TRABAJANDO PARA USTED

Capítulo IX, Art. 92 al 99, LGUC

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS

CALLE LEUCAS N° 2055, COMUNA DE INDEPENDENCIA

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

TRABAJANDO PARA USTED

Antecedentes

Ley N° 21.450 del MINVU - Publicada en D.O. el 27.05.2022, vigente hasta el 31.12.2029

Ley que modificó la Ley Orgánica del MINVU, la LGUC y **aprobó un Plan de Emergencia Habitacional** que permite al MINVU a través de sus SEREMIS, 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 en las ciudades y lograr un adecuado desarrollo, como asimismo contribuir a superar en el corto plazo el déficit habitacional existente.

Ley N° 21.807 del MINVU - Publicada en D.O. el 16.02.2026

Ley cuyo objetivo general es **modernizar y hacer más eficiente el sistema de planificación territorial** para resolver de manera oportuna los problemas territoriales existentes y prever su ocurrencia; **incorporó el mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos (HNT) de manera permanente en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)** - Capítulo IX "De la habilitación normativa de terrenos para la construcción de proyectos de viviendas de interés público, o de proyectos que consideren obras destinadas a promover el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos relevantes", artículos 92 al 99 -.

Habilitación Normativa de Terrenos

Los artículos 92, 93 y 94 de la LGUC, establecen que:

El MINVU **podrá proponer normas urbanísticas especiales** aplicables a uno o más terrenos de forma excepcional, atendida la necesidad de:

- Viabilizar la construcción de **viviendas de interés público** y
- El **equipamiento** de clase comercio, culto y cultura, deporte, educación, seguridad o salud necesario para asegurar la integración y una adecuada relación con el entorno urbano, o de
- Proyectos que consideren **bienes públicos urbanos relevantes** que promuevan su acceso equitativo por la población.

Las normas urbanísticas especiales **sólo podrán aplicarse para la construcción de los proyectos que justificaron el uso de esta facultad excepcional** y no para la ejecución de proyectos que tengan un objeto distinto.

La aplicación de este mecanismo **no implicará una modificación del plan regulador comunal o del plan seccional vigente.**

Marco Normativo

Art. 92:
MINVU podrá proponer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos en forma excepcional.

Art. 93:
Las normas urbanísticas especiales sólo podrán aplicarse para la construcción de los proyectos referidos y no implicarán una modificación del plan regulador comunal o seccional vigente.

Art. 94:
La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá elaborar la propuesta de normas urbanísticas especiales.

Art. 95:
La propuesta deberá identificar el o los terrenos y contener un diagnóstico.

Art. 96:
Se deberá incluir el cuadro normativo que tendrá el o los terrenos, e identificarse todas las normas urbanísticas aplicables.

Art. 97:
Deberá someterse a EAE cuando se encuentre dentro de algunos de los supuestos del art. 29 del Reglamento de la EAE y permita la construcción de más de 160 viviendas o la construcción de un equipamiento de escala mayor.

Art. 98:
La propuesta se enviará al Alcalde que informará a la comunidad y deberá remitirla al Concejo Municipal.
El Alcalde sancionará el texto aprobatorio por decreto alcaldicio fundado.

Art. 99:
El decreto alcaldicio que apruebe las normas urbanísticas especiales deberá establecer el plazo de vigencia de sus efectos.

Procedimiento

SERVIU-SEREMI

Adquisición de terreno
(si corresponde)

SERVIU

Solicitud aplicación de HNT

Ord. N° 2274
05.06.2026

SEREMI

Análisis de **Pertinencia**

Ord. N° 1942
17.07.2026

SEREMI

Inicio del Procedimiento de Habilitación Normativa de Terrenos y Evaluación Ambiental Estratégica

Res. Ex. N° 958
20.07.2026

SERVIU-SEREMI

Elaboración de **Normas Urbanísticas Especiales y Esquema General**
+
Evaluación Ambiental Estratégica
(si corresponde)

Etapa Actual de la HNT

MUNICIPIO

Aprobación del Concejo Municipal de las Normas Urbanísticas Especiales
+
Decreto Alcaldicio

