

**ESTUDIO SOBRE LA DISPONIBILIDAD DE SUELOS EN LAS COMUNA DE
CORONEL Y LOTA PARA EDIFICIOS TIPO DS19***M. Pueico-Lepillán Rivera¹, G. Bustamante Laissle², C. Correa Rogel³***RESUMEN:**

Este estudio analiza terrenos de 1.000 m² o más, destinados a la construcción de edificios de cinco pisos para proyectos tipo DS19 en las comunas de Coronel y Lota. Los terrenos evaluados deberán estar zonificados para uso residencial según el Plan Regulador Comunal (PRC) vigente, aunque algunos terrenos podrían no cumplir con este criterio, y se brindarán sugerencias para su modificación. Además, los terrenos deberán permitir una altura mínima de edificación de 12,5 metros. En los casos en que el PRC no especifique una altura máxima de edificación, se aplicará lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), que regula los parámetros de rasantes y distancias mínimas entre edificaciones. Como resultado de este análisis, se elabora un inventario de terrenos que cumplen los criterios para proyectos tipo DS19, incluyendo su avalúo total y el valor del terreno en UF/m², junto con un estudio detallado de la oferta y demanda de viviendas, con el objetivo de optimizar la zonificación en las comunas analizadas. Este estudio fue solicitado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) para determinar la disponibilidad actual de terrenos aptos para el desarrollo inmobiliario.

PALABRAS CLAVES: Plan Regulador Comunal, Zonificación, Oferta y Demanda Habitacional.**ABSTRACT:**

This study analyzes plots of 1,000 m² or more, designated for the construction of five-story buildings for DS19-type projects in the municipalities of Coronel and Lota. The evaluated plots must be zoned for residential use according to the current Communal Regulatory Plan (CRP), although some plots may not meet this criterion, and suggestions for its modification will be provided. Additionally, the plots must allow for a minimum building height of 12.5 meters. In cases where the CRP does not specify a maximum building height, the provisions of Article 2.6.3 of the General Urban Planning and Construction Ordinance (OGUC) will apply, regulating the setback lines and minimum distance parameters between buildings. As a result of this analysis, an inventory of plots meeting the criteria for DS19-type projects is compiled, including their total appraisal and the land value in UF/m², along with a detailed study of housing supply and demand, aiming to optimize zoning in the analyzed municipalities. This study was requested by the Chilean Chamber of Construction (CChC) to determine the current availability of land suitable for real estate development.

KEYWORDS: Communal Regulatory Plan, Zoning, Housing Supply and Demand.

¹ Estudiante, Carrera de Ingeniería Civil, Universidad Católica de la Santísima Concepción, Chile, mpueicolepillan@ing.ucsc.cl

² Profesor Guía, Departamento de Ingeniería Civil, Universidad Católica de la Santísima Concepción, Chile, gbustamante@ucsc.cl

³ Profesor Informante, Departamento de Ingeniería Civil, Universidad Católica de la Santísima Concepción, Chile, claudiocorrea@ucsc.cl

1. INTRODUCCIÓN

En los últimos años, Chile ha experimentado un crecimiento demográfico significativo. Según datos del Instituto Nacional de Estadísticas (INE), la población del país aumentó de 17.574.003 habitantes en 2017 a 19.462.810 en 2023, lo que representa un crecimiento del 10,75%. Estas cifras evidencian una tendencia de crecimiento sostenido que afecta tanto a nivel nacional, como también comunal.

Las comunas de Coronel y Lota, aunque presentan dinámicas de crecimiento diferentes, no están exentas de esta tendencia. El aumento poblacional en estas comunas genera una mayor demanda de infraestructura, servicios y soluciones habitacionales que satisfagan las necesidades de sus habitantes.

Frente a este crecimiento demográfico, se presentan grandes desafíos habitacionales, donde los edificios tipo DS19 representan una solución efectiva frente a esta problemática, destacándose tanto por su bajo costo como por su versatilidad en el diseño y construcción. Estos proyectos de viviendas sociales son financiados parcialmente por el Estado, lo que facilita el acceso a una vivienda para familias de ingresos medios y bajos. Además, la flexibilidad de su construcción permite adaptarlos a distintas áreas urbanas, optimizando el uso de terrenos y ofreciendo viviendas cercanas a servicios básicos.

Para abordar dicha demanda, se busca identificar sitios o terrenos que cumplan las dimensiones mínimas para la futura implementación de edificios tipo DS19 en las comunas de Coronel y Lota. Este proceso implica revisar que los terrenos cumplan con las normativas urbanísticas vigentes en cada comuna, conforme a lo estipulado en el Plan Regulador Comunal correspondiente.

2. OBJETIVO

2.1 Objetivo general

Evaluar la disponibilidad de suelos en las comunas Coronel y Lota para la construcción de edificaciones tipo DS19, describiendo detalladamente la información y las capacidades permitidas según los Planes Reguladores Comunales vigentes, para comparar con la demanda de viviendas y facilitar la toma de decisiones en la construcción y desarrollo habitacional.

2.2. Objetivos específicos

- Analizar la disponibilidad de terrenos en las comunas de Coronel y Lota, recopilando información detallada sobre cada uno de ellos.
- Desarrollar análisis de la diferencia entre la oferta y demanda para optimizar la zonificación destinada a uso habitacional.
- Analizar la viabilidad de construcción de edificaciones tipo DS19, tasación y normativa asociada a cada terreno disponible.
- Entregar la disponibilidad o déficit habitacional de viviendas en este tramo de subsidios DS19.

3. METODOLOGÍA

Este estudio sigue un enfoque metodológico diseñado para identificar y evaluar terrenos disponibles en las comunas de Coronel y Lota, aptos para la construcción de edificios tipo DS19. El proceso consta de varias etapas, que van desde la recopilación de información preliminar hasta el análisis detallado de los terrenos según las normativas vigentes y posterior análisis de oferta-demanda habitacional.

En una primera etapa, se obtuvieron los documentos y datos del Plan Regulador Comunal (PRC) y la Ordenanza Local, proporcionados por las municipalidades de Coronel y Lota. Estos documentos establecen el uso de suelo permitido en cada zona, las alturas máximas y los parámetros de ocupación de suelo. En ambos casos, se utilizó el software ArcGIS como apoyo para analizar los PRC entregados; sin embargo, su relevancia fue particularmente notable en el caso de Lota, dado que su plano vigente data de 1983. La digitalización de estos planos fue desarrollada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), lo que facilitó la verificación de los planos de zonificación y permitió obtener una visión más detallada de los terrenos disponibles.

Al contar con el PRC, se seleccionaron terrenos con una superficie igual o superior a 1.000 m², ubicados en las zonas identificadas como residenciales. Para esta identificación, se empleó el software Google Earth Pro, lo que facilitó la delimitación de polígonos en terrenos que cumplieran con los requisitos dimensionales y normativos para edificaciones tipo DS19.

Una vez identificados los terrenos potenciales, se aplicaron filtros normativos basados en los requerimientos del tipo de edificación DS19. El primer filtro exigido para este tipo de proyectos es la altura mínima de 12,5 m. Además, se verificó el cumplimiento del artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), que regula las rasantes y las distancias mínimas entre edificaciones.

Para cada terreno seleccionado, se consultó el avalúo fiscal y los datos pertinentes (número de rol, dirección y destino del terreno) a través de la base de datos del Servicio de Impuestos Internos (SII). En los casos en que no existiera información directa sobre el valor de UF/m², se implementó un procedimiento de cálculo basado en el valor promedio de los terrenos circundantes, según las directrices del SII. Este método aseguró que todos los terrenos sin datos recientes de transacciones fueran evaluados.

A partir de la información recopilada sobre los terrenos disponibles en las comunas en estudio, se estimó la cantidad de edificios tipo DS19 que se podrían desarrollar en cada terreno. Este cálculo se realizó en función del coeficiente de ocupación de suelo permitido por las ordenanzas locales, superponiendo la vista en planta del edificio sobre los sitios identificados. Se determinó la capacidad de construcción en función de la ocupación del terreno y las características del proyecto.

La oferta habitacional estimada en las comunas de Coronel y Lota se comparó con los datos de demanda obtenidos de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN).

4. MARCO TEÓRICO

Se analizan los terrenos disponibles que cumplen con la superficie mínima requerida para edificios tipo DS19, asegurando la conformidad con las normativas vigentes establecidas en los Planes Reguladores Comunales de Coronel y Lota, con la finalidad de realizar una comparación con la demanda habitacional de las comunas en estudio.

4.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Según la Encuesta CASEN 2022, las comunas de Coronel y Lota presentan un importante requerimiento habitacional. El crecimiento poblacional en ambas comunas ha generado una presión sobre los recursos urbanos y la oferta de viviendas. Según el INE, entre 2017 y 2023, la comuna de Coronel experimentó un incremento poblacional del 10.3%, alcanzando una población de 128.253 habitantes, mientras que la comuna de Lota tuvo un aumento del 4.91%, alcanzando los 45.672 habitantes. En conjunto, la variación poblacional de ambas comunas fue del 7.61%, lo que resalta la necesidad de soluciones habitacionales.

El problema habitacional en estas comunas se manifiesta no solo en la escasez de viviendas asequibles, sino también en la precariedad de las soluciones habitacionales actuales. Este déficit tiene un impacto negativo en el desarrollo social y económico, ocasionando una presión adicional sobre la infraestructura urbana de las comunas en estudio. Con el objetivo de mitigar este déficit, la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) solicitó un estudio de disponibilidad de suelos para proyectos habitacionales tipo DS19 en las comunas de Coronel y Lota.

4.2. DÉFICIT HABITACIONAL (DEMANDA)

En Chile, el déficit habitacional es un desafío crítico que afecta a diversas regiones, con más de 927 mil requerimientos habitacionales según la Encuesta CASEN 2022. Este déficit se divide en 591 mil hogares allegados y 337 mil viviendas irrecuperables, reflejando una carencia significativa de viviendas adecuadas que cumplan con las condiciones mínimas de calidad, cantidad y acceso a servicios esenciales como agua potable, electricidad y sistemas de evacuación de aguas servidas. Estas cifras resaltan la magnitud del problema a nivel nacional, destacando la necesidad urgente de políticas y estrategias efectivas para abordar la crisis habitacional en el país.

A nivel nacional, la región del Biobío es la tercera con más requerimientos habitacionales (ver Figura 1), solo superada por las regiones Metropolitana y de Valparaíso, lo que dimensiona la problemática en esta área.



Figura 1: Requerimiento habitacional en Chile, año 2022.
Fuente: Gerencia de Estudios y Políticas públicas CChC a partir de los datos de la encuesta CASEN (2022).

En la región del Biobío, el déficit habitacional es particularmente significativo, con un total de 79.157 requerimientos habitacionales. De estos, 41.705 corresponden a hogares allegados y 37.452 a viviendas irrecuperables (ver Figura 2). Esta situación resalta la urgente necesidad de soluciones habitacionales que satisfagan la demanda de viviendas en la región.

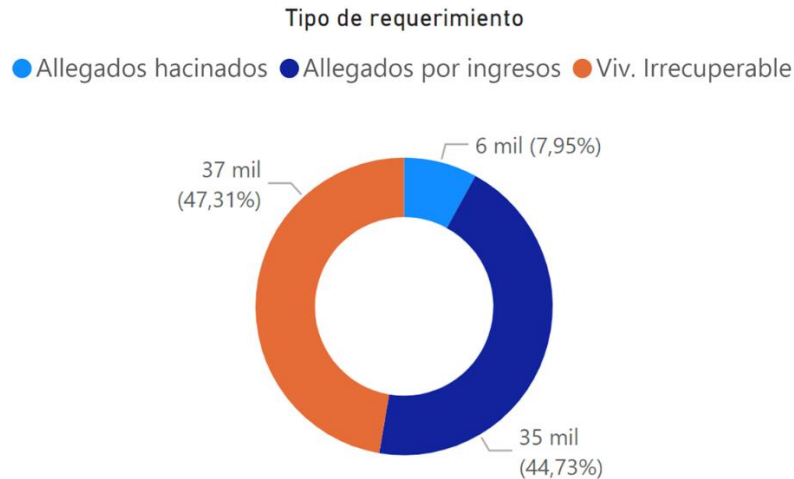


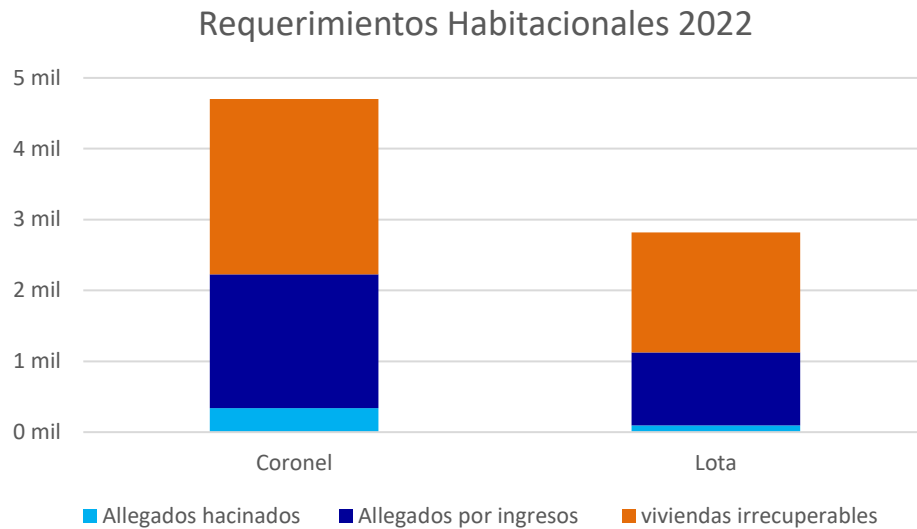
Figura 2: Tipo de requerimiento habitacional en la región del Biobío 2022.

