



DELEGACIÓN LA SERENA
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION



DELEGACIÓN LA SERENA
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

PLAN REGULADOR DE LA SERENA
Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la
Construcción

OTROS
ANEXOS

PARA DISCUSIÓN INTERNA
DE LA CÁMARA CHILENA DE
LA CONSTRUCCIÓN

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
DELEGACIÓN LA SERENA
JULIO 2005



ANEXO 3
Evaluación económica del potencial inmobiliario en la Zona Centro

En la Tabla A, se realiza una simulación inmobiliaria, para el caso teórico de dos proyectos, uno con departamentos de 45 m² en promedio y el otro de 70 m² en promedio. En ella se demuestra que, con la actual normativa, los proyectos inmobiliarios podrían sustentar valores de suelo de hasta 5 UF/ m².

Tabla A: Evaluación económica del potencial inmobiliario en la Zona Centro		
	Departamentos promedio 45 m ²	Departamentos promedio 70 m ²
Superficie terreno	1000 m ²	1000 m ²
Superficie promedio Departamentos	45 m ²	70 m ²
Superficie útil por piso	595 0.7 x 1000 = 700 700 – 15% = 595	595 0.7 x 1000 = 700 700 – 15% = 595
Nº departamentos por piso	13 595 / 45 = 13,2	9 595 / 70 = 8,5
Nº departamentos totales	49 piso 1: 10 x 1 = 10 pisos 2 al 4: 13 x 3 = 39	33 piso 1: 6 x 1 = 6 pisos 2 al 4: 9 x 3 = 27
Valores de venta supuestos	900 UF 20 UF/m ²	1500 UF 21,4 UF/m ²
Ingresos	44100 UF 49 x 900 UF	49500 UF 33 x 1500 UF
Máximo valor a pagar por terreno (10% de ingresos)	4,4 UF/m² 4410 UF	5,0 UF/m² 4950 UF
Valor real de terrenos	3 a 20 UF/m²	3 a 20 UF/m²
m ² útiles totales	2205 m ²	2310 m ²
Incidencia terreno / m² útiles	0,45	0,43

De la Tabla A se desprende que el valor máximo a pagar por el terreno es 5 UF/m² ya que, de acuerdo a la experiencia inmobiliaria, aproximadamente un 10% de los ingresos recaudados (no utilidades) es lo que se puede destinar al suelo. Dado que los valores reales de suelo en la zona céntrica fluctúan entre 3 y 20 UF/m², sería posible afirmar



DELEGACIÓN LA SERENA
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

que el desarrollo inmobiliario residencial no está especialmente restringido por la normativa, y que podría darse en aquellos terrenos con valores inferiores a 5 UF/m².

En este sentido, el principal problema para el desarrollo sería más bien la gran atomización de la propiedad.



ANEXO 4

Evaluación económica del potencial inmobiliario en el centro histórico con una altura de 10 pisos.

En la Tabla B, se realiza una simulación inmobiliaria, con una altura supuesta de 10 pisos, para evaluar el impacto en los ingresos del proyecto y su disponibilidad de pago por el suelo. Lo anterior se realiza para el caso teórico de dos proyectos, uno con departamentos de 45 m² en promedio y el otro de 70 m² en promedio.

Tal como se aprecia en la Tabla B, la simulación demuestra que, con la normativa propuesta, los proyectos inmobiliarios podrían sustentar valores de suelo de hasta 13 UF/ m².

Tabla B: Evaluación económica del potencial inmobiliario en la Zona Centro (con proyecto de altura de 10 pisos).		
	Departamentos promedio 45 m ²	Departamentos promedio 70 m ²
Superficie terreno	1000 m ²	1000 m ²
Superficie promedio departamentos	45 m ²	70 m ²
Superficie útil por piso	595 0.7 x 1000 = 700 700 – 15% = 595	595 0.7 x 1000 = 700 700 – 15% = 595
Nº departamentos por piso	13 595 / 45 = 13,2	9 595 / 70 = 8,5
Nº departamentos totales	127 piso 1: 10 x 1 = 10 pisos 2 al 10: 13 x 9 = 117	87 piso 1: 6 x 1 = 6 pisos 2 al 9: 9 x 9 = 81
Valores de venta supuestos	900 UF 20 UF/m ²	1500 UF 21,4 UF/m ²
Ingresos	114300 UF 127 x 900 UF	130500 UF 87 x 1500 UF
Máximo valor a pagar por terreno (10% de ingresos)	11,4 UF/m² 11430 UF	13 UF/m² 13050 UF
Valor real de terrenos	3 a 20 UF/m²	3 a 20 UF/m²

m ² útiles de totales	5715 m ² 127 x 45 = 5715m ²	6090 m ² 87 x 70 = 6090m ²
Incidencia terreno / m² útiles	0,17	0,16

Bajo estas condiciones, claramente es posible la realización de proyectos inmobiliarios. La limitante principal seguiría siendo la gran atomización de la propiedad.



ANEXO 5

Evaluación económica del potencial inmobiliario en el seccional del Río Elqui

En la Tabla C, se realiza una simulación inmobiliaria, para el caso teórico de dos proyectos, uno con departamentos de 45 m² en promedio y el otro de 70 m² en promedio. En ella se demuestra que, con la normativa propuesta en este seccional, los proyectos inmobiliarios podrían sustentar valores de suelo de hasta 5,6 UF/ m².

Tabla C: Evaluación económica del potencial inmobiliario en Zona E2 Seccional Río Elqui		
superficie predial mínima: 500 m ² densidad: 350 - 1400 hab/ha ocupación de suelo: 0.65 coeficiente de constructibilidad: 2,5 altura máxima: 5 pisos (3 en algunas zonas)		
	Departamentos promedio 45 m ²	Departamentos promedio 70 m ²
Superficie terreno	1000 m ²	1000 m ²
Superficie promedio departamentos	45 m ²	70 m ²
Superficie útil por piso	552.5 0.65 x 1000 = 650 650 - 15% = 552.5	552.5 0.65 x 1000 = 650 650 - 15% = 552.5
Nº departamentos por piso	12 552.5 / 45 = 12,3	8 552.5 / 70 = 7,8
Nº departamentos totales	57 piso 1: 9 x 1 = 9 pisos 2 al 5: 12 x 4 = 48	37 piso 1: 5 x 1 = 5 pisos 2 al 5: 8 x 4 = 32
Valores de venta supuestos	900 UF 19,8 UF/m ²	1500 UF 21,4 UF/m ²
Ingresos	51300 UF 900 x 57	55500 UF 1500 x 42
Máximo valor a pagar por terreno (10% de ingresos)	5130 UF 5,13 UF/m²	5550 UF 5,6 UF/m²
Valor real terreno	menos de 5 UF/m²	menos de 5 UF/m²

m ² útiles de totales	2565 m ²	2590 m ²
Incidenca terreno / m² útiles	0,39	0,39

Nota: El Seccional Río Elqui, se encuentra en etapa de estudio y su fecha de aprobación estimada es fines del 2005 o inicios del 2006.

