

Proyección de Proyecto Habitacional – Zona ZU17 (Guanaqueros)

Versión basada en modificación propuesta PRC Coquimbo – Versión 5.8 (2025)

1. Antecedentes del Terreno y Proyecto

- Superficie del terreno: 521 m²
- Proyecto actual: Vivienda unifamiliar de 2 pisos
- Superficie primer piso: 55,72 m²
- Superficie segundo piso: 82,44 m²
- Terraza no techada (no computable): 13,14 m²
- Superficie total edificada computable: 125,02 m²

2. Parámetros Propuestos Zona ZU17

- Coeficiente de Constructibilidad (CC): No especificado, pero se proyecta más alto que 0,15
- Densidad máxima: 400 hab/ha
- Altura máxima: 12 m (aprox. 4 pisos)
- Subdivisión predial mínima: Reducción propuesta
- Uso de suelo: Mixto residencial
- COS no especificado, pero se asume mayor flexibilidad que en ZU6

3. Evaluación de Compatibilidad del Proyecto

Dado que el proyecto tiene un CC de 0,2400 (125,02 m² / 521 m²), este se encuentra fuera de norma en ZU6 pero potencialmente admisible bajo los futuros parámetros de la ZU17, especialmente si se confirma una mayor constructibilidad (> 0,25) o si se contempla agrupamiento predial o proyecto colectivo.

La densidad efectiva proyectada es baja y compatible con la nueva zona, y la altura (2 pisos) está por debajo del nuevo máximo de 12 m.

⚠ Recomendación: A la espera de publicación oficial del nuevo PRC, se sugiere evaluar congelamiento de permisos, consulta de factibilidad en DOM, o reformulación parcial para facilitar posterior regularización.