



Propuesta

Habilitación Normativa

Lote A1-1A, Loteo “Eben Ezer”
Comuna de Monte Patria

Ley 21.450 Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Artículo Cuarto Capítulo I, Párrafo 2°.

INDICE DE CONTENIDOS

1.	PROPUESTA DE HABILITACION NORMATIVA	3
1.1	Identificación del Terreno	3
1.2	Propuesta de Normas Urbanísticas especiales.....	7
1.3	Medidas de Mitigación al Riesgo Potencial	8
1.4	Esquema General del Proyecto Habitacional	9

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1	Ubicación Terreno.....	3
Ilustración 2.-	Subdivisión Lote A1 en Lotes A1-1A y A1-1B.....	4
Ilustración 3.-	Emplazamiento Lote A1-1A.....	5
Ilustración 4.-	Plano Lote A1-1A.....	6
Ilustración 5.-	Medidas de mitigación Zona de riesgo	8
Ilustración 6.-	Distribución y tipología del Proyecto	9
Ilustración 7.-	Distribución esquemática del Proyecto.....	10
Ilustración 8.-	Planta Depratamentos.....	11
Ilustración 9.-	Tipología y Volumetría del Proyecto.....	12
Ilustración 10.-	Tipología y Volumetría del Proyecto.....	12

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.-	Identificación del Lote en estudio.....	5
Tabla 2.-	descripción de Deslindes Lote A1-1A	6
Tabla 3.-	Comparación de Normas Vigentes y Requeridas.....	7
Tabla 4.-	Normas vigentes y propuestas	7
Tabla 5.-	Cuadro normativo propuesto	8
Tabla 6.-	Cabida Preliminar del Terreno.....	9
Tabla 7.-	Superficies del Proyecto.....	10

HABILITACIÓN NORMATIVA
LOTE A1-1A, LOTE “EBEN EZER” DE MONTE PATRIA

1. PROPUESTA DE HABILITACIÓN NORMATIVA

SERVIU Región de Coquimbo mediante Ord. N°401 de fecha 03 de febrero de 2025, solicitó a esta Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo, aplicar el mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos, enmarcado en la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, en el terreno de propiedad SERVIU Región de Coquimbo, denominado Lote A1-1A, de una superficie total aproximada de 12.536,64 m², rol 11-113, inscrito a fs. 190 vta. N° 261 del año 2000, del C.B.R. de Monte Patria, ubicado en Calle Rio Ponio 1327, comuna de Monte Patria, donde se propone desarrollar proyecto tipo Condominio compuesto por seis edificios de cinco pisos, totalizando 120 soluciones habitacionales. Dicha solicitud fue acompañada de los antecedentes correspondientes y una propuesta de normas urbanísticas especiales, siendo necesario precisar que en la fecha de envío del mencionado Ord. N°401, el plan regulador comunal anterior designaba el sector donde se ubica el Lote A1-1A como ZU2, situación que cambió posteriormente con la entrada en vigor del Plan regulador comunal actual de Monte Patria, que se publicó en el D.O. con fecha 05 de mayo de 2025, instrumento de planificación que denomina la zona como ZU3.

La generación de Normas Urbanísticas Especiales al terreno en comento permitirá aprovechar el potencial urbano, favoreciendo la materialización de viviendas bajo el programa del Fondo Solidario de Elección de la Vivienda o el que lo reemplace, en espacios mixtos que contribuyen a superar el déficit habitacional existente en la región de Coquimbo, y específicamente en la comuna de Punitaqui. Es preciso agregar que, la finalidad de llevar a cabo el proceso de Habilitación Normativa, en el predio denominado **Lote A1-1A**, “Loteo Eben Ezer”, es permitir la ejecución de un proyecto habitacional que beneficiará a 120 familias de la comuna de Monte Patria, desarrollado en modalidad edificación en altura, en el contexto del D.S. N°49.



Ilustración 1 - Ubicación terreno Loteo Eben Ezer de Monte Patria

1.1. IDENTIFICACION DEL TERRENO

El predio denominado Lote A1-1A, ubicado en Calle Rio Ponio 1327, comuna de Monte Patria, singularizado en inscripción a fs. 190 vta. N°261 del año 2000, del C.B.R. de Monte Patria, es de propiedad del SERVIU Región de Coquimbo. Su superficie aproximada es de 12.536,64 m² y se emplaza dentro del área urbana en la comuna de Monte Patria, particularmente en la Zona ZU3 del Plan Regulador Comunal vigente.

El inmueble, se origina tras la Subdivisión del Lote A1, propiedad de SERVIU región de Coquimbo, aprobada por la Dirección de Obras Municipales de Monte Patria con fecha 24 de marzo de 2014, obteniéndose los Lotes A1-1A, con una superficie de 12.536,64m² aproximados y el Lote A1-1B de 1200m² aproximados, ambos emplazados dentro del área urbana en la comuna de Monte Patria

