

## LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 43.532

Viernes 21 de Abril de 2023

Página 1 de 5

### Normas Generales

CVE 2302769

#### MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**APRUEBA NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES APLICABLES A LOS TERRENOS UBICADOS EN CALLE BAQUEDANO N° 8513, N° 8517, N° 8523, N° 8535, Y EN CALLE CARRERA N° 8516, TODOS DE LA COMUNA DE PUDAHUEL, DE LA REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO, EN EL MARCO DEL ARTÍCULO CUARTO DE LA LEY N° 21.450, QUE APRUEBA LA LEY SOBRE GESTIÓN DE SUELO PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL, MEDIANTE EL MECANISMO DE HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS**

(Resolución)

Santiago, 14 de abril de 2023.- Hoy se resolvió lo que sigue:  
Núm. 788 exenta.

Visto:

1. La ley N° 16.391 que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, en adelante e indistintamente "Minvu", especialmente su artículo 2° numeral 16° que dispone la función del Minvu referida a la implementación de políticas de suelo que propicien la construcción y disponibilidad de viviendas de interés público, mediante la habilitación normativa de terrenos, entre otras medidas;

2. El DS 397 (V. y U.), de 1976, que aprueba el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo;

3. La ley N° 21.450 de 2022 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, particularmente su artículo cuarto, que aprueba la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional;

4. El DS N° 78 (V. y U.), de 2013, que aprueba la Política Nacional de Desarrollo Urbano;

5. El DS N° 32, de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica;

6. La Circular Ordinaria N° 230 de 2022 (DDU 466) y Circular Ordinaria N° 458 de 2022 (DDU 469), ambas de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo;

7. El Oficio Ordinario N° 2236 de fecha 14 de junio de 2022, de la Directora del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano dirigido a la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo;

8. La resolución exenta N° 590, de fecha 2 de agosto de 2022, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo;

9. El Oficio Ordinario N° 2457, de fecha 7 de diciembre de 2022, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo dirigido al Alcalde de la Municipalidad de Pudahuel;

10. El Acuerdo N° 178 del Concejo Municipal de Pudahuel, adoptado en Sesión Ordinaria N° 35, de fecha 14 de diciembre de 2022;

11. El decreto alcaldicio N° 261, de fecha 23 de enero de 2023, de la Municipalidad de Pudahuel;

12. El Oficio Ordinario N° 644, de fecha 23 de enero de 2023, de la Municipalidad de Pudahuel;

13. El Oficio Ordinario N° 184, de fecha 25 de enero de 2023, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo dirigido al Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo;

CVE 2302769

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz  
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diarioficial.cl  
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

14. El Oficio Ordinario N° 57, de fecha 10 de febrero de 2023, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo dirigido a la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo;

15. El Acuerdo N° 23 del Concejo Municipal de Pudahuel, adoptado en Sesión Ordinaria N° 4, de fecha 22 de febrero de 2023;

16. El decreto alcaldicio N° 729, de fecha 1 de marzo de 2023, de la Municipalidad de Pudahuel;

17. El Oficio Ordinario N° 553, de fecha 28 de febrero de 2023, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo;

18. Documento denominado "Diagnóstico Habilitación Normativa de Terrenos Baquedano comuna de Pudahuel", elaborado por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, de febrero de 2023;

19. Documento denominado "Propuesta Habilitación Normativa de Terrenos Baquedano comuna de Pudahuel", elaborado por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, de febrero de 2023;

20. Plano Esquema General HNT-PU-01/2022, elaborado por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, de febrero de 2023;

21. La resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República.

Considerando:

1. Que con fecha 27 de mayo de 2022 se publicó en el Diario Oficial la ley N° 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, cuyo artículo cuarto a su vez, aprobó hasta el 31 de diciembre de 2025 la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional. Esta última ley consagró en su Capítulo I, Párrafo 2°, el mecanismo excepcional de "Habilitación Normativa de Terrenos", cuyo objetivo específico es viabilizar la construcción de viviendas para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (en adelante e indistintamente "FSEV") o del programa destinado preferentemente a las familias más vulnerables que lo reemplace, mediante el establecimiento de normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, a fin de promover la integración e inclusión social y urbana, y contribuir a superar el déficit habitacional existente.

