

ORD.: N° 1175 /

**ANT.:** Su Ord. N° 3131 de fecha 04/07/2016, solicita informar sobre uso de suelo de terreno solicitado en comodato.

**MAT.:** Emite Informe sobre uso de suelo de terreno denominado "Saldo de Lote B15", sector Quebrada de Peñuelas, localidad de Tierras Blancas, comuna de Coquimbo, requerido en comodato.

**ADJ.:** Sin documentación adjunta.

LA SERENA, 15 JUL. 2016

**A :** SR. DIRECTOR SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN  
REGIÓN DE COQUIMBO

**DE :** SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL  
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE COQUIMBO

En atención a lo solicitado mediante Oficio Ordinario del antecedente, en relación a uso de suelo del predio denominado "Saldo de Lote B15", ubicado en el sector de Quebrada de Peñuelas de la localidad de Tierras Blancas, comuna de Coquimbo; solicitado en comodato para destinarlo a desarrollar proyecto de "Escuela Especial gratuita para niños y jóvenes autistas de la Región y del País", informo a Ud. lo siguiente:

- 1. Individualización del Inmueble:** terreno de propiedad SERVIU denominado "Saldo de Lote B15", ubicado en el sector de Quebrada de Peñuelas de la localidad de Tierras Blancas, comuna de Coquimbo, según Plano adjunto en solicitud, mediante Ord. N° 3131 de fecha 04 de Julio de 2016.
- 2. Superficie del Inmueble:** De acuerdo a Plano adjunto, la superficie del inmueble es de 35.201,84 m<sup>2</sup> aproximadamente.
- 3. Emplazamiento y Normativa aplicable:** El predio se encuentra emplazado fuera del límite urbano establecido en el Plan Regulador comunal vigente de Coquimbo, aprobado mediante Decreto N° 47 de fecha 22/03/1984 y publicado en el D.O. el 26/05/1984. Por lo tanto, para el efecto de destinar el total o parte del terreno en cuestión a equipamiento, se requiere tramitar el correspondiente Informe Favorable, que autoriza la construcción en Área Rural, según lo establecido en art. 55° de la L.G.U. y C. Por otra parte, de requerir previamente la subdivisión del "saldo del Lote B15" en comento, en lotes mayores a 5.000 m<sup>2</sup>, debe tramitar la subdivisión en conformidad con lo señalado en el Decreto Ley N° 3516, que establece Normas sobre división de Predios Rústicos.
- 4. Usos de suelo Permitidos y Prohibidos:** según lo indicado anteriormente, dicha zona se encuentra regulada por lo dispuesto en el artículo 55° de la LGUC y lo señalado en el art. 2.1.19. de la OGUC; La cual establece entre otros que, las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones, emplazadas fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan.



**Imagen 1,** Emplazamiento terreno denominado "Saldo de Lote B15", sector Quebrada de peñuelas, localidad de Tierras Blancas, comuna de Coquimbo.

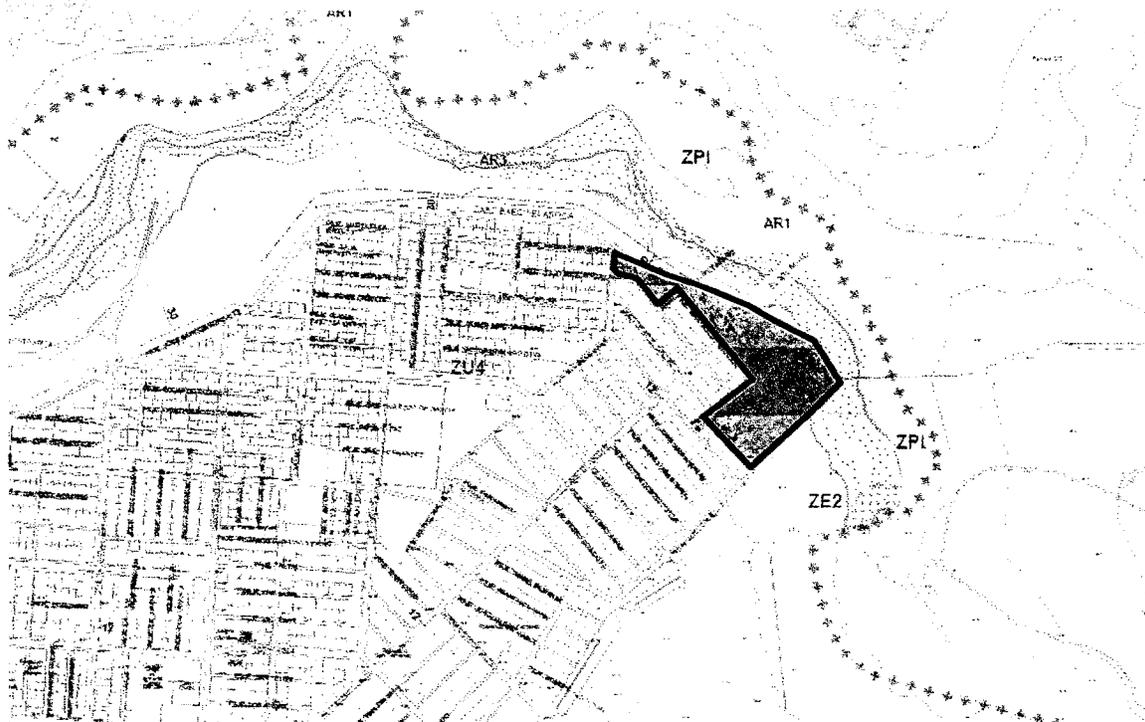
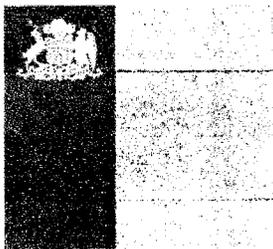
5. **Condiciones de Localización:** el terreno se encuentra emplazado fuera del área urbana, en el sector poblacional de Tierras Blancas que se caracteriza por ser un área de carácter residencial y de alta densidad habitacional; al sur de la Quebrada de Peñuelas y al Norte de la Comuna de Coquimbo.

