

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica

Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo según Art. 50 LGUC

Conjunto Habitacional Guayacancito



Mayo 2018

INFORME AMBIENTAL
Evaluación Ambiental Estratégica

Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo según Art. 50 LGUC
Conjunto Habitacional Guayacancito

a. INDICE

a.	INDICE	1
b.	INTRODUCCION / RESUMEN EJECUTIVO	3
c.	DESCRIPCIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	4
c.i.	Objetivos de la Modificación al PRC	4
	Objetivo General	4
	Objetivos Específicos	4
c.ii.	Justificación de la Modificación al PRC	5
	Aspectos Normativos que justifican la Modificación	5
c.iii.	Objeto de la Modificación al PRC	7
	Objeto de Modificación	7
c.iv.	Ámbito de aplicación de la Modificación al PRC	7
	Ámbito de Aplicación Temporal	7
	Ámbito de Aplicación Territorial	8
d.	POLÍTICAS DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y MEDIO AMBIENTE	11
e.	OBJETIVOS AMBIENTALES Y SUS ALCANCES	16
f.	CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE	17
f.i.	Dimensiones en base a la Sustentabilidad	17
g.	FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN	18
h.	DIAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	19
h.i.	Contextualización territorial y normativa del área de estudio	19
	Contexto Barrial / Emplazamiento del polígono de estudio	19
	Aspectos Normativos y Dinámicas Territoriales / Plan Regulador vigente y proyectado	19
h.ii.	Análisis territorial sintético del área de estudio	27
	Contextualización Histórica	27
	Morfología Urbana / Estructura Social	28
	Equipamientos, Servicios e Infraestructura	28
	Vialidad / Accesibilidad	32
h.iii.	Problemas ambientales identificados en el área de estudio	37
h.iv.	Identificación de actores clave en el área de estudio	43
h.v.	Identificación de potenciales conflictos socio-ambientales en el área de estudio	45
i.	IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE OPCIONES DE DESARROLLO	46
i.i.	Opciones de Desarrollo	46
i.ii.	Directrices Generales de Opciones de Desarrollo	49

i.iii.	Evaluación de integración de Criterio y Objetivos Ambientales a cada Opción de Desarrollo	50
i.iv.	Evaluación de integración de Criterio y Objetivos Ambientales a cada Opción de Desarrollo	54
j.	CONSULTA A ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO (OAE)	56
j.i.	Convocatoria a OAE.....	56
j.ii.	Presentación de la Modificación a OAE	58
	Metodología de Participación	58
j.iii.	Observaciones resultantes de Presentación a OAE	60
k.	INSTANCIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	62
k.i.	Convocatoria a organizaciones no gubernamentales	62
k.ii.	Presentación de la Modificación en Jornada de Participación Ciudadana	64
	Metodología de Participación	64
k.iii.	Observaciones resultantes de Jornada de Participación Ciudadana	65
l.	PLAN DE SEGUIMIENTO.....	66
l.i.	Criterios de Diseño e Indicadores de Seguimiento	66
l.ii.	Criterios de Rediseño e Indicadores de Seguimiento.....	67

b. INTRODUCCION / RESUMEN EJECUTIVO

Este informe contiene los antecedentes que respaldan la propuesta para la “**Modificación al Plan Regulador Comunal de Coquimbo – Conjunto Habitacional Guayacancito**”, según el Art. 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; y que fundamentan a su vez, las nuevas normas urbanísticas propuestas para el polígono de SERVIU; la cual es sometida a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

Este mecanismo de modificación al instrumento de planificación comunal es un procedimiento excepcional que permite asignar nuevas normas urbanísticas a un polígono específico, para el desarrollo de conjuntos habitacionales con foco en población vulnerable.

Artículo 50º.- En casos especiales de proyectos de los Servicios Regionales o Metropolitano de Vivienda y Urbanización, éstos podrán proponer al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo a través de la respectiva Secretaría Regional, las modificaciones a los Planes Reguladores que estimen necesario.

Este procedimiento es coherente con las directrices estratégicas establecidas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a nivel nacional, en términos de implementar planes y programas que permitan mejorar la calidad de vida de los habitantes del País, privilegiando a los sectores más vulnerables. Lo anterior, a través de iniciativas que permitan favorecer la integración social, la reducción de inequidades y el fortalecimiento de mecanismos de participación para la gobernanza territorial. Particularmente, promueve la materialización de viviendas de mejor calidad, barrios más equipados y espacios públicos funcionales y accesibles; con el objeto de mejorar la integración de las ciudades desde lo territorial para configurar continuos urbanos más sustentables.

Considerando el marco estratégico anterior, el Servicio de Vivienda y Urbanización SERVIU Región de Coquimbo ha desarrollado un catastro y análisis de suelo factible de ocupar con proyectos habitacionales para las familias más vulnerables de la región, considerando la creciente demanda de vivienda derivado del notable desarrollo que ha experimentado la región en las últimas tres décadas. Sin embargo, el catastro de suelo factible de urbanizar para conjuntos habitacionales para población vulnerable denota una tendencia de localización en la periferia de las zonas urbanas, aumentando el costo de las iniciativas por problemas de factibilidad técnica y accesibilidad.

Teniendo en consideración que el suelo para el desarrollo de operaciones habitacionales escasea al interior del límite urbano, es que se ha considerado la alternativa de reconvertir suelo infrutilizado y con uso distinto al residencial, mediante el mecanismo excepcional que dispone el Art. 50 de LGUC., procedimiento que es coherente a las directrices de MINVU y permite dar una eficiente respuesta a grupos de residentes que requieren una vivienda con urgencia. En este sentido, se ha recogido en este caso, la demanda de un grupo de pobladores del Comité de Vivienda Nuevo Guayacancito, pobladores del Sector Guayacán en la Comuna de Coquimbo.

En virtud de lo anterior, el Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) de la Región de Coquimbo, contrató la elaboración de la “Modificación del Plan Regulador Comunal de Coquimbo - Conjunto Habitacional Guayacancito”, (OC. N° 894863-11-SE17), la cual pretende factibilizar la ejecución de un proyecto de vivienda social para el sector Guayacán, de acuerdo a las facultades que establece el Art. 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y según el procedimiento establecido en el Artículo 6.1.12. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

c. DESCRIPCIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

c.i. Objetivos de la Modificación al PRC

Considerando que el Art. 50 de LGUC es una norma que entrega atribuciones excepcionales a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo para que (a solicitud de los Servicios de Vivienda y Urbanización SERVIU), se modifiquen las normas urbanísticas vigentes sobre suelo urbano, de manera que puedan materializarse proyectos de vivienda destinados a resolver problemas de marginalidad urbana.

De acuerdo al marco regulatorio antes expuesto, el foco de la propuesta para la **Modificación del Plan Regulador Comunal de Coquimbo – Conjunto Habitacional Guayacancito**, es dotar de nuevo suelo urbanizable para vivienda al IPT vigente (específicamente sobre el polígono de estudio), a la espera de la actualización definitiva del instrumento que está en curso. Este proyecto de vivienda social viene a dar respuesta a un problema de marginalidad urbana que afecta a un grupo de pobladores del Sector Guayacán, Comuna de Coquimbo, lo cuales se han agrupado en un Comité de Vivienda denominado “Nuevo Guayacancito”, para intentar obtener una respuesta para estas 51 familias integrantes.

A grandes rasgos, podemos decir que esta iniciativa tiene sustento en los variados atributos espaciales y de localización que posee el polígono de estudio, considerando su emplazamiento en suelo urbano a continuación del tejido consolidado de Guayacán, presencia de equipamientos y servicios, conectividad vial y disponibilidad de transporte público en el entorno; así como factibilidad técnica de servicios básicos, entre otros.

En este contexto, se han formulado los siguientes objetivos:

Objetivo General

- Modificar las normas urbanísticas del Plan Regulador Comunal de Coquimbo vigente (D. O. 1984), específicamente en el Lote B-1B de 15.754 m² de propiedad SERVIU Región de Coquimbo, para posibilitar el uso de suelo “Residencial” sobre un polígono que actualmente está destinado a “Protección de la Infraestructura”, con el objeto de desarrollar un conjunto habitacional para 51 familias vulnerables del sector Guayacán.

Objetivos Específicos

- Habilitar un terreno al interior del área urbana para destinarlo a conjunto habitacional de vivienda social, considerando los atributos urbanos de su emplazamiento (localización, accesibilidad, presencia de equipamiento y servicios), fomentando la integración de población vulnerable del entorno.
- Proponer normas urbanísticas que posibiliten el desarrollo de un conjunto habitacional bajo estándares de calidad, en coherencia con la morfología y dinámicas del entorno existente.

c.ii. Justificación de la Modificación al PRC

Aspectos Normativos que justifican la Modificación

Como antecedente general, hay que considerar que el actual Plan Regulador Comunal de Coquimbo data del 26 de mayo de 1984, fecha en que entró en vigencia tras su publicación en el Diario Oficial. En este sentido, han transcurrido 33 años desde su implementación, tiempo en el cual el territorio ha cambiado notablemente, dejando este instrumento obsoleto e insuficiente para regular las dinámicas de desarrollo del presente. Estos cambios se evidencian tanto en el consumo de suelo en extensión, así como en la densificación al interior de zonas consolidadas, particularmente en sectores asociados al borde costero. Lo anterior ha detonado un notable interés por residir en la Comuna de Coquimbo, asociado a la calidad de vida local y una creciente industria local fundada principalmente en los servicios, comercio, pesca, cultivos marinos y el turismo.

Particularmente en el área de estudio, dicha obsolescencia de la normativa urbanística se ha debido principalmente, al cambio de rol y minimización de la actividad productiva asociada al Puerto de Guayacán. En coherencia con lo anterior, hay que considerar que el Puerto de Guayacán tuvo un desarrollo productivo muy importante desde mediados del siglo pasado, como principal infraestructura local para la exportación del mineral de hierro, y que exigía en aquel entonces, suelo para el acopio de mineral antes de su exportación. Sin embargo, la tecnologización de mecanismos para el transporte y carga del mineral lograron desarrollar procedimientos mucho más eficientes en el presente, dejando mucho suelo para acopio sin un uso determinado por la actividad portuaria.

De acuerdo a lo anterior, explicitamos que la causa fundamental para presentar la Modificación a evaluación ambiental, radica en el cambio de uso de suelo y la asignación de nuevas normas urbanísticas al polígono de estudio, que pasa desde fines industriales / productivos (Zona R.T.2. de Protección a la Infraestructura), a un nuevo uso Residencial, según Pto. v) del Art. 29 del Reglamento EAE); **constituyendo en sí una modificación “sustancial” del instrumento.**

Artículo 29 letra d) del Reglamento EAE:

iv) Se incorporen, en zonas existentes del plan o en nuevas zonas, territorios destinados a los usos de suelo infraestructura o actividades productivas, calificadas como molestas, contaminantes o peligrosas, conforme a la Ordenanza General de urbanismo y Construcciones.

v) Se incorpore el uso de suelo residencial a cualquiera de las zonas mencionadas en el punto iv) precedente, sea que estas últimas se mantengan o eliminen con dicha modificación del plan.

De acuerdo a lo anterior podemos señalar que el instrumento de planificación comunal en este sentido, ha sido factor en la conformación morfológica y de usos del Barrio, aunque no constituiría la causa fundamental de la obsolescencia espacial detectada en el área. Sin embargo, la propia imposibilidad de aprobar el nuevo PRC ha generado un bloqueo a la dinámica de desarrollo local, particularmente sobre el tema residencial, imposibilitando el desarrollo de proyectos habitacionales en el entorno de Guayacán. Coherentemente, mediante la presente Modificación al PRC, se intenta dar cobertura de vivienda para 51 familias vulnerables del Barrio Guayacán que necesitan urgentemente una residencia.

Para mayor comprensión, debemos señalar que el área de estudio que es objeto de modificación es el **Lote B – 1B**, el que actualmente se emplaza en la **Zona R. T. 2. de “Protección de la Infraestructura”**, de acuerdo a la zonificación que presenta el Plan Regulador Comunal de Coquimbo vigente.

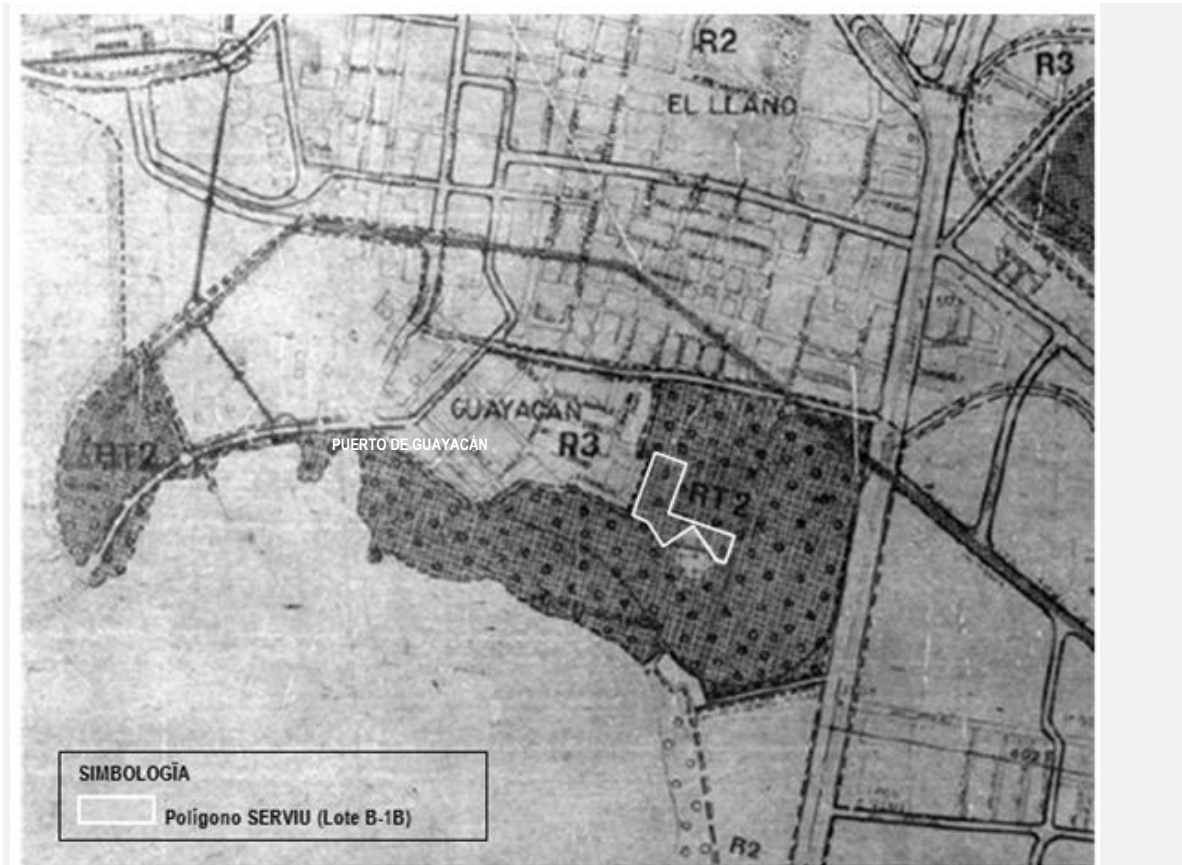


Fig. 1. Plano Regulador Comunal de Coquimbo (D. O. 1984) vigente
Fuente: Extracto PRC Ilustre Municipalidad de Coquimbo



Fig. 2. Panorámica Lote B-1B de propiedad SERVIU / Barrio Guayacán
Fuente: Fotografía Google Earth, 2017

c.iii. Objeto de la Modificación al PRC

Como se ha mencionado, el Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) de la Región de Coquimbo, ha encargado la elaboración de la **Modificación al Plan Regulador Comunal de Coquimbo - Conjunto Habitacional Guayacancito**, la cual pretende factibilizar la ejecución de un proyecto de vivienda social para el sector Guayacán, de acuerdo a las facultades que establece el Art. 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y según el procedimiento establecido en el Artículo 6.1.12. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). En este contexto, la presente Modificación que es objeto de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), busca resolver un problema de marginalidad habitacional a través de un programa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (implementado a través de SERVIU Región de Coquimbo), y se justifica considerando que el polígono donde se plantea el Proyecto Habitacional está emplazado en la RT2 (Zona de Protección de la Infraestructura) en el Plan Regulador Comunal vigente (D. O. 1984), en la cual no se permite el uso Residencial / destino Vivienda. Lo anterior, ante la urgencia de un grupo de pobladores del Comité Nuevo Guayacancito por contar con viviendas en el corto plazo y en el contexto de la tramitación de la Actualización del Plan Regulador de Coquimbo (2017).

Objeto de Modificación

Modificación del Plan Regulador de Coquimbo, de acuerdo a las facultades establecidas en el Art. 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)

Como antecedente sobre el proceso de tramitación ulterior de la Modificación, una vez efectuado el proceso de EAE, se señala que ésta debe ser enviada por la Seremi MINVU Región de Coquimbo, con todos sus antecedentes (Memoria, Ordenanza, Plano y Estudios Complementarios), así como la Resolución Ambiental EAE; a la I. Municipalidad de Coquimbo para su visto bueno. Cumplido este paso, la Secretaría Ministerial debe presentar formalmente al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la presente Modificación para su revisión y aprobación.

PROGRAMACIÓN ESTIMADA MODIFICACIÓN PRC COQUIMBO / PROYECTO HABITACIONAL GUAYACANCITO										
	MES									
ACTIVIDADES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1 Recopilación de Antecedentes Modificación	■									
2 Elaboración de Expediente Modificación		■	■	■	■	■	■	■	■	■
3 Tramitación EAE de la Modificación			■	■	■	■	■	■	■	■
4 Revisión SEREMI MINVU / Región de Coquimbo							■	■	■	■
5 Revisión Ilustre Municipalidad de Coquimbo								■	■	■
6 Aprobación MINVU Central										■

Fig. 3. Programación Estimada (en meses) de la Modificación al PRC de Coquimbo / Proyecto Guayacancito
Fuente: Elaboración propia

c.iv. Ámbito de aplicación de la Modificación al PRC

Ámbito de Aplicación Temporal

El horizonte temporal de aplicación de la presente Modificación al PRC de Coquimbo, se define **hasta la entrada en vigencia de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Coquimbo** (en trámite de aprobación legal), instrumento que aborda el cambio normativo propuesto en los mismos términos generales para dicho sector.

Ámbito de Aplicación Territorial

Emplazamiento del polígono de estudio / Lote SERVIU: El polígono que es objeto de la presente Modificación (Lote B – 1B), se emplaza junto al Cementerio Inglés, en el sector sur del Barrio Guayacán, en un terreno eriazo a continuación de la Población Almirante Williams. Posee una **superficie de 15.754 m²** en una poligonal irregular que deslinda al norponiente con la Población Williams (en 132 m), al poniente con terreno de propiedad CAP (en línea quebrada de 92,8 m), al sur con el Cementerio Inglés (en 73,6 m), al poniente con el Cementerio Inglés (en línea quebrada de 110 m), al suroriente con terreno de propiedad CAP (en 57,2 m), al nororiente con terreno de propiedad Armada de Chile (en 147,4 m), al suroriente con terreno de propiedad Armada de Chile (en 104,9 m) y al nororiente con terreno de propiedad COPEC (en 68,9 m).