Fuente: Gerencia de Estudios y Políticas públicas CChC a partir de los datos de la encuesta CASEN (2022).

Dentro de la región del Biobío, las comunas de Coronel y Lota de igual manera enfrentan una demanda habitacional creciente, impulsada tanto por el aumento de la población como por la necesidad de mejorar las condiciones de habitabilidad existentes.

En la comuna de Coronel, el déficit habitacional asciende a 4.705 unidades, divididas en 2.226 hogares allegados y 2.479 viviendas irrecuperables, reflejando un aumento del 34,48% en los requerimientos habitacionales entre 2017 y 2022. En la comuna de Lota, los requerimientos habitacionales son de 2.818 unidades, con 1.126 hogares allegados y 1.692 viviendas irrecuperables, lo que equivale a un incremento del 26,08% en el mismo período. En conjunto, ambas comunas suman un total de 7.523 requerimientos habitacionales (ver Figura 3).

El crecimiento poblacional y la insuficiencia de la oferta de vivienda en estas comunas resaltan la urgencia de implementar estrategias que permitan satisfacer las necesidades de las familias afectadas por este déficit.



*Figura 3: Requerimiento habitacional en Comunas de Coronel y Lota, año 2022.
Fuente: Gerencia de Estudios y Políticas públicas CChC a partir de los datos de la encuesta CASEN (2022).*

4.3. PARÁMETROS DE SELECCIÓN DE TERRENOS

La identificación de terrenos disponibles para la construcción de edificios tipo DS19 en las comunas de Coronel y Lota es un proceso fundamental que requiere la consideración de diversos documentos y parámetros de planificación urbana. Este proceso tiene como objetivo garantizar que las nuevas construcciones cumplan con las normativas comunales y contribuyan al desarrollo sostenible del entorno urbano.

Para la selección de terrenos tanto en Coronel y Lota, se utilizó la herramienta Google Earth Pro, que permite visualizar la disponibilidad de sitios para la construcción, incluyendo aquellos con ocupación irregular. Se revisó la Ordenanza Local correspondiente al Plan Regulador Comunal de Coronel, junto con el plano de zonificación disponible en la página oficial de la municipalidad de Coronel.

En la Ordenanza Local se obtuvieron parámetros cruciales, como la altura máxima de edificación, el coeficiente máximo de ocupación y los usos permitidos en cada sector.

Asimismo, se considera el Plan Regulador Comunal de Lota aprobado en el año 1983, que proporciona parámetros adicionales al igual que en la Ordenanza Local. Además, se tomó especial consideración de la Zona de Restricción S-4, la cual es fundamental para realizar un análisis más profundo en función de futuros cambios al Plan Regulador Comunal, por lo que se modificaría de zona de restricción a ser zona de expansión urbana, ya que en aquella zona existen edificaciones habitacionales en ocupación, por lo que puede considerarse para posibles proyectos a futuro.

Al combinar todos estos elementos, se facilita la identificación de terrenos adecuados que promuevan un crecimiento urbano ordenado y sostenible en Coronel y Lota.

4.3.1. EDIFICACIÓN

Las edificaciones tipo DS19 están diseñadas bajo estándares de eficiencia y optimización de recursos, buscando satisfacer las necesidades habitacionales de forma económica y sustentable. El edificio considerado en este estudio posee 5 niveles, con una disposición de 4 departamentos por piso, sumando un total de 20 unidades habitacionales por edificio. Cada departamento está diseñado para cumplir con los requisitos técnicos del subsidio habitacional DS19, que promueve la accesibilidad a viviendas de calidad para diferentes estratos socioeconómicos.

La selección de terrenos adecuados para este tipo de edificación requiere una superficie mínima de 1.000 m², considerando no solo el área en planta del edificio, que es de aproximadamente 330 m² (ver Tabla 1), sino también los espacios destinados a áreas verdes, estacionamientos y las distancias reglamentarias exigidas por las normativas urbanísticas. Estos parámetros aseguran que la edificación cumpla con los requisitos funcionales y de habitabilidad.

Altura	12,50 m
Ancho	13,30 m
Largo	24,82 m
Área en planta	330 m ²

Tabla 1: Dimensiones edificio tipo DS19.
Fuente: Elaboración propia.

Aunque el criterio general para la selección de terrenos destinados a edificaciones tipo DS19 establece una superficie mínima de 1.000 m², se ha evaluado una excepción en el caso del terreno 16 (ver Tabla 2), en la comuna de Lota, ubicado en Pedro Aguirre Cerda 33, ya que su ubicación está en un lugar céntrico de la ciudad y su coeficiente de ocupación es 1,0 por lo que la totalidad de la superficie estaría a disposición del proyecto de edificación. Además, su valor UF/m² aún sigue siendo atractivo para su consideración.

Terreno	Dirección	Sector	Coef. Ocupación	Uso permitido	Área (m ²)	UF/m ²
16	P Aguirre C 33	S-1 Zona Urbana	1,0	Residencial	772	2,08

Tabla 2: Terreno con áreas menores a 1000 m².
Fuente: Elaboración propia.

A pesar de que su superficie es inferior a la requerida, se considera viable su uso con ciertas modificaciones en el diseño del proyecto. Estas modificaciones pueden incluir la reconfiguración de sectores específicos, como áreas verdes y estacionamientos, optimizando el uso del terreno disponible.

Dichos ajustes deberán llevarse a cabo en estricta conformidad con las normativas urbanísticas locales, asegurando al mismo tiempo una eficiente ocupación del espacio y el cumplimiento del artículo 2.6.3. de la OGUC.

4.3.2. ZONAS DE ESTUDIO

Para desarrollar proyectos de edificios tipo DS19, es fundamental que los terrenos seleccionados cuenten con destino habitacional según lo establecido en los PRC. Sin embargo, en este estudio también se incluyeron terrenos cuyo destino actual no es habitacional o que poseen un uso distinto al residencial.

Es importante señalar que las zonas de la Isla Santa María y Palco-Mitrinhue no se incluyeron en la selección de terrenos, debido a su ubicación alejada de los centros urbanos de las comunas en estudio.

4.3.2.1. COMUNA DE CORONEL

En el caso de la comuna de Coronel, la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal divide el territorio en áreas urbanas, zonas restringidas, áreas de protección de recursos de valor natural y áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural. Este estudio se centra en el área urbana (ver Anexo 1), en específico, las zonas mencionadas en la Tabla 3. A continuación se dará su respectivo detalle.

ÁREAS URBANAS	SIGLA
Zona Centro Cívico	ZCC
Zona Mixta 1	ZU-1
Zona Mixta 2	ZU-2
Zona Mixta 3	ZU-3
Zona Residencial 4	ZU-4
Zona Residencial 5	ZU-5
Zona Residencial 6	ZU-6
Zona Residencial Mixta 7	ZU-7
Zona Residencial Mixta 8	ZU-8
Zona Residencial Mixta 9	ZU-9
Zona Residencial Mixta 10	ZU-10
Zona De Equipamiento 1	ZE-1

Tabla 3: Zonas consideradas en el estudio, comuna de Coronel.

Fuente: Ordenanza Local comuna de Coronel (Municipalidad e Coronel, 2013)

A continuación, se dará el respectivo detalle de las zonas de estudio en esta comuna.

- Zona Centro Cívico ZCC: Esta zona incorpora principalmente el casco urbano fundamental de la localidad de Coronel, adyacente al Terminal Portuario y que se encuentra enmarcado entre calles Democracia, Los Carrera, Lota y Serrano.
- Zonas Mixtas ZU-1, ZU-2, ZU-3: Estas zonas están asociadas al par vial Montt-Prats. Se incorpora el uso de suelo de una franja adyacente a la Ruta 160. También áreas adyacentes al centro cívico que enmarca zonas emblemáticas como Barrio Hospital, Población Playas Negras y sector Erratchou.
- Zonas Residenciales ZU-4, ZU-5, ZU-6: Estas zonas corresponden a los conjuntos urbanos consolidados de Escuadrón, Lagunillas, Jorge Alessandri, Gabriela Mistral, Neruda, Camilo Olavarría, Paso Seco, Berta, Yobilo, Grandfeldt, Cerro Obligado, Merquín y Corcovado. Así mismo, se integran los sectores de Villa Italia y

Asentamiento Escuadrón, a pesar de su baja ocupación. En la localidad de Patagual, se incorpora los sectores urbanos adyacentes a las vías de acceso interurbano Ruta Patagual Norte y Ruta Santa Juana. Del mismo modo en Palco-Mitrinhue, se consideran los sectores adyacentes a los caminos como Ernesto Pinto Lagarrigue y Ruta Santa Juana.

- Zonas Residenciales Mixtas ZU-7, ZU-8, ZU-9, ZU-10: Estas zonas incorporan los sectores de Escuadrón, By Pass Coronel, Buen Retiro y Cerro de Yobilo. En la localidad de Patagual, se incorpora los sectores urbanos adyacentes a la ribera sur del Biobío. Asimismo, en Palco-Mitrinhue se incorporan los sectores adyacentes a la ribera del Río Biobío y los sectores próximos a laderas o en pendientes.
- Zona de Equipamiento ZE-1: Esta zona considera el sector ubicado entre la Av. Cerro San Francisco y Av. Federico Schwager.

4.3.2.2. COMUNA DE LOTA

Por otro lado, la comuna de Lota, la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal divide el territorio en cinco sectores: los sectores S-1, S-2 y S-3 son clasificados como zonas urbanas, mientras que el sector S-4 se designa como zona de restricción. Adicionalmente, el sector S-5 se identifica como zona de expansión urbana. Este estudio se enfoca en el área urbana (ver Anexo 2) y se centra específicamente en las zonas mencionadas en la Tabla 4.

SECTOR	SIGLA
Sector 1 Zona Urbana	S-1
Sector 2 Zona Urbana	S-2
Sector 3 Zona Urbana	S-3
Sector 4 Zona de Restricción	S-4
Sector 5 Zona de Extensión Urbana	S-5

Tabla 4: Zonas consideradas en el estudio, comuna de Lota.
Fuente: Diario Oficial de la República de Chile (septiembre 1983).

A continuación, se dará el respectivo detalle de las zonas de estudio en esta comuna.

- Zona Urbana S-1: Esta zona incorpora los sectores de Lota bajo y San Martín.
- Zona Urbana S-2: Esta zona es la más amplia en el PRC Lota. La cual incorpora los sectores de El Morro, Villa Isidora, Defensa del Niño, Villa El Esfuerzo, La Costa, La Vega, 9 de Agosto, Polvorín 1, Polvorín 2, Polvorín 3, Villa Esperanza, Villa El Trébol, Pablo Neruda, Gloria Inés, Cantera Poniente, Cardenal Raúl Silva Hernández, Pedro Bannen, Isidora Goyenechea, Tiro al Blanco, Benjamín Squella, Fresia, Bellavista, Gabriela Mistral, España, Estadio, Cementerio, Libertad, Cerro La Virgen, Lautaro, Lautaro 2, 12 de Octubre, Nahuelbuta, Julio Rivas, Konrad Adenauer, 21 de Mayo, Idahue, Sotomayor, Cousiño, Villa Los Héroes, Centenario, Villa Democracia, Capitán Teodor, Loreto Cousiño, Lota Alto, El Parque, Fundición, Barrio Chino, Parque Luis, El Blanco, La Playa, Punta Astorga, Fuerte Viejo, Puerto Nuevo, Escuela Vieja, Playa Colcura y Valle Colcura.
- Zona Urbana S-3: Esta zona incorpora a los sectores de La Conchilla, Villa Jericó, El Progreso, Barrio Arturo, Villa Camilo Escalona, Zona Industrial, Sector Lota Green,

Sector Industrial Enacar N°2 y Cerro Colcura.

- Zona de Restricción S-4: Esta zona incorpora los sectores de Playa Blanca, Villa Inés Hurtado, El Porvenir, Guillermo Purcell, Villa Ricardo Lagos, Casas Quiero, Nueva Ilusión, Las Araucarias, Los Tilos, Playa Colcura, Cerro Villagrán y Cerro Colcura.
- Zona de Extensión Urbana S-5: Esta zona incorpora los sectores de Villa Las Estrellas, Cantera 2, Villa El Estanque, Ignacio Carrera Pinto, Salvador Allende, Puesta de Sol, Roble Alto, Nuevo Amanecer y zona Industrial Colcura.

Cabe destacar que, según el PRC de Lota, se identifican áreas sin asentamientos o sectores urbanos claramente definidos, como poblaciones, villas o barrios. Estas zonas, aunque están incluidas en el plano de zonificación, no cuentan con desarrollo habitacional ni infraestructura significativa. Principalmente, corresponden a terrenos de difícil acceso o con condiciones topográficas que impiden la construcción (ver figura 4).

Aunque se detectaron algunos terrenos con potencial, la falta de información en el SII y las condiciones ya mencionadas llevaron a que no se consideraran relevantes para el análisis.