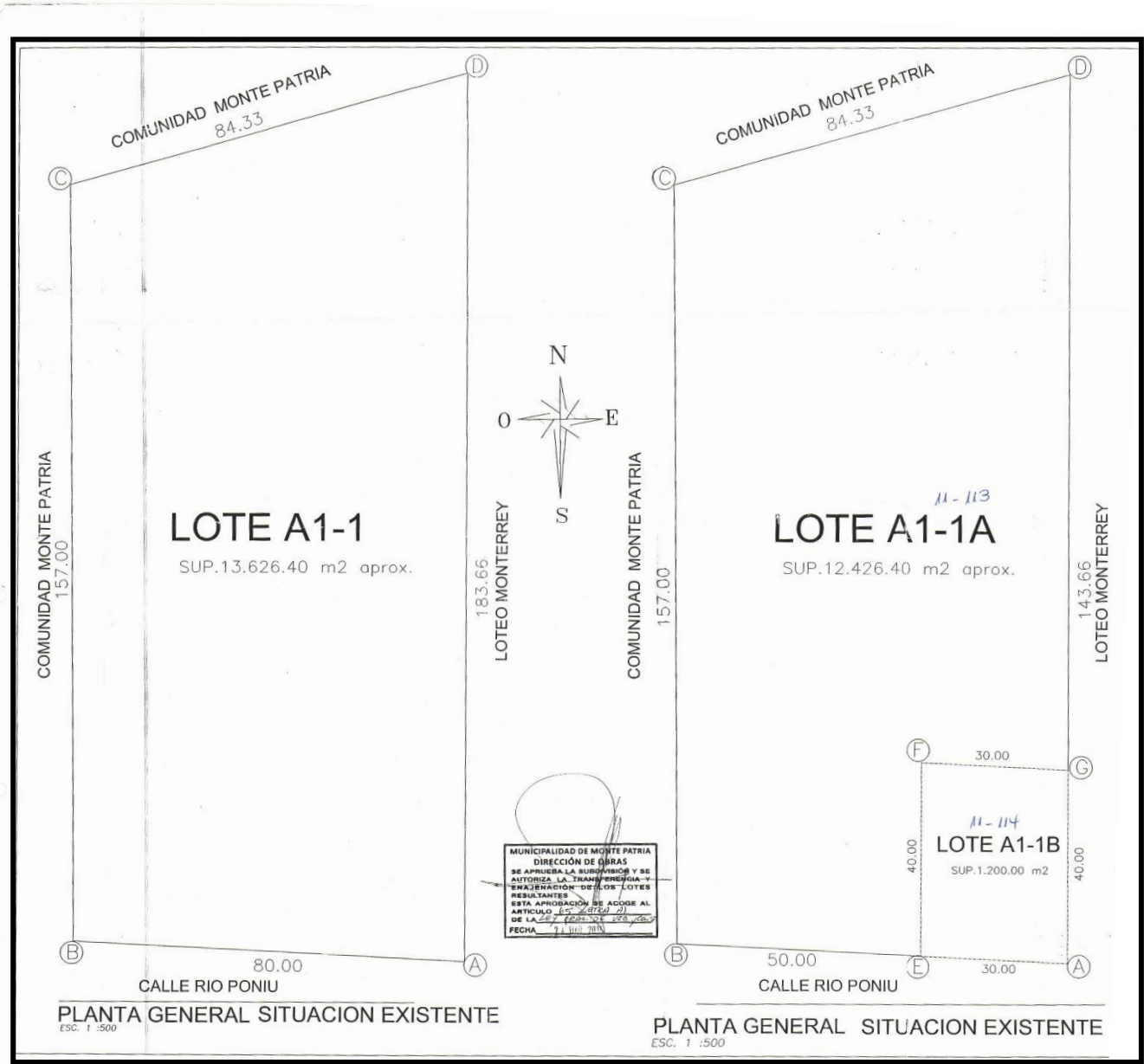


Ilustración 2 – Subdivisión Lote A1 en Lotes A1-1A y A1-1B

De este modo, la solicitud de Habilitación normativa enviada por ServiU Región de Coquimbo, aplica en este caso para el denominado Lote A1-1A, de una superficie total aproximada de 12.536,64 m², rol 11-113, inscrito a fs. 190 vta. N° 261 del año 2000, del C.B.R. de Monte Patria, ubicado en Calle Rio Ponio 1327, comuna de Monte Patria; respecto del cual se estudia llevar adelante el proceso establecido en la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

LOTE	ID SIBIS	DIRECCIÓN	ROL	SUPERFICIE (m2)	INSCRIPCIÓN
Lote A1-1A	04-00737	Calle Rio Ponio 1327, comuna de Monte Patria	11-113	12.536,64	fs. 190 vta. N°261 del año 2000, del C.B.R. de Monte Patria

Tabla 1 – Identificación del Lote en estudio



Ilustración 3 – Emplazamiento Lote A1-1A

El terreno objeto de la presente Habilitación normativa es el denominado “Lote A1-1A”, cuya superficie total aproximada es de 12.536,64 m2.

