

711.43
7699 Op.
SE2
C.A.

**CAMARA CHILENA
DE LA CONSTRUCCION**
DELEGACION REGIONAL LA SERENA

Los Carreras 330 - Piso 2 - La Serena
fono-fax: (051) 225 202



OBSERVACIONES Y PROPOSICIONES AL PLAN

REGULADOR DE LA SERENA

MARZO DE 1996.-

-09236-
**CAMARA CHILENA DE
LA CONSTRUCCION**
Centro Documentación

**CAMARA CHILENA
DE LA CONSTRUCCION
DELEGACION REGIONAL LA SERENA**

*Los Carreras 330 - Piso 2 - La Serena
fono-fax: (051) 225 202*

**OBSERVACIONES Y PROPOSICIONES AL PLAN
REGULADOR DE LA SERENA**



La Ilustre Municipalidad de La Serena se encuentra abocada, mediante el concurso de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de La Serena, a la reformulación del Plan Regulador de la ciudad, una sentida aspiración de la Comunidad.

La Cámara de la Construcción permanentemente ha expresado diversas inquietudes frente a situaciones puntuales del actual Plan Regulador, que a su juicio, entorpecen y dificultan el desarrollo de todo tipo de proyectos.

A la invitación de hacer presente nuestras inquietudes, declaramos que en lo fundamental, la Comunidad y esta Cámara espera que el nuevo Plan Regulador incorpore lo siguiente:

1. Reglas y normativas claras y transparentes, que eviten la discrecionalidad y el "lobby" para la aprobación de proyectos.
2. Reglas y normativas que no solamente regulen el "como" se ejecutan las obras, sino también, "cuanto" éstas hacen efectivos aportes al mejoramiento de la calidad de vida de la ciudad.
3. Reglas y normativas que faciliten la convivencia en forma armónica del desarrollo de las diferentes actividades del quehacer ciudadano, muchas de ellas en conflicto actualmente.

**CAMARA CHILENA
DE LA CONSTRUCCION
DELEGACION REGIONAL LA SERENA**

Los Carreras 330 - Piso 2 - La Serena
fono-fax: (051) 225 202

- 2 -



4. Reglas y normativas que posibiliten el desarrollo del máximo de las potencia lidades de la ciudad, manteniendo la fidelidad a su historia, su enclave re gional y su entorno geográfico.

Los planteamientos que a continuación se describen, corresponden a las inquietudes, reflejo de apreciaciones y anhelos que esta Institución ha recogido a través de un largo tiempo de sus socios e inversionistas relacionados, los cu ales, en general, son profesionales que dedican su quehacer a actividades conexas.

Por lo tanto, no se incluyen análisis ni fundamentos de estas ideas.

El desarrollo alcanzado hoy día, y las expectativas futuras, indican que el destino natural de la ciudad se debe alcanzar a través del turismo y los servicios. Por lo tanto, el instrumento de planificación deberá entregar los me canismos, herramientas e incentivos necesarios para que éstos puedan desarrollar se.

Esta presentación se entrega para que los encargados del estudio del nuevo Plan Regulador las analicen y consideren su incorporación en la modifica ción de dicho instrumento.

Se distinguen tres temas:

- a) Observaciones Generales al Plan Regulador Vigente.
- b) Consideraciones especiales de la zona central y típica.
- c) Barrio Industrial y/o Artesanal.

//..

**CAMARA CHILENA
DE LA CONSTRUCCION
DELEGACION REGIONAL LA SERENA**

Los Carreras 330 - Piso 2 - La Serena
fono-fax: (051) 225 202

- 3 -



A) OBSERVACIONES GENERALES AL PLAN REGULADOR VIGENTE

- a) 1. Proponemos resguardar las zonas habitacionales exclusivas (por ejemplo: la Zona C-2), de edificaciones en altura o grandes edificios acogidos a la normativa de conjuntos armónicos. Para esto proponemos bajar la densidad máxima establecida, acogiendo el criterio propuesto en el nuevo Plan Regulador Intercomunal, actualmente en revisión.
- a) 2. Es imprescindible eliminar, en las zonas residenciales consolidadas y de extensión urbana, la densidad mínima exigida, por cuanto con los estándares vigentes, no es posible construir viviendas unifamiliares. Ejemplo: San Joaquín.
- a) 3. Para que exista concordancia entre la rasante y distanciamiento hoy vigente en la Ordenanza Local, se debe modificar la rasante de 60 grados a 70 grados, según lo establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- a) 4. De acuerdo a lo establecido en la misma Ordenanza, solicitamos permitir que en los sectores consolidados, como Las Compañías, Pampa Baja, se puedan construir lotes acogidos al D.F.L. # 2 de 1959, en terrenos de 2.500 a 10.000 m². Esto, debido a la gran cantidad de sitios de esas dimensiones existentes en esos sectores. Con esto se permitiría la densificación de los sectores señalados, ya que consideramos muy bajos y muy restrictivos los indicadores que condicionan la edificación y la subdivisión predial.

//..

