



**MEMORIA EXPLICATIVA**

**ENMIENDA N° 8**

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA SERENA**

**2010**

## 1.- INTRODUCCIÓN

El Plan Regulador de la Ciudad de La Serena vigente desde el año 2004, incorporó un total de 9.021 há. al perímetro urbano de la ciudad estructurado en una subdivisión general del territorio en 76 zonas; integrando en este polígono, usos residenciales, para equipamiento, industria, reservas de suelo para el establecimiento de proyectos inmobiliarios turísticos y zonas protegidas para el resguardo del medio ambiente.

A seis años desde la entrada en vigencia del actual PRC, se elabora la presente Memoria Explicativa conforme a lo establecido en el artículo 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referido al inciso segundo del artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones:

**Artículo 45.-** *Las modificaciones al Plan Regulador Comunal se sujetarán, en lo pertinente, al mismo procedimiento señalado en el inciso primero del artículo 43.*

*Sin embargo, respecto de las enmiendas que incidan en las materias que se indican a continuación, las municipalidades podrán omitir el trámite previsto en la letra c) del inciso primero del artículo 43, y, en tal caso, las publicaciones que dispone la letra d) se entenderán referidas al acuerdo del Consejo de Desarrollo Comunal:*

- 1.- Localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores;*
- 2.- Vialidad interna, dentro de los nuevos proyectos cuyos trazados no alteren los consultados en el Plano Regulador Comunal o Intercomunal, y*
- 3.- Disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General de esta ley.*

*Estas modificaciones no podrán ser contrarias a los preceptos de este cuerpo legal y sus reglamentos.*

Con ésta base normativa, se procede a presentar los planteamientos que fundamentan la elaboración de la “**Enmienda nº 8**”

### **Objetivo General:**

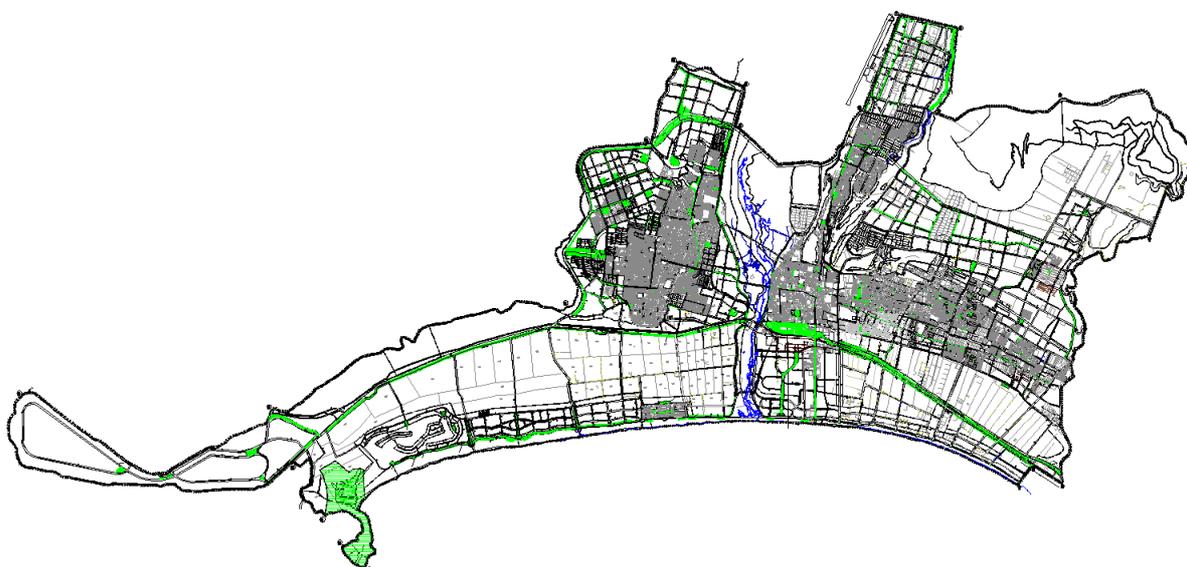
Calibrar el instrumento de planificación en aspectos amplios de su norma como la altura de edificación, usos de suelo proyectados y la norma sobre antejardines. Por otra parte se busca adaptar algunas zonas y sus usos de suelo a nuevos escenarios que se han generado en la ciudad, en la búsqueda de la optimización de las vocaciones de los sectores y zonas homogéneas reconocidas en el sistema urbano.