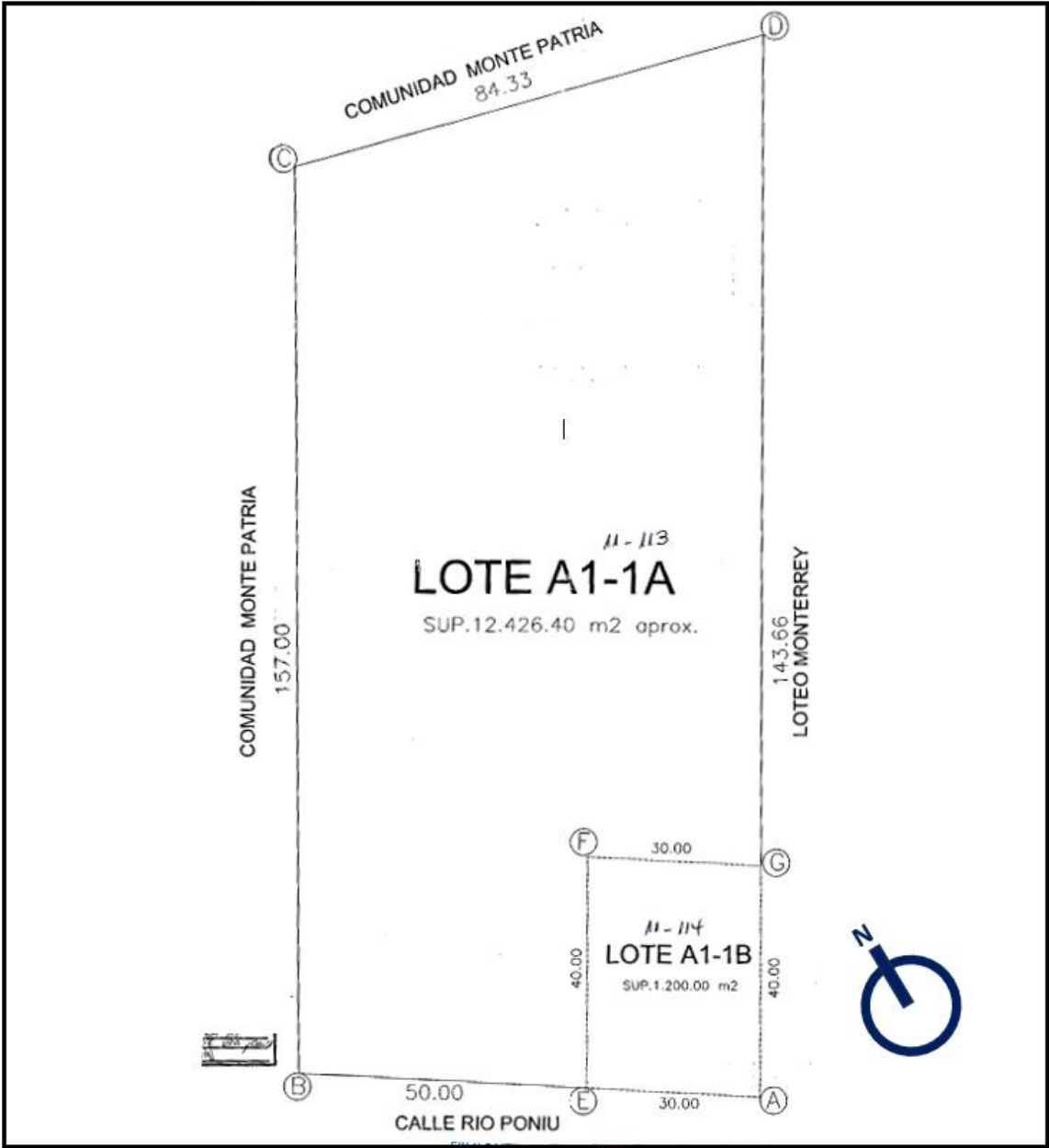


Ilustración 4 – Plano Lote A1-1A

Deslindes Lote A1-1A –

Dirección	Medida	Límite
Norte	84.33 m	Comunidad Monte Patria
Oeste	157 m	Comunidad Monte Patria
Sur	50.00 m	Calle Río Ponui
Sur	30.00 m	Lote A1-1B
Este	40.00 m	Lote A1-1B
Este	143.66 m	Lote Monterrey

Tabla 2 – Descripción de deslindes del Lote A1-1A

El área donde se ubica el Lote A1-1A, corresponde a un sector de desarrollo de loteos, por lo cual en el entorno inmediato del futuro Loteo Eben Ezer, cuenta con una red consolidada de vías existentes circundantes, con sus pavimentos de calzada y veredas ejecutados, principalmente calles de categoría local y pasajes.

Mediante CIP N°513, de fecha 18-06-2025, la Dirección de Obras Municipales de Monte Patria indica que el Lote A1-1A, ubicado en Calle Río Ponio 1327, enfrenta la vía de categoría local Calle Río Ponio 1327, con una distancia de 12mt entre líneas Oficiales, señalando además que el terreno no es afectado por declaratoria de utilidad pública. No existe vialidad proyectada en los alrededores del predio.

1.2. PROPUESTA DE NORMAS URBANISTICAS 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 al Párrafo 2°, De la Habilitación Normativa de Terrenos, de la Ley de Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, ley N° 21.450, cuyo fin es permitir la ejecución de un proyecto habitacional que beneficiará a 120 familias de la comuna de Monte Patria, desarrollado en modalidad edificación en altura, en el contexto del D.S. N°49.

Se analizó la normativa vigente en relación con los requerimientos para construir un proyecto de Viviendas de Interés Público conforme al Párrafo 2°, de la Habilitación Normativa de Terrenos. En lo específico, el análisis fue en relación con la cabida preliminar del proyecto habitacional, estableciendo un cuadro comparativo entre las normas vigentes que aplican en el Lote A1-1A, correspondiente a la Zona ZU3, Plan Regulador Comunal de Monte Patria, publicado en el Diario Oficial de fecha 05 de mayo de 2025, y las normas requeridas por la cabida preliminar propuesta por el proyecto.