Bajo estas condiciones, sería posible la realización de proyectos inmobiliarios.



ANEXO 6 ANTECEDENTES PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE DE LA SERENA

I. Proceso de aprobación del Plan Regulador y estado actual

El estudio para el Plan Regulador que rige actualmente el desarrollo de La Serena se inició en 1995, a tres años de haber sido aprobado el Plan anterior de 1992¹. El Plan de 1992 presentaba una serie de deficiencias en cuanto a que no establecía una clara diferenciación de uso de suelo que compatibilizara las diversas actividades de la ciudad. De esta manera, se decidió reformular Plan de manera de compatibilizar los usos de suelo y evitar externalidades negativas, sobretodo en los sectores residenciales.

Este estudio fue encargado a la Universidad de La Serena, la cual lo terminó en 1998, año en que se expone a la comunidad. Dicha propuesta fue considerada por la comunidad y por el propio Municipio como obsoleta, dado la gran dinámica urbana a la cual se encontraba sometida la ciudad. En consecuencia el Municipio se hace cargo del Plan, desarrollando un nuevo planteamiento que es expuesto a la comunidad el 2002, año en que comienza su tramitación final. La aprobación y entrada en vigencia de este nuevo instrumento se realizó en Agosto del 2004.

Sin embargo, y pese a que lleva sólo algunos meses vigente, ya se han detectado algunas falencias y limitaciones del Plan del 2004², lo cual ha motivado la formulación de las siguientes enmiendas:

- Enmienda 1 (6 de Octubre, 2004):
Establece cambios en la normativa de estacionamientos en la Zona Típica, en relación a condiciones de edificación (coeficiente de ocupación de suelo de 0,8, coeficiente de constructibilidad de 2,4, entre otras) y disposiciones complementarias de arquitectura (acceso a través de un zaguán de al menos 8 metros de altura y mínimo 7 metros de ancho). Esta enmienda modifica también el trazado del Puente Zorrilla, ensanchándolo a 50 metros y el límite norponiente de la Zona Ex 11-1 (sector Colina del Pino). Finalmente, se incorpora al Artículo 8 de la Ordenanza la definición del término “Playas de Estacionameinto”.
- Enmienda 2 (1 de Abril, 2005):
Esta enmienda incorpora el uso de suelo equipamiento *de educación de nivel o escala menor* a la Zona C4-2, la cual corresponde al Policentro Cuatro Esquinas-Ruta 5 y a la Zona Ex 1(para predios que alberguen un establecimiento existente y que cuenten con un cambio de uso de suelo). En la Zona Ex 1 se disminuye el distanciamiento a medianeros de 10 a 7 metros. La enmienda disminuye también el ancho de antejardín en la Zona Ex 22-A (Puerta del Mar) de 10 a 5

¹ A su vez, el estudio del Plan Regulador del año 1992 comenzó en 1980.

² Cabe señalar que el año 2003 la CCHC realizó observaciones al Plan Regulador, durante su período de consulta ciudadana. Sin embargo, la mayoría de éstas no fueron acogidas por la Municipalidad.



DELEGACIÓN LA SERENA
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

metros. Finalmente, se corrigen errores de dibujo y escritura tales como el ensanche del área verde proyectada en la Ruta 5 esquina Huanhuali; la ubicación del título correspondiente al Parque Buenaventura Osorio; el achurado en la manzana entre las calles Domeyko, O'Higgins, Balmaceda y Francisco de Aguirre y la nota 3 en la planilla de las Zonas C1 y C2.

- **Plano Seccional de Diversas Calles (2004)**
En este documento se corrigen el eje de la calle Alejandro Flores, entre las calles El Brillador y Ruta 5; el trazado de calles en el sector complejo deportivo Los Llanos; y el trazado de la calle Los Plátanos en El Milagro. También se disminuye el ancho oficial de la calle Las Orquídeas entre la Av. Panorámica y la Ruta D-403; y se corrige el trazado y ancho de varias calles y avenidas en Las Compañías y El Milagro con el fin de acomodarlas a loteos existentes

- **Seccional Río Elqui (en elaboración)**
Este seccional aborda la cuenca del Río Elqui, tanto en su ribera norte como sur. Se encuentra en etapa de estudio y de acuerdo al Municipio debiera aprobarse a inicios del 2006. El Seccional incorpora nuevos terrenos susceptibles de ser desarrollados como nuevas zonas de expansión urbana. Uno de los objetivos de este instrumento normativo es abrir el centro histórico hacia el río a través de una suerte de gran balcón urbano.

Actualmente, el Municipio, impulsado en gran medida por la iniciativa de su nuevo Alcalde, ha desarrollado una imagen objetivo para la ciudad que se basa en la atracción de nuevas inversiones, conjugando calidad de vida con oportunidades de negocio e integración a la globalidad. En este contexto, el Municipio en conjunto con el Ministerio de la Vivienda, está buscando la manera de generar condiciones propicias para un mayor desarrollo, considerando en ello posibles cambios normativos en el Plan Regulador. Una de las zonas que más abiertamente se plantea como susceptible a algún cambio de este tipo es la zona céntrica, de tal forma que pueda revitalizarse y hacer uso del subsidio de Renovación Urbana.

En este contexto, la nueva administración municipal ha solicitado la participación de la CCHC en la revisión de la normativa urbana de la ciudad y se encuentra abierta a recibir las observaciones y propuestas orientadas a la generación de incentivos al desarrollo inmobiliario.

En caso de que dichas observaciones y propuestas fueran acogidas, se espera que puedan canalizarse a través de enmiendas, cuyo proceso de aprobación es más rápido que la modificación del Plan Regulador o la de un Seccional.