### **Objetivos Específicos:**

- Redefinir la localización del equipamiento vecinal (básico o menor) de tipo comercial, destino Servicentros, desde la zona ZC-14 hacia la zona ZEX-1, sólo enfrentando vías expresas.
- Redefinir la localización del equipamiento vecinal (básico o menor) de tipo esparcimiento, destino circos permitiéndolo en ZC 12-1 Parque Pedro de Valdivia y zona ZEX-22 Puerta del Mar: sector sur-oriente (Av. Libertad), adyacente a Ruta 5 y prohibiéndolos en ZC 12-2, sector Parque Alemania.

- Aumentar la altura de edificación en 20% en diversas zonas del área urbana.
- Reducir la exigencia de estacionamientos de detención en equipamiento educacional.
- Eximir de antejardines, los Cambios de destino, frente secundario de sitios esquina y disminuir antejardines (8 y 10 mts) en áreas consolidadas.
- Rectifíquese el coeficiente máx. de constructibilidad y ocupación de suelo según corresponda en las zonas ZC – 8, ZC11-1, ZC 11-5, ZC 11-6, ZC – 11-9

La presente Memoria contiene los antecedentes técnicos que fundamentan la revisión y actualización en los ámbitos comunal, urbano y de barrio, según corresponda, en el territorio urbano definido en el instrumento de planificación vigente de 2004.



## 2.- ANTECEDENTES GENERALES

### 2.1. Instrumento de Planificación Vigente

- Aprobado por Resolución N° 498 del 19 de Julio del 2004, Publicado en Diario Oficial el 5 de agosto de 2004.
- Modificado por "Plano Seccional 1", Decreto Alcaldicio N° 2588. Diario oficial 11 noviembre de 2005.
- Modificado por "Plano Seccional 2", Decreto Alcaldicio N° 2714. Diario oficial 27 julio 2006.
- Modificado por "Enmienda 2", Decreto Alcaldicio N° 2236 y 2379. Publicado en Diario oficial 27 julio 2006.
- Modificado por "Enmienda 3", Decreto Alcaldicio N° 3922. Publicado en Diario oficial 3 de noviembre de 2006.
- Modificado por "Enmienda 4", Decreto Alcaldicio N° 4335. Publicado en Diario oficial 4 de diciembre de 2006.

- Modificado por “Plano Seccional 3”, Decreto Alcaldicio N° 4503. Diario oficial 16 de diciembre de 2006.
- Modificado por “Modificación Varios Sectores”, Resolución N° 106, del Gobierno Regional, Región de Coquimbo. Diario Oficial del 19 de diciembre de 2006.
- Modificado por “Enmienda 6”, Decreto Alcaldicio N° 3932. Publicado en Diario oficial del 6 de noviembre de 2008
- Modificado por “Plano Seccional 4”. Decreto Alcaldicio N° 539/10. Diario Oficial 17 de febrero de 2010.

## 2.2. Descripción General del Ámbito Comunal

### - Localización

El área general del proyecto está comprendida dentro del límite urbano comunal vigente.

### - Coordenadas Geográficas

29° 56" Latitud Sur; que corresponde al límite sur con la comuna de Coquimbo y desde allí 20 Km. al norte, sector de El Romeral; al poniente la línea de la costa y 8 Km. al oriente hasta la localidad de Ceres.

## 3.- DIAGNOSTICO GENERAL

La Serena en los últimos años, se ha transformado en un importante polo de atracción para el establecimiento o radicación de personas y familias que generan una alta tasa de crecimiento poblacional adicional al crecimiento vegetativo, ya sea como migración de personas o familias provenientes del norte, centro ó sur del país, como del área rural de la cuarta región.

Esa nueva población, anualmente demanda aproximadamente 103,273 hás. de nuevo suelo urbano para vivienda (Año 2005, según análisis de los permisos de edificación) y esto impacta e incide en que se generen crecientes necesidades de mejoramiento y alternativas para equipamiento, lo cual arroja como promedio otras 44 hás. anuales para los usos, comercio, industrias, áreas verdes, servicios y deportes, entre otros.

### 3.1.- Crecimiento poblacional y habitacional

Conforme a los resultados del último Censo de Población y Vivienda, del Instituto Nacional de Estadísticas, del año 2002, la población comunal alcanza los 160.148 habitantes, con 147.815 habitantes en el área urbana y 12.333 en el área rural. La Comuna de la Serena es una de las comunas que crece más en el país. Desde 1992 al 2002 ha crecido un 32.5% de la población total. Esto, en cantidad de habitantes, corresponde a una incorporación de 39.332 habitantes nuevos cada 10 años.

#### INCREMENTO POBLACIONAL PERIODO INTERCENSAL 1992 – 2002, LA SERENA, INE 2002

1992	2002	Diferencia crecimiento	%
------	------	------------------------	---

<b>POBLACION URBANA</b>	109.293	147.815	38.522	35,25
<b>POBLACION RURAL</b>	11.523	12.333	810	7,02
<b>TOTAL</b>	120.816	160.148	39.332	32,55

Fuente: Elaboración propia con datos INE 2002

**INCREMENTO DE VIVIENDAS PERIODO INTERCENSAL 1992 – 2002, LA SERENA, INE 2002**

	<b>1992</b>	<b>2002</b>	<b>Diferencia crecimiento</b>	<b>%</b>
<b>TOTAL</b>	28.823	43.447	14.624	50,74

Fuente: Elaboración propia con datos INE 2002

**POBLACION Y CRECIMIENTO COMPARATIVO DE CONURBACION Y PAIS**

Año	La Serena	Coquimbo	Conurbación	PAÍS
1982	95.118	91.997	187.115	11.329.736
1992	120.816	122.766	243.582	13.348.401
2002	160.148	163.036	323.184	15.116.435
Tasa 82-92	2,42%	2,93%	2,67%	1,65%
Tasa 92-02	2,86%	2,88%	2,87%	1,25%

Fuente: Análisis de Tendencias de Localización MINVU – Habiterra Consultores

A partir de lo anterior, y de la información proporcionada por el INE, conforme al Censo de Población y Vivienda 2002, es posible deducir que:

- La Serena tiene una tasa de crecimiento demográfico de un orden de 2,86% anual promedio en los últimos 10 años; tasa de las más altas del país (1,25%).
- El Crecimiento anual de hogares es de un 3% en La Serena, lo que representa un incremento anual de más de 1.700 viviendas por año, mayor al promedio de 1.400 viviendas por año, proyectadas en el Plan Regulador Comunal vigente. Al año 2002 había un déficit del 4,8% correspondiendo a 2.077 viviendas.

Con estos antecedentes, es innegable que la intercomuna de Serena - Coquimbo crece a un ritmo de 2,8 anual y que es una de las que presenta mayor crecimiento en el país. Situación que apoya la necesidad de generar modificaciones en el instrumento de manera que este responda a los cambios en materia de vivienda, equipamiento, servicios, infraestructura vial, etc.

**PROYECCIONES DE POBLACION – COMUNA DE LA SERENA**

Año	Escen. Tendencial	tasa %	Escen. Optimista	tasa %	Escen. Pesimista	tasa %
2002	160.148	2,86%	160.148	2,95%	160.148	2,86%
2003	164.726	2,86%	164.898	2,97%	164.63	2,80%
2004	169.434	2,86%	169.821	2,99%	169.143	2,74%

2005	174.277	2,86%	174.925	3,01%	173.688	2,69%
2006	179.259	2,86%	180.215	3,02%	178.262	2,63%
<b>2007</b>	<b>184.383</b>	<b>2,86%</b>	<b>185.702</b>	<b>3,04%</b>	<b>182.867</b>	<b>2,58%</b>
<b>2008</b>	<b>189.653</b>	<b>2,86%</b>	<b>191.391</b>	<b>3,06%</b>	<b>187.501</b>	<b>2,53%</b>
<b>2009</b>	<b>195.074</b>	<b>2,86%</b>	<b>197.293</b>	<b>3,08%</b>	<b>192.164</b>	<b>2,49%</b>
2010	200.65	2,86%	203.415	3,10%	196.856	2,44%
2011	206.385	2,86%	209.766	3,12%	201.576	2,40%
2012	212.285	2,86%	216.357	3,14%	206.325	2,36%
2013	218.353	2,86%	223.198	3,16%	211.101	2,31%
2014	224.594	2,86%	230.298	3,18%	215.905	2,28%
2015	231.014	2,86%	237.67	3,20%	220.736	2,24%
2016	237.617	2,86%	245.324	3,22%	225.593	2,20%
2017	244.409	2,86%	253.272	3,24%	230.477	2,16%
2018	251.395	2,86%	261.527	3,26%	235.387	2,13%
2019	258.581	2,86%	270.103	3,28%	240.323	2,10%
2020	265.972	2,86%	279.012	3,30%	245.285	2,06%

Fuente: Análisis de Tendencias de Localización MINVU – Habiterrra Consultores

Con respecto al crecimiento de la superficie edificada entre los años 2000 – 2005, el cual es otra variable que muestra la dinámica de la Comuna, se presenta sobre la base de los Permisos de Edificación la demanda por usos de suelo en la Comuna. El sector Comercio muestra el mayor crecimiento con 23,966 hás. al 2005 y el equipamiento de Salud con 1.974 hás. El uso residencial aunque experimento una baja con respecto al año anterior, aún presenta 103, 273 hás. para el año 2005 similar al año 2001.

### 3.2.- Análisis del Equipamiento Comunal Actual y Proyecciones

Se desarrolló un extenso catastro de la oferta de equipamiento en toda la ciudad el año 2007. En él se pudieron evidenciar claras tendencias a la concentración de la oferta en determinados núcleos o en corredores urbanos especializados, en circunstancias que la ciudad se ha extendido mayoritariamente en sus bordes. Por ésta razón los sectores con mayor crecimiento, Las Compañías, la Florida y el Milagro, tienen una baja oferta en servicios y en equipamiento comunal.

Cabe mencionar que el sistema urbano es sensible a modificar lo trasladar necesidades de equipamiento dependiendo de su vocación e inversión:

La inversión pública se distribuye respecto de la satisfacción de necesidades de salud, educación, asociadas a las zonas mayormente pobladas.

La inversión privada se distribuye no sólo en relación a las áreas mas pobladas donde sino también respecto de aquellos sectores donde la conectividad sea una ventaja comparativa,

por lo que las obras viales de vías troncales y colectoras traen consigo demandas de suelo destinado a equipamiento de escala media para usos de comercio y servicios.

### 3.3.- Diagnóstico de Capacidad Vial

Considerando los proyectos viales contemplados en el periodo 2006-2014, ya sea en prefactibilidad, factibilidad, diseño y ejecución:

- Pavimentación calle San Joaquín (ejec. 2007 - 2009)
- Ejecución 2ª etapa Puente Zorrilla (ejec. 2007 - 2008)
- Estudio Eje Cisternas Las Serena - Las Torres Coquimbo (ejec. 2010 - 2012)
- Estudio Av. Costanera Sur Río Elqui, de Ruta 5 a Av. Panorámica (ejec. 2012 - 2014)
- Estudio Prefactibilidad Puente Fiscal (ejec. 2009 - 2011)
- Estudio Paso Bajo Nivel Ruta 5 entre Amunategui y Puente Fiscal (ejec. 2009 - 2012)
- Estudio Doble Vía La Serena- Vallenar (ejec. 2009 - 2012)

Según lo anterior, las recomendaciones del diagnóstico son las siguientes:

De acuerdo a los antecedentes analizados en el presente documento la conclusión principal del estudio de capacidad vial es que la red vial estructurante que se ha analizado, atendiendo a las modificaciones propuestas para el Plan Regulador Comunal de La Serena, es capaz de absorber los flujos generados y atraídos a nivel zonal con las modificaciones, manteniendo un nivel de servicio adecuado para los usuarios del sistema de transporte de la ciudad en el horizonte de 15 años.

Con respecto a los viajes que se desarrollan en la comuna y los que son de orden intercomunal se debe señalar que estos se canalizan principalmente por Ruta 5, Balmaceda y Juan Cisternas, sentido norte – sur y los viajes oriente - poniente por los ejes Colo Colo, Cuatro Esquinas, Avda. Islón y 18 de Septiembre, ejes con los que se deberá tener especial cuidado a futuro de acuerdo a las acciones que se tomen sobre ellos a nivel de infraestructura o gestión. Respecto de los viajes que atraviesan la ciudad, conviene aclarar también que estos crecen a una tasa de 5.5% anual, que en el largo plazo podría no ser sostenible, por ser un poco alta, asegurando de esta forma que la red vial soportaría esta carga sin modificaciones en los anchos de faja.

### 3.4.- Estudio de Riesgos y de Protección Ambiental

El área comunal de La Serena se inserta en una región caracterizada por fenómenos semidesérticos costeros. Entre los eventos que pueden llegar a generar riesgos potenciales en un sistema físico natural como éste, se encuentran los asociados a problemas de inundaciones fluviales, fenómenos de gravedad como derrumbes y deslizamientos, y finalmente problemas de carácter litoral como son los maremotos o tsunamis. Las áreas de anegamiento requieren de acciones específicas de planificación territorial respondiendo a problemas de carácter puntual mediante estudios que aborden el diseño de calzadas, soleras, bermas, drenajes y rellenos.

## 4.- SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

La síntesis del Diagnóstico tiene como objetivo la identificación de los aspectos más relevantes del territorio comunal, de sus roles, de sus potencialidades y restricciones y factores que tienen incidencia en la actualización y modificación del Plan Regulador Comunal, y que determinan la propuesta urbana modificatoria.

### 4.1.- Los Roles de La Serena a potenciar con este proceso:

- Centro de servicios, comercial y transportes de jerarquía regional.
- Polo inmobiliario y turístico de jerarquía nacional e internacional.

### 4.2.- Potencialidades y Restricciones de la Comuna:

Las potencialidades de la comuna están relacionadas con el rol que juega dentro de la región, sus recursos naturales y culturales; los que se han desarrollado en el transcurso del tiempo; identificándose los siguientes:

#### Recursos Naturales.-

- Ubicación Geográfica
- El Clima
- La situación de emplazamiento en Terrazas
- La presencia del Río
- El Borde Costero
- Recursos Mineros
- Recurso Agrícola

#### Recursos Culturales.-

- Patrimonio Arquitectónico
- Patrimonio Histórico
- Patrimonio Cultural y Educativo

#### Restricciones:

- Presencia de Zonas de Riesgos
- Calidad de Suelos
- Insuficiencia de la Infraestructura Vial y Sanitaria.

## 5.- TEMÁTICAS DE LA MODIFICACIÓN: Fundamentación

**5.1 Redefinir la localización del equipamiento vecinal (básico o menor) de tipo comercial, destino Servicentros, desde la zona ZC-14 hacia la zona ZEX-1 y sólo enfrentando vías expresas.**

#### FUNDAMENTO:

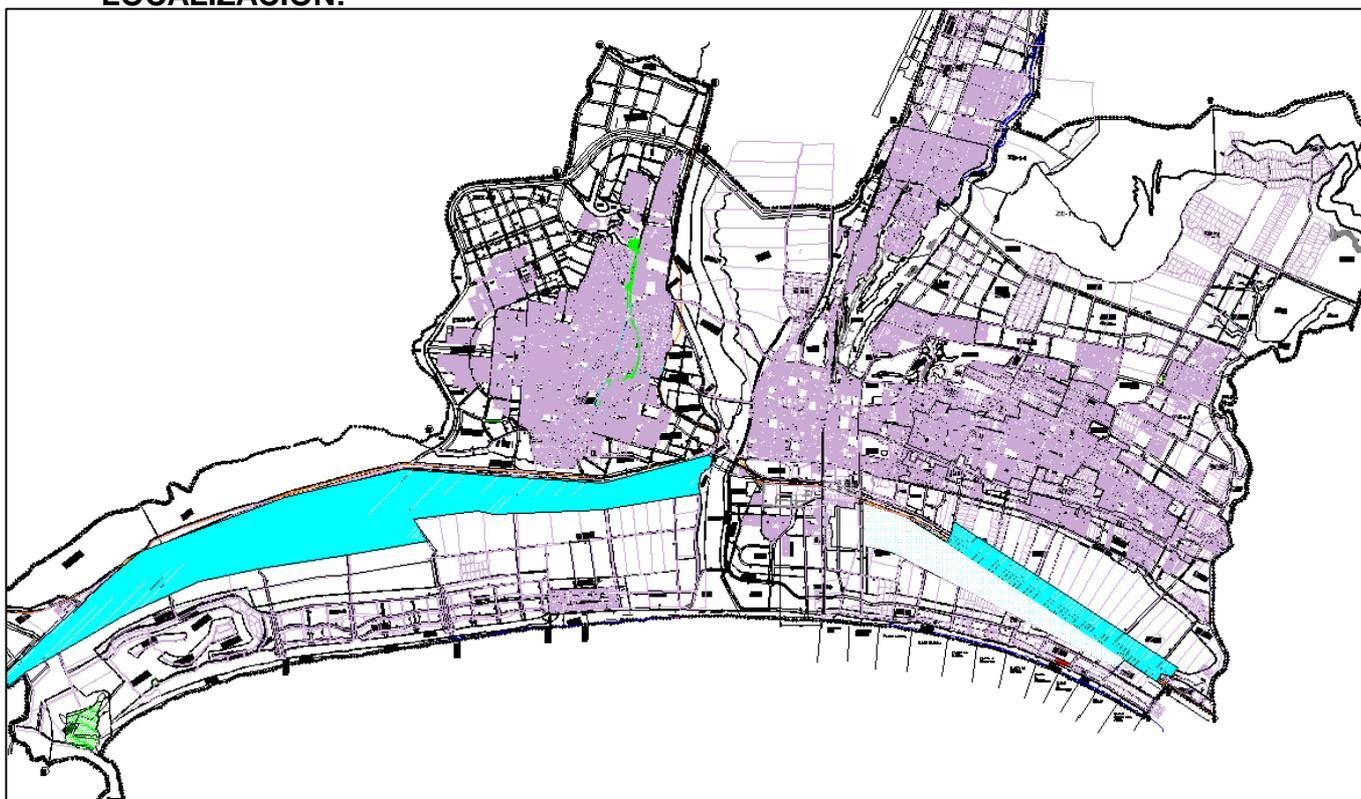
El equipamiento de tipo comercio, tiende a ser el más complejo en cómo se posiciona y distribuye en las áreas urbanas, respondiendo a variables de mercado como oferta y

