



MEMORIA EXPLICATIVA PLANO SECCIONAL N°3 PLAN REGULADOR COMUNAL LA SERENA

I. MARCO REGULATORIO

Los Planos Seccionales y Enmiendas , fundamentan sus características en los Artículos 45 y 46 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; y en los Artículos 2.1.11; Artículo 2.1.13 y Artículo 2.1.14 de su Ordenanza y tienen como finalidad establecer con detalle los trazados y anchos de las calles planificadas en la ciudad, la zonificación, los usos de suelo y condiciones de edificación dentro de los márgenes definidos en la misma.

II. TEMAS PROPUESTOS

2.- PLANO SECCIONAL N°3 al PLAN REGULADOR COMUNAL:

Objetivos Generales: detallar el instrumento de planificación en finalidad establecer con detalle los trazados y anchos de las calles planificadas en la ciudad: Sector Islón , Cuenca Río Elqui; y detallar los usos de suelo del Sector Centro de la ciudad.

Temas Específicos :

- 1.1 Detalle de zonificación y usos del suelo zona ZC-1, sector centro
- 1.2 Fijar con exactitud trazados y anchos en Vialidad Sector Islon oriente y poniente

1.1 Detalle de zonificación y usos del suelo zona ZC-1, sector centro:

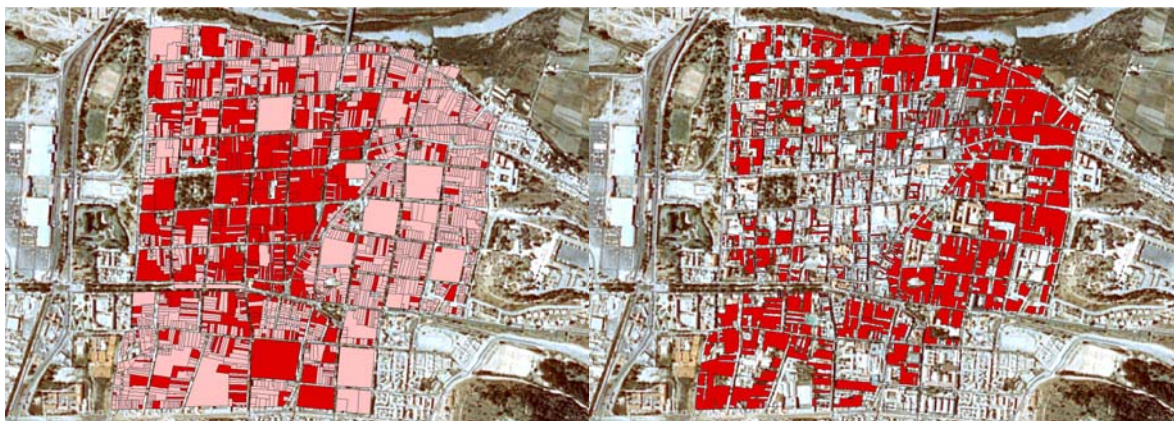
El centro de La Serena, zonificado en dos grandes áreas consolidadas ZC-1 Y ZC-2, ha ido sufriendo múltiples transformaciones físicas y sociales producto, entre otras razones, de la llegada del primer centro comercial ubicándose al sur del área central de la ciudad, lo que le ha significado ir perdiendo progresivamente su condición de centro de actividades de servicio, comercio y esparcimiento, y junto con ello ver como ésta condición ha ido desplazándose hacia el sur por efecto de la llegada del Mall al sector de Huanhuali. Esto a generado que los barrios aledaños a este centro comercial se han ido transformando de barrios residenciales a barrios de servicios públicos y profesionales, más aun esta situación se refuerza con la llegada de dos grandes tiendas comerciales más al mismo sector.

Nos encontramos, entonces, con la problemática, por un lado, del despoblamiento y estancamiento del desarrollo comercial y de servicios en el centro, lo que ha generado manzanas completas en desuso y deterioro y, por otro lado, la progresiva transformación de barrios residenciales característicos, hacia el sur, por barrios de servicios.

Por otra parte, y aun cuando las causas de la lenta renovación urbana del centro de la ciudad, pueden ser de muy diversa índole, es posible suponer que, la superposición de normativas que regulan el centro histórico, generen complejidad al momento de tener que cumplir con todos los trámites administrativos que se requieren para ejecutar una obra, provocando una situación de congelamiento tácito, que perjudica la imagen de la ciudad, manteniendo zonas muy deterioradas.