II. Fundamentos de la Municipalidad frente al Plan Regulador de La Serena

Como punto de partida, el Plan Regulador de La Serena busca reconocer los distintos barrios o sectores homogéneos de la ciudad, y para ello establece una zonificación bastante detallada. Así, en cada zona se plantea una normativa que permita mantener las características actuales de ellas, especialmente en lo que respecta a los barrios residenciales. En este sentido, es importante considerar que el uso habitacional es el de mayor envergadura en la ciudad. Tanto es así que el año 2004, el 90% de los permisos de edificación fueron otorgados a usos residenciales para sectores bajos, medios y altos.

En cuanto a la zonificación propuesta, esta difiere dependiendo de si se trata de zonas consolidadas o zonas de extensión. En general, la Municipalidad ha optado por dejar las primeras con condiciones de edificación y usos de suelo de mayor restricción, por cuanto se considera que las zonas de extensión cuentan con mayor capacidad vial que las consolidadas. La excepción lo constituye algunas zonas de extensión que quedan fuera de los límites operacionales de la empresa sanitaria, en las cuales se ha estipulado una baja densidad en la normativa. Tal es el caso Las Vegas y las Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado (ZODUC), entre otras.

Con respecto a las ZODUC, de acuerdo al Municipio, la creación de éstas zonas responden a la intención lograr un sector que sea autosuficiente en sus funciones urbanas. Así, se deja en manos privadas la provisión de equipamiento, estableciéndose ciertas condiciones para el desarrollo de proyectos, las cuales les otorgan mejores condiciones de densidad si incorporan equipamiento menor.

En cuanto al sector de Las Vegas Norte y Sur, las cuales completan un territorio de 1000 has, la intención de la Municipalidad es mantener su carácter agrícola y paisajístico, que lo posicionan como un gran antejardín urbano para La Serena. En esta decisión también influye las barreras naturales que lo aíslan del resto de la ciudad (Ruta 5 y línea del tren), los problemas de inundación ocasionado por la existencia de napas subterráneas a sólo 40 cms. de profundidad y la deficiente accesibilidad vial y de conexión con la ciudad. De hecho el paso sobrenivel en Cuatro Esquinas ha acentuado este aislamiento, al constituirse como una barrera de 300 metros de largo que impide la continuidad con los sectores al oriente de Las Vegas.

Por su parte, el sector de Las Compañías permanece como localización de estratos bajos. Actualmente esta zona se encuentra desconectada de la ciudad, y por ello se estudia el proyecto del Puente Zorrilla, el cual en conjunto con los Puentes Fiscal y Libertadores permitirá integrar a casi dos tercios de la población de la ciudad, que habita en esa zona.

En cuanto a los policentros, la Municipalidad los entiende como zonas que albergan los usos de suelo no compatibles con los residenciales, tales como equipamiento mayor,



DELEGACIÓN LA SERENA
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

usos productivos y actividades industriales no molestas con el objetivo de proteger la calidad de los barrios habitacionales. Es por esta razón que se encuentran ubicados en áreas de buena accesibilidad, pero separados de los sectores residenciales.

Con respecto a la residencia en altura, el Municipio plantea que existe escasa demanda por este tipo de viviendas. Por ello, prácticamente la totalidad de la ciudad plantea alturas máximas de 4 pisos, altura que puede llegar hasta 5 y 6 pisos si se aplica el 20% adicional de altura o una enmienda. Asimismo, establece que mayor altura solamente se justifica en sectores con cierta calidad en las vistas. De esta manera, plantean zonas con mayores densidades y alturas máximas en los siguientes sectores:

- Avenida del Mar
- Puerta del Mar
- Bordes de cerro
- Borde de Las Cornisas
- Avenida El Santo
- Ribera sur del Río Elqui

En cuanto al sector de Serena Golf, franja de 430 has, la opinión de la Municipalidad es que esta zona constituye una oferta habitacional y de equipamiento de calidad que no se está dando en ninguna otra ciudad de la macroregión.

Por último, el casco histórico de la ciudad, de 170 has, ha sido designado en su totalidad como zona típica como una estrategia para proteger los más de 100 inmuebles de valor patrimonial ubicados en este sector. Actualmente, la Municipalidad está revisando el límite de la Zona Típica, ya que el sobredimensionamiento de ésta presenta incompatibilidades con la intención de repoblar el centro de la ciudad. Esto se debe a dos razones principales. Primero, el trámite para los permisos de edificación es lento, ya que los proyectos deben ser aprobados por el Consejo de Monumentos Nacionales, el cual se demora hasta 6 meses en su aprobación. Segundo, existen en esta zona edificios que no son necesarios de preservar porque no tienen un alto valor patrimonial, por lo cual amerita una revisión de sus límites.



III. Contenidos del Plan Regulador de La Serena (aprobado en agosto 2004)

A continuación se describen los aspectos más relevantes del Plan Regulador de La Serena³.

(a) Normas generales

Uso industrial: El Plan Regulador no permite industrias insalubres o peligrosas al interior del límite urbano. Sólo se permite la localización de actividades productivas molestas e inofensivas como almacenamiento y talleres en algunas zonas y bajo ciertas condiciones.

Uso del borde costero y del borde río: En las todas las zonas de borde marítimo y fluvial existen la siguiente normativa especial.

- El primer piso no puede ser destinado a uso residencial, salvo que se encuentre a más de 3.5 m sobre el nivel del mar (con excepción de usos de hospedaje).
- Los subterráneos y zócalos pueden destinarse sólo a estacionamiento y bodegas.
- La infraestructura debe ser subterránea, los cierros deben ser en base a setos vivos y el mobiliario urbano, el cual debe reducirse al mínimo posible, sin anclajes profundos.
- La pavimentación debe tener pendiente para evacuar hacia drenes y éstos hacia el mar o directamente hacia el mar, para lo cual las soleras deben ser rebajadas.
- No se permiten pasajes en fondo de saco que sean perpendiculares a la línea de la costa. Sólo se aceptarán los que sean paralelos a ella.
- Finalmente, en ciertas zonas además se exigen defensas fluviales o estudios de riesgo de anegamiento.

Condiciones para los usos de suelo: El Plan establece 31 condiciones para ciertos usos de suelo. Es decir, en cada zona del plan regulador los usos permitidos deben cumplir con condiciones que pueden ir desde la C1 a la C 31. A modo de ejemplo, en la Zona de Policentro ZC4-1 se permite uso residencial bajo las condiciones C-27 y C-29. Significa que puede construirse vivienda unifamiliar; sin embargo, ésta tiene que localizarse al menos a 100 metros de locales generadores de ruidos molestos (C-27) y no puede localizarse en los policentros de la Ruta 5 (C-29).