6. Sin perjuicio de lo anterior es dable señalar que se encuentra en proceso de aprobación legal, el **"Estudio de Actualización de Plan Regulador Comunal de Coquimbo"**, del cual se informa continuación a modo de referencia y consideración:

El terreno se encuentra emplazado en su gran mayoría en **Zona Mixta Residencial ZU4** y una pequeña parte en **Zona AR3**, según se indica en imagen 3, adjunta.



**Imagen2:** Emplazamiento del terreno, según Actualización Plan regulador Comunal de Coquimbo, en proceso de Aprobación.



**Imagen3:** Emplazamiento del terreno, según Actualización Plan regulador Comunal de Coquimbo, en proceso de Aprobación.

De acuerdo a la Ordenanza de dicha **"Actualización del Plan Regulador Comunal de Coquimbo"**, en proceso de aprobación, le corresponde la aplicación de las siguientes normas urbanísticas:

**Zona Mixta Residencial ZU4:**

-**Usos de suelo permitidos:** Residencial: Vivienda, Hospedaje y Hogares de acogida; Equipamientos: científico, comercio con excepción de Bares y discotecas, Culto y Cultura, Deporte con excepción de Estadios, educación con excepción de centro de orientación o de rehabilitación conductual. Equipamiento de educación localizados en Área de Riesgo AR2; Esparcimiento con excepción de parque de entreteniones, zoológicos y áreas de camping o picnic; salud con excepción de cementerios, cementerios-parque, crematorios, equipamiento de salud localizado en Área de Riesgo AR2; Seguridad con excepción de cárceles o centros de detención y equipamiento de Seguridad localizados en zona AR2; Servicios excepto Servicios Públicos localizados en Área de Riesgo AR2; Social; Actividades Productivas, Industria Inofensiva; Almacenamiento y bodegaje inofensivo; Infraestructura; transporte, terminales de transporte publico excepto todos los no mencionados como permitidos, Espacio Público y Áreas verdes.

-**Usos de suelo prohibidos:** Equipamiento de comercio como Bares y discotecas; equipamiento Deporte como Estadios, Equipamiento de educación como de centro de orientación o de rehabilitación conductual, Equipamiento de educación localizados en Área de Riesgo AR2; Equipamiento Esparcimiento como parque de entreteniones, zoológicos y áreas de camping o picnic; Equipamiento salud como cementerios, cementerios-parque, crematorios, equipamiento de salud localizado en Área de Riesgo AR2; Equipamiento de Seguridad como cárceles o centros de detención y equipamiento de Seguridad localizados en zona AR2; Equipamiento Servicios como Servicios Públicos localizados en Área de Riesgo AR2; Actividades Productivas todos los no mencionados como permitidos; Almacenamiento y bodegaje todos los no mencionados como permitidos; Infraestructura; transporte, excepto todos los no mencionados como permitidos; Infraestructura Sanitaria y Energética todos.