NORMAS URBANISTICAS	NORMAS VIGENTES PRC MONTE PATRIA (ZU3)	NORMAS CABIDA PRELIMINAR
Usos Permitidos	Residencial, Equipamiento, actividades productivas inofensivas y molestas, infraestructura de transporte inofensivas, infraestructura sanitaria y energética	Residencial, Equipamiento, actividades productivas inofensivas y molestas, infraestructura de transporte inofensivas, infraestructura sanitaria y energética
Densidad Bruta máx.	160 Hab/Há.	480Hab/Ha
Subdivisión Predial mínima	250m2	250m2
Altura Máxima	7mt	14mt
Sistema Agrupamiento	Aislado, pareado y continuo	Aislado, pareado y continuo
Coef. Constructibilidad	1,2	0.20
Ocupación de Suelo	0.7	0.48
Distanciamiento y Rasantes	70°	70°

Tabla 3 – Comparación de Normas Vigentes y Requeridas

En lo que respecta al Lote “A1-1A”, cuya superficie total aproximada es de 12.536,64m2, el Plan Regulador Comunal de Monte Patria, publicado en el Diario Oficial de fecha 05 de mayo de 2025, define el área como Zona Urbana 3 (ZU3), en donde se admite el uso residencial, pero solo se permite una densidad bruta de 160Hab/Ha y una altura máxima de 7mt, lo que no satisface las necesidades de cabida para las soluciones habitacionales del proyecto en desarrollo.

Por consiguiente, mediante la presente habilitación normativa, **se propone para el terreno en comento**, el cambio de normas urbanísticas establecidas para la Zona ZU3 del Plan Regulador comunal vigente de Monte Patria, específicamente en lo siguiente:

- **Aumento de la Densidad Máxima de 160hab/Ha a 500hab/Ha**
-
- **Aumento de la altura máxima de 7mt a 20mt**
- **Eliminación de la exigencia de antejardín**

A continuación, se comparan las Normas Urbanísticas vigentes con las propuestas por la Habilitación Normativa, para la Zona ZU3 del Plan Regulador Comunal de Monte Patria, **aplicables al Lote “A1-1A”**

NORMAS URBANISTICAS	NORMAS VIGENTES ZONA ZU3	NORMAS PROPUESTAS LOTE “A1-1A”
Densidad Bruta Máxima	160 Hab/Ha.	500 Hab/Ha.
Altura Máxima	7mt	14mt
Antejardín	3mt	No se exige

Tabla 4 – Comparación de Normas Vigentes y Propuestas

A modo de resumen, se presenta a continuación, el cuadro normativo final resultante para la Zona ZU3 del Plan Regulador Comunal de Monte Patria, que incluye las normas urbanísticas especiales propuestas por la Habilitación Normativa y que sólo serán aplicables a la construcción de este proyecto en el Lote “A1-1A”, se incluyen además las normas del PRC que se mantienen.

NORMAS URBANISTICAS ESPECIALES	
Usos Permitidos	Residencial, Destino Vivienda
Antejardín	No se exige
Densidad Bruta máx.	500 Hab/Ha.
Superficie predial mínima	250m2
Altura Máxima	20mts
Sistema Agrupamiento	Aislado, Pareado y Continuo
Adosamientos	Según OGUC.
Coef. Constructibilidad	1,2
Ocupación de Suelo	0.7
Distanciamiento	Según OGUC.
Rasantes	70°
Estacionamientos	1 estacionamiento por cada unidad de vivienda

Tabla 5 - Cuadro normativo propuesto

1.3. MEDIDAS DE MITIGACIÓN AL RIESGO POTENCIAL

El terreno se encuentra afectado por el área de riesgo AR1 (Áreas inundables o potencialmente inundables por proximidad a cauces de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos), y por el área de riesgo AR2 (Áreas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas), de acuerdo con el PRC de Monte Patria vigente, sumando aproximadamente 2600m2 de afectación.

Respecto de la afectación del predio por AR1, se considera redireccionar las aguas de las quebradillas que atraviesan el terreno, mediante canales de hormigón armado de ancho y alto 1mt. para el tramo B-C (imagen a la derecha) se proyectará un canal de hormigón que ocupará la totalidad del tramo (157mt.) dicho canal redireccionará las aguas lluvias que se acumulen en las quebradillas, enviándolas a un dren ubicado en la zona de estacionamientos del condominio para su absorción.

Para el tramo C-D ubicado al norte del terreno se plantea la redirección de aguas lluvias acumuladas por la quebradilla que baja en dicho sector, a través de un canal de hormigón que las guiará hacia el sector donde se encuentra el muro de contención al corte de terreno, el cual contará con un dren de aguas lluvias de 30mt de largo, para la absorción de esa ala de la quebradilla.

para ambos tramos B-C y C-D, respecto de la remoción en masa, desplazamiento de rocas y rodados, según AR2 del plan regulador vigente y de acuerdo con lo aprobado mediante el oficio Ord.2132 de Sernageomin, se considera complementar el canal de hormigón mediante la ejecución de muros de contención en el perímetro de las obras y también contenciones en cada plataforma donde se ubican los edificios. la contención de todos los cortes realizados al terreno se consolidará a través de muros según cálculo estructural, los cuales tendrán alturas entre 2 a 3.5mt y 5mt para el sector norte donde se ubican los estacionamientos.