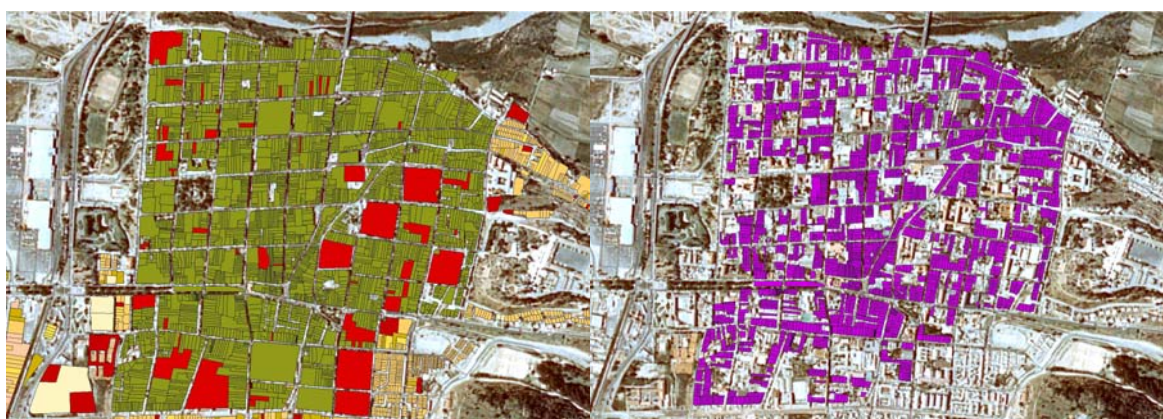
Es necesario, por lo tanto, sumar al carácter cívico y reconocido valor patrimonial del centro histórico, actividades que tensionen la situación descrita anteriormente permitiendo recuperar el acontecer social y comercial que le dan vida, reposicionándolo en la cotidianeidad del ciudadano y consumidor y con ello renovar este polo de atracción que sustenta en gran parte el turismo comunal e incentivando el repoblamiento del sector al mejorar la calidad y aumentar la oferta comercial y de servicios.

USOS DEL SUELO Y MORFOLOGÍA DE LA ZONA TÍPICA



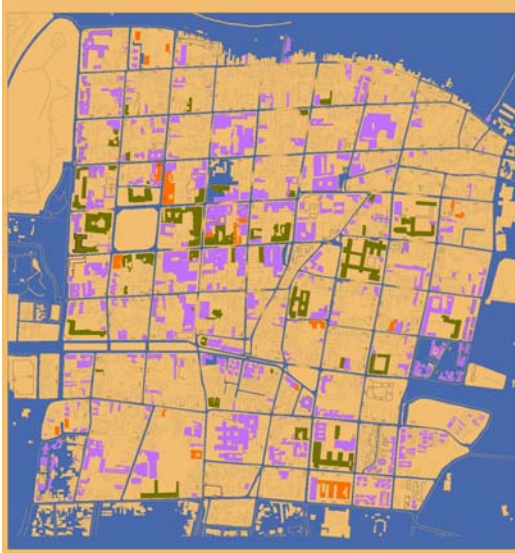
Comercio y Oficinas

Residencial



Educación

Lotes menores de 500 m2



Altura de Edificación: verde 3 pisos, violeta 2 pisos, amarillo, 1 piso.



Edificios muy deteriorados, color burdeos.

La Intercomuna La Serena - Coquimbo 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 aumento de los ingresos promedio país es de un orden de un 5,4 % anual.

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.

En materia de equipamiento de comercio, se puede adelantar que el incremento poblacional registrado, año a año, demandará 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 instalarse y /o ampliarse en esta ciudad.

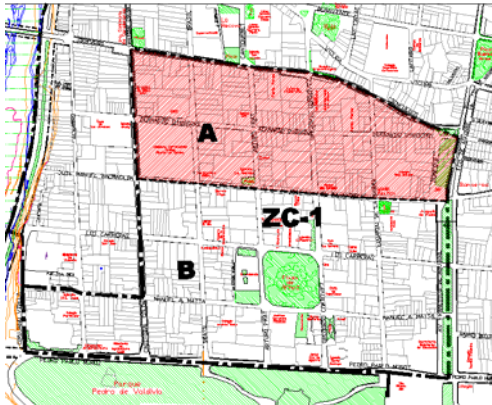
Se Propone:

Especificar los usos de suelo permitidos y prohibidos en la zona ZC-1 de manera de, por un lado fortalecer el carácter cívico de área central y por otro lado, dar mayor dinamismo al perímetro norte de la zona ZC-1, permitiendo satisfacer las necesidades de la población por supermercados y renovar piezas urbanas importantes del casco histórico que por una parte concentran deterioro y desuso.