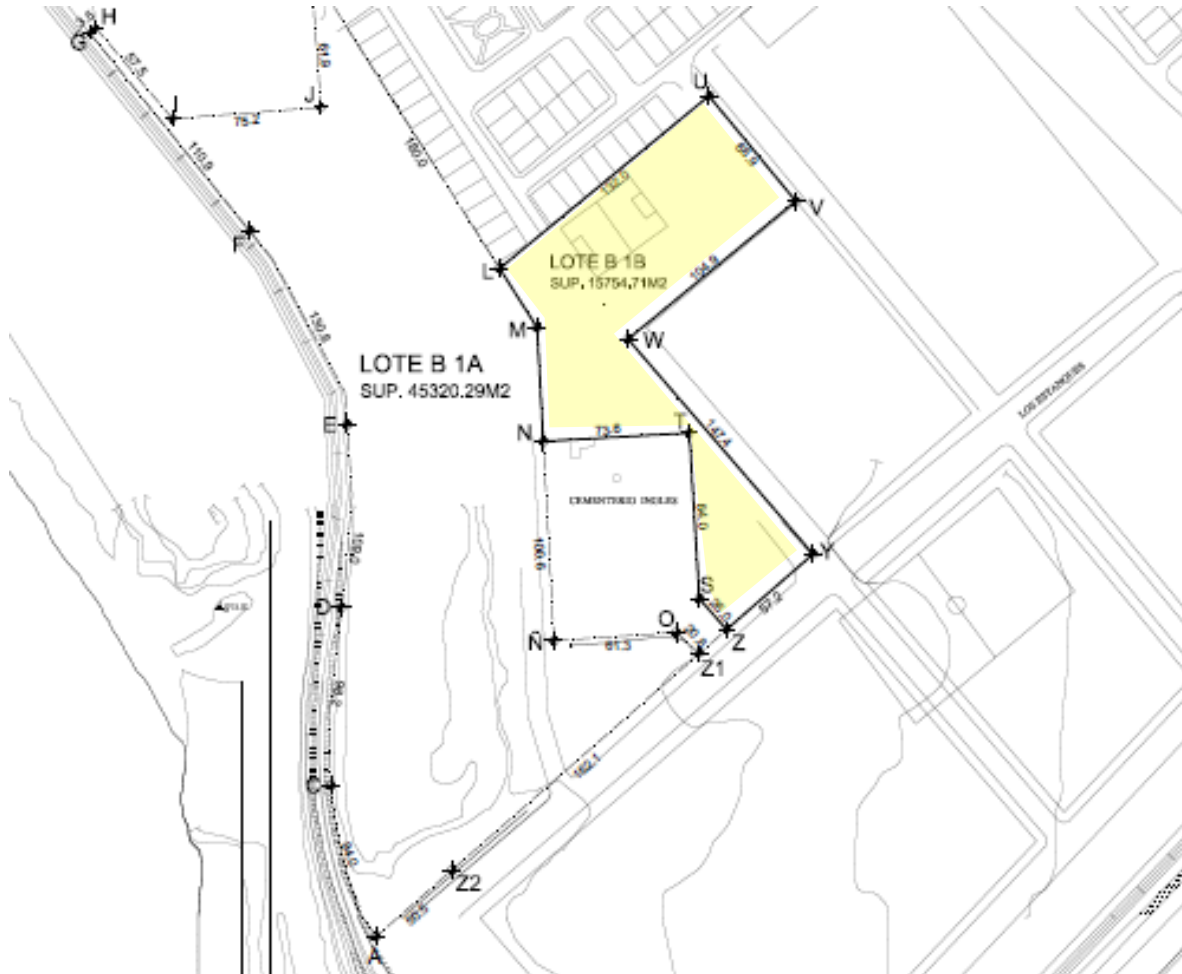
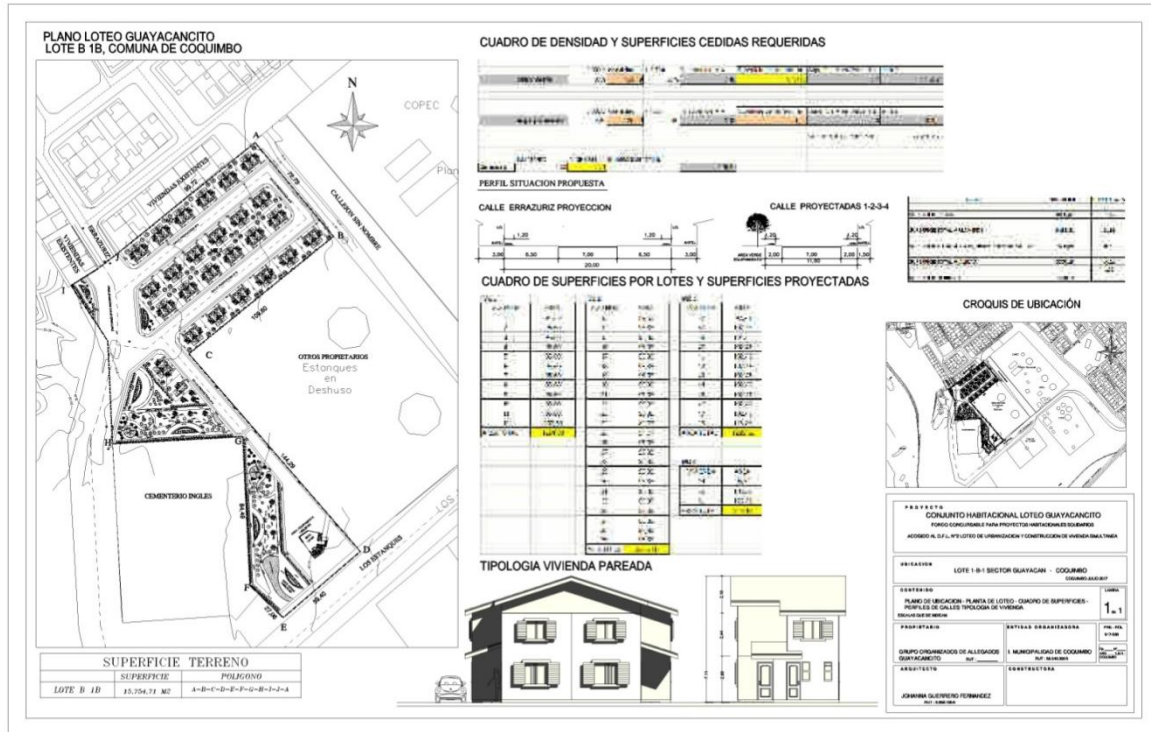


Fig. 4. Lote B – 1B de propiedad de SERVIU, área de estudio de la presente Modificación
Fuente: Plano de Subdivisión Predial, Ilustre Municipalidad de Coquimbo



CUADRO DE SUPERFICIES LOTEO GUAYACANCITO		
Superficies	m ²	%
Residencial (51 Lotes)	4990,47	31,68
Vialidad	5700,13	36,18
Cesiones	5064,11	32,14
Área Verde	3463,31	21,98
Equipamiento	1600,8	10,16
Terreno	15754,71	100,00
Edificada (51 Unidades x 54.79 m ²)	2794,29	
Densidad Propuesta (hab/ha)	129,49	

Fig. 5. Anteproyecto (preliminar) Loteo Conjunto Habitacional Guayacancito / Proyecto de Loteo¹

Fuente: SERVIU Región de Coquimbo

¹ En Anexos es posible consultar el Proyecto Habitacional Guayacancito en formato A1.

d. POLÍTICAS DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y MEDIO AMBIENTE

Respecto de las políticas medioambientales y de sustentabilidad que fundamentan la presente Modificación mediante el Art. 50 LGUC, señalamos que éstas responden básicamente a los lineamientos establecidos en la Actualización al Plan Regulador Comunal de Coquimbo en trámite de aprobación legal. Estas por lo tanto han sido ya discutidas en su propio proceso de EAE y, por lo tanto, cuentan ya con instancias de participación implementadas. Dicho esto, es necesario establecer que además la propuesta ha considerado los lineamientos considerados en los siguientes estudios, instrumentos y planes que enmarcan la Modificación:

- Política Nacional de Desarrollo Urbano
- Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Ordenanza General de urbanismo y Construcciones
- Circulares de la División de Desarrollo Urbano (MINVU) que instruyen sobre la Modificación al PRC según artículo 50 de la LGUC
- Plan Regulador Comunal de Coquimbo, 1984
- Actualización Plan Regulador Comunal de Coquimbo (2017) en proceso de aprobación legal

1.- Política Nacional de Desarrollo Urbano (MINVU, 2014)

La Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNUD) establece los lineamientos estratégicos para el desarrollo urbano en Chile, con el objeto de contribuir a la mejora de la calidad de vida de los habitantes. En este documento se resaltan aspectos que intentan generar un espacio urbano local con base en la sustentabilidad de las dinámicas que en él se desarrollan, enfatizando aspectos como la integración, el desarrollo equilibrado y el cuidado del medio ambiente.

CONCEPTOS CLAVE: integración social, desarrollo económico, equilibrio ambiental, identidad - patrimonio, institucionalidad – gobernanza.

2.- Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)

La Ley General de Urbanismo y Construcciones constituye el marco jurídico que posibilita las intervenciones físicas de edificación e infraestructura sobre el territorio nacional. Respecto de la presente Modificación, interesa el Artículo 50 de LGUC que establece lo siguiente:

Artículo 50º.- En casos especiales de proyectos de los Servicios Regionales o Metropolitano de Vivienda y Urbanización, éstos podrán proponer al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo a través de la respectiva Secretaría Regional, las modificaciones a los Planes Reguladores que estimen necesario. El Ministerio aprobará dichas modificaciones previo informe de la Municipalidad respectiva, la que deberá evacuarlo en el plazo de 30 días. Vencido este plazo, el Ministerio podrá resolver, aunque no se haya emitido dicho informe.

3.- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones constituye el reglamento operativo que posibilita las intervenciones físicas de edificación e infraestructura sobre el territorio nacional. Respecto de la presente Modificación, interesa el Artículo 6.1.12. de OGUC que establece lo siguiente:

Artículo 6.1.12. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se entenderá como proyectos de los Servicios Regionales o Metropolitano de Vivienda y Urbanización aquellos que estén dirigidos a resolver los problemas de la marginalidad habitacional a través de los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que corresponde implementar a dichos Servicios.

En casos especiales de los proyectos señalados en el inciso anterior, los Servicios Regionales o Metropolitano de Vivienda y Urbanización podrán proponer al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, las modificaciones a los Planes Reguladores que estimen necesarias, las que se tramitarán conforme al siguiente procedimiento:

1. El Servicio Regional o Metropolitano de Vivienda y Urbanización solicitará fundadamente al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo la modificación del Plan Regulador respectivo, para los fines previstos en este artículo.

2. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo elaborará la modificación solicitada, la que contendrá los antecedentes señalados en el artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, o si se trata de una modificación al Plan Regulador Intercomunal en el caso previsto en el inciso segundo del artículo 38, los señalados en el artículo 35, ambos de ese mismo cuerpo legal.

3. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo consultará a la Municipalidad en cuyo territorio esté emplazado el terreno afectado por la modificación, la que tendrá un plazo de 30 días para evacuar su informe.

4. Cumplidos los trámites anteriores, y dictada la resolución que califica ambientalmente el proyecto, el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo remitirá la modificación al Plan Regulador, con todos sus antecedentes, al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para su aprobación mediante decreto supremo.

El decreto supremo que promulgue la modificación del Plan Regulador deberá publicarse en el Diario Oficial. Los planos y una copia del decreto correspondiente se archivarán en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva y en la Municipalidad correspondiente.

4.a.- Circular DDU 296 Ord. N° 0398 (MINVU, 2015)

Las Circulares de la División de Desarrollo Urbano de MINVU, constituyen documentos aclaratorios que especifican procedimientos para las intervenciones físicas de edificación e infraestructura sobre el territorio nacional. Respecto de la presente Modificación, la Circular DDU 296 establece lo siguiente:

1. Conforme a las facultades establecidas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y en atención a lo dictaminado al respecto por la Contraloría General de la República mediante diversos dictámenes, en particular el dictamen N° 52.351 del 01.07.15, se ha estimado necesario emitir la presente circular, con el propósito de Instruir sobre la correcta aplicación del artículo 50° de la LGUC y artículo 6.1.12. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

2. Al respecto, el artículo 50 de la LGUC, establece un procedimiento de excepción que permite a casos especiales de Proyectos de los Servicios Regionales Metropolitanos de Vivienda y Urbanización (SERVIU), puedan proponer al Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) las modificaciones a los planes reguladores que estimen necesario.

3. En vinculación con lo anterior, el artículo 6.1.12. de la OGUC, establece que –para efectos de lo dispuesto en el artículo 50° de la LGUC–, se entenderá como proyecto de los SERVIU, aquellos que estén dirigidos a resolver los problemas de marginalidad habitacional a través de los programas habitacionales del MINVU que corresponda implementar a dichos Servicios, como asimismo establece el procedimiento mediante el cual el SERVIU propondrá al MINVU a través de la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) las modificaciones a los planes reguladores.

4. De lo anterior y lo señalado por la Contraloría General de la República, es posible concluir lo siguiente:

- Que la aplicación del mencionado artículo 50° de la LGUC, está referida a la modificación de un Plan Regulador Comunal. Solamente podrá contemplarse la aplicación del artículo 50° a un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano cuando estos instrumentos hagan las veces de tal en virtud del artículo 28 e inciso segundo del artículo 38, ambos de la LGUC.
- Aun cuando el artículo 50° constituye, en su esencia, un mecanismo de excepción para la modificación de planes reguladores comunales, ésta deberá someterse a Evaluación Ambiental Estratégica en tanto constituyan modificaciones sustanciales, conforme a la Ley N°19.300 y jurisprudencia de la Contraloría General de la República (Dictámenes N° 74.747 de 2013 y N° 1.766 de 2014).
- Que el o los terrenos en los cuales se emplace el proyecto que motiva la aplicación del artículo 50°, deberá ser propiedad de SERVIU. Esta situación deberá estar debidamente acreditada en la solicitud a la correspondiente SEREMI MINVU.

5. Criterios generales a considerar en la modificación:

Considerando que el artículo 50° es un mecanismo de excepción asociado específicamente a "casos de proyectos especiales del SERVIU", la modificación al Plan Regulador debe circunscribirse a el o los predios en que se emplaza el "Proyecto SERVIU", no pudiendo intervenir territorios emplazados fuera de los límites del o los predios de propiedad SERVIU. Asimismo, las nuevas normas urbanísticas deberán permitir adecuadamente las características del proyecto que motiva dicha modificación, especialmente respecto de la densidad máxima y altura máxima de edificación. Para ello, la modificación, podrá:

- Adoptar una zona existente en el plan regulador vigente, cuyas normas urbanísticas se ajusten a las características del proyecto SERVIU, o
- Establecer una nueva zona cuyas normas urbanísticas, respondan a las características del Proyecto SERVIU propuesto.

6. Antecedentes mínimos de la propuesta de modificación a plan regulador comunal vía artículo 50° LGUC:

La propuesta modificatoria, deberá conformar un expediente en apego a lo dispuesto por el artículo 42 de la LGUC, para lo cual a juicio de esta División, los requerimientos mínimos son los siguientes:

6.1. Memoria Explicativa.

6.2. Antecedentes o estudios complementarios.

6.3. Ordenanza

6.4. Plano de la modificación del Plan

4.b.- Circular DDU 305 Ord. N° 0097 (MINVU, 2016)

Respecto de la presente Modificación, la Circular DDU 305 establece lo siguiente:

1. Conforme a las facultades establecidas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y en atención a lo dictaminado al respecto por la Contraloría General de la República mediante el dictamen N°12.297 del 16.02.16, se ha estimado necesario emitir la presente circular, con el propósito de precisar y complementar lo instruido en el numeral 6.2. de la Circular DDU 296 referida a la correcta aplicación del artículo 50° de la LGUC y artículo 6.1.12. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) en relación con el procedimiento de excepción que permite a casos especiales de Proyectos de los Servicios Regionales o Metropolitano de Vivienda y Urbanización (SERVIU), puedan proponer al Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) las modificaciones a los planes reguladores que estimen necesario.

2. Con dicho objeto a continuación se transcribe parte concluyente del dictamen indicado precedentemente:

"... en razón de lo previsto en los artículos 42 de la LGUC y 2.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones -sancionada por el decreto N° 47 de 1992, de la anotada secretaría de Estado-, junto con los documentos enumerados en el punto 6.2. del instrumento en examen -relativo a los antecedentes complementarios que debe contener la atingente propuesta de modificación de un plan regulador comunal-, corresponde que se incluyan los estudios de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable v alcantarillado, de capacidad vial y de equipamiento comunal, a que aluden esas disposiciones, ... "

5.- Plan Regulador Comunal de Coquimbo vigente (D. O. 1984)

El Plan Regulador Comunal de Coquimbo vigente, constituye el instrumento de planificación territorial a escala local, que norma las intervenciones físicas de edificación e infraestructura sobre el territorio comunal. Respecto de la presente Modificación, interesa la normativa relacionada al área de estudio, según lo siguiente:

Zona R3 / Guayacán

Usos Permitidos: Viviendas, oficinas, comercio, equipamiento, talleres artesanales inofensivos y áreas verdes.

Usos Prohibidos: Talleres artesanales, molestos, bodegas molestas, bodegas peligrosas, industria inofensiva, industria molesta no contaminante, industria molesta contaminante, industria peligrosa no contaminante, industria peligrosa contaminante.

Normas Urbanísticas: Superficie Predial Mínima: 160m² / Ancho Mínimo: 8m / Ocupación de Suelo Máxima: 60% / Altura: Según rasante O.G.U. y C.

Zona RT2 / de Protección de la Infraestructura

Se refiere a las zonas de protección de los puertos de Coquimbo y Guayacán, y con ello de su infraestructura vial de carácter nacional y regional. Las vías férreas y estaciones de FF.CC., líneas de alta tensión, subestaciones eléctricas, canales de micro onda y televisión, estaciones repetidoras y emisoras de señales, colectores y emisarios de alcantarillado, plantas elevadoras, estanques y matrices, de agua potable, pozos de captación, etc.

Usos Permitidos: Instalaciones propias del servicio y áreas verdes que cuenten con la aprobación del servicio correspondiente.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados en el inciso precedente.

