



Diagnóstico Habilitación Normativa de Terrenos Manuel Rodríguez

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 MANUEL RODRÍGUEZ 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. <u>INTRODUCCIÓN</u> | 4 |
| 2. <u>PERTINENCIA DE LA PROPUESTA</u> | 6 |
| 3. <u>DIAGNÓSTICO</u> | 8 |
| 3.1 IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO..... | 8 |
| 3.2 MARCO NORMATIVO VIGENTE..... | 13 |
| 3.2.1 PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO | 13 |
| 3.2.2 PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUDAHUEL..... | 14 |
| 3.2.3 ZONAS NO EDIFICABLES, ZONAS TÍPICAS Y DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA. | 17 |
| 3.2.4 ÁREAS DE RIESGO Y ÁREA DE PROTECCIÓN | 20 |
| 3.3 CONTEXTO URBANO | 21 |
| 3.3.1 USOS DE SUELO DEL ENTORNO | 21 |
| 3.3.2 CONECTIVIDAD VIAL | 24 |
| 3.3.3 TRANSPORTE PÚBLICO | 28 |
| 3.4 FACTIBILIDAD SANITARIA..... | 30 |
| 4. <u>EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA</u> | 32 |
| 5. <u>PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA</u> | 33 |
| 5.1 IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO..... | 33 |
| 5.2 PROPUESTA DE NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES | 34 |
| 5.3 ESQUEMA GENERAL DEL PROYECTO HABITACIONAL | 38 |



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ 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

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: CATASTRO DE LOS TERRENOS. | 10 |
| ILUSTRACIÓN 5: EDIFICACIONES PERIMETRALES | 11 |
| ILUSTRACIÓN 6: PLANO DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO | 12 |
| ILUSTRACIÓN 7: UBICACIÓN EN PRMS 1994 | 13 |
| ILUSTRACIÓN 8: UBICACIÓN EN PRC DE PUDAHUEL | 14 |
| ILUSTRACIÓN 9: NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS ZONAS | 15 |
| ILUSTRACIÓN 10: TERRENOS EN PLANO DE ÁREAS RESTRINGIDAS DESARROLLO URBANO | 17 |
| ILUSTRACIÓN 11: PERFIL TRANSVERSAL TIPO DE PROTECCIÓN DEL AEROPUERTO | 18 |
| ILUSTRACIÓN 12: PERFIL TRANSVERSAL TIPO DE PROTECCIÓN DEL AEROPUERTO | 18 |
| ILUSTRACIÓN 13: PROYECTO RESPECTO A PERFIL TRANSVERSAL DE PLANO DE PROTECCIÓN DE AEROPUERTO AMB. | 19 |
| ILUSTRACIÓN 14: DETALLE DE ALTURA DEL PROYECTO HABITACIONAL RESPECTO DE PERFIL TRANSVERSAL. | 19 |
| ILUSTRACIÓN 15: PLANO CONTEXTO URBANO | 21 |
| ILUSTRACIÓN 16: TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS | 22 |
| ILUSTRACIÓN 17: EQUIPAMIENTOS..... | 23 |
| ILUSTRACIÓN 18: CONEXIÓN VIAL METROPOLITANA | 24 |
| ILUSTRACIÓN 19: EXTRACTO PLANO VIALIDAD Y ESPACIO PÚBLICO PRC DE PUDAHUEL | 25 |
| ILUSTRACIÓN 20: IMAGEN CALLE MANUEL RODRÍGUEZ | 26 |
| ILUSTRACIÓN 21: PERFIL CALLE MANUEL RODRÍGUEZ | 26 |
| ILUSTRACIÓN 22: IMAGEN CALLE CANALEJAS | 27 |
| ILUSTRACIÓN 23: PERFIL CALLE CANALEJAS | 27 |
| ILUSTRACIÓN 24: MAPA DE RECORRIDOS SECTOR TERRENO MANUEL RODRÍGUEZ | 28 |
| ILUSTRACIÓN 25: DISTANCIA A ESTACIÓN DE METRO PUDAHUEL | 29 |
| ILUSTRACIÓN 26: CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD SANITARIA | 30 |
| ILUSTRACIÓN 27: PLANO DE TERRENOS QUE COMPONEN MANUEL RODRÍGUEZ..... | 33 |
| ILUSTRACIÓN 28: TERRENOS EN PLANO DE ÁREAS RESTRINGIDAS DESARROLLO URBANO | 35 |
| ILUSTRACIÓN 29: PERFIL TRANSVERSAL TIPO DE PROTECCIÓN DEL AEROPUERTO | 35 |
| ILUSTRACIÓN 30: PERFIL TRANSVERSAL TIPO DE PROTECCIÓN DEL AEROPUERTO | 36 |
| ILUSTRACIÓN 31: PROYECTO RESPECTO A PERFIL TRANSVERSAL DE PLANO DE PROTECCIÓN DE AEROPUERTO AMB. | 36 |
| ILUSTRACIÓN 32: DETALLE DE ALTURA DEL PROYECTO HABITACIONAL RESPECTO DE PERFIL TRANSVERSAL. | 37 |
| ILUSTRACIÓN 33: DISTRIBUCIÓN ESQUEMÁTICA DEL PROYECTO | 40 |
| ILUSTRACIÓN 34: ELEVACIÓN REPRESENTATIVA DEL PROYECTO | 41 |
| ILUSTRACIÓN 35: VOLUMETRÍA REPRESENTATIVA DEL PROYECTO | 41 |

ÍNDICE DE TABLAS

| | |
|---|----|
| TABLA 1: COPIAS CON VIGENCIA DE LOS TERRENOS | 6 |
| TABLA 2: NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN ZONA B..... | 16 |
| TABLA 3: CLASES DE EQUIPAMIENTOS EN EL SECTOR..... | 22 |
| TABLA 4: VIALIDADES ÁREA DE INTERVENCIÓN | 25 |
| TABLA 5: RECORRIDOS | 28 |
| TABLA 6: IDENTIFICACIÓN DE LOS TERRENOS | 33 |
| TABLA 7: COMPARACIÓN DE NORMAS VIGENTES Y REQUERIDAS..... | 34 |
| TABLA 8: NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES | 37 |
| TABLA 9: CABIDA PRELIMINAR..... | 38 |
| TABLA 10: SUPERFICIES..... | 41 |



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ
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°2235 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 "Manuel Rodríguez", 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

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 MANUEL RODRÍGUEZ
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

Público. Esto, dado 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.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ 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

2. PERTINENCIA DE LA PROPUESTA

El Párrafo 2º 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 calle Manuel Rodríguez N°9333 Rol SII N°1590-34 y calle Canalejas N°881 Rol SII N°1590-24, identificados en adelante como "Manuel Rodríguez". Ambos terrenos 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 | Carátula | Inscripción CBR | Superficie |
|-------------------------|------------------------------|--|------------|
| Manuel Rodríguez N°9333 | 19261146 de fecha 15.06.2022 | Fojas 43863 N°64166 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2021. | 2.198 m² |
| Canalejas N°881 | 19261160 de fecha 15.06.2022 | Fojas 54548 N°79728 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2021. | 1.778 m² |

Fuente: SEREMI MINVU RM.

