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 2574625

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

APRUEBA NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES APLICABLES AL LOTE A-3, UBICADO EN VÍA V.T.1-1 S/N°, SECTOR ALTOS DE PLAYA BLANCA, COMUNA DE IQUIQUE, REGIÓN DE TARAPACÁ, 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, 18 de noviembre de 2024.- Hoy se resolvió lo que sigue:
Núm. 1.748 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° 19.300, de Bases Generales del Medio Ambiente, especialmente lo dispuesto en su artículo 7° bis;

4. El DS N° 78 (V. y U.), de 2013, que aprueba la Política Nacional de Desarrollo Urbano y crea el Consejo 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. El DS N° 469, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, de 2019, que aprueba la Política Nacional de Ordenamiento Territorial;

7. La Ley N° 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;

8. La circular ordinaria N° 230, de fecha 27 de mayo de 2022 ("DDU 466"), la circular ordinaria N° 458, de fecha 14 de octubre de 2022 ("DDU 469"), la circular ordinaria N° 568, de fecha 16 de diciembre de 2022 ("DDU 472"), todas modificadas por la circular ordinaria N° 206, de fecha 26 de mayo de 2023 ("DDU 480"), y la circular ordinaria N° 253, de fecha 7 de julio de 2023 ("DDU 483"), todas emitidas por la División de Desarrollo Urbano del Minvu;

9. El oficio ordinario N° 590, de fecha 16 de abril de 2024, del Director del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Tarapacá;

10. La resolución exenta N° 326, de fecha 28 de mayo de 2024, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Tarapacá, que inicia el proceso de Habilitación Normativa de Terrenos denominado Lote A-3, ubicado al sur de la comuna de Iquique, propiedad de Serviu Región de Tarapacá, en el marco de la Ley N° 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional;

11. El oficio ordinario N° 600, de fecha 4 de junio de 2024, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Tarapacá;

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.diariooficial.cl

12. El Certificado N° 621, de fecha 6 de junio de 2024, del Secretario Municipal y Secretario del Concejo Municipal de Iquique;

13. El decreto alcaldicio N° 1.270 de fecha 10 de julio de 2024, del Alcalde de Iquique;

14. El oficio ordinario N° 680 de fecha 11 de junio de 2024, del Alcalde de Iquique;

15. El certificado N° 887, de fecha 11 de septiembre de 2024, del Secretario Municipal y Secretario del Concejo Municipal de Iquique;

16. El certificado N° 888, de fecha 11 de septiembre de 2024, del Secretario Municipal y Secretario del Concejo Municipal de Iquique;

17. El decreto alcaldicio N° 2.185 de fecha 12 de septiembre de 2024, del Alcalde de Iquique;

18. Las publicaciones en la página web de la Ilustre Municipalidad de Iquique "www.municipioiquique.cl", sección noticias, realizadas con fecha 6 de junio de 2024 y 11 de septiembre de 2024;

19. El oficio ordinario N° 1.187/2024, de fecha 16 de septiembre de 2024, del Alcalde de Iquique;

20. El oficio ordinario N° 639, de fecha 13 de junio de 2024, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Tarapacá;

21. El documento denominado "Análisis de Pertinencia Propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos Altos de Playa Blanca Norte, comuna de Iquique", elaborado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Tarapacá, con fecha junio de 2024;

22. El Documento denominado "Diagnóstico Propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos Altos de Playa Blanca Norte, comuna de Iquique", elaborado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Tarapacá, con fecha junio de 2024;

23. El documento denominado "Propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos Altos de Playa Blanca Norte, comuna de Iquique", elaborado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Tarapacá, con fecha junio de 2024;

24. El Plano Esquema General "Habilitación Normativa de Terrenos Alto de Playa Blanca Norte, comuna de Iquique", denominado "Plano-HNT APBN 03-2024", elaborado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Tarapacá, con fecha junio de 2024;

25. La resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón;

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, la ley N° 21.450, Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, fue modificada por la ley N° 21.558.