6.- Actualización Plan Regulador Comunal de Coquimbo (2017 en proceso de aprobación legal)

Respecto de la presente Modificación, interesa la normativa relacionada al área de estudio proyectada en el instrumento. En estos términos, el Plan propuesto en la actualización considera en el área de estudio, las Zonas Mixtas Residenciales 4 y 5 (ZU4 - ZU5) que contienen el Lote B-1B de propiedad SERVIU. Además propone zonas de valor patrimonial, especiales, de infraestructura y de restricción, propuestas en el área de influencia próxima. Las zonas de desarrollo urbano de tipo mixto - residencial (vivienda y equipamiento) propuestas por la Actualización del PRC Coquimbo, representan zonas del territorio preferentemente residenciales y de equipamiento complementario que ya se encuentran consolidadas. Específicamente sobre el Lote B-1B de propiedad SERVIU, se propone:

ZU4 - Zona Mixta Residencial 4: Áreas consolidadas que buscan mantener una densidad media - alta, además de las principales áreas de extensión de vivienda para sectores socioeconómicos Medio - Bajos. Para cumplir con estas intenciones la densidad permitida es de máximo 800 hab/ha, con una altura máxima de 18 m o 5 pisos.

ZU5 - Zona Mixta Residencial 5: Sectores consolidados y otros en vías de consolidación, los cuales se proponen con una densidad media. Se propone una densidad máxima permitida de 700 hab/ha, con una altura máxima de 7 m en agrupación continua y 18 m en agrupación aislada (en un total de 7 pisos).

Además, interesan el criterio de sustentabilidad y los objetivos ambientales definidos en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de la Actualización del PRC en cuestión (no finalizado) (Ord. Nº 142863 de la Subsecretaría Ministerial del Medio Ambiente).

Criterio de Desarrollo Sustentable:

La Comuna de Coquimbo orienta su desarrollo urbano acorde a una visión de crecimiento armonioso, impulsando sistemas urbanos descentralizados, compactos y de alta conectividad, que procura un mejoramiento de la calidad de vida, integración social y espacial de la población, resguardando los componentes naturales paisajísticos existentes y la puesta en valor de los elementos patrimoniales. Todo en un contexto de coexistencia armoniosa de la diversidad de funciones y dinámicas económicas territoriales, que potencian el rol de enclave de servicios y turismo de la Comuna.

Objetivos Ambientales:

- Proteger zonas de fragilidad ambiental y de calidad del paisaje, en los sectores de borde costero y sitios prioritarios.*
- Proteger los suelos de alta calidad agroecológica que permiten la actividad agrícola en sectores de Pan de Azúcar – Tambillos.*
- Controlar la proliferación de espacios degradados (contaminados e inseguros) en áreas intersticiales y de micro-basurales asociados a quebradas localizadas al interior del área urbana consolidada.*

- *Proteger el patrimonio inmueble.*
- *Mitigar las externalidades ambientales negativas entre actividades productivas e infraestructura.*
- *Mejorar la calidad de vida y la integración socio-espacial de los habitantes y barrios.*

0

En general, podemos decir que las políticas medioambientales propuestas para el Plan, se enfocan en la sustentabilidad urbana, y hacen alusión a opciones de desarrollo sectorial que por su naturaleza tiene una cualidad multipropósito. En consecuencia, cabe señalar que el concepto “sustentabilidad” es por lo tanto abordado desde las tres dimensiones que lo sostienen; vale decir “ambiental”, “económica” y “social”.

Conforme a lo señalado en el Reglamento de EAE, proponemos por lo tanto lineamientos de sustentabilidad que intentan abordar ámbitos relacionados a las políticas sectoriales, desde la perspectiva de la incidencia ambiental y de agentes sobre el territorio respecto del polígono específico de análisis, pero en relación a su contexto barrial.

e. OBJETIVOS AMBIENTALES Y SUS ALCANCES

En el contexto anterior, se plantean Objetivos Ambientales relacionados a los ya presentados en la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de la Actualización al PRC de Coquimbo en trámite de aprobación legal (Ord. N° 142863/14 Subsecretaría MMA), los cuales han sido replanteados según su relación particular con el polígono de estudio de la presente Modificación, y con base en la sustentabilidad del proceso:

▪ Mejorar la integración socio-espacial (foco social – simbólico)

Alcance: Definición de normas urbanísticas en el polígono de estudio, para posibilitar la residencia y la conformación de espacios públicos integradores del entorno.

▪ Controlar la proliferación de espacios degradados (foco ambiental – metabólico)

Alcance: Definición de normas urbanísticas en el polígono de estudio, para posibilitar la residencia y de esta manera, evitar la proliferación de espacios insalubres e inseguros.

▪ Graduar la intensidad del uso del suelo productivo (foco económico – funcional)

Alcance: Definición de normas urbanísticas en el polígono de estudio, para posibilitar la residencia y de esta manera, graduar la relación del barrio con las actividades productivas del entorno.

f. CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE

De forma genérica, podemos decir que el Criterio de Sustentabilidad de la presente Modificación intenta incorporar el rol y complejidad del sistema urbano de Coquimbo en su contexto intercomunal; como centro de servicios urbanos, enclave portuario y conector de actividades turísticas a nivel regional. En este sentido, factores como el incremento de la demanda inmobiliaria y de servicios especializados, determinan procesos de expansión del sistema urbano presentándose desarticulado, fragmentado y altamente centralizado; lo cual ha generado de manera creciente problemas de accesibilidad, conectividad y ocupación de suelo con valor ecológico. Por otro lado, el crecimiento discontinuo de la trama residencial ha determinado la generación de barrios funcionalmente homogéneos y degradados, lo que ha generado nuevas periferias con condiciones de acceso desigual a los servicios y problemas de eficiencia en la movilidad interna del tejido. Estas formas de crecimiento (mayormente desarrolladas al margen de la planificación urbana), han afectado suelos de alto valor agroecológico y particularmente sobre el paisaje costero. Proyectando un escenario futuro, es posible señalar que las actuales tendencias de localización evidencian un incremento de la diversificación del sistema urbano de la Conurbación, concentrando una importante dinámica inmobiliaria residencial y de servicios para la macrozona norte del País; lo que configurará en el corto plazo un tejido urbano metropolitanizado. Es en este contexto, que se han definido los objetivos ambientales para el polígono de estudio, respetando las dinámicas del sistema urbano de Coquimbo en su conjunto, y respondiendo a las necesidades locales del contexto próximo del Barrio Guayacán.

De acuerdo a lo anterior, tomamos como marco referencial el Criterio de Sustentabilidad ya considerado en la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de la Actualización al PRC de Coquimbo en trámite de aprobación legal (Ord. N° 142863/14 Subsecretaría MMA), el cual es coherente con el objetivo de la presente Modificación. Por lo tanto, la Modificación del PRC de Coquimbo, Conjunto Habitacional Guayacancito, según el artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ha definido el siguiente criterio de desarrollo sustentable:

“Desarrollo urbano compacto, conectado y con calidad de vida, que procura la integración socio – espacial de la población, el resguardo de los componentes naturales existentes y la coexistencia armoniosa entre la residencia y las dinámicas productivas”

f.i. Dimensiones en base a la Sustentabilidad

- **Dimensión Social / Simbólica:** Integración socio – espacial de la población
- **Dimensión Ambiental / Metabólica:** Resguardo de los componentes naturales existentes
- **Dimensión Económica / Funcional:** Coexistencia armoniosa entre la residencia y las dinámicas productivas

De lo anterior, se visualiza una voluntad de generar un sistema urbano con las siguientes condicionantes:

- Descentralizado
- Compacto y de alta conectividad
- Con resguardo de componentes naturales
- Con resguardo del patrimonio barrial
- Que potencia el rol de servicios
- Donde coexisten dinámicas productivas

g. FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN

En primer término, debemos rescatar que el objetivo central de la Modificación es la asignación de nuevas normas urbanísticas al polígono de estudio, para pasar de un uso de apoyo a la infraestructura portuaria a un uso residencial, entendiendo que este cambio no implica efectos negativos de ningún tipo, y cuenta con la aprobación incluso del propietario original CAP que le ha traspasado la propiedad a SERVIU, para la aplicación del Art. 50 de LGUC. Este objetivo fundamental de tipo técnico, es coherente con los objetivos ambientales de la presente EAE, que como se ha señalado, están en sintonía con la propia evaluación ambiental del proceso de Actualización del PRC de Coquimbo en trámite de aprobación; y por lo tanto; son coherentes a lineamientos aprobados técnicamente en instancias anteriores y discutidos en procesos de participación relacionados.

Lo anterior significa que los objetivos ambientales definidos como: **Mejorar la integración socio-espacial / Controlar la proliferación de espacios degradados / Graduar la intensidad del uso del suelo productivo**; son coherentes con el objetivo central de la Modificación, que intenta asignar un nuevo uso a un lote eriazo con uso de protección de la infraestructura, para la construcción de un conjunto habitacional con foco social, que contará con áreas verdes y equipamiento comunitario, a la vez que impulsará la ejecución de las vialidades del entorno. Concluyentemente, este nuevo tejido residencial contribuirá a enlazar un área caracterizada por usos industriales y lotes eriazos con el propio barrio residencial de Guayacán, cumpliendo el criterio de sustentabilidad antes definido que promueve el desarrollo urbano limitante de la expansión y fragmentación mediante la redensificación, la compacidad de actividades urbanas aumentando la complejidad de usos, y, la gradualidad de ocupación del territorio por tipo de uso e intensidad. Estos tres elementos son abordados por el proyecto a desarrollar en el polígono de estudio, debido a que éste constituye un loteo de vivienda social que pone en valor un área intersticial configurada como un micro-basural permanente del sector, enlazando el tejido residencial de Guayacán con el Cementerio Inglés y las instalaciones industriales del entorno, materializando desde lo urbanístico la integración socio - espacial, el resguardo de la naturaleza y la gradualidad en la relación de usos.

Teniendo en consideración lo anterior, podemos señalar que las implicancias (factores críticos) sobre el Medio Ambiente y la Sustentabilidad que se deben considerar son:

- Dimensión Social / Simbólica: Impacto sobre la identidad y modos de vida de la comunidad local derivados de una asignación de normas urbanísticas que implique cambios notables en la morfología urbana del barrio.
- Dimensión Ambiental / Metabólica: Modificación del entorno ambiental del barrio, considerando el reemplazo de un sitio eriazo de propiedad privada (micro-basural) por un espacio residencial con espacios públicos recreativos y abiertos a la comunidad.
- Dimensión Económica / Funcional: Diseño del Conjunto Habitacional adecuado a las características del emplazamiento (poligonal irregular), principalmente vialidades no consolidadas, equipamientos y actividades productivas del entorno.

Todas estas implicancias han sido consideradas en la elaboración del Anteproyecto de Conjunto Habitacional, a partir de la propuesta de Modificación que es objeto de estudio, y por lo tanto, intentan evitar efectos perjudiciales en el entorno de la iniciativa.

h. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

h.i. Contextualización territorial y normativa del área de estudio

Contexto Barrial / Emplazamiento del polígono de estudio

El área de estudio se emplaza en la periferia oriente del Barrio de Guayacán, Comuna de Coquimbo, en el sector de la Bahía de la Herradura. Este barrio deslinda geográficamente al norte con la Ruta 5, al sur con las Calles McAuliffe y Tegualda, por el lado este con el borde costero de la Bahía La Herradura y al oeste con el sector de La Pampilla. Como se ha mencionado anteriormente, el Lote B – 1B de propiedad SERVIU se emplaza junto al Cementerio Inglés, en el sector sur del Barrio Guayacán, en un terreno eriazo a continuación de la Población Almirante Williams.

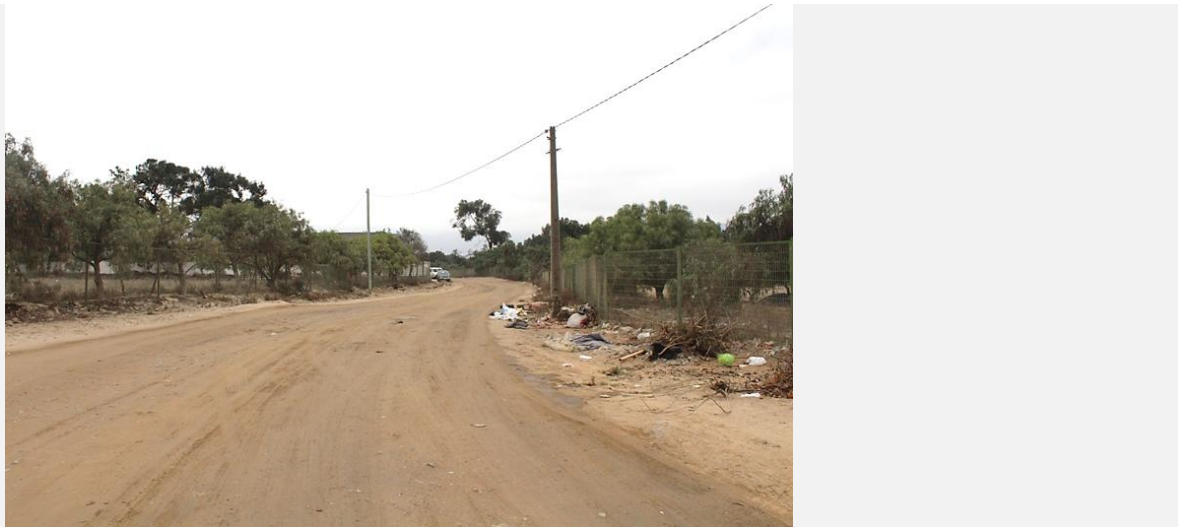


Fig. 7. Prolongación sur de Calle Errázuriz, vía de acceso al Lote B-1B de propiedad SERVIU / Barrio Guayacán
Fuente: Fotografía Rodrigo Tapia C., 2016

Aspectos Normativos y Dinámicas Territoriales / Plan Regulador vigente y proyectado

Como se ha mencionado anteriormente, hay que considerar que el actual Plan Regulador Comunal de Coquimbo data del 26 de mayo de 1984, fecha en que entró en vigencia tras su publicación en el Diario Oficial. En este sentido, han transcurrido 33 años desde su implementación, tiempo en el cual el territorio ha cambiado notablemente, dejando este instrumento obsoleto e insuficiente para regular las dinámicas de desarrollo del presente. Estos cambios se evidencian tanto en el consumo de suelo en extensión, así como en la densificación al interior de zonas consolidadas, particularmente en sectores asociados al borde costero. Lo anterior ha detonado un notable interés por residir en la Comuna de Coquimbo, asociado a la calidad de vida local y una creciente industria local fundada principalmente en los servicios, comercio, pesca, cultivos marinos y el turismo.

De acuerdo a lo anterior, desde el ámbito normativo, hay que considerar que la Comuna de Coquimbo cuenta con Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) vigentes a la fecha, de acuerdo a lo siguiente:

- P.R.C de Coquimbo D. O. 26/05/1984
- P.R.C. de Tongoy D. O. 23/08/88
- P.R.C. de Guanaqueros D. O. 27/12/78

Estos instrumentos actualmente vigentes, han sido sobrepasados por el desarrollo no previsto en su horizonte de planificación. Lo anterior ha motivado la necesidad de efectuar modificaciones a dichos instrumentos, con el fin de resolver fundamentalmente adecuaciones de uso y densidad del Plan, de acuerdo a lo siguiente:

- Seccional La Cantera D. O. 09/03/91
- Modificación P.R.C. Coquimbo Sector Estación D. O. 04/05/96
- Modificación P.R.C. Coquimbo Sector La Cantera Alta D. O. 12/04/97
- Modificación P.R.C. Coquimbo Sector La Cantera Baja D. O. 16/09/99

Particularmente en el área de estudio, dicha obsolescencia de la normativa urbanística se ha debido principalmente, al cambio de rol y minimización de la actividad productiva asociada al Puerto de Guayacán. En coherencia con lo anterior, hay que considerar que el Puerto de Guayacán tuvo un desarrollo productivo muy importante desde mediados del siglo pasado, como principal infraestructura local para la exportación del mineral de hierro, y que exigía en aquel entonces, suelo para el acopio de mineral antes de su exportación. Sin embargo, la tecnologización de mecanismos para el transporte y carga del mineral lograron desarrollar procedimientos mucho más eficientes en el presente, dejando mucho suelo para acopio sin un uso determinado por la actividad portuaria. En cuanto a la imagen urbana del entorno construido, podemos decir que las condiciones impuestas por el PRC vigente (D. O. 1984) han configurado una morfología un tanto desorganizada, debido a procesos de ocupación del suelo sin una planificación adecuada. Específicamente en Guayacán, el Barrio ha mantenido una baja altura debido a que la subdivisión predial permite predios de hasta 160 m² y condicionados por la proyección de rasantes, de acuerdo a lo que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

Para mayor comprensión, debemos señalar que el área de estudio que es objeto de modificación es el **Lote B – 1B**, el que actualmente se emplaza en la **Zona R. T. 2. de “Protección de la Infraestructura”**, de acuerdo a la zonificación que presenta el Plan Regulador Comunal de Coquimbo vigente.