Normas especiales para equipamiento: El equipamiento se clasifica según lo estipulado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) bajo las categorías de equipamiento mayor, mediano, menor y básico. Para algunos de ellos como edificios

³ Para mayor detalle ver Ordenanza Local del Plan Regulador de La Serena, disponible en el centro de Documentación de la CCHC y en la Delegación Regional.



DELEGACIÓN LA SERENA
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

de estacionamiento, educación, comercio, esparcimiento, turismo, hospitales, policentros, obras de infraestructura y otros, el Plan establece normas específicas que con condiciones de ubicación, emplazamiento, accesos y estacionamientos, requisitos de estudios y reglamentos especiales entre otros.

Normas de edificación:

- Rasantes: se rigen por la OGUC (60°).
- Adosamientos: se rigen por la OGUC, a excepción de las Zonas Ex-1 (Vegas norte y sur), ZE-1, ZE 1-1 y ZE 13 (El Milagro, a los pies del Cerro Grande), las cuales no permiten adosamiento.
- Distanciamiento mínimo a medianeros: depende de la altura de la edificación según la Tabla N#1. El distanciamiento en subterráneos corresponde a 1.5 mts cuando se trata de un subterráneo. Cuando son dos o más subterráneos debe realizarse un proyecto de entibamiento. Una excepción ocurre en la Zona Típica dónde los subterráneos pueden ocupar un 100% del subsuelo.

Tabla N#1	
Altura	Distanciamiento mínimo
entre 7 y 14 m	4m
superior a 14 m	7m
superior a 18 m	10m
Zona Ex-1	10m, independiente de la altura

Estacionamientos: Las exigencias de estacionamiento para el uso residencial y de servicios se detallan en la Tabla N#2 y N#3.

Tala N#2: Estándares de estacionamientos para uso residencial

Vivienda Individual acogida o no a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria .	1 por vivienda
Loteos o conjuntos de viviendas económicas, sociales o progresivas.	1 estacionamiento por vivienda, pudiendo eximirse de este estándar la vivienda progresiva, a petición del mandante, con la autorización del Director de Obras Municipales.
En edificios colectivos acogidos o no a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, cuyos departamentos no excedan de 140 m2	1 por cada departamento + 20% visitas, ver Art. 61.8. de esta Ordenanza Local.
En edificios colectivos y acogidos o no a la ley de Copropiedad Inmobiliaria, cuyos departamentos excedan los 140 m2.	2 por cada departamento + 20% visitas, ver Art. 61.8. de esta Ordenanza Local.
Hogar de niños y asilo de ancianos	1 cada 10 camas
Hoteles y similares	1 cada 2 camas (*)
Residenciales ,Hospederías y similares	1 cada 6 camas



DELEGACIÓN LA SERENA
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Tabla N#3: Estándares de estacionamientos para servicios

Oficinas, bancos, financieras, consultas médicas o dentales y similares.	1 cada 60 m ² + 20 % adicional si corresponde , ver Art. 61.8 de esta Ordenanza Local.
Oficinas o agrupaciones de oficinas de más de 200 M2 edificados.	1 cada 60 m ² con un mínimo de 2 estacionamientos + 20 % adicional si corresponde , ver Art. 61.8 de esta Ordenanza Local.

En aquellos proyectos con dos o más usos de suelo, deben sumarse las exigencias mínimas de estacionamientos para cada uso. Asimismo, para los casos indicados en la Tabla N#4, se debe realizar un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano.

Tabla N#4

Uso no residencial	más de 150 estacionamientos
Uso residencial	más de 250 estacionamientos
Uso educacional	más de 720 alumnos

Zona Típica: Corresponde una zona de 170 ha en centro histórico de la ciudad, ubicado entre las calles Amunátegui, Justo Zorrilla, P. P. Muñoz y el borde sur del Río Elqui. Las nuevas edificaciones que se construyen en esta zona se rigen por la Ley de Monumentos Nacionales y son aprobadas por el Concejo de Monumentos Nacionales. Requieren además de una revisión por parte de la Dirección de Obras Municipales.

Dentro de esta zona, los predios de ancho menor a 15 metros comprendidos entre edificios ya construidos deben acogerse edificación armónica de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.7.9 de la OGUC⁴. Este Artículo otorga al Municipio la facultad para, a través de un Plan Seccional, determinar normas de estilo de fachada y alturas para los edificios que se emplazan en la Zona Típica.

Se establecen también disposiciones complementarias en cuanto a las condiciones arquitectónicas de las nuevas edificaciones y elementos de publicidad que se emplazan en el centro histórico.

⁴ “**Artículo 2.7.9.** Los Municipios, a través de Planos Seccionales, podrán establecer como obligatorio para todos o algunos de los inmuebles integrantes de un sector, plaza, calle o avenida, según lo hubiere determinado el Plan Regulador Comunal, la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas, incluyendo disposiciones sobre la altura total de éstas y sobre la correlación de los pisos entre sí, con el fin de obtener un efecto armónico mediante el conjunto de las edificaciones. Esta misma medida podrá imponerse cuando se trate de terrenos con menos de 15 m de frente ubicados entre edificios construidos a cuya arquitectura se quiere armonizar la del nuevo edificio”.



DELEGACIÓN LA SERENA
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Superpuesta a esta Zona Típica, se encuentra una zona de Conservación Histórica, en la cual se puede aplicar el Subsidio de Rehabilitación Patrimonial. Dentro de esta zona, la Municipalidad ha establecido un total de 27 espacios públicos de conservación y 99 inmuebles de conservación histórico, la mayoría de propiedad pública.

(b) Zonificación⁵

En el nuevo Plan Regulador de La Serena se establecen una variedad de zonas:

- 17 Zonas Especiales
- 21 Zonas Consolidadas
- 36 Zonas de Extensión
- 2 Zonas Productivas

Zonas Especiales

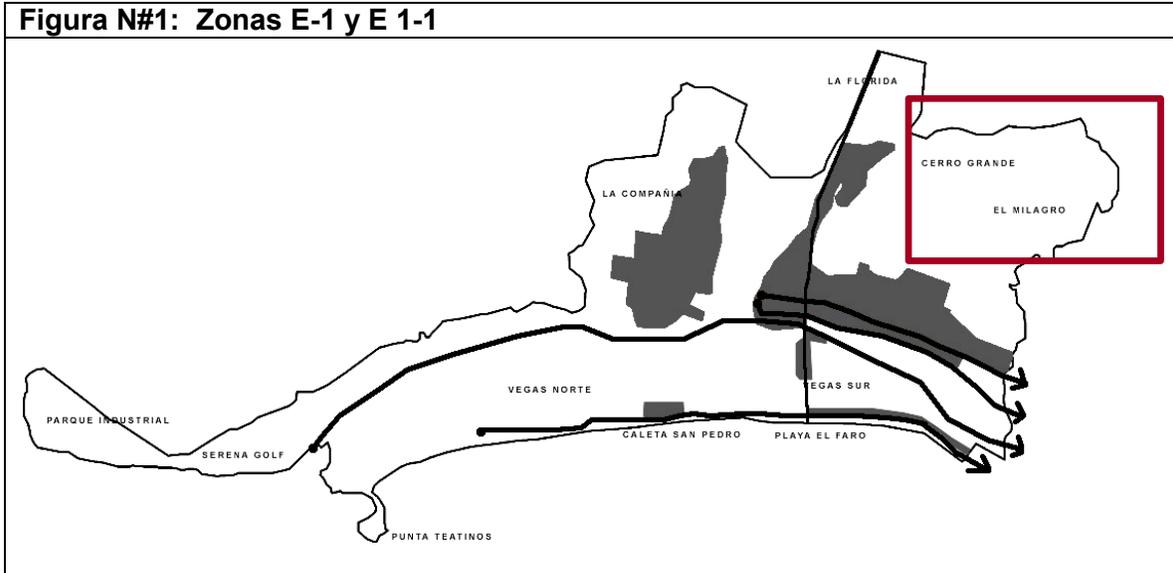
Las zonas especiales o de restricción tienen relación con cementerios, área militar, preservación ecológica o de recuperación, áreas bajo torres de alta tensión, protección de cursos naturales de agua y sitios de disposición final de residuos sólidos, entre otras.

Casi todas las zonas especiales no consideran desarrollo habitacional de ningún tipo, salvo por las zonas **Zona E 1 y E 1-1** y las Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado (ZODUC). Las primeras se encuentran en el sector de El Milagro y consideran muy baja densidad máxima (20 hab/ha) con superficie predial mínima de 4000 y 2000 m² respectivamente, tal como se muestra en la Tabla N#5 y en la Figura N#1.

Tabla N#5: Condiciones de Edificación para Zonas Especiales								
	Uso permitido	Condiciones	Coef Ocup Suelo	Coef. Constr	Sup Predial Mín	Densidad Hab/ha	Altura Máx	Antejardín
ZONA E – 1 El Milagro, Alfalfares	residencial	C-11 y C-28 para todos los usos permitidos	0,12	0,24	4.000	20	7,5	6
		C-11 y C-28	0,14	0,28	2.000	20	7	10
ZONA E – 11 Cerro Grande				0.25	100 Há		7	

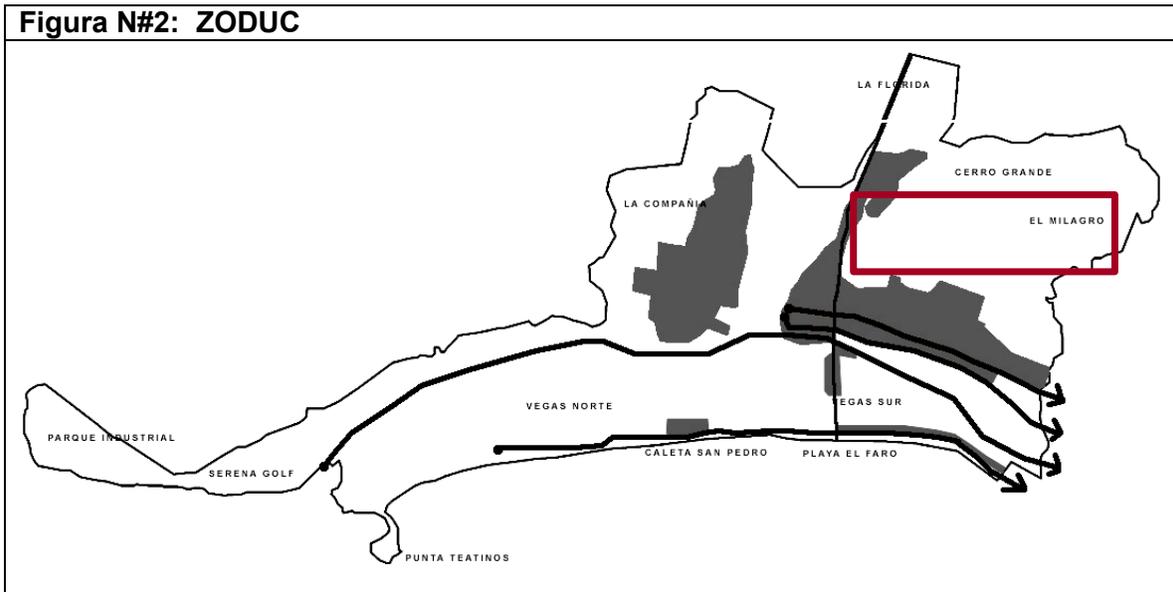
⁵ Para conocer la localización de las diversas zonas, ver el Plano de Zonificación del Plan Regulador, disponible en el centro de Documentación de la CCHC y en la Delegación Regional.

Figura N#1: Zonas E-1 y E 1-1



En cuanto a las **ZODUC**, éstas se encuentran a los pies del Cerro Grande, en el sector oriente de la ciudad y también tienen una normativa de baja densidad, en dos modalidades, E 12 y E 13 (ver Tabla N#6 y Figura N#2).

Figura N#2: ZODUC



Los proyectos que pueden hacer uso de esta normativa son proyecto de loteo o edificación acogido a la ley de copropiedad inmobiliaria, en los cuales se permite



DELEGACIÓN LA SERENA
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

aumentar la densidad, variar las condiciones urbanísticas y aumentar los usos de suelo. Para ello, el proyecto debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Tener una superficie predial continua de mínimo 30.000 m².
- Al menos un 20 % de la superficie debe ser destinada a vivienda económica⁶.
- Un 2% de la superficie debe destinarse a emplazamiento y ejecución de edificios de equipamiento privado de nivel básico, de comercio, educación, servicio, social, deportes u otro complementario al uso residencial.
- El proyecto debe emplazarse dentro del territorio operacional de una empresa de servicios sanitarios.
- Para el caso de la Zona E-13, los proyectos deben ser presentados al Consejo Comunal de La Serena.