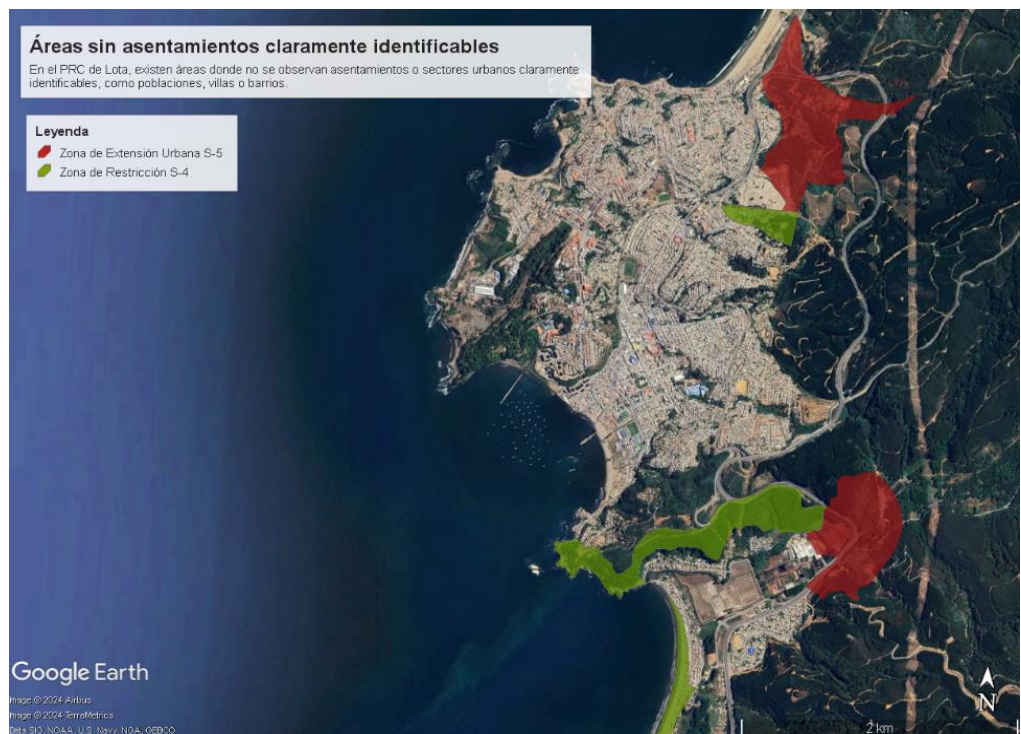


Figura 4: Área sin asentamiento identificado, Lota.
Fuente: Elaboración propia.



4.4. SELECCIÓN DE TERRENOS

La selección de terrenos aptos para la construcción de edificaciones tipo DS19 en las comunas de Coronel y Lota se realizó a través de un enfoque metodológico apoyado en herramientas digitales y en la normativa urbanística vigente. Para este análisis se utilizó Google Earth Pro, lo que permitió una identificación de los terrenos disponibles, complementado con el análisis de los PRC mediante el uso del software ArcGIS, proporcionado por el MINVU.

Complementario a lo anterior, el SII dispone los datos adicionales pertenecientes a los terrenos seleccionados.

Para obtener una estimación precisa del tamaño de los terrenos, así como de su tasación, se utilizó la cartografía digital del SII, lo que permitió un análisis más exacto de las dimensiones y características del terreno.

Con el objetivo de facilitar la identificación de los terrenos disponibles, se ha desarrollado una clasificación que organiza los terrenos según su uso de suelo proporcionado por el PRC y el SII. Los tipos de terreno son los siguientes:

- **Tipo 1:** Uso habitacional permitido según el PRC, registrados en SII como sitio eriazo o habitacional.
- **Tipo 2:** Uso habitacional permitido según el PRC en tramitación PRE-ROL en el SII.
- **Tipo 3:** Uso habitacional permitido según el PRC, sin información actualizada en el SII.
- **Tipo 4:** Uso habitacional permitido según el PRC, pero clasificados como agrícolas en el SII.
- **Tipo 5:** Sin uso habitacional permitido según el PRC, destinados a equipamiento o áreas de restricción registrados en el SII como sitio eriazo o habitacional.
- **Tipo 6:** Sin uso habitacional permitido según el PRC ni información en el SII.

En la comuna de Coronel se identificó un total de 45 terrenos disponibles (ver Figura 5), los cuales se clasificaron y organizaron según las características establecidas en la Tabla 5.

Clasificación	Cantidad de terrenos	Superficie (m ²)
Tipo 1	25	630.944
Tipo 2	4	142.973
Tipo 3	3	89.448
Tipo 4	5	565.740
Tipo 5	7	47.307
Tipo 6	1	2.453

Tabla 5: Clasificación de terrenos disponibles, comuna de Coronel.
Fuente: Elaboración propia.

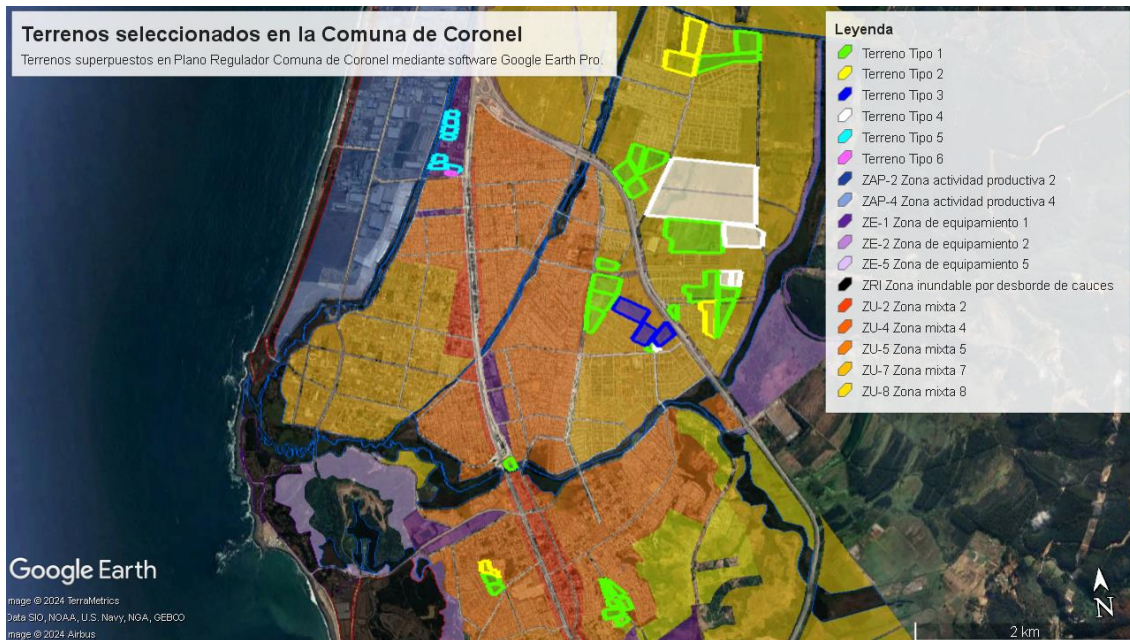


Figura 5: Terrenos disponibles, comuna de Coronel.
Fuente: Elaboración propia.

Adicionalmente, en la comuna de Lota se identificaron 17 terrenos (ver Figura 6), que también fueron clasificados bajo los mismos criterios, con la diferencia de que en esta comuna solo se encontraron terrenos tipo 1, 3, 5 y 6 (ver Tabla 6).

Clasificación	Cantidad de terrenos	Superficie (m ²)
Tipo 1	5	45.361
Tipo 3	7	22.588
Tipo 5	4	16.095
Tipo 6	1	22.185

Tabla 6: Clasificación de terrenos disponibles, comuna de Lota.
Fuente: Elaboración propia.

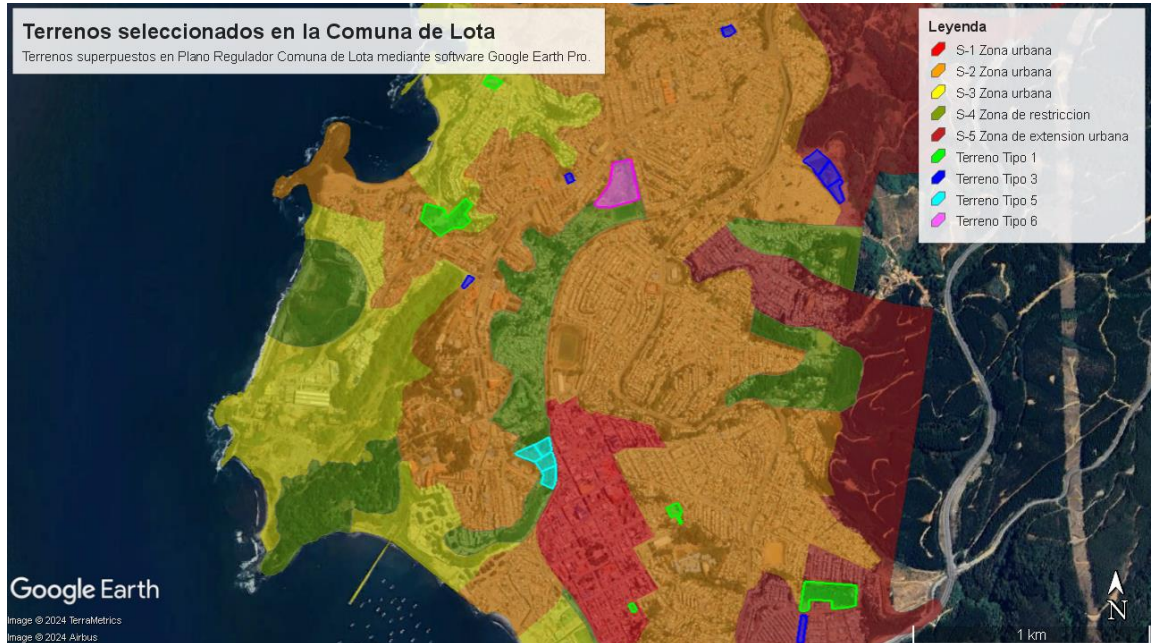


Figura 6: Terrenos disponibles, comuna de Lota.
Fuente: Elaboración propia.

Para obtener detalles específicos de cada uno de los terrenos seleccionados, consultar los Anexos 15 al 18, donde se presenta información detallada de acuerdo a las características previamente establecidas.

Cabe destacar, que los terrenos que no contaban con el avalúo fiscal o el valor de UF/m² se calculó aquel valor mediante el promedio de los valores de los terrenos circundantes mencionados en el punto 3. A continuación se muestra un ejemplo correspondiente al terreno n°8 en la Comuna de Lota (ver Tabla 7), del cual no hay información del valor de UF/m² actualmente. Para ver la totalidad de terrenos ver Anexo 19.

Terreno	Dirección referencial	Zona en PRC	Dirección Sitios Aledaños	Rol Sitios Aledaños	UF/m ²	Promedio UF/m ²
8	CALLE LORENZO CAUSIÑO	S-2 Zona urbana	Loreto Cousiño S/N	782-5	0,73	0,70
			Loreto Cousiño 116	771-9	0,68	
			C Cousiño 411	745-3	0,68	
			El Bosque 20 Pb Loreto Cousiño	782-52	0,73	
			Pje Cancha De Carbón Lt 460 2	767-10	0,68	

Tabla 7: Valor UF/m² estimado de terreno 8 según promedio de terrenos aledaños, comuna de Lota.
Fuente: Elaboración propia.

4.4.1. TERRENOS TIPO 1

Los terrenos clasificados como Tipo 1 permiten el uso habitacional y están registrados en el SII como sitio eriazos o habitacional.

En la comuna de Coronel, se identificaron 25 terrenos de Tipo 1, lo que representa aproximadamente el 55,6% del total de terrenos disponibles en la comuna (ver Tabla 8).

Terreno	Sector	Sigla	Uso permitido	Área (m ²)	UF/m ²
1	Zona Residencial 4	ZU-4	Residencial	9.133	2,14
2	Zona Residencial 4	ZU-4	Residencial	10.260	2,14
5	Zona Residencial Mixta 7	ZU-7	Residencial	5.808	1,53
9	Zona Residencial Mixta 7	ZU-7	Residencial	37.538	1,53
10	Zona Residencial Mixta 7	ZU-7	Residencial	31.680	1,53
11	Zona Residencial Mixta 7	ZU-7	Residencial	24.923	1,53

Tabla 8: Terrenos Tipo 1, comuna de Coronel.

Fuente: Elaboración propia.

En la comuna de Lota, se identificaron 5 terrenos de Tipo 1, que representan aproximadamente el 29,4 % del total de terrenos disponibles en dicha comuna (ver Tabla 9).

Terreno	Sector	Sigla	Uso permitido	Área (m ²)	UF/m ²
6	S-5 Zona De Extensión Urbana	S-5	Residencial	20.612	0,77
7	S-2 Zona Urbana	S-2	Residencial	2.828	0,67
15	S-2 Zona Urbana	S-2	Residencial	18.393	0,88
16	S-1 Zona Urbana	S-1	Residencial	772	2,08
17	S-3 Zona Urbana	S-3	Residencial	2.756	0,88

Tabla 9: Terrenos Tipo 1, comuna de Lota.

Fuente: Elaboración propia.

Esto los convierte en los terrenos más idóneos para la construcción de futuras edificaciones tipo DS19, ya que cumplen con todos los criterios y filtros previamente establecidos.

4.4.2. TERRENOS TIPO 2

Los terrenos clasificados como Tipo 2 permiten el uso habitacional según el PRC y están en tramitación PRE-ROL en el SII. Esta clasificación solo fue encontrada en la comuna de Coronel.

Se identificaron 4 terrenos de Tipo 2 (ver Tabla 10), lo que representa aproximadamente el 8,9 % del total de terrenos disponibles en la comuna de Coronel.

Terreno	Sector	Sigla	Uso Permitido	Área (m ²)	UF/m ²
3	Zona Residencial 4	ZU-4	Residencial	10.864	2,14
24	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	36.036	1,44
28	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	48.581	0,33
29	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	47.492	0,33

Tabla 10: Terrenos Tipo 2, comuna de Coronel.
Fuente: Elaboración propia.