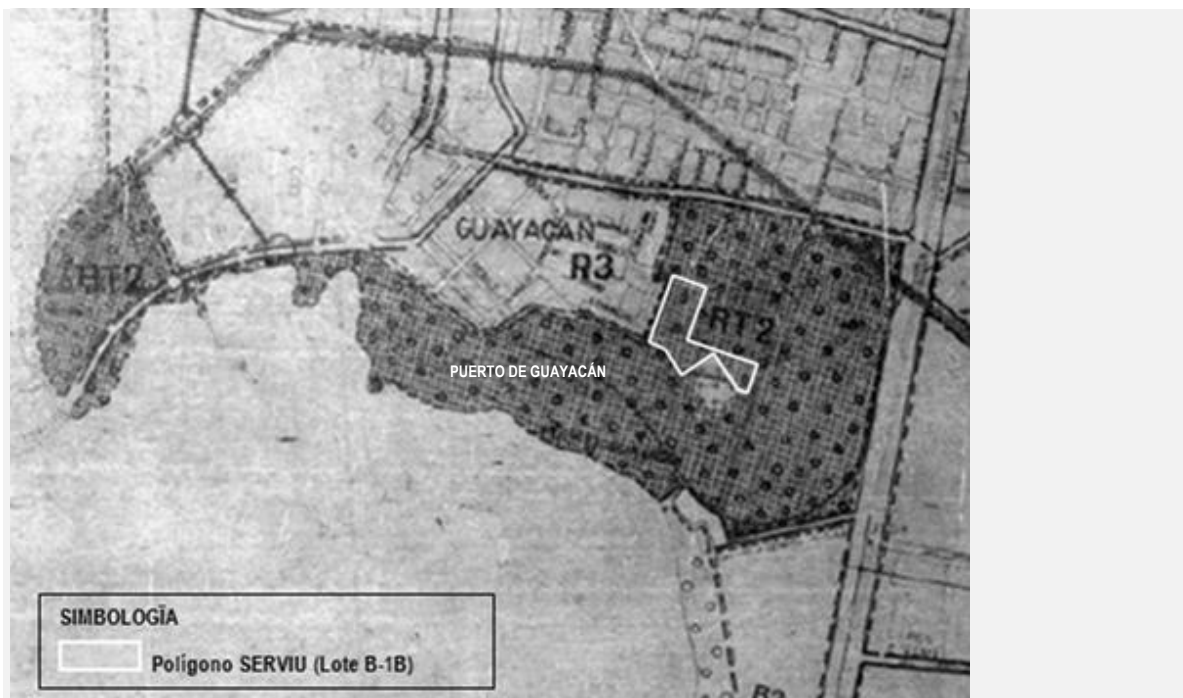


Fig. 8. Extracto Plano Regulador Comunal de Coquimbo (D. O. 1984) vigente

Fuente: Extracto PRC Ilustre Municipalidad de Coquimbo

<p>ZONA R.3 GUAYACÁN - EL ALTO - SAN JUAN - TIERRAS BLANCAS</p> <p>- USOS PERMITIDOS : Vivienda, oficinas, comercio, equipamiento, talleres artesanales inofensivos, bodegas inofensivas y áreas verdes.</p> <p>- USOS PROHIBIDOS : Talleres artesanales molestos, bodegas molestas, bodegas peligrosas, industria inofensiva, industria molesta no contaminante, industria molesta contaminante, industria peligrosa no contaminante, industria peligrosa contaminante.</p> <p>- CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION :</p> <p>a) Superficie y ancho prediales mínimos : para las nuevas subdivisiones se exigirá una superficie predial mínima de 160 m². y un ancho mínimo de 8 m.</p> <p>b) Porcentaje máximo de ocupación del suelo : 60 %</p> <p>c) Sistema de agrupamiento : aislado o parcelado.</p> <p>Sólo se aceptará la edificación continua tratándose de proyectos de lotes con construcción simultánea, debiendo observarse, en todo caso, las normas de adosamiento, distanciamiento y rasantes que dispone la presente ordenanza con respecto a los deslindes de los predios colindantes al conjunto.</p> <p>d) Altura : estará limitada por la aplicación de la superficie de rasantes según la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.</p> <p>e) Antojardines : 5 m. en los predios que enfrenten a la Carretera Panamericana y al camino a Ovalle, y 3 m. en los predios que enfrenten a las calles y Avenidas estructuradas.</p>	<p>ZONA R.T. 2 DE PROTECCION DE LA INFRAESTRUCTURA.-</p> <p>Corresponde a las zonas de protección de los puertos de Coquimbo y Guayacán; de la infraestructura vial de carácter nacional y Regional; de las vías férreas y estaciones de FF.CC., líneas de alta tensión, subestaciones eléctricas, canales de micro onda y televisión, estaciones repetidoras y emisoras de señales, colectores y emisarios de alcantarillado, plantas elevadoras, estanques y matrices de agua potable, pozos de captación, etc.</p> <p>- USOS PERMITIDOS : las instalaciones propias del servicio y áreas verdes que cuenten con la aprobación del servicio correspondiente.</p> <p>- USOS PROHIBIDOS : todos los no indicados en el inciso precedente.</p> <p>- CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION :</p> <p>Son las que establecen los organismos competentes en cada materia.</p>
--	---

Fig. 9. Zona R3 y RT2 Plan Regulador Comunal de Coquimbo vigente
Fuente: Extracto PRC, Ilustre Municipalidad de Coquimbo

Como antecedente normativo adicional, hay que considerar que en el entorno del polígono de estudio se emplaza una Zona Típica (casco fundacional de Guayacán), decretado en el año 2005 (96,3 ha D. S. Nº 1880), por lo que las intervenciones en dicha zona son cauteladas por el Consejo de Monumentos Nacionales dependiente del Ministerio de Educación.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN
CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES

LEY Nº 17.208

ZONA TÍPICA O PINTORESCA
SECTOR DE GUAYACÁN

REGIÓN	COQUIMBO
PROVINCIA	ELOJÍ
COMUNA	COQUIMBO
LUGAR	CENTRO FUNDACIONAL

LIMITES DE LA ZONA TÍPICA Y PINTORESCA
Perímetro: A - B - C - D - E - F - G - H - I - J - K - L - M - N - O - P - Q - R - S - T - U - V - W - X - Y - Z - AA - AB - AC - AD - AE - AF - AG - AH - AI - AJ - AK - AL - AM - AN - AO - AP - AQ - AR - AS - AT - AU - AV - AW - AX - AY - AZ - BA - BB - BC - BD - BE - BF - BG - BH - BI - BJ - BK - BL - BM - BN - BO - BP - BQ - BR - BS - BT - BU - BV - BW - BX - BY - CZ - CA - CB - CC - CD - CE - CF - CG - CH - CI - CJ - CK - CL - CM - CN - CO - CP - CQ - CR - CS - CT - CU - CV - CW - CX - CY - DZ - EA - EB - EC - ED - EE - EF - EG - EH - EI - EJ - EK - EL - EM - EN - EO - EP - EQ - ER - ES - ET - EU - EV - EW - EX - EY - FA - FB - FC - FD - FE - FF - FG - FH - FI - FJ - FK - FL - FM - FN - FO - FP - FQ - FR - FS - FT - FU - FV - FW - FX - FY - GA - GB - GC - GD - GE - GF - GG - GH - GI - GJ - GK - GL - GM - GN - GO - GP - GQ - GR - GS - GT - GU - GV - GW - GX - GY - HA - HB - HC - HD - HE - HF - HG - HH - HI - HJ - HK - HL - HM - HN - HO - HP - HQ - HR - HS - HT - HU - HV - HW - HX - HY - IA - IB - IC - ID - IE - IF - IG - IH - II - IJ - IK - IL - IM - IN - IO - IP - IQ - IR - IS - IT - IU - IV - IW - IX - IY - JA - JB - JC - JD - JE - JF - JG - JH - JI - JJ - JK - JL - JM - JN - JO - JP - JQ - JR - JS - JT - JU - JV - JW - JX - JY - KA - KB - KC - KD - KE - KF - KG - KH - KI - KJ - KK - KL - KM - KN - KO - KP - KQ - KR - KS - KT - KU - KV - KW - KX - KY - LA - LB - LC - LD - LE - LF - LG - LH - LI - LJ - LK - LL - LM - LN - LO - LP - LQ - LR - LS - LT - LU - LV - LW - LX - LY - MA - MB - MC - MD - ME - MF - MG - MH - MI - MJ - MK - ML - MM - MN - MO - MP - MQ - MR - MS - MT - MU - MV - MW - MX - MY - NA - NB - NC - ND - NE - NF - NG - NH - NI - NJ - NK - NL - NM - NO - NP - NQ - NR - NS - NT - NU - NV - NW - NX - NY - OA - OB - OC - OD - OE - OF - OG - OH - OI - OJ - OK - OL - OM - ON - OO - OP - OQ - OR - OS - OT - OU - OV - OW - OX - OY - PA - PB - PC - PD - PE - PF - PG - PH - PI - PJ - PK - PL - PM - PN - PO - PP - PQ - PR - PS - PT - PU - PV - PW - PX - PY - QA - QB - QC - QD - QE - QF - QG - QH - QI - QJ - QK - QL - QM - QN - QO - QP - QQ - QR - QS - QT - QU - QV - QW - QX - QY - RA - RB - RC - RD - RE - RF - RG - RH - RI - RJ - RK - RL - RM - RN - RO - RP - RQ - RR - RS - RT - RU - RV - RW - RX - RY - SA - SB - SC - SD - SE - SF - SG - SH - SI - SJ - SK - SL - SM - SN - SO - SP - SQ - SR - SS - ST - SU - SV - SW - SX - SY - TA - TB - TC - TD - TE - TF - TG - TH - TI - TJ - TK - TL - TM - TN - TO - TP - TQ - TR - TS - TT - TU - TV - TW - TX - TY - UA - UB - UC - UD - UE - UF - UG - UH - UI - UJ - UK - UL - UM - UN - UO - UP - UQ - UR - US - UT - UY - VA - VB - VC - VD - VE - VF - VG - VH - VI - VJ - VK - VL - VM - VN - VO - VP - VQ - VR - VS - VT - VU - VV - VW - VX - VY - WA - WB - WC - WD - WE - WF - WG - WH - WI - WJ - WK - WL - WM - WN - WO - WP - WQ - WR - WS - WT - WY - XA - XB - XC - XD - XE - XF - XG - XH - XI - XJ - XK - XL - XM - XN - XO - XP - XQ - XR - XS - XT - XU - XV - XW - XX - XY - YA - YB - YC - YD - YE - YF - YG - YH - YI - YJ - YK - YL - YM - YN - YO - YP - YQ - YR - YS - YT - YU - YV - YW - YX - YY - ZA - ZB - ZC - ZD - ZE - ZF - ZG - ZH - ZI - ZJ - ZK - ZL - ZM - ZN - ZO - ZP - ZQ - ZR - ZS - ZT - ZU - ZV - ZW - ZX - ZY

CONTENIDO:
PLANO DE LIMITES

Escala: Gráfica Lámina: 1 de 1
Fecha: 14.05.2005

Fig. 10. Ficha Oficial de Zona Típica / Barrio Guayacán
Fuente: Archivo Consejo de Monumentos Nacionales, Ministerio de Educación



Estos instrumentos normativos, a consideración de los estudios previos, han sido factores en la conformación morfológica y de usos del Barrio, aunque no constituirían la causa fundamental de la obsolescencia espacial detectada en el área. En este sentido, la propia imposibilidad de aprobar el nuevo PRC ha generado un bloqueo a la dinámica de desarrollo local, particularmente sobre el tema residencial, cuestión que se pretende abordar en parte mediante la presente Modificación.

A continuación se abordan las principales componentes y tendencias territoriales de la Comuna de Coquimbo, establecidas en la Actualización al Plan Regulador de Coquimbo (en aprobación), que sirven como contexto para la definición de normas urbanísticas en el Lote B-1B SERVIU, objeto de la presente Modificación.

Condicionantes de Desarrollo Urbano y Territorial

La conformación de un espacio extenso y continuo a partir de la Conurbación de Coquimbo con La Serena, sustentado en la configuración fisiográfica y la estructura de accesibilidad intercomunal como patrón de localización y concentración de actividades, es sin lugar a dudas, uno de los principales aspectos a considerar como antecedente para la Modificación. La jerarquía y alta complejidad urbana que ha adquirido en las últimas décadas la Conurbación Coquimbo - La Serena, ha transformado a la zona en un importante atractor de inversión inmobiliaria y destino de importantes actividades y servicios, los que movilizadas por los niveles de calidad de vida, han contribuido a una fuerte expansión territorial del área urbana. Sin perder la vocación de centro urbano preponderante, ambas ciudades han incorporado nuevos hitos de centralidad funcional, que responden a la superposición de vectores estratégicos de desarrollo: la plataforma portuaria y de servicios asociada al borde costero / la función residencial y de servicios urbanos / la plataforma de servicios turísticos (actividad terciaria, que se ha posicionado fuertemente en el sistema costero e indirectamente en la oferta residencial).

Fragmentación y Dispersión Urbana

A partir de procesos de segregación generados por condiciones de mercado de suelo, se ha ido configurando un patrón de localización altamente compartimentado desde el punto de vista socioeconómico, donde se distinguen amplios sectores atractores desde el punto de vista inmobiliario, que contrastan con barrios homogéneos y deteriorados (como en el caso de Guayacán), y que ya se expresaban a partir de las operaciones masivas de subsidio habitacional en la década de los 80'. En este sentido, hay que considerar el fuerte desarrollo turístico inmobiliario que ha mostrado la primera línea costera, como en el caso de la Playa La Herradura, como testigo del fuerte impulso que ha adquirido la segunda vivienda y el ajetreo del periodo estival que determina cambios importantes en el patrón de desplazamientos intraurbanos.

Capacidad Vial

La Comuna de Coquimbo para el año 2012 representaba un 50,2% de generación de los viajes de la Conurbación y un 46,5% de la atracción total de viajes, situación que generaba importantes niveles de congestión y saturaciones con niveles sobre el 90% en diversas vías, de las cuales destacan la Ruta 5, Av. Alessandri y Av. Juan Antonio Ríos (cercanas al barrio Guayacán).

Medio Construido

A partir de su implantación fundacional, Coquimbo responde a los patrones morfológicos propios de urbanización de ciudades puertos en Chile, que a partir de una rada fuertemente comprimida en su planicie

litoral, alberga una traza alargada regular, que posteriormente desarrolló un modelo de crecimiento disgregado e irregular, ocupando intensivamente la pendiente. Por otra parte, los distintos planos históricos de urbanización develan fuertes disparidades en términos de deterioro urbano. Es posible contrastar la baja resiliencia de los distritos centrales y el desarrollo desarticulado de los sectores en pendiente en Parte Alta, donde el fraccionamiento predial dificulta operaciones de renovación urbana. Esto contrasta con las tramas urbanas que conforman las periferias que ofrecen mayor dinamismo y homogeneidad. Los distritos pericentrales se caracterizan por la fricción de usos de suelo entre actividades residenciales e industriales o de impacto similar al industrial como sucede con el Barrio de Guayacán. Por otra parte, la fragmentación urbana y espacial de la Ciudad, repercute en las condiciones de accesibilidad a los equipamientos, los que han tendido a consolidarse en torno a áreas de mercado claramente delimitadas junto a los principales corredores de transporte como la Ruta 5 (cercana al barrio Guayacán). Al escaso desarrollo de una red vial longitudinal paralela a la Ruta 5, que determina alta congestión en horas punta, se suma las limitadas condiciones de acceso vial y equipamiento al Puerto de Coquimbo.

Medio Sociodemográfico

La Región ostenta un alta tasa de crecimiento poblacional impulsada por La Serena y Coquimbo, aunque esta situación se vio morigerada a partir de los datos del Censo 2012, bajando de un 34,2% en el periodo 1992-2002 a un 23,7% en el periodo 2002 – 2012 (según datos proyectados). Gran parte del crecimiento poblacional registrado proviene de otras regiones según ya se constataba en el Censo 2002. Este flujo migratorio que llega a la Comuna de Coquimbo corresponde a grupos socioeconómicos Medio - Bajo y Bajo provenientes de las regiones Metropolitana, Antofagasta y Atacama; siendo un 13,9% migración intrarregional. Las migraciones interregionales permiten explicar el impacto que ha tenido la opción de adquisición de primera vivienda en la Conurbación, para un importante contingente de población que se ha desempeñado en la actividad minera y que responde en gran medida a procesos de desterritorialización de las fuentes laborales.

Base Económica Productiva

La Comuna de Coquimbo avanza fuertemente hacia la tercerización; el tamaño, calidad y centralidad de los servicios que pugnan por localización, determinan una fuerte presión de suelo que ha tendido a desplazar el rol gravitante del centro de la ciudad a los sectores que cuentan con mejor accesibilidad, relegando y reduciendo las funciones del Centro. Actualmente, la Comuna presenta un alto dinamismo inmobiliario, traducido no sólo en un amplio número de proyectos, sino que en la edificación de una numerosa oferta de Comercio y Servicios. En materia Residencial, se ha registrado un incremento importante en la oferta durante los últimos años. Aunque Coquimbo es hoy en día el centro industrial de la Provincia de Elqui, no parecen existir demandas suficientes como para la rápida consolidación de nuevos parques industriales aparte del ya existente barrio en La Canteras. El Puerto de Coquimbo se encuentra en casi constante crecimiento. Este, cada vez más vinculado al transporte de productos mineros, ha incrementado fuertemente sus volúmenes transferidos y espera seguir haciéndolo con un programa de inversiones para mejorar su frente de atraque y modernizar también el terminal de pasajeros. En el caso del Puerto de Guayacán, se proyecta un posible crecimiento asociado a la apertura del Túnel Agua Negra y la implementación del Corredor Bioceánico.

Planificación Urbana Proyectada

En relación al ámbito urbano propuesto en la Actualización al Plan Regulador de Coquimbo (2017) que propone un total de 9549 ha, podemos decir que es posible diferenciar entre suelos disponibles para el desarrollo urbano, suelos consolidados y áreas restringidas al desarrollo. En este sentido, el suelo urbano

disponible para el crecimiento es de 6.353 ha (sin considerar las 3.196 ha de suelo urbano que ya se encuentra consolidado), enfatizando que el Plan apunta a que parte del desarrollo se dé en las áreas mediante la “regeneración” y “redensificación”. **La densificación en este sentido, promueve el aprovechamiento de sitios eriazos al interior y junto al tejido urbano consolidado, como en el caso que convoca esta Modificación.**

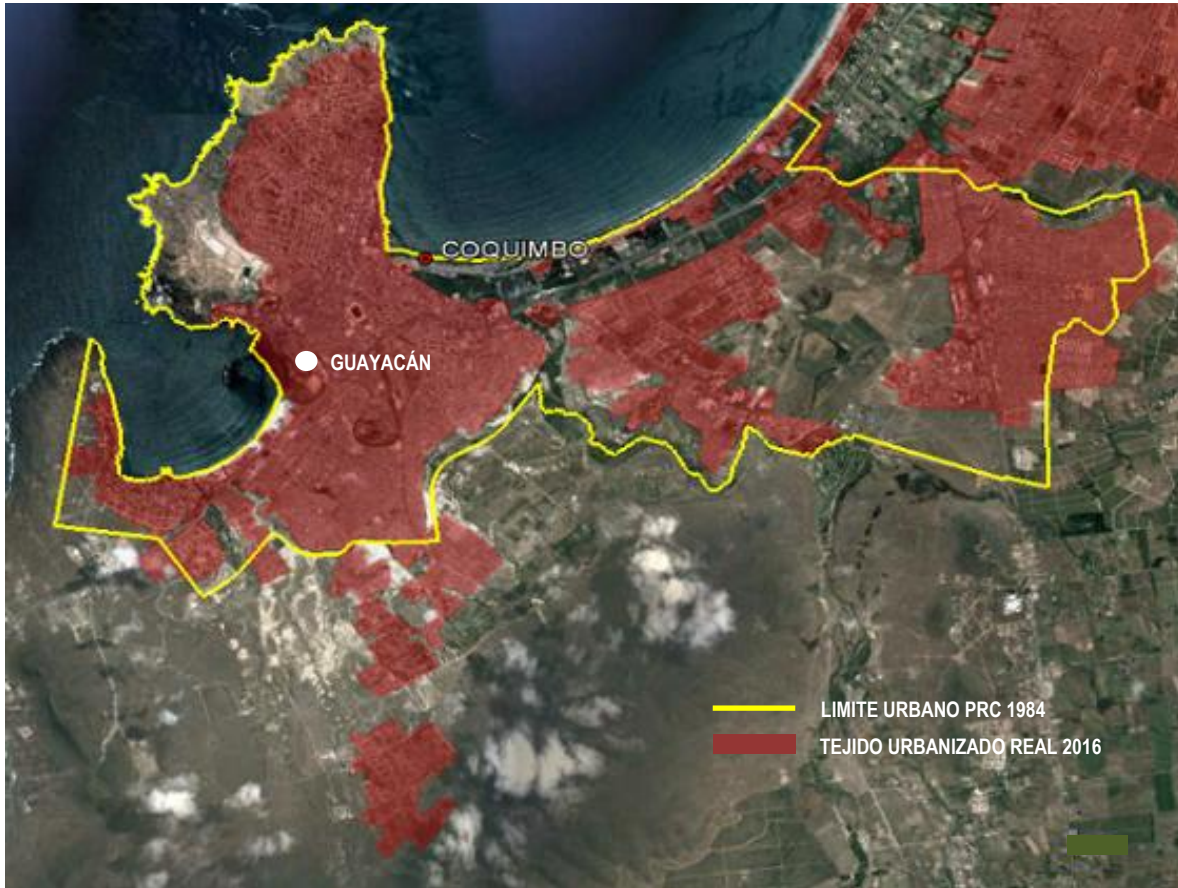


Fig. 11. Contraste entre límite urbano PRC vigente y tejido urbanizado en Coquimbo
Fuente: Elaboración propia en base a Memoria Explicativa Actualización PRC de Coquimbo, 2016

Como podemos apreciar en la imagen anterior, se han desarrollado vastas zonas fuera del límite urbano definido por el PRC de 1984, principalmente urbanizaciones de conjuntos sociales que se han debido materializar para dar cobertura a la demanda residencial bajo las facultades del Art. 55 LGUC. Esta expansión urbana reactiva y fuera del instrumento de planificación local, es una dinámica que mediante el nuevo instrumento se quiere evitar, planteando el aumento del límite urbano por una parte y principalmente, la densificación de áreas intersticiales al interior del tejido urbano consolidado. Lo anterior, es justamente el planteamiento fundamental de la presente Modificación mediante el Art. 50 de LGUC.