SITUACION EXISTENTE



Detállese el uso de suelo comercial y de servicios artesanales incorporándose las Notas 5 y 6 al final de la tabla de condiciones urbanísticas de la Zona ZC-1, como sigue:



NOTA 5: Se prohíben los supermercados en el área inferior de la zona ZC-1, correspondiente al POLIGONO B, desde eje calle Balmaceda hasta el limite poniente de la zona ZC-1.

NOTA 6: Se permiten los talleres molestos en el área superior de la zona ZC-1, correspondiente al POLIGONO A, definido desde el limite oriente de la zona ZC-1 hasta el eje de la calle Balmaceda.

SITUACION PROYECTADA

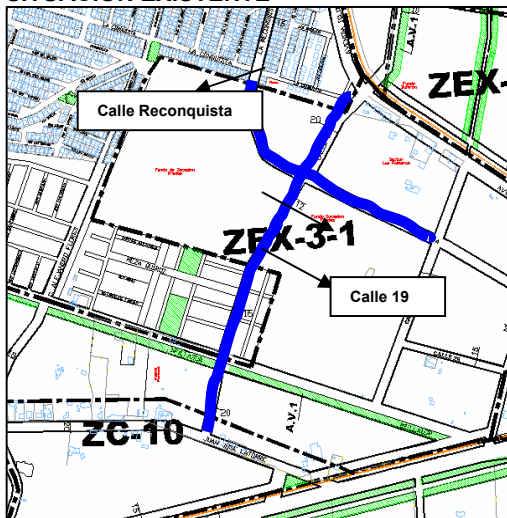
1.2 Fijar con exactitud trazados y anchos en Vialidad Sector Islon oriente y poniente

La superposición de los instrumentos de planificación en áreas de extensión urbana, genera que los loteos preexistentes y sus respectivas etapas de crecimiento se desfasen respecto de las actualizaciones de los planes reguladores por lo que las vialidades proyectadas tienden a no necesariamente coincidir con aquellas consideradas con antelación el diseños de loteo aprobados con instrumentos anteriores.

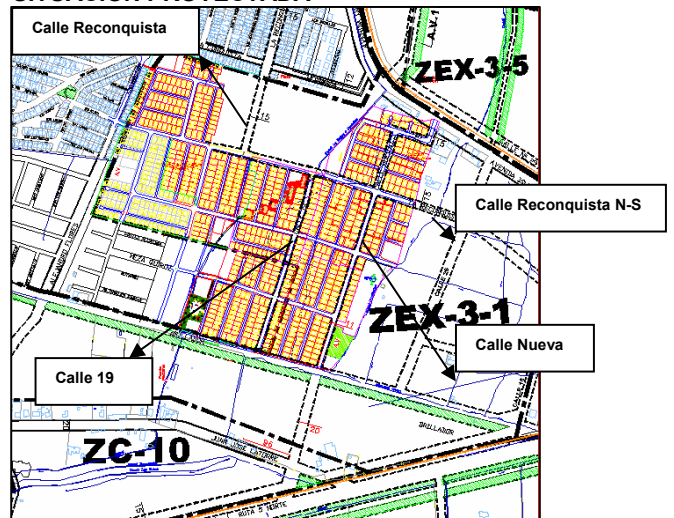
Con motivo de subsanar estas situaciones, se hace necesario considerar tanto vías y huellas preexistentes como, a su vez y producto de los cambios, optimizar la fluidez de la estructura vial general e interna de las áreas definidas que se define a continuación y con ello detallar y acotar la vialidad de estas áreas el sector de Las Compañías que apuntan la recuperación de la cuenca del Rio Elqui y propician el crecimiento hacia el interior de la ciudad amarrando dos grandes piezas urbanas : La Serena Centro y Las Compañías.