MUNICIPIO

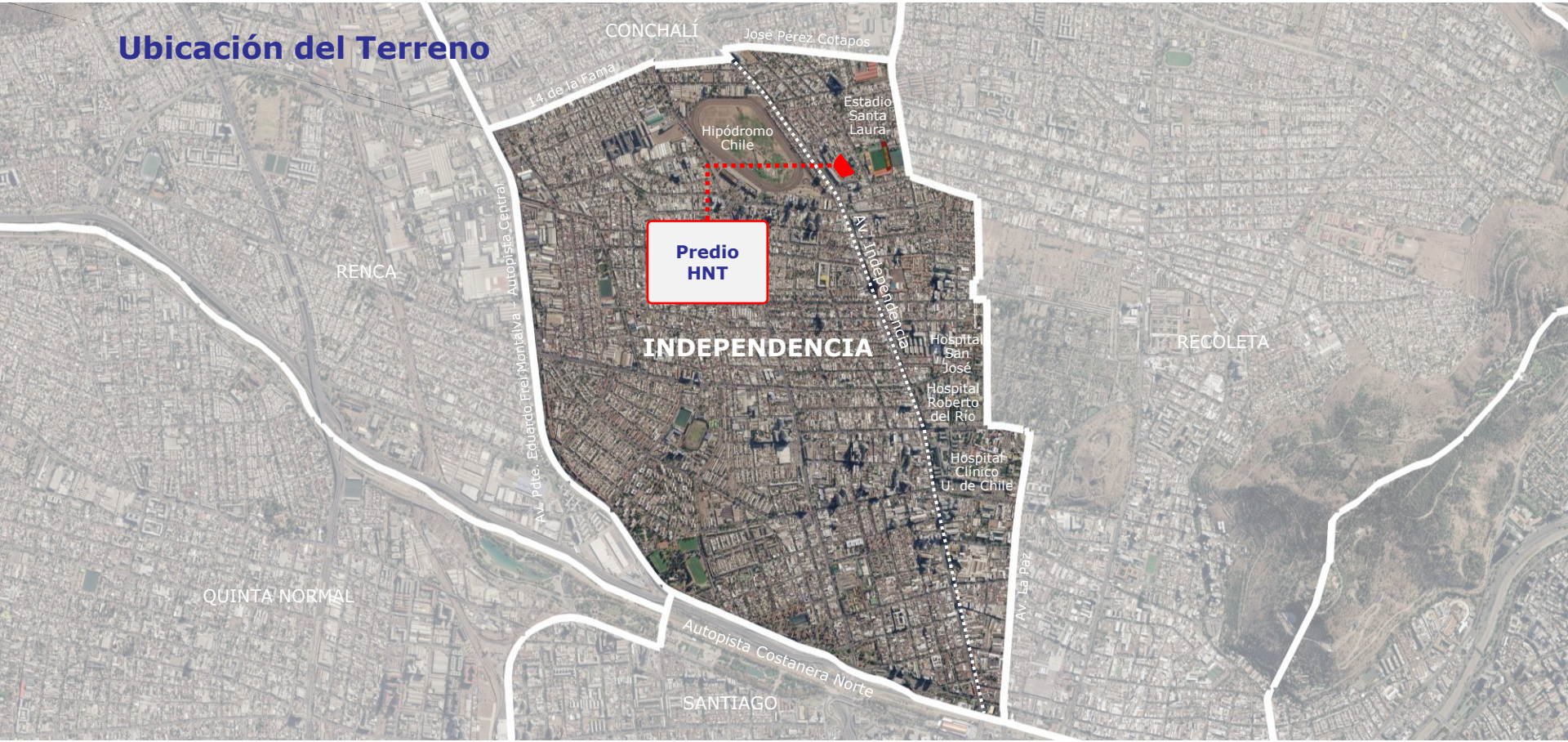
Publicación en Diario Oficial

SERVIU

Solicitud Permiso de Edificación a Dirección de Obras Municipales

TRABAJANDO PARA USTED

Ubicación del Terreno



TRABAJANDO PARA USTED

Identificación del Terreno

LOTE 6
Leucas N° 2055
Rol de Avalúo 3248-11



Superficie:
0,8 hás

Propietario:
SERVIU
Metropolitano

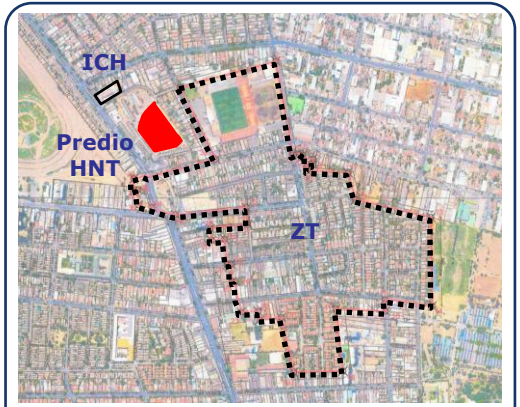
Av. Einstein
Parada
Parada
Parada
Parroquia Nuestra Sra. de Fátima
Condominio
Montau
Jardín Junji
Edificio Activa
Huanuco
Colegio Álvaro Covarrubias
Estadio Santa Laura
Hipódromo Chile
Av. Independencia
Leucas
CH Plaza Chacabuco
Parada
Servicentro
Locales comerciales
Condominio
Julio Martínez Prádanos – Ex Santa Laura
