



MEMORIA EXPLICATIVA

MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL

LA SERENA

VARIOS SECTORES

Agosto 2006

INDICE

1	ELEMENTOS DE DIAGNOSTICO	3
	<i>1.1 Crecimiento poblacional y habitacional.....</i>	<i>3</i>
	<i>1.2 Equipamiento en Salud.....</i>	<i>5</i>
	<i>1.3 Equipamiento en Comercio</i>	<i>6</i>
	<i>1.4 Barrios Residenciales</i>	<i>7</i>
2	PROPUESTAS DE MODIFICACIONES AL PLAN.....	7
	<i>2.1 Incorporación de Uso de Suelo de Equipamiento de Salud en Zona EX 1 VEGAS SUR Y NORTE.....</i>	<i>7</i>
	<i>2.2 Modificación de límites de zonas ZC 11-3 y Z E- 9, y modificación del punto 2.1 del la condición C2, del artículo 30.....</i>	<i>8</i>
	<i>2.3 Aumento de altura y ocupación de suelo en zona ZC- 4-1 Policentro 3 SECTOR HUANHUALI.....</i>	<i>9</i>
	<i>2.4 Modificación de límite zona EX 4-4 El Milagro.....</i>	<i>10</i>
3	JUSTIFICACION, OBJETIVOS Y METAS	11
	<i>3.1 Generales.....</i>	<i>11</i>
	<i>3.2 PARTICULARES POR MODIFICACIÓN.....</i>	<i>12</i>
	<i>3.2.1 Incorporación de Uso de Suelo de Equipamiento en Salud en Zona EX 1 VEGAS SUR y NORTE</i>	<i>12</i>

3.2.2	<i>Modificación de límites de zonas ZC 11-3 y Z E-9, y cambio en la condición C2 punto 2.1 del Artículo 30 de la Ordenanza del Plan.....</i>	12
3.2.3	<i>Aumento de altura y ocupación de suelo en zona ZC- 4-1 Policentro 3, sector Huanhualí – Ruta 5.....</i>	12
3.2.4	<i>Modificación límite de zona ZEX 4-4 El Milagro.</i>	13
4	ANTECEDENTES Y ESTUDIOS QUE CONFORMAN LAS MODIFICACIONES	14
4.1	<i>Estudio de Capacidad Vial, de las vías existentes y proyectadas, para satisfacer el crecimiento urbano en un horizonte de, al menos, 10 años.</i>	14
4.2	<i>Estudio del equipamiento comunal, que permita definir áreas para su desarrollo y expansión, cumpliendo los porcentajes mínimos de superficie urbana comunal definidos por la planificación urbana intercomunal.....</i>	14
4.3	<i>Estudio de Riesgos y de Protección Ambiental, con sus respectivas áreas de restricción y condiciones para ser utilizadas de acuerdo a las disposiciones contempladas en los artículos 2.1.17. y 2.1.18. de la O. G. de U. y C.....</i>	15
4.4	<i>Inmuebles declarados Monumento Nacional y las Zonas Típicas.</i>	15
4.5	<i>Inmuebles o zonas de conservación histórica, incluyendo la fundamentación de cada caso.....</i>	16

1 ELEMENTOS DE DIAGNOSTICO

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 Hectáreas 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 Hectáreas anuales para los usos, comercio, industrias, áreas verdes, servicios y deportes, entre otros.

La presente modificación al Plan Regulador Comunal, vigente desde el 05 de Agosto del 2004, se basa y fundamenta en el Diagnóstico General generado a partir de la modificación anterior, lo complementa con los siguientes nuevos antecedentes disponibles, asociados al área y materias de la presente modificación:

1.1 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. El total de las viviendas ocupadas alcanza a 160.148 de las cuales 156.639 son viviendas particulares.

Cuadro N° 1

DIVISION POLITICO ADMINISTRATIVA, GRUPOS DE EDAD Y AÑOS DE EDAD	TOTAL			URBANA			RURAL		
	Ambos sexos	Hombres	Mujeres	Ambos sexos	Hombres	Mujeres	Ambos sexos	Hombres	Mujeres
TOTAL	160.148	77.385	82.763	147.815	71.179	76.636	12.333	6.206	6.127

Cuadro N° 2

DIVISION POLITICO ADMINISTRATIVA, AREA URBANA-RURAL, GRUPOS DE EDAD Y TIPO DE VIVIENDA	Total de personas en viviendas ocupadas	PERSONAS EN VIVIENDAS OCUPADAS				Población en tránsito
		VIVIENDAS PARTICULARES			Viviendas colectivas	
		Total	Permanentes	Semipermanentes		
Comuna de La Serena Urbana y Rural						
Total	160.148	156.639	152.745	3.532	362	3.356

Fuente INE: 2002

La Comuna de la Serena es una de las Comunas que crece más en el País. En diez años de un 24.6% de la población total. Esto, en cantidad de habitantes, corresponde a una incorporación de 39.332 habitantes cada 10 años.

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

	1992	2002	Diferencia crecimiento	%
POBLACION URBANA	120816	160148	39332	32,5
POBLACION RURAL	11523	12336	813	7,06
TOTAL	132339	172484	40145	39,56

Fuente: INE 2002

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

	1992	2002	Diferencia crecimiento	%
VIVIENDAS PARTICULARES	29733	47077	17344	58,3
VIVIENDAS COLECTIVAS	151	235	84	55,6
TOTAL	29884	47312	17428	113,9

Fuente: INE 2002

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 2,8 % anual promedio en los últimos 10 años; tasa de las más altas del país.
- 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 proyectada en el Plan Regulador Comunal vigente.

Sin embargo, es innegable que la Intercomuna de Serena Coquimbo crece a un ritmo de 3,8 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.

*Tabla Nº 4 Proyecciones de Población INE
Comuna de La Serena*

AÑO	Población		
	Total	Hombres	Mujeres
2005	185.953	90.412	95.541
2006	190.716	92.742	97.974
2007	195.476	95.068	100.408
2008	200.244	97.396	102.848
2009	205.015	99.733	105.282
2010	209.776	102.055	107.721
2011	214.685	104.442	110.243
2012	219.591	106.825	112.766
2013	224.489	109.199	115.290
2014	229.399	111.593	117.806

2015	234.300	113.970	120.330
2016	239.188	116.326	122.862
2017	244.070	118.673	125.397
2018	248.956	121.015	127.941
2019	253.838	123.364	130.474
2020	258.715	125.708	133.007

Fuente www.ine.cl

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 en el Cuadro N° 5, 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 há. al 2005 y el equipamiento de Salud con 1.974 há. El uso residencial aunque experimento una baja con respecto al año anterior, aún presenta 103, 273 há. para el año 2005 similar al año 2001.

Cuadro N° 5

**Resumen Información Superficies Construida
según Permisos de Edificación
Comuna de La Serena años 2000 a 2005
Clasificados por Uso**

AÑO	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Total
RES	89,708	104,253	87,696	85,336	215,285	103,273	685,551
EDU	26,726	1,595	2,896	9,580	4,218	12,746	57,761
COM	0	0	0	1,636	1,519	23,966	27,121
EQ	1,981	0	0	2,072	3,684	1,020	8,757
SALUD	0	0	0	0	0	1,974	1,974
IND	11,775	0	0	1,044	0	2,280	15,099
SERV	12,594	4,064	0	0	2,145	0	18,803
TPOTE	0	0	0	0	0	2,066	2,066
TOTAL	142,785	109,912	90,592	99,667	226,851	147,324	817,130

1.2 Equipamiento en Salud

El Hospital de la Serena, se encuentra ubicado en plena Zona Típica, muy cercano a varios de los proyectos de escala urbana. Obedece a un proyecto de los años 50, de crecimiento inorgánico que ha visto ampliada su planta física en la medida de sus necesidades y recursos disponibles, con una concepción distinta a la normativa vigente para los recintos hospitalarios que lo hace más rígido y difícil de adaptar a los requerimientos cambiantes.

Por ello tiene una malla de interrelaciones disfuncional, con largos recorridos para la comunicación y prestación de apoyo a los servicios. Partes importantes de la edificación como son sus cubiertas, deben ser mantenidas o cambiadas debido a que llegaron al final de su vida útil, así como muchas de sus instalaciones con mayor tiempo de uso están caducas, lo cual genera alto nivel de gastos en modificaciones y mantenimiento. Esto se ha

traducido en soluciones parciales a los problemas de funcionamiento, limitadas sobre todo por el costo de las inversiones, el tipo de estructura de los edificios y su ordenamiento interno, generándose un déficit de superficie considerable en las distintas unidades y servicios del Hospital.

El establecimiento hospitalario de La Serena, ocupa hoy día una manzana de 2,24 hectáreas y tiene 16.691 m² edificados, con 1.431 m² de subterráneos, con una capacidad instalada de 300 camas, lo que acusa un déficit en su superficie, ya que llega sólo a 53 m² por cama, siendo el nuevo estándar aceptado de diseño de los hospitales de 100 m² / cama.¹

Por otra parte, teniendo en consideración que el Hospital de La Serena es de tipo A2, le falta implementar dos servicios de la red de asistencia: Cardiología y Oncología, con un total de 50 camas adicionales.

El actual hospital tiene ocupados 11.322 m² (51 %) del terreno en primer nivel, y de ése 51 % tiene 3.937 m² (34 %) edificado en dos pisos, correspondiendo a policlínico de especialidades y S.O.M.E. - que data del año 1976 -, farmacia -1943- servicio de lavandería -1992 -, auditorio -1994 -, bodegas -1983 -, imagenología - 1983 - , rehabilitación y kinesiología - 1972 .²

Por ello, se hace necesario promover alternativas de emplazamiento de un nuevo Hospital para la Ciudad, el que debiera considerar una cantidad aproximada de **35.000 m² edificados**. Ello significa, si se quieren aplicar los nuevos estándares, duplicar la superficie actualmente edificada.

Entre las alternativas para lograr esta transformación, se incluye la opción de edificar un nuevo hospital que, como equipamiento de escala mayor, Clase A-1, se emplace en un nuevo sector de la ciudad. Para estos efectos, el Plan Regulador Comunal vigente sólo considera la posibilidad de emplazarlo en las zonas ZC 2 y ZEX 22, con lo que se restringen fuertemente las alternativas para una solución como la señalada, por lo que, frente a este diagnóstico, forma parte de la presente alternativa, la incorporación de este uso de suelo en otra zona de la ciudad.

1.3 Equipamiento en Comercio

En materia de equipamiento en comercio, se puede adelantar que el incremento poblacional registrado, año a año, demandan y demandarán un número importante y creciente de nuevos Espacios ó Establecimientos Comerciales. Lo anterior sumado al mejoramiento de las condiciones económicas de la población, junto al interés que genera La Serena como ciudad con una Identidad y presencia a nivel de País, se refleja claramente en la intención de Importantes Cadenas Comerciales con presencia nacional, por ampliarse en esta ciudad.

Es notoriamente apreciable como la condición centro de servicios y comercio se ha ido ampliando hacia el sur producto de la necesidad de la grandes tiendas por acercarse al público destino, sector centro sur de la ciudad, que concentra los estratos socioeconómicos

¹ Informe de Infraestructura- PROYECTO ESTUDIO DE NORMALIZACIÓN HOSPITAL DE LA SERENA 2002

² Informe de Infraestructura- PROYECTO ESTUDIO DE NORMALIZACIÓN HOSPITAL DE LA SERENA 2002

mas altos (Centros comerciales, de Salud, Servicios Supermercados, Bancos, etc). Con ello, entonces, el sector esta claramente solicitando condiciones de edificación que permitan el desarrollo del evidente crecimiento comercial en convivencia con las áreas residenciales que lo rodean.

En este sentido, se ha detectado que el desarrollo de importantes cadenas comerciales consolidadas en la comuna, se encuentran limitadas al desarrollo por restricciones de índole meramente arquitectónico establecidas en el actual Plan Regulador Comunal, cuya modificación, sin mediar un aumento de la constructibilidad ni de intensidad de ocupación del suelo, permitiría completar y ajustar las tendencias de desarrollo registrado y previstas por las mismas, logrando por esta vía una mejor oferta en materia de este tipo de equipamiento.

Por otro lado, la zona Sur de la ciudad, desde calle Huanhualí hasta el Milagro, tiene 39.000 habitantes y 11.000 viviendas. Ello la posiciona como la más alta generadora de viajes hacia el centro de la Serena, después de Coquimbo. Por ello y en orden a evitar en el corto plazo la saturación de la trama vial por los viajes internos hacia los polos comerciales y de servicios, se requiere potenciar el desarrollo del policentro ZEX 4-4 que permite abastecer la población sin generar un impacto vial pues enfrenta vías colectoras y troncales, lo que permite aislar de los barrios habitacionales circundantes.

1.4 Barrios Residenciales

Como se visualizó en el punto 1.1 el crecimiento de población y viviendas en La Serena, unido al sistema de crecimiento por Extensión han significado que aquellas piezas urbanas destinadas a protección de infraestructura queden incorporadas al desarrollo de sectores netamente residenciales siendo, en lo cotidiano, sitios desintegradores; si el mismo proceso de desarrollo genera la posibilidad de erradicar la actividad excluyente por diversas razones asociadas a las políticas de dichas actividades, como por ejemplo redes y recintos relacionados a infraestructura eléctrica, bien podrán recuperarse piezas de la ciudad que permitan la renovación urbana de sectores ya consolidados como residenciales.

2 PROPUESTAS DE MODIFICACIONES AL PLAN

En función del diagnóstico previo, la presente modificación se refiere a los siguientes temas:

2.1 Incorporación de Uso de Suelo de Equipamiento de Salud en Zona EX 1 VEGAS SUR Y NORTE

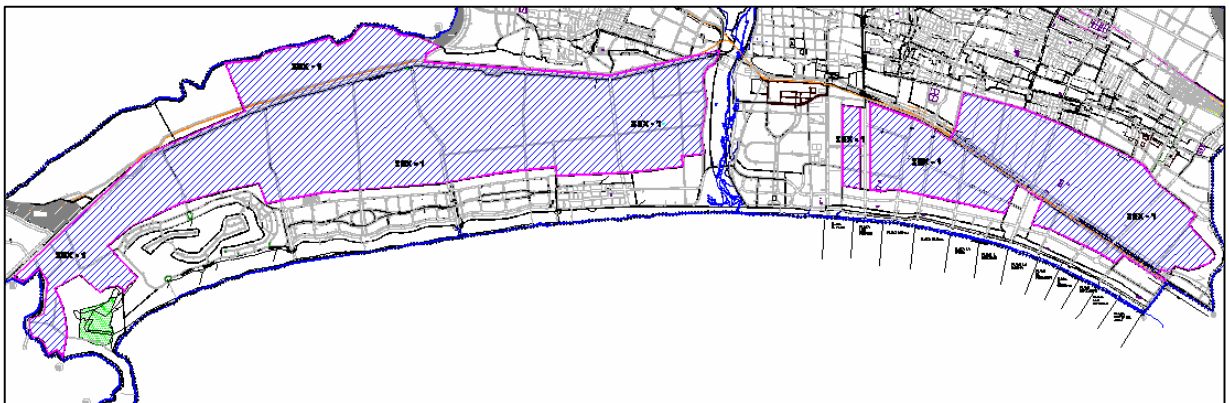
En este caso la modificación consiste en incorporar a la Zona Z EX – 1 señalada en la Figura 1, el uso de suelo equipamiento en salud, en escala mayor, esto es, establecimientos con frente a una vía expresa con una carga de ocupación de más de 4.000 personas y más de 800 estacionamientos.