2. Que en el marco de la ejecución del Plan de Emergencia Habitacional, mediante el Oficio singularizado en el Visto 7. precedente, el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano (en adelante e indistintamente "Serviu Metropolitano"), solicitó a la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (en adelante e indistintamente "Seremi"), establecer normas urbanísticas especiales para el polígono conformado por cinco lotes contiguos singularizados como Lote 1, rol de avalúo N° 1670-17, ubicado en calle Baquedano N° 8513; Lote 2, rol de avalúo N° 1670-28, ubicado en calle Baquedano N° 8517; Lote 3, rol de avalúo N° 1670-18, ubicado en calle Baquedano N° 8523; Lote s/n, rol de avalúo N° 1670-1, ubicado en calle Baquedano N° 8535, y Lote 4, rol de avalúo N° 1670-27, ubicado en calle Carrera N° 8516, todos de la comuna de Pudahuel, Región Metropolitana de Santiago, y que en conjunto se denominan indistintamente "terreno o terrenos Baquedano". De acuerdo a lo indicado en el oficio del Serviu Metropolitano, el objetivo de la habilitación normativa requerida es entregar una solución habitacional mediante el programa FSEV a 70 familias del comité de Allegados Monseñor Larraín, de la Región Metropolitana de Santiago.

3. Que a través de la resolución exenta de la Seremi, singularizada en el Visto 8., se dio inicio al proceso de habilitación normativa de los lotes individualizados en el considerando precedente, estableciéndose en el citado acto administrativo la justificación para la utilización del mecanismo excepcional y el objetivo que se pretendía alcanzar por su intermedio.

4. Que según se desprende de la mencionada resolución, así como del documento denominado "Diagnóstico Habilitación Normativa de Terrenos Baquedano comuna de Pudahuel", elaborado por la Seremi y citado en el Visto 18. de la presente resolución, la habilitación normativa de los cinco lotes individualizados en el Considerando 2. se fundamenta en el hecho de que a estos se les aplican actualmente normas urbanísticas con limitaciones para el desarrollo de viviendas de interés público, dado que el Plan Regulador Comunal de Pudahuel promulgado mediante decreto alcaldicio N° 205 de fecha 26 de enero de 2021 y publicado en el Diario Oficial de fecha 5 de febrero de 2021, zonifica el área en que se emplazan los terrenos como "Zona B". En dicha zona, si bien se admite el uso de suelo residencial, sólo se permiten viviendas de baja altura y baja densidad. De esta forma, el establecimiento de normas urbanísticas especiales aplicables a los terrenos y asociadas al aumento de los índices de altura

máxima y densidad, permitirá aprovechar su potencial urbano, admitiendo la construcción de 70 viviendas en edificios de 4 pisos de altura, financiadas con el programa FSEV.

5. Que de acuerdo a lo indicado en el considerando precedente y en la Tabla N° 8 "Normas Urbanísticas Especiales", del numeral 5.2. denominado Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales del documento de Diagnóstico previamente singularizado, se deja constancia de que el cuadro normativo con las normas urbanísticas especiales incorpora índices de normas que provienen del Plan Regulador Comunal vigente de la comuna de Pudahuel, los que serán aplicables a los terrenos objeto de esta Habilitación Normativa, independientemente de las eventuales modificaciones que afecten a dicho instrumento de planificación.

6. Que de acuerdo con el análisis de pertinencia realizado por la Seremi contenido en el documento de diagnóstico antes singularizado, la propuesta de normas urbanísticas especiales posibilitará la ejecución de un proyecto que contribuirá a la integración de las familias en la ciudad, generando una adecuada relación con el entorno urbano. Esto puede concluirse debido a que los lotes se insertan en la trama urbana de la comuna de Pudahuel, en un área residencial consolidada, con buena accesibilidad mediante vías existentes, como calle Carrera al norte, calle Dagoberto Godoy al oriente, y calle Baquedano al sur. Asimismo, 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 tener que desplazarse hacia otras comunas. Adicionalmente, es dable mencionar que el área de intervención también se encuentra cercana al Parque Intercomunal La Estrella (Amengual) y al Parque San Andrés. Los atributos urbanos de los terrenos se encuentran explicados en el citado diagnóstico que forma parte del expediente de habilitación normativa de los terrenos.