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



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ
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 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 la vía San Francisco, al oriente, con Av. Las Torres, y al sur, con General Óscar Bonilla, Ruta 68 y Claudio Arrau. 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, 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° 8. Adicionalmente, es dable mencionar que el área de intervención también se encuentra cercano al Parque Intercomunal La Estrella (Amengual).

Las normas urbanísticas especiales que serán establecidas a la Propuesta de Habilitación Normativa del Terreno "Manuel Rodríguez", 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 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.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ
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. DIAGNÓSTICO

3.1 Identificación del Terreno

El área que comprende la Propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos “Manuel Rodríguez”, comuna de Pudahuel, está emplazada al interior del área urbana, en la zona centro oriente de la comuna de Pudahuel. Está compuesta por 2 terrenos, singularizados como Rol SII N°1590-34, ubicado en calle Manuel Rodríguez N°9333, con una superficie de 2.198 m² y Rol SII N°1590-24, ubicado en calle Canalejas N°881, con una superficie de 1.778 m², ambos de la comuna de Pudahuel, región Metropolitana de Santiago; y que en conjunto suman una superficie total de 3.976 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 MANUEL RODRÍGUEZ 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 MANUEL RODRÍGUEZ 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

El terreno “Manuel Rodríguez” compuesto por dos predios, se emplaza en el área urbana de la comuna de Pudahuel, entre las calles Santa Ana y Manuel Rodríguez, a una cuadra de Avenida San Pablo. Actualmente el terreno es ocupado por una desarmaduría compuesta por construcciones de 1 piso y aparcamiento de vehículos. Además, mantiene el deslinde entre ambos terrenos y cuenta con cierre perimetral.

Ilustración 4: Catastro de los Terrenos.



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth, 2022.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ 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

Por calle Manuel Rodríguez se observan casas de 1 y 2 pisos, y en el quiebre en dirección hacia el norte existen edificios de 3 pisos correspondientes a viviendas de interés público. En la calle Santa Ana en cambio, existen viviendas de solo 1 piso.

Ilustración 5: Edificaciones perimetrales
Calle Manuel Rodríguez



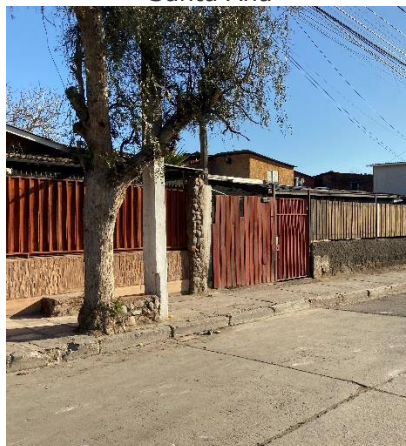
Calle Manuel Rodríguez hacia el norte



Frente del terreno Manuel Rodríguez



Santa Ana



Fuente: Google Street View, 2022



DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ 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







DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ 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 barrios de hasta 3 pisos. En la siguiente Ilustración se muestran las normas urbanísticas para cada una de las zonas mencionadas.

Ilustración 9: 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 | | -- | |
| Social | | -- | | |
| ESPACIO PÚBLICO | | | -- | |
| 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, Pareado, Continuo | 8.0 | 0.7 | 1.5 |
| EQUIPAMIENTO | Aislado, Pareado, Continuo | 8.0 | 0.7 | 1.5 |
| PROFUNDIDAD DE EDIFICACIÓN CONTINUA (%) | | | 60 | |
| ANTEJARDÍN (m) | | | No se exige | |
| DISTANCIAMIENTO | | | | |
| RASANTE | | | | |
| OCHAVOS | | | Según la OGUC | |
| 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 | | -- | |
| Social | | -- | | |
| ESPACIO PÚBLICO | | | -- | |
| 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 | Pareado y Continuo | 30.0 | 1.0 | 8.4 |
| EQUIPAMIENTO | Pareado y Continuo | 12.5 | 1.0 | 4.9 |
| PROFUNDIDAD DE EDIFICACIÓN CONTINUA (%) | | | 60 | |
| ANTEJARDÍN (m) | | | No se exige | |
| DISTANCIAMIENTO | | | | |
| RASANTE | | | | |
| OCHAVOS | | | Según la OGUC | |
| ADOSAMIENTOS | | | | |

| D | | Zona D | | |
|-------------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| 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 | | -- | |
| Social | | -- | | |
| ESPACIO PÚBLICO | | | -- | |
| 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) | | | 1.500 | |
| DENSIDAD BRUTA (hab/ha) | | | 1.000 | |
| | | | | |
| TIPO DE USO | Agrupamiento | Altura máxima de Edificación (m) | Coefficiente de ocupación del suelo | Coefficiente de constructibilidad |
| RESIDENCIAL | Aislado | 12.5 | 0.7 | 3.0 |
| EQUIPAMIENTO | Aislado | 8.0 | 0.5 | 1.2 |
| ANTEJARDÍN (m) | | | 5.0 | |
| DISTANCIAMIENTO | | | | |
| RASANTE | | | | |
| OCHAVOS | | | Según la OGUC | |
| ADOSAMIENTOS | | | | |

Fuente: Ordenanza PRC de Pudahuel, 2021



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ
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 |
| 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 “Manuel Rodríguez”, 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.



DIAGNÓSTICO

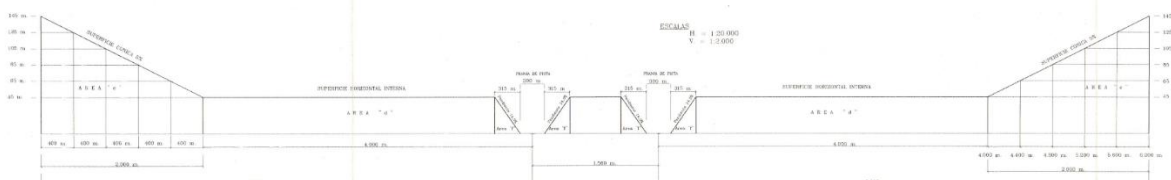
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ COMUNA DE PUDAHUEL

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 11: Perfil Transversal Tipo de Protección del Aeropuerto