3. Que, en el marco de la ejecución del Plan de Emergencia Habitacional, mediante el oficio ordinario citado en el visto 9. el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Tarapacá, en adelante e indistintamente "Serviu", solicitó a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la misma región, en adelante e indistintamente "Seremi", establecer normas urbanísticas especiales para el Lote A-3, rol avalúo fiscal N° 2829-4, de una superficie de 27.102,28 metros cuadrados, ubicado en Vía V.T.1-1 S/N°, Sector Altos de Playa Blanca, comuna de Iquique, y emplazado en la zona urbana de dicha comuna. De acuerdo con lo indicado en los documentos de Análisis de Pertinencia y Diagnóstico singularizados en los vistos 21. y 22., el objetivo de la habilitación normativa requerida es entregar una solución habitacional mediante el programa FSEV a 128 familias vulnerables, mediante el desarrollo de un proyecto de viviendas de interés público denominado "Altos de Playa Blanca Norte", que permita la superación del déficit habitacional existente en la región.

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

4. Que, se deja constancia que el inmueble objeto de este acto administrativo, referido en el considerando precedente, es resultante de la subdivisión afecta de un predio de mayor extensión denominado como "Alto de Playa Blanca", la cual fue autorizada mediante la resolución N° 21 de fecha 27 de mayo de 2016 de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Iquique. El plano de subdivisión, así como la resolución que lo sanciona, fue archivado bajo el N° 916 en el Registro de Planos y Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Iquique correspondiente al año 2018. Del archivo de dichos documentos se tomó nota al margen de la inscripción de fojas 3362 vuelta N° 4310 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique correspondiente al año 2017. Para todos los efectos, la referida inscripción es la que ampara el dominio del Lote A-3 a favor del Serviu.

5. Que, a través de la resolución exenta, singularizada en el visto 10., se dio inicio al proceso de habilitación normativa de terrenos del Lote A-3, ubicado en Vía V.T.1-1 S/N°, Sector Altos de Playa Blanca, comuna de Iquique, estableciéndose en el citado acto administrativo la justificación para la utilización del mecanismo excepcional y el objetivo que se pretendía alcanzar por su intermedio.

6. Que, según consta en la resolución exenta citada en el visto 12. y de los documentos de Análisis de Pertinencia y Diagnóstico singularizados en los vistos 21. y 22., en el Lote A-3, se ejecutará el proyecto habitacional "Altos de Playa Blanca Norte", desarrollado en la modalidad de edificación de media altura, que corresponde a un proyecto acogido al programa FSEV, el que contempla la construcción de 128 soluciones habitacionales, de las cuales 61 unidades corresponden a viviendas de Autoconstrucción Asistida, 27 unidades a Microcondominios Industrializados y 40 unidades distribuidas en 2 edificios de departamentos.

7. Que, debido a lo expuesto en el considerando precedente, la habilitación normativa de terrenos objeto de este acto administrativo se fundamenta en la necesidad de establecer normas urbanísticas especiales que permitan viabilizar la construcción del proyecto habitacional descrito, toda vez que las normas urbanísticas definidas para la zona donde se emplaza el predio, de acuerdo con el plan regulador comunal vigente, presentan limitaciones normativas para el desarrollo y materialización de proyectos de la clase y características del que se pretende desarrollar en él.

8. Que, en concreto, el predio objeto de este acto administrativo se emplaza en la Zona ZR-M, "Zona Residencial Altura Media" del Plan Regulador Comunal de Iquique, incorporada a dicho instrumento de planificación territorial por la resolución N° 75 de fecha 17 de agosto de 2011, del Gobierno Regional de Tarapacá, y publicada en el Diario Oficial con fecha 9 de diciembre de 2011, que regula el sector "Centro Urbano Playa Blanca - Bahía Chiquinata".

9. Que, como se anticipó, el instrumento de planificación territorial referido considera normas urbanísticas con limitaciones para el desarrollo de viviendas de interés público, debido a que este, para la zona en la cual se emplaza el predio, establece un alto índice de superficie predial mínima, y antejardín, como también un reducido porcentaje de adosamiento, con lo que no es factible el emplazamiento de un proyecto habitacional de estas características, razón por la cual se consideran modificar dichos índices. Con respecto al uso de suelo permitido en la referida Zona Residencial, destino vivienda, este se mantiene, ya que no requiere incorporarse dicho uso y destino para viabilizar la propuesta.