Estos terrenos, al estar en proceso de tramitación, ofrecen un considerable potencial para futuros desarrollos habitacionales, permitiendo que proyectos de edificación tipo DS19 puedan llevarse a cabo una vez que se finalicen los trámites necesarios.

4.4.3. TERRENOS TIPO 3

Los terrenos clasificados como Tipo 3 corresponden a terrenos con uso habitacional permitido según el PRC, pero sin información actualizada en el SII.

En la comuna de Coronel se identificaron 3 terrenos que cumplen con estos criterios (ver Tabla 11), lo que representa un 6,7 % del total de terrenos disponibles en esta comuna.

Terreno	Sector	Sigla	Uso permitido	Área (m ²)	UF/m ²
4	Zona Residencial Mixta 7	ZU-7	Residencial	26.585	1,53
7	Zona Residencial Mixta 7	ZU-7	Residencial	40.709	1,53
8	Zona Residencial Mixta 7	ZU-7	Residencial	22.154	1,53

Tabla 11: Terrenos Tipo 3, comuna de Coronel.
Fuente: Elaboración propia.

Por otro lado, en la comuna de Lota se encontraron 7 terrenos de Tipo 3 (ver Tabla 12), lo que equivale al 41,2 % del total de terrenos identificados en esta comuna.

Terreno	Sector	Sigla	Uso permitido	Área (m ²)	UF/m ²
1	S-5 Zona De Extensión Urbana	S-5	Residencial	5.875	0,16
2	S-5 Zona De Extensión Urbana	S-5	Residencial	5.611	0,16
3	S-5 Zona De Extensión Urbana	S-5	Residencial	3.549	0,16
4	S-2 Zona Urbana	S-2	Residencial	1.069	0,92
5	S-5 Zona De Extensión Urbana	S-5	Residencial	2.885	0,64
8	S-2 Zona Urbana	S-2	Residencial	1.268	0,70
9	S-2 Zona Urbana	S-2	Residencial	1.928	0,88

Tabla 12: Terrenos Tipo 3, comuna de Lota.
Fuente: Elaboración propia.

Estos terrenos presentan un potencial considerable para futuros desarrollos habitacionales, a pesar de la falta de información actualizada en los registros del SII.

4.4.4. TERRENOS TIPO 4

Los terrenos clasificados como Tipo 4 son aquellos que permiten el uso habitacional según el PRC, pero que están clasificados como agrícolas en los registros del SII. Al igual que el punto 4.4.2. esta clasificación solo se identificó en la comuna de Coronel.

En la comuna de Coronel, se identificaron 5 terrenos Tipo 4 (ver Tabla 13), lo que representa aproximadamente el 11,1 % del total de terrenos disponibles en la comuna.

Terreno	Sector	Sigla	Uso permitido	Área (m ²)	UF/m ²
6	Zona Residencial Mixta 7	ZU-7	Residencial	1.853	1,53
20	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	15.647	0,33
21	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	10.866	0,33
43	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	473.025	0,33
45	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	64.349	0,33

Tabla 13: Terrenos Tipo 4, comuna de Coronel.

Fuente: Elaboración propia.

Estos terrenos poseen un notable potencial para futuros proyectos habitacionales, especialmente debido a sus grandes dimensiones en relación con su bajo valor en UF/m². Esto los convierte en opciones atractivas para el desarrollo inmobiliario, siempre que se realicen las modificaciones necesarias en su clasificación de uso de suelo.

4.4.5. TERRENOS TIPO 5

Los terrenos clasificados como Tipo 5, corresponden a aquellos sin uso habitacional permitido en el PRC destinados a equipamiento, áreas de restricción u otras categorías, registrados como sitio eriazo o habitacional en el SII. Esto es una clara incoherencia entre los registros del PRC correspondiente y los del SII.

En la comuna de Coronel, se identificaron 7 terrenos (ver Tabla 14), lo que representa aproximadamente el 15,6 % del total de terrenos disponibles en dicha comuna.

Terreno	Sector	Sigla	Uso permitido	Área (m ²)	UF/m ²
35	Zona De Equipamiento 1	ZE- 1	Equipamiento	7.309	1,25
36	Zona De Equipamiento 1	ZE- 1	Equipamiento	6.905	1,25
37	Zona De Equipamiento 1	ZE- 1	Equipamiento	6.851	1,25
39	Zona De Equipamiento 1	ZE- 1	Equipamiento	4.893	1,25
40	Zona De Equipamiento 1	ZE- 1	Equipamiento	7.783	1,25
41	Zona De Equipamiento 1	ZE- 1	Equipamiento	7.981	1,25
42	Zona De Equipamiento 1	ZE- 1	Equipamiento	5.585	1,25

Tabla 14: Terrenos Tipo 5, comuna de Coronel.

Fuente: Elaboración propia.

En la comuna de Lota, se identificaron 4 terrenos Tipo 5 (ver Tabla 15), lo que representa el 23,5 % del total de terrenos disponibles en la comuna.

Terreno	Sector	Sigla	Uso permitido	Área (m ²)	UF/m ²
10	S-4 Zona De Restricción	S-4	Equipamiento	4.222	1,37
11	S-4 Zona De Restricción	S-4	Equipamiento	4.054	1,37
12	S-4 Zona De Restricción	S-4	Equipamiento	4.326	1,37
13	S-4 Zona De Restricción	S-4	Equipamiento	3.493	1,37

Tabla 15: Terrenos Tipo 5, comuna de Lota.

Fuente: Elaboración propia.

A pesar de que estos terrenos no cuentan con uso habitacional permitido según el PRC, su ubicación estratégica y características específicas los convierten en opciones viables para futuros proyectos de desarrollo urbano.

4.4.6. TERRENOS TIPO 6

Los terrenos clasificados como Tipo 6 son aquellos que no permiten el uso habitacional, según el PRC y que no cuentan con información actualizada en los registros del SII.

En la comuna de Coronel, se identificó 1 terreno Tipo 6 (ver Tabla 16), lo que representa aproximadamente el 2,2 % del total de terrenos disponibles.

Terreno	Sector	Sigla	Uso permitido	Área (m ²)	UF/m ²
38	Zona De Equipamiento 1	ZE- 1	Equipamiento	2.453	1,25

Tabla 16: Terrenos Tipo 6, comuna de Coronel.

Fuente: Elaboración propia.

En la comuna de Lota, se registró 1 terreno Tipo 6 (ver Tabla 17), lo que equivale al 5,9 % del total de terrenos evaluados.

Terreno	Sector	Sigla	Uso permitido	Área (m ²)	UF/m ²
14	S-4 Zona De Restricción	S-4	Equipamiento	22.588	1,11

Tabla 17: Terrenos Tipo 6, comuna de Lota.

Fuente: Elaboración propia.

Aunque la falta de información en el SII y la clasificación de estos terrenos restringen su uso para proyectos habitacionales, la actualización de dicha información podría revelar un potencial significativo para futuros desarrollos residenciales en esta área.

5. RESULTADOS

A partir de la etapa de selección de terrenos y la aplicación de los criterios de zonificación definidos por los respectivos PRC de Coronel y Lota, se identificaron los terrenos que cumplen con los requisitos necesarios para la implementación de edificaciones tipo DS19.

Estos sitios presentan las condiciones adecuadas para su desarrollo, considerando el uso permitido, el tamaño mínimo requerido y las restricciones específicas de cada comuna.

5.1. DISPONIBILIDAD DE SUELOS (OFERTA)

La oferta habitacional en las comunas de Coronel y Lota, clasificada según el tipo de terreno, refleja una importante capacidad para desarrollar proyectos de edificación tipo DS19.

En la comuna de Coronel, la disponibilidad de terrenos permite la construcción de un total de 29.560 departamentos o viviendas. Asimismo, en la comuna de Lota, la disponibilidad de terrenos permite la construcción de 2.120 departamentos (ver Tabla 18). Si bien, por cada edificio se necesitan 1.000 m², esto puede variar, ya que depende de la capacidad de los profesionales diseñadores del proyecto; por ejemplo, en una superficie de 3.000 m² se pueden ubicar más de 3 edificios tipo DS19, según el profesional lo estime conveniente.

Comuna	Total predios	Superficie Total (m ²)	Cantidad de edificios	TOTAL DEPARTAMENTOS
Coronel	45	1.478.865	1.478	29.560
Lota	17	106.229	106	2.120
Total	62	1.585.094	1.584	31.680

Tabla 18: Disponibilidad de suelos total en comunas de Coronel y Lota.

Fuente: Elaboración propia.

Cabe destacar que la clasificación tipo 1 para ambas comunas representa una mayor superficie en comparación con las demás clasificaciones, la cual permite la construcción de 12.620 departamentos en la comuna de Coronel y la cantidad de 900 departamentos en la comuna de Lota (ver Tabla 19).

Comuna	Tipo	Superficie (m ²)	Cantidad de Edificios	Cantidad de departamentos	Porcentaje
Coronel	1	630.944	631	12.620	42,7%
	2	142.973	143	2.860	9,7%
	3	89.448	89	1.780	6,0%
	4	565.740	566	11.320	38,3%
	5	47.307	47	940	3,2%
	6	2.453	2	40	0,1%
Lota	1	45.361	45	900	42,5%
	3	22.185	22	440	20,8%
	5	16.095	16	320	15,1%
	6	22.588	23	460	21,7%

Tabla 19: Disponibilidad de suelos según su clasificación en comunas de Coronel y Lota.

Fuente: Elaboración propia.

5.2. ANALISIS OFERTA – DEMANDA

El análisis de oferta y demanda en este estudio de disponibilidad de suelos en las comunas de Coronel y Lota, muestra un panorama contrastante entre ambas comunas.

Primero, se realiza un análisis de la disponibilidad habitacional inmediata, centrado exclusivamente en los terrenos Tipo 1, los cuales cumplen con todos los requisitos necesarios para la construcción de edificios tipo DS19 (ver Tabla 20).

En la comuna de Coronel, la oferta de viviendas supera significativamente la demanda, alcanzando un 268% de cobertura, con 7.915 viviendas disponibles por sobre el requerimiento habitacional. Sin embargo, en la comuna de Lota, la situación es diferente, con un déficit de 1.918 viviendas, lo que resulta en una cobertura de tan solo el 32% de la demanda habitacional.

En conjunto, ambas comunas logran una cobertura total del 180% con una diferencia positiva de 5.997 viviendas, lo que refleja una oferta mayormente concentrada en Coronel.

Comuna	Requerimiento habitacional (Demanda)	Disponibilidad Habitacional Inmediata (Oferta)	Diferencia	Porcentaje de Cobertura
Coronel	4.705	12.620	7.915	268%
Lota	2.818	900	-1.918	32%
TOTALES	7.523	13.520	5.997	180%

Tabla 20: Oferta y demanda habitacional inmediata total.

Fuente: Elaboración propia.

En segundo lugar, se examinan los posibles terrenos en las comunas en estudio para ofrecer una perspectiva más amplia (ver Tabla 21), considerando su eventual tramitación para cambio de uso de suelo y su actualización en la clasificación o destino en el SII.

En la comuna de Coronel, la incorporación de estos terrenos potenciales resulta en una oferta que supera considerablemente la demanda, alcanzando una cobertura del 628%. Esto evidencia un notable potencial para desarrollar nuevas áreas habitacionales y sugiere la capacidad de la comuna para absorber una demanda habitacional futura.

En el caso de la comuna de Lota, al considerar estos terrenos adicionales, la oferta sigue siendo insuficiente para satisfacer la demanda de viviendas, cubriendo apenas un 75%. Este análisis evidencia un desafío significativo para responder al déficit habitacional en el mediano y largo plazo.

Comuna	Requerimiento habitacional (Demanda)	Disponibilidad Habitacional (Oferta)	Diferencia	Porcentaje de Cobertura
Coronel	4.705	29.560	24.855	628%
Lota	2.818	2.120	-698	75%
TOTALES	7.523	31.680	24.157	421%

Tabla 21: Oferta y demanda habitacional total.

Fuente: Elaboración propia.



6. CONCLUSIONES

El presente estudio sobre la disponibilidad de suelos en las comunas de Coronel y Lota para la construcción de edificios tipo DS19, a través de un análisis exhaustivo de los terrenos disponibles y su comparación con la demanda habitacional, determinó que la superficie total disponibles es de 1.585.094 m², de los cuales 676.305 m² cumplen con los criterios establecidos, lo que permite ofrecer 13.520 viviendas de manera inmediata.

De la superficie anteriormente mencionada se logró identificar un total de 25 terrenos Tipo 1 en la comuna de Coronel y 5 terrenos Tipo 1 en la comuna de Lota. Estos terrenos cumplen con los requisitos establecidos para la construcción de edificios tipo DS19, ofreciendo una capacidad significativa para cubrir la demanda habitacional. En la comuna de Coronel, la oferta supera ampliamente la demanda actual, cubriendo un 268% del requerimiento habitacional, mientras que en la comuna de Lota, la oferta es insuficiente, con solo un 32% de cobertura.

Al incluir terrenos con otra clasificación, la oferta habitacional en ambas comunas aumenta considerablemente. En la comuna de Coronel, la oferta se incrementa a tal punto que supera un 600% de la demanda. Sin embargo, en la comuna de Lota, con la inclusión de estos terrenos, la oferta sigue siendo insuficiente, alcanzando solo un 75% de cobertura.

