



Propuesta 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°.



PROPUESTA
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

ÍNDICE DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	3
2. PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA	5
2.1 IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO.....	5
2.2 PROPUESTA DE NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	6
2.3 ESQUEMA GENERAL DEL PROYECTO HABITACIONAL	10

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1: PLANO DE LOTES QUE COMPOENEN BAQUEDANO	5
ILUSTRACIÓN 2 TERRENOS EN PLANO DE ÁREAS RESTRINGIDAS DESARROLLO URBANO	7
ILUSTRACIÓN 3 PERFIL TRANSVERSAL TIPO DE PROTECCIÓN DEL AEROPUERTO	7
ILUSTRACIÓN 4 PERFIL TRANSVERSAL TIPO DE PROTECCIÓN DEL AEROPUERTO	8
ILUSTRACIÓN 5 UBICACIÓN DE PROYECTO HABITACIONAL RESPECTO DE PERFIL TRANSVERSAL DE PLANO DE PROTECCIÓN DE AEROPUERTO ARTURO MERINO BENÍTEZ	9
ILUSTRACIÓN 6 DETALLE DE ALTURA DEL PROYECTO HABITACIONAL RESPECTO DE PERFIL TRANSVERSAL.	9
ILUSTRACIÓN 7: DISTRIBUCIÓN ESQUEMÁTICA DEL PROYECTO.....	12
ILUSTRACIÓN 8: ELEVACIÓN REPRESENTATIVA DEL PROYECTO	12
ILUSTRACIÓN 9: VOLUMETRÍA REPRESENTATIVA DEL PROYECTO	13

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1: IDENTIFICACIÓN DE LOS LOTES.....	5
TABLA 2: COMPARACIÓN DE NORMAS VIGENTES Y REQUERIDAS.....	6
TABLA 3: NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
TABLA 4: CABIDA PRELIMINAR.....	10
TABLA 5: SUPERFICIES	12



PROPUESTA
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.



PROPUESTA
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.



**PROPUESTA
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

2. PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA

2.1 Identificación del Terreno

El terreno que comprende la Propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos "Baquedano", está compuesto por 5 lotes, que en su totalidad suman una superficie de 3.648 m². A continuación se describen los lotes que componen Baquedano:

Tabla 1: Identificación de los lotes

Predio	Dirección	Superficie (m ²)
Lote 1 Rol SII N°1670-17	Calle Baquedano N°8.513	188,5 m ²
Lote 2 Rol SII N°1670-28	Calle Baquedano N°8.517	188,5 m ²
Lote 3 Rol SII N°1670-18	Calle Baquedano N°8.523	188,5 m ²
Lote 4 Rol SII N°1670-27	Calle Carrera N°8.516	1.339,5 m ²
Lote S/N Rol SII N°1670-1	Calle Baquedano N°8.535	1.743 m ²

Fuente: SEREMI MINVU RM.

Ilustración 1: Plano de lotes que componen Baquedano



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2022

PROPUESTA
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

2.2 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 2: 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.

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 rige en función de lo establecido en el Código Aeronáutico, aprobado por Ley N° 18.916,



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

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.

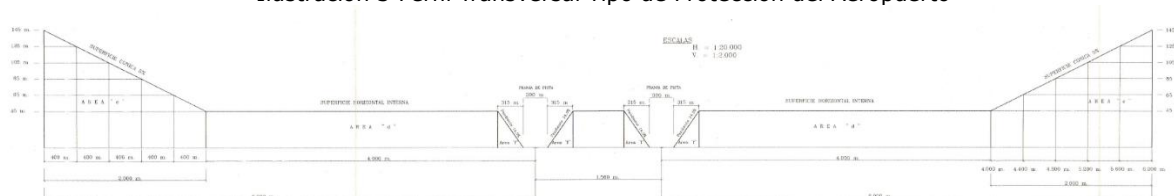
Ilustración 2 Terrenos en Plano de Áreas Restringidas Desarrollo Urbano



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.

