DIARIO OFICIAL
DE LA REPUBLICA DE CHILE
Ministerio del Interior y Seguridad Pública

I SECCIÓN

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Normas Generales

CVE 2465661

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

APRUEBA NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES APLICABLES AL TERRENO UBICADO EN AV. ALCALDE FUCHSLOCHER Nº 1419, LOTE Nº 2, SECTOR CHUYACA, DE LA COMUNA DE OSORNO REGIÓN DE LOS LAGOS, EN EL MARCO DEL ARTÍCULO CUARTO DE LA LEY Nº 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, 11 de marzo de 2024.- Hoy se resolvió lo que sigue:
Núm. 377 exenta.

Visto:

1. La Ley Nº 16.391 que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, en adelante e indistintamente "Minvu", especialmente su artículo 2º numeral 16º 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 Nº 397 (V. y U.), de 1976, que aprueba el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo;

3. La Ley Nº 21.450, 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 Nº 78 (V. y U.), de 2013, que aprueba la Política Nacional de Desarrollo Urbano y crea el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano;

5. La Ley Nº 19.300, de Bases Generales del Medio Ambiente, especialmente lo dispuesto en su artículo 7º bis;

6. El DS Nº 32, de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica;

7. La circular ordinaria Nº 230, de fecha 27 de mayo de 2022 ("DDU 466"), la circular ordinaria Nº 458, de fecha 14 de octubre de 2022 ("DDU 469"), y la circular ordinaria Nº 568, de fecha 16 de diciembre de 2022 ("DDU 472"), todas modificadas por la circular ordinaria Nº 206, de fecha 26 de mayo de 2023 ("DDU 480"), emitidas de la División de Desarrollo Urbano; y la circular ordinaria Nº 253, de fecha 7 de julio de 2023 ("DDU 483").

8. La resolución exenta Nº 1.858, de fecha 13 de diciembre de 2023, de la Secretaría de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos;

9. El oficio ordinario Nº 1646, de fecha 21 de diciembre de 2023, de la Secretaría de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos, dirigido al Alcalde de la I. Municipalidad de Osorno;

10. La publicación en el sitio electrónico municipal, portal web www.municipalidadosorno.cl, en la sección Publicaciones, entre las fechas 5 de enero de 2024 al 15 de enero de 2024, certificado a través del documento Nº 02 de la Secretaria Municipal con fecha 15 de enero de 2024;

11. Acuerdo Nº 12, de Sesión Ordinaria Nº 03 del Concejo Municipal de Osorno, certificado Nº 09 del Secretario del Concejo Municipal, ambos de fecha 9 de enero de 2024;

12. El oficio ordinario Nº 127, de fecha 19 de enero de 2024, del Alcalde de la I. Municipalidad de Osorno dirigido a la Secretaría de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos;

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

13. El certificado Nº 101 del Secretario del Concejo Municipal y Ministro de Fe de Osorno de fecha 12 de febrero de 2024;

14. El oficio ordinario Nº 51, de fecha 13 de febrero de 2024, del Secretario Comunal de Planificación de la I. Municipalidad de Osorno dirigido a la Secretaría de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos;

15. El correo electrónico, de fecha 1 de septiembre de 2023, de la Secretaría de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos dirigido al jefe de División de Desarrollo Urbano, mediante el cual remite antecedentes para la revisión de la Habilitación Normativa de Terrenos (HNT)-Alcalde Fuchslocher;

16. El correo electrónico, de fecha 25 de septiembre de 2023, del jefe del Departamento de Planificación y Normas Urbanas de la División de Desarrollo Urbano dirigido a la Secretaría de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos, mediante el cual adjunta Acta Nº 1 de revisión de la HNT-Alcalde Fuchslocher, con observaciones;

17. El correo electrónico, de fecha 26 de octubre de 2023, de la Secretaría de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos dirigido al jefe del Departamento de Planificación y Normas Urbanas de la División de Desarrollo Urbano, mediante el cual envía anexo con antecedentes y subsanación de las observaciones correspondientes al Acta Nº 1;

18. El correo electrónico, de fecha 20 de noviembre de 2023, del jefe del Departamento de Planificación y Normas Urbanas de la División de Desarrollo Urbano dirigido a la Secretaría de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos, mediante el cual remite Acta Nº 2 de revisión de la HNT Alcalde Fuchslocher, con observaciones;