La comparación entre la oferta y la demanda refleja una situación favorable para Coronel, que dispone de una capacidad de expansión considerable. Su capacidad actual no solo cubre la demanda inmediata, sino que también permite planificar proyectos habitacionales a largo plazo. En cambio, en la comuna de Lota persiste una deficiencia significativa, reflejada en un déficit de 1.918 viviendas, lo que subraya la necesidad urgente de más terrenos disponibles para uso residencial.

En conjunto, ambas comunas alcanzan una cobertura del 180% de la demanda total de este estudio. Esto se debe principalmente a la amplia disponibilidad de terrenos en la comuna de Coronel. En contraste, la comuna de Lota requiere estrategias específicas para incorporar terrenos adicionales mediante cambios en la zonificación o actualización en registros del SII.

Finalmente, el estudio acentúa la necesidad de estrategias enfocadas en la comuna de Lota para reducir el déficit habitacional. Al mismo tiempo, destaca el potencial habitacional de la comuna de Coronel que podría contribuir a aliviar parte de la presión en la demanda de viviendas en la región del Biobío.



7. COMENTARIOS

- En ambas comunas se deben evaluar los terrenos con destino agrícola o de equipamiento para convertirlos en suelos habitacionales, aprovechando su mayor superficie y menor valor en UF/m².
- La búsqueda de terrenos en este estudio concluyó el 1 de septiembre de 2024. A partir de esa fecha, se trabajó exclusivamente con los terrenos identificados hasta ese momento. Por lo tanto, si alguno de los terrenos identificados ha sido ocupado o modificado a la fecha actual, dicha situación queda fuera del alcance de este análisis y no forma parte de los objetivos planteados en este estudio.
- Se recomienda que la comuna de Lota explore de manera activa la posibilidad de modificar terrenos de uso no habitacional a habitacional, además de agilizar los procesos administrativos relacionados con los cambios en el uso de suelo.
- Se deben considerar en comuna de Coronel la optimización de los procesos de tramitación de los terrenos Tipo 2 y 3 para maximizar su potencial y satisfacer la demanda futura de viviendas.
- Una mejora significativa en el análisis sería modificar los registros del SII para incluir algunas áreas de las zonas urbanas dadas por el PRC Lota, como por ejemplo la entrada norte de Lota, ubicada en S-5 Zona de extensión urbana. Esta área no fue considerada en este estudio debido a la falta de datos, a pesar de tener uso habitacional. Actualizar esta información permitiría ampliar la oferta habitacional disponible, considerando terrenos que podrían ser aptos para proyectos tipo DS19 y no fueron evaluados previamente.
- Dado el déficit habitacional identificado en la comuna de Lota y la insuficiencia de terrenos aptos para proyectos DS19, se sugiere la reubicación de parte de la demanda habitacional hacia la comuna de Coronel, la cual cuenta con un mayor número de terrenos disponibles y con la capacidad para absorber la demanda, contribuyendo a reducir el déficit de ambas comunas.



8. REFERENCIAS

- Cámara Chilena de la Construcción. (2022). *Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional*.
<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiNDVhNmQzOGYtOTU5NC00NWRhLWI2NzMtNDU4MWFmZDgxNzkwIiwidCI6IjY3ODBiZjZiLTZiOGMtNGFjMi1iMmJlTE4ZWlWmMmY2MTdhNiIsImMiOiR9>
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. *Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones*, artículo 2.6.3.
- Servicio de Impuestos Internos. (2023). *Cartografía Digital SII Mapas*.
<https://www4.sii.cl/mapasui/internet/>
- Ilustre Municipalidad de Coronel. (2013). *Ordenanza Local PRC Coronel*.
<https://www.coronel.cl/wp-content/uploads/2024/05/4.-%20Ordenanza%20PRC%20%282013%29%20DO.PDF>
- Ilustre Municipalidad de Coronel. (2013). *Plano comunal PRC Coronel*.
<https://aurbanacoronel.maps.arcgis.com/apps/View/index.html?appid=cfc590a456a64136a1d42f154d23d13a&extent=-73.2726,-37.0570,-72.9430,-36.9310>
- Diario Oficial de la República de Chile. (1983). *Ordenanza Local PRC Lota*.
https://www.lotatransparente.cl/index.php?action=plantillas_generar_archivo&ig=174&m=6&a=2018&ia=25418
- Ilustre Municipalidad de Lota. (1983). *Plano comunal PRC Lota*.
https://www.lotatransparente.cl/index.php?action=plantillas_generar_archivo&ig=174&m=6&a=2018&ia=25409
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2021). *Zonificación de los planes reguladores comunales de la Región del Biobío*.
<https://www.arcgis.com/home/item.html?id=1659ccd339564a748aabb94355eb72fd>
- Ministerio de Medio Ambiente. (2013). *Informe ambiental Comuna de Lota*.
https://eae.mma.gob.cl/storage/documents/02_2do_IA_PRC_Lota.pdf.pdf



9. ANEXOS

Anexo 1: Subdivisión de suelo en Comuna de Coronel.

Fuente: Ordenanza Local Comuna de Coronel (Municipalidad de Coronel, 2013).

Nomenclatura de las zonas

AREAS URBANAS	SIGLA
ZONA CENTRO CÍVICO,	ZCC
ZONA MIXTA 1	ZU- 1
ZONA MIXTA 2	ZU-2
ZONA MIXTA 3	ZU-3
ZONA RESIDENCIAL 4	ZU-4
ZONA RESIDENCIAL 5	ZU-5
ZONA RESIDENCIAL 6	ZU-6
ZONA RESIDENCIAL MIXTA 7	ZU-7
ZONA RESIDENCIAL MIXTA 8	ZU-8
ZONA RESIDENCIAL MIXTA 9	ZU-9
ZONA RESIDENCIAL MIXTA 10	ZU-10
ZONA DE EQUIPAMIENTO 1	ZE- 1
ZONA DE EQUIPAMIENTO 2	ZE- 2
ZONA DE EQUIPAMIENTO 3	ZE-3
ZONA DE EQUIPAMIENTO 4	ZE-4
ZONA DE EQUIPAMIENTO 5	ZE- 5
ZONA DE ASENTAMIENTO COSTERO 1	ZAC-1
ZONA DE ASENTAMIENTO COSTERO 2	ZAC-2
ZONA TURISTICA DE BORDE COSTERO 1	ZTBC- 1
ZONA TURISTICA DE BORDE COSTERO 2	ZTBC-2
ZONA ACTIVIDAD PRODUCTIVA 1	ZAP-1
ZONA ACTIVIDAD PRODUCTIVA 2	ZAP-2
ZONA ACTIVIDAD PRODUCTIVA 3	ZAP-3
ZONA ACTIVIDAD PRODUCTIVA 4	ZAP-4
ZONA ACTIVIDAD PRODUCTIVA 5	ZAP-5
ZONA TERMINAL DE TRANSPORTE PORTUARIO	ZTTP
ZONAS RESTRINGIDAS	
ZONA CON RIESGOS GENERADOS POR LA INTERVENCION HUMANA 1	ZRIH-1
ZONA CON RIESGOS GENERADOS POR LA INTERVENCION HUMANA 2	ZRIH-2
ZONA CON RIESGOS GENERADOS POR LA INTERVENCION HUMANA 3	ZRIH-3
ZONA INUNDABLE POR DESBORDE DE CAUCES	ZRI
ÁREAS DE PROTECCION DE RECURSOS DE VALOR NATURAL	
ZONA DE PROTECCION DE BORDE COSTERO 1	ZP-1
ZONA DE PROTECCION DE BORDE COSTERO 2	ZP-2
AREAS DE PROTECCION DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL	
ZONA TIPICA	ZT
ZONA CONSERVACIÓN HISTÓRICA	ZCH

Anexo 2: Subdivisión de suelo en Comuna de Lota.
Fuente: Diario Oficial de la República de Chile (septiembre 1983).

CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL Y DE EDIFICACION								
Sector	Usos Permitidos	Superf. Predial Mínima (m ²)	Frente Predial Mínimo (m)	Ocup. Máx. de Suelo (%)	Altura Máxima (m)	Sistema de Agrupamiento	Longitud Máx. de Agrupamiento (%)	Altura Máx. del Agrupamiento (m)
S-1	+ Vivienda + Comercio y Oficina + Equipamiento	200	8	100	Según Art. 14°	Aislado Pareado Continuo	— 100 100	— 14 14
	+ Industria y Bodega inofensivas	500	16	70		Aislado	—	—
	+ Area Verde	—	—	—	—	—	—	—
S-2	+ Vivienda + Comercio y Oficina + Equipamiento	200	10	60	Según Art. 14°	Aislado Pareado Continuo	— 50 50	— 7 7
	+ Industria y Bodega inofensivas	500	16	70		Aislado	—	—
	+ Area Verde	—	—	—	—	—	—	—
S-3	+ Vivienda + Comercio y Oficina + Equipamiento	500	10	50	Según Art. 14°	Aislado Pareado	— 30	— 7
	+ Industria y Bodega inofensivas y molestas	1.000	20	50		Aislado	—	—
	+ Area Verde	—	—	—	—	—	—	—
S-4	+ Equipamiento	2.000	20	10	Según Art. 14°	Aislado	—	—
	+ Area Verde	—	—	—		—	—	—
S-5	+ Vivienda + Comercio y Oficina + Equipamiento	200	8	60	Según Art. 14°	Aislado Pareado Continuo	— 50 50	— 7 7
	+ Area Verde	—	—	—		—	—	—
	+ Industria y Bodega inofensivas y molestas	1.000	20	40	Según Art. 14°	Aislado	—	—



Anexo 3: Normas específicas de zona Centro Cívica, comuna de Coronel.
Fuente: Ordenanza Local Comuna de Coronel (Municipalidad de Coronel, 2013).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE CORONEL

ZONA CENTRO CÍVICO, ZCC

NORMAS DE USOS DE SUELO		
TIPO DE USO		Permitidos - Prohibidos
HABITACIONAL		Permitidos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria, bodegaje y Talleres	Peligrosa, Molesta, Inofensiva	Prohibidos
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO		Permitidos
COMERCIO		Permitidos, excepto Discotecas
CULTO Y CULTURA		Permitidos
DEPORTE		Prohibidos, excepto Gimnasios
EDUCACION		Permitidos, excepto Centros de orientación o rehabilitación conductual
ESPARCIMIENTO		Permitidos, excepto Zoológicos y Parques de Entretención
SALUD		Permitidos, excepto Cementerios y Crematorios
SEGURIDAD		Permitidos, excepto Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
SERVICIOS		Permitidos
SOCIAL		Permitidos
INFRAESTRUCTURA		
DE TRANSPORTE		Prohibidos
SANITARIA		Prohibidos
ENERGÉTICA		Prohibidos

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN				
	Habitacional	Equipamiento	Actividades productivas	Infraestructura
Superf. de Subdivisión Predial Mínima	300 m ²		-	-
Coef. ocupación suelo	1		-	-
Coef. Constructibilidad	No se exige		-	-
Agrupamiento	Continuo		-	-
Distanciamiento	Rasante 2.6.3 OGUC		-	-
Altura Máx. edificación	Rasante 2.6.3 OGUC		-	-
Antejardín	No se exige		-	-
Densidad bruta máxima	No se exige	-	-	-
Adosamiento	Se permite		-	-



Anexo 4: Normas específicas de zona Mixta 1, comuna de Coronel.
Fuente: Ordenanza Local Comuna de Coronel (Municipalidad de Coronel, 2013).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE CORONEL

ZONA MIXTA 1, ZU-1

NORMAS DE USOS DE SUELO		
TIPO DE USO		Permitidos - Prohibidos
HABITACIONAL		Permitidos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria, bodegaje y Talleres	Peligrosa, Molesta	Prohibidos
	Inofensiva	Prohibidos, excepto Talleres calificados como inofensivos
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO		Permitidos
COMERCIO		Permitidos
CULTO Y CULTURA		Permitidos
DEPORTE		Permitidos
EDUCACION		Permitidos, excepto Centros de orientación o rehabilitación conductual
ESPARCIMIENTO		Permitidos, excepto Parques Zoológicos y Parques de Entretenciones
SALUD		Permitidos, excepto Cementerios y Crematorios
SEGURIDAD		Permitidos, excepto Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
SERVICIOS		Permitidos
SOCIAL		Permitidos
INFRAESTRUCTURA		
DE TRANSPORTE		Prohibidos, excepto terminales de locomoción colectiva urbana
SANITARIA		Prohibidos
ENERGÉTICA		Prohibidos

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN				
	Habitacional	Equipamiento	Actividades productivas	Infraestructura
Superf. de Subdivisión Predial Mínima	200 m ²			
Coef. ocupación suelo	0,8			0,4
Coef. Constructibilidad	2,5			1
Agrupamiento	Aislado- Pareado-Continuo		Aislado	Aislado
Distanciamiento	Rasante 2.6.3 OGUC.			
Altura Máx. edificación	25 m.			
Antejardín	No se exige			
Adosamiento	Se permite			
Densidad bruta máxima	500 hab/ha	-	-	-



Anexo 5: Normas específicas de zona Mixta 2, comuna de Coronel.
Fuente: Ordenanza Local Comuna de Coronel (Municipalidad de Coronel, 2013).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE CORONEL

ZONA MIXTA 2, ZU-2

NORMAS DE USOS DE SUELO		
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos	
HABITACIONAL	Permitidos	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria, bodegaje y Talleres	Peligrosa, Molesta, Inofensiva	Prohibidos
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO	Permitidos	
COMERCIO	Permitidos, excepto Discotecas	
CULTO Y CULTURA	Permitidos	
DEPORTE	Permitidos	
EDUCACION	Permitidos, excepto Centros de orientación o rehabilitación conductual	
ESPARCIMIENTO	Permitidos, excepto Parques Zoológicos y Parques de Entretenimientos	
SALUD	Permitidos, excepto Cementerios y Crematorios	
SEGURIDAD	Permitidos, excepto Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad	
SERVICIOS	Permitidos	
SOCIAL	Permitidos	
INFRAESTRUCTURA		
DE TRANSPORTE	Prohibidos	
SANITARIA	Prohibidos	
ENERGÉTICA	Prohibidos	