Tabla N#6: Condiciones de Edificación para Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado										
ZODUC	Sup Predial MínEquip M2	Frente Predial Mín Equip	Sub Min Uso Res	Frente Predial Mín Res	Ocup suelo	Coef cons	Agrupam	Densidad Hab/ha	Altura max mts	Antejard ín mts
ZONA E - 12	1000	25	300	10	0,6	1,2	A/P	140	5	3
	Condiciones urbanísticas cuando además tiene equipamiento de Nivel Menor									
	1000	25	300	10	0,7	2,7	A/P	200	9	3
ZONA E - 13	1200	30	600	15	0,4	0,8	A/P	40	5	3
	Condiciones urbanísticas cuando además tiene equipamiento de Nivel Menor									
	1000	25	400	12	0,5	1,5	A/P	60	9	3

*
Nota: la subdivisión mínima requerida para el equipamiento privado es voluntario e independiente de las exigencias contempladas para este efecto, en el punto 4, de las condiciones especiales mencionadas anteriormente.-

Los usos de suelo para estos desarrollos corresponden a los mismos de la Zona Ex 3-1, esto es uso residencial, equipamiento de nivel menor, áreas verdes nivel mediano y menor.

En el caso que los proyectos no se acojan a la ley de copropiedad inmobiliaria, se deben regir bajo la normativa de la Zona E 1, detallada en la tabla N#4.

Zonas Consolidadas

Las Zonas Consolidadas son todas aquellas que ya cuentan con algún tipo de desarrollo. Su localización general se presenta en la Figura N#3). En estas zonas se permiten alturas que van desde 6 hasta 12.5 metros (5 pisos aprox.) y densidades desde 20 hasta 1520 hab/ha en el centro histórico (Zonas C-1 y C-2). Otras zonas con

⁶ Se entiende por vivienda económica aquellas viviendas de una superficie menor a 140 m²



DELEGACIÓN LA SERENA
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

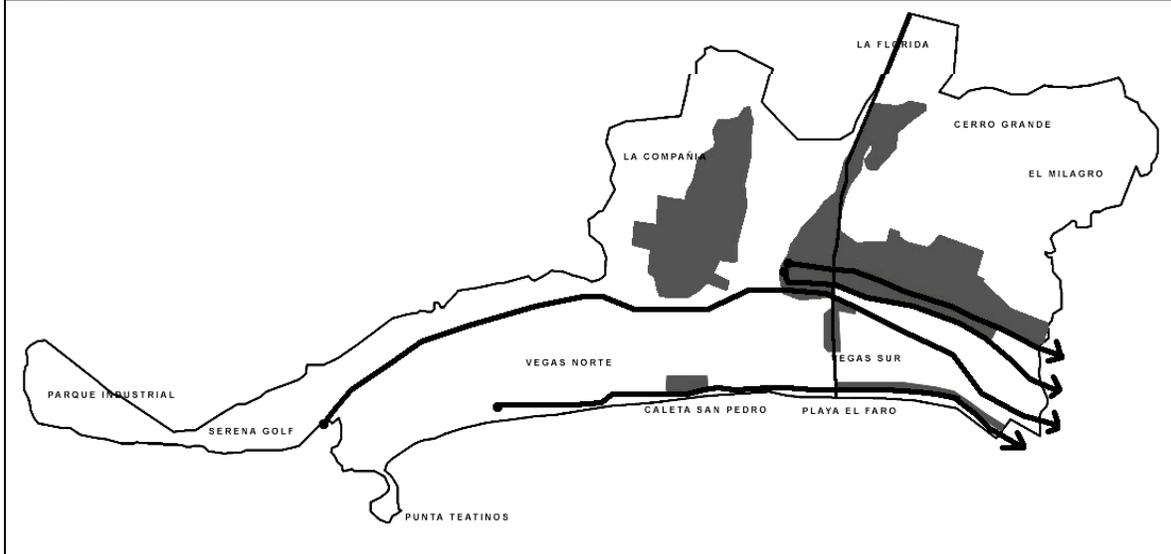
alta densidad son las calles Fco. De Aguirre y Libertad, con 750 hab/ha; la Avenida del Mar con 600 hab/ha y los Policentros con 500 hab/ha. En cuanto a coeficientes de constructibilidad⁷, estos van desde 0.2 en la Zona C 11-8 (Sector Aura) hasta 4.2 en la Zona C-8 correspondiente a la Calle Huanhuali. Otras zonas que presentan altos coeficientes son el centro histórico con 3.3 y 3.2 y la Avenida del Mar con 2.8. El detalle de las condiciones de edificación para uso residencial en las zonas consolidadas se encuentra en la Tabla N#7.

Tabla N#7: Condiciones de Edificación para Uso Residencial en Zonas Consolidadas

Zona		Condiciones para uso de suelo	Sub predial mínimo	Frente predial mínimo	Ocup. suelo	Coef Const	Agrupamiento	Dens Máxima	Altura	Antejardín
Centro	ZC -1		400	15	0.7	3.3	C	1520	12.5
Centro	ZC -2		400	10	0.7	3.2	C	1520	12.5
Francisco de Aguirre-Libertad	ZC-3		600	15	0.6	2.4	C	750	10.5	0/5
Avenida del Mar	ZC-9		2,500	50	0.4	2.8	A	600	18	5
Policentro	Z C- 4 -1	C - 27 y C - 29	2500	30	0.4	1.6	A	500	10.5	10
Policentro Cuatro Esquinas Av. del Mar	ZC - 4 - 2	C-9,C-23 yC-27	1500	25	0.4	1	A	500	10.5	5
Las Compañías	ZC - 11 - 6	C-19	160	14	0.8	2	A/P	300	10.5	3
Calle Huanhuali	Z C - 8	C-1 y C-7	1000	25	0.6	4.2	A/P	250	12.5	10
Caleta San Pedro	ZC - 11 - 9	C-19	200	10	0.5	1	A/P	200	6	3
Av. Balmaceda Comercial	ZC - 5	C-19	250	25	0.7	2.1	A	180	9	5
La Pampa, Ceres	ZC 11 - 1		250	10	0.8	1	A/P	160	10.5	3
Nicaragua	ZC - 6		200	10	0.6	1.2	A/P	125	6	5
Sectores Habitacionales Característicos	ZC 11-5		250	10	0.5	0.5	A/P	125	7	3
Calle Latorre	ZC-10		300	10	0.7	1.4	A	120	8	5
San Joaquín	ZC11-3		400	15	0.4	1.2	A	100	7.5	3
Sector Aura	ZC 11-4		2500	25	0.20	0.2	A	20	6	5

⁷ El coeficiente de constructibilidad es un número que multiplicado por la superficie del terreno entrega la máxima superficie que se permite construir en el total del proyecto.