19. El correo electrónico, de fecha 24 de noviembre de 2023, de la Secretaría de Vivienda y Urbanismo, Región de Los Lagos dirigido al jefe del Departamento de Planificación y Normas Urbanísticas de la División de Desarrollo Urbano, mediante el cual subsana observaciones correspondientes al Acta Nº 2;

20. El correo electrónico, de fecha 29 de noviembre de 2023, del jefe del Departamento de Planificación y Normas Urbanas de la División de Desarrollo Urbano dirigido a la Secretaría de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos, mediante el cual remite Acta Nº 3 de revisión de la HNT Alcalde Fuchslocher, con observaciones;

21. El oficio ordinario Nº 83, de fecha 25 de enero de 2024, de la Secretaría de Vivienda y Urbanismo región de Los Lagos dirigido al Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo;

22. Documento denominado “Análisis de Pertinencia Habilitación Normativa de Terrenos Av. Alcalde Fuchslocher Nº 1419 comuna de Osorno”, elaborado por la Secretaría de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos, con fecha diciembre 2023;

23. Documento denominado “Diagnóstico Habilitación Normativa de Terrenos Av. Alcalde Fuchslocher Nº 1419 comuna de Osorno”, elaborado por la Secretaría de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos, con fecha diciembre 2023;

24. Documento denominado “Propuesta Habilitación Normativa de Terrenos Av. Alcalde Fuchslocher Nº 1419 comuna de Osorno”, elaborado por la Secretaría de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos, con fecha marzo 2024;

25. Plano Esquema General “Habilitación Normativa de Terrenos Av. Alcalde Fuchslocher Nº 1419 comuna de Osorno”, denominado HNT-OSO-01/2023, elaborado por la Secretaría de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos, con fecha diciembre 2023;

26. El oficio electrónico Nº 252, de fecha 7 de marzo de 2024, enviado por el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Lagos a la Jefa de la División Jurídica del Ministerio de Vivienda y Urbanismo;

27. El memorandum Nº 43, de fecha 7 de marzo de 2024, enviado por el Jefe de División de Desarrollo Urbano a la Jefa de División Jurídica del Ministerio de Vivienda y Urbanismo;

28. La resolución Nº 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 Nº 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional -modificada por la ley Nº 21.558 de 2023-, 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 2º, 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 que lo remplace, así como para la construcción del o los proyectos de viviendas de interés público, 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.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

2. Que, en el marco de la ejecución del Plan de Emergencia Habitacional, la Secretaría de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos, en adelante e indistintamente “Seremi”, determina la necesidad de establecer normas urbanísticas especiales para el terreno denominado como Lote Nº 2 - sector Chuyaca, rol avalúo Nº 2234-2, ubicado en Av. Alcalde Fuchslocher Nº 1419, comuna de Osorno, Región de Los Lagos. De acuerdo con lo indicado en la resolución de inicio del procedimiento, el objetivo de la habilitación normativa propuesta es entregar una solución habitacional mediante el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (en adelante, FSEV) a 680 familias, todas de la Región de Los Lagos.

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

4. Que, según se desprende de los documentos de pertinencia y diagnóstico citados en los Vistos 22. y 23., respectivamente, la habilitación normativa del terreno objeto de este acto administrativo se fundamenta en el hecho que para la zona en que se encuentra emplazado, el que actualmente presenta normas urbanísticas que no permiten el desarrollo y construcción de Viviendas de Interés Público, como tampoco permite dentro del uso de suelo “Residencial” el destino vivienda y hospedaje, esto, según lo establecido por el Plan Regulador Comunal de Osorno (PRCO), promulgado mediante la Res. Nº 1, de fecha 14.02.1992, publicado en el Diario Oficial el 03.04.1992, el cual zonifica el área, donde se emplaza el citado predio, como Zona E-3, entre sus usos permitidos; uso residencial, solo albergues vivienda para estudiantes, por lo que se requiere aplicar normas urbanísticas especiales referidas a densidad y permitir el uso de suelo destino vivienda, las cuales permitirán aprovechar su potencial urbano, admitiendo la construcción de 680 viviendas distribuidas en 34 edificios de 5 pisos de altura, las que serán financiadas con el programa FSEV.

