Ministerio de Vivienda y Urbanismo
Gobierno de Chile

une la Ciudad

ORD. N° 280 /

ANT.: Ord. N°596, de fecha 03.02.2020, referente a solicitud de evaluación preliminar de 3 terrenos ofertados a SERVIU Región de Coquimbo y 1 terreno perteneciente al comité PRO Casa Huallillinga.

MAT.: Informa lo requerido respecto a terrenos, correspondientes a la parcela N°43, Lote B1, Lote 53C y terreno perteneciente al comité PRO Casa Huallillinga.

28 FEB 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 4 terrenos, 3 de los cuales han sido ofertados a SERVIU, Región de Coquimbo, y corresponden a "Parcela N°43" (emplazado en sector de La Herradura Sur, comuna de Coquimbo); el Lote B1 (emplazado en el sector de La Herradura Oriente, comuna de Coquimbo) y el Lote 53C (ubicado en el sector de Huana, comuna de Monte Patria). Además, se solicita la evaluación preliminar de un terreno perteneciente al Comité pro casa Huallillinga (ubicado en el sector de Huallillinga, comuna de Ovalle). 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 Coquimbo, en consideración a los antecedentes recibidos, informa a Ud. lo siguiente:

1. **Inmueble denominado "Parcela N°43":**
Superficie: 45.400 m^2 aproximadamente
Ubicación: sector La Herradura Sur, comuna de Coquimbo.

- El inmueble denominado "Parcela N°43" de la Etapa D, del proyecto de parcelación de la Comunidad de La Herradura, ubicado en la comuna de Coquimbo, se encuentra inscrito a fojas 1.672, N° 1240 del año 1991 y a fojas 9.324, N°5.380 del año 2008; y singularizado en el plano que se encuentra agregado bajo el N° 49, al final del Registro de Propiedad de Coquimbo.

Figura N° 1: Imagen satelital de emplazamiento del inmueble denominado "Parcela N°43".

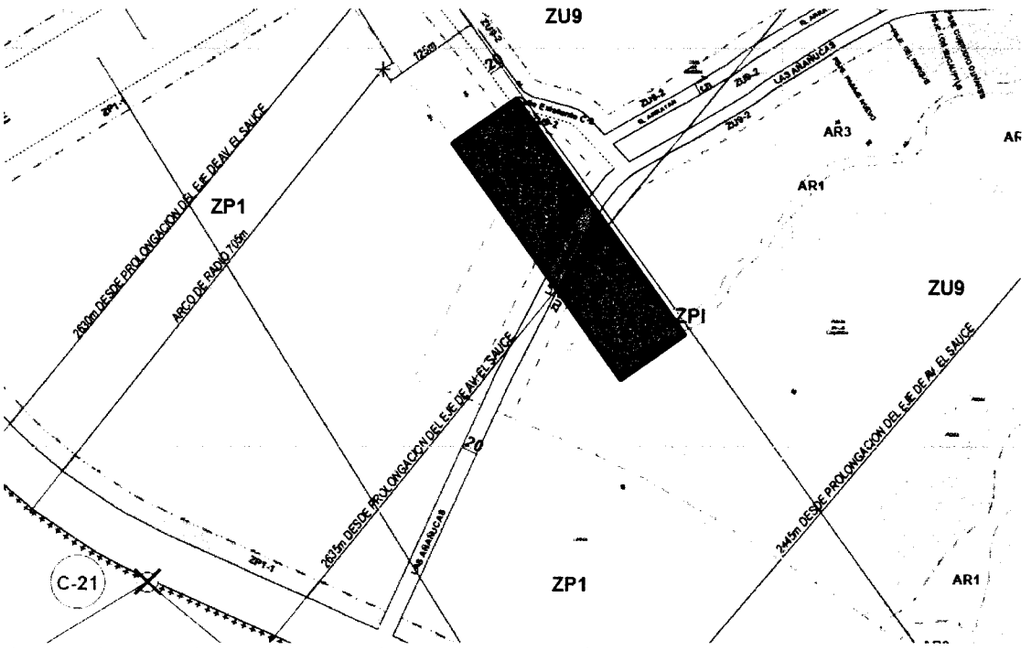

Figura N° 2: Emplazamiento del inmueble denominado "Parcela N°43" respecto al Plan Regulador Comunal de Coquimbo.

- Cabe señalar que el predio Parcela N°43, se encuentra emplazado en un 67,4% aprox. de su superficie total (30.626m² aprox.), dentro de la zona urbana 9 (ZU9) 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), siendo las normas específicas que aplican a dicha zona, las siguientes:

(i) ZU9 Zona Mixta Residencial 9

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	**Clase o destino**	**Destinos o Actividades**	
		Permitidas	**Prohibidas**
Residencial	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de Acogida	Todos	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Grandes Tiendas, Bares y Discotecas
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos	-
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centro Orientación o de Rehabilitación conductual. Equipamiento de educación localizado en Área de Riesgo AR2
	Esparcimiento	Todos excepto los señalados como prohibidos	Parques de Entretenciones, Zoológicos, Áreas de Camping o Picnic
	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
	Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Servicios públicos localizados en Área de Riesgo AR2.
	Social	Todos	-
Actividades Productivas	Industria	Industria Inofensiva	Todos los no mencionados como permitidos.
	Almacenamiento y Bodegaje	Almacenamiento y Bodegaje Inofensivo	Todos los no mencionados como permitidos.
Infraestructura	Transporte	Terminales de transporte público.	Todos los no mencionados como permitidos.
	Sanitaria	-	Todos
	Energetica	-	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 URBANISTICAS GENERALES	
Superficie de Subdivision Predial Minima (m2)	250
Altura maxima de edificacion (m)	14
Densidad Bruta Maxima (Hab./Ha.)	240
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de Constructibilidad	2,5
Sistema de Agrupamiento	Aislado, Pareado y Continuo
Rasantes	Segun lo dispuesto en el Articulo 2.6.3 de la OGUC.
Distanciamiento	Segun lo dispuesto en el Articulo 2.6.3 de la OGUC. Zona inexcavada para subterráneos 3m desde el deslinde (solo se aceptará la excavación para ejecutar rampas de acceso o salida a subterráneos junto a los deslindes)
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.

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

Por lo tanto, el uso de suelo "Residencial", clase "Vivienda", se encuentra admitido en la zona ZU9, del Plan Regulador Comunal vigente de Coquimbo, la cual establece una densidad bruta máxima de 240 hab./Há.

- En el mismo orden de ideas, el predio en comento se encuentra emplazado en un 10,3 % aprox. de su superficie total (4.685m² aprox.), dentro de la Zona Especial de Actividades Productivas y Equipamiento denominada (ZP1) 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), siendo las normas específicas que aplican a dicha zona, las siguientes:

(a) ZP1 Zona Especial de Actividades Productivas y Equipamiento 1

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	**Clase**	**Destinos o Actividades**	
		Permitidas	**Prohibidas**
Residencial	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de Acogida	Todos	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos	-
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadio localizado en Zona AR-2
	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	Cementerios, Cementerios-Parque, Crematorios Equipamiento de Salud localizados en Area de Riesgo AR2.
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárceles o Centros de Detención Equipamiento de Seguridad localizados en Área de Riesgo AR2
	Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Servicios publicos localizados en Area de Riesgo AR2
	Social	Todos	-
Actividades Productivas	Industria	Industria Inofensiva	Todos los no mencionados como permitidos
	Almacenamiento y Bodegaje	Almacenamiento y Bodegaje Inofensivo	Todos los no mencionados como permitidos
Infraestructura	Transporte	Todos	-
	Sanitaria	-	Todos
	Energética	-	Todos
Espacio Público (1)	-	Todos	-
Areas Verdes (1)	-	Todos	-

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

NORMAS URBANISTICAS GENERALES	
Superficie de Subdivision Predial Minima (m2)	1000
Altura máxima de edificación (m)	28
Densidad Bruta Máxima (Hab./Ha.)	80
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de Constructibilidad	3,6
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Rasantes	Se aplica lo dispuesto en el Artículo 2.6.3 de la OGUC.
Distanciamiento	Para uso de suelo Residencial y Equipamiento se aplica lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la OGUC, para uso de suelo Actividades Productivas se considera 5m de distanciamiento a los deslindes.
Adosamientos	Según lo dispuesto en el Artículo 2.6.2 de la OGUC
Antejardines (m)	5
Cierros	Los cierros que enfrenten espacios públicos correspondientes a sitios eriazos o propiedades abandonadas con o sin edificaciones declaradas como tal, deberan tener una altura no inferior a 3 m y un 80% de transparencia

(i) ZP1-1 Subzona Especial de Actividades Productivas y Equipamiento 1-1:

Figura N° 4: Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Coquimbo

Por lo tanto, el uso de suelo "Residencial", clase "Vivienda", también se encuentra admitido en la zona ZP1, del Plan Regulador Comunal vigente de Coquimbo, la cual establece una densidad bruta máxima de 80 hab./Há.

- Por otra parte, el inmueble en comento se encuentra emplazado en un 2,5% de su superficie total (1.140m² aprox.), en la Zona de Parque Inundable (ZPI), establecida por el Plan Regulador Comunal vigente de Coquimbo, la cual dispone lo siguiente, y cito textualmente:

(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 m2
- Coef. Ocupación de suelo : 0,01
- Coef. Constructibilidad : 0,01
- Altura máxima de edificación : 4m

Figura N° 5: Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Coquimbo.

Por lo tanto, el uso de suelo "Residencial", clase "Vivienda", no se encuentra admitido en la zona ZPI, del Plan Regulador Comunal vigente de Coquimbo, la cual solo admite los usos de suelo de área verde y espacio público.

- Por otra parte, de los antecedentes presentados, es preciso señalar que el terreno no cuenta con factibilidad de servicios sanitarios, según certificado N°13662, de fecha 24.11.2019, 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, para construir* ***UN CONJUNTO HABITACIONAL PARA 195 VIVIENDAS,*** *ubicado en calle* ***DE ACCESO S/N°, PARCELA 43,*** *sector* ***HERRADURA SUR,*** *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..."*. Por lo tanto, el predio en comento no cuenta con las factibilidades sanitarias necesarias para el desarrollo de proyectos habitacionales.

- Respecto a la accesibilidad del lote, de acuerdo a los antecedentes a la vista, el terreno en comento presentaría acceso a Bien Nacional de Uso Público a través de Calle Existente C-2 (vía existente, tramo comprendido desde Ruta 5 Norte hasta Avda. Las Añañucas, categoría Colectora, A.L.O. 20 metros, con ensanche costado surponiente). Además, se encuentra afecto en parte de la totalidad de su superficie (8.404m^2, equivalentes a 18,5% de su superficie), por el trazado de Avenida Las Añañucas (vía proyectada, tramo comprendido desde Calle Existente C-2 hasta Avda. Panorámica, categoría Colectora, A.L.O. 20 metros).

- Finalmente, si bien el predio en comento denominado "Parcela N°43", se encuentra emplazado en la mayor parte de su superficie en la zona ZU9 y ZP1 del PRC de Coquimbo, las cuales permiten el uso de suelo Residencial, destino vivienda y no se encuentra afecto por áreas de riesgo del Instrumento de Planificación territorial, el predio no presenta factibilidad de servicios sanitarios, condición relevante para el desarrollo de proyectos habitacionales. Además, debe verificarse el acceso a Bien Nacional de Uso Público.

2. Inmueble denominado "Lote B1":
Superficie aproximada: 96.523m^2
Ubicación: sector La Herradura Oriente, comuna de Coquimbo.

- El inmueble consta inscrito a fojas 758, N°554, del año 1990, del Registro de Propiedad de Coquimbo.

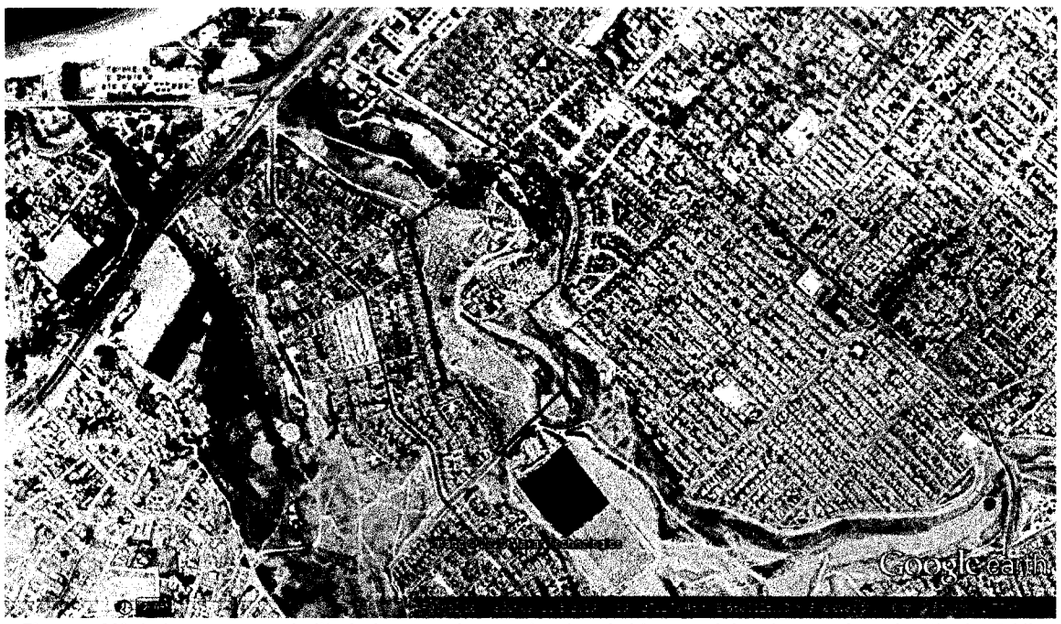

Figura N° 6: Imagen satelital de emplazamiento del inmueble denominado "Lote B1".

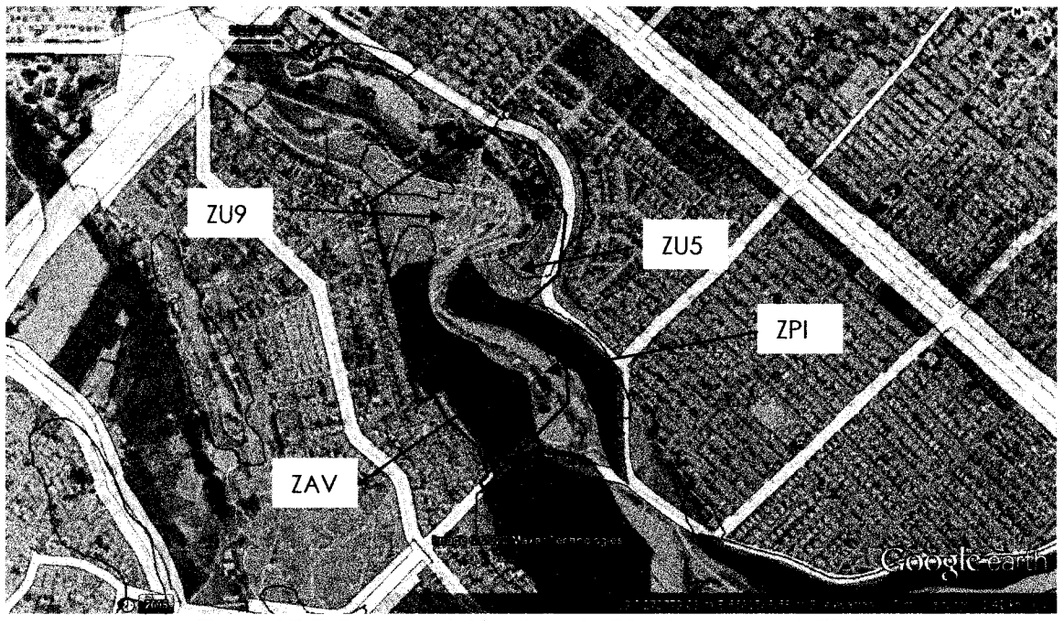

Figura N° 7: Superposición de Lote B1 e Imagen satelital.

- El predio en comento denominado Lote B1, se encuentra emplazado en un 14% aprox. de su superficie total en la zona urbana denominada ZU5 (13.543m² aprox.) 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), siendo las normas específicas que aplican a dicha zona, las siguientes:

ZU5 Zona Mixta Residencial 5

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	**Clase**	**Destinos o Actividades**	
		Permitidas	**Prohibidas**
Residencial	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de Acogida	Todos	-
	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Bares y Discotecas
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos	-
Equipamiento	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centro Orientación o de Rehabilitacion conductual. Equipamiento de educación localizado en Área de Riesgo AR2.
	Esparcimiento	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Parques de Entretenciones, Zoológicos, Áreas de Camping o Picnic.
	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.
	Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Servicios públicos localizados en Área de Riesgo AR2.
	Social	Todos	-
Actividades Productivas	Industria	-	Todos
	Almacenamiento y Bodegaje	-	Todos
Infraestructura	Transporte	Terminales de transporte	Todos los no mencionados como permitidos
	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 URBANISTICAS GENERALES		
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)		200
Altura máxima de edificación (m)	**Edificación continua y pareada**	7
	Edificación Aislada por sobre Edificación Continua	18
	Edificación aislada cuando no se trata de edificación aislada sobre edificación continua	25
Densidad Bruta Máxima (Hab./Ha.)		500
Coeficiente de ocupación	**De suelo**	0,5
	De pisos superiores	0,4
Coeficiente de constructibilidad		3
Sistema de Agrupamiento		Aislado, Pareado y Continuo
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

Figura N° 8: Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Coquimbo

Por lo tanto, el uso de suelo "Residencial", clase "Vivienda", se encuentra admitido en la zona ZU5, del Plan Regulador Comunal vigente de Coquimbo, la cual establece una densidad bruta máxima de 500 hab./Há.

- Por otra parte, el predio en comento se encuentra emplazado en un 19,6% de su superficie total (18.869 m² aprox.), en la zona urbana ZU9, del Plan Regulador Comunal vigente de la comuna de Coquimbo, siendo las normas específicas que aplican a dicha zona, las siguientes:

(i) ZU9 Zona Mixta Residencial 9

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	**Clase o destino**	**Destinos o Actividades**	
		Permitidas	**Prohibidas**
Residencial	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de Acogida	Todos	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Grandes Tiendas Bares y Discotecas
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos	-
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centro Orientación o de Rehabilitación conductual Equipamiento de educación localizado en Área de Riesgo AR2
	Esparcimiento	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Parques de Entretenciones, Zoológicos, Areas de Camping o Picnic.
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios, Cementerios-Parque, Crematorios Equipamiento de Salud localizado en Area de Riesgo AR2.
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárceles o Centros de Detención Equipamiento de Seguridad localizado en Area de Riesgo AR2
	Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Servicios públicos localizados en Area de Riesgo AR2.
	Social	Todos	-
Actividades Productivas	Industria	Industria Inofensiva	Todos los no mencionados como permitidos.
	Almacenamiento y Bodegaje	Almacenamiento y Bodegaje Inofensivo	Todos los no mencionados como permitidos
Infraestructura	Transporte	Terminales de transporte público.	Todos los no mencionados como permitidos.
	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 URBANISTICAS GENERALES	
Superficie de Subdivision Predial Minima (m2)	250
Altura maxima de edificación (m)	14
Densidad Bruta Maxima (Hab./Ha.)	240
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de Constructibilidad	2,5
Sistema de Agrupamiento	Aislado, Pareado y Continuo
Rasantes	Segun lo dispuesto en el Artículo 2.6.3 de la OGUC.
Distanciamiento	Segun lo dispuesto en el Artículo 2.6.3 de la OGUC. Zona inexcavada para subterráneos 3m desde el deslinde (solo se aceptará la excavación para ejecutar rampas de acceso o salida a subterráneos junto a los deslindes)
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 publicos, 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.

Figura N° 9: Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Coquimbo

Por lo tanto, el uso de suelo "Residencial", clase "Vivienda", se encuentra admitido en la zona ZU9, del Plan Regulador Comunal vigente de Coquimbo, la cual establece una densidad bruta máxima de 240 hab./Há.

- Por otra parte, el inmueble en comento se encuentra emplazado en un 29,9% de su superficie total (28.883m^2 aprox.), en la Zona de Parque Inundable (ZPI), establecida por el Plan Regulador Comunal vigente de Coquimbo, la cual dispone lo siguiente, y cito textualmente:

(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 m2
-	Coef. Ocupación de suelo	:	0,01
-	Coef. Constructibilidad	:	0,01
-	Altura máxima de edificación	:	4m

Figura N° 10: Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Coquimbo.

Por lo tanto, el uso de suelo "Residencial", clase "Vivienda", no se encuentra admitido en la zona ZPI, del Plan Regulador Comunal vigente de Coquimbo, la cual solo admite los usos de suelo de área verde y espacio público.

- Además, el inmueble en comento se encuentra emplazado en un 36,5% de su superficie total (35.228m^2 aprox.), en la Zona de Área Verde (ZAV), establecida por el Plan Regulador Comunal vigente de Coquimbo, la cual dispone lo siguiente, y cito textualmente:

(a) ZAV Zona de Área Verde
Las normas urbanísticas aplicables a estas zonas corresponderán a las establecidas en el Art. 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Figura N° 11: Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Coquimbo.

Por lo tanto, el uso de suelo "Residencial", clase "Vivienda", no se encuentra admitido en la zona Z.A.V., del Plan Regulador Comunal vigente de Coquimbo, la cual solo admite los usos de suelo establecidos en el artículo 2.1.31 de la O.G.U.C., referentes a edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde.

- Respecto a áreas de riesgo, el inmueble se encuentra afecto a las siguientes áreas de riesgo del PRC de Coquimbo:

El inmueble se encuentra afecto en parte de su superficie (25.672m^2 aprox., ósea un 26,5% de su superficie total), por el área de riesgo denominada AR1 (Áreas Inundables o potencialmente inundables), establecida por el Plan Regulador Comunal vigente de Coquimbo, la cual dispone lo siguiente, y cito textualmente:

(a) AR1 - Áreas inundables o potencialmente inundables
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 AR1 en los Planos.

El inmueble se encuentra afecto en parte de su superficie (24.179m^2 aprox., ósea un 25% de su superficie total), por el área de riesgo denominada AR2 (Áreas Inundables o

potencialmente inundables 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.

- El inmueble se encuentra afecto en parte de su superficie (22.117m^2 aprox., ósea un 23% 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.

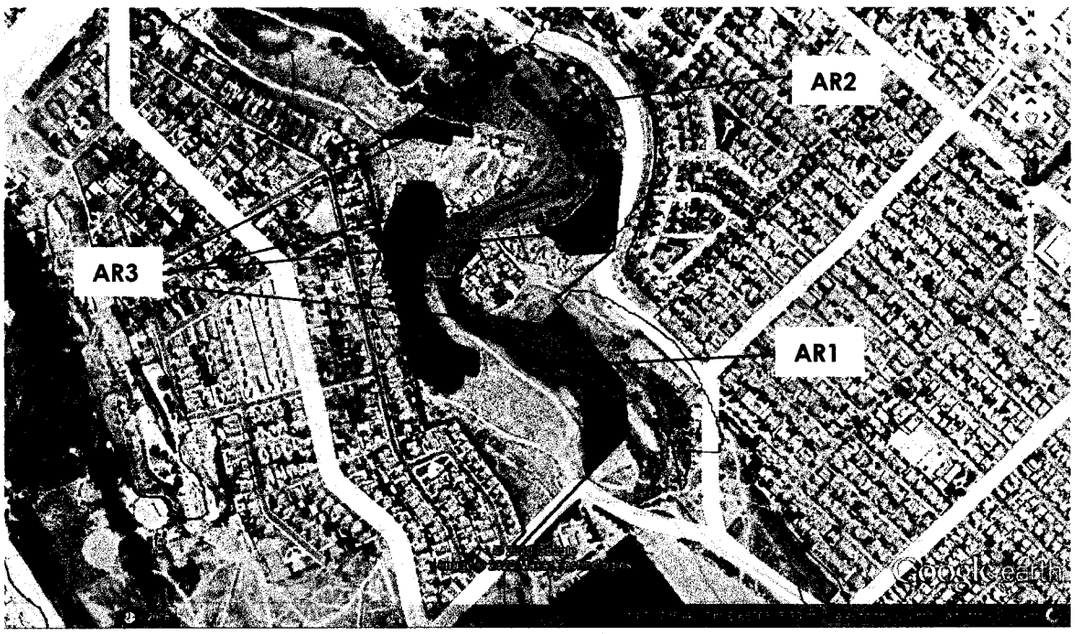

Figura N° 12: superposición de áreas de riesgo áreas de riesgo PRC de Coquimbo que afectan al Lote B1 e Imagen satelital.

- Por otra parte, no se advierte en los documentos adjuntos a su presentación, antecedentes referentes a las factibilidades sanitarias del Lote B1 en comento, información relevante para evaluar el desarrollo de proyectos habitacionales.

- Respecto a la accesibilidad del lote, de acuerdo a los antecedentes a la vista, el terreno en comento presentaría acceso a Bien Nacional de Uso Público a través de Avda. Las Añañucas (vía existente, tramo comprendido desde 130 metros al norte del eje de Avda. Las Flores hasta Avda. Las Flores, categoría Colectora, A.L.O. 20 metros). Además, se encuentra afecto en parte de su superficie (1.645m^2 aprox., equivalentes a 1,7% de su superficie), por el trazado de Avenida Las Añañucas (vía proyectada, tramo comprendido desde Avda. Colon hasta 130 metros al norte del eje de Av. Las Flores, categoría Colectora, A.L.O. 20 metros); y por el trazado de Avda. Colon (vía proyectada, tramo comprendido desde 390 metros al oriente del eje de ruta 5 norte hasta 85 metros al poniente de del eje de Las Añañucas, categoría Colectora, A.L.O. 20 metros).

- Finalmente, el uso de suelo "Residencial", clase "Vivienda", se encuentra admitido solo en la porción del predio ubicada en las zonas ZU5 y ZU9 del Plan Regulador Comunal vigente de Coquimbo (33,6% aprox. de la superficie total del predio), las cuales establecen una

densidad bruta máxima de 500 Háb/Há y 240 Hab./Há. respectivamente. Por el contrario, el resto de la superficie del predio se emplaza en las zonas ZPI (Zona de Parque inundable) y la zona ZAV (Zona Área verde), las cuales solo admiten los usos de suelo "áreas verdes", "espacio público; y los usos de suelo establecidos en el artículo 2.1.31 de la O.G.U.C.
Cabe mencionar que, tal como se señaló precedentemente, el predio en comento además se encuentra afecto en parte de su superficie por las áreas de riesgo AR1, AR2 y AR3 del PRC de Coquimbo, 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. Lo anterior, según las disposiciones establecidas en el artículo 2.1.17 de la O.G.U.C.

3. **Inmueble denominado "Lote 53C":**
Superficie aproximada: 38.500m^2
Ubicación: sector de Huana, comuna de Monte Patria.

- El inmueble se encuentra inscrito a fojas 302, N°316, del año 2019, del Registro de Propiedad de Conservador de Bienes Raíces de Monte Patria.

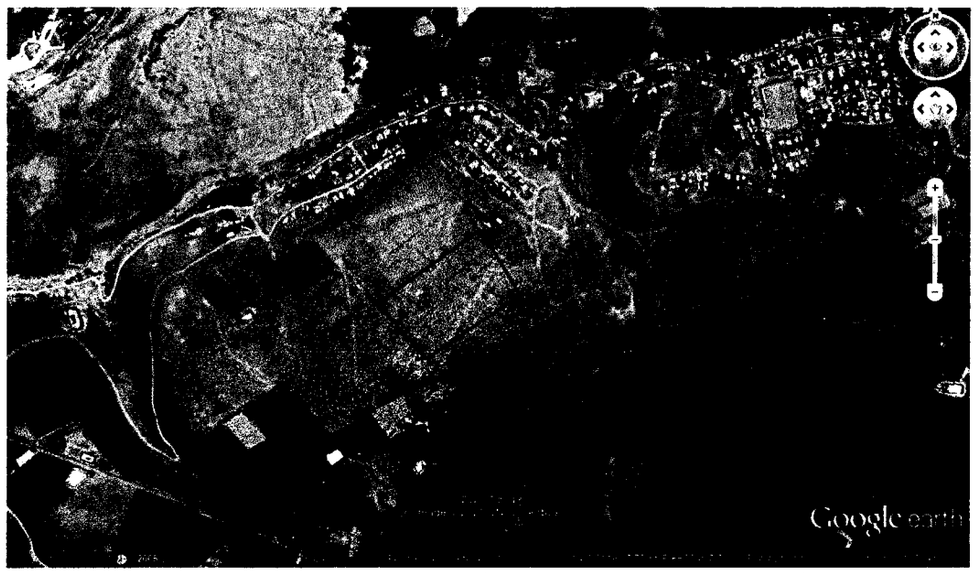

Figura N° 13: Imagen satelital de emplazamiento del inmueble denominado "Lote 53C", sector de Huana, comuna de Monte Patria.

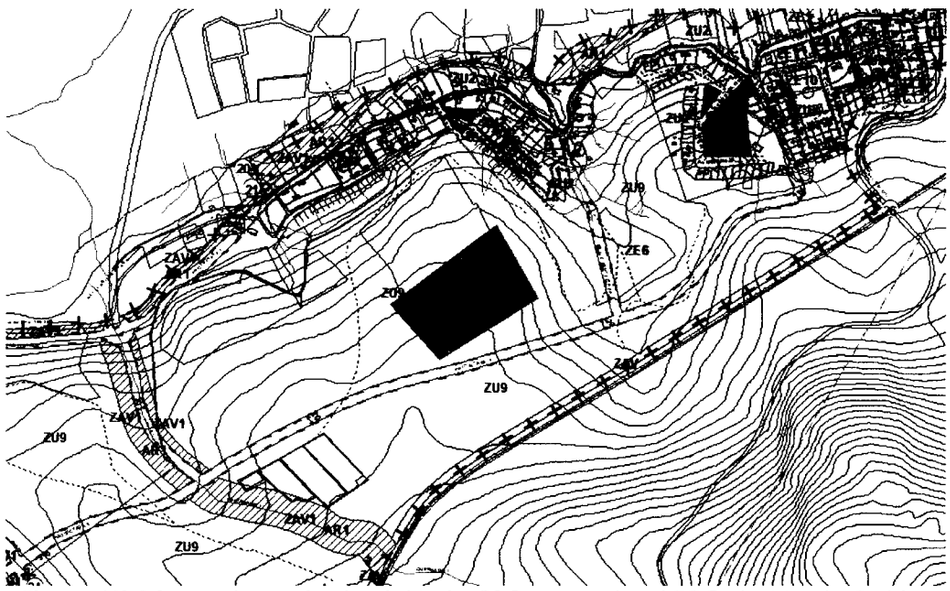

Figura N° 14: emplazamiento del Lote 53C respecto al PRC de Monte Patria.

- El predio en comento denominado Lote 53C, se encuentra emplazado en la totalidad de su superficie en la zona urbana denominada ZU9 del Plan Regulador Comunal vigente de la comuna de Monte Patria (Aprobado según Decreto N°10.156 de fecha 28.06.2018 y publicado en D.O. con fecha 03.08.2018), siendo las normas específicas que aplican a dicha zona, las siguientes:

ZU9	ZONA URBANA 9	Superficie de subdivisión predial mínima : 300 m2
USOS DE SUELO PERMITIDOS		
Residencial		Vivienda, hospedaje y hogares de acogida.
Equipamiento	Científico	Centros Científicos, Centros Tecnológicos
	Comercio	Centros Comerciales, Locales Comerciales, Supermercados, Mercado, Ferias, Estaciones o Centros de Servicio Automotor, Restaurantes, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Templos, Parroquias, Capillas, Centros Culturales, Museos, Bibliotecas, Salas de Conciertos y Espectáculos, Teatros, Auditorios, Centros de Eventos, Centros de Convenciones, Centros de Difusión
	Deporte	Estadio, Centro Deportivo, Club Deportivo, Gimnasio, Multicancha, Piscinas
	Educación	Liceos, Colegios, Escuelas Básicas, Jardines Infantiles, Salas Cuna, Parvularios, Academias, Institutos, Universidades
	Esparcimiento	Parques de Entretenciones, Juegos electrónicos o mecánicos
	Salud	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Consultorios, Postas
	Seguridad	Unidades Policiales, Cuarteles de Bomberos
	Servicios	Oficinas, Centros medicos, Centros Dentales, Correos, Centros de Pago, Bancos, Notarías, Financieras, Instituciones de salud previsional, Centros de belleza, Peluquerías, Servicios Públicos, Servicios Artesanales
	Social	Sedes Junta de Vecinos, Centros de Madres, Clubes Sociales, Locales Comunitarios
Actividades Productivas		Talleres y Bodegas calificadas como Inofensivas
Infraestructura	Sanitaria	Plantas de tratamiento de aguas servidas, plantas de captación de agua potable.
Espacio Público		Todas las actividades de este uso de suelo.
Área Verde		Todas las actividades de este uso de suelo.
USOS DE SUELO PROHIBIDOS		
Equipamiento	Deporte	Autódromos.
	Esparcimiento	Zoológicos.
	Salud	Cementerios y crematorios.
	Seguridad	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
Actividades Productivas		Calificadas como: peligrosas, insalubres o contaminantes, y molestas
Infraestructura	Energética	Centrales de generación de energía

NORMAS URBANÍSTICAS	USOS DE SUELO				
	Residencial	Equipamiento	Actividades productivas	Infraestructura	Espacio Público y Área Verde
Antejardín	3,0 m	3,0 m	3,0 m	3,0 m	Según O.G.U.C.
Coef. Ocupación de suelo	0,8	0,8	0,6	0,25	
Coef. De Constructibilidad	0,8	0,8	0,8	0,8	
Sistema de Agrupamiento	Aislado, pareado	Aislado, pareado	Aislado, pareado	Aislado	
Altura máxima de edificación	7 m.	7 m.	7 m.	7 m.	
Densidad Bruta Máxima	150 hab./ha	----	------	-----	
Rasantes	70°	70°	70°	70°	
Distanciamientos	OGUC	OGUC	OGUC	3 m	
Adosamientos	OGUC	OGUC	OGUC	prohibido	

Figura N° 15: Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Monte Patria.

Por lo tanto, el uso de suelo "Residencial", clase "Vivienda", se encuentra admitido en la zona ZU9, del Plan Regulador Comunal vigente de Monte Patria, la cual establece una densidad bruta máxima de 150 hab./Há.

- Respecto a áreas de riesgo, el inmueble no se encuentra afecto por áreas de riesgo establecidas por el Plan Regulador Comunal vigente de Monte Patria.

- Por otra parte, de los antecedentes presentados, es preciso señalar que el terreno no cuenta con factibilidad de servicios sanitarios, según certificado N°13448, de fecha 18.07.2019, 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, para construir **UN CONJUNTO HABITACIONAL**, en la propiedad ubicado en CAMINO DE ACCESO S/N, LOTE 53C, sector HUANA, comuna de MONTE PATRIA, 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..."*. Por lo tanto, el predio en comento no cuenta con las factibilidades sanitarias necesarias para el desarrollo de proyectos habitacionales.

- Respecto a la accesibilidad del lote, de acuerdo a los antecedentes a la vista, el terreno en comento no cuenta con acceso a Bien Nacional de Uso Público.

- Finalmente, a la luz de los antecedentes a la vista, si bien el uso de suelo "Residencial", clase "Vivienda", se encuentra admitido en la superficie total del Lote 53C, ya que se emplaza en la zona urbana ZU9, la cual establece una densidad bruta máxima de 150 Háb/Há., el predio no cuenta con acceso a Bien Nacional de Uso Público ni con factibilidad sanitaria, condicionantes relevantes para el desarrollo de proyectos habitacionales.

4. Inmueble denominado "Lote A-Dos":
Superficie: 12.340 m² aproximadamente
Ubicación: sector Huallillinga, comuna de Ovalle.

- El inmueble denominado Lote A-Dos, de los en que se subdividió el inmueble denominado Lote A, de la división del Fundo Huallillinga, ubicado en el sector del mismo nombre, en la comuna de Ovalle, se encuentra inscrito a fs. 1.373 vta. a Fs. 1.374, N° 1.463 del año 2004; al final del Registro de Propiedad de Ovalle.

Figura N° 16: Imagen satelital de emplazamiento del inmueble denominado "Lote A-Dos".

