUNDIDAD DE EDIFICACIÓN CONTINUA (%)		60		
ANTEJARDÍN (m)		No se exige		
DISTANCIAMIENTO		Según la OGUC		
RASANTE				
OCHAVOS				
ADOSAMIENTOS				

G		Zona G		
USOS DEL SUELO				
USOS PERMITIDOS		DESTINOS PROHIBIDOS		
TIPO DE USO	Destino/Clase/Actividad			
RESIDENCIAL	Vivienda	--		
	Hospedaje			
	Hogares de Acogida			
EQUIPAMIENTO	Científico	--		
	Comercio	--		
	Culto y Cultura	--		
	Deporte	--		
	Educación	--		
	Esparcimiento	--		
	Seguridad	Cárcel, Centro de Detención		
	Salud	Cementerio, Crematorio		
	Servicios	--		
ESPACIO PÚBLICO	Social	--		
ÁREA VERDE		--		
USOS PROHIBIDOS				
TIPO DE USO	Destino/Clase/Actividad			
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Todas las clases/actividades de este uso			
INFRAESTRUCTURA	Todos los tipos de este uso			
NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN				
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA (m²)		500		
DENSIDAD BRUTA (hab/ha)		1.500		
TIPO DE USO	Agrupamiento	Altura máxima de Edificación (m)	Coefficiente de ocupación del suelo	Coefficiente de constructibilidad
RESIDENCIAL	Paredado y Continuo	20.0	0.7	3.0
EQUIPAMIENTO	Paredado y Continuo	20.0	0.7	3.0
PROFUNDIDAD DE EDIFICACIÓN CONTINUA (%)		60		
ANTEJARDÍN (m)		No se exige		
DISTANCIAMIENTO		Según la OGUC		
RASANTE				
OCHAVOS				
ADOSAMIENTOS				

N		Zona N		
USOS DEL SUELO				
USOS PERMITIDOS		DESTINOS PROHIBIDOS		
TIPO DE USO	Destino/Clase/Actividad			
EQUIPAMIENTO	Científico	--		
	Comercio	--		
	Culto y Cultura	--		
	Deporte	--		
	Educación	--		
	Esparcimiento	--		
	Seguridad	Cárcel, Centro de Detención.		
	Salud	--		
ESPACIO PÚBLICO	Servicios	--		
	Social	--		
ÁREA VERDE		--		
USOS PROHIBIDOS				
TIPO DE USO	Destino/Clase/Actividad			
RESIDENCIAL	Todos los destinos de este uso			
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Todas las clases/actividades de este uso			
INFRAESTRUCTURA	Todos los tipos de este uso			
NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN				
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA (m²)		2.500		
TIPO DE USO	Agrupamiento	Altura máxima de Edificación (m)	Coefficiente de ocupación del suelo	Coefficiente de constructibilidad
EQUIPAMIENTO	Aislado	14.0	0.7	2.8
ANTEJARDÍN (m)		5.0		
DISTANCIAMIENTO		Según la OGUC		
RASANTE				
OCHAVOS				
ADOSAMIENTOS				

Fuente: Ordenanza PRC de Pudahuel, 2021



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO
COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023

Tabla 2: Normas de subdivisión y edificación Zona B

NORMAS ZONA B para uso Residencial	
Superficie predial mínima	200 m ²
Densidad bruta máxima	200 hab/ha
Altura máxima	8 m (2 pisos)
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado, continuo
Constructibilidad	1.5
Ocupación de Suelo	0.7
Profundidad de edificación continua	60%
Antejardín	No se exige
Rasantes	OGUC
Distanciamiento	OGUC
Ochavos Adosamiento	OGUC

Fuente: SEREMI MINVU RM. 2022

Respecto a la normativa actual que regula el área del terreno de "Baquedano", se identifican limitaciones normativas para el desarrollo y materialización de proyectos habitacionales, debido a la baja densidad y altura.

Por lo tanto, 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 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.



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 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 normado 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 Aeropuerto Comodoro Arturo Merino Benítez y Radioayuda, el cual se rige en función de lo establecido en el Código Aeronáutico, aprobado por Ley N° 18.916, del 1990, del Ministerio de Justicia (D.O. 08.02.1990). Y en lo particular, por el Decreto N°173 de fecha 16.10.2003 del Ministerio de Defensa, publicado en el D.O el 19.02.2004, y graficado en el plano D.G.A.C. PP-03-01.

Ilustración 11 Terrenos en Plano de Áreas Restringidas Desarrollo Urbano



Fuente: Plano PRCP-Z-1 Áreas Restringidas Desarrollo Urbano.

Asimismo, el 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.

