

Propuesta Habilitación Normativa de Terrenos "EL SALADO LOTE A3"

Comuna de Chañaral

Ley General de Urbanismo y Construcciones
Capítulo IX, Habilitación Normativa de Terrenos

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1.	PROPUESTA DE HABILITACIÓN NORMATIVA	3
1.1	Identificación del Terreno	3
1.2	Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales	4
1.3	Esquema General del Proyecto Habitacional.....	5

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1.- Plano del Terreno	3
Ilustración 2.- Imagen del Terreno y Entorno Urbano Inmediato	4
Ilustración 3.- Distribución Esquemática del Proyecto de Condominio	6
Ilustración 4.- Elevación Tipología de Edificaciones del Proyecto.....	7
Ilustración 5.- Imagen Tipología y Volumetría del Proyecto.....	7

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.- Comparación de Normas Vigentes y Requeridas	5
Tabla 2.- Cuadro Normativo	5
Tabla 3.- Cabida Preliminar del Proyecto	6
Tabla 4.- Superficies del Proyecto de Loteo	6

1. PROPUESTA DE HABILITACIÓN NORMATIVA

1.1 Identificación del Terreno

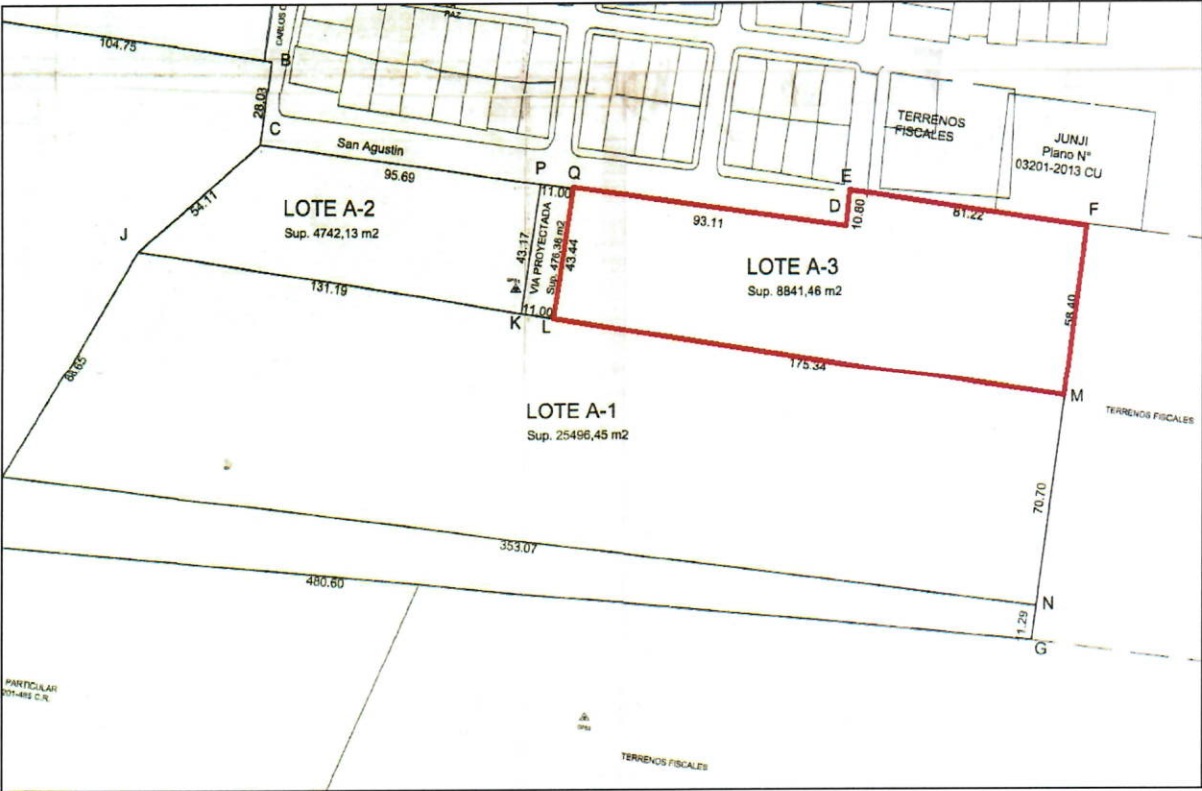
El terreno que comprende la Propuesta de Habilitación de Terrenos "El Salado Lote A3", comuna de Chañaral, está compuesto por un único terreno, de 8.841,46 m² de superficie, el cual se encuentra emplazado al interior del área urbana, en el sector sur de la localidad de El Salado, comuna de Chañaral, ubicado en Terraza Sur S/N Lote A3, en adelante terreno "El Salado Lote A3", Rol SII N° 596-004.