Con la incorporación de este uso de suelo se amplía el equipamiento permitido en la Zona EX – 1, dándole mayor participación en el desarrollo urbano y social mediante la posibilidad de impulsar instalaciones y proyectos en el área de la salud, creciente vocación de la ciudad.

Con todo, la incorporación de este uso y sus escalas o niveles de equipamiento que se refieren a la magnitud o tamaño de construcciones se registrarán según el Art. 2.1.35 de la O.G.U.C.adicionalmente consultando Capítulo 3 de la O.G.U.C en el sentido de que los equipamientos en salud de escala mayor podrán emplazarse en el sector de Vegas Sur y Norte de la Zona EX - 1, con frente a la Ruta 5.

Se ha establecido, según el Estudio de Capacidad Vial (ver documento anexo) que la actual red vial estructurante de la comuna, es capaz de absorber los flujos generados y atraídos a nivel zonal, ZEX-1, manteniendo un servicio adecuado en un horizonte de 15 años, solo si, en esta zona, se condiciona la localización a un máximo de dos establecimientos de Salud Tipo A1.

Figura 1 Zona EX 1, Vegas Sur y Norte



FUENTE : ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA SERENA, ASESORIA URBANA 2006

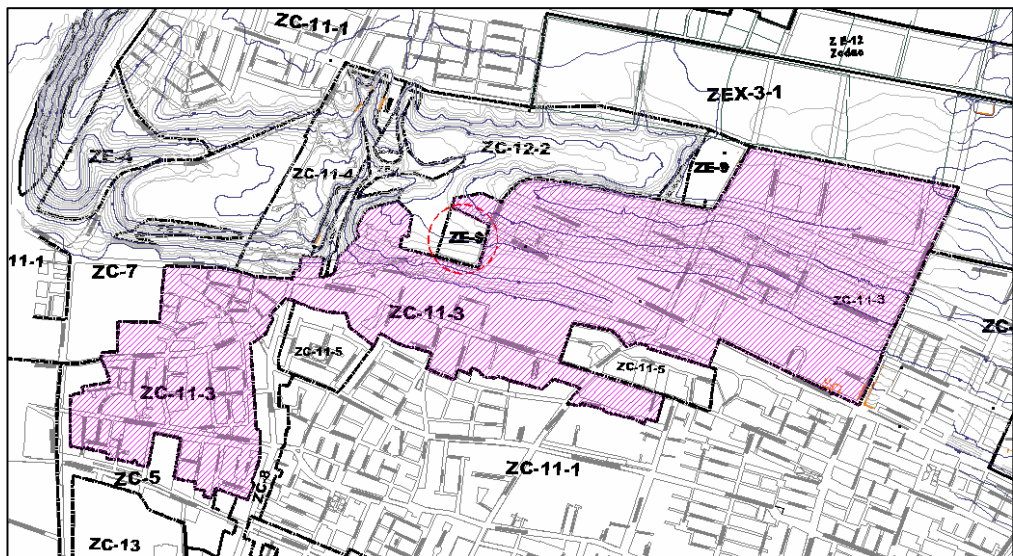
2.2 Modificación de límites de zonas ZC 11-3 y Z E- 9, y modificación del punto 2.1 del la condición C2, del artículo 30.

En este caso la modificación consiste en redefinir el área de la zona ZC 11-3, incorporándole parte de la zona ZE-9, superficie de 19.400 mt2, modificandose, ésta última zona, en su límite poniente de eje calle San Joaquín, al deslinde de la propiedad de Endesa.

Figura 2 y 3

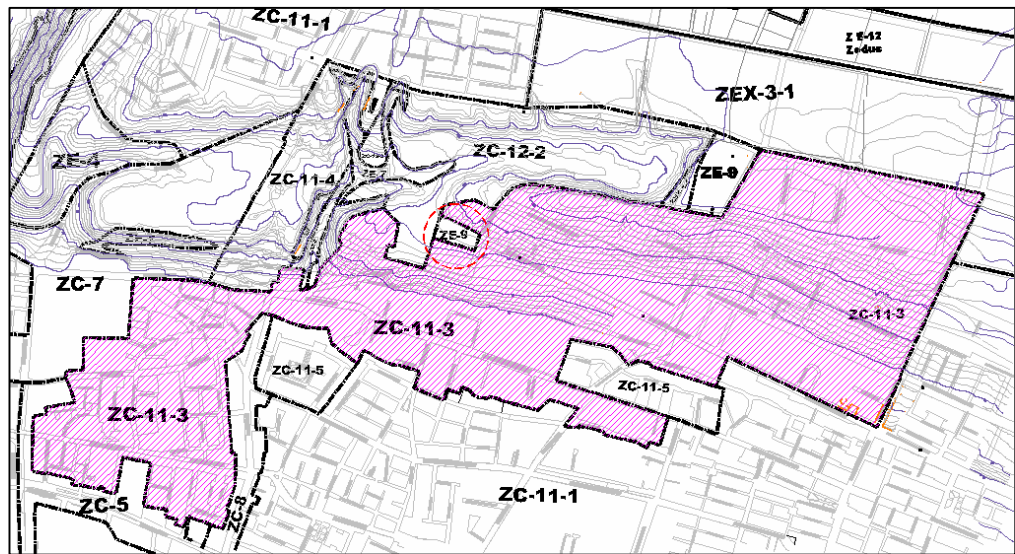
SITUACION

ACTUAL



FUENTE : ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA SERENA, ASESORIA URBANA 2006