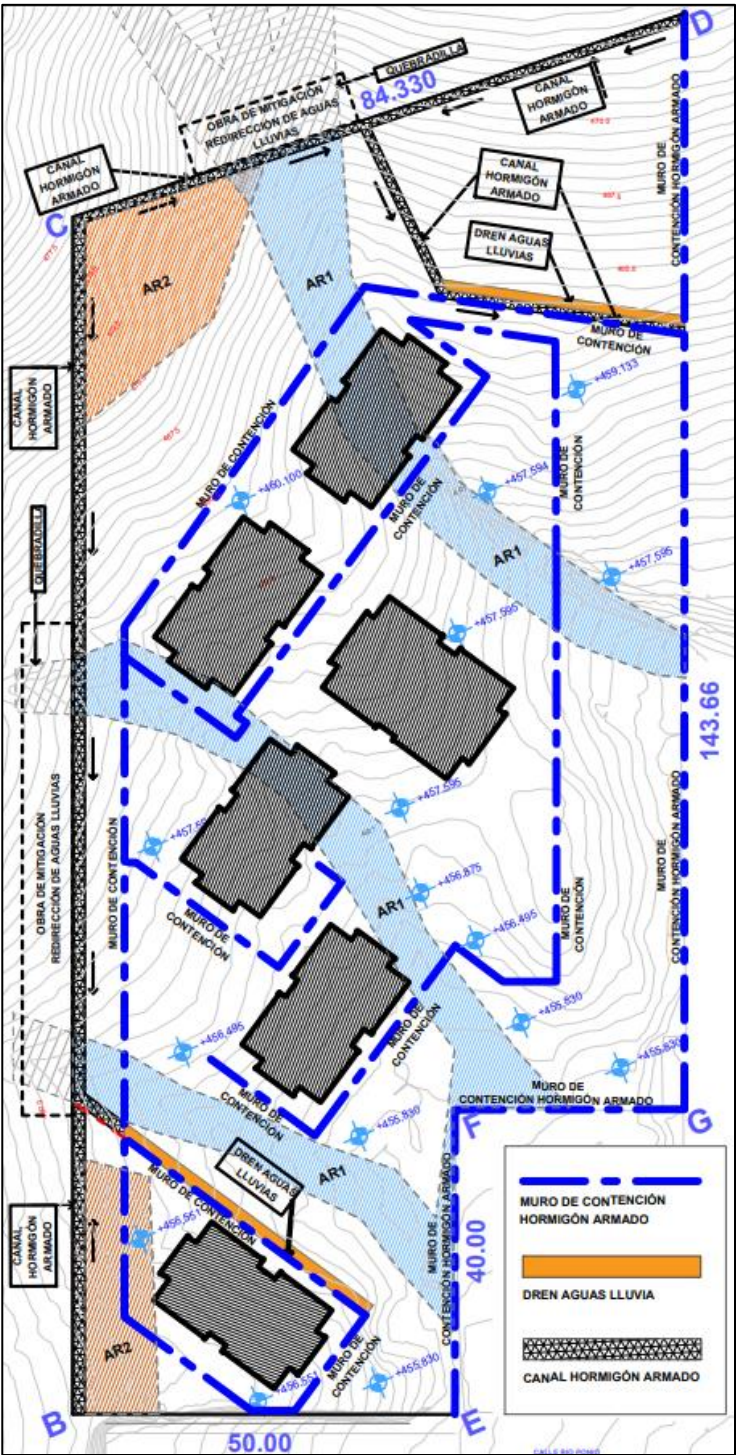


Ilustración 5 –Medidas de mitigación Zona de riesgo

1.4. ESQUEMA GENERAL DEL PROYECTO HABITACIONAL

El proyecto habitacional “Loteo Eben Ezer”, ubicado en Calle Ponio 1327, se emplaza en el predio denominado **Lote A1-1A, de una superficie total aproximada de 12.536,64 m2 , rol 11-113, inscrito a fs. 190 vta. N° 261 del año 2000, del C.B.R. de Monte Patria.** El loteo, que beneficiará a 120 familias de la comuna de Monte Patria, se ha desarrollado en modalidad edificación en altura, en el contexto del D.S. N°49., proyectando departamentos de una superficie de 57,3m2 con tres dormitorios y un baño, incluyendo unidades para movilidad reducida de superficie 66,9m.