demanda, más que a necesidades propias medibles respecto a cantidad de población por mt<sup>2</sup> o há. En consecuencia, la inversión privada se distribuye no sólo en relación a las áreas más pobladas, sino también respecto de aquellos sectores donde la conectividad sea una ventaja comparativa, por lo que las obras viales de vías troncales y colectoras traen consigo demandas de suelo destinado a equipamiento para usos de comercio y servicios.

En este caso habilitar la Ruta 5 norte como vía expresa, desvinculándola de redes viales locales ha llevado al mejoramiento de los enlaces y transformando la ruta en una carretera de alta velocidad, con doble calzada y altos niveles de seguridad lo que traería consigo la eliminación de diversos equipamientos a lo largo de tramo conurbación La Serena-Coquimbo.

Es por ello que la demanda de suelos para estos equipamientos se han ido trasladando en la búsqueda de ofrecer asistencia al viajero en la ciudad turística más importante de la cuarta región, donde los requerimiento de detención y permanecía agudizan la necesidad de liberar suelos para equipamientos que permitan estas acciones.

**LOCALIZACION:**



**5.2 Redefinir la localización del equipamiento vecinal (básico o menor) de tipo esparcimiento, destino circos permitiéndolo en ZC 12-1 Parque Pedro de Valdivia y zona ZEX-22 Puerta del Mar: sector sur-oriente (Av. Libertad), adyacente a Ruta 5 y suprimiéndolos en la zona ZC 12-2, sector Parque Alemania.**

**FUNDAMENTO:**

Basado en los objetivos y mandatos de la modificada ley N° 20.216, que establece beneficios para el circo chileno, publicada el 27 de septiembre de 2007, la que establece normas de fomento y resguardo del circo chileno.

Define los circos como aquellos establecimientos preferentemente habilitados en carpas, que debidamente autorizados, están destinados a la celebración de espectáculos circenses y cuya programación se orienta principalmente a los niños.

Se agrega en la misma norma que se entenderá por espectáculo circense la ejecución o representación en público de ejercicios físicos de acrobacia o habilidad, de actuación de payasos, malabaristas, prestidigitadores e ilusionistas, músicos, animales amaestrados y otras similares.

A su vez, el Artículo 3° del mismo cuerpo legal, dispone que las autoridades nacionales, regionales y comunales deban otorgar las facultades necesarias y adoptar las medidas que correspondieren para promover las actividades del circo chileno en su calidad de instrumento de entretención, recreación y formación cultural.

Es por ello que se requiere de redistribuir este uso asociado al Esparcimiento, específicamente circos, en el territorio Urbano, en sectores con conectividad vial que permita no saturar la red vial durante la instalación y funcionamiento del circo, junto con ello previendo no generar conflicto con sectores residenciales, privilegiado su ubicación en sectores con usos complementarios; en consecuencia de lo anterior, se plantea lo siguiente:

- Permitir en zona ZC 12-1 Parque Pedro de Valdivia,
- Permitir en zona ZEX-22 Puerta del Mar
- Permitir en zona ZEX-1, en los predios adyacentes a Ruta 5- Norte,
- Suprimir en ZC 12-2, sector Parque Alemania.