Figura N#3: Zonas consolidadas



Zonas de Extensión

Las Zonas de Extensión se pueden agrupar en los siguientes sectores: Las Vegas Sur y Norte, El Milagro, Las Compañías, La Florida, Serena Norte y Puerta del Mar (ver figura N#4). En términos generales, estas presentan condiciones de desarrollo más favorables que las zonas consolidadas, salvo por el sector de Las Vegas, el cual mantiene fuertes restricciones.

Las zonas que permiten mayor altura se concentran en sectores con condiciones de vista especiales, como la Avda. Pacífico (18 metros), La Serena Norte (18, 21 y 28 metros), la Zona Ex 3-3 en El Milagro (21 metros) y el sector de Puerta del Mar (hasta 38 metros). Asimismo, estos sectores presentan las densidades y los coeficientes de constructibilidad más altos, los cuales alcanzan una densidad de hasta 900 hab/ha en el sector de Puerta del Mar y un coeficiente de 3.5 en Avda. Pacífico.

En cuanto al sector de Las Vegas Sur y Norte, la normativa la conserva como una zona de carácter agrícola (aunque ahora sus usos permitidos son residencial y equipamiento de nivel menor, áreas verdes de nivel mediano y menor y almacenamiento) y baja densidad. De esta manera, se establece una superficie predial mínima de 4500 m², coeficientes de constructibilidad de 0,21 y 0,42 y densidades de 8 y 12 hab/ha para uso residencial unifamiliar y colectivo respectivamente.

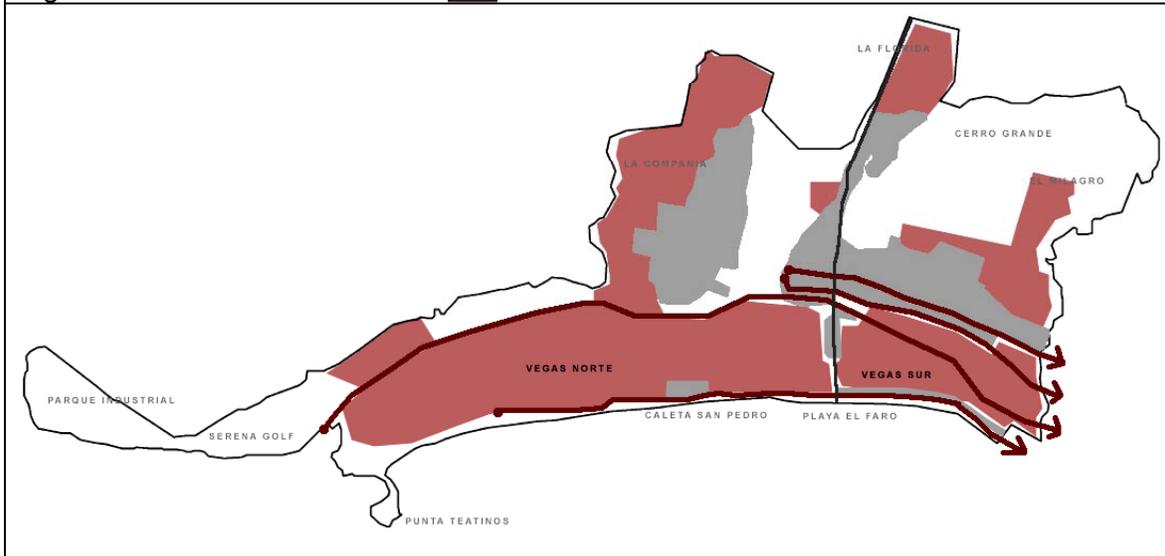
Tanto el sector de extensión de Las Compañías como La Florida y el Milagro mantienen el carácter que presentan actualmente como sectores residenciales para estratos bajos



DELEGACIÓN LA SERENA
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

y medios. La Zona Ex 3-5 en Las Compañías presenta una densidad de 500 hab/ha, una superficie predial mínima de 160 m² y un coeficiente de 2.8, condiciones favorables para el desarrollo de viviendas de interés social. En tanto, la Zona Ex 3-1 en La Florida y El Milagro, presenta una densidad de 450 hab/ha, una superficie predial mínima de 200 m² y un coeficiente de 1.6, permitiendo un desarrollo de densidad media.

Figura N#4: Zonas de Extensión 



El detalle de la normativa de estas zonas, para el uso residencial, se detalla en la Tabla N#8:



DELEGACIÓN LA SERENA
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Tabla N#8: Condiciones de Edificación para Usos Residenciales en Zonas de Extensión