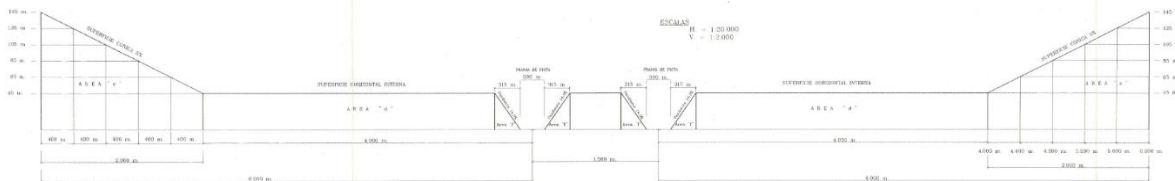


DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023

Ilustración 12 Perfil Transversal Tipo de Protección del Aeropuerto



Fuente: Plano de Protección del Aeropuerto Arturo Merino Benítez N°PP-03-01

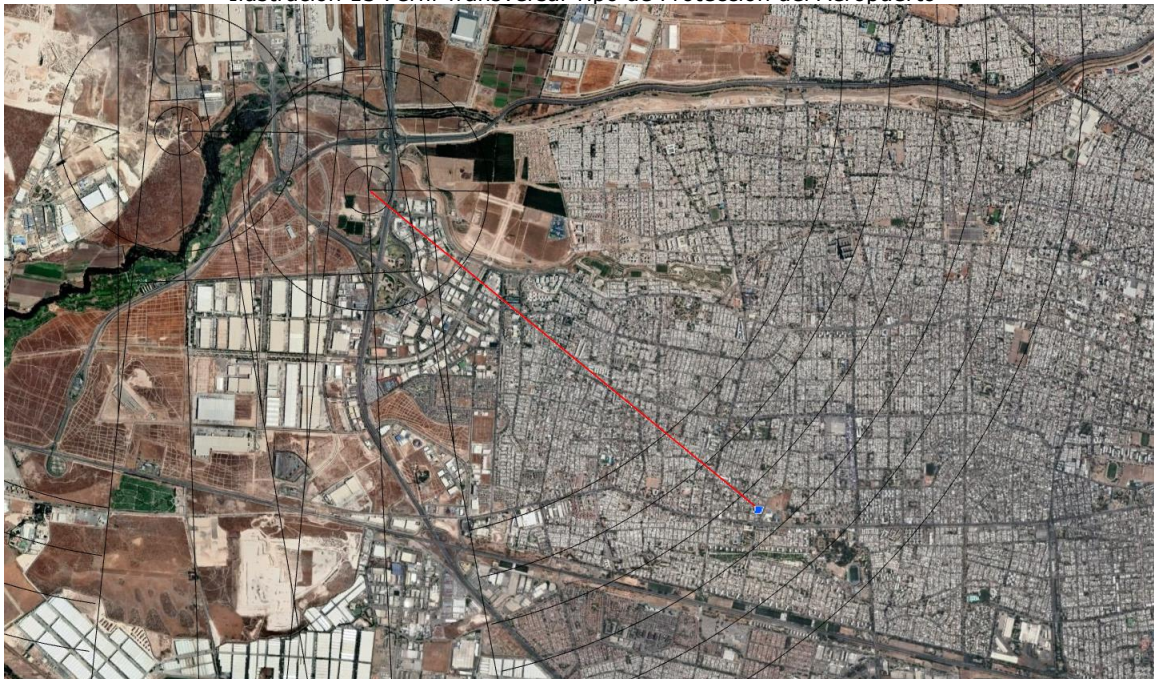
En específico, el área en la cual se emplaza el terreno Baquedano corresponde al área "e" que en el Decreto N°173 de fecha 16.10.2003 del Ministerio de Defensa se describe en su punto F de la siguiente manera:

"AREA "e": Es el terreno comprendido bajo la superficie cónica del Aeropuerto, en una franja concéntrica al Area "d". Tiene 2.000 m. de ancho, medidos hacia el exterior y a continuación del Area "d".

La restricción de altura para el Area "e", quedará determinada por la superficie de rasante aplicada a partir del límite exterior del Area "d", a una altura de 45 m., medidos del nivel medio de las pistas y con una pendiente del 5% hacia el exterior."

A continuación, se grafica el terreno respecto del plano de Protección del Aeropuerto Arturo Merino Benítez D.G.A.C. N°PP-03-01:

Ilustración 13 Perfil Transversal Tipo de Protección del Aeropuerto



Fuente: Imagen Google Earth. SEREMI MINVU 2023.

