



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Desarrollo Territorial (EDT)

Interno N° 40 -2016

Ingreso N° 0104600 de fecha 04.11.2015.

ORD. N° 151 ✓



ANT.:

1. Ord. N° 5452 del 02.10.2015 – DOH.
2. Ord. DOF N° 5822 del 23.10.2015 – DOH.
3. Su Ord. N° 534 de fecha 03.11.2015.

MAT.: PUDAHUEL: Art. 55° LGUC y Art. 8.2.1.1. PRMS. Informa favorable el proyecto para la construcción de un Centro de Bodegas de Almacenamiento de Mercaderías Inofensivas.

SANTIAGO, 8 ENE 2016

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SRTA. SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE AGRICULTURA R. M.

Esta Secretaría Ministerial recibió su oficio citado en el antecedente, mediante el cual solicita el informe favorable a que se refiere el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para la construcción de un Centro de Bodegas de Almacenamiento de Mercaderías Inofensivas, en el predio rural ubicado en la comuna de Pudahuel.

1. Antecedentes de la Propiedad:

Ubicación	Camino Jose Miguel Carrera N° 6127, Loteo Noviciado, Parcela 27, comuna de Pudahuel
Rol SII N°	2904-18 (matriz)
Superficie Predial aprox.	27,89 ha

2. Instrumento de Planificación Territorial aplicable:

Plan Regulador Metropolitano de Santiago	Resolución N° 20, de fecha 06.10.1994, publicado en Diario Oficial el día 04.11.1994.
Zona en que se emplaza el terreno	Áreas de Alto Riesgo Natural por Inundación - Recurrentemente Inundables (Art. 8.2.1.1. punto a.1.1. de la Ordenanza PRMS).
Certificado de Informaciones Previas	N° 10571 de fecha 23.11.2015.

3. Características del Proyecto:

Breve Descripción	Esta solicitud corresponde a un proyecto de construcción de un Centro de Bodegas de Almacenamiento de Mercaderías Inofensivas.
Uso de Suelo – Destino	Actividades Productivas / Art. 2.1.28. OGUC.
Superficie proyectada:	De acuerdo a lo presentado en documentos adjuntos, el proyecto considera una superficie total construida de 7.212 m2.



4. Revisados los antecedentes presentados y de acuerdo Plano RM-PRM-92/1A, que grafica los de Usos de Suelo del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, aprobado mediante Resolución N° 20, de fecha 06.10.1994, y publicado en el Diario Oficial con fecha 04.11.1994, el terreno señalado se encuentra emplazado en un Área de Alto Riesgo para los Asentamientos Humanos, en la Zona denominada como "Recurrentemente Inundable".
5. De acuerdo a Art. 8.2.1.1. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), esta Zona permite sólo las instalaciones mínimas complementarias a las actividades al aire libre, por lo cual se prohíbe expresamente todo tipo de edificaciones y construcciones que impliquen la presencia prolongada de personas o la concentración de ellas sin posibilidad de evacuación expedita y/o que interfieran el libre curso de las aguas.
- Cabe señalar que los proyectos de urbanización, edificación y/o destinados al condicionamiento y explotación de los terrenos emplazados en estas áreas, cualquiera sea su finalidad, deberán ser aprobados además por el Ministerio de Obras Públicas, en forma previa a su ejecución o iniciación.
- Los propietarios de terrenos afectados por estas normas, podrán desarrollar estudios y proyectos específicos, debidamente aprobados por el Ministerio de Obras Públicas, en los cuales se determinen en detalle los límites del área inundable que afecte a su predio, como asimismo, las obras que deben realizarse para protegerlo.
6. Cabe señalar, que el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), señala que para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda. Este tipo de proyectos podrán recibirse parcial o totalmente en la medida que se hubieren ejecutado las acciones indicadas en el referido estudio. En estas áreas, el plan regulador establecerá las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en este inciso.
7. Mediante Ord. N° 5452, de fecha 02.10.2015, y Ord. N° 5822, de fecha 23.10.2015, ambos de la Dirección de Obras Hidráulicas, se aprueba el "Estudio de Inundaciones Esteros Lampa y Carén, Parcela 27 – Sector Noviciado".
8. De acuerdo a todo lo anterior, se puede constatar que si bien el PRMS ha definido un Área de Riesgo Asociado a Inundación Recurrente en el Área Rural de la comuna de Pudahuel, no ha establecido las normas urbanísticas aplicables a los proyectos que cumplan con los requisitos establecidos para mitigar o subsanar tales riesgos, lo que implica que para la aplicación del artículo 55° de la LGUC del área en consulta, no ha sido definida la norma urbanísticas de uso de suelo, por lo que se deberá cumplir con lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.
9. Por lo anterior y revisados los antecedentes tenidos a la vista, esta Secretaría Ministerial **informa favorablemente** la construcción de un Centro de Bodegas de Almacenamiento de Mercaderías Inofensivas en el predio antes señalado, por cuanto se ajusta a los usos de suelo admitidos en el artículo 55° de la LGUC, y no origina un núcleo urbano al margen de la planificación urbana-regional.



10. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, y atendido el carácter excepcional y restrictivo de las disposiciones establecidas del Art. 55° de la LGUC, cabe precisar que lo informado favorablemente se refiere **exclusivamente** a lo descrito en el Punto 3 del presente documento.

Lo anterior, deberá ser **verificado y exigido** por la DOM, al momento de evaluar la solicitud de permiso de edificación respectiva.

11. En el caso que el proyecto de edificación o urbanización presentado a la DOM, presente variaciones respecto de lo informado en el presente documento, se estará a los márgenes establecidos en los incisos sexto y séptimo del artículo 1.4.7. de la OGUC, según corresponda. En caso de **exceder los referidos márgenes, o presentarse alteraciones sustantivas al proyecto**, se deberá requerir de un nuevo informe favorable de esta Secretaría Regional Ministerial.

12. Cabe señalar, que el Certificado de Informaciones Previas N° 10571, de fecha 23.11.2015, presenta un error que deberá ser rectificado por la Dirección de Obras Municipales de Pudahuel, en el sentido de que, la declaratoria a utilidad pública de la vía denominada "Camino Poniente M17P" fue renovada mediante la publicación de la Ley N° 20.791 en el Diario Oficial el día 29.10.2014, por lo que su distancia entre Líneas Oficiales corresponde a 50 mt. Por lo anterior, se sugiere revisar el emplazamiento de los galpones respecto de la Línea Oficial.

Saluda atentamente a usted,



ALDO RAMACIOTTI FRACCHIA
METROPOLITANO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

B 
FBP/DCM/orm.

Incluye: 1 Carpeta con todos los antecedentes originales enviados y 4 planos timbrados.

DISTRIBUCIÓN:

Destinataria

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo.



El presente documento es propiedad de la Universidad de Chile y no debe ser distribuido fuera de ella. Su uso está limitado a fines académicos y de investigación. No se permite su reproducción, distribución o uso comercial sin el consentimiento escrito de la Universidad de Chile.