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

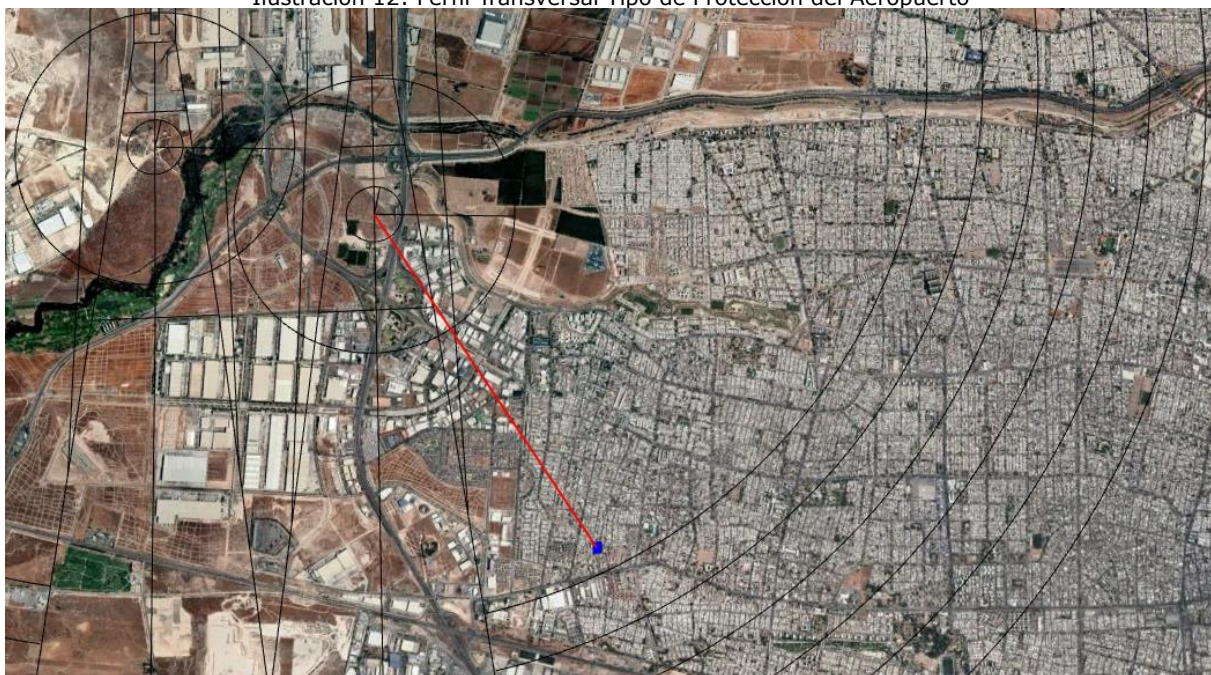
En específico, el área en la cual se emplaza el terreno Manuel Rodríguez corresponde al área "d" que en el Decreto N°173 de fecha 16.10.2003 del Ministerio de Defensa se describe en su punto F de la siguiente manera:

"AREA "d": Es el terreno comprendido bajo la superficie horizontal interna del Aeropuerto, definida por arcos de círculo de 4.000 m. de radio, centrados en los extremos de la pista y unidos por líneas rectas tangentes.

La restricción de altura, para ambas pistas, para el Área "d" es uniforme, de 45 m. medidos desde el nivel medio de las pistas."

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 12: Perfil Transversal Tipo de Protección del Aeropuerto



Fuente: Imagen Google Earth. SEREMI MINVU 2023.



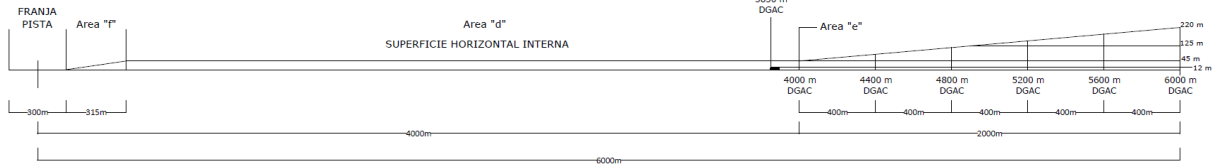
DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ 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

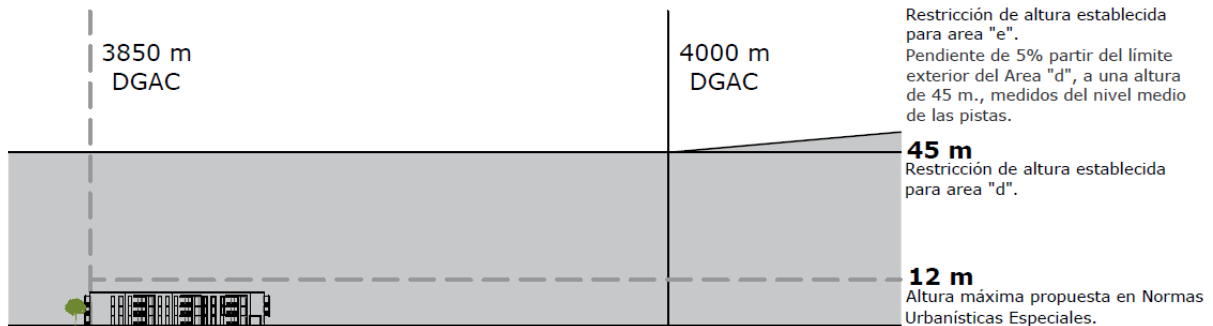
Febrero 2023

Ilustración 13: Proyecto respecto a perfil transversal de plano de protección de aeropuerto AMB.



Fuente: SEREMI MINVU 2023.

Ilustración 14: 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 superficie horizontal interna del Aeropuerto, definida por arcos de círculo de 4.000 m. de radio, centrados en los extremos de la pista y unidos por líneas rectas tangentes, superficie definida como área "d", cuya restricción está determinada por una altura uniforme 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 uniforme de 45 metros correspondiente al área "d"; por lo tanto, el proyecto y la norma urbanística propuesta cumple adecuadamente con inscribirse fuera de dicha de restricción.**



DIAGNÓSTICO

**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ
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 “Manuel Rodríguez” 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 “Manuel Rodríguez”, 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 MANUEL RODRÍGUEZ 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

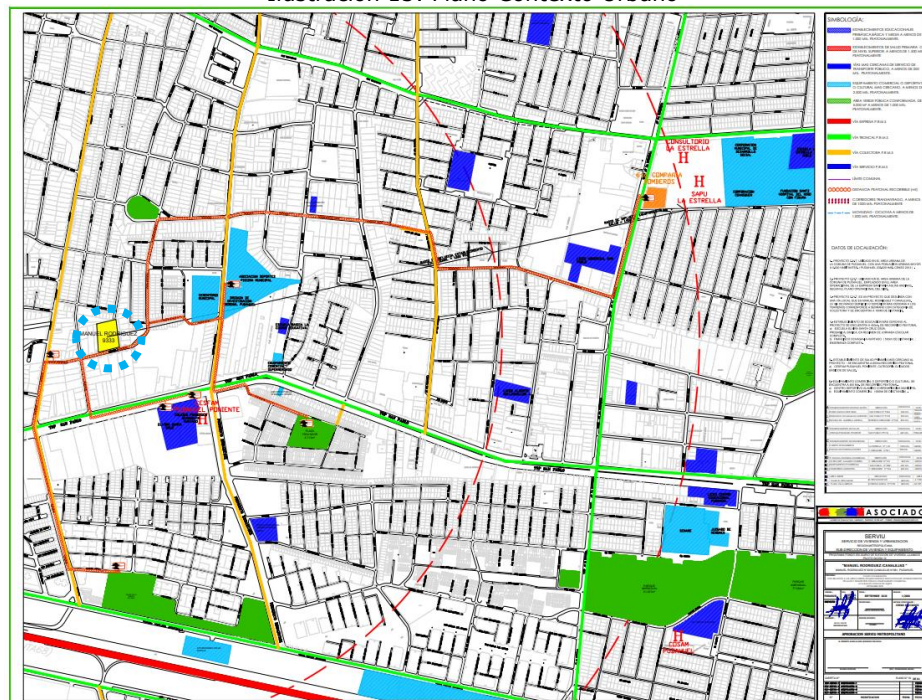
Febrero 2023

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 “Manuel Rodríguez” 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 Federico Errázuriz, 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 a la Plaza Trovador a unos 500 m aproximadamente y a la Plaza Villa Grecia Sur por la vía Federico Errázuriz a 1,2 km aproximados de distancia. A su vez, también está cercano el Parque Intercomunal La Estrella (Amengual) en Corona Sueca a 1,65 km aproximados de distancia, el que cuenta con paseos educativos, viveros, jardines temáticos, áreas deportivas, miradores, entre otros elementos. En la siguiente Ilustración se muestran los usos de suelo imperantes dentro del contexto territorial donde se emplaza el terreno.

