

ORD. N° 107 /

**ANT.:** Ord. N°6235, de fecha 29.11.2019, derivado a DDU con fecha 03.12.2019, referente a solicitud de evaluación preliminar de terrenos ofertados a SERVIU, Región de Coquimbo.

**MAT.:** Informa respecto a terrenos, correspondientes a "Saldo terreno de propiedad SERVIU" y "Parcela 10" de la comuna de Coquimbo y los Lotes "155, 156, 157" de la comuna de Los Vilos.

27 ENE 2020

**ADJ.:** Carpeta con antecedentes.

**A :** SR. OSCAR GUTIERREZ SEGUEL  
DIRECTOR SERVIU REGION DE COQUIMBO

**DE :** ABEL ESPINOZA MUÑOZ  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)  
REGION DE COQUIMBO

En atención a vuestra solicitud del antecedente, por la cual requiere a esta Seremi Minvu, Región de Coquimbo, evaluar preliminarmente 5 terrenos, 4 de los cuales han sido ofertados a SERVIU, Región de Coquimbo, y corresponden a "Saldo de terreno propiedad SERVIU" (emplazado en Avda. Costanera, sector de Peñuelas, comuna de Coquimbo); la Parcela N°10 (emplazado en el sector La Colonia El Mirador y Rinconada, comuna de Coquimbo) y los Lotes 155, 156 y 157 (todos emplazados en la comuna de Los Vilos). Lo anterior, con el fin de verificar su emplazamiento respecto de áreas de riesgo, y cumplimiento de la normativa para la construcción de viviendas sociales.

Al respecto, esta Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo, en consideración a los antecedentes recibidos, informa a Ud. lo siguiente:

1. Inmueble denominado "**Saldo de Terreno propiedad SERVIU**":  
Superficie: 17.520 m<sup>2</sup> aprox.  
Ubicación: Avda. Costanera, sector de Peñuelas, comuna de Coquimbo.
- o El inmueble se encuentra singularizado en el plano agregado bajo el N°492 al final del Registro de propiedad del año 1999; ubicado en el sector denominado Peñuelas, de la comuna de Coquimbo; e inscrito en título de mayor cabida a fojas 49 vta. N°83 del Registro de Propiedad de Coquimbo, correspondiente al año 1972.



**Figura N° 1:** Imagen satelital de emplazamiento del inmueble denominado "saldo de terreno de propiedad SERVIU".

- Habida consideración de lo anterior, el predio se encuentra emplazado en su totalidad dentro de las zonas mixtas residenciales denominadas ZU8 y ZU8-2 del Plan Regulador Comunal vigente de la comuna de Coquimbo (Aprobado según Decreto N°1287 de fecha 27.06.2019 y publicado en D.O. con fecha 10.07.2019), y las normas específicas que aplican a dichas zonas, son las siguientes:

(h) ZU8 Zona Mixta Residencial 8

Tipo de Uso de Suelo	Clase	USOS DE SUELO	
		Destinos o Actividades	
		Permitidas	Prohibidas
Residencial	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Camping
	Hogares de Acogida	-	Todos
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Mercados y centros de reparación automotor.
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Equipamiento de educación localizado en Área de Riesgo AR2.
	Esparcimiento	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Parques de Entretenciones, Zoológicos.
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Equipamiento de salud localizado en Área de Riesgo AR2.
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Equipamiento de seguridad localizado en Área de Riesgo AR2.
	Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Servicios públicos localizados en Área de Riesgo AR2.
	Social	Todos	-
Actividades Productivas	Industria	-	Todos
	Almacenamiento y Bodegaie	-	Todos
Infraestructura	Transporte	-	Todos
	Sanitaria	-	Todos
	Energética	-	Todos
Espacio Público (1)	-	Todos	-
Áreas Verdes (1)	-	Todos	-

(1) Normas urbanísticas según lo que expone el Artículo 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	1000
Altura máxima de edificación (m)	35
Densidad Bruta Máxima (Hab./Ha.)	800
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente de Constructibilidad	3
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Rasantes	Según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la OGUC.
Distanciamiento	Según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la OGUC.
Adosamientos	Según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la OGUC.
Ochavo	Según lo dispuesto en el Artículo 2.5.4 de la OGUC.
Antejardines (m)	3
Cierros	Los cierros que enfrenten espacios públicos, correspondientes a sitios eriazos o propiedades abandonadas con o sin edificaciones declaradas como tal, deberán tener una altura no inferior a 3 m, y un 80% de transparencia.