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN				
	Habitacional	Equipamiento	Actividades productivas	Infraestructura
Superf. de Subdivisión Predial Mínima	120 m ²		-	-
Coef. ocupación suelo	0,8	1	-	-
Coef. Constructibilidad	2,5		-	-
Agrupamiento	Aislado - Pareado - Continuo		-	-
Distanciamiento	Rasante 2.6.3 OGUC		-	-
Altura Máx. edificación	Rasante 2.6.3 OGUC		-	-
Antejardín	2,00 m.		-	-
Densidad bruta máxima	600 hab/ha	-	-	-
Adosamiento	Se permite		-	-



Anexo 6: Normas específicas de zona Mixta 3, comuna de Coronel.
Fuente: Ordenanza Local Comuna de Coronel (Municipalidad de Coronel, 2013).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE CORONEL

ZONA MIXTA 3, ZU-3

NORMAS DE USOS DE SUELO		
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos	
HABITACIONAL	Permitidos, excepto Hogares de acogida y Edificaciones destinados al hospedaje	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria, bodegaje y Talleres	Peligrosa, Molesta, Inofensiva	Prohibidos
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO	Permitidos	
COMERCIO	Permitidos, excepto Discotecas	
CULTO Y CULTURA	Prohibidos	
DEPORTE	Prohibidos, excepto Gimnasios y Piscinas	
EDUCACION	Permitidos, excepto Centros de orientación o rehabilitación conductual	
ESPARCIMIENTO	Permitidos, excepto Parques Zoológicos, Parques de Entretenciones y Casinos	
SALUD	Permitidos, excepto Cementerios y Crematorios	
SEGURIDAD	Permitidos, excepto Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad	
SERVICIOS	Permitidos	
SOCIAL	Prohibidos	
INFRAESTRUCTURA		
DE TRANSPORTE	Prohibidos, excepto terminales de locomoción colectiva urbana	
SANITARIA	Prohibidos	
ENERGÉTICA	Prohibidos	

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN				
	Habitacional	Equipamiento	Actividades productivas	Infraestructura
Superf. de Subdivisión Predial Mínima	1.000 m ²		-	1.000 m ²
Coef. ocupación suelo	0,6		-	0,4
Coef. Constructibilidad	1		-	1
Agrupamiento	Aislado - Pareado		-	Aislado
Distanciamiento	Rasante 2.6.3 OGUC		-	Rasante 2.6.3 OGUC
Altura Máx. edificación	15,00 m.		-	15,00 m.
Antejardín	3,00 m. 5,00 m. frente a Ruta 160		-	3,00 m. 5,00 m. frente a Ruta 160
Densidad bruta máxima	350 hab/ha	-	-	-
Adosamiento	Se permite		-	Se permite



Anexo 7: Normas específicas de zona Residencial 4, comuna de Coronel
Fuente: Ordenanza Local Comuna de Coronel (Municipalidad de Coronel, 2013).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE CORONEL

ZONA RESIDENCIAL 4, ZU-4

NORMAS DE USOS DE SUELO		
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos	
HABITACIONAL	Permitidos	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria, bodegaje y Talleres	Peligrosa, Molesta	Prohibidos
	Inofensiva	Prohibidos, excepto Talleres inofensivos
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO	Prohibidos	
COMERCIO	Permitidos, excepto Discotecas	
CULTO Y CULTURA	Permitidos	
DEPORTE	Prohibidos, excepto Gimnasios y Multicanchas	
EDUCACION	Permitidos, excepto Centros de orientación o rehabilitación conductual	
ESPARCIMIENTO	Permitidos, excepto Parques Zoológicos, Parques de Entretención, Casinos	
SALUD	Permitidos, excepto Cementerios y Crematorios	
SEGURIDAD	Permitidos, excepto Cárceles, Centros de Detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad	
SERVICIOS	Permitidos	
SOCIAL	Permitidos	
INFRAESTRUCTURA		
DE TRANSPORTE	Prohibidos, excepto terminales de locomoción colectiva urbana	
SANITARIA	Prohibidos	
ENERGÉTICA	Prohibidos	

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN				
	Habitacional	Equipamiento	Actividades productivas	Infraestructura
Superf. de Subdivisión Predial Mínima	120 m ²			
Coef. ocupación suelo		0,6		0,4
Coef. Constructibilidad		2,5		0,8
Agrupamiento	Aislado – Pareado - Continuo		Aislado	
Distanciamiento	Rasante 2.6.3 OGUC			
Altura Máx. edificación	Rasante 2.6.3 OGUC			
Antejardín	2,00 m. 3,00 m. frente a vialidad estructurante			
Densidad bruta máxima	600 hab/ha	-		-
Adosamiento	Se permite			



Anexo 8: Normas específicas de zona Residencial 5, comuna de Coronel.
Fuente: Ordenanza Local Comuna de Coronel (Municipalidad de Coronel, 2013).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE CORONEL

ZONA RESIDENCIAL 5, ZU-5

NORMAS DE USOS DE SUELO		
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos	
HABITACIONAL	Permitidos	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria, bodegaje y Talleres	Peligrosa, Molesta	Prohibidos
	Inofensiva	Prohibidos, excepto Talleres inofensivos
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO	Prohibidos	
COMERCIO	Permitidos, excepto Discotecas	
CULTO Y CULTURA	Permitidos	
DEPORTE	Prohibidos, excepto Multicanchas	
EDUCACION	Permitidos, excepto Centros de Orientación o rehabilitación conductual	
ESPARCIMIENTO	Prohibidos	
SALUD	Prohibidos	
SEGURIDAD	Permitidos, excepto Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad	
SERVICIOS	Permitidos	
SOCIAL	Permitidos	
INFRAESTRUCTURA		
DE TRANSPORTE	Prohibidos	
SANITARIA	Prohibidos	
ENERGÉTICA	Prohibidos	

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN				
	Habitacional	Equipamiento	Actividades productivas	Infraestructura
Superf. de Subdivisión Predial Mínima	120 m ²			-
Coef. ocupación suelo	0,6			-
Coef. Constructibilidad	1,2			-
Agrupamiento	Aislado - Pareado			-
Distanciamiento	Rasante 2.6.3 OGUC			-
Altura Máx. edificación	Rasante 2.6.3 OGUC			-
Antejardín	2,00 m. 3,00 m. frente a vialidad estructurante			-
Densidad bruta máxima	400 hab/ha	-		-
Adosamiento	Se permite			-



Anexo 9: Normas específicas de zona Residencial 6, comuna de Coronel.
Fuente: Ordenanza Local Comuna de Coronel (Municipalidad de Coronel, 2013).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE CORONEL

ZONA RESIDENCIAL 6, ZU-6

NORMAS DE USOS DE SUELO		
TIPO DE USO		Permitidos - Prohibidos
HABITACIONAL		Permitidos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria, bodegaje y Talleres	Peligrosa, Molesta, Inofensiva	Prohibidos
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO		Prohibidos
COMERCIO		Permitidos, excepto Discotecas
CULTO Y CULTURA		Permitidos
DEPORTE		Permitidos
EDUCACION		Permitidos, excepto Centros de orientación o rehabilitación conductual
ESPARCIMIENTO		Permitidos
SALUD		Permitidos
SEGURIDAD		Permitidos, excepto Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
SERVICIOS		Permitidos
SOCIAL		Permitidos
INFRAESTRUCTURA		
DE TRANSPORTE		Prohibidos
SANITARIA		Prohibidos
ENERGÉTICA		Prohibidos

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN				
	Habitacional	Equipamiento	Actividades productivas	Infraestructura
Superf. de Subdivisión Predial Mínima	500 m ²			-
Coef. ocupación suelo	0,4			-
Coef. Constructibilidad	1			-
Agrupamiento	Aislado			-
Distanciamiento	Rasante 2.6.3 OGUC			-
Altura Máx. edificación	Rasante 2.6.3 OGUC			-
Antejardín	3,00 m.			-
Densidad bruta máxima	80 hab/ha	-		-
Adosamiento	Se permite			-



Anexo 10: Normas específicas de zona Residencial Mixta 7, comuna de Coronel.
Fuente: Ordenanza Local Comuna de Coronel (Municipalidad de Coronel, 2013).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE CORONEL

ZONA RESIDENCIAL MIXTA 7, ZU-7

NORMAS DE USOS DE SUELO		
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos	
HABITACIONAL	Permitidos	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria, bodegaje y Talleres	Peligrosa, Molesta	Prohibidos
	Inofensiva	Prohibidos, excepto Talleres y Bodegaje, inofensivos
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO	Permitidos	
COMERCIO	Permitidos	
CULTO Y CULTURA	Permitidos	
DEPORTE	Permitidos	
EDUCACION	Permitidos, excepto Centros de orientación o rehabilitación conductual	
ESPARCIMIENTO	Permitidos	
SALUD	Permitidos, excepto Cementerios y Crematorios	
SEGURIDAD	Permitidos, excepto Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad	
SERVICIOS	Permitidos	
SOCIAL	Permitidos	
INFRAESTRUCTURA		
DE TRANSPORTE	Prohibidos, excepto Terminales de Transporte Terrestre	
SANITARIA	Permitidos, excepto Rellenos sanitarios; vertederos; Plantas de tratamiento de residuos industriales; botaderos, almacenamiento y acopios de Cenizas; y Estaciones exclusivas de transferencia de residuos	
ENERGÉTICA	Prohibidos	

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN				
	Habitacional	Equipamiento	Actividades productivas	Infraestructura
Superf. de Subdivisión Predial Mínima	200 m ²		200 m ²	
Coef. ocupación suelo	0,6		0,4	
Coef. Constructibilidad	2,5			
Agrupamiento	Aislado			
Distanciamiento	Rasante 2.6.3 OGUC			
Altura Máx. edificación	Rasante 2.6.3 OGUC			
Antejardín	2,00 m. 3,00 m. frente a vialidad estructurante		3,00 m.	
Densidad bruta máxima	200 hab/ha	-	-	
Adosamiento	Se permite		No se permite	



Anexo 11: Normas específicas de zona Residencial Mixta 8, comuna de Coronel.
Fuente: Ordenanza Local Comuna de Coronel (Municipalidad de Coronel, 2013).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE CORONEL

ZONA RESIDENCIAL MIXTA 8, ZU-8

NORMAS DE USOS DE SUELO		
TIPO DE USO		Permitidos - Prohibidos
HABITACIONAL		Permitidos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria, bodegaje y Talleres	Peligrosa, Molesta, Inofensiva	Prohibidos
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO		Permitidos
COMERCIO		Permitidos
CULTO Y CULTURA		Permitidos
DEPORTE		Permitidos
EDUCACION		Permitidos
ESPARCIMIENTO		Permitidos, excepto Parques Zoológicos
SALUD		Permitidos, excepto Cementerios y Crematorios
SEGURIDAD		Permitidos
SERVICIOS		Permitidos
SOCIAL		Permitidos
INFRAESTRUCTURA		
DE TRANSPORTE		Prohibidos
SANITARIA		Prohibidos
ENERGÉTICA		Prohibidos

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN				
	Habitacional	Equipamiento	Actividades productivas	Infraestructura
Superf. de Subdivisión Predial Mínima	300 m ²		-	-
Coef. ocupación suelo	0,6		-	-
Coef. Constructibilidad	2,5		-	-
Agrupamiento	Aislado - Pareado	Aislado	-	-
Distanciamiento	Rasante 2.6.3 OGUC		-	-
Altura Máx. edificación	Rasante 2.6.3 OGUC		-	-
Antejardín	3,00 m. 5,00 m. frente a vialidad estructurante		-	-
Densidad bruta máxima	150 hab/ha		-	-
Adosamiento	Se permite		-	-



Anexo 12: Normas específicas de zona Residencial Mixta 9, comuna de Coronel.
Fuente: Ordenanza Local Comuna de Coronel (Municipalidad de Coronel, 2013).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE CORONEL

ZONA RESIDENCIAL MIXTA 9, ZU-9

NORMAS DE USOS DE SUELO		
TIPO DE USO		Permitidos - Prohibidos
HABITACIONAL		Permitidos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria, bodegaje y Talleres	Peligrosa, Molesta, Inofensiva	Prohibidos
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO		Prohibidos
COMERCIO		Permitidos, excepto Discotecas
CULTO Y CULTURA		Permitidos
DEPORTE		Permitidos
EDUCACION		Permitidos, excepto Centros de Orientación y Rehabilitación Conductual
ESPARCIMIENTO		Prohibidos
SALUD		Permitido, excepto cementerios y crematorios
SEGURIDAD		Prohibidos, excepto Unidades Policiales y Cuarteles de Bomberos
SERVICIOS		Permitidos
SOCIAL		Permitidos
INFRAESTRUCTURA		
DE TRANSPORTE		Prohibidos
SANITARIA		Prohibidos
ENERGÉTICA		Prohibidos

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN				
	Habitacional	Equipamiento	Actividades productivas	Infraestructura
Superf. de Subdivisión Predial Mínima	500 m ²		-	-
Coef. ocupación suelo	0,6	0,4	-	-
Coef. Constructibilidad	1		-	-
Agrupamiento	Aislado		-	-
Distanciamiento	Rasante 2.6.3 OGUC		-	-
Altura Máx. edificación	Rasante 2.6.3 OGUC		-	-
Antejardín	3,00 m. 5,00 m. frente a vialidad estructurante		-	-
Densidad bruta máxima	100 hab/ha		-	-
Adosamiento	No se permite		-	-