Ilustración 15: 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 “Manuel Rodríguez”, en todas las orientaciones de los deslindes se observan viviendas, correspondiendo al uso de suelo predominante en este sector de Pudahuel Norte, caracterizado por predios atomizados de casas unifamiliares pareadas y en algunos casos continuas, donde gran parte responde al proceso de consolidación de los barrios dormitorios, y en menor medida por edificios de máximo 5 pisos.

Ilustración 16: Tipologías de viviendas



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth. 2022

– Uso Equipamiento:

El sector en donde se encuentra inserto el terreno “Manuel Rodríguez” posee una variedad de equipamientos de clase educacional, comercio, salud, seguridad y deporte, 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 siguiente Ilustración.

Tabla 3: Clases de equipamientos en el sector

| | |
|--------------------|---|
| EDUCACIONAL | Escuela Ejército de Salvación |
| | Escuela Básica Ciudad Educativa |
| | Escuela Educadora Gabriela Mistral |
| | Escuela de Lenguaje Voces |
| | Colegio Elvira Santa Cruz |
| | Escuela Diferencial Santa Teresa de Ávila |
| | Escuela Especial Santísima Trinidad de Pudahuel |
| COMERCIO | Supermercado Express Lider |
| SALUD | Consultorio Pudahuel Poniente |
| | Cementerio |

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ
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

| | |
|-----------|--|
| SEGURIDAD | Brigada de Investigación Criminal Pudahuel (PDI) |
| DEPORTE | Asociación Deportes Piscina Municipal |

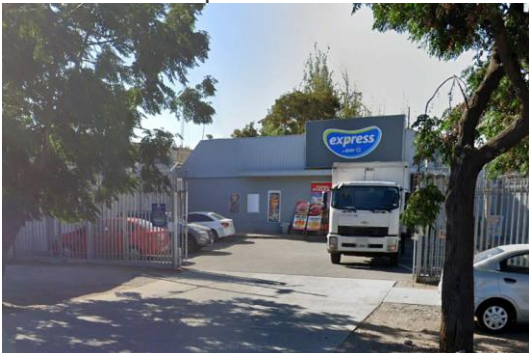
Fuente: Fuente: SEREMI MINVU, 2022

Ilustración 17: Equipamientos

Colegio Elvira Santa Cruz



Supermercado



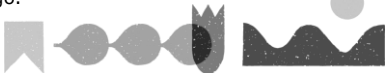
Cementerio Municipal



Brigada de Investigación Criminal Pudahuel (PDI)



Fuente: Google Earth, 2022



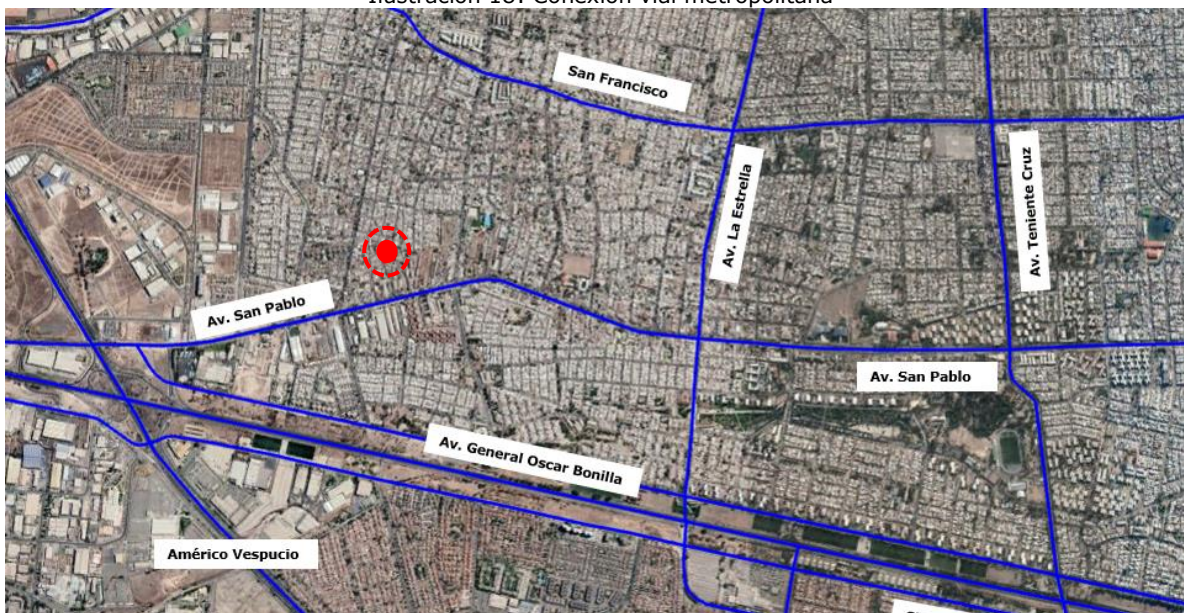
3.3.2 Conectividad Vial

El terreno “Manuel Rodríguez” 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 La Estrella (T40P) y Avenida Teniente Cruz (T17P), 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 18: 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 (E14P), la cual circunda completamente el área metropolitana de Santiago.



DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ 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

- Vialidad en el contexto local

Como se observa en la Ilustración, el terreno “Manuel Rodríguez” está inserto en un contexto barrial donde la vialidad es clasificada como local. Sin embargo, se encuentra a menos de 100 m de Avenida San Pablo y a aproximadamente a 236 m de Federico Errázuriz, donde en ambas vialidades transita el transporte público. A su vez, se puede acceder directamente por la vía Manuel Rodríguez, o acercarse desde San Pablo por la vía Santa Ana. En la siguiente ilustración se observan las vialidades entorno al área de intervención, y el detalle de la vialidad se encuentra en la tabla a continuación, al igual que la gráfica de los perfiles.

Ilustración 19: Extracto Plano Vialidad y Espacio Público PRC de Pudahuel



Fuente: PRCP-Z1, 2021

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. |
| Colectora | P7C Federico Errázuriz | Tramo entre Av. José Joaquín Pérez/Río Viejo Sur y Av. General Osar Bonilla de 12-26 m variables existentes entre líneas oficiales. |
| Locales | Serrano Manuel Rodríguez Santa Ana Canalejas | 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 MANUEL RODRÍGUEZ
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

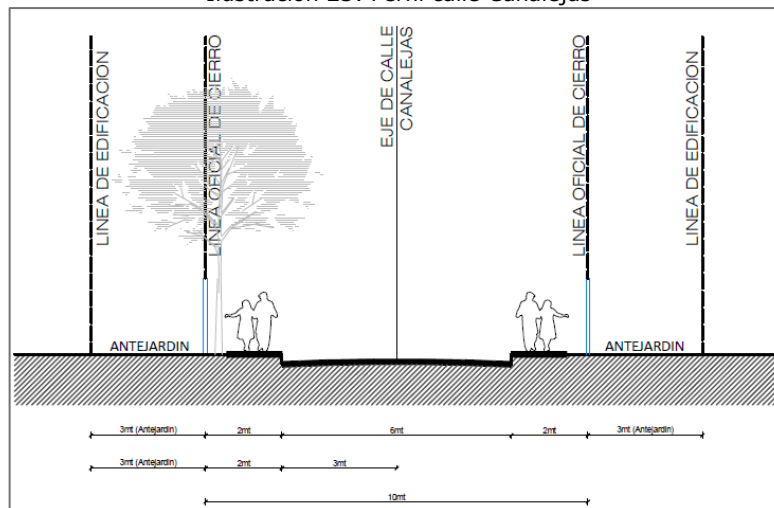
- Calle Canalejas

Ilustración 22: Imagen calle Canalejas



Fuente: SEREMI MINVU, 2022

Ilustración 23: Perfil calle Canalejas



Fuente: Levantamiento topográfico, SERVIU 2022.

Se hace presente que se obtuvieron por parte de la Dirección de Obras de Pudahuel Certificados de Informaciones Previas de los dos lotes que componen la habilitación, los cuales, si bien presentan la misma información en cuanto a las vialidades entre ellos, al contrastarlo con el levantamiento topográfico surgen diferencias en los anchos entre líneas oficiales de las vialidades. Esta imprecisión no afecta el cumplimiento del requisito de accesibilidad de los lotes, razón por la cual, y sin perjuicio de lo anterior, la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo ha solicitado la rectificación de los mencionados certificados, encontrándose actualmente en trámite dicha solicitud.



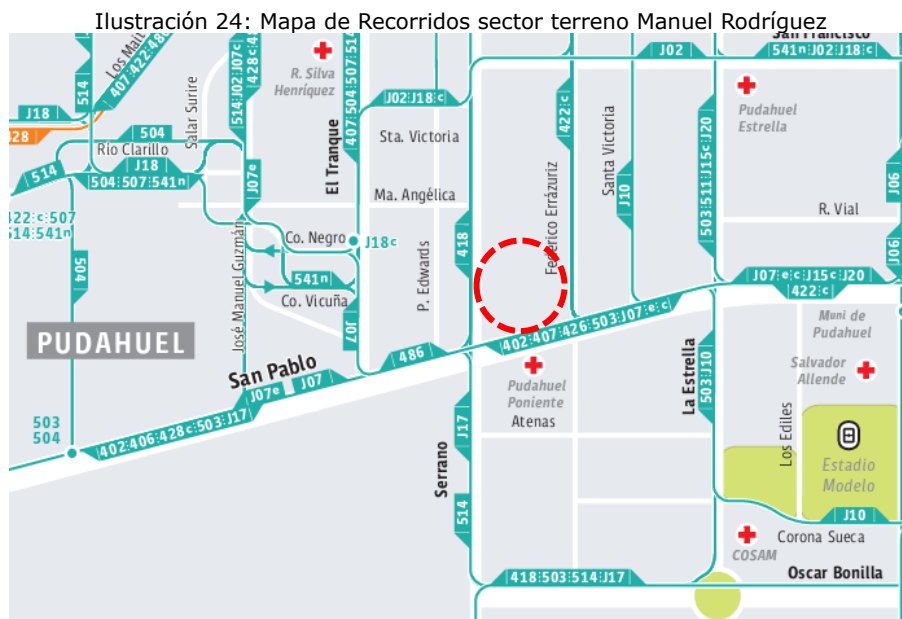
DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ COMUNA DE PUDAHUEL

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

3.3.3 Transporte Público

De acuerdo a las vialidades mencionadas anteriormente, el terreno de “Manuel Rodríguez” tiene dos formas de acceder al transporte público, la primera es por Federico Errázuriz que posee un recorrido que conectan localmente a la comuna de Pudahuel con una estación de metro, la segunda opción es por Avenida San Pablo que cuenta con recorridos que cruzan toda la ciudad finalizando en el cono oriente de Santiago. En la siguiente tabla se describen por número de bus los trayectos.



Fuente: Red Metropolitana de Movilidad, <https://www.red.cl/> versión 2022.

Tabla 5: Recorridos

| Por Federico Errázuriz | Número | Trayecto |
|------------------------|--------|---|
| | 422C | Conecta la comuna de Pudahuel con la estación del metro San Pablo (Línea 1 y 5), transitando solo en horario punta diurna y nocturna. |
| Por San Pablo | Número | Trayecto |
| | 402 | Conecta la comuna de Pudahuel -desplazándose en su mayoría por Avenida San Pablo- con el centro de Santiago. |
| | 407 | Conecta la comuna de Pudahuel con la comuna de Las Condes |
| | 426 | Conecta la comuna de Pudahuel con la comuna de Lo Barnechea |
| | 503 | Conecta la comuna de Pudahuel con la comuna de Las Condes. |
| | J07 | Conecta la comuna de Pudahuel con la estación de metro Pudahuel (Línea 5). |

Fuente: SEREMI MINVU, 2022

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ 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

Es importante destacar que además de tener una serie de recorridos del transporte público para acceder, se encuentra a aproximadamente 2,7 km de la Estación Pudahuel de la línea 5 del metro, lo que permite el desplazamiento hacia cualquier punto de la ciudad.

Ilustración 25: Distancia a estación de metro Pudahuel



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2022



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ 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

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 5º, Párrafo 2º, 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° 000614 de fecha 25.01.2023, 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 52 departamentos, una población estimada de 208 habitantes, con una superficie de 1.680 m² de área verde, con un consumo diario estimado de 52 m³, cuenta con la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado de aguas servidas para cubrir la demanda solicitada.

Ilustración 26: Certificado de Factibilidad Sanitaria



AGUAS ANDINAS

N° 000614 – 25.01.2023

CERTIFICADO

Certificado de Factibilidad

Señores
SEREY Y OTROS ASOCIADOS S.A.
Serrano N° 76 – Santiago
Presente


REF.: Certificado de factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas a un terreno ubicado en Calle Manuel Rodríguez N° 9.333.
(Se acogerá a Ley N° 21.442).
COMUNA DE PUDAHUEL
(Solicitud 1-9703890894 del 18.01.2023)

De mi consideración:


Por solicitud indicada en la referencia, se ha solicitado a esta empresa un certificado de factibilidad para dotar de agua potable y alcantarillado de aguas servidas a un terreno de 3.862 m² 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), con una población estimada de 208 habitantes y con una superficie de 1.680 m² de área verde, con un consumo diario estimado de 52 m³.

Al respecto, informamos lo siguiente:

- Para el abastecimiento de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, las obras necesarias son las siguientes:
 - 1.1. Agua Potable
 - a).-Conectar el arranque proyectado con su respectivo MAP General a la cañería de asbesto cemento de D= 100 mm., existente por costado sur de Calle Manuel Rodríguez (Proyecto N° 2.807, Profundidad Aproximada de H = 1,10 m.).
 - b).-La presión para el 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.