El Guanaco
Metro Estación
Plaza Chacabuco
Banco Estado
Severino Cazorzo
Agustín Meza
9° Comisaría
Supermercado Unimarc
CECOSF Las Enredaderas (1.000 m aprox.)
Hipódromo Chile

GOBIERNO DE CHILE

Marco Normativo Vigente

Conforme lo señalado en el artículo 93 de la LGUC, preliminarmente se analiza si el predio presenta las siguientes condiciones:

	Áreas de Riesgo	Zonas No Edificables	Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural	Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural
Existe Sí/No	No	No	No	No



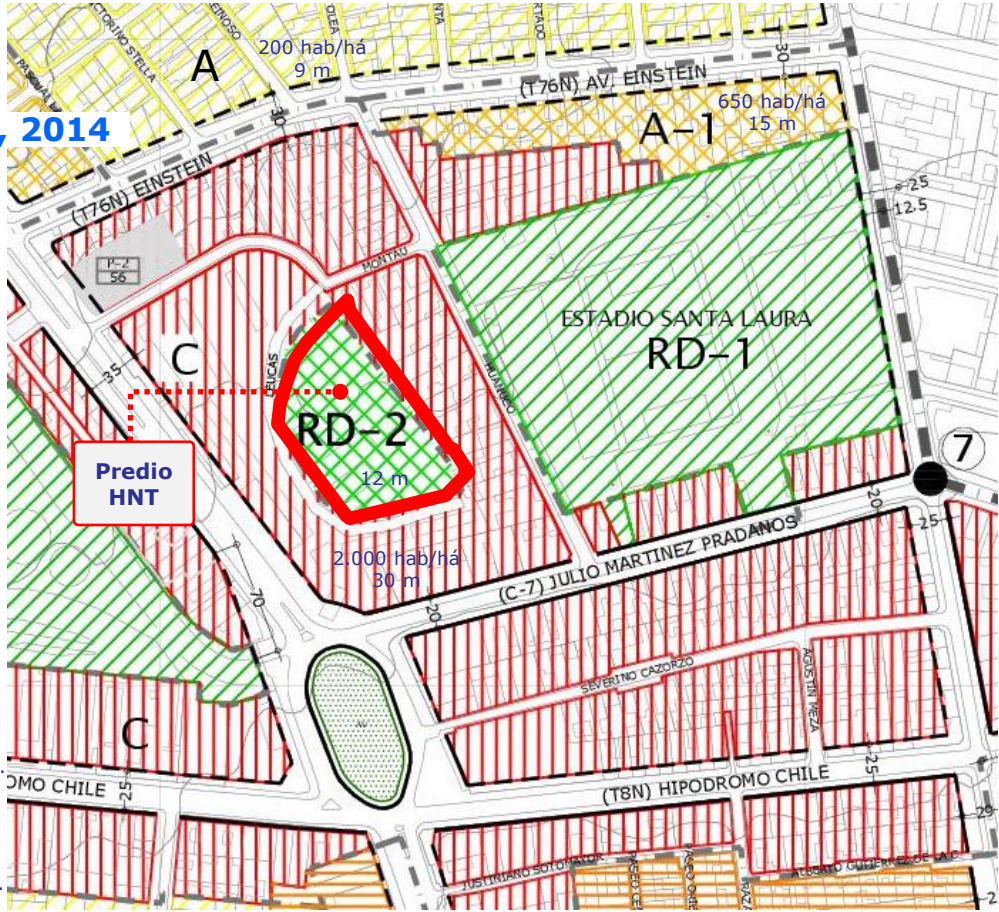
Inmueble de Conservación Histórica
"Parroquia Nuestra Señora de Fátima"
Zona Típica
"Las Poblaciones Obreras de la Plaza Chacabuco"