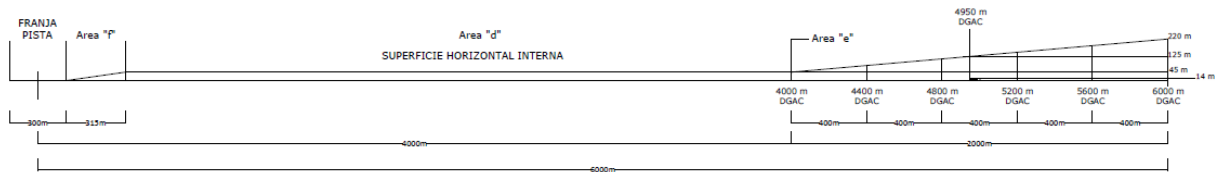


DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO COMUNA DE PUDAHUEL

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

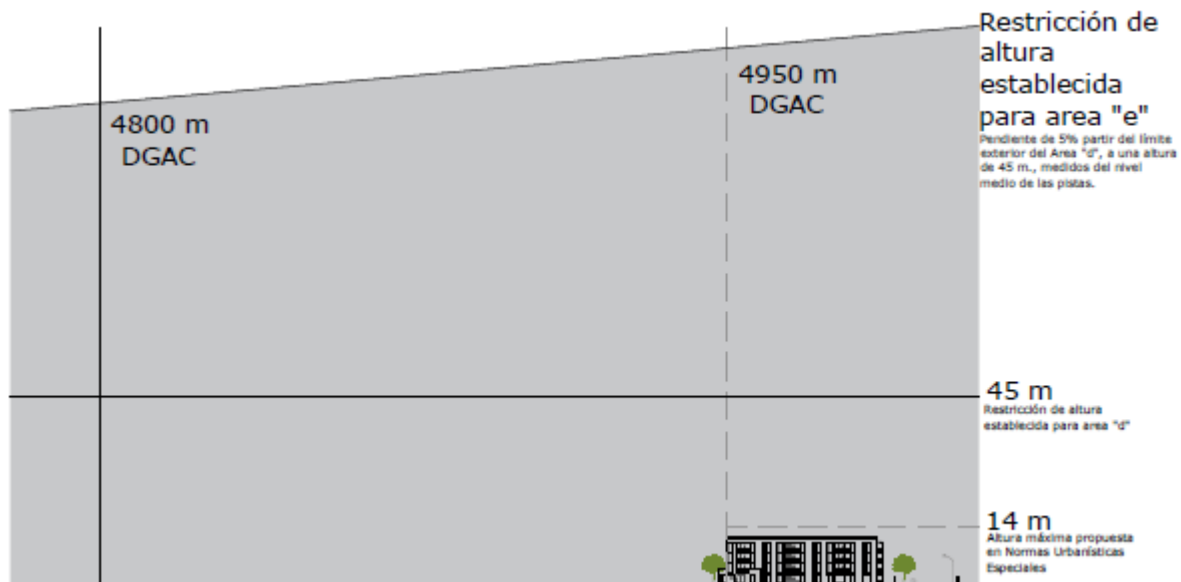
Febrero 2023

Ilustración 14 Ubicación de proyecto habitacional respecto de perfil transversal de plano de protección de aeropuerto Arturo Merino Benítez



Fuente: SEREMI MINVU 2023.

Ilustración 15 Detalle de altura del proyecto habitacional respecto de perfil transversal.



Fuente: SEREMI MINVU 2023.

Conforme a la información analizada y expuesta, el terreno se encuentra normado por el área de protección aeroportuaria del Aeropuerto Comodoro Arturo Merino Benítez y Radioayuda, con el fin de resguardar la seguridad de la navegación aérea. Para ello, se definen zonas de protección y se establecen restricciones de altura para las edificaciones, que, en el caso del terreno, este se emplaza dentro de la franja concéntrica comprendida bajo la superficie cónica del Aeropuerto definida como área "e", cuya restricción está definida por la pendiente del 5% partir del límite exterior del Área "d", a una altura de 45 m., medidos del nivel medio de las pistas. **Por tanto, la altura máxima proyectada para la edificación propuesta es menor a la restricción de altura correspondiente al área "e", que comienza por sobre los 45 metros; por lo tanto, el proyecto y la norma urbanística propuesta cumple adecuadamente con inscribirse fuera de dicha de restricción.**



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO
COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023

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 “Baquedano” 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 “Baquedano”, no se encuentra emplazado 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.



DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO COMUNA DE PUDAHUEL

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

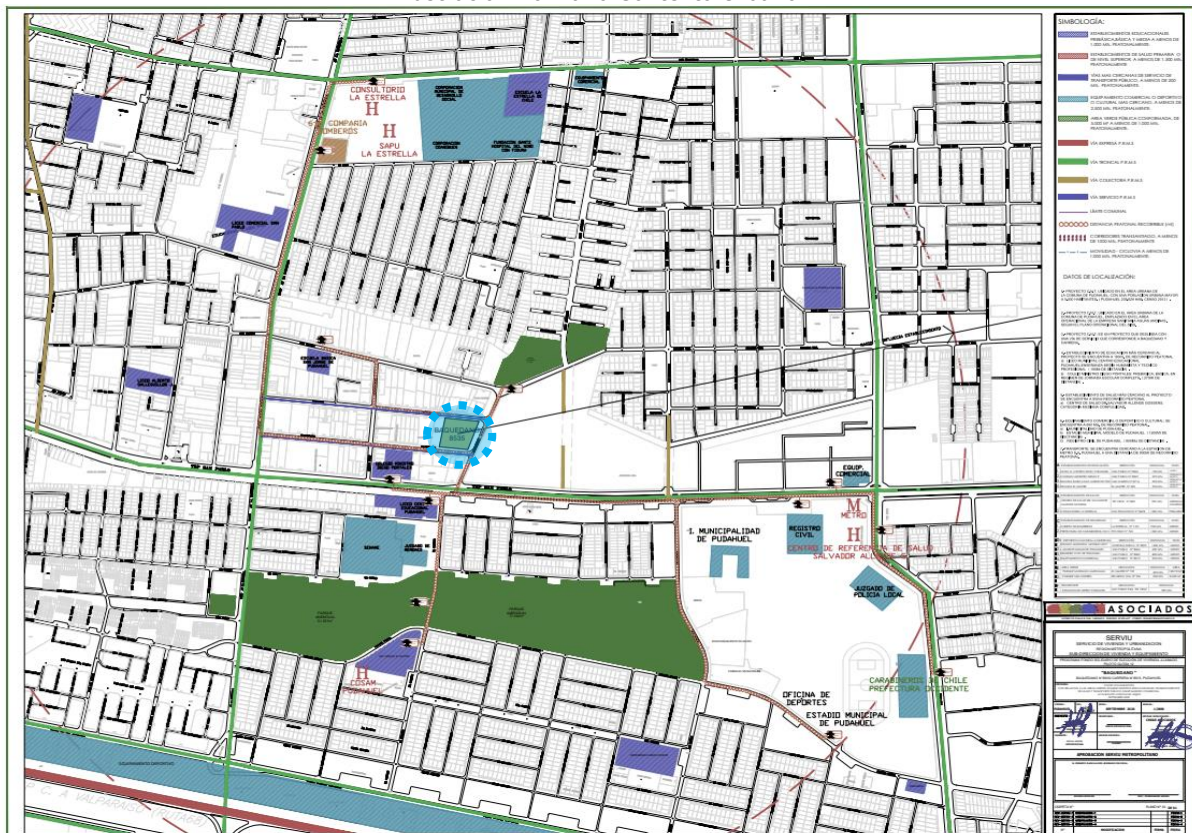
Febrero 2023

3.3 Contexto Urbano

3.3.1 Usos de Suelo del entorno

Según la Memoria Explicativa del PRC “los barrios con vocación residencial y de equipamiento representan una gran porción del territorio consolidado en Pudahuel Norte y Sur”³. Es así como el sector donde se emplaza el terreno “Baquedano” está inserto en un uso de suelo habitacional mixto, donde el uso residencial se encuentra caracterizado por viviendas de uno a dos pisos con superficies prediales que bordean los 200 m² en el interior de las manzanas. Los equipamientos en cambio, se observan en torno a ejes viales principales como Avenida San Pablo y Avenida La Estrella, sobre todo aquellos de mayor escala, por su parte en las vías que dan conexión interna a los barrios se emplazan los equipamientos de escala menor. Por otra parte, es dable mencionar que el área de intervención también se encuentra cercano al Parque Intercomunal La Estrella (Amengual) y el Parque San Andrés

Ilustración 16 Plano Contexto Urbano



Fuente: SERVIU Metropolitano, 2022

³ Memoria Explicativa PRC de Pudahuel, 2021; página 64.

– Uso Residencial:

En relación al entorno inmediato del terreno “Baquedano”, en el deslinde norte y poniente se observan viviendas, correspondiendo al uso de suelo predominante en este sector de Pudahuel Norte, caracterizado por casas unifamiliares entre 1 y 2 pisos, de tipo continua y pareada donde gran parte responde al proceso de consolidación de los barrios dormitorios, y en menor medida por edificios de máximo 5 pisos. En cambio, en el deslinde este y sur se encuentran equipamientos (uso de suelo que será descrito en el siguiente apartado) donde destaca el terreno de la Dirección General de Aeronáutica Civil (DGAC).

Ilustración 17 Tipologías de viviendas



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth. 2022

– Uso Equipamiento:

El sector en donde se encuentra inserto el terreno Baquedano posee una variedad de equipamientos de clases educacional, comercio, servicios, salud y seguridad, los que permiten satisfacer las necesidades de la población local sin tener que desplazarse hacia otras comunas. En la tabla a continuación, se describen los equipamientos que aparecen en la Ilustración 9.

Tabla 3 Clases de equipamientos en el sector

EDUCACIONAL	Escuela Básica San Jorge
	Colegio Ministro Diego Portales
	Liceo Central Educacional Pudahuel
	Liceo Alberto Galleguillos
	Liceo Comercial San Pablo
	Escuela La Estrella de Chile
	Escuela Básica El Salitre
	Escuela Monseñor Carlos Oviedo
COMERCIO	Supermercado Unimarc
	Alvi Club Mayorista

DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023

SERVICIOS	Farmacias
	Autoplanet
	Mall Chino
	Registro Civil
	Juzgado de Policía Local
	Ilustre Municipalidad de Pudahuel
	Corporación Municipal de Desarrollo Social
	Caja Los Héroes
	Banco de Chile
	Banco Estado
SALUD	SENAME
	Consultorio La Estrella
	SAPU La Estrella
	COANIQUEM
	Fundación Gantz Hospital del Niño con Fisura
SEGURIDAD	Compañía de Bomberos
	Prefectura Occidente de Carabineros

Fuente: Fuente: SEREMI MINVU, 2022

Ilustración 18 Equipamientos

Liceo Comercial San Pablo



Supermercado



Banco



Consultorio La Estrella



Prefectura Occidente de Carabineros

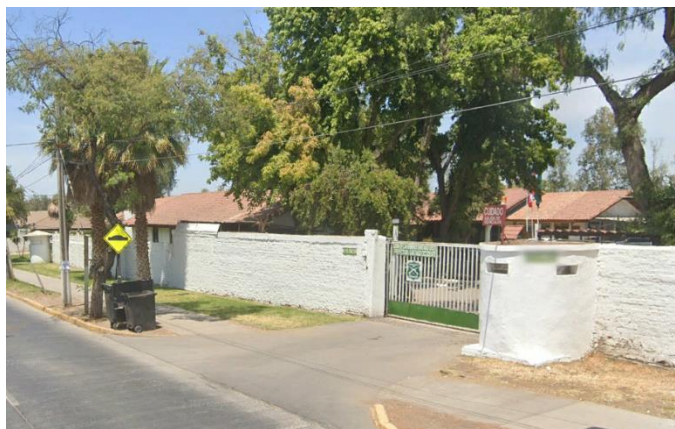


DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO
COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023