5. Que, los fines o metas que se pretenden alcanzar con la habilitación normativa del terreno objeto de este acto administrativo, es otorgar normas urbanísticas especiales para la construcción de un proyecto habitacional que contribuya a la superación del déficit habitacional que afecta a las familias vulnerables de la comuna de Osorno, así como diversificar y aumentar su oferta habitacional, creando un entorno de vida adecuado, favoreciendo, de esta forma, la integración social y regeneración urbana.

6. Que, en el mismo orden de ideas expuesto en el Considerando 4., y de acuerdo con el análisis de pertinencia citado en el Visto 22., 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:

El lote donde se emplaza la propuesta se encuentra ubicado dentro del límite urbano, inserto en un sector correspondiente al campus universitario de la Universidad de Los Lagos, enfrentando la Ruta 215, camino a la comuna de Puyehue, lo que permite una buena conectividad tanto a nivel comunal como intercomunal.

Asimismo, en el terreno colindante se observan las construcciones propias de las distintas facultades y Departamentos de la Universidad de Los Lagos. En su entorno inmediato, las construcciones presentan una mixtura de actividades, se observan construcciones destinadas a equipamiento, como comercio, hotelería, automotora, establecimiento educacional y empresas de venta de maquinaria entre otros.

En cuanto a proyectos habitacionales existe en el sector norte de la Ruta 215 un nuevo proyecto habitacional correspondiente a un condominio de edificios de departamentos de 5 pisos de altura con áreas verdes y estacionamientos.

El sector en que se emplaza el terreno posee variedad de equipamientos de diversas clases, los que permiten satisfacer las necesidades de la población local sin tener que desplazarse hacia otras comunas. De esta forma, y según se da detallada cuenta en el documento citado en el Visto 22., los principales equipamientos que se encuentran en el área en que se emplaza el ya referido lote son:

Equipamiento clase educación: Colegio Andalué (prebásica, básica y media).

Equipamiento clase salud: Cesfam Chuyaca (en construcción), Centro de Salud Cecosf Manuel Rodríguez, Hospital Base San José de Osorno (nivel superior), Centro de Salud Familiar Dr. Marcelo Lopetegui Adams (primaria), Centro de Salud Familiar Dr. Pedro Jauregui.

Equipamiento clase comercio y/o deporte: Homecenter Sodimac, Supermercado Unimarc Oriente, Supermercado Líder, Piscina Municipal, Gimnasio Municipal Pedro Aguirre Cerda, Centro Cultural de Osorno.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

Que el lote objeto de esta habilitación normativa cumple 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:

El terreno es de propiedad de un órgano de la Administración del Estado Foinsa, acreditándose dicha condición mediante el respectivo certificado de dominio vigente emitido con fecha 9 de agosto de 2023, por el Conservador de Bienes Raíces de Osorno, en el que consta que la propiedad se encuentra inscrita a fojas 3280 V Nº 5364 de su Registro de Propiedad del año 2023, agregado en el expediente administrativo.

El terreno no se encuentra emplazado en Zonas Típicas ni en Zonas de Conservación Histórica, ni en zonas no edificables. Sobre el particular, debe dejarse expresa constancia que, de acuerdo al informe Técnico de Serviu Nº 29/2022, de fecha 31.08.2022, agregado al expediente, señala que, dada las características de la zona geográfica y la gran cantidad de lluvia en los meses de invierno, las soluciones habitacionales deberán considerar soluciones acordes a lo señalado. Lo que podría traducirse en una correcta evacuación de aguas lluvia.

El lote se encuentra dentro del territorio operacional de la empresa de Servicio Sanitario ESSAL S.A., según el Certificado de Factibilidad Nº 22961 de fecha 24 de noviembre de 2023, emitido por la empresa Surallis, el que se adjunta el expediente administrativo.

El lote cuenta con acceso a través de vías públicas de categoría expresa para Av. Alcalde Fuchslocher, y calle Guillermo Hollstein de categoría servicio, en sus deslines norte y sur respectivamente, cumpliendo con el requerimiento de servicio de transporte.

7. Que, mediante el oficio ordinario citado en el Visto 9., la Seremi remitió al Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Osorno, el expediente de la habilitación normativa del terreno objeto de este acto administrativo, para que éste informara a la comunidad y remitiera, a su vez, el expediente al Concejo Municipal para su pronunciamiento.

