

Comparativo Normativo: ZU6 vs. ZU17 – Guanaqueros, PRC Coquimbo

Versión: Actual PRC y Actualización Propuesta (Versión 5.8 – 2025)

Zona ZU6 (PRC vigente)

- Uso principal: Residencial de baja densidad
- Coeficiente de Constructibilidad (CC): 0,15
- Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS): 0,15 (estimado)
- Densidad máxima: 80 hab/ha
- Altura máxima: No especificada, regulada por OGUC (generalmente 2 pisos)
- Subdivisión predial mínima: No especificada explícitamente
- Observaciones: Sector consolidado, sin estímulo a agrupamientos o altura

Zona ZU17 (PRC en actualización)

- Uso principal: Zona Mixta Residencial
- Coeficiente de Constructibilidad (CC): No especificado aún (se espera mayor a 0,15)
- Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS): No especificado, pero alineado con mayor densidad
- Densidad máxima: 400 hab/ha
- Altura máxima: 12 metros (equivale a 4 pisos aprox.)
- Subdivisión predial mínima: Disminuida respecto de ZU6
- Observaciones: Zona de renovación urbana, permite mayor intensidad de uso del suelo

Conclusión Técnica

La reclasificación de ZU6 a ZU17 representa una flexibilización normativa significativa, especialmente en altura, densidad y potencialmente en constructibilidad. Esta condición permitiría proyectos con mayor superficie construida y/o mayor número de unidades habitacionales, siempre que se cumplan los estándares urbanísticos establecidos una vez aprobada formalmente la modificación del PRC.