Fuente: Google Earth, 2022



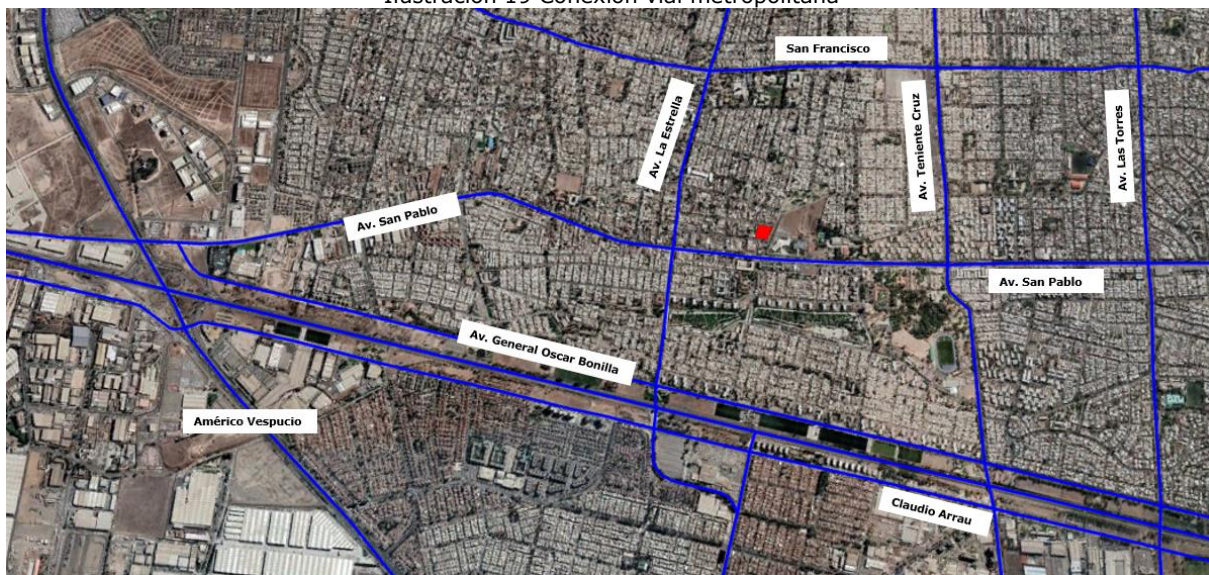
3.3.2 Conectividad Vial

El terreno “Baquedano” se localiza dentro del continuo urbano metropolitano y se encuentra rodeado de importantes vías que permiten una conexión intercomunal. De orientación norte-sur y viceversa se observan la Avenida Teniente Cruz (T17P) y Avenida La Estrella (T40P), en cambio, en orientación este-oeste y viceversa destaca la Avenida San Pablo (T5P), la cual cuenta con un corredor de transporte público, conectado el sector poniente con el centro de Santiago.

- Vialidad en el contexto urbano metropolitano

El área de intervención se encuentra rodeada por vías definidas por el PRMS que permiten la conexión del sector a nivel intercomunal como interregional, tal como se muestra en la siguiente ilustración.

Ilustración 19 Conexión vial metropolitana



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2022.

Al norte del terreno se ubica la vía San Francisco (T14C) la que actualmente no posee continuidad hacia Américo Vespucio. Al centro se encuentra San Pablo (T13C) paralela a San Francisco, en cambio Avenida La Estrella (T21C) y Avenida Teniente Cruz (T22C) poseen orientación norte-sur. Al sur se localiza General Oscar Bonilla (T12C), Ruta 68 (E2C) y Claudio Arrau (T11C), las cuales conectan en distintas escalas el sector, ya sea a nivel comunal, intercomunal e interregional de oriente a poniente y viceversa. Al oriente Avenida Las Torres (T24C) y al poniente Américo Vespucio, la cual circunda completamente el área metropolitana de Santiago.





DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO
COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023

Tabla 4 Vialidades área de intervención

Troncal	T5P San Pablo	Tramo entre Avenida Teniente Cruz y Avenida Américo Vespucio de 35 m existentes como ancho entre líneas oficiales.
	T40P Avenida La Estrella	Tramo entre Rolando Petersen y Avenida General Bonilla de 25 m existentes como ancho entre líneas oficiales.
Servicio	P1S San Andrés	Tramo proyectado de 15 m como apertura entre Ricardo Vial y San Pablo.
	Carrera Baquedano	No aparece su descripción en el PRC, pero de acuerdo al artículo 2.3.2. de la OGUC corresponderían a vías de servicio conforme al levantamiento topográfico elaborado por el SERVIU Metropolitano.
Locales	Dagoberto Godoy Arturo Prat Ricardo Vial	No aparece su descripción en el PRC, pero de acuerdo al artículo 2.3.2 punto 5 de la OGUC tiene capacidad media o baja de desplazamiento de flujos vehiculares, teniendo como velocidad de diseño entre 20 y 30 km/hr.

Fuente: Fuente: SEREMI MINVU, 2022



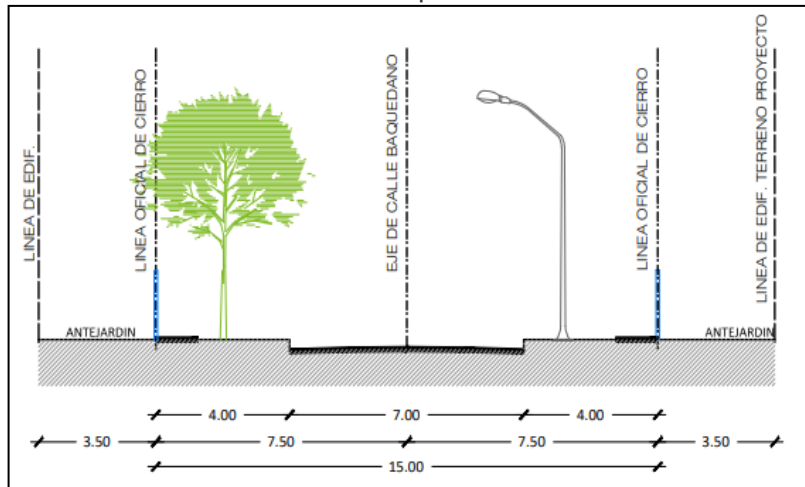
DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO
COMUNA DE PUDAHUEL

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°.