Condiciones especiales	Zona ZU-9 de Calle Boca Maule: Densidad bruta máxima de 150 hab/ha y sistema de agrupamiento pareado.
------------------------	---



Anexo 13: Normas específicas de zona Residencial Mixta 10, comuna de Coronel.
Fuente: Ordenanza Local Comuna de Coronel (Municipalidad de Coronel, 2013).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE CORONEL

ZONA RESIDENCIAL MIXTA 10, ZU-10

NORMAS DE USOS DE SUELO		
TIPO DE USO		Permitidos - Prohibidos
HABITACIONAL		Permitidos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria, bodegaje y Talleres	Peligrosa, Molesta, Inofensiva	Prohibidos
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO		Prohibidos
COMERCIO		Permitidos, excepto discotecas
CULTO Y CULTURA		Permitidos
DEPORTE		Permitidos, excepto estadio
EDUCACION		Permitidos, excepto Centros de Orientación y Rehabilitación Conductual
ESPARCIMIENTO		Prohibidos
SALUD		Permitidos, excepto Cementerios y Crematorios
SEGURIDAD		Prohibidos, excepto Unidades Policiales y Cuarteles de Bomberos
SERVICIOS		Permitidos
SOCIAL		Permitidos
INFRAESTRUCTURA		
DE TRANSPORTE		Prohibidos
SANITARIA		Prohibidos
ENERGÉTICA		Prohibidos

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN				
	Habitacional	Equipamiento	Actividades productivas	Infraestructura
Superf. de Subdivisión Predial Mínima	300 m ²		-	-
Coef. ocupación suelo	0,6		-	-
Coef. Constructibilidad	2,5		-	-
Agrupamiento	Aislado - Pareado	Aislado	-	-
Distanciamiento	Rasante 2.6.3 OGUC		-	-
Altura Máx. edificación	Rasante 2.6.3 OGUC		-	-
Antejardín	2,00 m. 3,00 m. frente a vialidad estructurante		-	-
Densidad bruta máxima	250 hab/ha	-	-	-
Adosamiento	Se permite		-	-



Anexo 14: Normas específicas de zona Equipamiento 1, comuna de Coronel.
Fuente: Ordenanza Local Comuna de Coronel (Municipalidad de Coronel, 2013).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE CORONEL

ZONA EQUIPAMIENTO 1, ZE-1

NORMAS DE USOS DE SUELO		
TIPO DE USO		Permitidos - Prohibidos
HABITACIONAL		Prohibidos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria, bodegaje y Talleres	Peligrosa, Molesta, Inofensiva	Prohibidos
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO		Permitidos
COMERCIO		Permitidos
CULTO Y CULTURA		Permitidos
DEPORTE		Permitidos
EDUCACION		Permitidos
ESPARCIMIENTO		Permitidos
SALUD		Permitidos
SEGURIDAD		Permitidos, excepto Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
SERVICIOS		Permitidos
SOCIAL		Prohibidos
INFRAESTRUCTURA		
DE TRANSPORTE		Prohibidos
SANITARIA		Prohibidos
ENERGÉTICA		Prohibidos

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN				
	Habitacional	Equipamiento	Actividades productivas	Infraestructura
Superf. de Subdivisión Predial Mínima	-	500 m ²	-	-
Coef. ocupación suelo	-	0,6	-	-
Coef. Constructibilidad	-	1	-	-
Agrupamiento	-	Aislado	-	-
Distanciamiento	-	Rasante 2.6.3 OGUC	-	-
Altura Máx. edificación	-	Rasante 2.6.3 OGUC	-	-
Antejardín	-	3,00 m.	-	-
Adosamiento	-	No se permite	-	-



Anexo 15: Información de la totalidad de terrenos entregada por PRC, comuna de Coronel.
Fuente: Elaboración propia.

Terreno	Sector	Sigla	Uso permitido	Coef. Ocupación	Altura máx. Edif.	Área (m²)
1	Zona Residencial 4	ZU-4	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	9.133
2	Zona Residencial 4	ZU-4	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	10.260
3	Zona Residencial 4	ZU-4	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	10.864
4	Zona Residencial Mixta 7	ZU-7	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	26.585
5	Zona Residencial Mixta 7	ZU-7	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	5.808
6	Zona Residencial Mixta 7	ZU-7	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	1.853
7	Zona Residencial Mixta 7	ZU-7	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	40.709
8	Zona Residencial Mixta 7	ZU-7	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	22.154
9	Zona Residencial Mixta 7	ZU-7	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	37.538
10	Zona Residencial Mixta 7	ZU-7	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	31.680
11	Zona Residencial Mixta 7	ZU-7	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	24.923
12	Zona Residencial Mixta 7	ZU-7	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	13.893
13	Zona Mixta 2	ZU-2	Residencial	0,8	Artículo 2.6.3	7.005
14	Zona Residencial 4	ZU-4	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	9.918
15	Zona Residencial 4	ZU-4	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	6.762
16	Zona Residencial 4	ZU-4	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	5.567
17	Zona Residencial 4	ZU-4	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	8.202
18	Zona Residencial Mixta 10	ZU-10	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	12.309
19	Zona Residencial Mixta 10	ZU-10	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	7.192
20	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	15.647
21	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	10.866
22	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	18.528
23	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	53.756
24	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	36.036
25	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	27.916
26	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	39.101
27	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	53.341
28	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	48.581
29	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	47.492
30	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	20.961
31	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	30.984
32	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	22.318
33	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	26.186
34	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	7.529
35	Zona De Equipamiento 1	ZE- 1	Equipamiento	0,6	Artículo 2.6.3	7.309
36	Zona De Equipamiento 1	ZE- 1	Equipamiento	0,6	Artículo 2.6.3	6.905
37	Zona De Equipamiento 1	ZE- 1	Equipamiento	0,6	Artículo 2.6.3	6.851
38	Zona De Equipamiento 1	ZE- 1	Equipamiento	0,6	Artículo 2.6.3	2.453
39	Zona De Equipamiento 1	ZE- 1	Equipamiento	0,6	Artículo 2.6.3	4.893
40	Zona De Equipamiento 1	ZE- 1	Equipamiento	0,6	Artículo 2.6.3	7.783
41	Zona De Equipamiento 1	ZE- 1	Equipamiento	0,6	Artículo 2.6.3	7.981
42	Zona De Equipamiento 1	ZE- 1	Equipamiento	0,6	Artículo 2.6.3	5.585
43	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	473.025
44	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	140.134
45	Zona Residencial Mixta 8	ZU-8	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	64.349



Anexo 16: Información de la totalidad de terrenos entregada por SII, comuna de Coronel.
Fuente: Elaboración propia.

Terreno	Dirección O Propietario	Ubicación	Destino	Rol Predial	Avaluó Total	Uf	Uf/M²
1	Libertad Lt A 2 Berta Acevedo	Urbana	Sitio Eriazo	579-8	\$ 738.266.055	19.550	2,14
2	Libertad Lt A 2 Berta Acevedo	Urbana	Sitio Eriazo	579-8	\$ 829.367.100	21.962	2,14
3	Libertad Lt A 3 Berta Acevedo	-	Pre Rol	579-9	\$ 878.191.440	23.255	2,14
4	No Existe Información	-	-	-	\$ 1.534.167.180	40.626	1,53
5	Las Toscas 1319 Eq 1 -A La Pena	Urbana	Sitio Eriazo	4155-61	\$ 198.914.594	5.267	1,53
6	Lt 17 -A	Urbana	Agrícola	5004-62	\$ 74.123.124	1.963	1,53
7	No Existe Información	-	-	-	\$ 2.349.234.972	62.210	1,53
8	No Existe Información	-	-	-	\$ 1.278.463.032	33.855	1,53
9	Fundo El Escuadrón Hij 6	Urbana	Sitio Eriazo	5004-66	\$ 2.166.242.904	57.364	1,53
10	Fundo El Escuadrón Hij 6	Urbana	Sitio Eriazo	5004-66	\$ 1.828.189.440	48.412	1,53
11	Fundo El Escuadrón Hij 6	Urbana	Sitio Eriazo	5004-66	\$ 1.438.256.484	38.086	1,53
12	Escuadrón Lta Ex Parc 6	Urbana	Sitio Eriazo	5004-230	\$ 662.501.598	17.544	1,26
13	M Montt 01455 Villa Mora	Urbana	Habitacional	218-31	\$ 492.000.405	13.029	1,86
14	Buen Retiro 1000 Lt 1 -D Yobilo 1	Urbana	Otros No Considerados	1240-25	\$ 449.920.152	11.914	1,20
15	Buen Retiro 1000 Lt 1 -D Yobilo 1	Urbana	Otros No Considerados	1240-25	\$ 306.751.368	8.123	1,20
16	Buen Retiro 1000 Lt 1 -D Yobilo 1	Urbana	Otros No Considerados	1240-25	\$ 252.541.388	6.688	1,20
17	Buen Retiro 1000 Lt 1 -D Yobilo 1	Urbana	Otros No Considerados	1240-25	\$ 372.075.528	9.853	1,20
18	Buen Retiro 1000 Lt 1 -D Yobilo 1	Urbana	Otros No Considerados	1240-25	\$ 558.385.476	14.787	1,20
19	Buen Retiro 1000 Lt 1 -D Yobilo 1	Urbana	Otros No Considerados	1240-25	\$ 326.257.888	8.640	1,20
20	Escuadrón Pc 11 Lote B 4	Rural	Agrícola	5004-729	\$ 192.771.040	5.105	0,33
21	Escuadrón Pc 11 Lote B 5	Rural	Agrícola	5004-730	\$ 133.869.120	3.545	0,33
22	Cam Publico 1 Lote 3 Bypass Km 20 Escuadro	Urbana	Sitio Eriazo	3600-20	\$ 1.033.158.336	27.359	1,48
23	Cam Publico 1 Lote 4 Bypass Km 20 Escuadro	Urbana	Sitio Eriazo	3600-21	\$ 2.997.542.072	79.378	1,48
24	By Pass Ruta 160lt Z escuadrón	-	Pre Rol	3600-17	\$ 1.963.045.448	51.983	1,44
25	Cam Publico 1 Lote 2 Bypass Km 20 Escuadro	Urbana	Sitio Eriazo	3600-19	\$ 1.556.651.992	41.222	1,48
26	Escuadrón Pc 7 Lt 1 B	Urbana	Sitio Eriazo	5004-819	\$ 2.755.056.460	72.957	1,87
27	Av. Llacolén 4600 Lt 2 A	Urbana	Sitio Eriazo	5004-916	\$ 657.161.120	17.402	0,33
28	Avda. Quinencolt 1-Apc 3 Escuadrón	-	Pre Rol	5004-865	\$ 598.517.920	15.849	0,33
29	Avda. Quinencolt 1-Apc 3 Escuadrón	-	Pre Rol	5004-865	\$ 585.101.440	15.494	0,33
30	Escuadrón 2900 Lt A Sta M De Lagunilases Cuadron	Urbana	Sitio Eriazo	5004-650	\$ 1.168.827.282	30.952	1,48
31	Escuadrón 2900 Lt A Sta M De Lagunilases Cuadron	Urbana	Sitio Eriazo	5004-650	\$ 1.727.729.808	45.752	1,48
32	Escuadrón 2900 Lt A Sta M De Lagunilases Cuadron	Urbana	Sitio Eriazo	5004-650	\$ 1.244.496.316	32.955	1,48
33	Escuadrón 2900 Lt A Sta M De Lagunilases Cuadron	Urbana	Sitio Eriazo	5004-650	\$ 1.460.183.732	38.667	1,48
34	Cam Publico 1 Lt 1 Bypass Km 20 Escuadro	Urbana	Sitio Eriazo	3600-18	\$ 419.832.098	11.118	1,48
35	Av. Cordillera 3557 Lt 22 Mz 3 Pque Escuadrón	Urbana	Sitio Eriazo	5006-89	\$ 344.378.153	9.119	1,25
36	Av. Cordillera 3569 Lt 21 Mz 3 Pque Escuadrón	Urbana	Sitio Eriazo	5006-90	\$ 325.342.885	8.615	1,25
37	Avda. Cordillera 3550 Pque Indust Coronel	Urbana	Sitio Eriazo	5006-487	\$ 322.798.567	8.548	1,25
38	Avda. Cordillera 3550lt 19dpque Indust Coronel	-	Pre Rol	5006-488	\$ 115.578.001	3.061	1,25
39	Av. Cordillera 3587 L 18 Mz 3 Parque Escuadrón	Urbana	Sitio Eriazo	5006-94	\$ 230.543.481	6.105	1,25
40	Av. Cordillera 3593 L 17 Mz 3 Parque Escuadrón	Urbana	Sitio Eriazo	5006-95	\$ 366.711.611	9.711	1,25
41	Av. Cordillera 3599 L 16 Mz 3 Pque Indust Coronel	Urbana	Sitio Eriazo	5006-96	\$ 376.040.777	9.958	1,25
42	Av. Cordillera 3605 L 15 Mz 3 Pque Indust Coronel	Urbana	Sitio Eriazo	5006-97	\$ 263.148.445	6.968	1,25
43	Parcela S/N escuadrón	Rural	Agrícola	5004-58	\$ 5.827.668.000	154.322	0,33
44	Ruta 160 Sn Lt 1 A- 1 C Parcelación Escuadro	Urbana	Sitio Eriazo	3612-3	\$ 1.726.450.880	45.718	0,33
45	Escuadrón Pc 10 Lt D	Rural	Agrícola	5004-602	\$ 792.779.680	20.994	0,33



Anexo 17: Información de la totalidad de terrenos entregada por PRC, comuna de Lota.
Fuente: Elaboración propia.