SITUACION
PROPUESTA



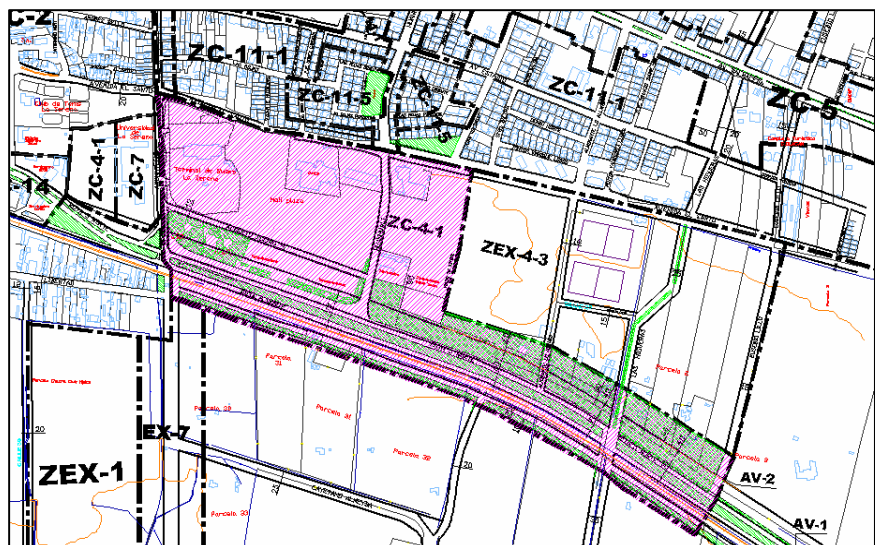
FUENTE : ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA SERENA, ASESORIA URBANA 2006

Se modifica del punto 2.1 de la condición C2 del artículo 30 de la Ordenanza Local, aplicandose a toda la zona las condiciones de la tabla correspondiente a la ZC 11-3 del artículo 74. De ésta forma se quiere estimular el desarrollo y urbanización de ésta área, que tiene extensas superficies de terrenos eriazos que enfrentan calles que constituyen importantes accesos al sector Oriente de la Ciudad, como San Joaquin y que no cuentan con urbanización, a pesar de ser vías estructurantes.

2.3 Aumento de altura y ocupación de suelo en zona ZC- 4-1 Policentro 3 SECTOR HUANHUALI

Por omisión del Plan Regulador Comunal Vigente, no se consideró la altura de edificación e el área ZC 4-1 Sector Huanhuali, en este caso la modificación consiste en aumentar de 9 a 18 metros la altura máxima de construcción, y aumentar de 0,6 a 0,7 la ocupación de suelo de la zona consolidada ZC 4-1 Sector Huanhuali, específicamente para equipamiento de comercio y servicios, sector que se identifica en la figura siguiente:

Figura 4



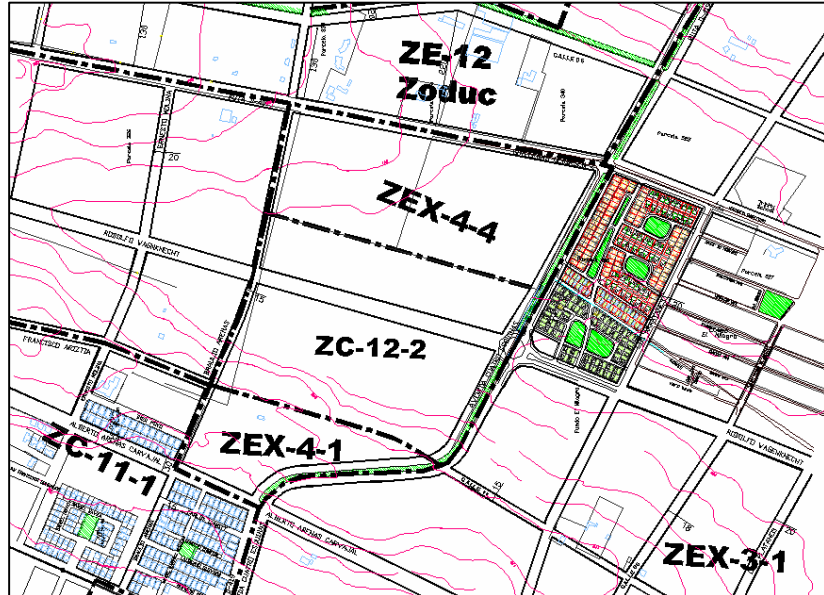
FUENTE : ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA SERENA, ASESORIA URBANA 2006