**LOCALIZACION:**



### 5.3 Auméntese la altura máxima permitida en un 20% en diversas zonas del área urbana, principalmente de áreas consolidadas y en proceso de desarrollo

#### FUNDAMENTO:

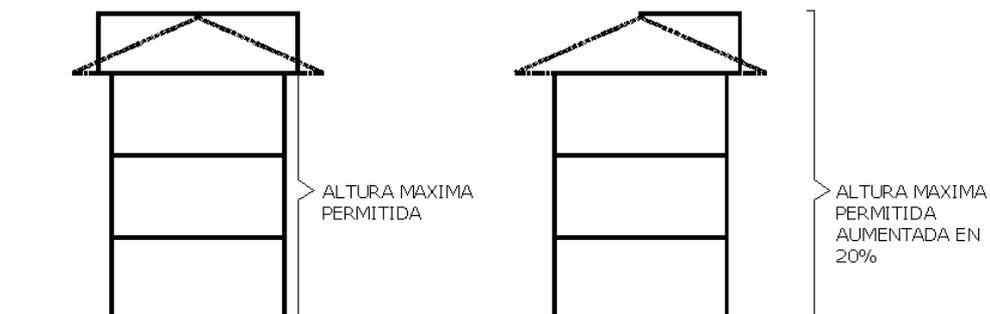
Respecto del pronunciamiento emitido por la Seremi de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo, con fecha 5 de marzo de 2009, que dice lo siguiente:

“La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones define en su artículo 1.1.2, el concepto de **Altura de Edificación** como la distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo. Por otra parte, la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal vigente de La Serena define dicho vocablo como la distancia vertical expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo a ellos mismos, el cual será tangente al punto más alto de la losa o cielo del último piso habitable de la edificación.

El artículo 2.1.23 de la O.G.U.C. precisa lo siguiente: “En los Instrumentos de planificación territorial, la altura máxima de edificación se expresará siempre en metros, sin perjuicio de fijar, además un número máximo de pisos en sectores determinado..., a continuación señala: “Las construcciones de uno o dos pisos siempre podrán contemplar mansarda de hasta 1 piso de altura, en tanto no superen el coeficiente de constructibilidad, rasantes, ni la altura máxima en metros que el Plan Regulador Comunal o Seccional hubiere establecido”, de lo cual se desprende que la altura de edificación en ningún caso podrá ser superada por la mansarda o cubierta de una construcción.

Por otra parte estipula que las normas definidas en el Plan Regulador deben inscribirse dentro de los márgenes establecidos en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y en ningún caso podrán ser contrarias o más flexibles a los preceptos de estos cuerpos legales de mayor jerarquía, lo que a juicio de la Seremi Regional, hace el Plan Regulador Comunal de La Serena.

El mismo pronunciamiento sugiere enmendar dicha situación con el presente procedimiento aumentando un 20% la altura y con ello incorporar las estructuras superiores por sobre la última losa habitable no incluida anteriormente en la altura máxima de edificación definida en el Plan Regulador Comunal. Ello sólo en zonas donde no se haya realizado este aumento por enmienda anterior.



**Zonas: ZC12-1, ZC-13, ZC11-1, ZC 11-3, ZC 11-6, ZEX 3-1, ZEX-3-3, ZEX 3-5, ZC 4-1, ZC- 8, ZC-5, ZC-6.**



#### **5.4 Reducir la exigencia de estacionamientos de detención en equipamiento educacional.**

##### **FUNDAMENTO:**

Dados los requerimientos establecidos para equipamiento educacional y las superficie que ello implica, hace casi impracticable el acceder a la actual exigencia de estacionamientos de detención dentro del predio del establecimiento, es por ello y en beneficio de optimizar las superficies disponibles de terreno para recintos de real apoyo a la educación, se procede a disminuir el un 30% la exigencia de estacionamientos de detención para equipamientos educacionales.

Ello modificando el artículo 32 EDIFICIOS DE EDUCACIÓN Y OTROS, Título III, Capítulo IV, de la Ordenanza Local del Plan Regulador, reduciendo un 30%, lo que se traduce en pasar de 5 a 3 estacionamientos de detención momentánea dentro del predio en locales escolares de hasta 500 alumnos, aumentando proporcionalmente el número de ellos según aumente el alumnado( 1 cada 100 alumnos).

## 5.5 Eximir de antejardines, los Cambios de destino, los frentes secundarios de sitios esquina y disminuir antejardines de 8 y 10mts.