(ii) ZU8-2 Subzona Mixta Residencial 8-2:

En esta subzona regirán las normas urbanísticas de la Zona ZU8, excepto la norma de antejardines que corresponderá a la siguiente:

Antejardines: 5 m

Figura N° 2: Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Coquimbo.

Por lo tanto, el uso de suelo "Residencial", clase "Vivienda", se encuentra admitido en las zonas ZU8 y ZU8-2, del Plan Regulador Comunal vigente de Coquimbo, las cuales establecen una densidad bruta máxima de 800 hab/Há.

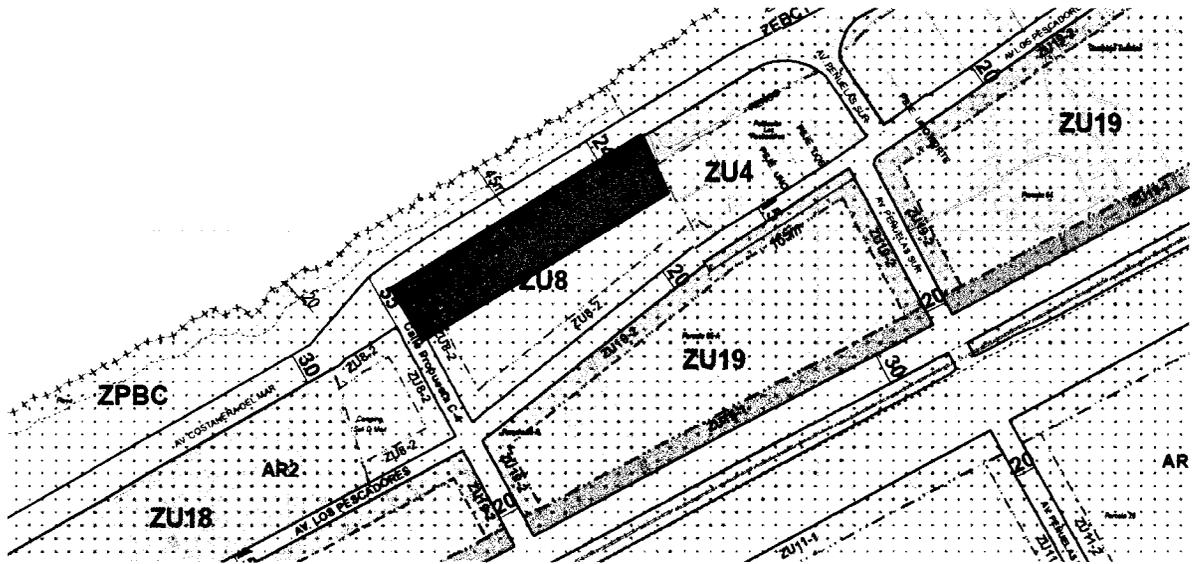
- En el mismo orden de ideas, cabe señalar que el inmueble en comento se encuentra afecto en la totalidad de su superficie por el área de riesgo denominada **AR2 (Área inundable o potencialmente inundable por maremoto)**, establecida por el Plan Regulador Comunal vigente de Coquimbo, la cual dispone lo siguiente, y cito textualmente:

(b) AR2 - Áreas inundables o potencialmente inundables por maremoto

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 establecidos en la antedicha disposición corresponderán a las prescritas para cada una de las zonas sobre las que se superpone el área de riesgo AR2 en los Planos.

Figura N° 3: Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Coquimbo.

Al respecto, es relevante indicar que para el desarrollo de edificaciones emplazadas en áreas de riesgo, los proyectos deberán acompañar a la solicitud de permiso de edificación, estudios fundados elaborados por profesionales especialistas, que determinen las acciones a ejecutar para su utilización. Lo anterior, según las disposiciones establecidas en el artículo 2.1.17 de la O.G.U.C.



**Figura N° 4:** Emplazamiento del inmueble "saldo de terreno de propiedad Serviú" respecto al Plan Regulador Comunal de Coquimbo.

- Por otra parte, de los antecedentes presentados, es preciso señalar que el terreno cuenta con factibilidad de servicios sanitarios, según certificado N°69729, de fecha 23.09.2019, el cual señala lo siguiente y cito textualmente: "A requerimiento de **SERVIU REGION DE COQUIMBO**, y en respuesta a solicitud de factibilidad N°251049, de fecha 10.09.2019, **AGUAS DEL VALLE S.A.**, certifica que el inmueble ubicado en avenida **DEL MAR S/N, SALDO DE TERRENO, ROL S.I.I. N°905-186**, sector **LOS PESCADORES**, comuna **COQUIMBO**, se encuentra **en parte dentro de su territorio operacional en aproximadamente un 66,77%, y, en consecuencia, el CONDOMINIO COMPUESTO POR 3 EDIFICIOS DE 5 PISOS PARA 276 DEPARTAMENTOS QUE SE PROYECTA CONSTRUIR, tiene factibilidad de ser conectadas al servicio público de agua potable y alcantarillado de aguas servidas...**".
- Respecto a la accesibilidad del lote, el terreno deslinda al norponiente con Avenida Costanera (la cual corresponde a una vía existente, pavimentada, de A.L.O. 24 metros, categoría colectora) y se encuentra afecto en sus deslindes surponiente por la calle propuesta C-4 (la cual corresponde a una vía propuesta, de A.L.O. 20 metros, categoría colectora). Por lo tanto, el terreno cuenta con acceso a Bien Nacional de Uso Público, situación que resulta relevante para el desarrollo de proyectos habitacionales.
- Finalmente, el predio en comento correspondiente al "Saldo de terreno de propiedad Serviú", cumple con la normativa para la construcción de viviendas sociales, sin embargo, los proyectos deberán considerar la elaboración de estudios fundados de riesgo elaborados por profesionales especialistas, a fin de determinar las acciones a ejecutar por encontrarse en áreas de riesgo.

**2. Inmueble denominado "PARCELA 10":**

Superficie: 163.000 m<sup>2</sup> aprox.

Ubicación: sector La Colonia El Mirador y Rinconada, comuna de Coquimbo.

- o El inmueble consta inscrito a fojas 2.963, N°1.691, del año 2007, y fojas 7348, N°3850, del año 2013, ambas del Registro de Propiedad de Coquimbo.



**Figura N° 5:** Imagen satelital de emplazamiento del inmueble denominado "Parcela 10".

- o Habida consideración de lo anterior, el predio se encuentra emplazado en su totalidad dentro de las zonas urbanas denominadas ZU4, ZU4-1, ZU4-2 (83,5% de su superficie total) y en la zona urbana ZPI (11,73% de su superficie total), del Plan Regulador Comunal vigente de la comuna de Coquimbo (Aprobado según Decreto N°1287 de fecha 27.06.2019 y publicado en D.O. con fecha 10.07.2019), las normas específicas que aplican a dichas zonas son las siguientes:

**ZU4 Zona Mixta Residencial 4**

Tipo de Uso de Suelo	Clase	USOS DE SUELO	
		Destinos o Actividades	
		Permitidas	Prohibidas
Residencial	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hoteles de Avanzada	Todos	-
	Científico	Todos	-
Equipamiento	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Bares y Discotecas.
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios.
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centro Orientación o de Rehabilitación conductual Equipamiento de educación localizado en Área de Riesgo AR2
	Esporcamiento	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Parques de Entretenimientos, Zoológicos, Áreas de Camping o Pícnic.
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios, Cementerios-Parque, Crematorios. Equipamiento de salud localizado en Área de Riesgo AR2
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárceles o Centros de Detención Equipamiento de seguridad localizado en Área de Riesgo AR2
Actividades Productivas	Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Servicios públicos localizados en Área de Riesgo AR2
	Social	Todos	-
	Industria	Industria Inofensivo	Todos los no mencionados como permitidos
Infraestructura	Almacenamiento y Bodegaje	Almacenamiento y Bodegaje Inofensivo	Todos los no mencionados como permitidos
	Transporte	Terminales de transporte público	Todos los no mencionados como permitidos
Espacio Público (1) Áreas Verdes (1)	Sanitario	-	Todos
	Energetica	-	Todos
		Todos	-

Normas urbanísticas según lo que expone el Artículo 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

NORMAS URBANISTICAS GENERALES	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m <sup>2</sup> )	160
Altura máxima de edificación (m)	18
Densidad Bruta Máxima (Háb./Há.)	600
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente de constructibilidad	3
Sistema de Agrupamiento	Aislado y Pareado
Rasantes	Según lo dispuesto en el Artículo 2.6.3 de la OGLUC.
Distanciamiento	Según lo dispuesto en el Artículo 2.6.3 de la OGLUC.
Adosamientos	Según lo dispuesto en el Artículo 2.6.2 de la OGLUC.
Ochavo	Según lo dispuesto en el Artículo 2.5.4 de la OGLUC.
Antejardines (m)	7
Cierros	Los cierros que enfrenten espacios públicos, correspondientes a sitios errazos o propiedades abandonadas con o sin edificaciones declaradas como tal, deberán tener una altura no inferior a 3 m. y un 80% de transparencia.

(i) ZU4-1 Subzona Mixta Residencial 4-1:

En esta subzona regirán las normas urbanísticas de la Zona ZU4, excepto la norma de antejardines que corresponderá a la siguiente:

Antejardines: 7 m

(ii) ZU4-2 Subzona Mixta Residencial 4-2:

En esta subzona regirán las normas urbanísticas de la Zona ZU4, excepto la norma de antejardines que corresponderá a la siguiente:

Antejardines: 5 m

(b) ZPI Zona de Parque Inundable

Las normas urbanísticas aplicables a estas zonas son las siguientes:

(i) Usos de suelo permitidos

Áreas verdes y espacio público.

(ii) Usos de suelo prohibidos

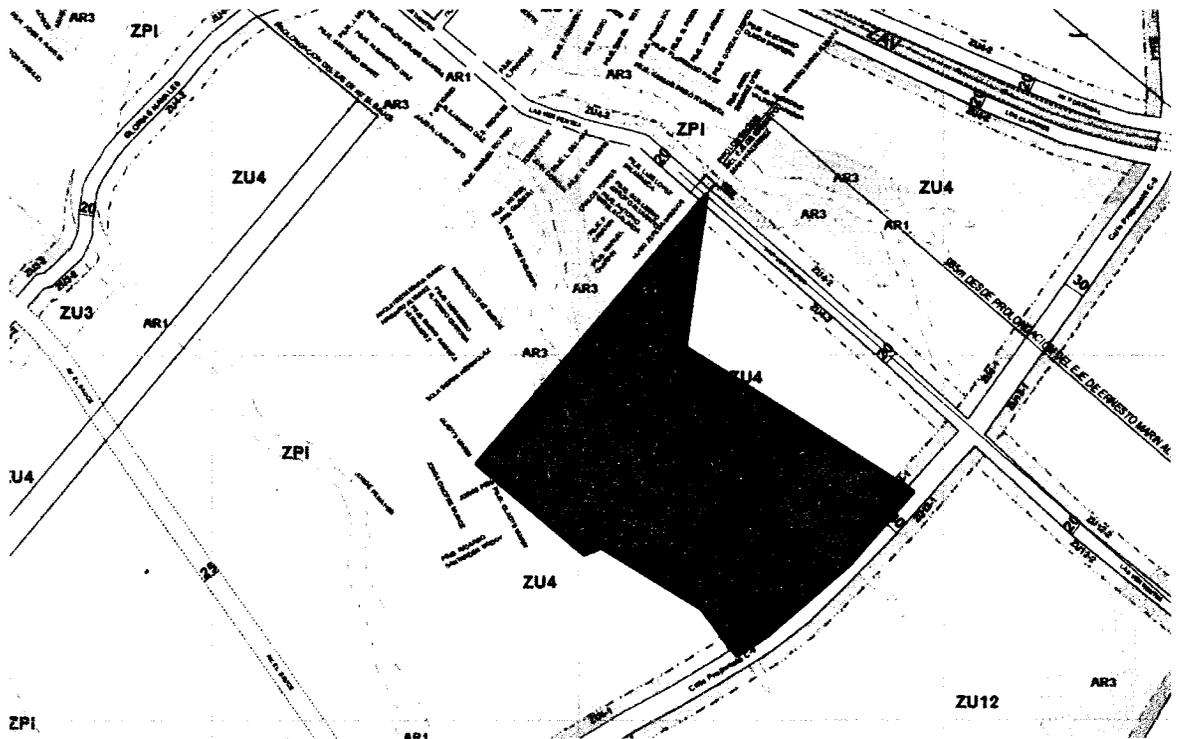
Los no indicados como permitidos.