2.4 Modificación de límite zona EX 4-4 El Milagro.

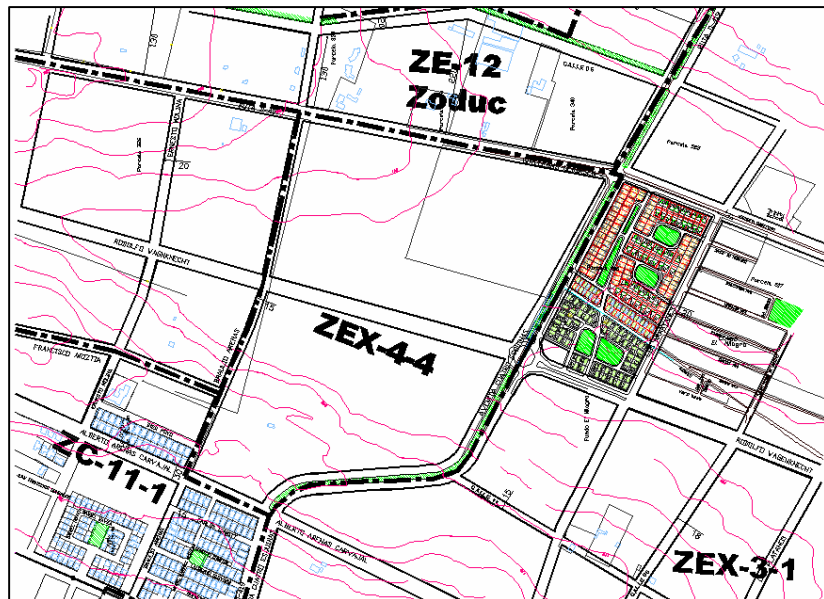
La modificación consiste en desplazar el límite poniente de la Zona EX 4-4 existente, desde su actual ubicación, hasta el eje de la calle Alberto Arenas. A través de esta modificación se elimina la denominación de las zonas ZC 12-2 y ZEX 4-1, y se incorporan ambas a la ZEX 4-4 El Milagro.

Figura 5 Y 6

**SITUACIÓN
EXISTENTE**



**SITUACIÓN
PROPUESTA**



3 JUSTIFICACION, OBJETIVOS Y METAS

3.1 Generales

Como se señaló en el Diagnóstico, 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 100 Hectáreas de nuevo suelo urbano para vivienda e impacta en forma directa y genera crecientes necesidades de equipamiento como comercio, educación, servicios y otros, además de empleo.

Se tiene presente, además, las siguientes cifras del Diagnóstico:

- La Serena tiene una tasa de crecimiento demográfico de un orden de 2,8 % anual promedio en los últimos 10 años; tasa de las más altas del país (1,6).
- El aumento de los ingresos promedio país de un orden de un 5,4 % anual.³
- Crecimiento de hogares de un 3% y 5% en La Serena y Coquimbo, respectivamente.

Por lo anterior, se puede adelantar que esos nuevos habitantes, año a año demandarán un número importante y creciente de nuevos Espacios ó Establecimientos Comerciales, Educativos, de Salud y de Servicios, además de Actividades Productivas, en los que se fundan las modificaciones propuestas.

Estos parámetros de crecimiento y mejoramiento de las condiciones económicas de la población, junto al interés que genera La Serena como ciudad con una Identidad y presencia a nivel de País, se reflejan claramente en la intención de permitir el establecimiento de mejoras en el equipamiento en salud, comercio y deportes.

Esos grandes Emprendimientos deben compatibilizarse con los impactos que provocan en la vialidad circundante, en los nuevos usos y ocupación del suelo, con nuevas proporciones y escalas de las edificaciones que se proponen, conformando verdaderas manzanas con características propias y diferentes con lo que la Ciudad normalmente alberga en su dinámica interna.

Es por lo anterior que se ha propuesto una modificación del actual Plan Regulador Comunal que aborda estos temas en distintas zonas del mismo en los que se ha advertido la presencia de oportunidades asociadas a cada uno de los temas en cuestión.

³ INE, Julio 2005

3.2 PARTICULARES POR MODIFICACIÓN

3.2.1 Incorporación de Uso de Suelo de Equipamiento en Salud en Zona EX 1 VEGAS SUR y NORTE

Los fundamentos, objetivos y metas específicos de esta modificación se refieren a que, por sus características, particularmente su amplia extensión, como por su ubicación, esta zona ofrece múltiples oportunidades de gestión inmobiliaria, como asimismo adecuadas condiciones de accesibilidad y conectividad para la instalación de equipamiento en salud, ya sea para la atención y/o servicio de habitantes de la comuna como de comunas vecinas.

El Diagnóstico del sector Salud desarrollado en el Pladeco 2005 – 2008, destaca en el Capítulo 4 Diagnóstico Comunal Sector Salud, en el punto “4.4 Factores Críticos del Sector Salud, que existe déficit para satisfacer la real necesidad de la comuna, debido a la falta del número de horas médicas contratadas en los consultorios y a la falta de oferta de los profesionales de esta área. Adicionalmente existe déficit de recursos materiales y tecnológicos para atender de mejor manera a la población que lo requiere. Además de producirse una alta rotación del personal médico”.