Marco Normativo Vigente

Plan Regulador Comunal de Independencia, 2014

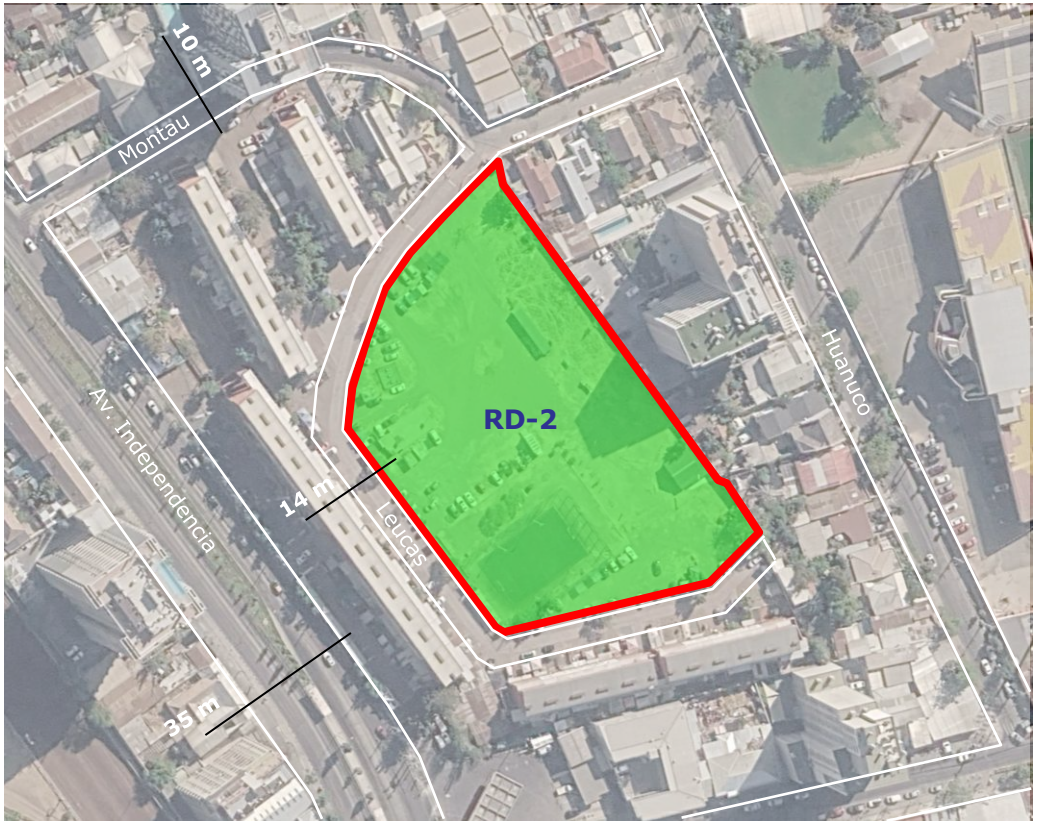
Aprobado por Decreto Alcaldicio N°179 de fecha 04-marzo-2014, publicado en Diario Oficial de fecha 20-marzo-2014.

ZONIFICACIÓN	**RD-2**	**Áreas Recreacionales y Deportivas de Nivel Comunal**
	RD-1	Áreas Recreacionales y Deportivas de Nivel Metropolitana
	C	Renovación
	A-1	Residencial Mixta Baja Altura
	A	Baja Altura
VIALIDAD		**Leucas – vía local – 14 m L.O.**
		Montau – vía local – 10 m L.O.
		Huanuco – vía local – 15 m L.O.
	T11N	Av. Independencia – vía troncal – 35 m L.O.
	T6N	Av. Einstein – vía troncal – 30 m L.O.
	C-7	Julio Martínez P. – vía colectora – 20 m L.O.