Zonificación y Usos de Suelo preferentes

Dentro de la superficie a regular que propone la Actualización al PRC Coquimbo (2017), se definen diferentes zonas de desarrollo que se relacionan directamente a nivel conceptual, con el objeto de la Modificación, considerando los siguientes criterios:

- Promoción de un desarrollo adecuado de las actividades residenciales y productivas, favoreciendo el mayor grado de compatibilidad entre actividades urbanas presentes y proyectadas.
- Optimización de las relaciones urbanas y la conectividad, mediante el mejoramiento de la accesibilidad física y adecuada zonificación del territorio.
- Identificación de los sectores que permitan proyectar densificación dentro del área consolidada.

De acuerdo a lo anterior, podemos observar que conceptos como “compatibilidad urbana”, “conectividad” y “densificación” son considerados por la Actualización al PRC y han sido validados técnicamente como directrices a seguir por cualquier intervención sobre el territorio local. En este sentido, la Modificación del Lote B-1B de propiedad SERVIU es coherente sobre estos preceptos estratégicos ya que posibilita una adecuada ocupación de un lote eriazado con un conjunto habitacional que se relaciona con el tejido existente densificando áreas perimetrales infrutilizadas, potenciando además la conectividad mediante la consolidación consecuente de nuevas vías estratégicas para el barrio Guayacán.

En cuanto al objeto de la presente Modificación mediante el Art. 50 de la LGUC y que como se ha dicho, se enfoca específicamente en la factibilización de un lote de propiedad SERVIU que en el actual Plan Regulador Comunal (1984) no considera el uso de suelo Residencial (para la realización de un Conjunto Habitacional Social), rescatamos lo que propone el informe Actualización PRC Coquimbo (2017) y que es coherente con el objetivo de la Modificación. En estos términos, el Plan propuesto en la actualización del PRC (2017) considera dentro de las zonas anteriormente expuestas, las Zonas Mixtas Residenciales 4 y 5 (ZU4 - ZU5) que contienen el Lote B-1B de propiedad SERVIU; así como zonas de valor patrimonial, especiales, de infraestructura y de restricción, propuestas en el área de influencia próxima.

Las zonas de desarrollo urbano de tipo mixto - residencial (vivienda y equipamiento) propuesta por la Actualización del PRC Coquimbo (2017), representan zonas del territorio preferentemente residenciales y de equipamiento complementario que ya se encuentran consolidadas. Específicamente sobre el Lote B-1B de propiedad SERVIU, se encuentran proyectadas:

- **ZU4 - Zona Mixta Residencial 4:** Áreas consolidadas que buscan mantener una densidad media - alta, además de las principales áreas de extensión de vivienda para sectores socioeconómicos Medio - Bajos. Para cumplir con estas intenciones la densidad permitida es de máximo 800 hab/ha, con una altura máxima de 18 m o 5 pisos.
- **ZU5 - Zona Mixta Residencial 5:** Sectores consolidados y otros en vías de consolidación, los cuales se proponen con una densidad media. Se propone una densidad máxima permitida de 700 hab/ha, con una altura máxima de 7 m en agrupación continua y 18 m en agrupación aislada (en un total de 7 pisos).

De acuerdo a lo anterior, se establece que la presente Modificación propone normas urbanísticas respetuosas de las contenidas en la Actualización del Plan Regulador Comunal de Coquimbo, en cuanto a uso de suelo (Residencial), densidad (600 hab/ha) y altura de edificación (18 m) que ya ha determinado este IPT en actual trámite de aprobación legal, por lo que posee una importante coherencia territorial resultante del diagnóstico comunal, las instancias de participación ciudadana y las orientaciones acordadas con los distintos organismos participantes en la planificación territorial local³.

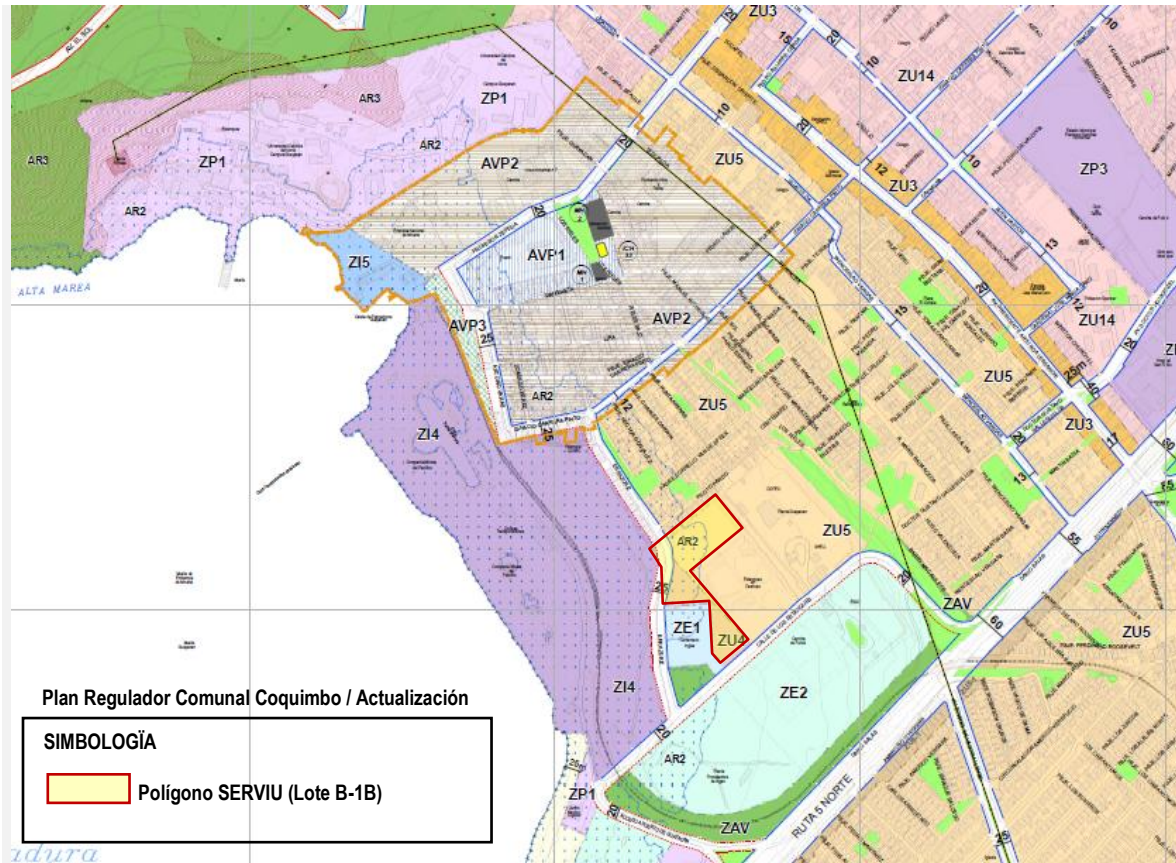


Fig. 12. Extracto de Zonificación Actualización PRC Coquimbo 2017 / Sector Guayacán
Fuente: Memoria Explicativa / Actualización PRC de Coquimbo, 2017

Como hemos señalado anteriormente, el Lote SERVIU en cuestión **quedaría contenido en la Zona ZU4 y una porción de la ZU5**, de acuerdo a la zonificación que propone la Actualización del Plan Regulador Comunal de Coquimbo, donde se permite el uso de suelo "Residencial" y destino "Vivienda"; por lo que inevitablemente, e independiente de la presente Modificación, podríamos decir que el lote en cuestión posibilitará el uso residencial en el mediano plazo. Por otra parte, **se reconoce un área de riesgo AR2 "Área Inundable o potencialmente inundable por Maremoto"**, sección que será factible de desarrollar (una vez que se cumpla con las disposiciones del artículo 2.1.17. OGUC respecto de la mitigación del riesgo), asumiendo las normas urbanísticas de la zona que se superpone al área de riesgo AR2 en los planos, siendo en este caso ZU4 y ZU5 respectivamente, conforme lo señala la Modificación del PRC de Coquimbo en trámite de aprobación legal.

³ Específicamente nos referimos a las aprobaciones parciales del expediente de Actualización del PRC de Coquimbo, por parte de la SEREMI MINVU y Gobierno Regional.

h.ii. Análisis territorial sintético del área de estudio

Contextualización Histórica

El poblado de Guayacán data del siglo XIX, como el principal puerto exportador de cobre a nivel mundial. Como centro industrial, Guayacán se fue conformando como un espacio urbanizado con infraestructura adecuada y equipamientos complementarios a la residencia (oficinas, servicios, iglesia, etc.), Particularmente, las edificaciones fueron reflejando un estilo arquitectónico europeo, aunque con materiales locales; configurando unidades de fachada continua de un piso preferentemente, y fabricadas en *churqui*⁴. Destacan en el sentido de la imagen urbana, los elementos de estructuración de vanos fabricados casi en su totalidad en pino oregón importado. Posteriormente, el auge minero decae a principios del Siglo XX, debido a una baja en la demanda de cobre, posibilitada por una crisis económica mundial y por la apertura del Canal de Panamá que provocó un éxodo de los ingleses residentes. Todo esto afectó el desarrollo de Guayacán, transformándose poco a poco en un espacio periférico de la ciudad.

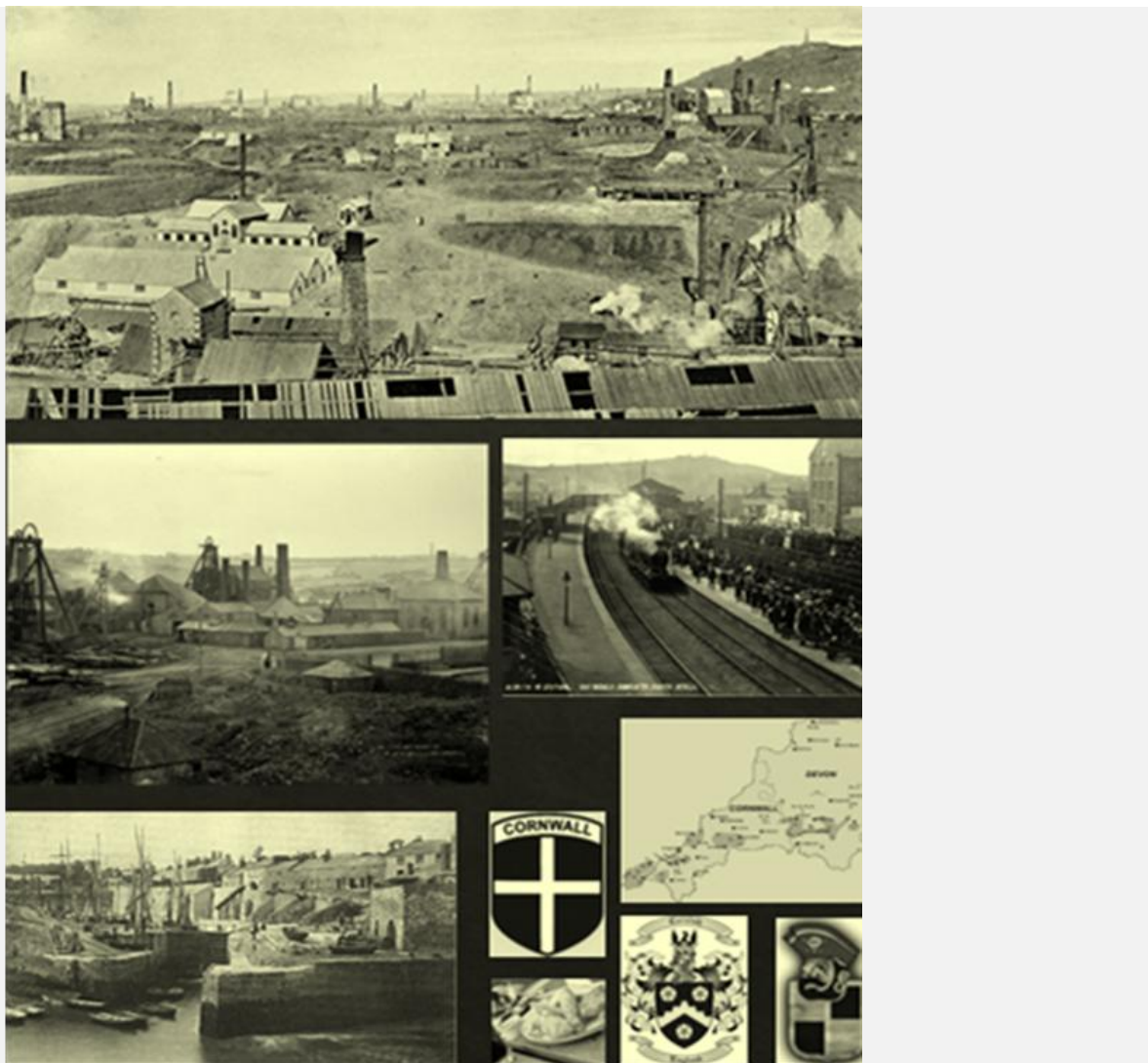


Fig. 13. Imágenes históricas / Barrio Guayacán

Fuente: Ilustre Municipalidad de Coquimbo, 2016.

⁴ El *churqui* es un sistema mixto de adobe con madera utilizado en las viviendas que caracterizan el Barrio de Guayacán.

Morfología Urbana / Estructura Social

En cuanto al medio construido, podemos visualizar un contraste entre el casco histórico de Guayacán y los bordes periféricos surorientales en donde se emplazan tipologías informales de vivienda que complejizan el espacio urbano en cuestión. No obstante lo anterior, es necesario precisar que el Barrio de Guayacán en su conjunto es objeto de procesos de degradación espacial y obsolescencia que son evidentes. Respecto a su demografía podemos decir que el 80% de los habitantes residentes del Barrio de Guayacán han nacido y crecido en el lugar (algunos han emigrado por razones de trabajo). La caracterización socioeconómica en Guayacán es la siguiente: D (83%) - C3 (13%) - E (4%) - C2 (1%). Lo anterior, sumado al crecimiento vegetativo de la población, ha provocado una demanda creciente por nueva vivienda en Guayacán, debido a las precarias condiciones en que viven los pobladores; especialmente en el tejido residencial al sur del barrio histórico (Población Almirante Williams). Desde el punto de vista social el Barrio posee un tejido potente, manifestado en sus dos Juntas de Vecinos JJ. VV. (José Tomas Urmeneta y Guayacán), las que junto a numerosas organizaciones funcionales logran mantener el espíritu identitario local (Centro de Madres, Clubes de Rayuela, Clubes de Adulto Mayor, Centro de Padres Jardín Infantil, Clubes Deportivos, Gremio de Pescadores, etc.). Por otra parte, existen instituciones que dialogan con el Barrio de una u otra manera, como el Liceo José Tomas Urmeneta, el Jardín Infantil Tesoritos de Guayacán, la Universidad Católica del Norte (UCN) y la Asociación Chilena de Seguridad (ACHS). Estas relaciones propician el desarrollo de actividades culturales, deportivas, recreativas, religiosas, educativas organizadas por la comunidad en conjunto con estas instituciones. Complementariamente, se reconoce a la Agrupación de Pescadores como una organización relevante en la zona, por la presencia de la Caleta que posibilita una importante fuente laboral.

Equipamientos, Servicios e Infraestructura

En cuanto a equipamientos básicos debemos señalar que el sector no cuenta con todos los servicios necesarios para el autoabastecimiento del Barrio, originando dinámicas de dependencia de otros sectores, obligando a la población a desplazarse. Destaca la Universidad del Norte como una institucionalidad con presencia en educación superior, y el emblemático Liceo Industrial José Tomás de Urmeneta. Existe un jardín infantil denominado Tesoritos de Guayacán, lo que completa el reducido contingente de equipamiento de educación, notándose la falta de una escuela básica en el sector. No existe equipamiento de Salud en el barrio y muy recientemente se ha emplazado una Comisaría de Carabineros en el lugar, lo que ha reforzado el tema de seguridad urbana. En síntesis, podemos decir que el equipamiento en Guayacán presenta espacios comunitarios que cumplen funciones polisémicas para dar cobertura a las necesidades de la población. Además se visualizan algunas actividades productivas privadas que aportan de manera muy marginal a la economía local (básicamente asociadas a la pesca). En cuanto a infraestructura, podemos destacar la presencia de una vía férrea en uso por la Compañía Minera del Pacífico (CAP), a través de la cual se realiza el transporte de minerales desde la Mina Romeral (tramo de 38 km aprox.). Por otra parte, destaca el Puerto Mecanizado de Guayacán, terminal de uso privado con una superficie operacional de 15 ha y frente de acopio que cubre 10,72 ha. De forma contigua, se encuentra el Cementerio Inglés y un depósito de combustibles, conformando un gran paño de escasa ocupación. Además, en el sector se emplaza una subestación eléctrica conectada al Sistema Interconectado Central (SIC) y una Planta de Tratamiento de Aguas Servidas (Aguas del Valle S. A.) junto a la Playa El Cóndor.