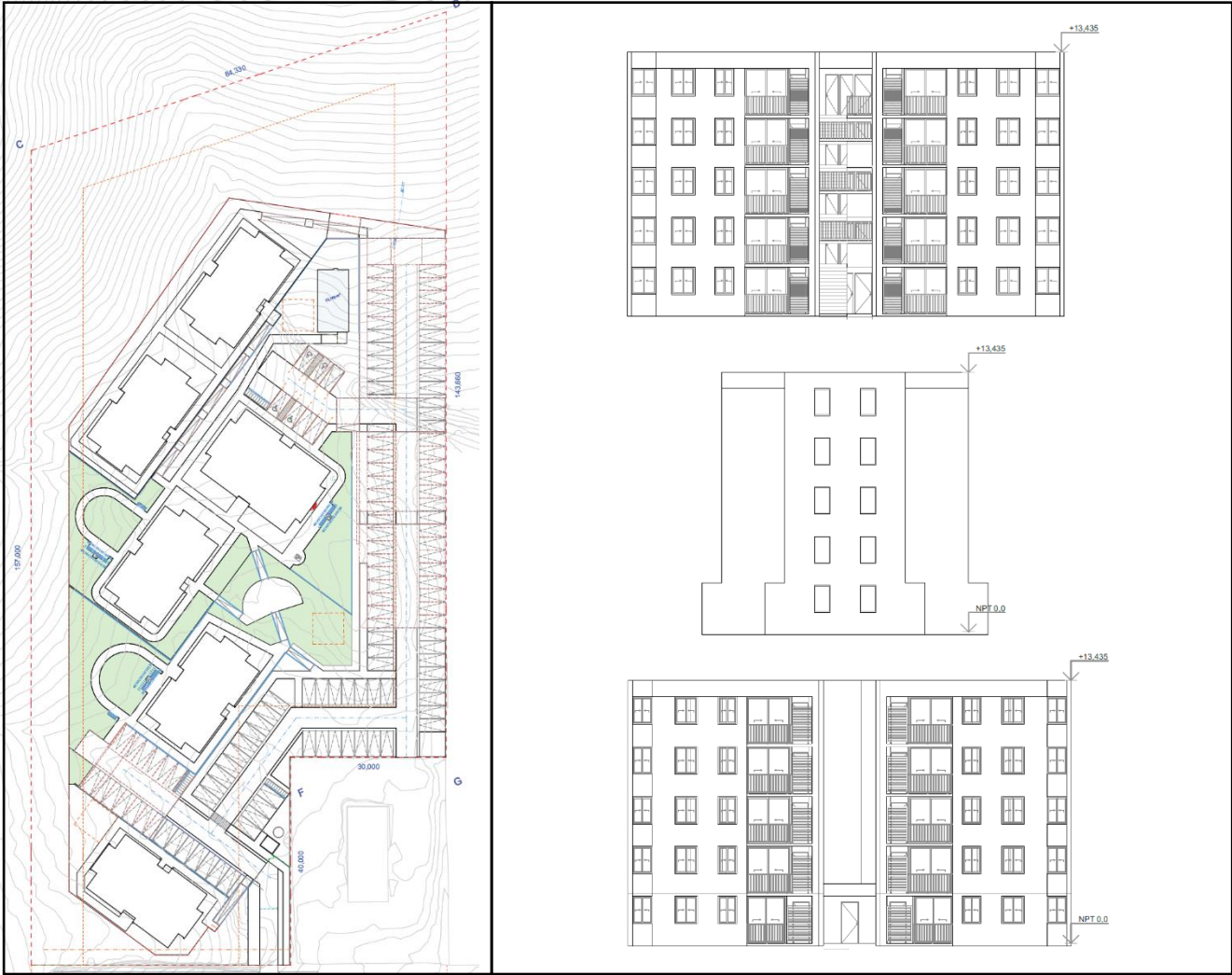


Ilustración 6: Distribución y tipología del Proyecto

CABIDA PRELIMINAR DEL TERRENO	
Concepto	Detalle
Superficie del Terreno	12.536,64 m²
Superficie Bruta del Terreno	12.836,64 m²
Superficie Neta del Terreno	12.536,64 m²
Densidad bruta	400 Hab/Ha
Altura máxima	13,435 mts
Nº de viviendas	120
Nº de habitantes	480
Superficie de las viviendas	57,73 m²
Estacionamientos	120
Estacionamientos vehiculares movilidad reducida	4
Estacionamientos de bicicleta	30

Tabla 6: Cabida Preliminar del terreno

En relación con los estacionamientos indicados en la cabida preliminar, cabe señalar que la dotación mínima obligatoria de estacionamientos según PRC de Monte Patria para uso residencial hasta 100m2 es de 1 estacionamiento por vivienda.

El predio denominado **Lote “A1-1A”** donde se emplaza la propuesta, se encuentra ubicado en la **Zona urbana 3** (ZU3) del Plan Regulador vigente de Monte Patria, por lo que los usos de suelo predominantes del sector son mixtos de vivienda y equipamiento de tipo comercial de escala menor. El loteo cuenta con acceso por la vía de categoría local Calle Rio Ponio 1327, con una distancia de 12mt entre líneas Oficiales y se articula en 6 departamentos de 5 pisos cada uno, completando 120 soluciones habitacionales.

Considerando que existen porciones del terreno afectadas por el área de riesgo AR1 (Áreas inundables o potencialmente inundables por proximidad a cauces de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos), y por el área de riesgo AR2 (Áreas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas), se plantea la ubicación de las áreas verdes en todo el borde más afectado y con más pendiente, aterrazando el terreno mediante niveles que se limitan por muros de contención, construyendo en el perímetro del predio, el canal de hormigón aprobado por Sernageomin mediante su Oficio 2132. Ambas adecuaciones abordan en conjunto el riesgo de deslizamientos (AR2) y la canalización de aguas lluvias por la bajada de quebradillas (AR1), estructurando un sistema que permite que las aguas lluvias decanten en dos drenes de absorción, de 2 metros de ancho por 30 y 40mt de largo, ubicados en zonas de estacionamientos.