**- Condiciones de Subdivisión de Suelo:**

-Subdivisión Predial Mínima:	160 m <sup>2</sup>
Condiciones de Edificación:	
-Densidad Bruta Máxima:	800 Hab/há.
-Coeficiente de ocupación de suelo Equipamiento:	0,6
-Coeficiente de Constructibilidad Equipamiento:	3
-Altura Máxima de Edificación:	18 m

**La Normativa Urbanística para la Zona AR3 es la siguiente:**

**AR3 - Áreas propensas a avalanchas y rodados:** Considera aquellos terrenos de alta pendiente, expuestos a procesos de remoción en masa, derrumbes o erosión acentuada señalados en el Estudio Fundado de Riesgo del Plan. Por razones de seguridad, en estas áreas se limita todo tipo de construcciones hasta que se cumpla con lo establecido en el Art. 2.1.17 de la OGUC. Las normas urbanísticas que se aplicarán cuando se cumplan los requisitos mencionados corresponderán a las prescritas para cada una de las zonas sobre las que se superpone el área de riesgo AR3 en los Planos.

**Vialidad**

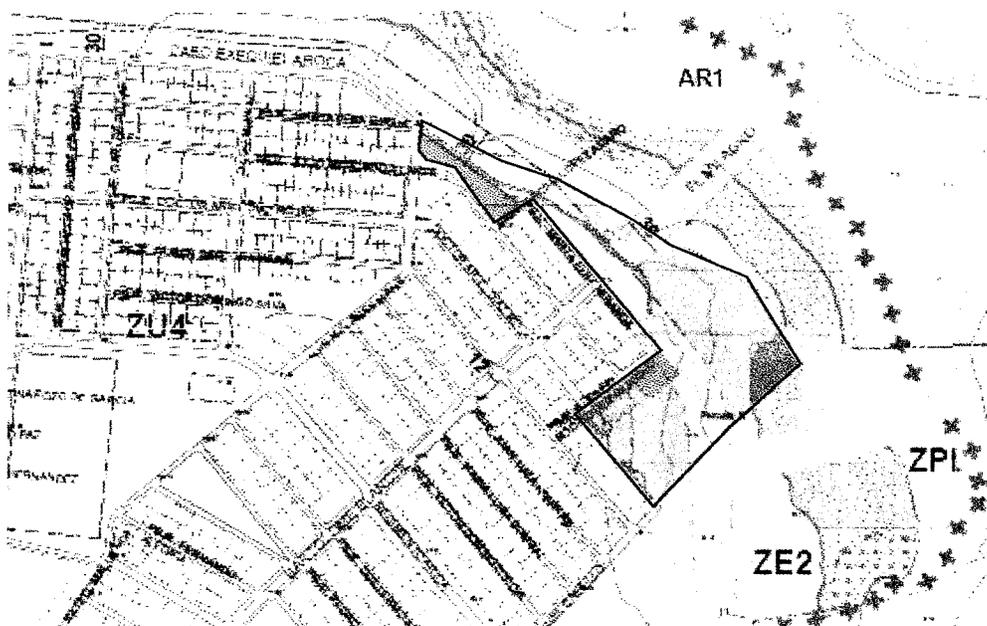
Una vez entrado en vigencia el citado instrumento de Planificación Territorial, **el inmueble se encontrará afecto a declaratoria de Utilidad Pública, por las siguientes vías:** (Revisar imagen 4)

Avenida Regimiento Arica:

COD.	Nombre	Desde	Hasta	Clasif.	Ancho P.	Observación
T22	Cabo Exequiel Aroca	Luis Miralles Mans	Av. Panorámica	Vía Troncal	30 m.	Apertura

Calle El Milagro:

COD.	Nombre	Desde	Hasta	Clasif.	Ancho P.	Observación
T22	El Milagro	Regimiento Arica	Limite Urbano	Vía Colectora	30 m.	Apertura



**Imagen 4:** Emplazamiento del proyecto en el terreno, según Actualización Plan regulador Comunal de Coquimbo, en proceso de Aprobación.

7. **Atributos Particulares:** el terreno se encuentra emplazado en un sector socioeconómico medio y medio bajo, cercano a poblaciones equipamiento e infraestructura de áreas verdes, contando con centro de salud familiar y establecimientos educacionales.



8. En virtud de lo expuesto precedentemente, es opinión de esta Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, que se requiere previo a otorgar el comodato; se evalúen todas las situaciones informadas anteriormente. Con el fin de determinar la superficie útil del cual podrá disponer dicho proyecto, considerando la inminente entrada en vigencia de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Coquimbo, en etapa de aprobación. Sin perjuicio de lo anterior, en gran parte del terreno sería factible y concordante el uso de suelo solicitado.

Saluda atentamente a Ud.

  
  
**ERWIN MIRANDA VELOZ**  
INGENIERO CIVIL  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL  
VIVIENDA Y URBANISMO  
REGION DE COQUIMBO

  
FMC/JVK/EVM/LDR/ldr.-  
Ord. Int. N° 424/2016

**DISTRIBUCION:**

- Director Servicio de Vivienda y Urbanización. Región de Coquimbo.
- Unidad Desarrollo Urbano e Inf. MINVU IV Región (2)
- Oficina de Partes