10. Que, de acuerdo con los documentos de Análisis de Pertinencia y Diagnóstico singularizados en los vistos 21. y 22. la propuesta de normas urbanísticas especiales posibilitará la ejecución de un proyecto habitacional de viviendas de interés público, que cumpla con los fines de integración social y urbana, debido a las siguientes consideraciones:

i. El predio objeto de este acto administrativo se encuentra ubicado en el área urbana de la comuna, definida en el Plan Regulador Comunal de Iquique mediante la "Modificación del Plan Regulador de Iquique, Centro Urbano Playa Blanca - Bahía Chiquinata", como Zona ZR-M, "Residencial Altura Media", según el artículo 4.1.10. de su Ordenanza Local.

ii. El predio deslinda hacia el sur con la Ruta 1, que conecta al sector norte de la comuna de Iquique. Cabe señalar que este sector de la ciudad está considerado de gran potencial de crecimiento y desarrollo urbano, por la disponibilidad de terrenos de grandes superficies; así, se considera como un pilar fundamental para consolidar y constituir núcleo urbano articulador, promoviendo la consolidación urbana precisa y fluida entre las diversas escalas de la ciudad Iquique Sur.

iii. El establecimiento de normas urbanísticas especiales objeto de este acto administrativo 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, lo que se concluye toda vez que el lote A-3 enfrenta la vía V.T.1-1 y ésta conecta a su vez con la Ruta 1, vía de

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

categoría expresa, que conecta la comuna de Iquique en sentido norte - sur, y se relaciona con los principales equipamientos y bienes nacionales de uso público que se encuentran en el área y los que se contemplan en la ejecución del proyecto habitacional, información detallada en el documento de Análisis de Pertinencia citado en el visto 21.

11. Que el inmueble objeto de esta habilitación normativa de terrenos 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:

a) El terreno es de propiedad de Serviu, acreditándose dicha condición de acuerdo con los antecedentes señalados en los considerandos 3. y 4., todos los cuales constan en el expediente administrativo.

b) El terreno no se encuentra emplazado en Zonas Típicas ni en Zonas de Conservación Histórica, ni en área de protección de recursos de valor natural.

No hay existencia de suelo con potencial presencia de contaminantes, ni en el terreno que corresponde al Lote A-3 ni cercano a éste. No existen antecedentes que den cuenta de amenazas de tipo natural o antrópico para la zona en que se encuentra emplazado el lote objeto de esta habilitación normativa.

c) El lote se encuentra dentro del territorio operacional de la Empresa de Servicios Sanitarios Aguas del Altiplano, según consta en el Certificado de Factibilidad N° F2023-1378, de fecha 13 de diciembre de 2023, emitido por dicha empresa para una cantidad de 128 viviendas.

d) El Lote A-3 cuenta con acceso a través de la vía pública existente denominada V.T.1-1, según dan cuenta los documentos Análisis de Pertinencia, Diagnóstico y de Propuesta de Habilitación Normativa, singularizados en los vistos 21., 22. y 23., respectivamente.

12. Que, de acuerdo con los antecedentes que obran en el expediente administrativo, el proyecto habitacional que se ejecutará en el terreno objeto de este acto administrativo no requiere someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, de acuerdo con el decreto citado en el visto 5., pues el proyecto habitacional que justifica la utilización del mecanismo excepcional de habilitación normativa de terrenos conlleva la construcción de únicamente 128 viviendas, con lo cual no se supera la cantidad de viviendas que hacen exigible la tramitación del referido procedimiento de evaluación.

13. Que, mediante el oficio ordinario citado en el visto 11., la Seremi remitió al Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Iquique el expediente de la habilitación normativa de terrenos 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.