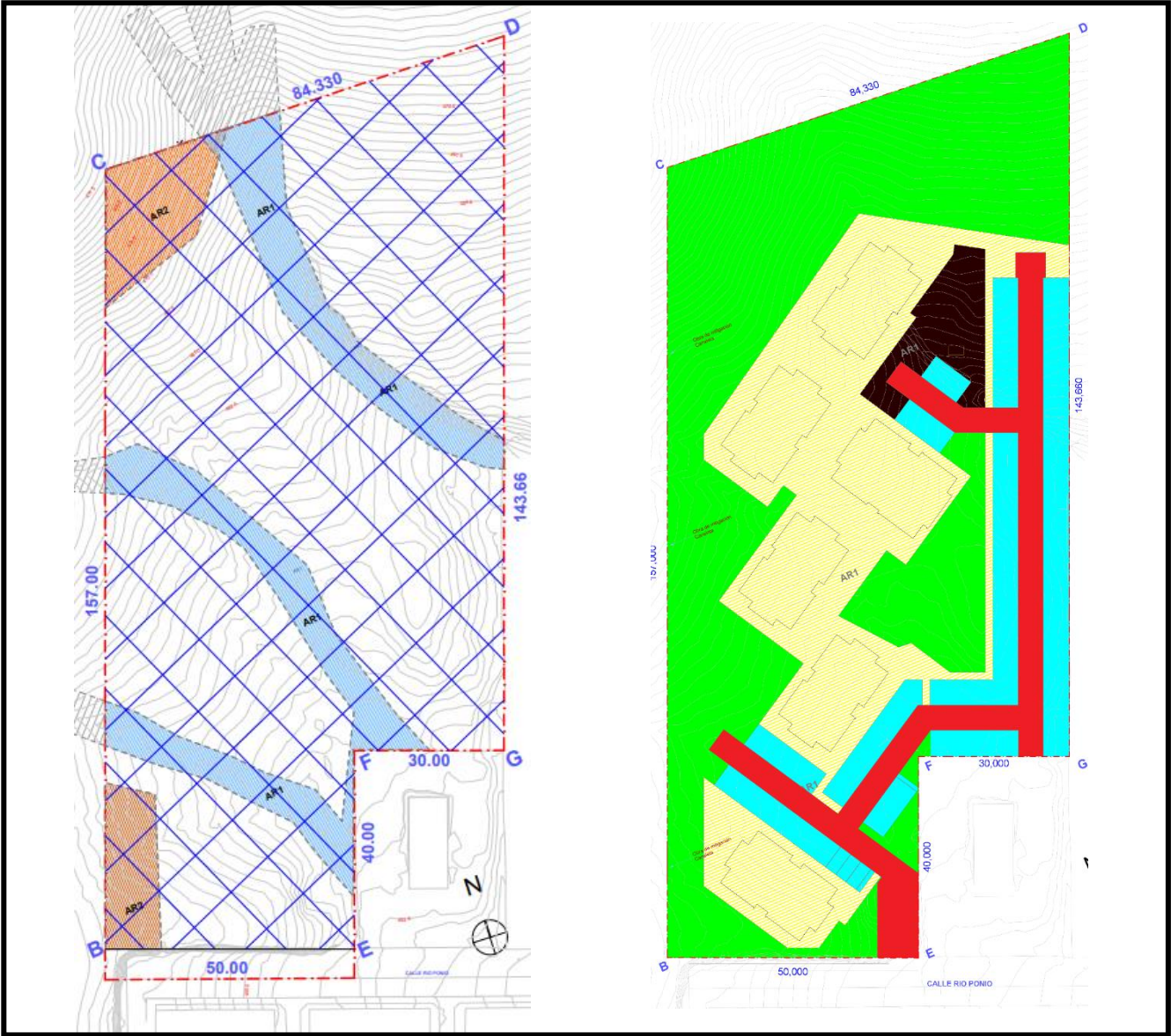


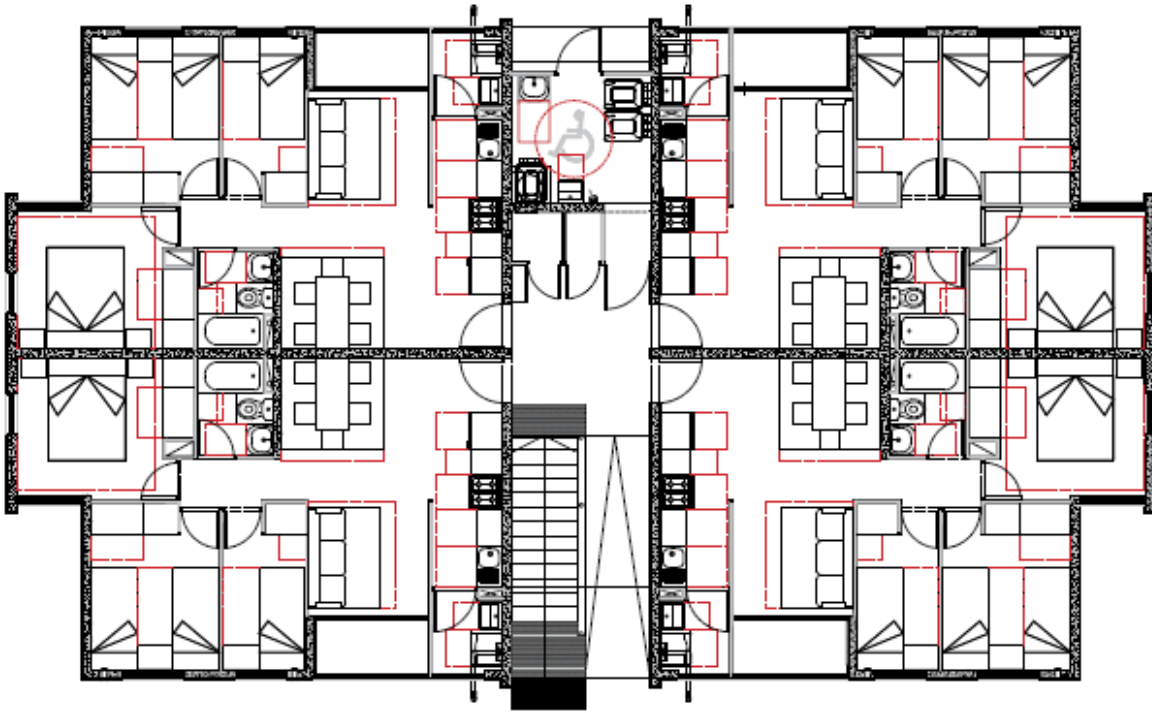
Ilustración 7: distribución esquemática del Proyecto