ID de documento: 1175586
Código de Verificación: 13a218
Original Documento Electrónico en: <http://fmdigital.grupoaguas.cl/verificar>






DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ 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

AGUAS ANDINAS

N° 000614 – 25.01.2023

CERTIFICADO

Por cualquier duda o consulta, contactarse con la Ingeniera Civil, Srta. Carla Aguirre Jofré, correo electrónico caguirre@aguasandinas.cl.

Saluda atentamente a Ud.,

ELIO MARTIN AIQUEL
Jefe Proyectos de Urbanización


CAJ

DISTRIBUCION:
-Subgerencia Expansión Comercial
-Oficina de 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. 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: 1175596
Código de Verificación: 13a218
Original Documento Electrónico en: <http://mimedigital.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 dos 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 2 terrenos y describe los requerimientos de acuerdo a las características del proyecto habitacional que se llevará a cabo.



DIAGNÓSTICO

**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ
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 Manuel Rodríguez, 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 54 viviendas en el terreno, mientras que el proyecto habitacional que justifica la utilización de esta herramienta considera la construcción de 52 unidades habitacionales, con lo cual, no se supera la cantidad de viviendas que hacen exigible la tramitación del procedimiento.



DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ 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

5. PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA

5.1 Identificación del Terreno

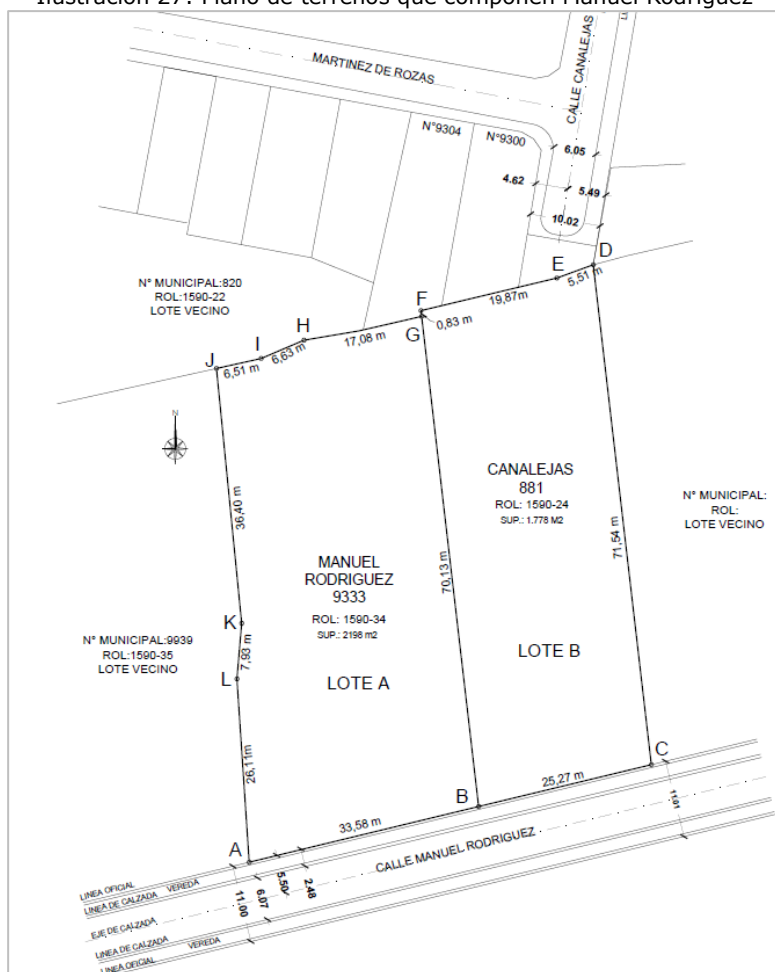
El terreno que comprende la Propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos "Manuel Rodríguez", está compuesta por 2 terrenos, que en su totalidad suman una superficie de 3.976 m². A continuación se describen los lotes que componen Manuel Rodríguez:

Tabla 6: Identificación de los terrenos

| Predio | Dirección | Superficie (m ²) |
|-------------------|-------------------------|------------------------------|
| Rol SII N°1590-34 | Manuel Rodríguez N°9333 | 2.198 m ² |
| Rol SII N°1590-24 | Canalejas N°881 | 1.778 m ² |

Fuente: SEREMI MINVU RM.

Ilustración 27: Plano de terrenos que componen Manuel Rodríguez



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2022

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ 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

5.2 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 2º, 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 52 familias en el terreno denominado "Manuel Rodríguez", 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 2º, 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

| Normas Urbanísticas | Norma Vigente | Normas Cabida Preliminar |
|----------------------------|--|----------------------------------|
| Usos Permitidos | Residencial Equipamiento Espacio Público Áreas Verdes | Residencial Destino: Vivienda |
| Densidad bruta máxima | 200 ha/ha | 497,13 hab /ha |
| Altura máxima | 8 m | 9 m |
| Sistema de agrupamiento | Aislado Pareado Continuo | Aislado |
| Constructibilidad | 1.5 | 1.26 |
| Ocupación de Suelo | 0.7 | 0.32 |
| Distanciamiento y Rasantes | OGUC | OGUC |
| Antejardín | No se exige | 3 m |

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 9 mts. aproximados, las Normas Urbanísticas Especiales proponen una altura máxima de 12 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 497,13 hab /ha y las Normas Urbanísticas Especiales propone 520 hab/ha.

Por otro lado, es importante mencionar 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





DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ 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

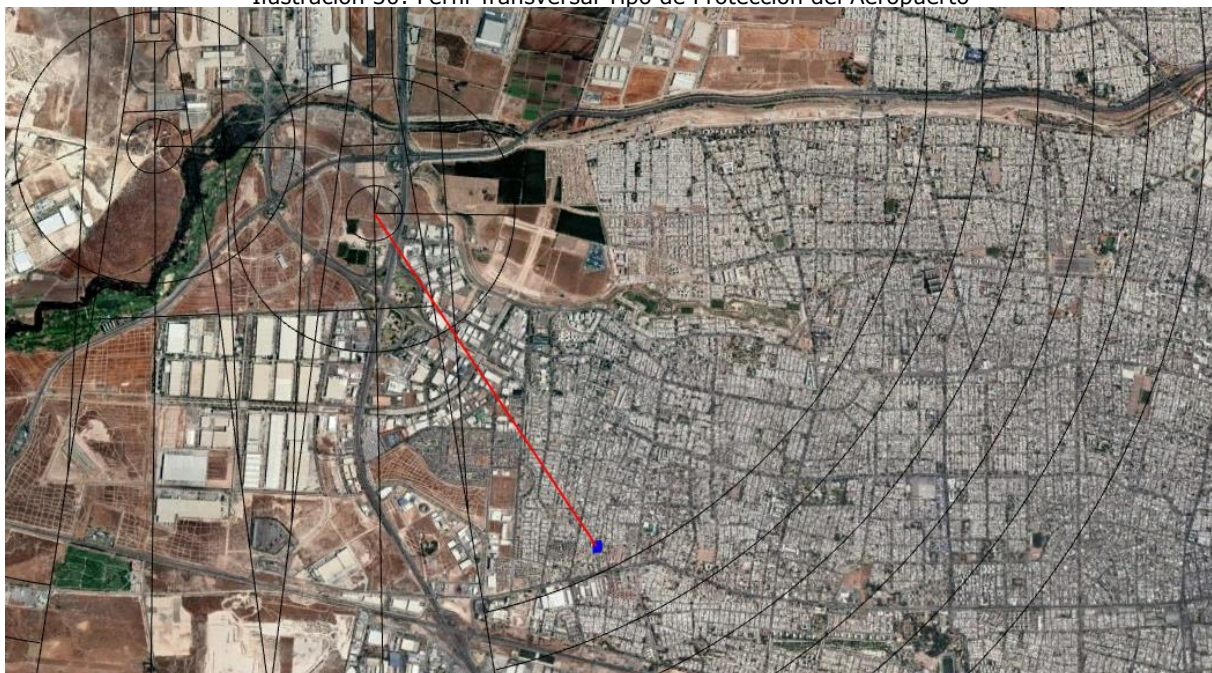
Febrero 2023

"ÁREA "d": Es el terreno comprendido bajo la superficie horizontal interna del Aeropuerto, definida por arcos de círculo de 4.000 m. de radio, centrados en los extremos de la pista y unidos por líneas rectas tangentes.

La restricción de altura, para ambas pistas, para el Área "d" es uniforme, de 45 m. medidos desde el nivel medio de las pistas."

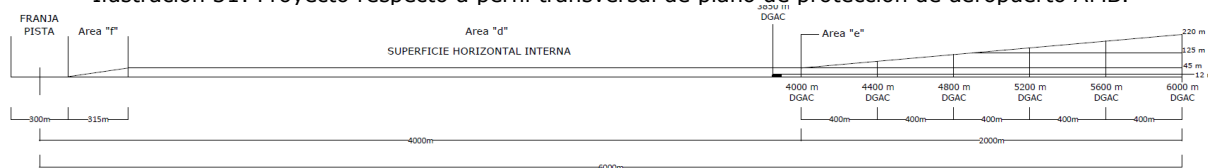
A continuación, se grafica el terreno respecto del plano de Protección del Aeropuerto Arturo Merino Benítez D.G.A.C. N°PP-03-01:

Ilustración 30: Perfil Transversal Tipo de Protección del Aeropuerto



Fuente: Imagen Google Earth. SEREMI MINVU 2023.

Ilustración 31: Proyecto respecto a perfil transversal de plano de protección de aeropuerto AMB.



Fuente: SEREMI MINVU 2023.

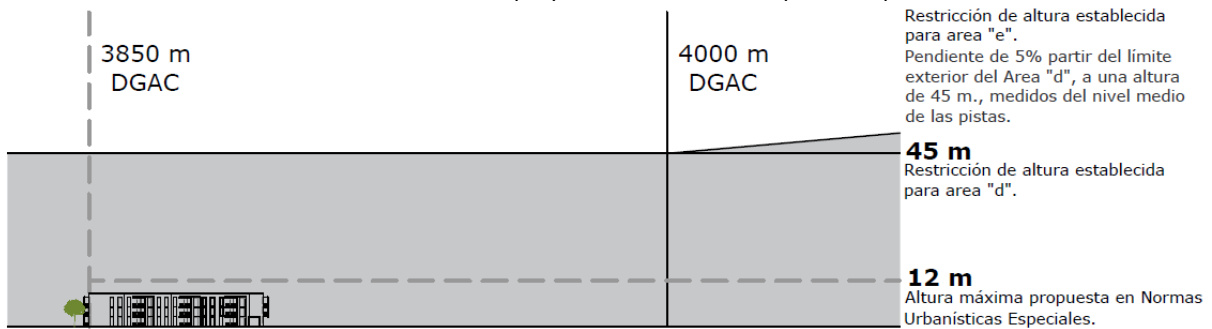


DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ
COMUNA DE PUDAHUEL

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 32: 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 superficie horizontal interna del Aeropuerto, definida por arcos de círculo de 4.000 m. de radio, centrados en los extremos de la pista y unidos por líneas rectas tangentes, superficie definida como área "d", cuya restricción está determinada por una altura uniforme 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 uniforme de 45 metros correspondiente al área "d"; por lo tanto, el proyecto y la norma urbanística propuesta cumple adecuadamente con inscribirse fuera de dicha de restricción.**

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 | 520 hab/ha |
| Altura máxima | 12 m |
| Sistema de agrupamiento | Aislado Pareado Continuo |
| Constructibilidad | 1.5 |
| Ocupación de Suelo | 0.7 |
| Antejardín | No se exige |

Fuente: SEREMI MINVU RM.2022.

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ 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.

5.3 Esquema General del Proyecto Habitacional

El Proyecto Habitacional Manuel Rodríguez, corresponde a un proyecto de condominio con densificación en altura tipo A. Está compuesto por 52 viviendas de 58 y 61 m² aprox. en edificio de 3 pisos.

Tabla 9: Cabida Preliminar

| | |
|---|-------------------------|
| Superficie Total de los 2 Terrenos | 3.976 m ² |
| Superficie Total Construida | 3.801,46 m ² |
| Densidad bruta | 497,13 hab/ha |
| N° de departamentos | 52 unidades |
| N° de habitantes | 208 hab. |
| Superficie departamentos | 58 y 61 m ² |
| Estacionamientos | 28 unidades |

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:

| TIPO DE USO | N° de Estacionamientos |
|--|--|
| <i>Destino: Vivienda Colectiva y Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria</i> | |
| 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



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ
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

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.

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 oriente del terreno hacia las viviendas aledañas, donde, en su extensión, se distribuyen los estacionamientos y en los extremos el acceso vehicular por calle Canalejas y el acceso vehicular por calle Manuel Rodríguez.



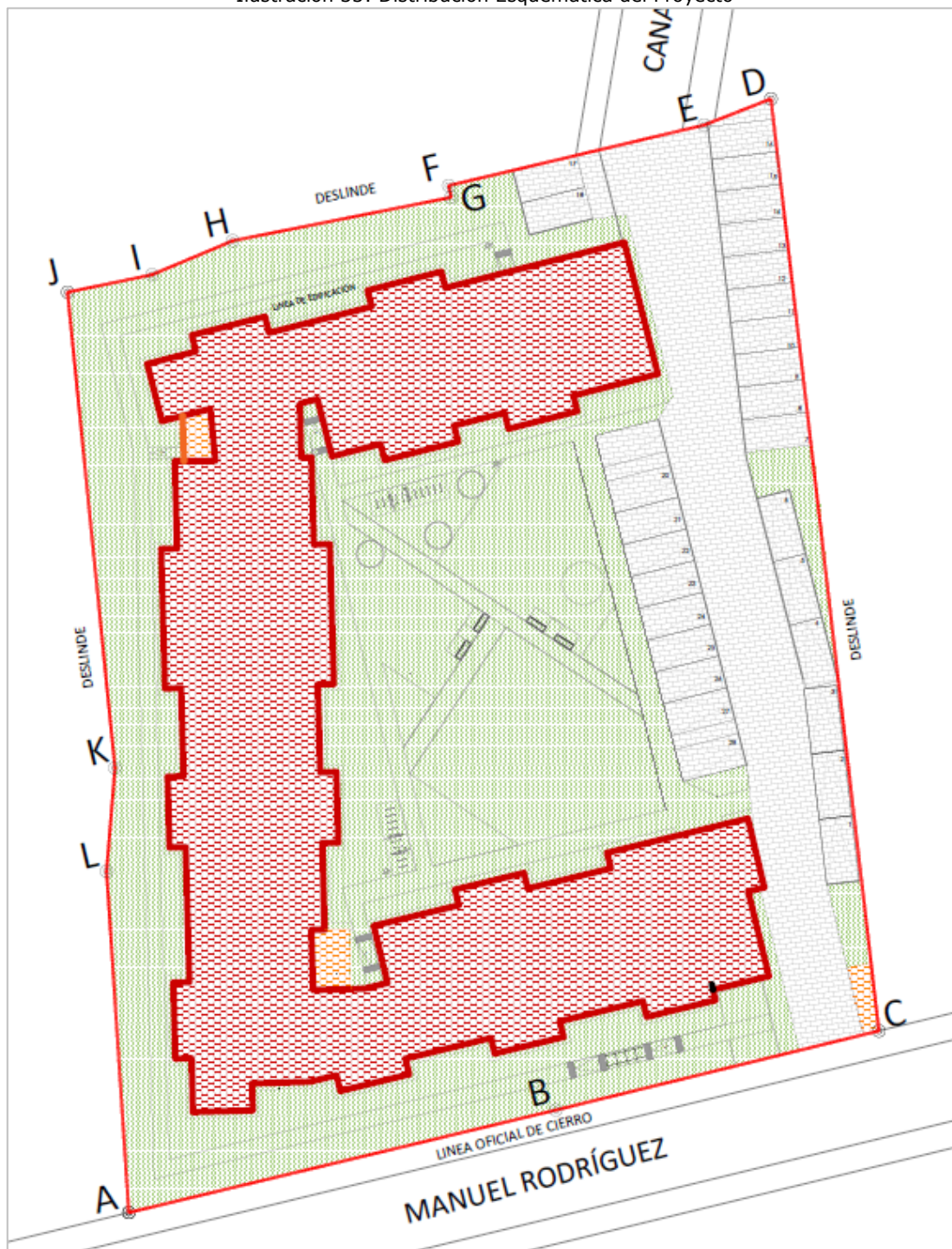
DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ COMUNA DE PUDAHUEL

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 33: Distribución Esquemática del Proyecto



Fuente: SERVIU, 2022



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ
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

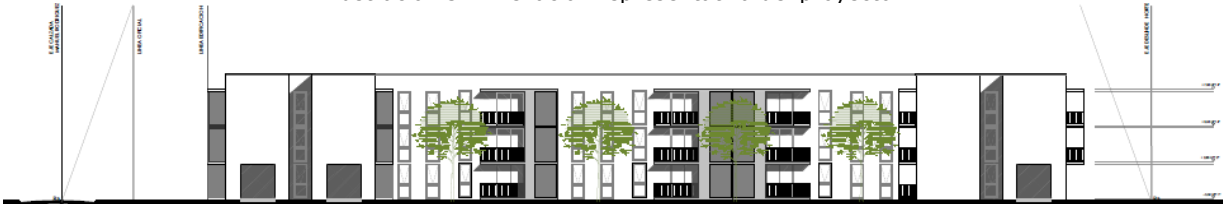
Febrero 2023

Tabla 10: Superficies

| DISTRIBUCIÓN | SUPERFICIES |
|---|-------------------------|
| Vivienda colectiva en altura | 1.303,38 m ² |
| Afecta a Utilidad Pública | No aplica |
| Circulación Vehicular y Estacionamientos | 689 m ² |
| Área Verdes Bien Común | 1.932,39m ² |
| Otras Superficies Bien Común (equipamiento y estacionamiento de bicicletas) | 51,23 m ² |
| Equipamiento Comunitario | No aplica |
| Superficie Total de los 2 Terrenos | 3.976 m ² |

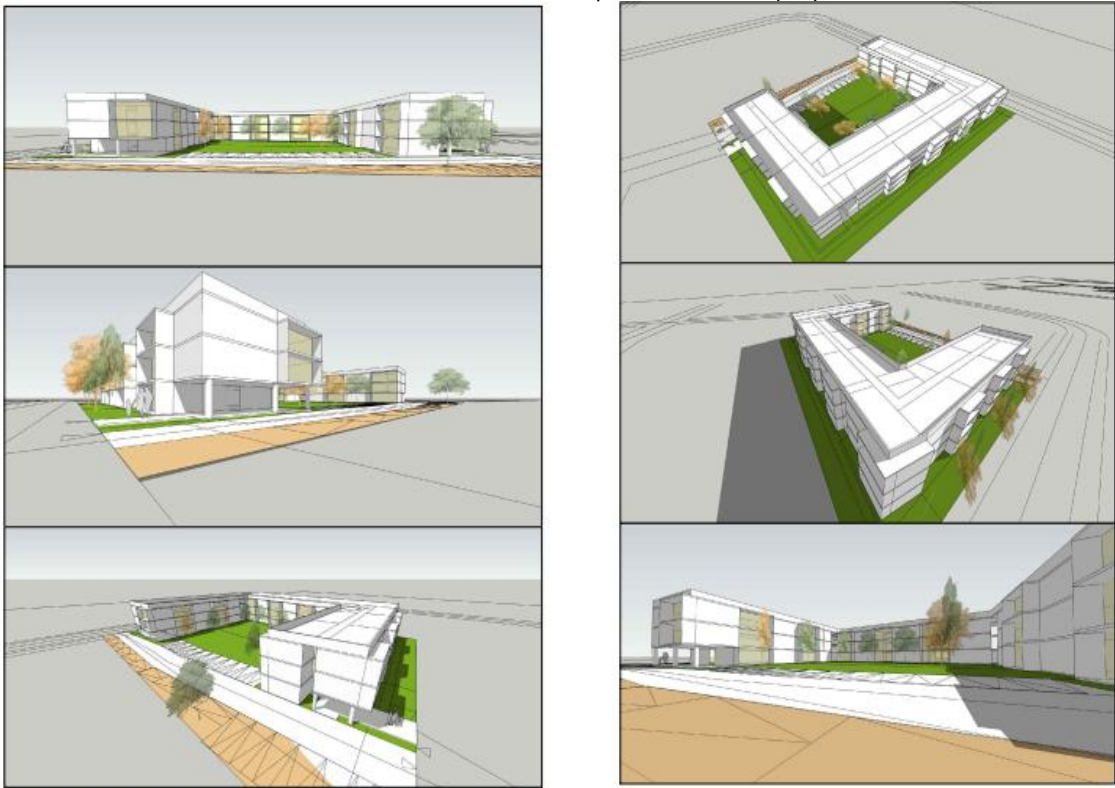
Fuente: SERVIU RM.2022.

Ilustración 34: Elevación representativa del proyecto



Fuente: SERVIU, 2022

Ilustración 35: Volumetría Representativa del proyecto



Fuente: SERVIU, 2022

