



1229

ORD. N° _____/

ANT.: Memorandum N° 142 - 2016 de fecha 28/06/2016 del Sr. Adolfo Pizarro, Entidad Patrocinante, donde solicita informe técnico sobre la Aptitud Habitacional para el desarrollo de proyecto Habitacional, en los Lotes 19-A y 20-A, Reserva Cora 3, conjunto El Sauce de Miramar, de la comuna de Coquimbo.

MAT: Responde mediante Informe Técnico sobre la Aptitud Habitacional para el desarrollo de proyecto Habitacional, de los Lotes 19-A y 20-A, Reserva Cora 3, Conjunto El Sauce de Miramar, de la comuna de Coquimbo.

ADJ.: Adjunta Informe Técnico N° 002/2016.

26 JUL 2016

La Serena,

A: ADOLFO PIZARRO
ENCARGADO ENTIDAD PATROCINANTE, SERVIU.
REGIÓN DE COQUIMBO.

DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE COQUIMBO

Junto con saludar cordialmente, adjunto informe técnico sobre la Aptitud Habitacional para el desarrollo de Proyecto Habitacional, de los Lotes 19-A y 20-A, Reserva Cora 3, conjunto El Sauce de Miramar, de la comuna de Coquimbo, requerido según Memorandum N° 142-2016.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,


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

FMC/JVK/LDR/ldr.
Ord. N° 452/2016

DISTRIBUCIÓN

- Adolfo Pizarro/Encargado Entidad Patrocinante, SERVIU Región de Coquimbo
- Archivo SEREMI MINVU
- Oficina de Partes



INFORME TERRENOS LOTE 19-A Y LOTE 20-A, CORRESPONDIENTES AL RESTO DEL LOTE UNO GUION A; LOTE TRES Y LOTE CUATRO, TODOS RESULTANTES DE LA SUBDIVISIÓN DEL LOTE A, RESULTANTE DE LA SUBDIVISION DEL PREDIO AGRICOLA DENOMINADO RESERVA CORA NUMERO TRES, DEL PROYECTO DE PARCELACION EL SAUCE DE MIRAMAR, INDIVIDUALIZADO EN PLANO AGREGADO BAJO EL NUMERO 983 DEL AÑO 2011, DEL CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE COQUIMBO, COMUNA DE COQUIMBO.

El presente informe se realiza a fin de analizar la factibilidad del desarrollo de Proyecto Habitacional mediante la adquisición de los terrenos denominados Lote 19-A y Lote 20-A, ubicados en sector El Sauce, Comuna de Coquimbo. Ambos predios son de propiedad de "Sociedad Inmobiliaria Mingre Limitada" y cuentan con Roles de Avalúo 918 – 941 y 918 – 942 respectivamente.



Imagen 1: Emplazamiento Lote 19-A y Lote 20-A, sector El Sauce, Coquimbo.

INDIVIDUALIZACION DE LOS LOTES

El Lote 19-A: Posee una superficie aproximada de 50.000,00 m2 y presenta una geometría regular, deslindando, en parte de su extensión con subdivisiones irregulares de 1000 m2 o menos y cercano a sector residencial Sindempart.

El Lote 20-A: Posee una superficie aproximada de 48.629,07 m2 y presenta geometría asimétrica, deslindando, en parte de su extensión con subdivisiones irregulares de 1000 m2 o menos y cercano a sector residencial Sindempart.

ANALISIS DEL CONTEXTO

UBICACIÓN: ambos predios mencionados anteriormente pertenecen al Loteo El Sauce de Miramar, el cual se encuentra cercano hacia el oriente del sector Sindempart en pie de monte, de los cordones Los Chiñes y El Alambrado. Se accede por calle El Sauce.

