

Análisis de Pertinencia Habilitación Normativa de Terrenos Conjunto Habitacional Los Olivos, Comuna de Curepto

LEY 21.807 MODIFICA DIVERSOS CUERPOS LEGALES
CON EL OBJETO DE FORTALECER Y MODERNIZAR EL
SISTEMA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL PAÍS

JULIO 2026.

Índice

1. INTRODUCCIÓN	3
2. MARCO NORMATIVO	3
3. PERTINENCIA DE LA PROPUESTA.....	4
a. Verificación de Integración Social y Relación con el Entorno (Art. 35 literal a, DS N°49)	4
b. Ponderación de dificultades técnicas que pudiere tener la ejecución del proyecto definitivo, las cuales podrían derivar en mayores costos, retrasos en la ejecución de las obras o incluso la imposibilidad o inviabilidad de ejecutar el proyecto.	6
4. CONCLUSIÓN.....	8

1. INTRODUCCIÓN

Chile enfrenta una significativa demanda habitacional, constituyéndose en uno de los principales desafíos de la política urbana y de vivienda a nivel nacional. En respuesta a este escenario, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) ha implementado el Plan de Emergencia Habitacional (PEH), cuyo objetivo es aumentar de forma sustantiva la oferta de viviendas, mediante diversas estrategias orientadas a asegurar la disponibilidad de suelo urbano bien localizado y apto para el desarrollo de Viviendas de Interés Público.

En este marco, cobra especial relevancia la dictación de la Ley N° 21.807, que introduce herramientas extraordinarias y transitorias destinadas a facilitar la gestión de suelo y la materialización de proyectos habitacionales de interés público. Dicha normativa fortalece las atribuciones del MINVU y de los organismos sectoriales, permitiendo adecuar o flexibilizar los instrumentos de planificación territorial cuando las normas urbanísticas vigentes resultan insuficientes o incompatibles con los objetivos del Plan de Emergencia Habitacional.

Entre los mecanismos contemplados por la Ley N° 21.807 se encuentra la Habilitación Normativa de Terrenos (HNT), instrumento que posibilita establecer condiciones urbanísticas excepcionales para predios destinados a proyectos habitacionales de interés público, tales como ajustes en usos de suelo, densidades, subdivisión, constructibilidad u otras normas urbanas, siempre en coherencia con los criterios de planificación y de desarrollo urbano sustentable.

En este contexto, la Municipalidad de Curepto solicita la aplicación del mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos, al amparo de lo dispuesto en la Ley N° 21.807, para el predio denominado **"Lote 1, Los Olivos", ubicado en la Ruta K-60, comuna de Curepto, Región del Maule**. El terreno, de propiedad de la Ilustre Municipalidad de Curepto, cuenta con una superficie aproximada de 35.613,00 m², y presenta condiciones favorables para el desarrollo de un proyecto habitacional de interés público, contribuyendo al cumplimiento de las metas del Plan de Emergencia Habitacional y a la reducción del déficit habitacional comunal.

2. MARCO NORMATIVO

La **Habilitación Normativa de Terrenos (HNT)** se enmarca, en la Ley N° 21.807 publicada en el diario oficial el 16 de febrero de 2026.

La **Ley 21.807**, publicada en febrero de 2026, constituye una reforma relevante al sistema de planificación territorial en Chile. Su propósito central es modernizar y flexibilizar los instrumentos de planificación urbana, otorgando nuevas herramientas a los municipios y al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para responder de manera más ágil a las necesidades de desarrollo urbano y habitacional. Entre sus principales innovaciones se encuentra la incorporación definitiva de la figura de la **Habilitación Normativa de Terrenos**, que hasta entonces había operado de manera transitoria en leyes anteriores.

La habilitación normativa de terrenos (HNT) se establece como un mecanismo excepcional y permanente dentro de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, (LGUC) regulado en los artículos 92 al 99. Este procedimiento permite definir normas urbanísticas especiales para predios determinados, con el fin de viabilizar proyectos de interés público o que aseguren acceso equitativo a bienes urbanos relevantes. Su aplicación no implica modificar en su totalidad los planes reguladores, sino que habilita ajustes puntuales que facilitan la ejecución de proyectos estratégicos, especialmente en materia de vivienda social, regeneración de barrios e infraestructura urbana.