**CAMARA CHILENA
DE LA CONSTRUCCION**
DELEGACION REGIONAL LA SERENA

Los Carreras 330 - Piso 2 - La Serena
fono-fax: (051) 225 202

- 4 -



- a) 5. Proponemos que el sector de las parcelas de Vegas Sur y Avenida del Mar, se incorporen como zona de extensión urbana, derogando el destino agrícola que hoy poseen y que se desvirtúa fácilmente mediante resquicios. Solicitamos que se estudie una zonificación para sectores residenciales, comercio menor, turísticos, deportivos y recreacionales, como asimismo, replantear la vialidad, sin perder de vista las consideraciones de orden histórico, estético, paisajístico y ecológico, que se han tenido en cuenta para la determinación de la normativa vigente.
- a) 6. Incorporar el Cerro Grande y otras áreas de interés, como la caja del Río Elqui, adyacente al casco central, al patrimonio turístico y recreacional de la ciudad, con la debida conexión de éstas con el centro de ella.
- a) 7. Con respecto a la vialidad urbana, absolutamente en crisis, es indispensable revisarla, tanto las vías estructurales longitudinales como las transversales.
- a) 8. Actualmente existen Polos de Desarrollo o Sub-Centros (Huanhualí, 4 Esquinas), que se han conformado de manera espontánea, sobrepasando incluso en algunos casos, la normativa vigente, y que han significado confrontaciones entre los distintos destinos que cohabitan. Es necesario definir los parámetros y regulaciones bajo las cuales éstos deben instalarse.

//..

**CAMARA CHILENA
DE LA CONSTRUCCION
DELEGACION REGIONAL LA SERENA**

*Los Carreras 330 - Piso 2 - La Serena
fono-fax: (051) 225 202*

- 5 -



B) CONSIDERACIONES ESPECIALES DE LA ZONA CENTRAL Y TIPICA

Un aspecto básico para permitir la consolidación de la zona central de la ciudad, es establecer qué quiere la Comunidad de ésta, es decir, que ésta sepa claramente su destino, de manera que, el inversionista o el ciudadano común y autoridad política y administrativa, sepan a que atenerse en las nuevas obras o proyectos que pretenden iniciar.

- b) 1. Del estudio del nuevo Plan Regulador, deben surgir los fundamentos que avalen una reducción de la Zona Típica o definición de áreas de real interes patrimonial, entregando argumentos a las autoridades para que ellos agoten los medios para obtener la modificación de la Ley que la reglamenta.
- b) 2. El crecimiento desmesurado por extensión, que incentiva el actual Plan Regulador, debe ser corregido, aumentando el parámetro de densidad máxima de edificación al menos a 1.200 Hab/Há y definir en forma precisa el mecanismo a aplicar por las densidades propuestas.
- b) 3. Proponemos se estudie a fondo el problema de vialidad urbana, proyectando vias de penetración, gran anillo de circunvalación perimetral y establecer ensanches en algunas calles que permitan una expedita comunicación entre zonas habitacionales y el centro de la ciudad, con sus respectivos centros de estacionamientos periféricos, usando para este objeto la Ley de Concesiones del M.O.P.

//..

**CAMARA CHILENA
DE LA CONSTRUCCION**
DELEGACION REGIONAL LA SERENA

Los Carreras 330 - Piso 2 - La Serena
fono-fax: (051) 225 202

- 6 -



- b) 4. Estudiar en detalle las líneas de edificación de cada manzana para permitir veredas y calles mas anchas que las actuales. Esto quedaría determinado por la calidad y antigüedad de las obras existentes, los porcentajes de ocupación en la manzana, etc.
- b) 5. Permitir en la Zona Típica el equipamiento a escala comunal, que complemente el desarrollo habitacional esperado para ésta, por cuanto hoy , la normativa vigente no permite la ubicación de ellos en calles menores a 15 mts. de ancho.
- b) 6. Solicitamos corregir la rasante de 60° a 70° , por cuanto no es congruente con la altura máxima permitida. Con respecto a este tema, se propone que la altura prevalezca sobre la aplicación de rasantes, en consideración a lo indicado en la Circular Ordinario # 11 del MINVU, División de Desarrollo Urbano, Departamento de Evaluación y Control, la que indica que para edificación continua, el Planificador "deberá fijar la altura máxima", sin hacer mención a la rasante, criterio que solo es aplicable a edificación aislada o pareada .
- b) 7. Solicitamos que en la Zona Típica se mida la altura de edificación desde el nivel de terreno natural hasta la losa o cielo del último piso habitable, de forma tal que el proyectista pueda usar la cubierta a la vista en su diseño, y resaltar con elementos decorativos la fachada, tales como: cornisas, balaustros, pináculos, etc.

//..

**CAMARA CHILENA
DE LA CONSTRUCCION**
DELEGACION REGIONAL LA SERENA

*Los Carreras 330 - Piso 2 - La Serena
fono-fax: (051) 225 202*

- 7 -



b) 8. Conjuntamente a lo anterior, es básico que la aplicación de construcción continua sea detalladamente estudiada, por cuanto existen varios edificios de carácter monumental, grupos habitacionales, conjuntos armónicos, como Pedro Pablo Muñoz, etc., que presentan hoy antejardines, sin desmerecer el conjunto.

c) BARRIO INDUSTRIAL Y/O ARTESANAL

La actual dispersión o inserción de los talleres de servicio e industria inofensiva en los diversos barrios de la ciudad, debe ser corregida. Es necesario definir y crear las condiciones para el establecimiento de un barrio o sector que acoja estas actividades, imprescindibles en la vida ciudadana, pero que requieren de condiciones especiales de localización y forma.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION - LA SERENA

LA SERENA, MARZO DE 1996.-

09236

711.43
P699op
CER
CA



Cámara Chilena de...

AUTOR

Observaciones y proposiciones.

TITULO

FECHA	NOMBRE	FIRMA

711.43
P699op
CER
CA



AUTOR Cámara Chilena...

TITULO Observaciones y...

Nº TOP 09236