CARACTERISTICAS DEL CONTEXTO: el hecho de encontrarse cercano a un sector residencial como es Sindempart, perfilan a esta área como una zona de extensión y por ende de la ampliación del actual Limite Urbano, situación que ha sido recogida por la Actualización del Plan Regulador Comunal de Coquimbo, actualmente en trámite de aprobación legal. Ubicado en una zona aluvial limitadas por los cordones de cerros ya nombrados, posee una pendiente leve y una serie de quebradas que desembocan en la bahía de la Herradura, tales como Las Rosas; la Campana y El Arrayan, entre otras. Se encuentra adyacente a una población de características socioeconómicas medio-bajo y el proceso de subdivisión de estos terrenos apunta hacia una ocupación social en el mismo sentido.

INFRAESTRUCTURA BASICA: el sector posee factibilidad de Agua Potable, Alcantarillado y Electricidad. Cuenta con un contrato especial de abastecimiento de Agua potable y Servicio de alcantarillado, otorgado con fecha 04.10.2013 por Aguas del Valle S.A. y certificado de Factibilidad de suministro eléctrico N° 1159/2015 otorgado por CONAFE.

La Accesibilidad se da a través de calles con pavimentación (Avenida El Sauce), para luego recorrer una distancia a ambos Lotes de 850 metros aproximadamente con calzada en tierra. El Equipamiento que presenta el sector es suficiente.

Como se puede observar en la imagen 1, la construcción de proyecto residencial en este predio, consolida un terreno emplazado en un entorno con gran potencial de crecimiento habitacional, además existen antecedentes de Informes Favorables a la construcción en el sector:

- **Resolución Exenta N° 002 de fecha 13 de enero de 2013**, en la cual autoriza al propietario (Inmobiliaria Serena) a la división, urbanización y construcción, conforme al artículo 55° de la L.G.U.C., del inmueble denominado Lote 3ª-1, Localidad El sauce de Miramar, comuna de Coquimbo.
- **Resolución Exenta N° 51 de fecha 20 de Julio de 2015**, en la cual autoriza al propietario (Constructora CADEL Ltda.) a la división, urbanización y construcción, conforme al artículo 55° de la L.G.U.C., del inmueble denominado Lote 8A, Localidad El sauce de Miramar, comuna de Coquimbo.

Situación de Emplazamiento del proyecto según Plan Regulador Comunal Vigente de Coquimbo



Imagen 2 Ubicación de sector El sauce en Relación al Limite Urbano Comunal.

Como se puede ver en la imagen 2, el predio se ubica fuera del Limite Urbano establecido según 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 que deberá tramitar su autorización conforme a lo dispuesto en el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Situación de emplazamiento del proyecto según Actualización Plan Regulador Comunal de Coquimbo

Según lo dispuesto en la Actualización del Plan Regulador Comunal de Coquimbo, actualmente en proceso de aprobación legal. El terreno se encuentra emplazado en su mayoría en la **Zona Residencial ZU12** y en menor superficie en **Zona ZPI** (Zona especial de Parques Inundables).



Imagen 3 Emplazamiento según Actualización del Plan Regulador Comunal de Coquimbo, en proceso de aprobación legal.

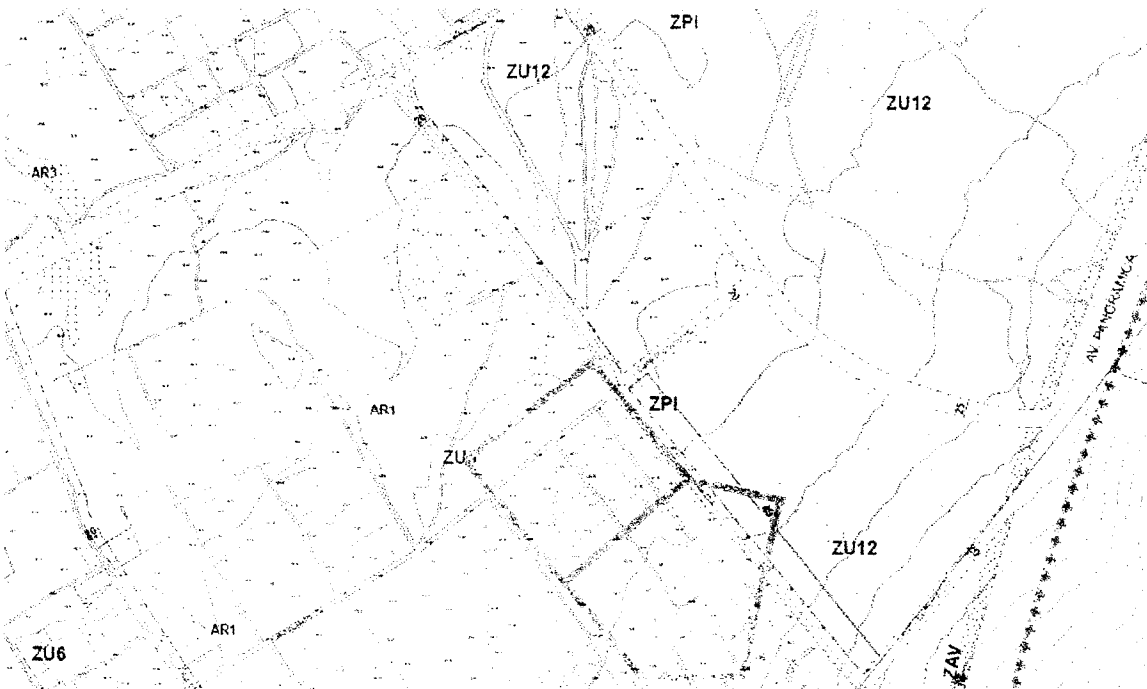


Imagen 4 Emplazamiento Plan Regulador Comunal de Coquimbo Propuesto.

De acuerdo a la Ordenanza de dicha Actualización del Plan Regulador Comunal, le corresponde la aplicación de las siguientes normas urbanísticas: **Zona ZU12 y ZPI**.

La Normativa Urbanística para la Zona ZU12 es la siguiente:

-**Usos de suelo permitidos** para esta zona son: Residencial, Vivienda, Hospedaje, Hogares de acogida; Equipamientos científico, comercio con excepción de mercados, Culto y Cultura, Deporte con excepción

de Estadios, educación con excepción de centro de rehabilitación conductual, esparcimiento con excepción de zoológicos, salud con excepción de cementerios, cementerios-parque, crematorios, Seguridad con excepción de cárceles o centros de detención, servicios, social, infraestructura; transporte, terminales de transporte publico excepto todos los no mencionados como permitidos, Espacio Público y Áreas verdes.

-**Usos de suelo prohibidos** para esta zona son todos los no indicados precedentemente y, en particular, Actividades Productivas, industria, almacenamiento y bodegaje, Infraestructura; transporte todos los no mencionados como permitidos, Sanitaria y Energética.

-**Condiciones de Subdivisión de Suelo:**

-Subdivisión Predial Mínima:	500 m ²
Condiciones de Edificación:	
-Densidad Bruta Máxima:	240 Hab/há.
-Coeficiente de ocupación de suelo residencial:	0,5
-Coeficiente de Constructibilidad residencial:	1
-Altura Máxima de Edificación:	21 m

-Además la accesibilidad al terreno se daría por las siguientes vías proyectadas:

- Avenida El Sauce.
- Calle Propuesta C-5 (Cat. vía Colectora, Proyectada de 20 m. de ancho).
- Calle Existente C-4 (Cat. vía Colectora, Proyectada de 20 m. de ancho).
- Calle Existente C-3 (Cat. vía Colectora, Proyectada de 20 m. de ancho).
- Avenida Panorámica.

La Normativa Urbanística para la Zona ZPI es la siguiente:

ZPI – Zona de Parques Inundables

Corresponde a zonas señaladas en los planos como áreas verdes vulnerables por riesgo de inundación.

Las normas urbanísticas aplicables a estas zonas son las siguientes:

- Usos de suelo permitidos

Áreas verdes y espacio público.

- Usos de suelo prohibidos

Los no indicados como permitidos.

Condiciones de Edificación

- Superficie de Subdivisión Predial Mínima:	10.000 m2
- Coef. Ocupación de suelo:	0,01
- Coef. Constructibilidad	0,01
- Altura máxima de edificación::	4m

Según lo anterior, podemos concluir que:

En base a la densidad que propone la Actualización del Plan Regulador Comunal de Coquimbo, de 240 Habitantes/Há. El Lote 19-A y Lote 20-A, ofrecen una capacidad de cabida de 300 y de 292 viviendas respectivamente. Por consiguiente un total de 592 viviendas (considerando para el cálculo la aplicación de la Densidad Neta) y sin considerar los beneficios dispuestos por el artículo 6.1.8. de la O.G.U.C. que incrementa las densidades en un 25%, si cumple las condiciones que dispone.

CONDICIONES

El conjunto habitacional deberá considerar viviendas sociales de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.1.2. de la Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones y deberá tramitar su autorización conforme a lo dispuesto en el artículo 55º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Además, es relevante señalar que de acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista, no contaría con acceso a Bien Nacional de Uso Público, ya sea directamente y/o a través de una Servidumbre. Por lo que deberá dar solución a ello; de tal manera de conectarse a la vialidad existente o en su defecto comprometerse a asumir todos los gastos por concepto de urbanización, que incluyen la pavimentación de 850 metros lineales de calzada aproximadamente, para conectarse a la red vial (Av. El sauce), cumpliendo con lo establecido en el artículo 2.2.10. y 6.3.3. de la O.G.U.C.

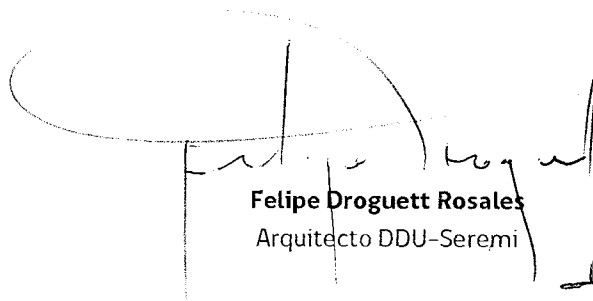
De igual manera, es necesario indicar que los proyectos residenciales y los proyectos no residenciales que consulten en un mismo predio 250 o más y 150 o más estacionamientos, respectivamente, deberán someterse a un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano según lo dispuesto en el artículo 2.4.3. de la OGUC, Todos los proyectos que requieran de este estudio deberán ser presentados a la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones (SEREMITT).

A su vez, el proyecto deberá ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental si así fuese pertinente según lo indicado en la Ley de Bases del Medio Ambiente y su Reglamento.

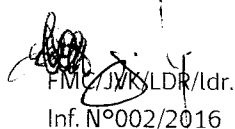
CONCLUSIONES

Por lo tanto, esta Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo señala que es **factible** la adquisición de ambos Lotes, con el objetivo de construir un proyecto habitacional de viviendas sociales, **Loteo DFL-2**, siempre y cuando se acojan las indicaciones realizadas y en las condiciones mencionadas anteriormente.

Sin perjuicio de lo anterior, debe dar cumplimiento a lo establecido en Ord. N° 0814 de fecha 31 de Diciembre de 2014, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de bienes muebles de propiedad SERVIU.


Felipe Droguett Rosales
Arquitecto DDU-Seremi

La Serena 21 de Julio de 2016.


FMC/JVR/LDR/ldr.
Inf. N°002/2016

DISTRIBUCION

- Destinatario
- Archivo SEREMI MINVU
- Oficina de Partes