El Lote A3, es resultante de la subdivisión afecta de un predio denominado "Lote A", la cual fue aprobada por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Chañaral mediante la Resolución N° 001 de fecha 06 de diciembre de 2017. El referido predio se encuentra inscrito a nombre del SERVIU de la Región de Atacama a fojas 155, N° 172 del año 2017, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chañaral.

La Resolución que aprobó la subdivisión afecta del Lote A, la memoria explicativa y el Plano sancionado por esta, fueron archivados bajo los números 11, 12 y 13, respectivamente, en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Chañaral correspondiente al año 2018. Finalmente, según da cuenta la inscripción de fojas 155 N°172 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chañaral correspondiente al año 2017, el plano de subdivisión respectivo que fue archivado en el registro conservatorio; asimismo, en la misma inscripción se da cuenta que el Lote A, del cual se segrega el Lote A3, es de propiedad de SERVIU.

De esta forma se da cumplimiento a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, respecto a la propiedad de él o los terrenos en los que se puede aplicar la Habilitación Normativa de Terreno, los que pueden ser de propiedad del SERVIU.

Ilustración 1: Plano del Terreno



Fuente: SEREMI MINVU Atacama, 2025

El terreno "El Salado Lote A3", se encuentra ubicado en el área urbana de la comuna de Chañaral, específicamente en la Localidad de El Salado, distante 30 km. al oriente de la misma ciudad de Chañaral y corresponde a un terreno de forma regular, que se emplaza en la zona urbanizada de la localidad, cercano a la Ruta C-13, vía intercomunal que la conecta con la ciudad de Chañaral y con la comuna de Diego de Almagro.

Ilustración 2: Imagen del Terreno y Entorno Urbano Inmediato



Fuente: SEREMI MINVU Atacama, 2025

1.2 Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales

Analizados los antecedentes, y en razón de lo que se expone a lo largo de este documento, se propone establecer Normas Urbanísticas Especiales para este terreno, de acuerdo a lo estipulado en el Capítulo IX, de la Habilitación Normativa de Terrenos, artículos 92° a 99° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuyo fin es permitir la construcción de un conjunto habitacional que consiste en un proyecto de Loteo DFL N°2 con construcción simultánea de 30 viviendas pareadas para el Comité Habitacional "Nuevo Salado", asociado al Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el Decreto Supremo N°49/2011 (V. y U.).

Se analizó la normativa vigente en relación a los requerimientos para construir un proyecto de Viviendas de Interés Público conforme a Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Habilitación Normativa de Terrenos, que, en lo específico, el análisis fue en relación a la cabida preliminar del proyecto habitacional, estableciendo un cuadro comparativo entre las normas vigentes para el "ZP-1, Zona de Protección Natural y Paisajística", del PRC de Chañaral, y las normas requeridas por la cabida preliminar propuesta por el proyecto de Loteo DFL N°2 con construcción simultánea para Viviendas de Interés Público.

Tabla 1: Comparación de Normas Vigentes y Requeridas

Normas Urbanísticas	Norma Vigente PRC	Normas Cabida Preliminar
Usos Permitidos	Area Verde	Residencial Destino: Vivienda
Superficie de subdivisión predial mínima	No indica	132 m²
Densidad bruta máxima	No indica	125 hab. /ha.
Altura máxima	No indica	1 piso
Sistema de agrupamiento	No indica	Pareado
Constructibilidad	No indica	0.44
Ocupación de Suelo	No indica	0.44
Antejardín	No indica	2 mt.
Ochavo	No indica	2 mt.

Fuente: SEREMI MINVU Atacama.2025.