(iii) Condiciones de Edificación

- Superficie de Subdivisión Predial Mínima	:	10.000 m <sup>2</sup>
- Coef. Ocupación de suelo	:	0,01
- Coef. Constructibilidad	:	0,01
- Altura máxima de edificación	:	4m

Figura N° 6: Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Coquimbo.

Por lo tanto, el uso de suelo "Residencial", clase "Vivienda", se encuentra admitido solo en las zonas ZU4, ZU4-1 y ZU4-2, del Plan Regulador Comunal vigente de Coquimbo, la cual establece una densidad bruta máxima de 600 Háb./Há. Por el contrario, en la zona ZPI (Zona de Parque inundable), solo se admite solo los usos de suelo "áreas verdes" y "espacio público.



**Figura N° 7:** Emplazamiento del inmueble "Parcela 10" respecto al Plan Regulador Comunal de Coquimbo.

- o En el mismo orden de ideas, el inmueble se encuentra afecto en parte de su superficie (17.610 m<sup>2</sup> aprox., ósea un 11% de su superficie total), por el área de riesgo denominada AR3 (Área propensa a avalanchas y rodados), establecida por el Plan Regulador Comunal vigente de Coquimbo, la cual dispone lo siguiente, y cito textualmente:

**(c) AR3 - Áreas propensas a avalanchas y rodados**

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 establecidos en la antedicha disposición corresponderán a las prescritas para cada una de las zonas sobre las que se superpone el área de riesgo AR3 en los Planos.



**Figura N° 8:** Imagen satelital con áreas de riesgo que afectan al inmueble denominado "Parcela 10".

Al respecto, es dable señalar que el desarrollo de proyectos habitacionales, emplazados en áreas de riesgo, se encuentran condicionados a la elaboración de estudios fundados elaborado por un profesional especialista, que determine las acciones a ejecutar para su utilización. Lo anterior, según las disposiciones establecidas en el artículo 2.1.17 de la O.G.U.C.