8. Que, mediante los certificados citados en los Vistos 12. y 13., la Secretaria del Concejo Municipal de la Ilustre Municipalidad de Osorno, certificó, que con fecha 9 de enero de 2024, el Honorable Consejo Comunal aprobó por unanimidad la propuesta de normas urbanísticas especiales para el terreno ubicado en Av. Alcalde Fuchslocher Nº 1419, de la comuna de Osorno, en conformidad con la propuesta enviada por la Seremi, citada en el Visto 9.

9. Que, mediante oficio ordinario citado en el Visto 12., el Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Osorno, y posteriormente, el oficio ordinario citado en el Visto 14. Del Secretario Comunal de Planificación (S) de la Ilustre Municipalidad de Osorno envían a la Seremi, la propuesta aprobada por el Concejo Municipal de Osorno de normas urbanísticas especiales para el terreno ubicado en Av. Alcalde Fuchslocher Nº 1419 de la comuna de Osorno, en conformidad a la propuesta enviada por la Seremi según el Visto 9.

10. Que, por medio del oficio citado en el Visto 21., la Seremi remitió a la División de Desarrollo Urbano el expediente que sustenta la propuesta de normas urbanísticas especiales para su aprobación por parte de este Ministerio mediante resolución fundada, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8º de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional.

11. Que, conforme a lo indicado en el documento citado en el Visto 22, el proyecto requerirá ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 8 y 10 de la Ley Nº 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente y artículo 3 del decreto Nº 40, que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental;

Resuelvo:

1. Se aprueban las siguientes normas urbanísticas especiales propuestas por la Secretaría de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos a través del mecanismo excepcional de “Habilitación Normativa de Terrenos”, dispuesto en el Capítulo I, Párrafo 2º de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, que serán aplicables exclusivamente al terreno de propiedad Foinsa singularizados en el resuelvo 2 de esta resolución:

CUADRO DE NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	
Usos de Suelo	Residencial, Destino: Vivienda
Densidad Bruta Máxima	400 hab/Há
Altura Máxima	Según Art. 2.6.3. OGUC
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Coeficiente de Constructibilidad	1,0
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,5
Distanciamiento	Según Art. 2.6.3. OGUC
Antejardín	6,0m

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

2. Se dispone que el cuadro normativo con las normas urbanísticas especiales aprobadas en el resuelvo 1 de esta resolución, se aplicará exclusivamente al terreno que se singulariza a continuación, de propiedad Foinsa, ubicado en la comuna de Osorno:

Terreno	Rol SII	Dirección	Superficie	Inscripción Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago
Lote N°2	2234-2	Avenida Alcalde Fuchslocher N°1419.	56.444,50m²	Fojas 3280 V N° 5364, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Osorno del año 2023.

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 Esquema General "Habilitación Normativa de Terrenos Av. Alcalde Fuchslocher Nº 1419 comuna de Osorno", denominado HNT-OSO-01/2023, de diciembre de 2023, y en el Documento denominado "Propuesta Habilitación Normativa de Terrenos Av. Alcalde Fuchslocher Nº 1419, comuna de Osorno" de marzo de 2024, ambos elaborados por la Secretaría de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos.

4. Se deja constancia 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 de Osorno. Asimismo, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 3 de la referida ley, 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, así como para la construcción del o los proyectos de viviendas de interés público que justificaron el uso de esta facultad excepcional.

5. Se archive el Plano singularizado en el Visto 25, conjuntamente con una copia de la presente resolución en el Conservador de Bienes Raíces de Osorno, en la Municipalidad de Osorno y en la Secretaría de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos, 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 Habitacional.

6. Se dispone que para efectos del archivo señalado en el numeral anterior, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo otorgará copias autorizadas del referido plano y de la presente resolución para su envío a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. El ministro de fe deberá dejar constancia expresa de la singularización de esta resolución, consignando su número y fecha en las copias autorizadas de los planos correspondientes. La respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo remitirá mediante oficio conductor estos documentos autorizados tanto a la Municipalidad de Osorno como al Conservador de Bienes Raíces de Osorno, para el correspondiente archivo.

Anótese, publíquese y archívese.- Gabriela Elgueta Poblete, Ministra de Vivienda y Urbanismo (S).

Lo que transcribo para su conocimiento.- Carlos Araya Salazar, Subsecretario de Vivienda y Urbanismo (S).

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl