

INFORME APLICACIÓN SUBSIDIO DIFERENCIADO
A LA LOCALIZACIÓN - ANALISIS TERRITORIAL
SEGÚN TEXTO DEL D.S. N° 49, (V. Y U.), DE 2011 Y SUS MODIFICACIONES,
QUE APRUEBA REGLAMENTO DEL PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA
Lotes 1, 3.1, 27,2b, 3.3 TERRENOS FERRONOR, COQUIMBO

1. INTRODUCCION

En atención al oficio Ord. N°2218 de fecha 13.06.2022, mediante el cual SERVIU Región de Coquimbo, remite antecedente y solicita análisis respecto del cumplimiento de requisitos de acceso para la aplicación de “Subsidio Diferenciado a la Localización”, según el D.S. 49, (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones; de los siguientes terrenos:

LOTE	SUPERFICIE	ROL	UBICACION
LOTE 1	56.530,0	597-31	CALLE MANUEL JESUS RIVERA S/N° CQBO.
LOTE 3.1	26.108,15	597-35	CALLE MANUEL JESUS RIVERA S/N° CQBO.
LOTE 27	8.760,0	597-32	CALLE DIRECTOR LAGARRIBEL S/N° CQBO.
Lote 2-b (Propuesto)	17.844,76	597-36 (Rol madre)	CALLE MANUEL JESUS RIVERA S/N°
LOTE 3.3	32.144,25	597-60	CALLE MAESTRANZA S/N°
SUPERFICIE TOTAL	141.387,16 m2 = 14,14 Hás. Aprox.		

Conforme a los antecedentes tenidos a la vista todos los terrenos cuentan con acceso a Bien Nacional de Uso Público. Esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo, emite el siguiente análisis urbano territorial de los terrenos propuestos para proyectos de conjuntos habitacionales:

2. MARCO LEGAL

La solicitud de análisis territorial para pronunciarse acerca de la factibilidad de recomendar favorablemente el terreno propuesto para la obtención del subsidio diferenciado a la localización, considera:

- Localización comunal
- Que este se encuentre integrado al ordenamiento de la ciudad o comuna, en cumplimiento de las facultades de planificación del desarrollo urbano regional e intercomunal, de apoyo a la planificación comunal y de la actividad regional en materia habitacional que le otorga el DS 394 (V. Y U.), de 1976.

3. UBICACIÓN

Los terrenos en análisis se encuentran ubicados en área urbana de la ciudad de Coquimbo, correspondientes al sector de maestranza de Ferronor, actualmente en desuso, de la comuna de Coquimbo:



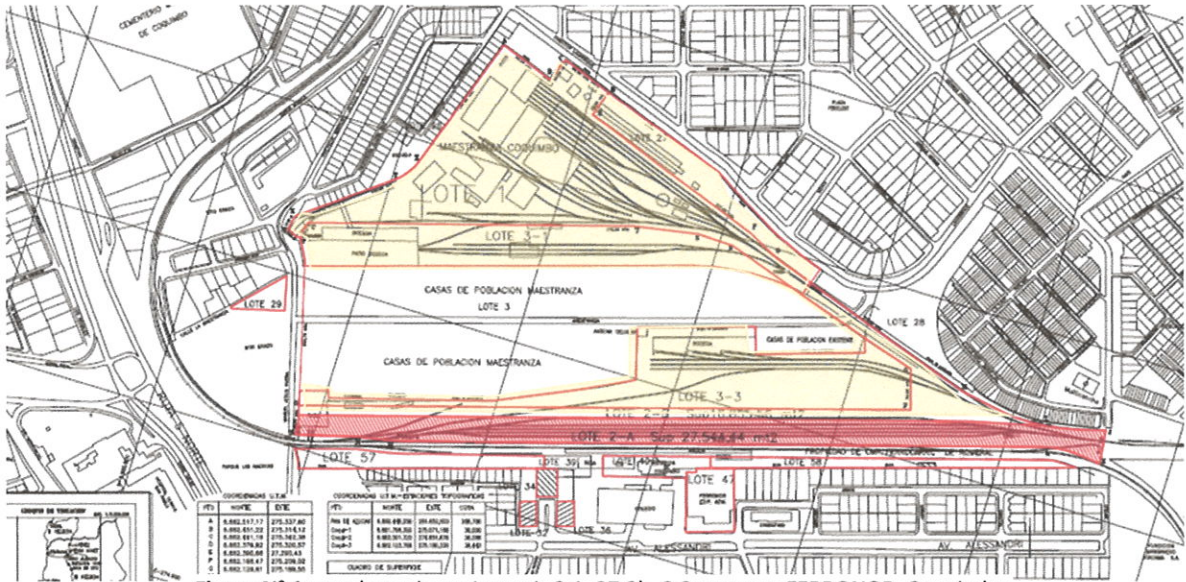


Figura N° 1: emplazamiento Lotes 1, 3.1, 27,2b, 3.3 terrenos FERRONOR, Coquimbo.

ANALISIS URBANO – TERRITORIAL

4. EMPLAZAMIENTO

Los Lotes 1, 3.1, 27,2b y 3.3, se encuentra emplazada en la totalidad de su superficie dentro del límite urbano vigente de la comuna de Coquimbo, específicamente en las Zonas: ZU-3 (Zona Mixta Residencial 3), establecida por el Plan Regulador Comunal vigente de Coquimbo (aprobado según Decreto N°1.287 de fecha 27.06.2019 y publicado en D.O. con fecha 10.07.2019).



Fig. N°2: Emplazamiento de los Lotes 1, 3.1, 27,2b y 3.3, respecto al P.R.C. de Coquimbo vigente.

Descripción y usos permitidos/prohibidos:

(a) ZU3 Zona Mixta Residencial 3

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Clases o destinos	Destinos o Actividades	
		Permitidas	Prohibidas
Residencial	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de Acogida	Todos	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	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.
	Esparcimiento	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Parques de Entretenimientos, Zoológicos, Áreas de Camping o Picnic.
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios, Cementerios-Parque, Crematorios.
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárceles o Centros de Detención.
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
	Industria	-	Todos
Actividades Productivas	Almacenamiento y Bodegaje	-	Todos
	Transporte	-	Todos
Infraestructura	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)	160	
Altura máxima de edificación (m)	35	
Densidad Bruta Máxima (Hab./Ha.)	900	
Coeficiente de ocupación	De suelo	0,7
	De pisos superiores	0,4
Coeficiente de constructibilidad	4	
Sistema de Agrupamiento	Aislado y Pareado	
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.	






Fig.: Ordenanza del PRC Coquimbo vigente.

El detalle normativo por zona es el siguiente:

2.- Norma específica según zona IPT					
Zona	Densidad máxima (Hab/há)	Cabida máxima (viviendas)	Coef. Ocupación de suelo	Coef. Constructibilidad	Sistema de Agrupamiento
ZU-3	900	3.181	0.7	0,4	Aislado y Pareado

Sin perjuicio de lo anterior, es dable hacer presente que el PRC de Coquimbo vigente, grafica en línea segmentada y de acuerdo a simbología como Zona No Edificable, las Fajas de resguardo de vías ferroviarias, afectando con ellos la situación actual de dichos terrenos.

Zonas No Edificables

-  Fajas de resguardo de vías ferroviarias
-  Fajas no edificables en canales de regadío
-  Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos
-  Fajas no edificables por zona de protección de borde costero
-  Fajas no edificables de Oleoductos



Al respecto, esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo solicito al Gerente General de Empresa de Transporte Ferroviario S.A., mediante nuestro Ord. N° 1008 de fecha 13-07-2022, el informar sobre la condición de venta de los terrenos respecto de las vías ferroviarias, quien respondió mediante Carta GG 037 de fecha 22-07-2022, la cual se adjunta en anexo, que *“Los Terrenos ofertados comprar por el Minvu para desarrollar el Plan de Emergencia Habitacional en Coquimbo, al momento de celebrarse su venta **no tendrán vías férreas ni se encontrarán afectos al uso ferroviario.**”* (El destacado es nuestro).

Habida cuenta de lo anterior, y con el fin de dilucidar si al levantar las vías férreas, previo a celebrar su venta al Serviu, Región de Coquimbo, tal como lo compromete el prominente vendedor, es posible asumir que la faja de resguardo ferroviario establecida en el Plan Regulador de Coquimbo se extingue por su propio merito, toda vez que no corresponden a la vía troncal, la cual se mantiene fuera de los terrenos, si no a vías internas de la antigua maestraza, aplicándose en consecuencia las normas urbanísticas de la Zona ZU-3 en la que se emplazan, o en su defecto, necesariamente se requiere de una Modificación al Plan Regulador Comunal vigente para levantar dicha graficación, referida a Zona No edificable por faja de resguardo de vías ferroviarias, aún cuando estas ya no existan, para ello se procedió a solicitar un pronunciamiento a la División de Desarrollo Urbano de nuestro Ministerio, mediante nuestro Ord. N°1125 de fecha 02-08-2022, con el fin de resolver a la brevedad sobre el particular en el marco del Plan de Emergencia Habitacional.

De requerir una modificación al PRC de Coquimbo, este se podría incorporar en el actual proceso de formulación en que se encuentra dicho plan, el que se estima estará aprobado en el mejor de los casos el año 2024, o en su defecto, proceder mediante el artículo 50 de la L.G.U.C., una vez adquirido los terrenos por Serviu Región de Coquimbo.

ANALISIS DE SUBSIDIO COMPLEMENTARIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACIÓN

Para acceder a este Subsidio Diferenciado a la Localización el terreno en que se desarrollará el proyecto o la vivienda a adquirir, según corresponda, deberá cumplir copulativamente con los siguientes requisitos:

1. Tratándose de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos u operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, deberá emplazarse, a lo menos un 50% de su superficie, en el área urbana o de extensión urbana, de localidades de comunas con población urbana mayor o igual a 5.000 habitantes, según el último censo de población del cual se tenga información disponible.

Al respecto, los Lotes 1, 3.1, 27,2b, 3.3 TERRENOS FERRONOR, COQUIMBO, se encuentra emplazado en la totalidad de su superficie dentro del área urbana fijada por el PRC de Coquimbo vigente (aprobado según Decreto N°1.287 de fecha 27.06.2019 y publicado en D.O. con fecha 10.07.2019), específicamente en la zona ZU-3.

En el mismo sentido, la comuna de Coquimbo cuenta con una población de 227.730 Habitantes según el Censo del año 2017. Por lo tanto, Los Terrenos **cumplen** con requisito de emplazamiento en a lo menos un 50% de su superficie en Área Urbana o de Extensión Urbana, de localidades de comuna con población urbana mayor o igual a 5.000 habitantes, según el último censo disponible.

AREA # 04102		COQUIMBO		
Edad por Grupos	Sexo		Total	
	Hombre	Mujer		
0 - 14	26 006	25 002	51 008	
15 - 64	73 272	79 389	152 661	
65 +	10 594	13 487	24 081	
Total	109 872	117 888	227 730	

Fig.: Resultados Censo 2017.

2. En cuanto a los requisitos para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos u operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, deberán emplazarse, en a lo menos un 50% de su superficie, en el territorio operacional de una empresa sanitaria o contar con convenio suscrito de acuerdo al artículo 33 C del D.F.L. N° 382, (MOP), de 1989, Ley General de Servicios Sanitarios.

En relación con Infraestructura básica, se acompaña en los antecedentes Certificado de Factibilidad Sanitaria N°73921, de Aguas del Valle, donde certifica en lo que interesa y cito textualmente: *“El inmueble ubicado en RECINTO DE LA ESTACION FERROVIARIA S/N°, LOTES 1-3.1-27-2B-3.3, Rol, sector, comuna de Coquimbo, se encuentra dentro de su territorio operacional y, en consecuencia, Los Lotes que se proyectan Fusionar para construir 600 CASAS y 50 EDIFICIOS para 1000 DEPARTAMENTOS que se proyecta construir tiene factibilidad de ser conectados al servicio público de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, debiendo tener las siguientes consideraciones:”*

Conexión de agua potable:

El punto de conexión a las redes de agua potable de Aguas del Valle S.A será: la cañería de Asb. Cem. de 150 mm de diámetro, ubicada en AVENIDA MANUEL JESUS RIVERA, o en la cañería de Asb. Cem. de 150 mm de diámetro ubicada en calle DIRECTOR LAGARRIGUE, o en la cañería de PVC de 110 mm de diámetro ubicada en calle MAESTRANZA. Dado que la propiedad no enfrenta red pública de agua potable el interesado debe construir la extensión de matriz que sea necesaria hasta la propiedad y su conexión se verificará una vez que se ejecuten las obras de extensión de redes.
La presión real disponible que la empresa puede mantener en el tiempo en el punto de conexión es de 15 mca, medida a nivel de terreno sobre la tubería para el consumo máximo horario. En todo caso, el interesado debe cumplir con el art. 80° del RIDAA.

Empalme de alcantarillado:

El punto de empalme a las redes de alcantarillado de Aguas del Valle S.A será: la cañería de Cem. Compr. de 175 mm de diámetro ubicada en AVENIDA MANUEL JESUS RIVERA, , o en la cañería de Cem. Compr. de 200 mm de diámetro ubicada en calle DIRECTOR LAGARRIGUE o en la cañería de PVC de 180 mm de diámetro, ubicada en calle MAESTRANZA Dado que la propiedad no enfrenta red pública de alcantarillado el interesado debe construir la extensión de colector que sea necesaria hasta la propiedad y su empalme se verificará una vez que se ejecuten las obras de extensión de redes.

Dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 86° del Reglamento de Instalaciones Domiciliarias de Agua Potable y Alcantarillado (RIDAA) en lo referente a que las bocas de admisión deberán tener una cota superior a una cota de solera en que se ubique la unión domiciliaria de la propiedad. En el evento que las aguas servidas de un inmueble no puedan ser evacuadas en forma gravitacional al punto de empalme señalado en el certificado de factibilidad, éstas se descargarán gravitacionalmente a un estanque de acumulación propio del inmueble, el que se evacuará al punto de empalme por medio de una planta elevadora o eyectora. En este caso, la tubería de impulsión descargará a una cámara de inspección, la que deberá estar situada a una cota tal que permita el escurrimiento gravitacional de la descarga al colector público. El volumen del estanque de acumulación será dimensionado para un período de retención máximo de doce (12) horas, en tanto que el sistema de elevación deberá ser dimensionado para evacuar las aguas servidas acumuladas en el estanque al punto de empalme en un período mínimo de una (1) hora. Por último, podrá también empalmarse el servicio a la red en forma gravitacional atravesando el predio de otro propietario, en cuyo caso deberá acreditarse la constitución de la servidumbre correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37° de RIDAA.

La ubicación de las redes públicas señaladas en este documento, se indicarán al momento de la elaboración de los proyectos, para lo cual el interesado deberá solicitarlo por escrito al área técnica de Nuevos Clientes, a través de oficina comercial ubicada en calle Calle Brasil N° 350, La Serena o al correo electrónico pmunoz@aguasdelvalle.cl indicando el número del Certificado de Factibilidad. La respuesta a la consulta será entregada al interesado en un plazo máximo de 10 días hábiles. En caso de que el proyecto que se ejecute considere extensión de redes públicas, se sugiere coordinar una reunión previa a la presentación del proyecto con los Analistas de Urbanizaciones al teléfono 512206317

Este certificado se encuentra sujeto a Aportes Reembolsables por Capacidad y se complementa con las condiciones administrativas y técnicas generales establecidas en el anexo al reverso de esta hoja, las cuales se deberán cumplir según corresponda el tipo de proyecto a realizar.

Por lo tanto, los terrenos cumplen con requisito de emplazarse dentro del área operacional de la empresa sanitaria.

3. Para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, deberán deslindar con una vía local o de rango superior **existente**, y tratándose de Megaproyectos, con una vía de servicio o de rango superior **existente**, o bien, dos o más vías locales.

Al respecto, de acuerdo a lo dispuesto en el Plan Regulador Comunal de Coquimbo vigente, los inmuebles presentan acceso por las vías Av. Manuel Jesús Rivera, vía existente, pavimentada, categoría Colectora y calle Director Lagarrigue, vía existente, pavimentada, categoría Colectora, y por calle Maestranza, vía Servicio existente pavimentada. Por lo tanto, cumplen con requisito mínimo de deslindar con una vía local existente o de rango superior existente, o bien, dos o más vías locales.

Av. Manuel Jesús Rivera	Ruta 5 norte	Los Castaños	Colectora	E	17	Asimilada según Art. 2.3.1 OGUIC
Calle Director Lagarrigue	Rubén Jiménez	Estados Unidos	Colectora	E	20	Existente

Fig.: Ordenanza del PRC de Coquimbo vigente.

LOTE	VIALIDAD QUE ENFRENTA	CATEGORIA	PERFIL
LOTE 1	CALLE MANUEL JESUS RIVERA S/N° CQBO.	COLECTORA	17m. EXISTENTE
LOTE 3.1	CALLE MANUEL JESUS RIVERA S/N° CQBO.	COLECTORA	17m. EXISTENTE
LOTE 27	CALLE DIRECTOR LAGARRIBEL S/N° CQBO.	COLECTORA	20m. EXISTENTE
Lote 2-b (Propuesto)	CALLE MANUEL JESUS RIVERA S/N°	COLECTORA	17m. EXISTENTE
LOTE 3.3	CALLE MAESTRANZA S/N°	SERVICIO	15m. EXISTENTE

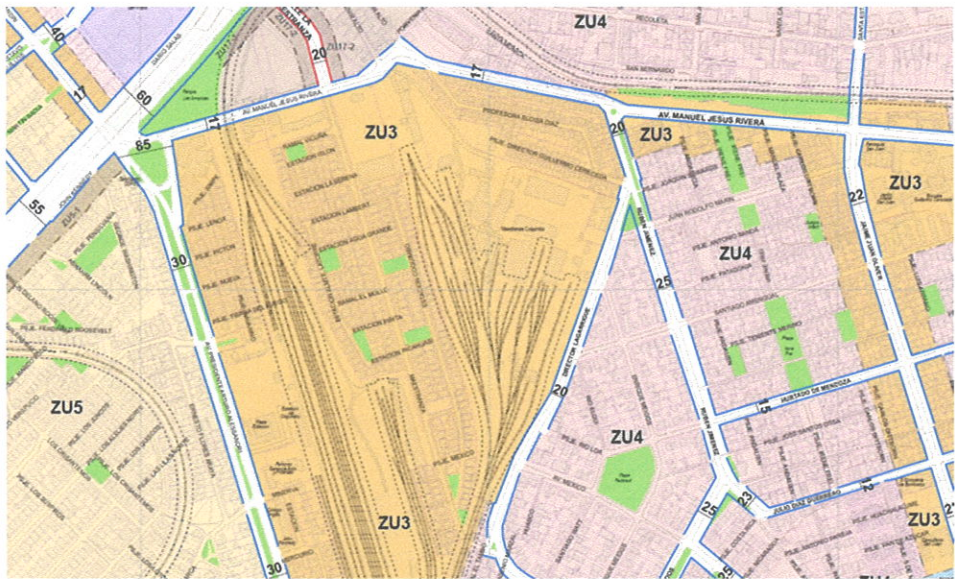


Fig.: Lamina del PRC de Coquimbo

Adicionalmente, tratándose de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos u operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, el terreno en que se desarrollará el proyecto habitacional o la vivienda a adquirir deberá cumplir con a lo menos tres de los siguientes requisitos:

- Que el establecimiento de educación existente más cercano cuente con, a lo menos dos de los siguientes niveles educacionales operativos: pre-básica, básica y/o media, y se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.



Fig.: Colegio José Martí Pérez en calle Director Lagarrigue 735, San Juan Coquimbo

En cuanto a requisito de emplazamiento de los terrenos respecto a establecimientos educacionales, los inmuebles se encuentran cercanos al Establecimiento Educación Básica José Martí Pérez, ubicado en calle Director Lagarribel N°735, comuna de Coquimbo, específicamente a una distancia recorrible

peatonalmente de 704 del terreno más distante. Cabe señalar que, dicho establecimiento cuenta con los niveles educacionales pre básica y básica.

LOTE	DISTANCIA APROX. A COLEGIO JOSÉ MARTI PEREZ
LOTE 1	10 m.
LOTE 3.1	457m.
LOTE 27	89m.
Lote 2-b (Propuesto)	503m.
LOTE 3.3	704m.

Por lo cual, los terrenos cumplen con requisito de emplazamiento a una distancia recorrible peatonalmente de 1.000 metros, respecto a establecimientos educacionales con al menos 2 niveles educacionales operativos.

En virtud de lo anterior, los Lotes 1, 3.1, 27,2b, 3.3, **CUMPLEN** con requisito de emplazamiento a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros de un establecimiento educacional existente con a lo menos dos niveles educacionales operativos, correspondiente al Colegio José Martí Pérez, ubicado en calle Director Lagaribel N°735, comuna de Coquimbo.

5. Que el establecimiento de salud primaria o de nivel superior de atención existente más cercano, se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.

En cuanto a requisito de emplazamiento de los terrenos respecto a establecimientos de salud primaria o de nivel superior de atención existente más cercano, los inmuebles se encuentran cercanos al Hospital San Pablo de Coquimbo, ubicado calle Dr. Moukarzel, en una distancia menor a 2.500 m., Además, el Lote más desfavorable se encuentra a una distancia de 890 m. aprox., del Cesfam Dr. Sergio Aguilar Delgado, recorrible peatonalmente, ubicado en Av. Pdte. Arturo Alessandri N°1075.



LOTE	DISTANCIA APROX. A CESFAM DR. SERGIO AGUILAR DELGADO
LOTE 1	360 m.



LOTE 3.1	350m.
LOTE 27	890m.
Lote 2-b (Propuesto)	132m.
LOTE 3.3	151m.

Por lo tanto, los Lotes 1, 3.1, 27,2b, 3.3, **CUMPLEN** con requisito de emplazamiento respecto a un establecimiento de salud primaria o de nivel superior, a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros.



Fig.: Imagen del Hospital San Pablo de Coquimbo ubicado en calle Dr. Moukarzel 4.



Fig.: Imagen del Cesfam Dr. Sergio Aguilar Delgado, en Av. Pdte. Arturo Alessandri 1075.

6. Que la vía más cercana al terreno por la cual circula un servicio de transporte público operativo, se encuentre a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.

En cuanto al requisito de emplazamiento de los Lotes 1, 3.1, 27,2b, 3.3, respecto a la vía más cercana por la cual circula un servicio de transporte publico operativo, los Lotes 1, 3.1, 2b y 3.3, deslinda con Av. Manuel Jesús Rivera, por la cual circula transporte publico operativo y el Lote 27 se emplaza a una distancia recorrible peatonalmente de 300 metros aprox. de la misma vía.

Por lo tanto, los Lotes 1, 3.1, 27,2b, 3.3, **CUMPLEN** con requisito de emplazamiento a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 500 metros, de la vía por la cual circula un servicio de transporte público operativo.



Fig.: Emplazamiento del Proyecto respecto a la vía por la cual circula transporte público.

7. Que el equipamiento comercial o deportivo o cultural existente y más cercano, de escala mediana o mayor según los artículos 2.1.33 y 2.1.36 de la O.G.U.C., se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.

En cuanto al requisito de emplazamiento respecto a equipamiento comercial o deportivo o cultural, de escala mediana o mayor, se advierte que el terreno más desfavorable correspondiente al Lote 27, donde se pretenden desarrollar los proyectos habitacionales, se emplaza a una distancia recorrible peatonalmente de 1.585 metros aprox. del equipamiento deportivo existente de escala mayor denominado Estadio Francisco Sanchez Rumoroso. Por lo tanto, los restantes Lotes 1, 3.1, 2b y 3.3, también cumplen con distancia recorrible peatonalmente menor a 2.500 m.

LOTE	DISTANCIA APROX. A ESTADIO MUNICIPAL DE COQUIMBO,
LOTE 1	1.049m.
LOTE 3.1	1.018m.
LOTE 27	1.585m.
Lote 2-b (Propuesto)	814m.
LOTE 3.3	840m.



Fig.: Emplazamiento de los Lotes 1, 3.1, 27,2b, 3.3, respecto a Equipamiento Deportivo Mayor, Estadio Coquimbo.