En la actualidad es de conocimiento público la necesidad de invertir recursos en el tema Salud, y el deseo de la comunidad de contar con un establecimiento hospitalario Tipo A1 que solucione las problemáticas que se vienen planteando desde hace años. En este contexto, el Plan Regulador Comunal debe apuntar a viabilizar nuevos sectores, que permitan localizaciones orientadas al uso Salud, de manera de permitir mayores oportunidades y soluciones a las carencias detectadas, lo que se hace mediante la presente modificación.

3.2.2 Modificación de límites de zonas ZC 11-3 y Z E-9, y cambio en la condición C2 punto 2.1 del Artículo 30 de la Ordenanza del Plan.

Los fundamentos, objetivos y metas específicos de esta modificación, consisten en incentivar la transformación de la zona E-9, sector San Joaquín – Bartolomé Blanche, correspondiente a protección de infraestructura, asociado durante un largo periodo de tiempo, a terrenos de reserva para la ampliación de la subestación eléctrica existente, lo que a la fecha, ha sido declarado prescindible según lo ha señalado la Empresa Eléctrica propietaria de esas instalaciones (ENDESA). Lo anterior significa que una superficie de 19.400 mt²., sector poniente de la zona ZE-9, está hoy restringida a un uso no complementario al uso del entorno, el cual es mayoritariamente residencial, generándose un área deshabitada y sin urbanización, en el corazón de una zona poblada y consolidada.

3.2.3 Aumento de altura y ocupación de suelo en zona ZC- 4-1 Policentro 3, sector Huanhualí – Ruta 5.

Los fundamentos, objetivos y metas específicos de esta modificación consisten en dar la alternativa de aumentar la oferta de espacio comercial y servicios en la zona definida como Policentro 3 Huanhualí.

Entre el año 1992 y 2004, se construyeron en el sector ZONA C7 (PRC - 1992) importantes edificios en cuanto a su magnitud, como lo fue el edificio de Integra médica, el edificio de

CONSALUD, el Mall Comercial, etc. los cuales respetando la normativa vigente en esa época (altura máxima 14 m) alcanzaron en su mayoría los 14m habitables, más 3 a 4 m. correspondientes a elementos ornamentales asociados a una imagen arquitectónica, como techos inclinados, antetechos, lucarnas, o torreones.

El Plano Regulador vigente al 2004, no consideró esta situación consolidada, y dejó como altura máxima de la zona ZC 4- 1, disminuyendo la altura máxima habitable de 14 m a 9 m. habitables, siendo que todas las zonas vecinas a esta, que en general son de características residenciales y de comercio menor, cuentan con alturas superiores llegando al menos a 12,5 y 14 m. habitables. En la actualidad en esta Zona, denominada en el Plan Regulador vigente como zona ZC 4-1 Policentro 3 sector Huanhualí, existen edificios que cuentan en la actualidad, con alturas que considerando las estructuras ornamentales no habitables alcanzan entre los 17 y 18 m.

La intención de esta modificación es permitir al menos un piso adicional a los existentes.

Con esto se permitirá cumplir con el objetivo de potenciar el Policentro 3 Huanhualí, dando la alternativa de aumentar la oferta de espacio comercial y servicios en la zona definida como consolidada de forma de mejorar las posibilidades tanto de inversión, como también de cercanía para la ciudadanía, sin que esto signifique crear nuevas zonas comerciales de gran escala ni aumentar la intensidad de uso del suelo, sino fortalecer los usos ya consolidados, armonizar la norma con las edificaciones existentes, de manera tal de crecer acorde al desarrollo de la demanda de éstos y completar su oferta de espacio comercial y de recreación.

3.2.4 Modificación límite de zona ZEX 4-4 El Milagro.

Los fundamentos, objetivos y metas específicos de esta modificación, corresponden a la necesidad de homogenizar barrios que han ido consolidando netamente en residenciales, situación que se suma a que La Serena es una ciudad que tiene un importante déficit en relación a la cantidad de viviendas que en 10 años se han incrementado en un alto porcentaje:

Viviendas Distrito 5	LA PAMPA	(LAS HIGUERAS, GARMENDIA, LADERA INFERIOR BORDE CERRO GRANDE, LIMITE COMUNAL SUR , BALMACEDA)		
	1992	2002	Diferencia crecimiento	%
Viviendas particulares	7884	24627	16743	67,9

FUENTE CENSO2002

Por ello se hace necesario complementar áreas que eran definidas con uso exclusivo para equipamiento, con usos residenciales, generando, de este modo, zonas que permiten la convivencia de entre el habitar y los servicios necesarios para la satisfacción de los barrios existentes y en evidente proceso de consolidación, como lo es el sector El Milagro.

La presente modificación reconoce la zona ZEX 4-4 como una zona flexible y integral que permite satisfacer las demandas de viviendas y equipamiento en forma paralela, por ello se posiciona en una superficie mayor dentro del territorio urbano comprometiendo suelos que, con el Plan Regulador Vigente, se presentan con usos exclusivos y limitados no reconociendo la realidad de la demanda habitacional del sector, por lo tanto se logra homogenizar una superficie de la ciudad que se planificó fragmentada y con vocaciones

asignadas (ZC12-2; ZEX4-1), permitiendo el un desarrollo integral que permita optimizar la ocupación de los suelos al interior de la ciudad y sus demandas de vivienda.

