



# Propuesta 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°.



## **PROPUESTA 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 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 TERRENOS QUE COMPONEN MANUEL RODRÍGUEZ .....	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 .....	8
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 .....	13
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 .....	9
TABLA 4: CABIDA PRELIMINAR.....	10
TABLA 5: SUPERFICIES .....	13



**PROPUESTA**  
**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°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 considerar<sup>1</sup>.

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

<sup>1</sup> 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 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.



**PROPUESTA**

**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

## 2. PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA

### 2.1 Identificación del Terreno

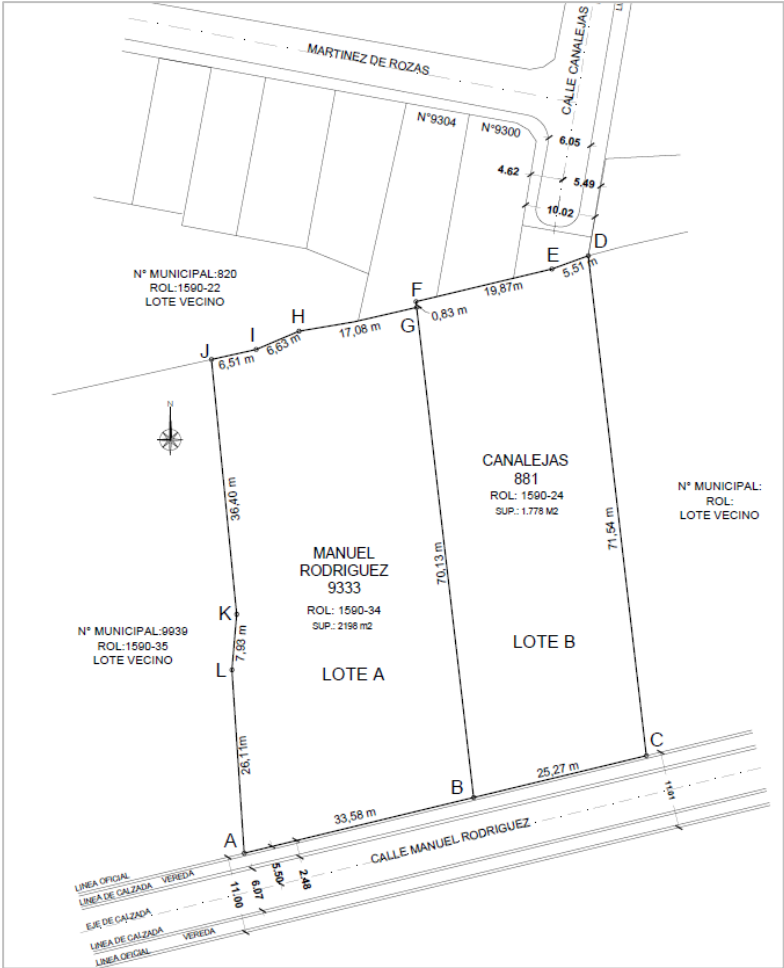
El terreno que comprende la Propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos “Manuel Rodríguez”, está compuesta por 2 terrenos, que en su totalidad suman una superficie de 3.976 m². A continuación se describen los lotes que componen Manuel Rodríguez:

Tabla 1: Identificación de los lotes

Predio	Dirección	Superficie (m²)
Rol SII N°1590-34	Manuel Rodríguez N°9333	2.198 m²
Rol SII N°1590-24	Canalejas N°881	1.778 m²

Fuente: SEREMI MINVU RM.

Ilustración 1: Plano de terrenos que componen Manuel Rodríguez



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2022

**PROPUESTA**  
**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

## 2.2 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 2: 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









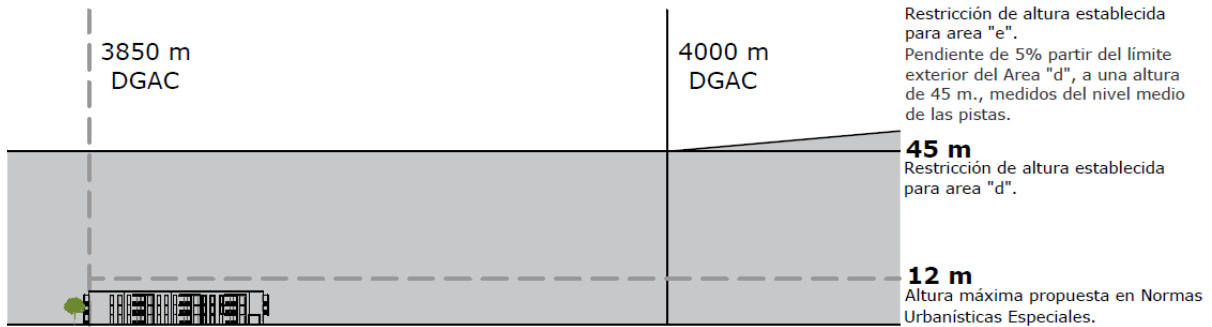


**PROPUESTA**  
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS MANUEL RODRÍGUEZ**  
**COMUNA DE PUDAHUEL**

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: 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 3: Normas Urbanísticas Especiales