Por lo tanto, los Lotes 1, 3.1, 27,2b, 3.3, **CUMPLEN** con requisito de emplazamiento respecto a equipamientos comerciales o deportivos o culturales de escala mediana o mayor, a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros.

8. Que el área verde pública conformada, de superficie igual o mayor a 5.000 metros cuadrados, se encuentre ubicada a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.

Respecto a la cercanía del terreno del proyecto a un área verde pública conformada, se advierte que el terreno más desfavorable correspondiente al Lote 27, se encuentra a una distancia recorrible peatonalmente de 902 metros aprox. del área verde publica conformada denominada Plaza “Las Américas”, ubicada entre la Ruta 5 y Av. Manuel Jesús Rivera, la cual cuenta con una superficie de 7.000

aprox. de acuerdo al P.R.C. de Coquimbo vigente. Por lo tanto, los restantes Lotes 1, 3.1, 2b y 3.3, también cumplen con distancia recorrible peatonalmente menor a 1.000 m. de dicha Área Verde.



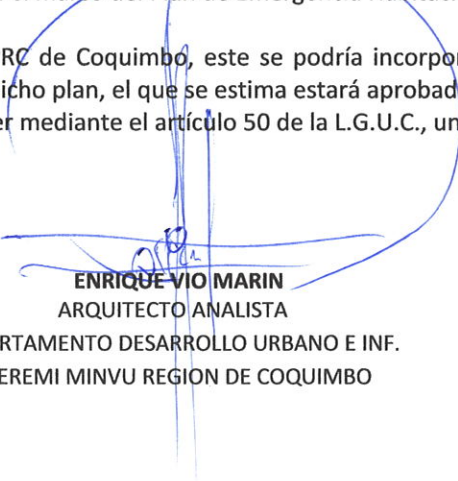
Fig.: Emplazamiento de los Lotes 1, 3.1, 2b, 3.3, respecto a un área verde pública conformada.

Por lo tanto, los Lotes 1, 3.1, 2b, 3.3, **CUMPLEN** en cuanto a requisito de distanciamiento de un Área Verde Pública conformada no mayor a 1.000 metros y de superficie igual o mayor a 5.000 metros.

En virtud de lo anterior, Los inmuebles denominados “los Lotes 1, 3.1, 2b, 3.3”, cumplirían con los requisitos mínimos para la autorización del subsidio complementario a la localización definido en el artículo 35 D.S. N°49 (V. y U.) de 2011 y sus modificaciones. Sin embargo, se requiere previamente dilucidar si al levantar las vías férreas, previo a celebrar su venta al Serviu, Región de Coquimbo, tal como lo compromete el prominente vendedor, es posible asumir que la faja de resguardo ferroviario establecida en el Plan Regulador de Coquimbo se extingue por su propio merito, toda vez que no corresponden a la vía troncal, sino más bien a vías internas de la antigua maestraza, aplicándose en consecuencia las normas urbanísticas de la Zona ZU-3 en la que se emplazan, o en su defecto, necesariamente se requiere de una Modificación al Plan Regulador Comunal vigente para levantar dicha graficación, referida a Zona No edificable por faja de resguardo de vías ferroviarias, aún cuando estas ya no existan, para ello como se señaló en el presente informe, se procedió a solicitar un pronunciamiento a la División de Desarrollo Urbano de nuestro Ministerio, mediante nuestro Ord. N°1125 de fecha 02-08-2022, con el fin de resolver a la brevedad sobre el particular en el marco del Plan de Emergencia Habitacional.

De requerir una modificación al PRC de Coquimbo, este se podría incorporar en el actual proceso de formulación en que se encuentra dicho plan, el que se estima estará aprobado en el mejor de los casos el año 2024, o en su defecto, proceder mediante el artículo 50 de la L.G.U.C., una vez adquirido los terrenos por Serviu Región de Coquimbo.

Saluda atentamente a Ud.


ENRIQUE VIO MARIN
ARQUITECTO ANALISTA
DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO E INF.
SEREMI MINVU REGION DE COQUIMBO

EVM.-
Informe técnico interno DDU N°21/2022