4 ANTECEDENTES Y ESTUDIOS QUE CONFORMAN LAS MODIFICACIONES

4.1 Estudio de Capacidad Vial, de las vías existentes y proyectadas, para satisfacer el crecimiento urbano en un horizonte de, al menos, 10 años.

El estudio de capacidad vial fue encargado a la consultora Mercado Transporte y Territorio Ltda., con el objetivo de determinar la capacidad de transporte de la red vial estructurante establecida en el Plan Regulador Comunal, tras la modificación que se ha propiciado.

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, para lo cual no se requieren modificaciones a los perfiles establecidos en la ordenanza del Plan Regulador Comunal.

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.

4.2 Estudio del equipamiento comunal, que permita definir áreas para su desarrollo y expansión, cumpliendo los porcentajes mínimos de superficie urbana comunal definidos por la planificación urbana intercomunal.

Se desarrolló un extenso catastro de la oferta de equipamiento en toda la ciudad (plano adjunto). 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. A través de la modificación de límites de la Zona ZEX 4-4 el Milagro, se quiere aumentar el área y de ésta forma la oferta de terrenos con la capacidad de equipamiento y de vivienda en densidad media, para generar un incentivo a la inversión en equipamiento y servicios para ese sector de la ciudad, pudiendo ser también un desarrollo de tipo mixto con destino residencial.

Sumado a eso, el Plan Regulador Intercomunal de Borde Costero, en proceso final de realización, establece los siguientes consumos de suelo para equipamiento, proyectados al 2020.

Resumen de consumo de suelo proyectado de equipamiento (año 2020)

CIUDAD	SUPERFICIE (M2)								TOTAL EQUIPAMIENTO
	SALUD		EDUCACION		DEPORTE		SEGURIDAD		
	TERRENO	EDIFICADA	TERRENO	EDIFICADA	TERRENO	EDIFICADA	TERRENO	EDIFICADA	
CANELA	300	150	5324	1843	1760	1152	0	0	10.529
COQUIMBO	6.000	5.300	108492	71863	357320	245824	1103,75097	5504,26359	801.407
HIGUERA	300	150	0	0	880	576	0	0	1.906
LA SERENA	6.000	5.300	64367	57470	522824	362752	1755,89911	8756,44217	1.029.225
LOS VILOS	1.000	550	5324	3112	34184	23808	0	0	67.978
OVALLE	2.400	2.120	18609	19057	288680	200896	486,00122	2423,62534	534.672
TOTAL	16.000	13.570	202.116	153.345	1.205.648	835.008	3.346	16.684	2.445.717

FUENTE: ESTUDIO INTERCOMUNAL DEL BORDE COSTERO

Cuadro Áreas Verdes Urbanas por Categoría (m²)

COMUNA	Plazoleta	Plaza	Jardines	Bandejón	Parque	Totales
Canela	230	3.798	0	0	0	4.028
Coquimbo	37.329	178.827	0	0	39.383	255.539
La Higuera	0	1.231	0	0	0	1.231
La Serena	21.437	173.792	29.517	174.187	356.352	755.285
Los Vilos	1.978	28.718	0	0	0	30.696
Ovalle	6.391	48.107	0	9.578	16.798	80.874
Totales	86.377	523.156	29.517	191.404	609.374	1.439.828

Fuente: Estudio Catastro de Áreas Verdes y Equipamientos comunitarios, Pablo Mardones, SEREMI MINVU, Región de Coquimbo, 2003

4.3 Estudio de Riesgos y de Protección Ambiental, con sus respectivas áreas de restricción y condiciones para ser utilizadas de acuerdo a las disposiciones contempladas en los artículos 2.1.17. y 2.1.18. de la O. G. de U. y C.

Las áreas ZC 11 – 3 y ZC – 9 en el sector San Joaquín – Bartolomé Blanche, Policentro ZEX 4-4 El Milagro y ZC 4- 1 Policentro 3 Huanhuali, que se proponen en la presente modificación, no involucran sectores afectos a riesgos ni de protección ambiental establecidos y reconocidos en el Plan Regulador Comunal vigente.

Sin embargo, en el caso de la zona ZEX –1 Sector Vegas Sur y Norte, al tratarse de un área afecta a anegamientos de terreno, debe aplicarse lo que establece el Artículo 26 punto 3 letra a) de la Ordenanza Local vigente y lo establecido en el Artículo 30, condición N° 12, donde establece los proyectos que allí se emplacen deben “ Debe contar con “Estudios de Riesgos de Anegamiento con sus respectivas medidas de prevención y mitigación”.

4.4 Inmuebles declarados Monumento Nacional y las Zonas Típicas.

Los cambios en el instrumento de planificación no dicen relación con modificaciones en inmuebles declarados Monumentos Nacionales, y las zonas afectas al cambio no están declaradas Zonas Típicas.

Por lo anterior, la presente modificación no contiene disposiciones en estas materias.

4.5 Inmuebles o zonas de conservación histórica, incluyendo la fundamentación de cada caso.

Los cambios en el instrumento de planificación no dicen relación con modificaciones en inmuebles ni zonas declarados de conservación histórica.

Por lo anterior, la presente modificación no contiene disposiciones en estas materias.

ASESORIA URBANA

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA SERENA