Ilustración 3 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:

PROPUESTA
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

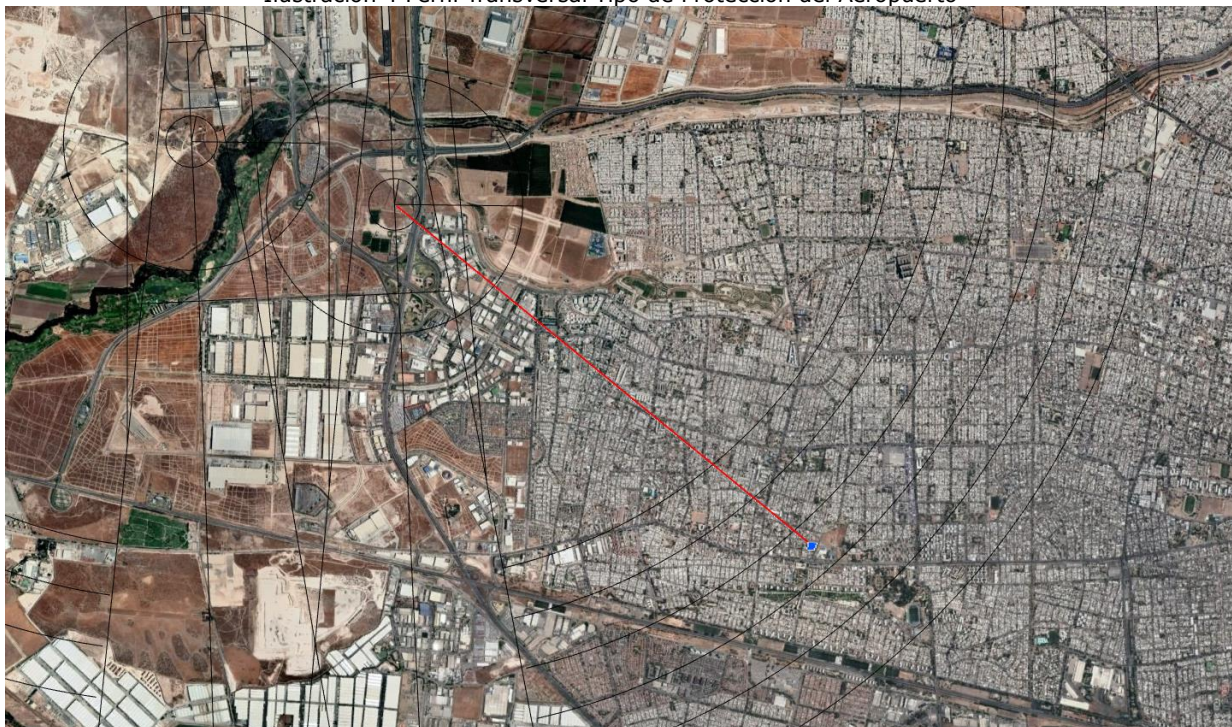
Febrero 2023

"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 4 Perfil Transversal Tipo de Protección del Aeropuerto



Fuente: Imagen Google Earth. SEREMI MINVU 2023.



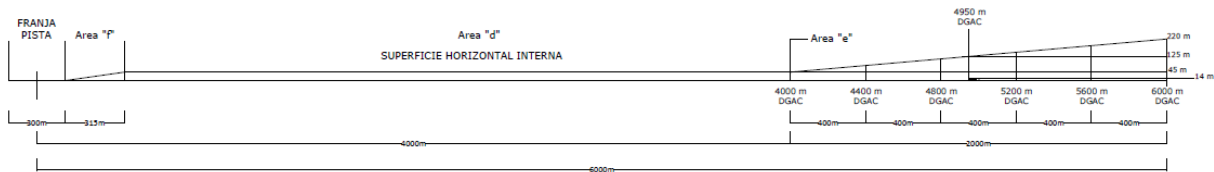
PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS BAQUEDANO COMUNA DE PUDAHUEL

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

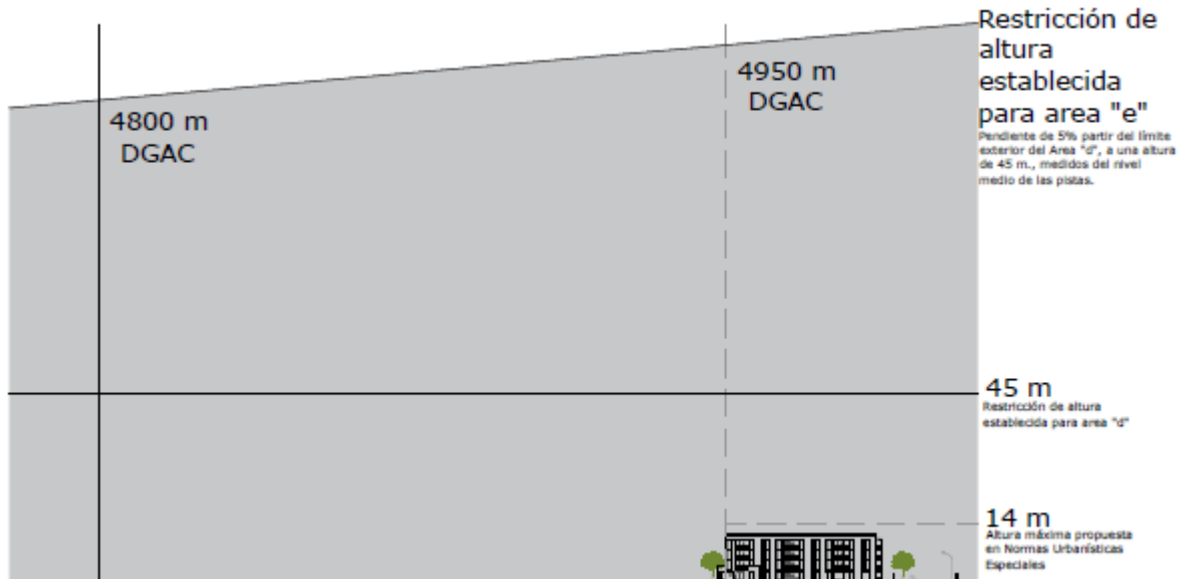
Febrero 2023

Ilustración 5 Ubicación de proyecto habitacional respecto de perfil transversal de plano de protección de aeropuerto Arturo Merino Benítez



Fuente: SEREMI MINVU 2023.

Ilustración 6 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.**



PROPUESTA
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

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

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

Tabla 3: 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.

2.3 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 4: 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:



PROPUESTA
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 modificó 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.



PROPUESTA
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: Distribución Esquemática del proyecto



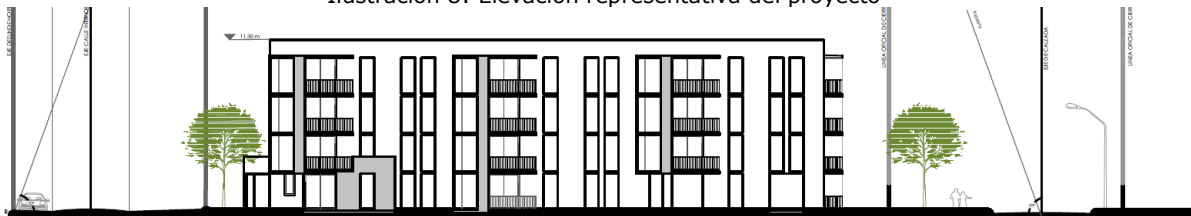
Fuente: SERVIU RM.2022.

Tabla 5: Superficies

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

Fuente: SERVIU RM.2022.

Ilustración 8: Elevación representativa del proyecto



Fuente: SERVIU, 2022

PROPUESTA
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 9: Volumetría Representativa del proyecto



Fuente: SERVIU, 2022