El fundamento principal del cambio normativo urbanístico responde a la necesidad de posibilitar la construcción del proyecto habitacional "El Salado Lote A3" en el terreno de propiedad del SERVIU que, según el Plan Regulador Comunal vigente de Chañaral ("ZP-1, Zona de Protección Natural y Paisajística"), solo se permite el uso de suelo Area Verde (aplica art. 2.1.31 de OGUC), y no se encuentran definidas las normas urbanísticas correspondientes, por lo que se identifican limitaciones normativas para el desarrollo y materialización de proyectos habitacionales con Viviendas de Interés Público.

De acuerdo a ello, resulta factible proponer Normas Urbanísticas Especiales para la zona que, por un lado, y de acuerdo al uso residencial que se requiere, permitan el destino vivienda y por otro lado, se deben establecer los parámetros de: Subdivisión Predial Mínima, Densidad Bruta Máxima, Altura Máxima de Edificación, Adosamiento, Sistema de Agrupamiento, Coeficientes de Constructibilidad y de Ocupación de Suelo, Antejardín, Rasante, Ochavo y Distanciamiento Mínimo; que son las normas urbanísticas que afectan al terreno y al proyecto en particular, las que, de acuerdo a la propuesta de cabida deberán establecerse para dar viabilidad al proyecto habitacional

A continuación, se presenta el cuadro normativo, que incluye las Normas Urbanísticas Especiales propuestas por la Habilitación Normativa del proyecto habitacional en el Terreno "El Salado Lote A3", y que sólo serán aplicables a la construcción de este proyecto en este terreno en particular.

Tabla 2: Cuadro Normativo

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	
Usos de Suelo Permitidos	Residencial Destino: Vivienda
Subdivisión Predial Mínima	120 m²
Densidad Bruta Máxima	150 hab./ha.
Altura Máxima de Edificación	4,5 mt. (1 piso)
Sistema de Agrupamiento	Pareado
Adosamiento	Según OGUC
Coeficiente de Constructibilidad	0.50
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0.50
Antejardín	2 m.
Rasante	Según OGUC
Ochavo	2 m.
Distanciamiento Mínimo	Según OGUC

1.3 Esquema General del Proyecto Habitacional

El Proyecto de Loteo DFL N°2 con construcción simultánea, se encuentra emplazado en el terreno "El Salado Lote A3", que posee una superficie de 8.841,46 m², está compuesto por 30 viviendas pareadas que cuentan con una superficie cada una de 59,06 m² (con ampliación incluida), en lotes que varían entre 130 m² y 160 m².

La conformación espacial del Proyecto Habitacional se encuentra condicionado por la forma del terreno que constituye una manzana rectangular rodeado por varias calles

existentes, con distintos grados de urbanización, el proyecto propone la apertura de una calle secundaria que atraviesa el proyecto para darle una mejor circulación, además contempla un Área Verde en el extremo del loteo que colinda con terrenos eriazos fiscales, por lo que eventualmente puede ampliarse, la cesión correspondiente a equipamiento esta entregada como Área Verde (acorde al artículo 2.2.5 de la OGUC).

Tabla 3: Cabida Preliminar del Proyecto

Superficie del Terreno del Loteo	8.841,46 m²
Superficie Bruta	9.645,91 m²
Superficie Afecta	0,00 m²
Superficie Neta	8.841,46 m²
Densidad bruta	124,405 hab./ha.
Nº de habitantes	120 habitantes
Nº de Viviendas	30 unidades.
Superficie Vivienda (con ampliación)	59,06 m²
Superficie Lotes	4.208,22 m²
Superficie Área Verde exigida	633,33 m²
Superficie Equipamiento exigida	186,45 m²