### FUNDAMENTO:

Considerando que por concepto de cambio de destino los inmuebles existentes deben acoger las condiciones establecidas la normativa vigente en el Plan Regulador Comunal, mediante la presente excepción será posible cambiar de destino de una edificación sin necesidad de alterar la edificación por concepto de generar mayor antejardín no alterando la imagen ya establecida propiciando la rehabilitación de sectores consolidados y no necesariamente la renovación de una imagen ya consolidada.

Por otro lado, se pretende equilibrar, respecto a la posibilidad e ampliación de edificaciones, los sitios en condición de esquina que enfrentan 2 o más vías públicas, a las que se les aplica la norma urbanística de antejardín a todos los frentes que enfrenten vías públicas, lo que en la práctica no les permite mejorar y/o aumentar la superficie edificada de sus sitios ya sea para ejercer actividades comerciales como pequeños comercios de esquina, como también las viviendas que se amplían hacia patios de servicio para albergar comedores, salas de juego, cocinas y lavanderías.



Se propone ésta medida con la finalidad de poder otorgar permisos de edificación y de ésta forma controlar las ampliaciones que se hacen en los barrios habitacionales, y que tienen como finalidad aumentar el espacio útil interior de las viviendas.

Finalmente, respecto de áreas consolidadas específicas ZC 4-1, ZC 4-2, ZC-8, ZEX 4-4 y ZEX 4-3, con antejardines proyectados de 8 y 10mts, se procede a reducir a 5 mts, dicha exigencia, ello tomado en cuenta que son sectores con edificaciones existentes que permitirán reciclar y reutilizar dichas edificaciones o no necesariamente propiciar la renovación de barrios que ya cuentan con una imagen consolidada.

### LOCALIZACION:



### 5.6 Rectifíquese el coeficiente máx. de constructibilidad y ocupación de suelo según corresponda en las zonas ZC – 8, ZC11-1, ZC 11-5, ZC 11-6, ZC – 11-9

**FUNDAMENTO:**

La Enmienda nº 3 al plan Regulador Comunal, vigente del 3 de noviembre de 2006, consideró un aumento de un 30 % de la ocupación de suelo de diversas zonas , entre ellas la zona ZC 8, ZC11-1, ZC 11-5, ZC 11-6, ZC 11-9 ello sin considerar que en dos de ellas se presentaban errores respecto del coeficiente máximo de ocupación de suelo a lo que se sumaron el resto de zonas mencionadas que luego del proceso de enmienda quedaron con coeficientes de constructibilidad menores que el coeficiente de ocupación de suelo, lo que hizo impracticable la intención de la enmienda. Es por ello que se procede a aumentar o disminuir, máximo en un 30% (según artículo 2.1.13 OGUC), para igualar dichos coeficientes y materializar la intención de la Enmienda N°3

“Esta Enmienda al Plan, tiene la finalidad de acoger en los sectores consolidados, una mayor ocupación de suelo, teniendo en consideración que en las propiedades existentes, se desarrollan ampliaciones principalmente de viviendas, que ocupan en su mayoría el primer piso del lote”.

ZONA	USO DE SUELO	DONDE DICE	DONDE DICE	DEBE DECIR	DEBE DECIR
		COEF. OCUPACION DE SUELO	COEF. CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. OCUPACION DE SUELO	COEF. CONSTRUCTIBILIDAD
ZC-8	EQUIPAMIENTO CULTO Y CULTURA	0.78	0.6	0.78	0.78 (aumento del 30%)
	EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS	0.78	0.42	0.55 (disminuye 30%)	0.55 (aumento del 30%)
ZC 11-1	EQUIPAMIENTO SOCIAL	0.78	0.6	0.78	0.78 (aumento del 30%)
ZC 11-5	RESIDENCIAL	0.65	0.5	0.65	0.65 (aumento del 30%)
	EQUIPAMIENTO EDUCACION, COMERCIO, SERVICIOS Y SERVICIOS ARTESANALES	0.7	0.5	0.65 (disminuye 7%)	0.65 (aumento del 30%)
ZC 11-6	EQUIPAMIENTO DE CULTO Y CULTURA ; Y DEPORTES	0.78	0.6	0.78	0.78 (aumento del 30%)
ZC 11-9	EQUIPAMIENTO DE SEGURIDAD, CULTO Y CULTURA, COMERCIO, SERVICIOS Y SERVICIOS ARTESANALES	0.65	0.5	0.65	0.65 (aumento del 30%)