	Superficie Bruta del terreno	12836,64 m2		Superficie total emplazamiento de deptos	3833,155 m2
	Superficie del terreno	12536,64 m2		Superficie equipamiento	402,379 m2
	Superficie Neta del terreno	12536,64 m2		Superficie área verde	5455,216 m2
	Superficie Área de riesgo AR1	1899,678 m2		Superficie circulación	1226,618 m2
	Superficie Área de riesgo AR2	723 m2		Superficie espacio común (estacionamiento)	1619,272 m2

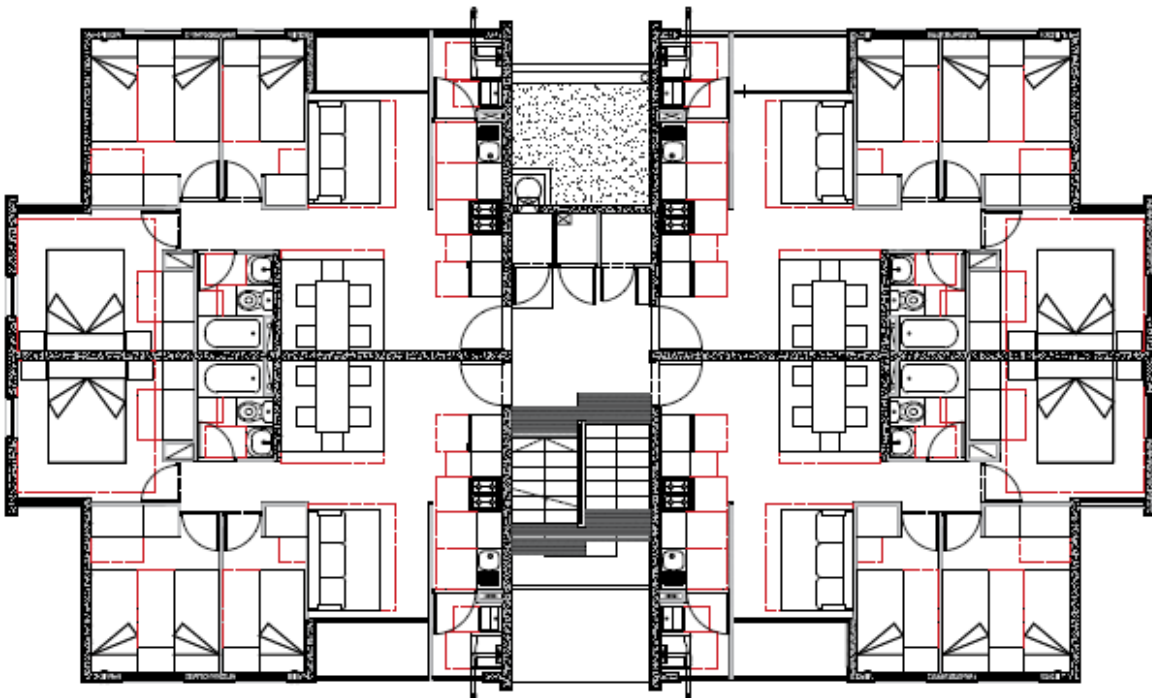
Tabla 7: Superficies del Proyecto

Junio de 2025

Expuesto lo anterior; el proyecto sometido a adecuación normativa se encuentra cumpliendo con las condiciones fijadas por la Instrucciones, para la aplicación del párrafo 2° del capítulo I de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional. Se enmarca con el cumplimiento de los requisitos fijados sobre "Habilitación Normativa de Terrenos" en sus artículos 3° al 10°.



PLANTA ARQUITECTURA PRIMER NIVEL
Escala 1:500



PLANTA ARQUITECTURA NIVELES 2, 3, 4 y 5
Escala 1:50

Ilustración 8: Planta Departamentos



Ilustración 9: Tipología y Volumetría del Proyecto



Ilustración 10: Tipología y Volumetría del Proyecto



PABLO CARRILLO TORRES
ARQUITECTO
ANALISTA DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO E INF.
SEREMI MINVU REGION DE COQUIMBO