Fig. 14. Morfología espacial del casco histórico, calle Urmeneta / Barrio Guayacán
Fuente: Fotografía Rodrigo Tapia C., 2016



Fig. 15. Morfología espacial de Población Almirante Williams / Barrio Guayacán
Fuente: Fotografía Rodrigo Tapia C., 2016



Fig. 16. Deterioro de la edificación / Barrio Guayacán
Fuente: Fotografía Rodrigo Tapia C., 2016

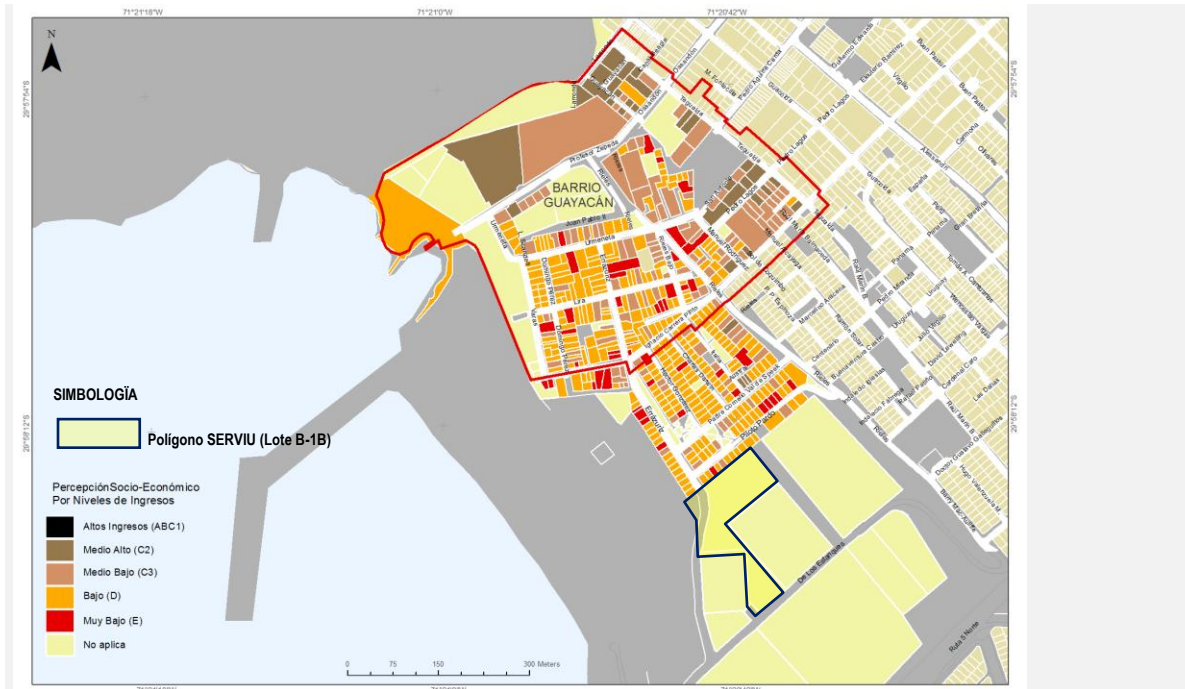


Fig. 17. Mapa Percepción de Nivel Socioeconómico de Hogares / Barrio Guayacán

Fuente: Elaboración propia en base a cartografías Plan de Revitalización de Barrios PRBIPE Guayacán (en desarrollo), 2016

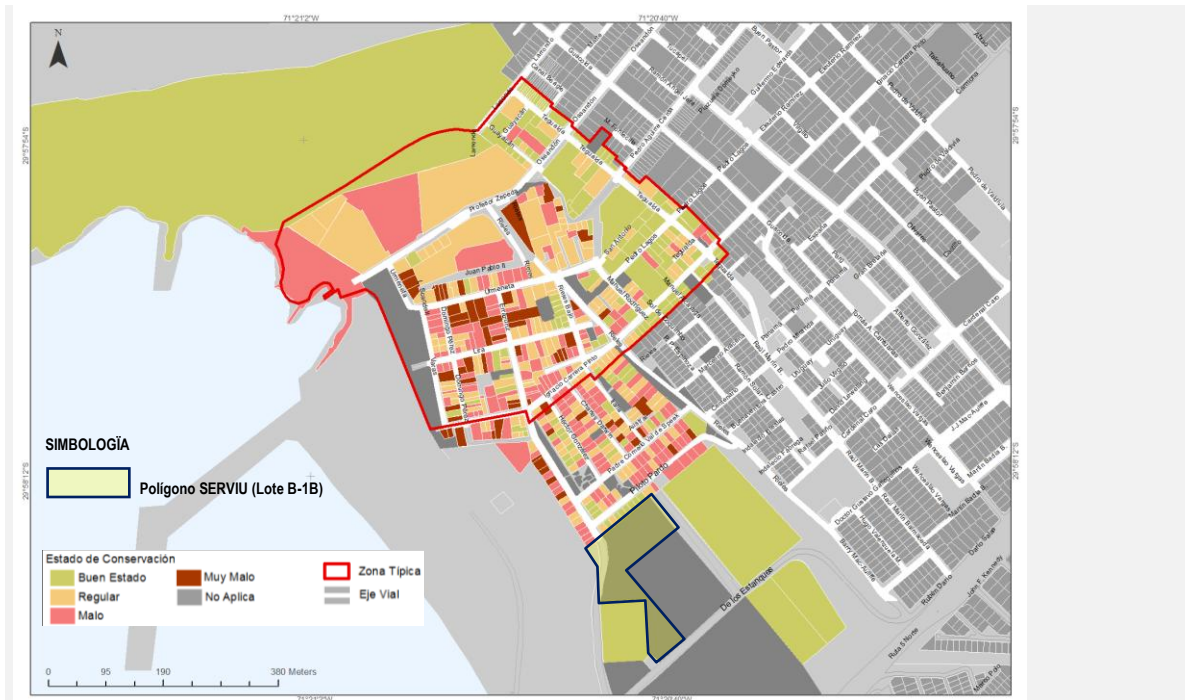


Fig. 18. Catastro de predios según Conservación de la Edificación / Barrio Guayacán

Fuente: Elaboración propia en base a cartografías Plan de Revitalización de Barrios PRBIPE Guayacán (en desarrollo), 2016

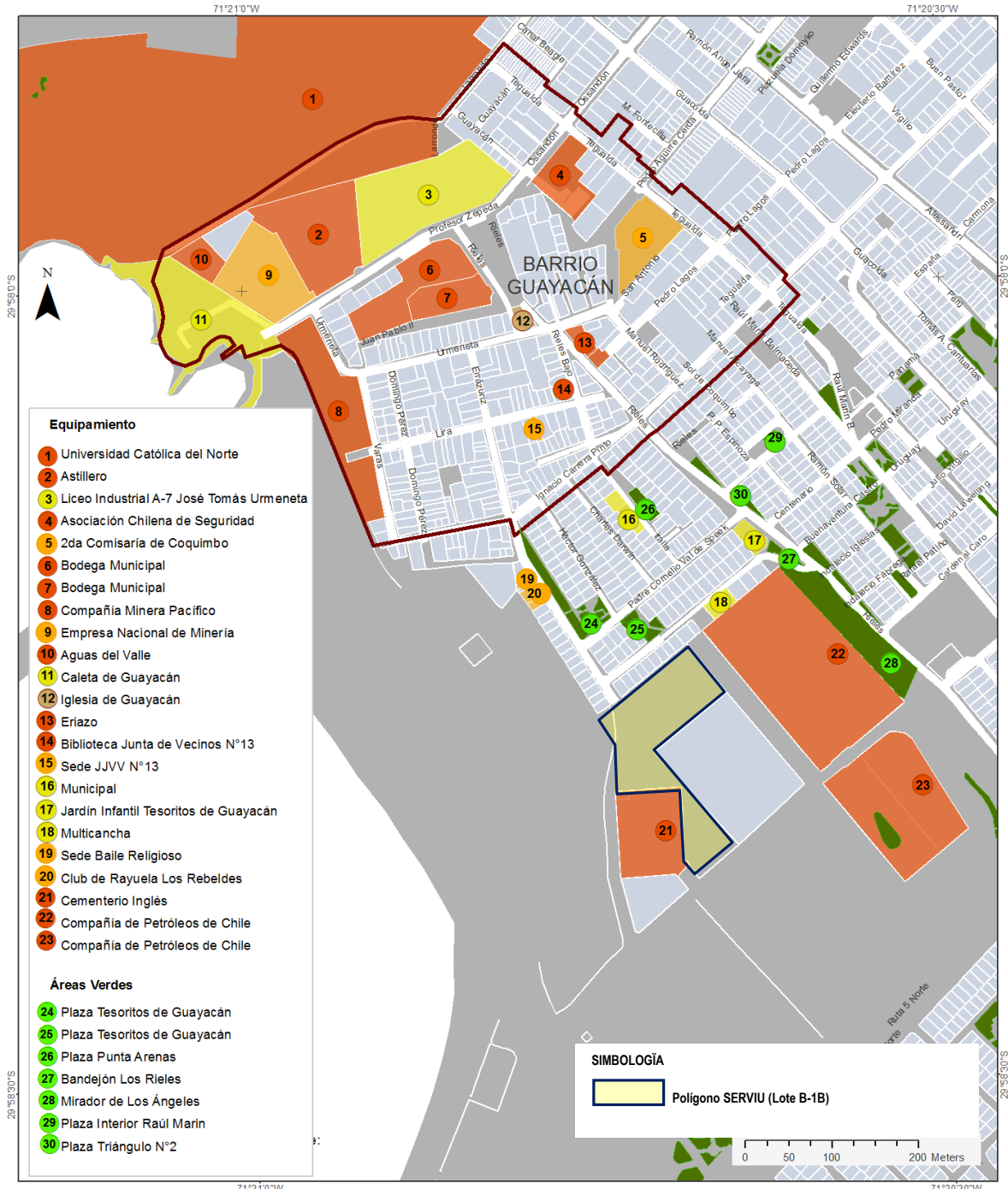


Fig. 19. Mapa Distribución del Equipamiento / Barrio Guayacán

Fuente: Elaboración propia en base a cartografías Plan de Revitalización de Barrios PRBIPE Guayacán (en desarrollo), 2016

Vialidad / Accesibilidad

La estructura vial en el entorno del Barrio de Guayacán denota una consolidación de ejes estructurantes fundamentales, destacando la continuación de la Av. Ossandón que hacia el sur se convierte en la Calle Profesor Zepeda como acceso principal al sector. En otro orden de jerarquía se identifican los ejes de Calle Los Rieles y el sistema Urmeneta – Errázuriz que da continuidad vial de la trama hacia el sur. Dicha continuidad se ve dificultada por la falta de pavimentación en el tramo que une el Barrio con la Ruta 5, justamente hacia el límite sur del Lote B-1B de propiedad SERVIU. Por otra parte, destaca como vía alternativa de flujos vehiculares, la Calle Carrera Pinto, por donde circula también la escasa locomoción presente en el lugar (allí se emplaza el único paradero de taxicolectivos). Esta difusa jerarquía del viario se corrobora al medir los flujos vehiculares, reforzando la idea de baja circulación al interior del Barrio, concentrando flujos mayores en sus bordes. Otro aspecto a considerar es la falta de continuidad vial en algunos tramos como es el caso de Zepeda hacia el poniente o Lira hacia el oriente.

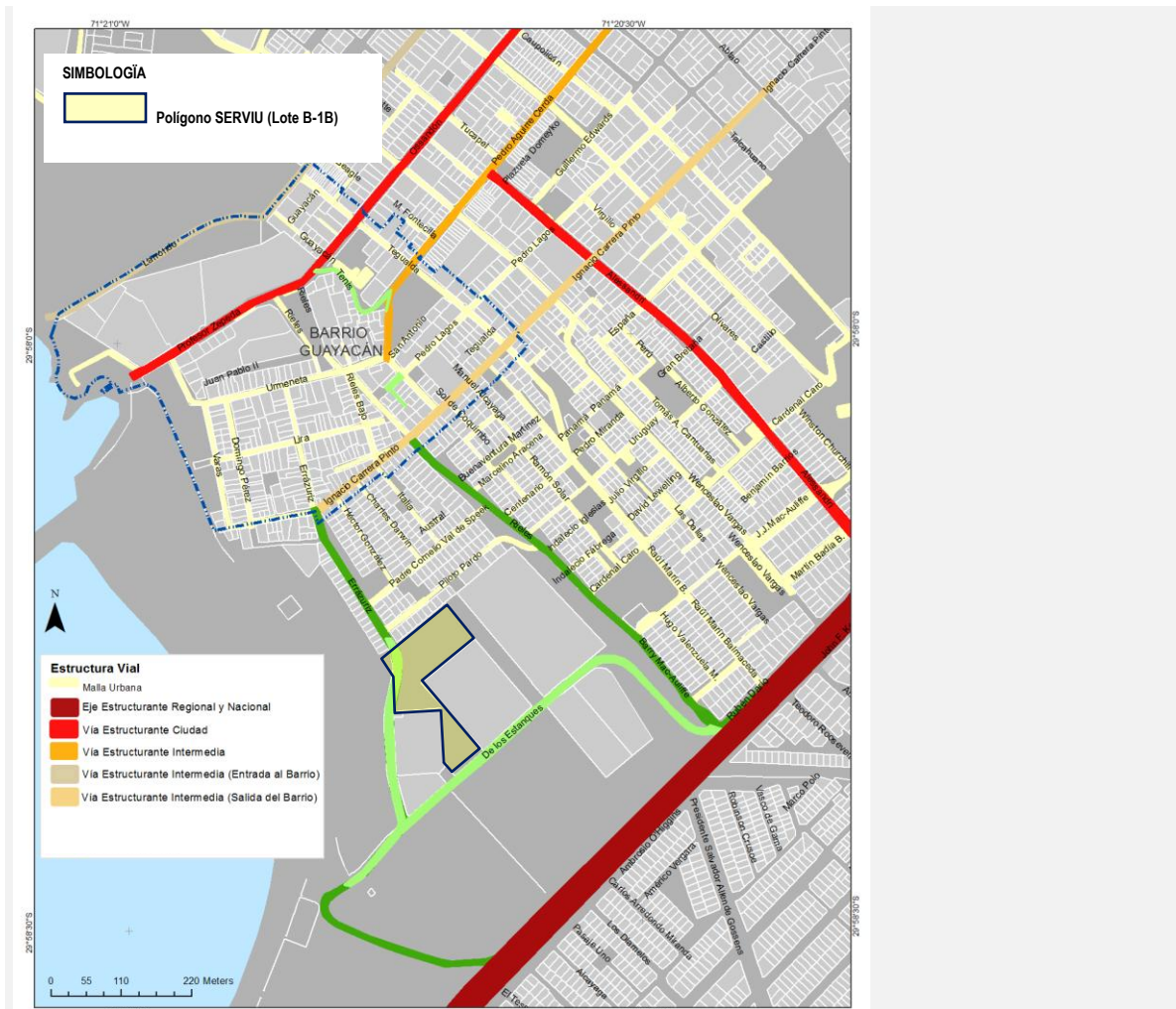
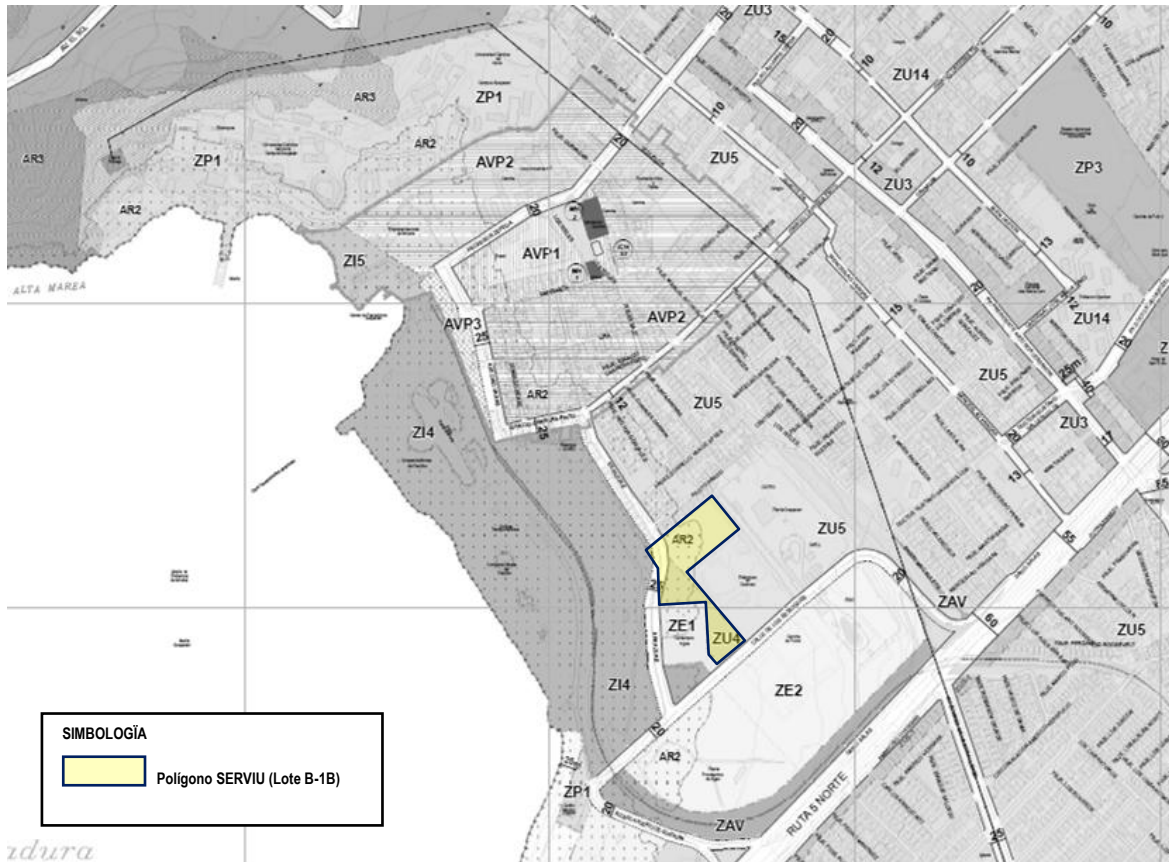


Fig. 20. Estructura Vial Existente / Barrio Guayacán

Fuente: Elaboración propia en base a cartografías Plan de Revitalización de Barrios PRBIPE Guayacán (en desarrollo), 2016



Nombre	Desde	Hasta	Categoría OGUC	Vía E/P	Ancho Existente (m)	Ancho Proy. (m)	Observaciones
Ignacio Carrera Pinto	Videla	Errazuriz	Colectora	E	12		Asimilada según Art. 2.3.1 OGUC
Ignacio Carrera Pinto	Errazuriz	Antonio Varas	Colectora	E	10	25	Ensanche costado sur
Calle De Los Estanques	Ruta 5	Acceso al Puerto de Guayacán	Colectora	E	15	20	Ensanche costado sur-poniente
Guacolda	Manuel Rodríguez	Ignacio Carrera Pinto	Colectora	E	10		Asimilada según Art. 2.3.1 OGUC
Guacolda	Ignacio Carrera Pinto	Ruta 5	Colectora	E	Var 13-15		Asimilada según Art. 2.3.1 OGUC
Antonio Varas	Profesor Zepeda	Ignacio Carrera Pinto	Colectora	E	10	25	Ensanche costado poniente
Calle Errázuriz	Ignacio Carrera Pinto	Calle De Los Estanques	Colectora	E	10	25	Ensanche costado poniente
Acceso al Puerto de Guayacán	Calle De Los Estanques	Ruta 5	Colectora	E	12	20	Ensanche ambos costado

Fig. 21. Vialidad Proyectada en el entorno del Lote SERVIU / Barrio Guayacán

Fuente: Elaboración propia en base a cartografías de Memoria Explicativa / Actualización PRC de Coquimbo, 2017



Fig. 22. Nivel de Consolidación de las Vías, Materialidad / Barrio Guayacán

Fuente: Elaboración propia en base a cartografías Plan de Revitalización de Barrios PRBIPE Guayacán (en desarrollo), 2016

Como es posible apreciar en las gráficas anteriores, el Barrio Guayacán tiene una estructura de vías difusa, con perfiles variables que disuelven la jerarquización; destacándose principalmente vías de categoría “calle” en la mayoría del sector, con alguna presencia de “pasajes” como Piloto Pardo y los presentes en la Población Almirante Williams. Como “avenida” sólo se identifica la prolongación de Ossandón que se transforma luego en Zepeda y el tramo de Av. Errázuriz en la zona sur que conecta el Lote B-1B de propiedad SERVIU con el barrio (atravesando ésta el lote en cuestión, según se indica en Fig. 21).