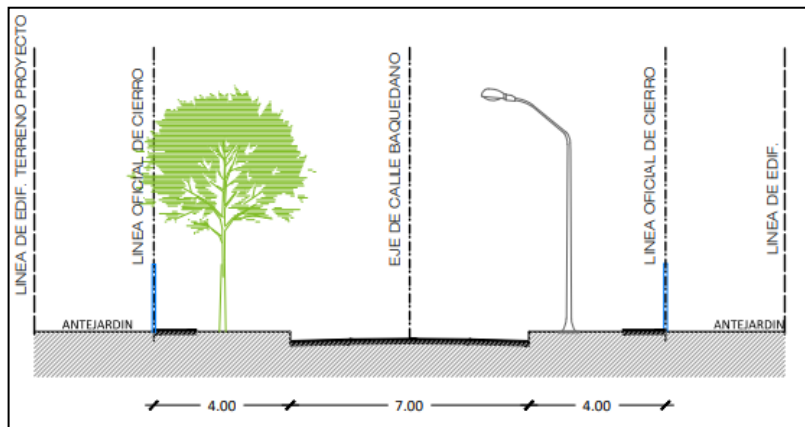
Ley 21.450

Febrero 2023

Ilustración 21 Perfiles viales
Calle Baquedano



Calle Carrera



Fuente: SERVIU, 2022



DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023

	J20	Conecta la comuna de Pudahuel con la estación de metro Pudahuel (Línea 5)
Por San Pablo	Número	Trayecto
	402	Conecta la comuna de Pudahuel -desplazándose en su mayoría por Avenida San Pablo- con el centro de Santiago.
	406	Conecta la comuna de Pudahuel con la comuna de Las Condes
	407	
	426	Conecta la comuna de Pudahuel comuna de Lo Barnechea

Fuente: SEREMI MINVU, 2022

Es importante destacar que además de tener una serie de recorridos del transporte público para acceder, se encuentra a aproximadamente 900 m de la Estación Pudahuel de la línea 5 del metro, lo que permite el desplazamiento hacia cualquier punto de la ciudad.

Ilustración 23 Distancia a estación de metro Pudahuel



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2022

DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023

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° 000390 de fecha 17.01.2023, emitido por dicho Servicio Sanitario. En el mencionado certificado se indica que el terreno en la cual se proyecta la construcción de un conjunto habitacional para 70 departamentos, una población estimada de 280 habitantes y con un consumo medio diario total estimado de 70 m³, cuenta con la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado de aguas servidas para cubrir la demanda solicitada.

Ilustración 24 Certificado de Factibilidad Sanitaria



AGUAS ANDINAS

N° 000390 – 17-01-2023

CERTIFICADO

Certificado de Factibilidad

Señores
SEREY Y OTROS ASOCIADOS S.A.
Padre Alonso Ovalle N° 1.545
Santiago

REF.: Certificado de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado de aguas servidas para un terreno ubicado en la calle Baquedano N° 8.535.
Comuna de Pudahuel
(Solicitud 1-9703832141 del 16.01.2023)

De mi consideración:

De acuerdo con los antecedentes incluidos en la solicitud de servicios señalada en la referencia, se ha solicitado a esta empresa certificado de factibilidad para una propiedad de 3.902 m², ubicada en la esquina norponiente de las calles Baquedano y Dagoberto Godoy, en la cual se proyecta la construcción de un condominio de edificios habitacionales de 5 pisos, acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442, con un total de 70 departamentos, una población estimada de 280 habitantes, y un consumo medio diario estimado de 70 m³. Al respecto, informamos lo siguiente:

1. Para el abastecimiento de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, las obras necesarias son las siguientes:
 - 1.1. Aguas Potable
 - a) Conectar el arranque proyectado con su respectivo MAP general, a la matriz existente de rocallit, diámetro 100 mm., profundidad aproximada de 1,10 m., ubicada en el costado norte de la calle Baquedano, frente a la propiedad en consulta, de acuerdo a estándar técnico GRUPO AGUAS vigente.
 - b) La presión de diseño de la instalación domiciliar de agua potable, considerada aguas abajo de la llave de paso que se ubica después del medidor, será de 14 m.c.a. para el consumo máximo diario.
 - c) 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.
 - 1.2. Alcantarillado de Aguas Servidas
Instalaciones interiores de la propiedad desagüando las aguas servidas, mediante sistema separado, a través de unión domiciliar empalmada al colector existente de hormigón simple, diámetro 200 mm., proyecto N° 1.299, profundidad aproximada de 1,16 m., la que deberá ser verificada en terreno, ubicado en la calle Baquedano, frente a la propiedad en consulta.

Notas:

- El presente certificado reemplaza todo servicio existente en la propiedad.
- El largo del arranque no deberá ser mayor a 20 m.
- La presión mínima para el diseño de la instalación domiciliar de agua potable será la establecida en la norma chilena NCh 2485.

Notas:

- El presente certificado reemplaza todo servicio existente en la propiedad.
- Las bocas de admisión de las viviendas 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, se deberá dar conformidad a los artículos 95° y 96° del D.S. MOP N° 50 del 25 de enero de 2002.
- El largo de la unión domiciliar no debe ser mayor a 20 m.