ISLON SUR

SITUACION EXISTENTE



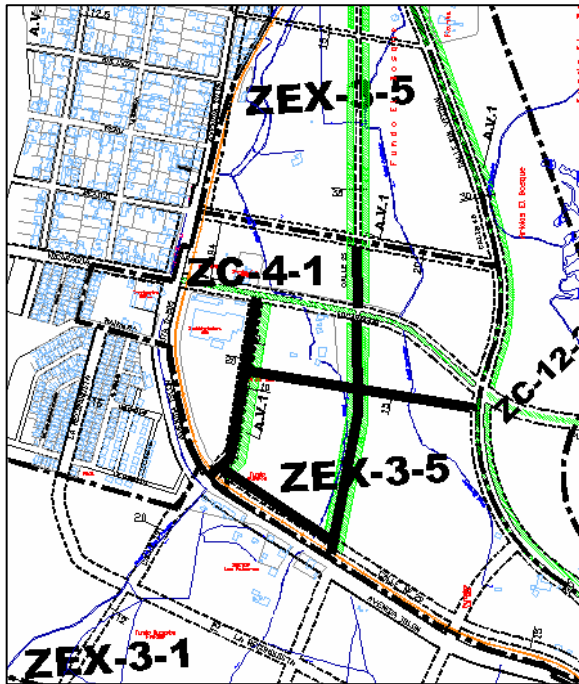
SITUACION PROYECTADA



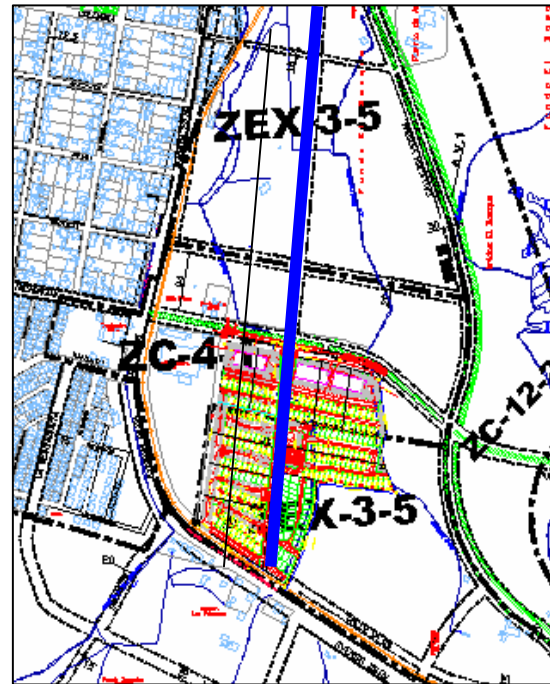
Se elimina el trazado en la grafica del plano regulador de la vía de servicio, calle N°19, en toda su extensión desde Islón hasta Juan José Latorre, la que no es parte de las vías estructurantes de la Ordenanza Local del Plan Regulador en su Artículo 78; reconociendo, entonces, la “Calle Nueva” propuesta en el loteo Pinamar preexistente y que cumple con conectar las calles Juan José Latorre y Av. Islón con los siguientes perfiles oficiales por tramo:

- Islón - Reconquista N-S : 15mts
- Reconquista N-S – Brillador : 11mts
- Brillador – Juan José Latorre: 20mts

ISLON NORTE



SITUACION EXISTENTE



SITUACION PROYECTADA

En el mismo contexto, se elimina el trazado en la grafica del plano regulador de la vía de servicio, calle N°19, en toda su extensión desde Islón hasta El Libertador, la que no es parte de las vías estructurantes de la Ordenanza Local del Plan Regulador en su Artículo 78 y que por efecto de la eliminación del trazado hacia el norte de Av. Islón, sumado a la imposibilidad ejecutar el atraveso puesto que la legislación ferroviaria en su ítem de seguridad no permite atravesos en zonas de curva a menos de 1500mts, no justifica su proyección y trazado.

Se rectifica el trazado y perfil de la Calle 25 en el tramo definido entre las calles México Proyectada y Calle 29, producto de la preexistencia, a la vigencia del Plan Regulador Comunal, de la inscripción de subdivisión Lote 1-A inscrita en el Conservador de Bienes Raíces el 23 de Mayo de 1991, producto de ésta el eje de la Calle 25 se desplaza hacia el norte, como de grafica en el plano, y cambia su perfil de calzada 7 mts, 4mts de acera y 10 de área verde, por 7mts de calzada, 5.5mts de acera y un área verde concentrada que permita la incorporación de esta como parte del proyecto de loteo.

Se prescinde de la declaratoria de utilidad pública de las franjas de áreas verdes viales a cada lado de la calle 25 en beneficio de potenciar la Avenida Costanera del Río Norte que posee de éstas áreas verdes con mayor posibilidad de consolidar y con ello se libera de un

perfil de 35 mt al interior de piezas urbanas potencialmente de barrios residenciales donde estas franjas destinadas área verde, mientras no se constituyan como tales, solo son elementos divisorios de los barrios.

Se rectifica el trazado y perfil de la avenida Islón, para subsanar la discordancia existente entre el cuadro de vias estructurantes, artículo 78, de la ordenanza local y el plano regulador. Considerando la existencia de la vía férrea por el costado sur y la imposibilidad de concretar el ensanche hacia ese costado y para evitar la afectación de a lo menos 13 propietarios se propone disminuir el perfil oficial de 30 a 20 mts, considerando la existencia de la proyectada avenida Costanera del Rio Norte (calle 49) que es una vía troncal que satisface la las necesidades viales del sector.

Lyzette György P.
ASESORIA URBANA
S E C P L A N
MUNICIPALIDAD DE LA SERENA