14. Que, según consta en el acuerdo N° 621, adoptado en la Sesión Ordinaria de fecha 6 de junio de 2024, en el acuerdo N° 887, adoptado en la Sesión Ordinaria de fecha 11 de septiembre de 2024, y en el acuerdo N° 888, adoptado en la Sesión Ordinaria de fecha 11 de septiembre de 2024, el Concejo Municipal de Iquique aprobó de forma unánime la propuesta de normas urbanísticas especiales para la Habilitación Normativa de Terrenos denominada "Habilitación Normativa de Terrenos Altos de Playa Blanca Norte, comuna de Iquique".

15. Que, en los certificados citados en los vistos 12. 15. y 16. se deja constancia que, en las sesiones ordinarias del Concejo Municipal referidas en el considerando precedente, se adoptaron los acuerdos allí indicados.

16. Que, consta en el expediente administrativo que en los días 6 de junio de 2024 y 11 de septiembre de 2024, la propuesta de normas urbanísticas especiales fue informada a la comunidad por parte de la Ilustre Municipalidad de Iquique mediante una publicación en el sitio web del municipio, sección noticias.

17. Que, según da cuenta el decreto alcaldicio citado en el visto 17., el Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Iquique deja sin efecto el decreto alcaldicio citado en el visto 13. y aprueba la propuesta de las normas urbanísticas especiales de las que da cuenta este acto administrativo. Dicho documento fue remitido a la Seremi, según da cuenta el oficio ordinario citado en el visto 14.

18. Que, por medio del oficio ordinario citado en el visto 20., la Seremi remitió al Ministro de Vivienda y Urbanismo 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. En razón de lo anterior,

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

Resuelvo:

1. Apruébanse las siguientes normas urbanísticas especiales propuestas por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Tarapacá, 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 al terreno de propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Tarapacá singularizado en el Resuelvo 2. de esta resolución:

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	
Superficie predial mínima	162 m2
Usos permitidos	Residencial; destino vivienda
Densidad bruta máxima	400 Hab/Ha
Altura máxima	15 m /5 pisos
Sistema de agrupamiento	Aislada/Pareada/Continua
Coeficiente de Constructibilidad	2,0
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,5
Antejardín	Libre
Distanciamiento	Según OGUC
Rasantes	Según OGUC
Adosamiento	Altura adosamiento 8,50 m / % Adosamiento 70%
Estacionamientos	Vivienda: 1,0 hasta 70 m2 2,0 cada 71 m2 – 140 m2 3,0 cada 141 m2 – 200 m2 4,0 hasta 201 m2 y más.

Al terreno singularizado en el resuelvo siguiente le serán plenamente aplicables las demás normas urbanísticas dispuestas en el Plan Regulador Comunal de Iquique vigente.

2. Dispónese 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 del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Tarapacá, ubicado en la comuna de Iquique:

Predio	ROL SII	Dirección	Superficie	Inscripción Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces
Lote A-3	2829-4	Vía V.T.1-1 S/N°, Sector Altos de Playa Blanca, comuna de Iquique.	27.102,28 m^2	Fojas 3362 vta. N°4310 en el Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique correspondiente al año 2017.

3. Establécese 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 Altos de Playa Blanca Norte, comuna de Iquique" - "HNT APBN 03-2024", y en el Documento denominado "Propuesta Habilitación Normativa de Terrenos Altos de Playa Blanca Norte, comuna de Iquique", ambos elaborados por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Tarapacá, con fecha junio de 2024.

4. Déjase constancia que de acuerdo con el 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 Iquique. 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. Archívese el plano singularizado en el visto 24., conjuntamente con una copia de la presente resolución en el Conservador de Bienes Raíces de Iquique, en la Ilustre Municipalidad

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

de Iquique y en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Tarapacá, 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. Dispónese 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 Iquique como al Conservador de Bienes Raíces de Iquique, para el correspondiente archivo. Todo lo anterior en conformidad con lo instruido por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo mediante la circular ordinaria N° 253, de fecha 7 de julio de 2023, DDU 483.

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

Lo que transcribo para su conocimiento.- Gabriela Elgueta Poblete, Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.

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