Marco Normativo Vigente

PRC de Independencia, 2014 - ZONIFICACIÓN (Usos de Suelo y Normas Urbanísticas)



ZONA RD-2 ÁREAS RECREACIONALES Y DEPORTIVAS DE NIVEL COMUNAL

USOS DE SUELO PERMITIDOS

	CLASE	ACTIVIDADES
EQUIPAMIENTO	Comercio	Cafetería
	Culto y Cultura	Auditorio
	Deportes	Todo tipo de equipamiento
	Esparcimiento	Todo tipo de actividades de esparcimiento
	Social	Todas las actividades
ÁREA VERDE		
ESPACIO PÚBLICO		

USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no indicados como permitidos. En forma expresa **se prohíbe el destino vivienda**.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Superficie Predial	2.500 m2
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,25
Coeficiente de Constructibilidad	0,25
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Altura Máxima de Edificación	12 m
Antejardín	10 m

Densidad Bruta Máxima no definida, por prohibición del uso de suelo **Residencial**.

PROPUESTA

Habilitación Normativa de Terrenos

ESQUEMA GENERAL

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES

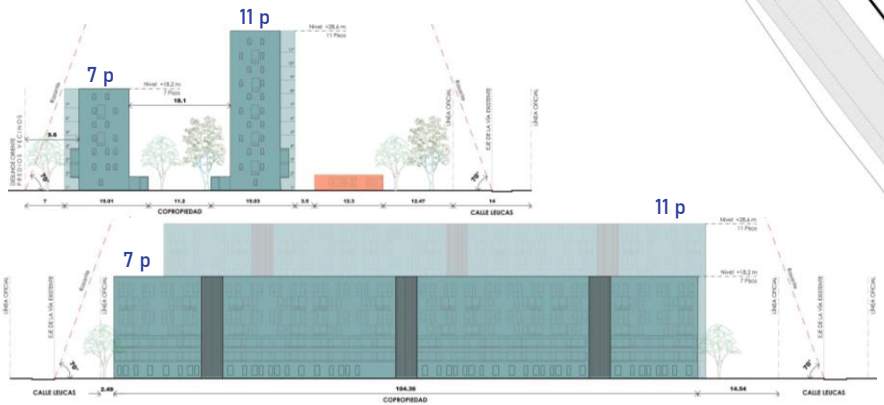
Esquema General

205

VIVIENDAS EN COPROPIEDAD

820 habitantes

- **1 Condominio**, acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
- Edificios en **altura**: **7 a 11 pisos**
- Cuenta con **sala multiuso** y **áreas de uso común** (áreas verdes, multicancha, juegos infantiles, circulaciones, **estacionamiento**s vehiculares (205 propietarios + 41 visitas) y 103 de bicicletas).
- Superficie aprox. por vivienda: **65 a 70 m²**





TRABAJANDO PARA USTED



GOBIERNO DE CHILE

Normas Urbanísticas Especiales PARA APROBACIÓN DEL CONCEJO MUNICIPAL DE INDEPENDENCIA

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	
Uso de Suelo Permitido	Residencial Destino: Vivienda
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.500 m²
Densidad Bruta Máxima	900 hab/Há
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,35
Coeficiente de Constructibilidad	2,40
Altura Máxima	30 m - 11 pisos
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Antejardín	No se exige
Distanciamiento	Según OGUC
Rasante	70°
Estacionamientos	Vehiculares: 1 por cada vivienda, según Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Visitas: 1 por cada 5 viviendas, según PRC de Independencia. Bicicletas: 1 por cada 2 viviendas.

La aprobación de las normas urbanísticas especiales **no involucra la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes** en el predio definidas por el Instrumento de Planificación Territorial vigente.

TRABAJANDO PARA USTED

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Habilitación Normativa de Terrenos

Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)

El artículo 97 de la LGUC establece que la propuesta de normas urbanísticas especiales deberá someterse al procedimiento de EAE únicamente cuando, **encontrándose dentro de alguno de los supuestos establecidos en el reglamento de la EAE** (art. 29 del D.S. N° 32 de 2015), permita la **construcción de más de 160 viviendas** en el o los terrenos en los que se aplique esta herramienta excepcional o permita la construcción de un equipamiento de escala mayor.

Modificaciones Sustanciales

Se **incremente la altura o la densidad** por sobre un 20% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna zona o subzona que se modifica.

Se **incremente el coeficiente de constructibilidad o de ocupación de suelo** por sobre un 30% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna zona o subzona que se modifica.