- Por otra parte, de los antecedentes presentados, es preciso señalar que el terreno no cuenta con factibilidad de servicios sanitarios, según certificado N°69729, de fecha 23.09.2019, el cual señala lo siguiente y cito textualmente: *“En respuesta a la solicitud de Factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado señalada en la referencia (solicitud de factibilidad N°250569 del 26.08.2019), para regularizar la propiedad ubicada en calle de acceso S/N°, parcela 10, comuna de Coquimbo, **informo a Ud. que el sector donde se solicitan los servicios sanitarios se ubica fuera del área de concesión de Aguas del Valle S.A., razón por la cual no es posible otorgar la factibilidad solicitada**”.*
- Respecto a la accesibilidad del lote, el terreno es intersectado al surponiente en uno de sus vértices por la calle propuesta C-9 (la cual corresponde a una vía existente, pavimentada, de A.L.O. 30 metros, categoría Troncal) y es intersectado al nororiente en uno de sus vértices por calle propuesta Las Vertientes (la cual corresponde a una vía existente, de A.L.O. 20 metros, categoría Colectora). Cabe mencionar, que ambas vialidades afectan al terreno en sus deslindes surponiente y suroriente con la proyección de dichas vialidades. Por lo tanto, el terreno cuenta con acceso a Bien Nacional de Uso Público, situación que resulta relevante para el desarrollo de proyectos habitacionales.
- Habida consideración de lo anterior, es relevante señalar que los atributos de localización, nivel de equipamiento y servicios, se consideran suficientes para satisfacer los requerimientos básicos de los futuros habitantes de proyectos habitacionales, ya que el terreno se ubica cercano a establecimientos educacionales (Colegio Cristóbal Colon: 1.030 metros; Escuela Manuel Montt: 1.560 metros; Colegio Eusebio Lillo: 1.275 metros; Liceo San José María Escrivá de Balaguer: 1.240 metros; Jardín Infantil Gorroño: 1.200 metros; Guardería Mirada Infantil: 530 metros); equipamientos comerciales (Supermercado Acuenta: 972 metros; Supermercado Unimarc: 1900 metros); Establecimientos de Salud (Cesfam El Sauce: 2.000 metros); Equipamiento de seguridad (Tenencia Coquimbo oriente: 3.000 metros); Equipamientos deportivos (Multicanchas: 185 metros y Complejo deportivo: 1.400 metros).
- Sin perjuicio de lo anterior, el terreno en comento correspondiente a la parcela N°10, si bien cumple con la normativa legal vigente para la construcción de viviendas sociales, no cuenta con factibilidad de servicios sanitarios, situación relevante a fin de factibilizar la construcción de viviendas sociales. Además, cabe mencionar que el predio en comento se encuentra afecto en parte de su superficie a áreas de riesgo, por lo cual, los proyectos que se emplacen en dichas áreas deberán considerar la elaboración de estudios fundados de riesgo elaborados por profesionales especialistas, a fin de determinar las acciones a ejecutar por encontrarse en dichas áreas.

**3. Inmuebles denominados "LOTES 155, 156 Y 157":**

Superficies:

Lote 155: 5.900 m<sup>2</sup> aprox.

Lote 156: 5.900 m<sup>2</sup> aprox.

Lote 157: 5.400 m<sup>2</sup> aprox.

Ubicación: calle Purén, comuna de Los Vilos.

- Lote 55: Inscrito a fojas 596, vta. N°770, del año 2013, ambas del Registro de Propiedad de Los Vilos y Plano N°92, Registro de documentos de propiedad de Los Vilos, correspondiente al año 2003.

Lote 156: Inscrito a fojas 597, vta. N°771, del año 2013, ambas del Registro de Propiedad de Los Vilos, plano N°92, Registro de documentos de propiedad del año 2003.

Lote 157: Inscrito a fojas 597, vta. N°772, del año 2013, ambas del Registro de Propiedad de Los Vilos y plano N°92, Registro de documentos de propiedad del año 2003

- Habida consideración de lo anterior, de acuerdo al certificado de información previas N°266 de fecha 24.08.2018, emitido por la DOM de Los Vilos, los predios denominados Lote 155, 156 y 157, se encuentran emplazados en su totalidad dentro de la zona urbana denominada Zona "C", del Plan Regulador Comunal vigente de Los Vilos (Aprobado según Decreto N°207 de fecha 02.12.1985 y publicado en D.O. con fecha 11.01.1986), las normas específicas que aplican a dicha zona son las siguientes:

**Zona C.**

**Usos permitidos: vivienda, comercio, equipamiento, oficinas, áreas verdes y vialidad.**

**Usos prohibidos: todos aquellos no mencionados expresamente en el párrafo anterior.**

**Superficie predial mínima: 400 m<sup>2</sup>.**

**Frente predial mínimo: 12 mt.**

**Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 40% .**

**Sistemas de agrupamiento: aislado y pareado.**

**Rasantes: 60 grados.**

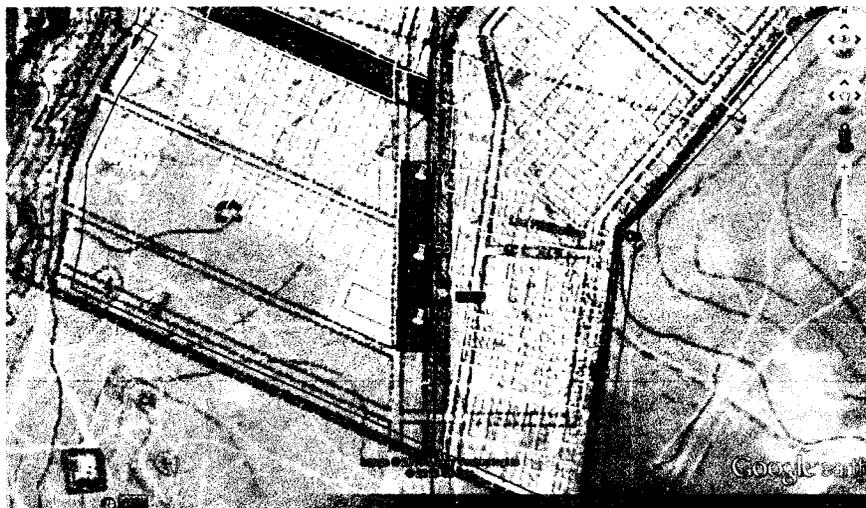
**Distanciamiento mínimo a los medianeros: 3 mts.**

**Altura máxima de edificación: Libre, según rasantes.**

**Antejardín mínimo: 3 mts.**

**Figura N° 9:** Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Los Vilos.

Por lo tanto, el uso de suelo "Residencial", clase "Vivienda", se encuentra admitido en la zona "C", del Plan Regulador Comunal vigente de Los Vilos, la cual no establece densidades máximas permitidas.



**Figura N° 10:** Emplazamiento de los predios denominados "Lote 155, 156 y 157" respecto al Plan Regulador Comunal de Los Vilos.

- Por otra parte, de los antecedentes presentados, es preciso señalar que solo el terreno correspondiente al Lote 157, cuenta con factibilidad de servicios sanitarios, según certificado N°68889, de fecha 09.04.2019, el cual señala lo siguiente y cito textualmente: "A requerimiento de **INMOBILIARIA PAMPILLA DE QUERO** y en respuesta a su solicitud de factibilidad N°246059 de fecha 04.04.2019, **AGUAS DEL VALLE S.A.** certifica que el inmueble ubicado en calle PUREN S/N, LOTE 157, comuna de LOS VILOS, se encuentra dentro del territorio operacional y, en consecuencia, el **CONDominio COMPUESTO POR 80 VIVIENDAS QUE SE PROYECTA CONSTRUIR**, tienen factibilidad de ser conectada al servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas...".
- Respecto a la accesibilidad de los lotes, los terrenos presentan acceso por calle Purén (la cual corresponde a una vía existente en media calzada pavimentada de al menos 10 metros aprox., siendo la información señalada en el C.I.P. N°266 del 24.08.2018 de A.L.O. 20 metros y de acuerdo al PRC vigente de Los Vilos dicho tramo corresponde a su apertura en 20 metros. Por lo tanto, los lotes cuentan con acceso a Bien Nacional de Uso Público, situación que resulta relevante para el desarrollo de proyectos habitacionales, requiriendo la urbanización de la calzada oriente restante.
- Sin perjuicio de lo anterior, si bien los lotes en comento denominado lotes 155, 156 y 157, cumplen con la normativa legal vigente para la construcción de viviendas sociales, solo el lote 157 cuenta con factibilidad de servicios sanitarios, situación relevante a fin de viabilizar la construcción de viviendas sociales. Además, cabe señalar que los predios en comento deslindan al suroriente con la faja de resguardo de la línea férrea, lo cual deberá ser ponderado en la eventual adquisición de los lotes.

Finalmente, es relevante señalar que el presente informe es de carácter técnico, y no considera la variable económica ni legal de los terrenos en comento.

Saluda atentamente a Ud.




  
 DRC Y ARL/AEM/MS/Ifdr/IFDR.-  
 Ord. DDU N° 731/2019

**Distribución**

- Destinatario
- Archivo Depto. Desarrollo Urbano e Inf. Seremi Minvu Coquimbo.
- Oficina de Partes.