Terreno	Sector	Sigla	Uso permitido	Coef. Ocupación	Altura máx. Edif.	Área (m ²)
1	S-5 Zona De Extensión Urbana	S-5	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	5.875
2	S-5 Zona De Extensión Urbana	S-5	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	5.611
3	S-5 Zona De Extensión Urbana	S-5	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	3.549
4	S-2 Zona Urbana	S-2	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	1.069
5	S-5 Zona De Extensión Urbana	S-5	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	2.885
6	S-5 Zona De Extensión Urbana	S-5	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	20.612
7	S-2 Zona Urbana	S-2	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	2.828
8	S-2 Zona Urbana	S-2	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	1.268
9	S-2 Zona Urbana	S-2	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	1.928
10	S-4 Zona De Restricción	S-4	Equipamiento	-	Artículo 2.6.3	4.222
11	S-4 Zona De Restricción	S-4	Equipamiento	-	Artículo 2.6.3	4.054
12	S-4 Zona De Restricción	S-4	Equipamiento	-	Artículo 2.6.3	4.326
13	S-4 Zona De Restricción	S-4	Equipamiento	-	Artículo 2.6.3	3.493
14	S-4 Zona De Restricción	S-4	Equipamiento	-	Artículo 2.6.3	22.588
15	S-2 Zona Urbana	S-2	Residencial	0,6	Artículo 2.6.3	18.393
16	S-1 Zona Urbana	S-1	Residencial	1,0	Artículo 2.6.3	772
17	S-3 Zona Urbana	S-3	Residencial	0,5	Artículo 2.6.3	2.756



Anexo 18: Información de la totalidad de terrenos entregada por SII, comuna de Lota.
Fuente: Elaboración propia.

Dirección o Propietario	Ubicación	Destino	Rol predial	Avaluó total	UF	UF/m ²
No Existe Información	-	-	-	\$ 34.609.568	916	0,16
No Existe Información	-	-	-	\$ 33.071.234	876	0,16
No Existe Información	-	-	-	\$ 20.917.806	554	0,16
No Existe Información	-	-	-	\$ 37.038.712	981	0,92
No Existe Información	-	-	-	\$ 70.073.765	1.856	0,64
Lote Y- 0 - 1 Sect. Urb. Fdo. Colcura El Roble	Urbana	Sitio Eriazo	400-2	\$ 596.366.996	15.792	0,77
A. Prat 501	Urbana	Oficina	179-14	\$ 71.214.696	1.886	0,67
No Existe Información	-	-	-	\$ 33.380.100	884	0,70
No Existe Información	-	-	-	\$ 64.173.480	1.699	0,88
Guardabosque 2 St 1 Barrio Chino	Urbana	Sitio Eriazo	716-55	\$ 218.091.632	5.775	1,37
Guardabosque 4 St 2 Barrio Chino	Urbana	Sitio Eriazo	716-56	\$ 209.413.424	5.545	1,37
Acceso Los Huertos 32 St 3 Barrio Chino	Urbana	Sitio Eriazo	716-57	\$ 223.463.856	5.918	1,37
Acceso Los Huertos 34 St 4 Los Tilos	Urbana	Sitio Eriazo	716-58	\$ 180.434.408	4.778	1,37
No Existe Información	-	-	-	\$ 947.114.840	25.081	1,11
Lote 4 Thompson Matthews Lota Alto	Urbano	Habitacional	780-4	\$ 612.211.005	16.212	0,88
P Aguirre C 33	Urbana	Oficina	84-1	\$ 60.734.784	1.608	2,08
Sector El Morro 2	Rural	Habitacional	1650-8	\$ 91.733.460	2.429	0,88



Anexo 19: Valor UF/m² estimado de terrenos según promedio de terrenos circundantes, comuna de Lota.

Fuente: Elaboración propia.

Terreno	Dirección Referencial	Zona en PRC	Dirección Sitios Aledaños	Rol Sitios Aledaños	UF/m ²	Promedio UF/m ²
5	CALLE RAÍCES DE CHILE	S-5 Zona De Extensión Urbana	Los Colliguay 16 Mz 7 St 9 El Roble Alto	398-1	0,64	0,64
			Los Avellanos 16 Mz 6 St 09 El Roble Alto	398-17	0,64	
			Algarroba 20 Mz 4 St 11 El Roble Alto	398-49	0,64	
			Pj Nuevo Futuro 30 Lt 9 Mz 5 Pablito 1 - 2	1154-9	0,64	
			Pj El Porvenir 40 Lt 16 Mz 6 Pablito 1 - 2	1155-16	0,64	
4	CALLE 18 DE SEPTIEMBRE	S-2 Zona Urbana	Bles Gana 832 Guillermo Purcell	808-32	0,92	0,92
			Gmo Purcell 878	807-13	0,92	
			I Carrera P 1041	492-2	0,92	
			I Carrera P 1069	492-10	0,92	
			I Carrera P 1091 A Pinochet	492-20	0,92	
8	CALLE LORENZO CAUSIÑO	S-2 Zona Urbana	Loreto Cousiño S/N	782-5	0,73	0,70
			Loreto Cousiño 116	771-9	0,68	
			C Cousiño 411	745-3	0,68	
			El Bosque 20 Pb Loreto Cousiño	782-52	0,73	
			Pje Cancha De Carbón Lt 460 2	767-10	0,68	

Anexo 20: Vista detallada N°1 de los terrenos seleccionados en comuna de Coronel, clasificados como tipo 1, 2, 3 y 4.

Fuente: Elaboración propia.



Anexo 21: Vista detallada N°2 de terreno seleccionado en comuna de Coronel, clasificado como tipo 1.
Fuente: Elaboración propia.



Anexo 22: Vista detallada N°3 de los terrenos seleccionados en comuna de Coronel, clasificados como tipo 1, 2 y 4.

Fuente: Elaboración propia.



Anexo 23: Vista detallada N°4 de los terrenos seleccionados en comuna de Coronel, clasificados como tipo 5 y 6.

Fuente: Elaboración propia.



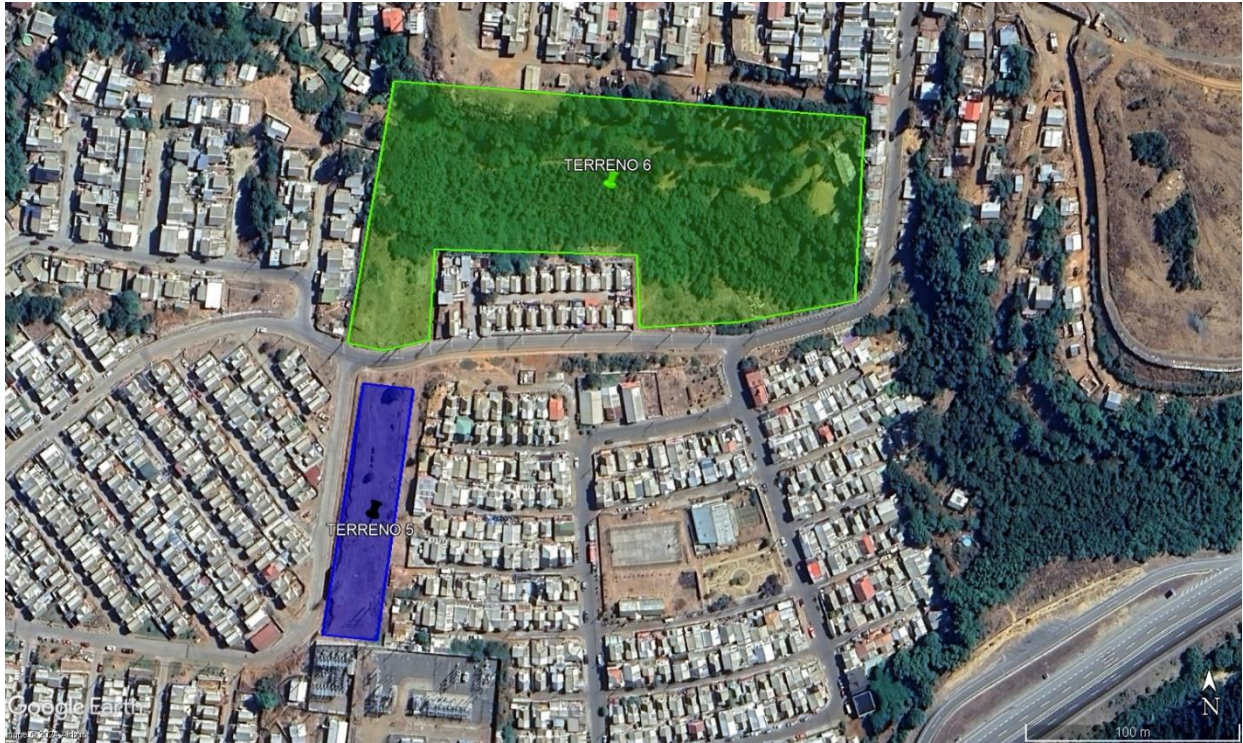
Anexo 24: Vista detallada N°1 de los terrenos seleccionados en comuna de Lota, clasificados como tipo 3 y 6.

Fuente: Elaboración propia.



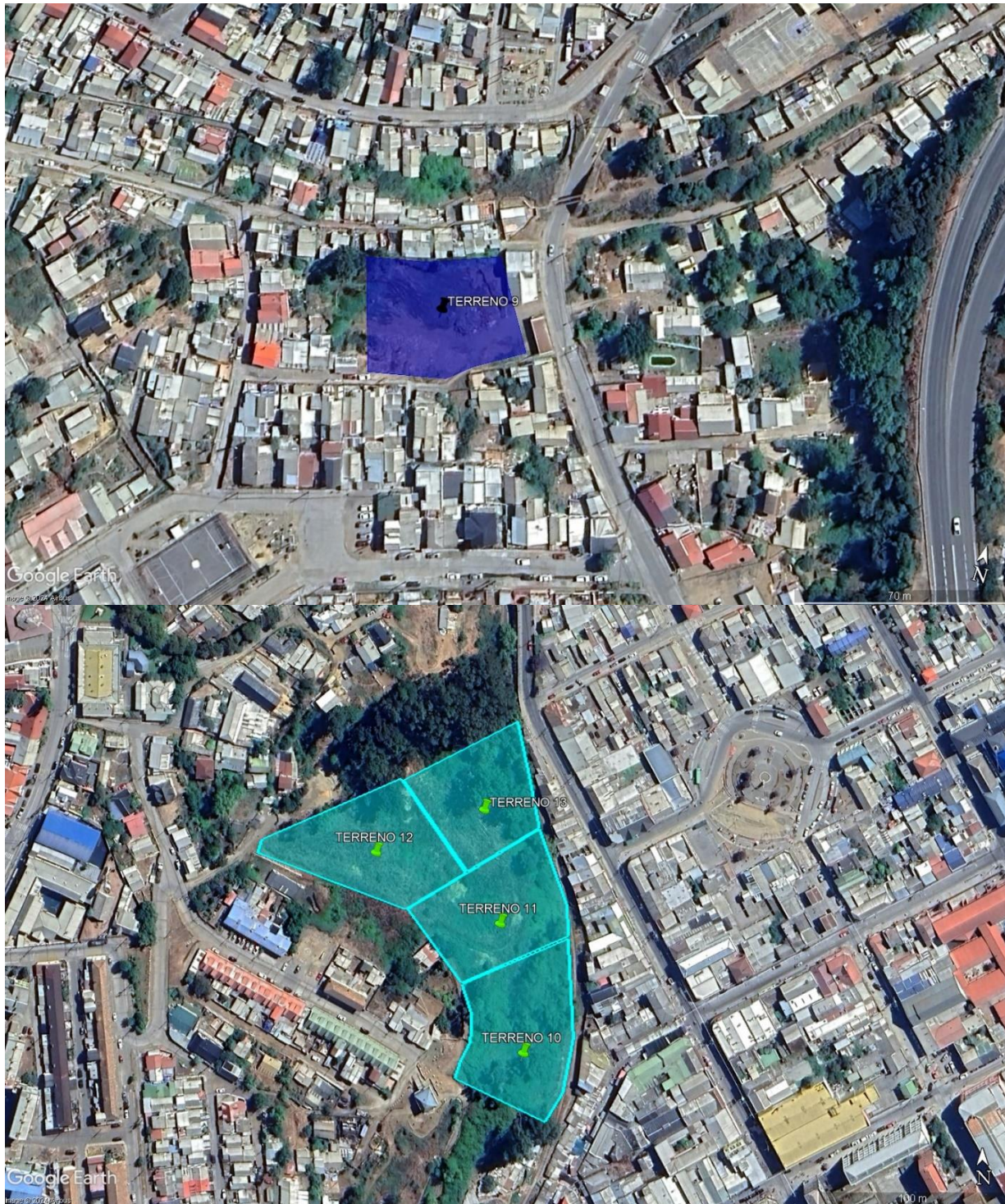
Anexo 25: Vista detallada N°2 de los terrenos seleccionados en comuna de Lota, clasificados como tipo 1 y 3.

Fuente: Elaboración propia.



Anexo 26: Vista detallada N°3 de los terrenos seleccionados en comuna de Lota, clasificados como tipo 3 y 5.

Fuente: Elaboración propia.



Anexo 27: Vista detallada N°4 de los terrenos seleccionados en comuna de Lota, clasificados como tipo 1.

Fuente: Elaboración propia.