+

Permite la **construcción de más de 160 viviendas** en el terreno.

Contexto Urbano: Usos de suelo del entorno.



Contexto Urbano: Usos de suelo del entorno.



1.
VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN EXTENSIÓN
Zona Típica
Las Poblaciones Obreras de Plaza Chacabuco

2.
VIVIENDA COLECTIVA
Conjunto Habitacional
Población Plaza Chacabuco

3.
VIVIENDAS EN ALTURA
Edificios de gran altura
Sector Plaza Chacabuco

Contexto Urbano: Usos de suelo del entorno.

Comercio minorista variado en Av. Independencia y calle Santa Laura





Parroquia Nuestra Señora de Fátima y 9° Comisaría de Carabineros





Estadio Santa Laura e Hipódromo Chile





En torno al terreno existen **equipamientos** de escala local a mayor de las clases: **educación** (colegios y jardines), **comercio** (minoristas y de escala mayores), **salud** (centro comunitarios y de salud familiar), **servicios** (clínicas dentales, bancos), **seguridad** (comisaría), **culto y cultura** (parroquia) y **deporte**.

Importante destacar aquellos **históricos** para la comuna, como el Hipódromo Chile (1906) y el Estadio Santa Laura (1923), ambos de escala metropolitana, sitúan al barrio como un emblema del patrimonio deportivo local. Con relevancia comunal, se distingue la Parroquia Nuestra Señora de Fátima, declarada Inmueble de Conservación Histórica mediante la publicación del Plan Regulador Comunal de Independencia.

Contexto Urbano: Usos de suelo del entorno.

La comuna presenta un importante déficit de áreas verdes y espacio público que se ve compensado, en parte, por la existencia de espacios verdes de gran envergadura, de tipo privado, como el Hipódromo Chile con sus 30 há de extensión aproximada.

En relación al uso espacio público, la **Plaza de la Población Chacabuco**, ubicada a 400 m hacia el sur del terreno, cuenta con una superficie aproximada de 5.746,54 m², y aloja el acceso a la estación de metro del mismo nombre. Hacia el norte del predio, se ubica la denominada Plaza Chica, inserta en un barrio de viviendas en extensión de baja altura.





Contexto Urbano: Vialidad



Vías Troncales

Avenida Independencia (T11N): ancho variable entre L.O que va de 30 a 35 m.

Avenida El Guanaco (T4N): ancho variable entre L.O que va de 25 a 40 m.

Avenida Einstein (T76N): ancho mínimo entre L.O de 30 m.

Hipódromo Chile (T8N): ancho mínimo entre L.O de 25 m.

Contexto Urbano: Transporte Público.



El predio se encuentra a 200 m de distancia, recorrible peatonalmente, de la Estación Plaza Chacabuco perteneciente a la Línea 3 del Metro de Santiago.

Los recorridos de buses más cercanos al predio se desplazan a través de los ejes de Avenida Independencia y Avenida Einstein.

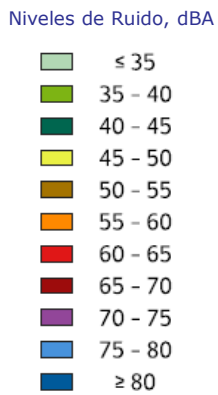
Destacan los recorridos **B14, B25** que transitan por las comunas de Recoleta, Conchalí e Independencia y **B27** que transita desde Providencia hasta Recoleta.

Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)

Problema Ambiental Existente



Mapa de Ruido Diurno





Mapa de Ruido Nocturno

Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)

Potenciales Conflictos Socioambientales

Asociado con niveles de ruido y aglomeraciones de gente por eventos masivos.



Hipódromo Chile



Estadio Santa Laura

Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)

Marco de Referencia Estratégico

- Política Nacional de Desarrollo Urbano (2014).
- Plan de Emergencia Habitacional 2022-2029.
- Medidas para Implementar una Política de Suelo para la Integración Social Urbana.
- Estrategia Regional de Desarrollo 2024-2035.
- Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (2015).
- Estrategia Regional para la Conservación de la Biodiversidad 2015-2025.
- Estrategia de Crecimiento Verde (2013).
- Plan de Desarrollo Comunal de Independencia 2023 – 2028.

Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)

Objetivo Ambiental

Resolución Exenta N° 958

de fecha 20 de julio de 2026

"Favorecer la generación de conjuntos de viviendas de interés público en el barrio existente, que permitan desarrollar identidad y pertenencia con su entorno social, en un espacio que presenta un alto capital urbano".

Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)

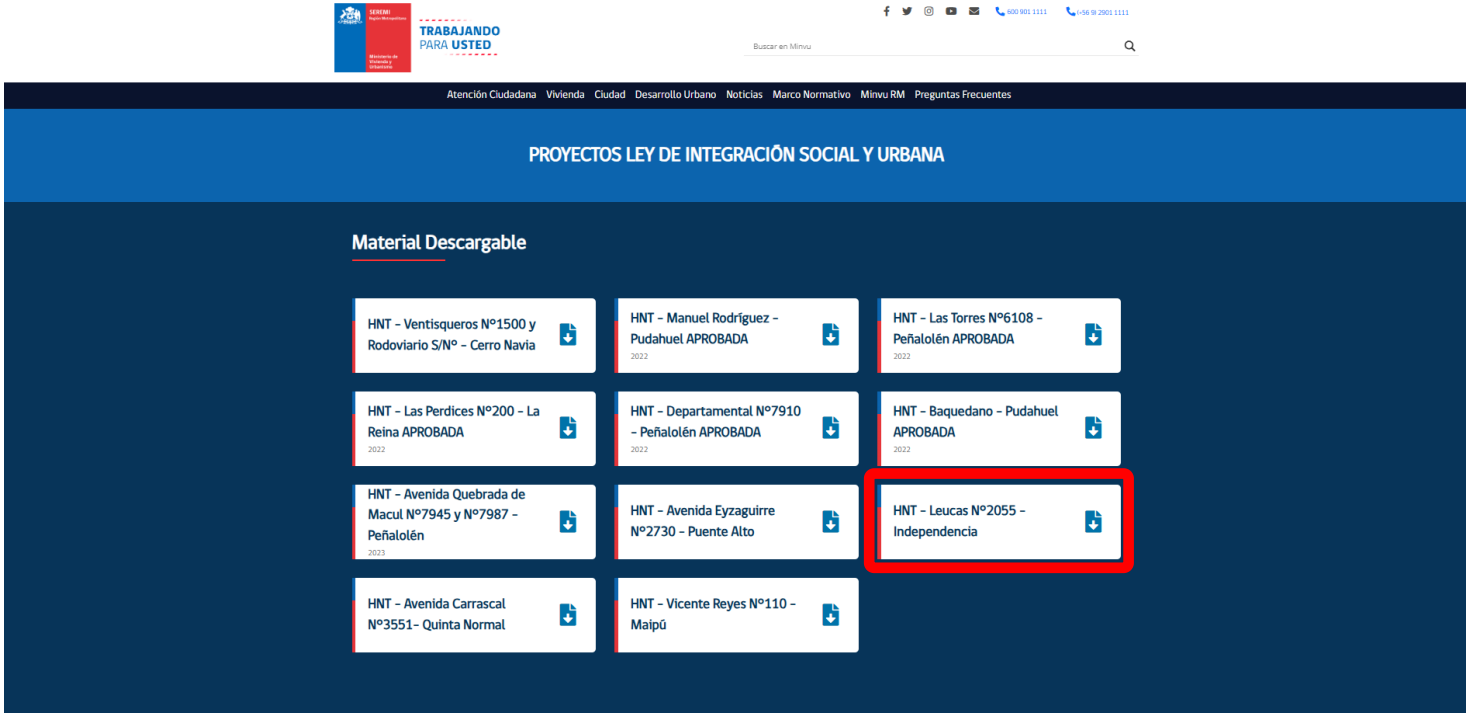
Criterios de Desarrollo Sustentable

Promover una **adecuada relación con el entorno urbano**, favoreciendo la **integración de las familias** que habitarán el proyecto de viviendas de interés público del programa del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, del programa de Integración Social y Territorial o de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en un espacio que posee **acceso a bienes y servicios urbanos**, características que permiten la **diversificación e integración urbana**.



Consultas, comentarios y observaciones

https://seremirm.minvu.gob.cl/urbanismo/proyectos-ley-de-integracion-social-y-urbana/





TRABAJANDO
PARA USTED