De acuerdo con la LGUC, los principales alcances que deben considerarse al evaluar la pertinencia de una habilitación normativa son los siguientes:

- Finalidad pública (art. 92 LGUC): La habilitación normativa solo procede cuando el proyecto responde a un interés público, como vivienda de interés público, regeneración urbana o infraestructura estratégica.
- Terrenos específicos (art. 93 LGUC): La aplicación se limita a predios determinados, evitando que se convierta en una modificación generalizada del plan regulador.
- Compatibilidad territorial (art. 94 LGUC): Se debe verificar que la habilitación no contradiga principios básicos de planificación, como la protección ambiental, la seguridad vial y la coherencia con instrumentos superiores de planificación.
- Procedimiento institucional (arts. 95 y 96 LGUC): La propuesta es elaborada por la SEREMI MINVU y requiere aprobación del Concejo Municipal, asegurando participación técnica y política.
- Carácter excepcional y acotado (art. 97 LGUC): La habilitación no sustituye la planificación regular, sino que actúa como herramienta puntual para proyectos estratégicos.
- Temporalidad y efectos (arts. 98 y 99 LGUC): Sus efectos se limitan al terreno habilitado y al proyecto aprobado, sin extenderse a otros usos o predios.

3. PERTINENCIA DE LA PROPUESTA

La Secretaría Ministerial busca establecer normas urbanísticas especiales para el proyecto habitacional en el predio municipal denominado "Lote, Los Olivos" en la comuna de Curepto. El predio se emplaza en dos zonas urbanas "ZU2" Y "ZAV" según el Plan Regulador Comunal vigente de Curepto, lo que permite el uso habitacional solo en el sector del predio que se encuentra dentro de la ZU2; por lo que, se requiere establecer Normas Urbanísticas Especiales para permitir condiciones más favorables para la construcción de viviendas de interés público.

a. Verificación de Integración Social y Relación con el Entorno (Art. 35 literal a, DS N°49)

N°	Requisito DS 49	Situación Proyecto Curepto (Los Olivos)	Fuente
1	Deberá emplazarse, a lo menos un 50% de su superficie, en el área urbana o de extensión urbana, de localidades de comunas con población urbana mayor o igual a 5.000 habitantes, según el último censo de población del cual se tenga información disponible.	El terreno se emplaza en un 100% en área urbana, definida por el PRC de Curepto, en la zona ZU2 y ZAV.	CIP N° 89 (15.04.2026)

2	Deberán emplazarse, en a lo menos un 50% de su superficie, en el territorio operacional de una empresa sanitaria o contar con convenio suscrito de acuerdo al artículo 33 C del DFL N° 382 (MOP), de 1989, Ley General de Servicios Sanitarios, o en el área de Servicio de un operador de servicios sanitarios rurales que consulte simultáneamente la prestación de agua potable y saneamiento domiciliario, primario o secundario, según lo establece la ley 20.998 que regula los servicios sanitarios rurales.	Fuera de territorio operacional actual. Requiere suscripción de convenio con la empresa sanitaria Aguas Nuevo Sur Maule.	Carta Nuevo Sur DCN VII N 011/25 de fecha 28.04.2026
3	Para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, Construcción en Sitio Propio en caso de que deban financiar la adquisición del terreno, deberán deslindar o intersecar en un punto o a lo menos uno de sus vértices con una vía local o de rango superior existente, y tratándose de Megaproyectos, con una vía de servicio o de rango superior existente, o bien, dos o más vías locales	El terreno enfrenta de manera directa la vía Ruta K-60, que es el acceso principal a la zona urbana.	Levantamiento Topográfico / CIP 89 (15.04.2026)
4	Que el establecimiento de educación existente más cercano cuente con a lo menos dos de los siguientes niveles educacionales operativos: pre-básica, básica y/o media, y se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	El terreno se emplaza a una distancia peatonal menor a 1.000 metros de equipamiento educacional básico y medio de la comuna.	Análisis Territorial Ficha Resumen
5	Que el establecimiento de salud primaria o de nivel superior de atención existente más cercano, se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	El terreno se ubica a una distancia menor a 2.500m del Hospital de Curepto.	Análisis Territorial Ficha Resumen