ID de documento: 1168886

Código de Verificación: dftab2

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






DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023



AGUAS ANDINAS
 N° 000390 - 17-01-2023
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.
- El propietario está afecto a lo dispuesto en el DFL N°70/88 del Ministerio de Obras Públicas, en lo referente al pago de aportes de financiamiento reembolsables por capacidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas. La devolución de estos aportes será pactada con el peticionario en el contrato respectivo y esta empresa la materializará, a opción del aportante, mediante pagarés endosables, o la prestación del servicio de agua potable y alcantarillado, con un vencimiento hasta un plazo de 15 años, con los reajustes e intereses que establece la normativa vigente.
- El período de validez de este certificado de factibilidad es de veinticuatro meses.

Por cualquier duda o consulta, contactarse con el Ingeniero Civil Francisco Parada P., teléfono 2 2569 2847, correo electrónico fparadap@aguasandinas.cl.

Saluda atentamente a Ud.,


ELIO MARTIN AIQUEL
Jefe Proyectos de Urbanización

fpj
DISTRIBUCION:
-Subgerencia Expansión Comercial
-Oficina de Partes

SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS SANITARIOS

- Las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la aplicación del sistema de AFR se encuentran contenidas en los siguientes textos legales:
 - El Título II de la Ley de Tarifas D.F.L. MOP N° 70/88.
 - El Título III del Reglamento de la Ley de Tarifas, D.S. MINECOM N° 453/89.
- Los aportes distintos de dinero se deben reembolsar en documentos que sean endosables y con un plazo máximo de vencimiento de 15 años.
- Los documentos de reembolso serán entregados al aportante en un plazo máximo de 10 días hábiles, a partir de la fecha en que se efectúe el aporte.
- El reembolso debe incluir los reajustes e intereses que determina la Ley.


Para consultas adicionales, dirigirse a las oficinas de la Empresa de Servicios Sanitarios respectiva y, subsidiariamente, a la Superintendencia de Servicios Sanitarios, Moneda 673, Piso 9, Stgo.



ID de documento: 1168886

Código de Verificación: dffab2

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



Fuente: SERVIU RM. Se adjunta en Antecedentes del Terreno.

Al respecto, cabe precisar que en el mencionado certificado se asigna la solicitud de factibilidad a la dirección de una de las cinco propiedades. Esto debido a que se considera la fusión de los terrenos para ejecutar el proyecto habitacional, sin embargo, la solicitud describe la superficie total agregada que tendrá una vez que se desarrolle la fusión de los 5 lotes y describe los requerimientos de acuerdo a las características del proyecto habitacional que se llevará a cabo.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO
COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023

4. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 7, 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, establece que la propuesta de normas urbanísticas especiales deberá someterse al procedimiento de EAE únicamente cuando permita la construcción de más de ciento sesenta viviendas en el o los terrenos en los que aplique esta herramienta excepcional y se encuentre dentro de los supuestos establecidos en el artículo 29 letra d) del 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, y lo dispuesto en la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

Según lo anterior, la "Habilitación Normativa del Terreno Baquedano, comuna de Pudahuel" no requiere someterse al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, por cuanto las normas urbanísticas especiales que se proponen permiten la construcción de un máximo de 72 viviendas en el terreno, mientras que el proyecto habitacional que justifica la utilización de esta herramienta considera la construcción de 70 unidades habitacionales, con lo cual, no se supera la cantidad de viviendas que hacen exigible la tramitación del procedimiento.



5.2 Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales

Analizados los antecedentes, y debido a lo expuesto en el documento de Diagnóstico, 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 70 familias en el terreno denominado "Baquedano", comuna de Pudahuel, mediante el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV).

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, que, en lo específico, el análisis fue en relación a la cabida preliminar del proyecto habitacional.

Tabla 7: Comparación de Normas Vigentes y Requeridas

	Norma Vigente	Normas Cabida Preliminar
Usos Permitidos	Residencial Equipamiento Espacio Público Áreas Verdes	Residencial Destino: Vivienda
Densidad bruta máxima	200 ha/ha	480 hab /ha
Altura máxima	8 m	12 m
Sistema de agrupamiento	Aislado Pareado Continuo	Aislado
Constructibilidad	1.5	1.5
Ocupación de Suelo	0.7	0.7
Rasantes y distanciamientos	OGUC	OGUC
Antejardín	No se exige	No se exige

Fuente: SEREMI MINVU RM.2022.

De acuerdo a ello, resulta factible proponer Normas Urbanísticas Especiales que mantengan las normas vigentes asignadas por el PRC de Pudahuel a excepción de la Densidad bruta máxima y la altura máxima debido a la insuficiencia para llevar a cabo un proyecto habitacional de estas características.

Cabe mencionar, que si bien la altura de la cabida preliminar del proyecto habitacional corresponde a 12 mts. aproximados, las Normas Urbanísticas Especiales propone una altura máxima de 14 mts, a fin de considerar una holgura que permita alguna modificación que requiera el proyecto. Igual fundamento aplica para la densidad bruta máxima, en donde el proyecto habitacional en su cabida preliminar considera 480 hab /ha y las Normas Urbanísticas Especiales propone 500 hab/ha.

En este punto, es importante mencionar que tanto la altura de la cabida preliminar (12 mts), como la altura máxima propuesta en las Normas Urbanísticas Especiales (14 mts) se inscriben bajo el tope de la restricción de altura que indica el 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.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023

Asimismo, se hace presente que el cuadro normativo con las normas urbanísticas especiales incluye índices que provienen del Plan Regulador Comunal vigente de la comuna de Pudahuel, las cuales resultarán aplicables a los terrenos que se habilitan normativamente aun cuando pudiere modificarse en el futuro el referido instrumento de planificación territorial.