7. Que los cinco lotes objeto de esta habilitación normativa cumplen con los requisitos dispuestos en los artículos 3 y 5 de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, según se detalla a continuación:

i. Todos los terrenos son de propiedad del Serviu Metropolitano, acreditándose dicha condición mediante los respectivos certificados de dominio vigente emitidos por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, agregados en el expediente.

ii. Los terrenos no se encuentran emplazados en Zonas Típicas ni en Zonas de Conservación Histórica. Conforme al Plan Regulador Metropolitano de Santiago y al Plan Regulador Comunal de Pudahuel, los terrenos se encuentran insertos en el área de resguardo de Infraestructura de Transporte y Telecomunicaciones, de Aeropuertos, Aeródromos y Radioayudas, correspondiente al reconocimiento del área de protección aeroportuaria del Aeropuerto Comodoro Arturo Merino Benítez, en función de lo establecido en el decreto N° 173 de 2003, del Ministerio de Defensa. Los lotes se emplazan dentro del área "e" dispuesta por el mencionado decreto, respecto de la cual sólo aplica una restricción de altura uniforme de 45 metros medidos desde el nivel medio de las pistas, sobre la cual aplicaría la respectiva zona no edificable. El proyecto que se factibiliza a través de esta habilitación normativa considera la construcción de viviendas en edificios de 4 pisos, esto es, menos de 15 metros de altura, por lo que su emplazamiento cumple con lo dispuesto para el área mencionada y no le resulta aplicable la restricción referida.

iii. Los cinco lotes se encuentran dentro del territorio operacional de la empresa de Servicio Sanitario Aguas Andinas, según el Certificado de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado N° 000390, de fecha 17.01.2023, emitido por dicha empresa. En este sentido, se hace presente que el mencionado certificado solo hace mención a uno de los cinco lotes, correspondiente a la dirección Baquedano N° 8535, comuna de Pudahuel. Sin perjuicio de ello, la acreditación de la factibilidad sanitaria se considera suficiente debido a que el proyecto habitacional requiere para su ejecución la futura fusión de los cinco lotes referidos precedentemente, situación que resulta coherente con el hecho de que el mencionado certificado se refiera a la superficie total agregada que tendrá el predio una vez aprobada la fusión y describa asimismo el número total de unidades del proyecto.

iv. Los cinco lotes cuentan con acceso a través de vías públicas existentes de categoría servicio. A los lotes 1, 2, 3 y s/n se puede acceder a través de calle Baquedano, mientras que al lote 4 se puede acceder por calle Carrera, en conformidad a lo señalado en el numeral 3.3.2. denominado "Conectividad Vial" del documento de Diagnóstico singularizado en el Visto 18. de esta resolución.

8. Que en conformidad a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, la propuesta de normas

urbanísticas especiales debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica únicamente cuando, encontrándose dentro de alguno de los supuestos establecidos en el reglamento que regula dicho procedimiento, permita la construcción de más de 160 viviendas en los terrenos. En este caso, si bien, algunas de las normas urbanísticas especiales que se aprueban en esta resolución, se encuentran en el supuesto del artículo 29 del decreto citado en el Visto 5, referido al incremento de la altura o la densidad por sobre un 20% de lo contemplado en el plan vigente en la zona modificada, estas solo permiten la construcción de un máximo de 72 viviendas de la tipología considerada, mientras que el proyecto habitacional que justifica la utilización de esta herramienta conlleva la construcción de 70 unidades habitacionales, con lo cual no se supera la cantidad de 160 viviendas que hacen exigible la tramitación del procedimiento.

9. Que mediante el oficio de la Seremi citado en el Visto 9., dirigido a la Municipalidad de Pudahuel, se remitió al Sr. Alcalde, entre otros, el expediente de la habilitación normativa denominada "terrenos Baquedano", para que este informara a la comunidad y remitiera, a su vez, el expediente al Concejo Municipal para su pronunciamiento.

10. Que mediante el Acuerdo N° 178 adoptado por el respectivo Concejo Municipal de Pudahuel, en sesión ordinaria N° 35, de fecha 14 de diciembre de 2022, rectificado por el Acuerdo N° 23, adoptado en sesión ordinaria N° 04, de fecha 22 de febrero de 2023, se aprobó de forma unánime la propuesta de normas urbanísticas especiales para la Habilitación Normativa denominada "terrenos Baquedano". Adicionalmente, mediante el Oficio citado en el Visto 12. se adjuntaron los certificados N° 6 y N° 7, ambos de fecha 19 de enero de 2023, emitidos por el Coordinador del Departamento de Vivienda y Ministro de Fe de la Municipalidad de Pudahuel, mediante los cuales se certifica que la propuesta de normas urbanísticas especiales fue informada a la comunidad por parte de la Municipalidad de la forma en que allí se indica.