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

## PROPUESTA

### 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.

### 2.3 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 m<sup>2</sup> aprox. en edificio de 3 pisos.

Tabla 4: Cabida Preliminar

<b>Superficie Total de los 2 Terrenos</b>	3.976 m <sup>2</sup>
<b>Superficie Total Construida</b>	3.801,46 m <sup>2</sup>
<b>Densidad bruta</b>	497,13 hab/ha
<b>N° de departamentos</b>	52 unidades
<b>N° de habitantes</b>	208 hab.
<b>Superficie departamentos</b>	58 y 61 m <sup>2</sup>
<b>Estacionamientos</b>	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
<b>Destino: Vivienda Colectiva y Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria</b>	
Por cada unidad de hasta 50 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> y hasta 140 m <sup>2</sup> 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



**PROPUESTA**  
**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.







PROPUESTA

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

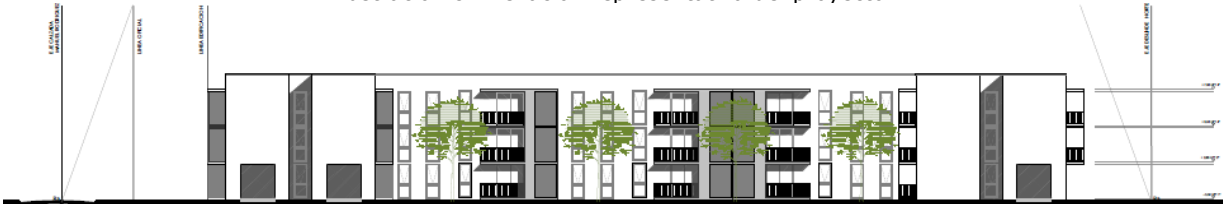
Febrero 2023

Tabla 5: Superficies

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

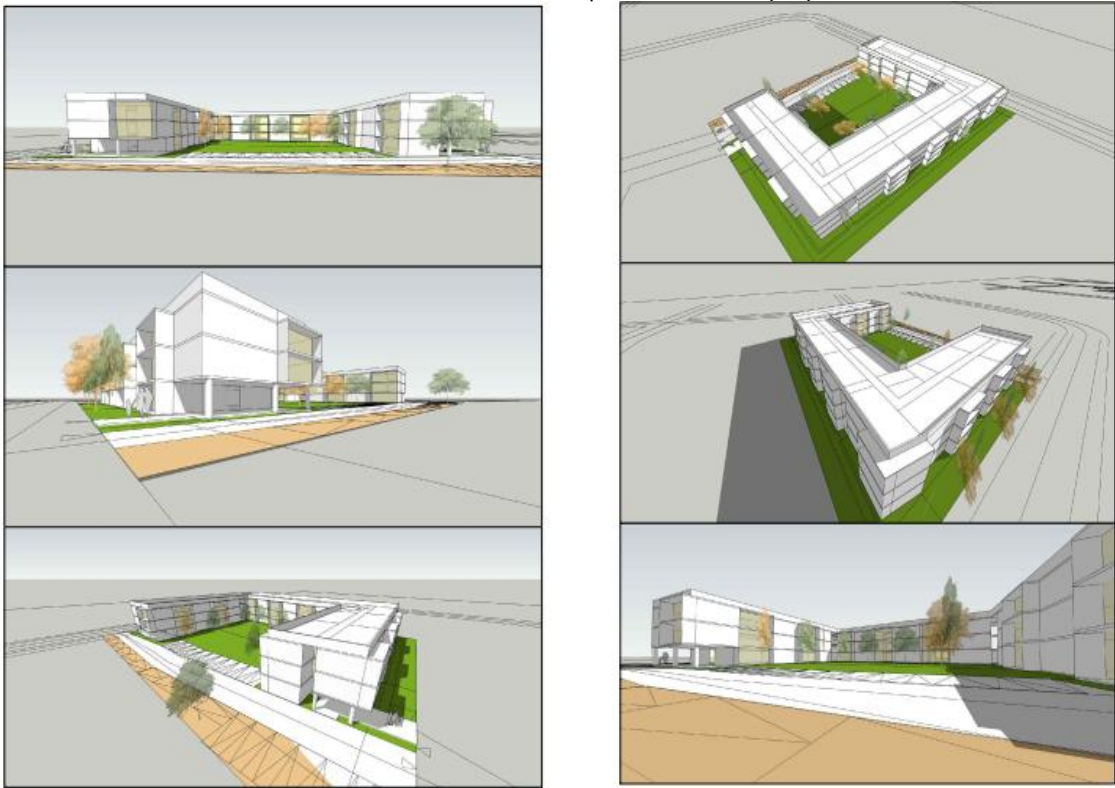
Fuente: SERVIU RM.2022.

Ilustración 8: Elevación representativa del proyecto



Fuente: SERVIU, 2022

Ilustración 9: Volumetría Representativa del proyecto



Fuente: SERVIU, 2022