6	Que la vía más cercana al terreno por la cual circula un servicio de transporte público operativo, se encuentre a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	La vía de transporte público (Ruta K-60) se encuentra enfrentando directamente al terreno.	Ubicación Predial
7	Que el equipamiento comercial o deportivo o cultural existente y más cercano, de escala mediana o mayor según los artículos 2.1.33 y 2.1.36 de la OGUC, se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	Existe un equipamiento comercial (supermercado) a 600 mt. aproximadamente del acceso del proyecto	Ubicación Predial
8	Que el área verde pública conformada, de superficie igual o mayor a 5.000 metros cuadrados, se encuentre ubicada a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	Plaza de Curepto (2000 m2) a 767 mt. de distancia aproximadamente. Cabe señalar que no existe un área verde publica de mayor superficie en el área urbana de la comuna.	Ubicación Predial

En resumen, como indica el citado artículo 35, letra del decreto supremo D.S. N°49 del 2011, el proyecto cumple con un total de 7 requisitos solicitados, siendo el mínimo de 6, por lo que el proyecto se mantiene dentro de las exigencias del decreto.

b. Ponderación de dificultades técnicas que pudiere tener la ejecución del proyecto definitivo, las cuales podrían derivar en mayores costos, retrasos en la ejecución de las obras o incluso la imposibilidad o inviabilidad de ejecutar el proyecto.

Aspecto Técnico	Análisis Terreno Curepto
Obras de mitigación de riesgo	El predio presenta un riesgo moderado de inundación y remoción en masa. Es técnicamente apto mediante rellenos y obras de estabilización.
Inmuebles de Conservación Histórica o Monumentos	No existe presencia de inmuebles ICH o Monumentos Históricos en el predio.

Restos arqueológicos	No hay conocimiento de la existencia de restos arqueológicos en el terreno.
Suelos contaminados	No se identifican riesgos ambientales por presencia de contaminantes en el suelo.
Factibilidad de Servicios	• Factibilidad eléctrica aprobada por CGE. • Factibilidad sanitaria condicionada a obras de extensión y convenios con Nuevo Sur.
La existencia de una prohibición expresa del uso de suelo residencial destino vivienda aplicable al sector en que se encuentra emplazado el predio de acuerdo con el IPT vigente. Para la ponderación de esta circunstancia, se deberá recurrir a la información disponible en la memoria explicativa del PRC respectivo.	En la Ordenanza Local del PRC no establece una prohibición expresa del uso de suelo residencial destino vivienda.
La existencia de franjas o zonas no edificables en el predio conforme a lo expuesto a lo señalado en el punto 3.3. de la circular 458 DDU 469 de fecha 14.10.2022.	No hay existencias de franjas o zonas no edificables en el predio.
La existencia de áreas de protección de recursos de valor natural, de acuerdo con lo señalado en el punto 3.3. de la circular 458 DDU 469 de fecha 14.10.2022.	No hay existencias de franjas o zonas no edificables en el predio.
Relacionado con lo anterior, la necesidad de ingresar al sistema de evaluación de impacto ambiental conforme a las características del terreno conforme a las hipótesis de ingreso consagradas en el artículo 10 de la Ley N°19.300 sobre las bases generales del Medio Ambiente y artículo 3 Decreto N°40 de 2012 que aprueba el reglamento del sistema de evaluación de impacto ambiental.	No requiere ingresar al sistema de evaluación de impacto ambiental. Artículo 10° Ley 19.300, letra h), y el Artículo 3, literal h.1.3. del Decreto 40 del 2013.

La existencia de antecedentes técnicos o históricos que den cuenta de la exposición del predio a amenazas de origen natural o antrópico, tales como aquellas identificadas en el inciso séptimo del mismo artículo 2.1.17. de la OGUC, aun cuando no exista instrumento de planificación que califique el sector como un área de riesgo. En estos casos deberá considerarse la necesidad de los proyectos definitivos de incorporar obras y medidas de mitigación que permitan abordar tales amenazas.

Existen riesgos principalmente de inundación que se han comportado históricamente de manera coincidente con el área de riesgo representada en el PRC.

4. CONCLUSIÓN

Luego de este Análisis de Pertinencia, podemos concluir que resulta conveniente la aplicación del mecanismo excepcional de Habilitación Normativa de Terrenos para el predio ubicado en Ruta K-60, "Lote 1, Los Olivos", comuna de Curepto. El proyecto contribuye positivamente a la integración social y urbana, y las dificultades técnicas identificadas son abordables mediante obras de urbanización y mitigación estándar, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



MAURICIO APABLAZA REYES
ARQUITECTO

JEFE (S) DE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL MAULES

MAR/RPS

Distribución:

- Municipalidad de Curepto
- Archivo DDUI