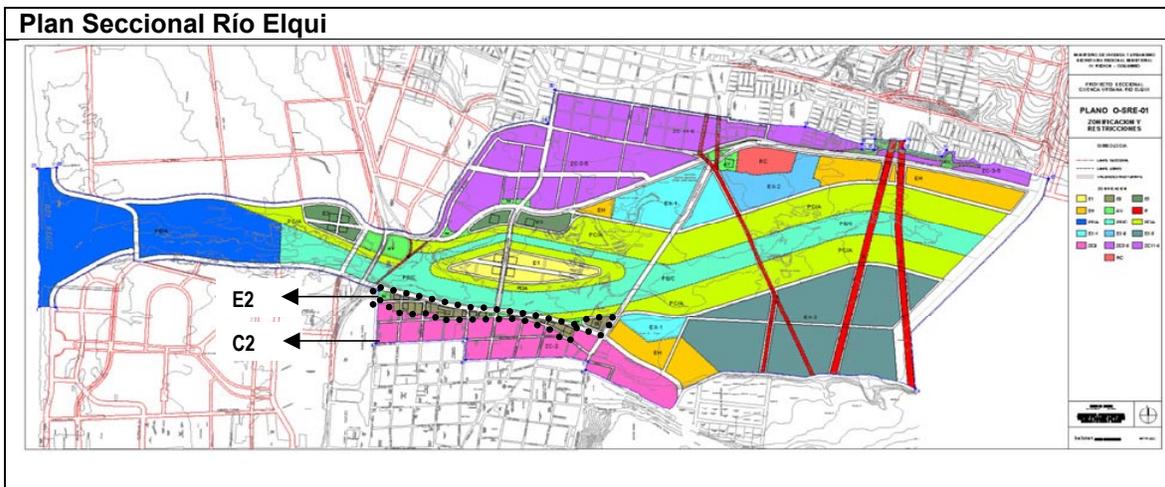
SECTOR		Condiciones uso de suelo	Subpredial mínima	Frente predial mínimo	Coefficiente máximo ocup. suelo	Coef Const	Agrupamiento	Densidad	Altura Máx	Antejardín
Vegas Sur y Norte	EX - 1	C-11 , C-22 y C-28	4,500	40	0.14	0.42	A	12	7.5	20
		C-11 , C-22 y C-28	4,500	30	0.07	0.21	A	8	7.5	20
Juan Soldado	EX - 1 - 4		20,000	75	0.0125	0.025	A	2	7	30
Avda. Pacifico	EX - 2	C-23	1,000	20	0.5	3.50	A	600	18	10
El Milagro, La Florida, Las Compañías	EX - 3 - 1	C-19 (Ver Nota)	200	8	0.6	1.6	A/P	450	10.5	3
El Milagro Alta densidad	EX - 3 - 3	C-19	2000	30	0.25	2	A	800	21	
Las Compañías	EX - 3 - 5	C-19	160	8	0.7	2.8	A/P	500	10.5	3
Policentro Las Compañías	EX - 4	C - 27 y C - 29	1500	25	0.4	2	A	200	14	10
Policentro Huanhuai / Ruta 5	EX - 4 - 3	C-1 y C-3	5000	50	0.4	2	A	-----	12.5	10
Policentro el Milagro	EX - 4 - 4	C-19	300	15	0.60	2	A	400	12.5	5, 3, Ver Nota
Sector Canto del Agua - Ruta 5	EX - 5	C-5, C-9, C-11, C-22 y C-28	4500	30	0.4	1	A	6	10
Equip Ruta 5 y Ruta 41	EX - 6 - A	C-5	1,500	20	0.6	1.2	A	28	6	5
Equip Comercial y Cultural Av. Amunategui	EX - 7	C-1 y C-7	300	15	0.40	1.2	A		7.5	5
(Serena Norte-Densidad-Media)	Z EX - 9		250	12	0.4	0.8	A/P	300	9	3
			1700	34	0.4	1.8	A	600	21	10
Serena Norte - Alta Densidad Pacifico	ZEX - 10		4000	40	0,5	2.7	A	100 y 750	12.5 y 28	10
(Serena Norte Alta Densidad-Atlantico)	ZEX - 11		4200	50	0.5	3.4	A	140 y 1200	33	10
Serena Norte-Equipamiento	ZEX - 12	C-3 y C-10	10000	50	0.7	4	A/P/C	-----	6 y 20	15
Serena -Norte Resid Campo de Golf	ZEX - 13		500	20	0.40	0.7	A	30 y 70	12	5
			1500	30	0.35	0.7	A	50 y 100	12	5



DELEGACIÓN LA SERENA
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

SECTOR		Condicion s uso de suelo	Subd predial mínima	Frete predial mínimo	Coeficient e máximo ocup. suelo	Coef Const	Agrupamiento	Densidad Máxima	Altura Máx	Antej ardín
Serena Norte-Area Hotel y Campo de Golf	ZEX - 14	C-1	Ver Nota N°1	200	0.2	2	A		28	15
Serena Norte Av. Atlántico Norte	ZEX - 15		500	20	0.4	0.7	A	30 y 100	8	5
			2000	35	0.3	1.2	A	50 y 400	13	5
Serena Norte Av. El Jardín	ZEX - 16		1500	30	0.4	2.4	A	250 y 830	12.5 y 18	10
Serena Norte Av Atlántico Central	ZEX - 18		1500	30	0.4	2.3	A	850	18	5
Puerta del Mar: sector Sur de Paseo-Avenida Del Mar.	Z EX-19 (ver nota 3)		2500	35	0.3	2	A	550	18	10
Puerta del Mar: sectores Central y Norte de Paseo-Avenida Del Mar.	EX-19A y EX-19B	C-26	2500	35.0	0.3	2,5 Y 3,0	A	625 y 900	28 y 38	10
Puerta del Mar: sector Central interior.	EX-20		400	13	0.4	0.8	A/P	130.0	9.0	5.0
			1250	25	0.3	1.2	A	250.0	10.5	10.0
Puerta del Mar: sectores poniente (Av. Pacífico) y norte (Costanera del Elqui) de la Zona Central, respectivamente.	EX-20A y EX-20B		1250	25	0.3	2,0 Y 3,0	A	550 y 900	18 y 38	10
Puerta del Mar: sector poniente de Avda. Libertad.	Z EX-20C		400	13	0.4	0.8	A	130.0	9.0	5.0
			1250	25	0.3	2.5	A	750.0	10.5 y 28	10.0
Equipamiento El Milagro	ZEX - 23		1000	25	0.15	0.3	A	40	7	10
Puerta del Mar: Sector Nor-orientado (Avda. Libertad) adyacente a Ruta 5.	EX -22A	C5	existente	existente	0.8	2.0	A/C	250.0	7.0	existente
			1250	25	0.3	2.5	A	750.0	28.0	* 10
Equipamiento Caleta San Pedro	ZEX - 24		400	12	0.6	1.2	A	100	6	3

ANEXO 7 SECCIONAL RÍO ELQUI



Seccional Río Elqui: Condiciones de Edificación para Uso Residencial							
		Superf Predial Mín	Ocup Suelo	Coef Const	Agrup	Altura	Densidad
Zona E1 Isla	Vivienda colectiva Pisos 2 y superiores	500m ²	0,5	1,5	Aislado	5 pisos 3 pisos	320 – 80 hab/ha
Zona E2	Vivienda colectiva Pisos 4 y superiores	2000 m ²	0,85	3,5	continuo	7 pisos 3 pisos	1920 – 480 hab/ha
Zona E3	Vivienda colectiva en edificios	500m ²	0,65	2,5	Aislado	5 pisos 3 pisos	1400 – 350 hab/ha
Zona E-H	Vivienda individual Vivienda colectiva en edificios y loteos	250 m ² 5000 m ²	0,5	2,0	Aislado, continuo y pareado	3 pisos más altillo	1200 – 300 hab/ha
Zona Ex 3	Vivienda individual	10000 m ² (loteos) 1800 m ²	0,2	0,4	Aislado y pareado	3 pisos más altillo	80 – 20 hab/ha