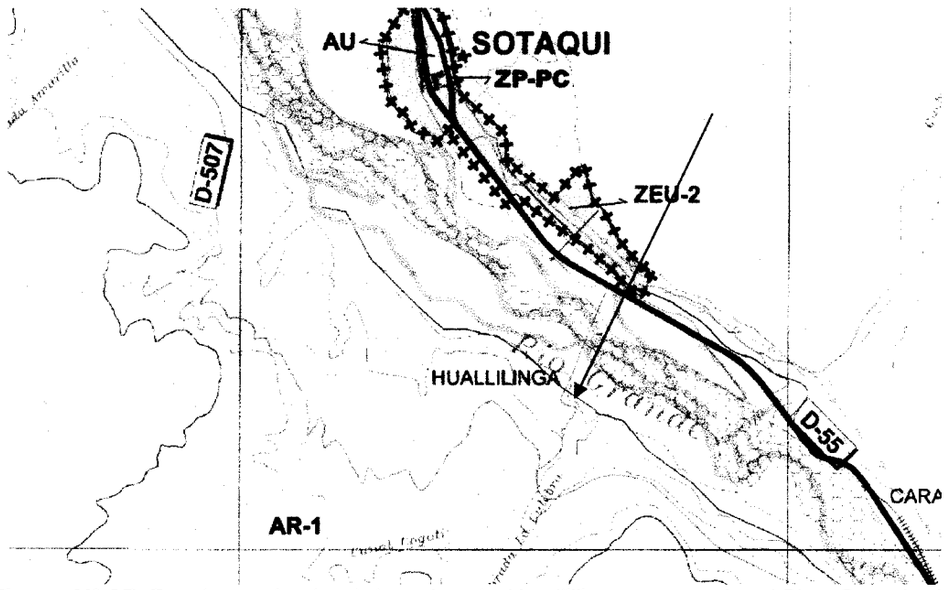

Figura N° 17: Emplazamiento del sector de Huallillinga respecto al Plan Regulador Intercomunal vigente del Limarí.

- Al respecto, el predio en comento denominado Lote A-Dos, se encuentra emplazado en la totalidad de su superficie en el Área Rural 1 (AR-1) del Plan Regulador Intercomunal vigente del Limarí (Aprobado según Resolución N°119 de fecha 03.10.2014 y publicado en D.O. con fecha 26.08.2015), siendo las normas específicas que aplican a dicha zona, las siguientes:

Área Rural 1 (AR-1)
Usos de suelo permitidos:
- Vivienda del propietario y sus trabajadores.
- Balneario o campamento turístico.
- Industrias calificadas como inofensivas y molestas.
- Equipamiento de clase: científico, comercio, culto y cultura, deporte, esparcimiento y salud.

Figura N° 18: Ordenanza del Plan Regulador Intercomunal vigente del Limarí.

- Respecto a áreas de riesgo, el inmueble no se encuentra afecto por áreas de riesgo establecidas por el Plan Regulador Intercomunal vigente de Limarí. Sin perjuicio de lo anterior, la DOH emite pronunciamiento según Ord. N°1188, de fecha 13.07.2018, mediante el cual realiza visita al terreno en comentó, a solicitud del Sr. Alcalde de Ovalle, informando obras de mitigación propuestas a fin de habilitar la zona para viviendas, toda vez que le lote se emplaza contiguo a quebrada de Huallillinga.

Figura N° 19: Superposición de áreas de riesgo del PRI Limarí e imagen satelital

- Por otra parte, de los antecedentes a la vista, es preciso señalar que el terreno en comento presenta factibilidad condicionada de servicios sanitarios, según certificado de factibilidad de urbanizaciones N°L-GUI-23, de fecha 31.12.2018, el cual señala lo siguiente y cito textualmente: *"A requerimiento del Comité Pro-Casa Huallillinga, y en respuesta a su solicitud de factibilidad para ser presentada al Ministerio de Vivienda y urbanismo, con el fin de continuar su proceso de postulación al Subsidio habitacional la Dirección de Obras Hidráulicas certifica que el loteo se encentra dentro del territorio operacional del Sistema de Agua Potable Rural de Él Guindo y otorga* ***Factibilidad Condicionada*** *de ser conectada al sistema para 29 arranque teniendo presente las siguientes consideraciones..."*. Por lo tanto, el predio en comento cuenta con factibilidad condicionada para el desarrollo de proyectos habitacionales.

- Respecto a la accesibilidad del Lote, de acuerdo a los antecedentes a la vista, el terreno en comento presentaría acceso por calle existente calzada en tierra. Sin embargo, no adjunta antecedentes que den cuenta de que dicha vía corresponda a Bien nacional de

Uso Público, situación relevante a fin de analizar la viabilidad de desarrollo de proyectos habitacionales.

- Finalmente, el terreno en comento denominado Lote A-Dos, se encuentra emplazado en el Área Rural Normada (AR-1) del Plan Regulador Intercomunal de la Provincia del Limarí vigente, fuera de las zonas de extensión urbana previstas por dicho instrumento, por lo cual, esta Seremi Minvu, no recomienda su adquisición, toda vez que genera un núcleo urbano al margen de la planificación intercomunal. Además, debe verificarse el acceso del lote a Bien Nacional de Uso Público.

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.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
REGION DE COQUIMBO

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

PML/MNS/AEM/MGS/LFDR/lfdr.-
Ord. Int. DDU N°102/2020
Distribución
- Destinatario
- Depto. de Operaciones Habitacionales SERVIU Región Coquimbo
- Oficina de Gestión de Suelos, SERVIU Región Coquimbo
- Archivo Depto. Desarrollo Urbano e Inf. Seremi Minvu Coquimbo.
- Oficina de Partes.