A continuación, se identifica la Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales:

Tabla 8: Normas Urbanísticas Especiales

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	
Usos permitidos	Residencial Destino: Vivienda
Superficie de subdivisión predial mínima	200 m ² *
Densidad bruta máxima	500 hab/ha
Altura máxima	14 m
Sistema de agrupamiento	Aislado Pareado Continuo*
Constructibilidad	1.5*
Ocupación de Suelo	0.7*
Antejardín	No se exige*

Fuente: SEREMI MINVU RM.2022.

* Las normas urbanísticas indicadas provienen del Plan Regulador Comunal vigente. Respecto de las normas de estacionamiento, rasante y distanciamientos, resultará aplicable el PRC de Pudahuel actualmente vigente.

5.3 Esquema General del Proyecto Habitacional

El Proyecto Habitacional Baquedano, corresponde a un proyecto de condominio de densificación en altura tipo A. Está compuesto por 70 viviendas de 58 y 61 m² aprox. en edificio de 4 pisos.

Tabla 9: Cabida Preliminar

Superficie Total de los 5 Terrenos	3.648 m ²
Superficie total construida	5.012,14 m ²
Densidad bruta	480 hab/ha
N° de departamentos	70 un.
N° de habitantes	280 hab.
Superficie departamentos	58 m ² y 61 m ²
Estacionamientos	27 regulares + 5 visitas

Fuente: SERVIU RM.2022.

En relación a los estacionamientos indicados en la cabida preliminar, cabe señalar que la dotación mínima obligatoria de estacionamientos dispuesta en el PRC de Pudahuel es la siguiente:



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO
COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023

TIPO DE USO	Nº de Estacionamientos
Destino: Vivienda Colectiva y Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria	
Por cada unidad de hasta 50 m ² de superficie edificada	1 por vivienda y al menos 1 cada dos viviendas, en el caso de condominios de viviendas sociales.
Por cada unidad mayor a 50 m ² y hasta 140 m ² de superficie edificada	1 por vivienda y al menos 1 cada dos viviendas, en el caso de condominios de viviendas sociales.

En este entendido, junto a la disposición mencionada, se propone la aplicación del artículo transitorio del D.S. N° 109, (V. Y U.), de 2014 que modifico la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en materia de ciclovías y estacionamientos para bicicletas, el cual permite descontar el número de estacionamientos vehiculares bajo las condiciones que allí se indican.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe mencionar que, conforme a lo dispuesto en el artículo sexto inciso final de la ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, y en especial, lo consignado en la Circular Ord. N°458 DDU 469 de fecha 14 de octubre de 2022, numeral 6.1. que dispuso *"la aprobación de las normas urbanísticas especiales no implica la aprobación del o los proyectos específicos que ellas viabilizan, pues la revisión del diseño de los proyectos a desarrollar en dichos terrenos y su aprobación definitiva para su construcción, corresponderán tanto a la revisión y aprobación que efectúa SERVIU en el marco del programa FSEV, como a la etapa de obtención del correspondiente permiso de loteo y/o edificación ante la DOM"*. En consecuencia, los proyectos a ejecutarse en los predios que se habilitan normativamente tendrán que cumplir con las normas que se encuentren vigentes sobre la materia a la fecha de ingreso de la solicitud de permiso ante la respectiva Dirección de Obras Municipales.

Por otra parte, la conformación espacial del Proyecto Habitacional plantea una edificación con forma de corchete, generando un espacio central interior de uso comunitario y que mira al límite del terreno hacia las viviendas aledañas, donde, en su extensión, se distribuyen los estacionamientos y en los extremos el acceso vehicular.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO
COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023

Ilustración 26 Distribución Esquemática del proyecto



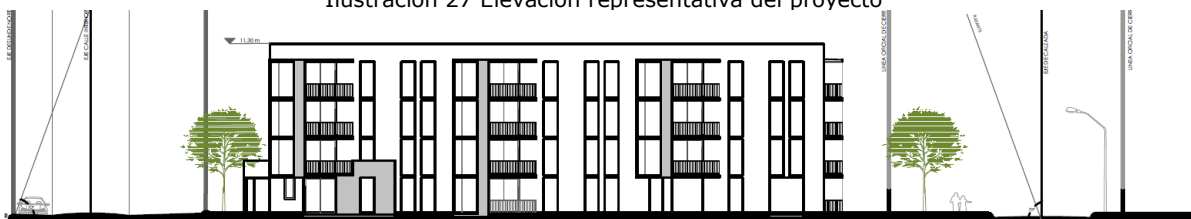
Fuente: SERVIU RM.2022.

Tabla 10: Superficies

DISTRIBUCIÓN	SUPERFICIES
Superficie Total de los 5 Terrenos	3.648 m2
Vivienda colectiva en altura	1.226,62
Afecta a Utilidad Pública	No aplica
Circulación Vehicular y Estacionamientos	755,63 m2
Área Verdes Bien Común	1.623,19 m2
Equipamiento comunitario	No aplica
Otras Superficies Bien Común (estacionamiento de bicicletas y sala de basura)	42,56 m ²

Fuente: SERVIU RM.2022.

Ilustración 27 Elevación representativa del proyecto



Fuente: SERVIU, 2022



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO
COMUNA DE PUDAHUEL

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

Febrero 2023

Ilustración 28 Volumetría Representativa del proyecto



Fuente: SERVIU, 2022