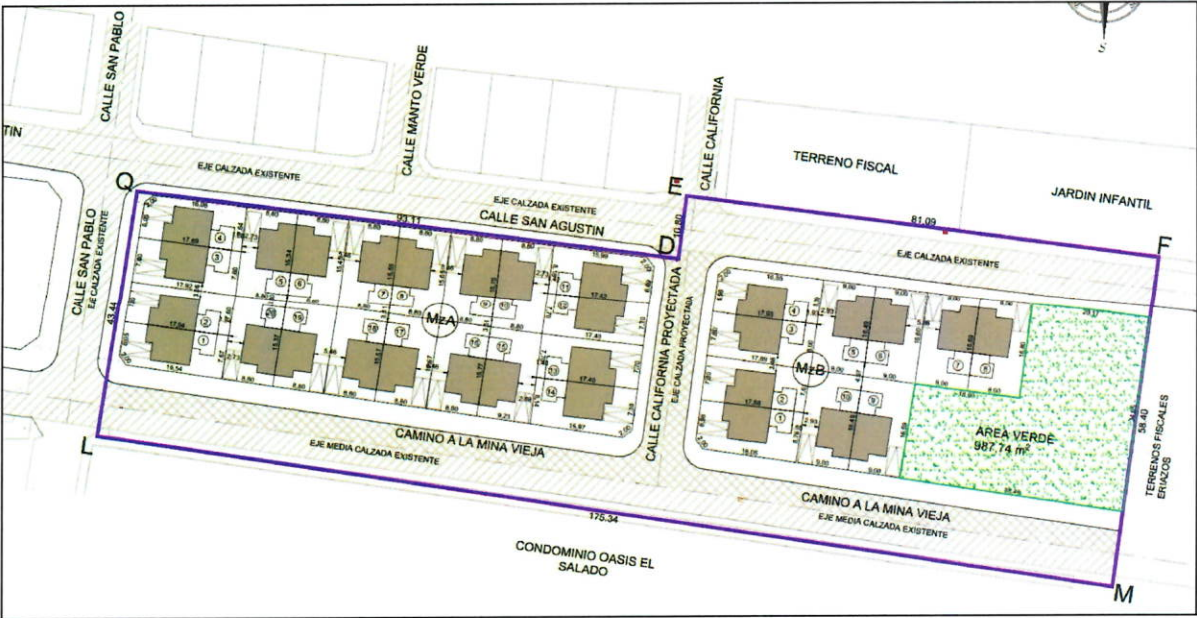
Fuente: SEREMI MINVU Atacama 2025

Tabla 4: Superficies del Proyecto de Loteo

SUPERFICIE DEL PROYECTO		
DISTRIBUCIÓN LOTEO	%	SUPERFICIES
Superficie de Lotes	47,596	4.208,22 m²
Superficie cesión área verde del loteo	11,172	987,74 m²
Superficie cesión equipamiento del loteo*	—	—
Superficie cesión vialidad del loteo	41,232	3.645,50 m²
Superficie Total del Terreno	100,00	8.841,46 m²

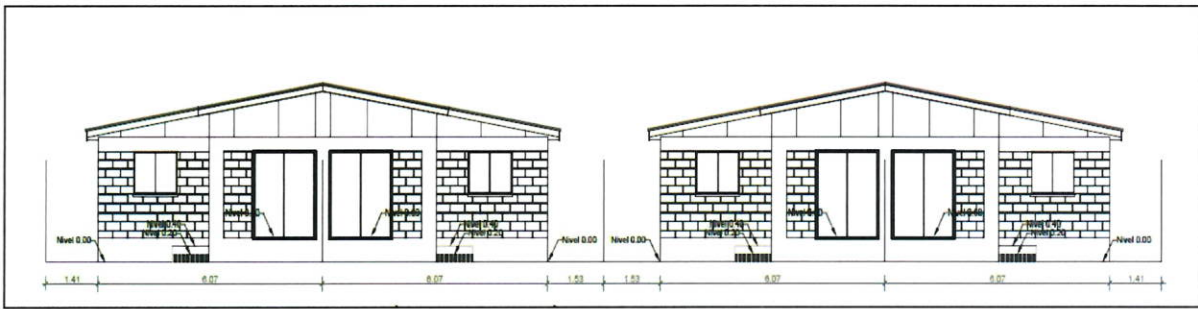
*Cuando la superficie de terreno a ceder para equipamiento resulte inferior a 200 m² podrá entregarse como área verde (art. 2.2.5 OGUC)

Ilustración 3: Distribución Esquemática del Proyecto de Loteo



Fuente: SEREMI MINVU Atacama 2025

Ilustración 4: Elevación Tipología de Edificaciones del Proyecto

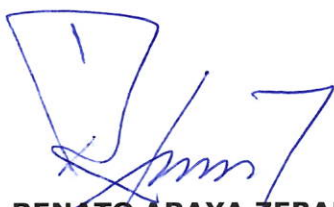


Fuente: SEREMI MINVU Atacama 2025

Ilustración 5: Imágen de Tipología y Volumetría del Proyecto



Fuente: SEREMI MINVU Atacama 2025



RENATO ARAYA ZEBALLOS
JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO(S)
E INFRAESTRUCTURA