11. Que por medio del Oficio citado en el Visto 13., la Seremi remitió a la División de Desarrollo Urbano el expediente que sustenta la propuesta de normas urbanísticas especiales para su aprobación por parte del Ministro de Vivienda y Urbanismo mediante resolución fundada, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional.

12. Que mediante Oficio citado en el Visto 14., la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo remitió a la Seremi el acta de observaciones al expediente de habilitación normativa en comento, cuya subsanación fue informada por dicha Seremi mediante el Oficio citado en el Visto 17. de esta resolución. En razón de lo anterior,

**Resuelvo:**

1. Se aprueban las siguientes Normas Urbanísticas Especiales propuestas por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo a través del mecanismo excepcional de "Habilitación Normativa de Terrenos", dispuesto en el Capítulo I, Párrafo 2° de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, que serán aplicables a los terrenos de propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano singularizados en el Resuelvo 2 de esta resolución:

| <b>NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES</b>    |                                  |
|--|----------------------------------|
| Usos permitidos                          | Residencial<br>Destino: Vivienda |
| Superficie de subdivisión predial mínima | 200 m <sup>2</sup>               |
| 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                      |

A los terrenos singularizados en el resuelvo siguiente, les serán plenamente aplicables las demás normas urbanísticas, tales como rasante, distanciamiento y estacionamientos, entre otras, dispuestas en el Plan Regulador Comunal de Pudahuel vigente.

2. Se dispone que el cuadro normativo con las normas urbanísticas especiales aprobadas en el Resuelvo 1 de esta resolución, se aplicará exclusivamente a los terrenos que se singularizan a continuación, ubicados en la comuna de Pudahuel, de la Región Metropolitana de Santiago y que son de propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano:

| Predio                            | Dirección                      | Superficie             | Inscripción Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago  |
|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------|---|
| Lote 1<br>(Rol SII<br>N°1670-17)  | Calle<br>Baquedano<br>N° 8.513 | 188,5 m <sup>2</sup>   | Fojas 45737 Número 66888 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2021. |
| Lote 2<br>(Rol SII<br>N°1670-28)  | Calle<br>Baquedano<br>N° 8.517 | 188,5 m <sup>2</sup>   | Fojas 45737 N°66889 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2021.      |
| Lote 3<br>(Rol SII<br>N°1670-18)  | Calle<br>Baquedano<br>N° 8.523 | 188,5 m <sup>2</sup>   | Fojas 45738 N°66890 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2021.      |
| Lote s/n<br>(Rol SII<br>N°1670-1) | Calle<br>Baquedano<br>N° 8.535 | 1.743 m <sup>2</sup>   | Fojas 45738 N°66891 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2021.      |
| Lote 4<br>(Rol SII<br>N°1670-27)  | Calle<br>Carrera N°<br>8.516   | 1.339,5 m <sup>2</sup> | Fojas 45739 N°66892 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2021.      |

3. Se establece que el proyecto que justificó la utilización de esta facultad excepcional de habilitación normativa de terrenos, corresponde a aquel expresado gráficamente en el Plano propuesto por la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo singularizado como "Esquema General HNT-PU-01/2022" y en el documento denominado "Propuesta Habilitación Normativa de Terrenos Baquedano, Comuna de Pudahuel" de febrero de 2023.

4. Se dispone que de acuerdo al artículo 9 de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, la aprobación y publicación de estas normas urbanísticas especiales no implica la derogación o modificación de las normas urbanísticas dispuestas por el Plan Regulador Comunal de Pudahuel. Asimismo, estas normas especiales sólo podrán ser aplicadas para la construcción del o los proyectos destinados a beneficiarios del programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, o del programa que lo reemplace, que justificaron el uso de esta facultad excepcional.

5. Se archive el plano Esquema General HNT-PU-01/2022, singularizado en el Visto 20. y una copia de la presente resolución en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, en la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo y en la Municipalidad de Pudahuel, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia.

Anótese, publíquese y archívese.- Carlos Montes Cisternas, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo para su conocimiento.- Tatiana Valeska Rojas Leiva, Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.