Desde el punto de vista de la materialidad de las vías, se puede observar una preponderancia de aceras y calzadas fabricadas en hormigón, con nula presencia de asfalto, y destacándose la falta de pavimentación en el Pasaje Tenis, la media calzada faltante en calle P. A. Cerda (junto a Comisaría) y la continuación de Calle Pérez hacia el sur. Además es evidente la falta de pavimentación en Av. Errázuriz hacia el sur y la Av. Los Estanques, ambas con gran circulación vial, y consolidadas en tierra. A pesar de la falta de pavimentación en el entorno del Lote B-1B de propiedad SERVIU, existe un punto hacia el norte donde Av. Errázuriz está pavimentada y colinda justamente con el polígono en cuestión, factibilizando técnicamente el Conjunto.

Respecto del Transporte Público, debemos señalar que es insuficiente para dar cobertura a la demanda de movilización por parte de los residentes de Guayacán. Sólo cuentan con movilización colectiva escasa que circula eventualmente por calle Carrera Pinto. Mayor posibilidad de transporte se posibilita a unos 200 m hacia el norte, por Calle Teguvalda, por donde circula la Línea 2 de LISERCO (Coquimbo – La Serena) y la Línea 7 de LISERCO (Centro – Sindempart), y las Líneas 77 y 6 de Taxicolectivos (Centro – Las Torres / Centro – Sindempart). A unos 500 m hacia el norte es posible disponer de locomoción hacia el centro, por Av. Alessandri; por donde circulan las mismas líneas descritas anteriormente, pero en sentido contrario.



Transporte Público en el entorno de Guayacán

Buses Interurbanos	Servicio	Comuna Origen	Comuna Destino
Transportes "Serenamar".	SERENAMAR	Coquimbo	Tongoy
Heriberto Palacios "Elqui Palacios"	ELQUIPALACIOS	Coquimbo	Tongoy
COVATO	COVATO	Coquimbo	Tongoy

Buses Urbanos	Servicio	Comuna Origen	Comuna Destino
LISERCO	LISERCO 1 Directo	Coquimbo	La Serena
LISERCO	LISERCO 2 Llano	La Serena	Coquimbo
LISERCO	LISERCO 3 Pampa	La Serena	Coquimbo
LISERCO	LISERCO 7 Centro	Coquimbo	Coquimbo

Taxicolectivos	Servicio	Comuna Origen	Comuna Destino
Centro - Las Torres	LINEA 77	Coquimbo	Coquimbo
Centro - Sindempart - Herradura	LINEA 6	Coquimbo	Coquimbo

Fig. 23. Red de Transporte Público en el entorno del Lote B-1B de propiedad SERVIU / Barrio Guayacán
Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos desde www.cedeus.cl



Fig. 24. Discontinuidad de la trama, corte de Calle Lira / Barrio Guayacán
Fuente: Fotografía Rodrigo Tapia C., 2016



Fig. 25. Prolongación sur de Calle Errázuriz en el límite sur de Lote B-1B de propiedad SERVIU / Barrio Guayacán
Fuente: Fotografía Rodrigo Tapia C., 2016

De la información anterior, podemos visualizar la urgencia de consolidar los ejes conectores de Guayacán con la Ruta 5, principal vía de circulación vehicular a nivel comunal, regional y nacional. En este sentido, la pavimentación de Av. Errázuriz en su tramo no consolidado posibilita abrir el barrio a nuevos flujos vehiculares a través de Av. Los Estanques, que contribuirán a su desarrollo urbano integral. De la misma manera, es necesario aumentar el uso del eje Los Rieles mediante algún proyecto de reestructuración vial que permita aprovechando su potencial estructurador, y llevando de paso, a un nuevo posicionamiento en cuanto a presencia del Barrio en el ámbito comunal. La consolidación de estas vías permitirá dar respuesta a la demanda levantada en estudios anteriores (PRBIPE, SUBDERE-BID, 2016), donde se solicita consolidar una estructura vial jerárquica capaz de conectar al Barrio Guayacán con el resto de la Comuna, y de paso, brindar un soporte para la circulación del servicio de locomoción colectiva para el sector (casi inexistente en el presente). Todo lo anterior, permitirá abrir la fachada sur del Barrio a nuevos flujos provenientes de la zona sur de Coquimbo y que como se ha dicho, representa el contexto natural de Guayacán asociado a la Bahía de La Herradura. Esto permitirá dar una adecuada conectividad al Barrio, no sólo a residentes, sino también a turistas que quieran visitar el barrio

h.iii. Problemas ambientales identificados en el área de estudio

Dentro de las problemáticas ambientales, es necesario hacer la distinción entre condicionantes naturales del entorno y conflictos derivados de la actividad del hombre.

En el primer caso, sólo destaca el riesgo potencial por *Tsunami*, ya determinado por la Actualización al PPRC de Coquimbo y que abarca una franja de bordemar que considera principalmente el Puerto de Guayacán. Sólo un tramo menor del área de riesgo se emplaza en los terrenos del entorno del Puerto, llegando a abarcar una sección del polígono de estudio de la presente Modificación. La condicionante en este caso establecida por el instrumento de planificación, es que las edificaciones emplazadas en dicha área de riesgo (AR2), deben contemplar medidas de mitigación del riesgo para poder ejecutarse (según Art. 2.1.17. OGUC). Lo anterior, aunque no constituye una exigencia normativa en el presente (dicho instrumento está aún en aprobación), se incorpora como variable en el diseño del conjunto habitacional que es objeto de la presente Modificación mediante el Art. 50 LGUC, lo que se ve reflejado en la disminución de densidad y normas urbanísticas aplicables al predio, en contraste a lo que señala la Modificación del PRC de Coquimbo en actualización, así como también en la consideración de vialidad y áreas verdes proyectadas en la propuesta de loteo preliminar.

Respecto de otros riesgos naturales asociados al área de estudio, sólo se identifican potenciales inundaciones por eventos pluviométricos en las zonas bajas del Puerto y la Caleta de Pescadores, que se ven afectados por grandes volúmenes de agua que bajan por las calles (oriente – poniente) de Guayacán, durante el desarrollo de los eventos. No se identifican riesgos por remoción en masa (derrumbes) o licuefacción en el área.



Fig. 26. Riesgo natural por Tsunami / Zona AR2 Actualización PRC Coquimbo

Fuente: Memoria Explicativa / Actualización PRC de Coquimbo, 2017

Desde la perspectiva de las problemáticas antrópicas, es necesario indagar en situaciones de conflicto ambiental que afectan al Barrio, principalmente aquellas que configuran un entorno degradado y que posibilita actos delictivos de alto impacto para la comunidad. Como se ha dicho anteriormente, la proliferación de remanentes urbanos (residuos, sitios eriazos, etc.), condiciona sin duda la calidad espacial del Barrio.



Fig. 27. Callejón de acceso al Mirador junto a antiguos hornos de reverbero / Barrio Guayacán
Fuente: Fotografía Rodrigo Tapia C., 2016



Fig. 28. Conflicto funcional entre industria y residencia / Barrio Guayacán
Fuente: Fotografía Rodrigo Tapia C., 2016



Fig. 29. Pasajes angostos y degradados / Barrio Guayacán
Fuente: Fotografía Rodrigo Tapia C., 2016

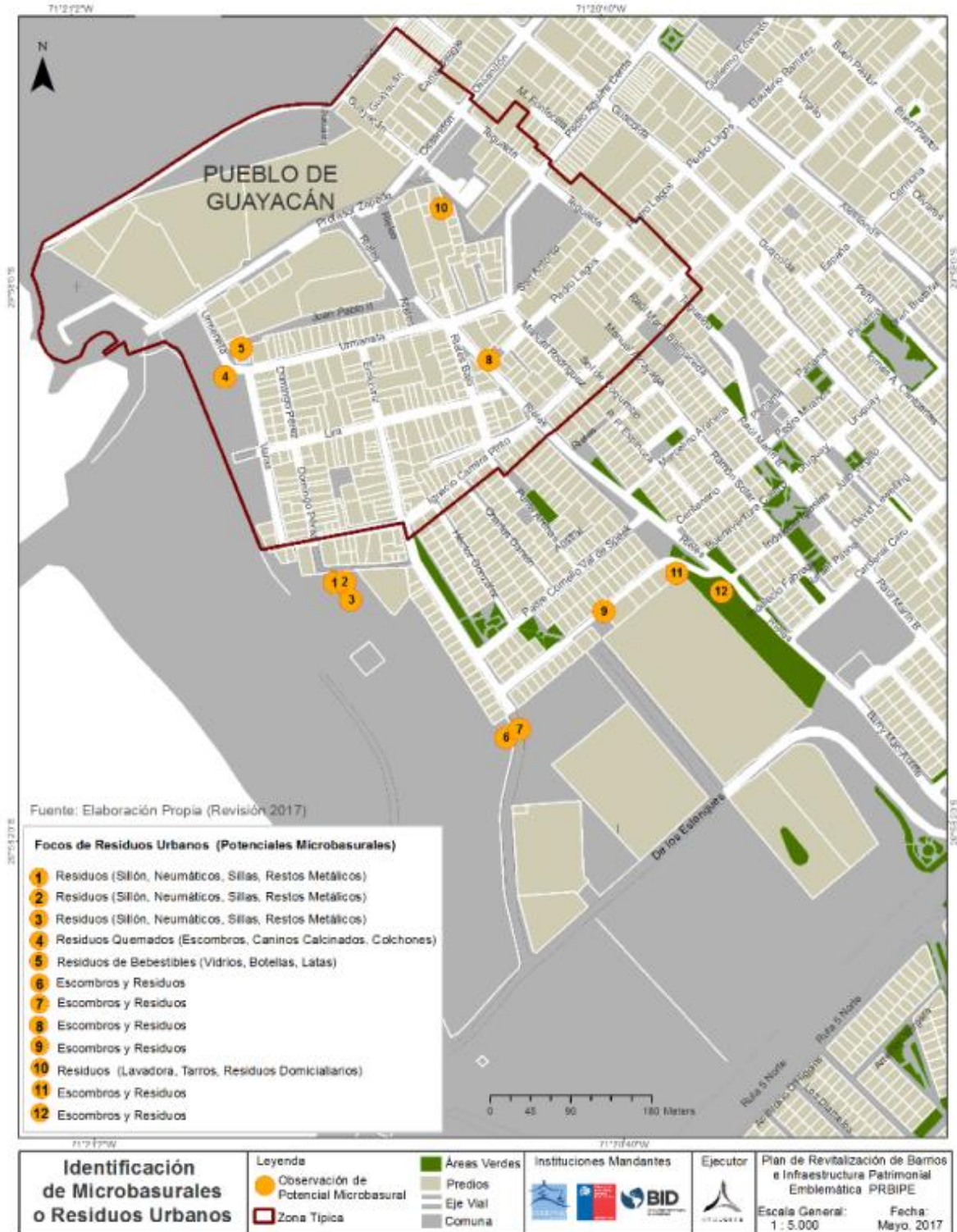


Fig. 30. Focos de residuos urbanos potenciales microbasurales presentes en el sector / Barrio Guayacán
 Fuente: Elaboración propia en base a cartografías Plan de Revitalización de Barrios PRBIPE Guayacán (en desarrollo), 2016

En sintonía con lo anterior hay que considerar los microbasurales que se acumulan en algunos puntos del Barrio, los que constituyen una manifestación de degradación espacial. En este sentido, es necesario hacer hincapié en que la acumulación de desechos no representa necesariamente una entera responsabilidad de la autoridad (por las esporádicas expediciones de retiro de basura), sino más bien, responde a una manifestación profunda de descontento social por parte de la comunidad. Esta situación se ve agravada por la incidencia de otros grupos exógenos que ante la oportunidad, acuden a depositar sus propios desechos asumiendo que la periferia constituye por autonomía, un vertedero.



Fig. 31. Microbasurales al sur de Calle Perez y al poniente de Calle Urmeneta / Barrio Guayacán
Fuente: Fotografía Rodrigo Tapia C., 2016



Fig. 32. Microbasurales en Pasaje Luis Scandell y al oriente de Av. Errázuriz junto a Cementerio / Barrio Guayacán
Fuente: Fotografía Rodrigo Tapia C., 2016

Por otra parte, y a una escala mayor, es necesario considerar además los aspectos que guardan relación con la contaminación ambiental del entorno, y sobre la cual, tienen responsabilidad aquellas empresas que se emplazan en el lugar. En general, y a juicio de los propios residentes, destacan los siguientes problemas ambientales:

- Acopio de mineral de hierro al aire libre / Empresa ENAMI: Preocupación desde la comunidad por la permanente presencia de mineral en el terreno de ENAMI emplazado al final de Calle Zepeda, junto a la Caleta de Guayacán. Este mineral es traído desde pequeñas faenas de la Región (pirquineros de Ovalle, Andacollo, etc.), para ser tratado y analizado, lo que involucra un tránsito permanente de

camiones y un riesgo de contaminación hacia la bahía, por infiltración a napas subterráneas. También preocupa a la comunidad el tema de las partículas de mineral en suspensión.

- Material en suspensión / Empresa CAP Minería: Preocupación desde la comunidad por la permanente presencia de mineral en el Puerto de Guayacán, cuestión que ha sido abordada parcialmente por la empresa, adoptando medidas de mitigación como la cobertura de los carros de transporte y barreras para disminuir el material particulado en suspensión. Este mineral es traído desde la Mina El Romeral vía ferrocarril, para ser embarcado en el puerto, con el consiguiente riesgo de contaminación de la Bahía⁵ y el entorno urbano.
- Olores y peligro de contaminación del entorno / Planta de Tratamiento Aguas del Valle: Preocupación desde la comunidad por la permanente circulación de camiones que transportan riles domiciliarios hacia la planta de tratamiento ubicada junto a la Playa El Cóndor, y que se estima, viene funcionando desde los años 80⁵. Estos riles son transportados por camiones que circulan por las estrechas calles del Barrio (cerca de 20 camiones diarios), aumentando además el riesgo por atropello. En reiteradas ocasiones, se declara la presencia de malos olores que perturban la vida de los residentes.
- Riesgo de derrame o explosión de combustibles / Empresa COPEC: Preocupación desde la comunidad por la permanente circulación de camiones que transportan cargas peligrosas como combustible inflamable por el entorno de Guayacán. Este combustible es traído desde fuera de la región para distribución local, lo que involucra un riesgo de contaminación y/o explosión que preocupa a los pobladores.
- Desechos derivados de industria pesquera / Caleta de Pescadores: Preocupación desde la comunidad por la permanente acumulación de desechos orgánicos derivados de la faena pesquera en la Caleta de Pescadores y que en reiteradas ocasiones, perturba la vida de los residentes por los malos olores y la presencia de fauna urbana vector de enfermedades (perros vagos, gatos, roedores, etc.).

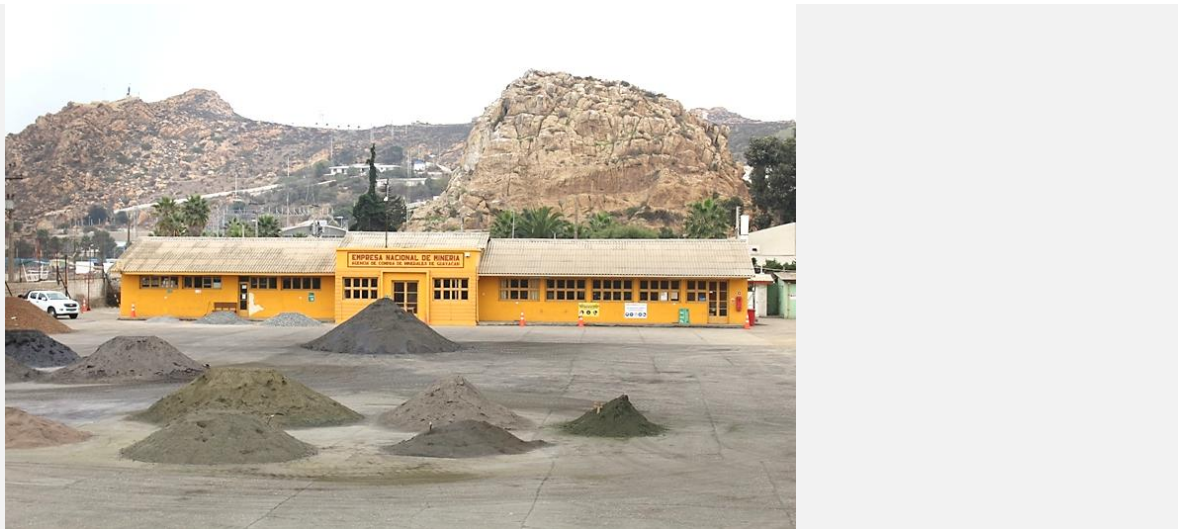


Fig. 33. Acopio de mineral de hierro en instalaciones de ENAMI / Barrio Guayacán
Fuente: Fotografía Rodrigo Tapia C., 2016

⁵ Existe alguna evidencia de residuos de mineral en el fondo de la Bahía que ha sido reportado por pescadores de Guayacán, lo cual no ha sido corroborado con un estudio científico que pueda determinar niveles reales de contaminación.



Fig. 34. Circulación de camiones hacia Planta de Tratamiento Aguas del Valle / Barrio Guayacán
Fuente: Fotografía Rodrigo Tapia C., 2016



Fig. 35. Impronta industrial del entorno, estanques de combustible COPEC / Barrio Guayacán
Fuente: Fotografía Rodrigo Tapia C., 2016

En síntesis, los problemas ambientales identificados abarcan un amplio espectro de situaciones principalmente vinculadas a las actividades industriales del entorno. Específicamente sobre el polígono de estudio se identifican las siguientes problemáticas a evaluar posteriormente:

- **Infraestructura degradada / Espacios abandonados e inseguros**
- **Microbasurales / Espacios insalubres**
- **Subutilización del suelo / Espacios infrutilizados**

h.iv. Identificación de actores clave en el área de estudio

Para la confección del Mapa de Actores, se ha utilizado el levantamiento de personas e instituciones relevantes en el Barrio de Guayacán, utilizando como fuente, bases de datos aportadas por la Municipalidad de Coquimbo.

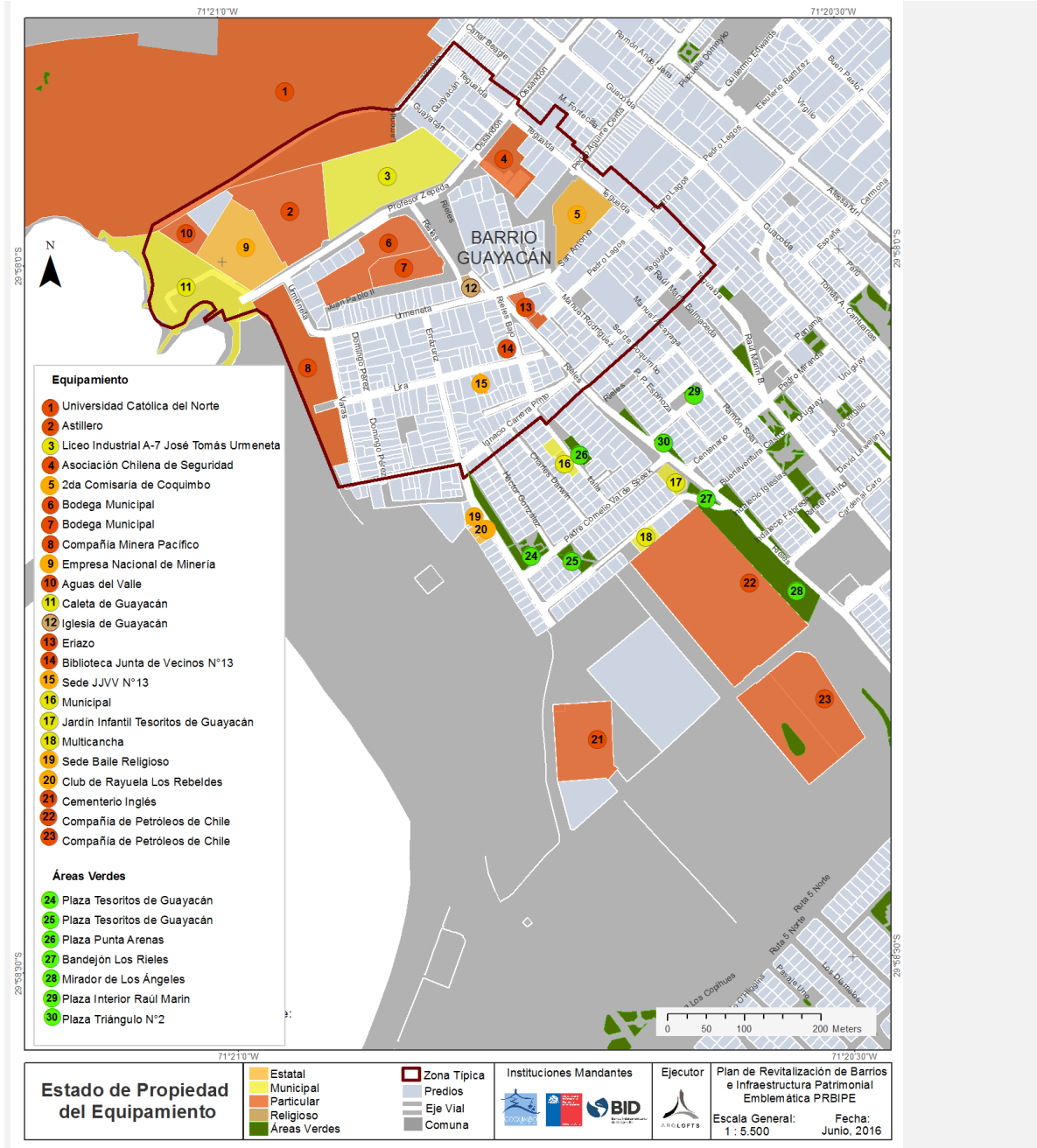


Fig. 36. Distribución de Organizaciones con Personalidad Jurídica / Barrio Guayacán

Fuente: Elaboración propia en base a cartografías Plan de Revitalización de Barrios PRBIPE Guayacán (en desarrollo), 2016

De acuerdo a la información aportada por la Municipalidad de Coquimbo, podemos establecer que en perspectiva histórica, el Barrio de Guayacán ha conformado un tejido social potente basado en las redes comunitarias presentes en el lugar, fundamentalmente organismos que aportan al desarrollo barrial en distintos ámbitos (social, religioso, económico, cultural, turístico, educativo, sanitario, seguridad, etc.).



Fig. 37. Mapa de Actores Relevantes / Barrio Guayacán

Fuente: Elaboración propia en base a cartografías Plan de Revitalización de Barrios PRBIPE Guayacán (en desarrollo), 2016

Los actores relevantes detectados han sido considerados en coherencia, en las instancias de Participación Ciudadana establecidas en el Reglamento EAE, con el objeto de socializar los contenidos de la presente Modificación mediante el Art. 50 LGUC.

h.v. Identificación de potenciales conflictos socio-ambientales en el área de estudio

De acuerdo al breve análisis anterior, establecemos que el proyecto residencial que es objeto de estudio para la presente Modificación, no representa efectos negativos o contrarios a la dinámica de desarrollo en el entorno de Guayacán, y mas bien responde a una lógica de expansión urbana resultante de los propios procesos sociodemográficos endógenos. En este sentido, el Conjunto Habitacional Guayacancito contribuye a dar una urgente respuesta de oferta residencial para los pobladores del lugar, resultantes del propio crecimiento vegetativo de la población. Dar respuesta a esta dinámica es labor del Estado, entendiendo que la contención social es objeto fundamental de la planificación urbanística local, de acuerdo a los lineamientos establecidos en la Política Nacional de Desarrollo Urbano vigente en Chile (PNUD, 2014).

Para poder argumentar que la Modificación que nos convoca no representa efectos contrarios al desarrollo propuesto por la planificación urbanística local, hay que considerar que la Ordenanza Local del PRC vigente no define específicamente “usos permitidos” o “usos prohibidos” para la **Zona R. T. 2.** (según los usos definidos en el Art. 2.1.24. OGUC), dejando los usos bajo la “aprobación del Servicio correspondiente”, en este caso, bajo el criterio del propio Puerto de Guayacán. Considerando este panorama, y teniendo presente que el lote donde se emplaza el Conjunto Habitacional es un sitio eriazos que no ha recibido anteriormente usos molestos, contaminantes o peligrosos, es que queremos establecer por lo tanto, que la Modificación en curso es coherente con la planificación urbanística local.

Lo anterior debido a que en la práctica, **se estaría pasando del uso de suelo “Infraestructura” (Protección de la Infraestructura) al uso de suelo “Residencial”**, propuesta coherente con la Actualización al PRC en trámite y con alta validación social en el entorno.

Para reforzar el objetivo de demostrar que la Modificación en cuestión es coherente con la planificación urbanística local, adjuntamos un certificado⁶ del ente administrador del Puerto de Guayacán (CAP Minería), el cual certifica que en el Lote B-1B transferido a SERVIU, no se han desarrollado usos de suelo molestos, contaminantes o peligrosos nunca, conformándose históricamente como una reserva de suelo inofensiva y que ha permanecido durante años como un sitio eriazos.

En síntesis, no se identifican potenciales conflictos socio – ambientales derivados de la ejecución del Conjunto Habitacional Guayacancito.

⁶ Para mayor información, revisar Anexos.

i. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE OPCIONES DE DESARROLLO

i.i. Opciones de Desarrollo

Considerando los objetivos de la presente Modificación al Plan Regulador Comunal de Coquimbo mediante el Art. 50 de LGUC, y teniendo como argumento los contenidos del Diagnóstico Ambiental Estratégico del presente informe, se han definido las siguientes Opciones de Desarrollo:

- **OPCIÓN 1: Propuesta de PRC de Coquimbo (vigente)**

La Opción 1 considera un escenario conservador de desarrollo en el área de estudio, manteniendo las mismas normas urbanísticas vigentes a la fecha, a través del Plan Regulador Comunal de Coquimbo (D. O. 1984). Como se ha mencionado anteriormente, el área de estudio en este caso está emplazada en la **Zona RT2 de Protección de la Infraestructura**.

Las normas urbanísticas relacionadas a la opción anterior se resumen a continuación:

IPT	PLAN REGULADOR COMUNAL DE COQUIMBO / 1984	
ESTADO	VIGENTE	
ZONA	R. T. 2	DE PROTECCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA
NORMAS URBANÍSTICAS		
Uso de Suelo Permitidos	Las instalaciones propias del Servicio y áreas verdes que cuenten con la aprobación del Servicio correspondiente	
Superficie Predial Mínima (m2)	La que establezca el Servicio	
Sistema de Agrupamiento	La que establezca el Servicio	
Coefficiente de Ocupación de Suelo	La que establezca el Servicio	
Coefficiente de Constructibilidad	La que establezca el Servicio	
Altura de Edificación (m)	La que establezca el Servicio	
Densidad Bruta Maxima (hab/ha)	La que establezca el Servicio	



Fig. 38. Tabla de Normativa Urbanística Opción 1 / Escenario Conservador

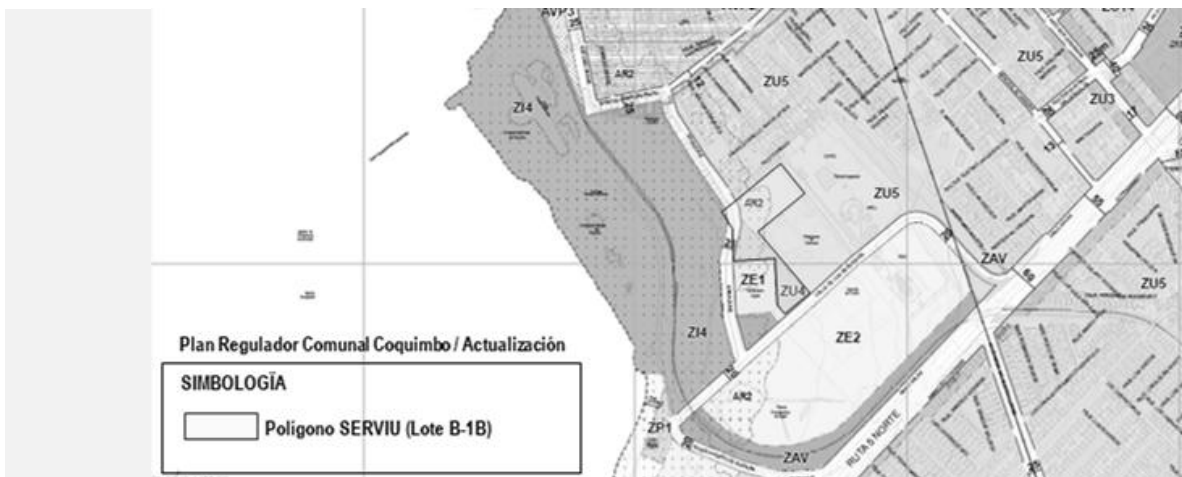
Fuente: Elaboración propia en base a PRC de Coquimbo vigente

▪ **OPCIÓN 2: Propuesta de Actualización al PRC de Coquimbo (en aprobación)**

La Opción 2 considera un escenario progresista de desarrollo en el área de estudio, proponiendo normas urbanísticas a través de la Actualización al Plan Regulador Comunal de Coquimbo en trámite de aprobación. Como se ha mencionado anteriormente, el área de estudio en este caso estaría emplazada sobre 2 zonas: **Zona Mixta Residencial ZU4 y Zona Mixta Residencial ZU5.**

Las normas urbanísticas relacionadas a la opción anterior se resumen a continuación:

IPT	ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE COQUIMBO / 2017	
ESTADO	EN APROBACIÓN	
ZONA	ZU4	MIXTA RESIDENCIAL
NORMAS URBANISTICAS		
Uso de Suelo Permitidos	Residencial: Vivienda / Hospedaje / Hogares de Acogida	
	Equipamiento: Científico / Comercio (excepto Bar y Discoteca) / Culto y Cultura / Deporte (excepto Estadio) / Educación (excepto Centro de Orientación de Rehabilitación Conductual) / Esparcimiento (Excepto Parque de Entretenimientos, Zoológico, Área de Camping o Picnic) / Salud (excepto Cementerio, Crematorio) / Seguridad (excepto Cárcel, Centro de Detención) / Servicios / Social	
	Actividades Productivas: Industria (inofensiva) / Almacenamiento y Bodegaje (Inofensivo)	
	Infraestructura: Transporte (Terminales) / Sanitaria / Energética	
	Espacio Público	
	Áreas Verdes	
Superficie Predial Mínima (m2)	160	
Sistema de Agrupamiento	Aislado y Pareado	
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,6	
Coefficiente de Constructibilidad	3	
Altura de Edificación (m)	18	
Densidad Bruta Maxima (hab/ha)	600	



ZONA	ZU5	MIXTA RESIDENCIAL
NORMAS URBANISTICAS		
Uso de Suelo Permitidos	Residencial: Vivienda / Hospedaje / Hogares de Acogida	
	Equipamiento: Científico / Comercio (excepto Bar y Discoteca) / Culto y Cultura / Deporte / Educación (excepto Centro de Orientación de Rehabilitación Conductual) / Esparcimiento (Excepto Parque de Entretenciones, Zoológico, Área de Camping o Picnic) / Salud (excepto Cementerio, Crematorio) / Seguridad (excepto Cárcel, Centro de Detención) / Servicios / Social	
	Actividades Productivas: Industria / Almacenamiento y Bodegaje	
	Infraestructura: Transporte (Terminales) / Sanitaria / Energética	
	Espacio Público	
	Áreas Verdes	
Superficie Predial Mínima (m2)	200	
Sistema de Agrupamiento	Aislado, Pareado y Continuo	
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,5	
Coefficiente de Constructibilidad	3	
Altura de Edificación (m)	Aislada	18
	Pareada y Continua	7
Densidad Bruta Maxima (hab/ha)	500	

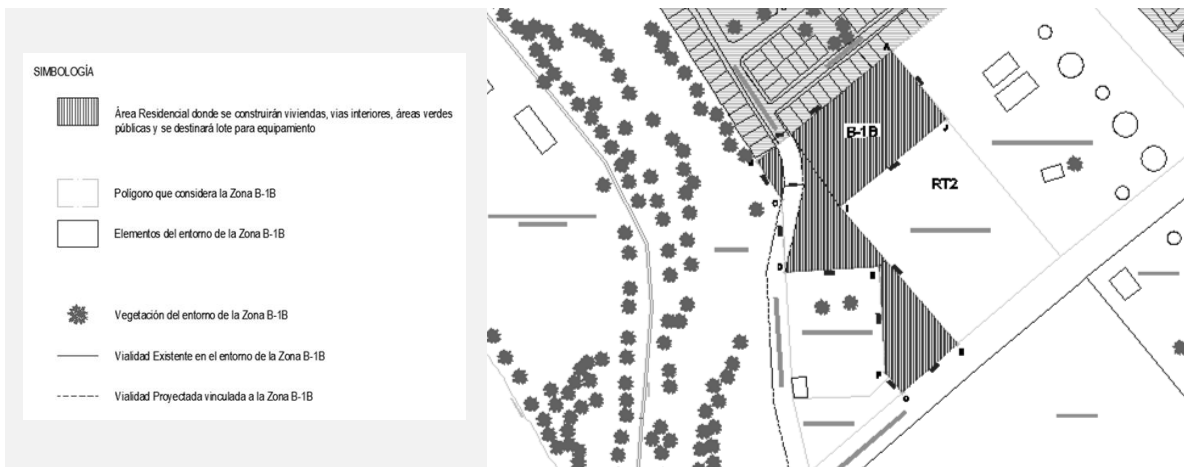
Fig. 39. Tablas de Normativa Urbanística Opción 2 / Escenario Progresista

Fuente: Elaboración propia en base a Actualización PRC de Coquimbo en aprobación

OPCIÓN 3: Propuesta de Modificación al PRC de Coquimbo (mediante Art. 50 LGUC)

La Opción 3 considera un escenario acotado de desarrollo en el área de estudio, proponiendo normas urbanísticas a través de la presente Modificación al Plan Regulador Comunal de Coquimbo, mediante el Art. 50 de LGUC. Como se ha mencionado anteriormente, el área de estudio en este caso estaría emplazada sobre 1 zona inscrita en la poligonal: **Zona 1 -1B**.

Las normas urbanísticas relacionadas a la opción anterior se resumen a continuación:



IPT	MOD. PLAN REGULADOR COMUNAL DE COQUIMBO ART 50 LGUC / 2018	
ESTADO	EN DESARROLLO	
ZONA	B - 1B	CONJUNTO HABITACIONAL GUAYACANCITO
NORMAS URBANISTICAS		
Uso de Suelo Permitidos	Residencial: Vivienda / Hospedaje / Hogares de Acogida	
	Equipamiento: Comercio (excepto Bar y Discoteca) / Culto y Cultura / Deporte / Educación (excepto Centro de Orientación de Rehabilitación Conductual) / Esparcimiento (Excepto Parque de Entretenimientos, Zoológico, Área de Camping o Picnic) / Servicios / Social	
	Espacio Público	
	Áreas Verdes	
Superficie Predial Mínima (m2)	85	
Sistema de Agrupamiento	Aislado y Pareado	
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,5	
Coefficiente de Constructibilidad	1	
Altura de Edificación (m)	8	
Densidad Bruta Maxima (hab/ha)	150	

Fig. 40. Tabla de Normativa Urbanística Opción 3 / Escenario Acotado

Fuente: Elaboración propia en base a Modificación al PRC de Coquimbo Art. 50 LGUC en desarrollo

i.ii. Directrices Generales de Opciones de Desarrollo

En general, debemos señalar que las opciones planteadas obedecen como se ha dicho, a escenarios de desarrollo que plantean distintos futuros posibles para el área de estudio. Podemos decir por lo tanto que la Opción 1 / Escenario Conservador, plantea el mantenimiento del uso de apoyo a la infraestructura portuaria en contraposición a las Opciones 2 y 3 (Progresista – Acotado) que proponen una mixtura de usos privilegiando la densificación mediante la Residencia. De acuerdo a lo anterior, se establecen las siguientes Directrices de Desarrollo:

Opción 1 / Escenario Conservador

- **Segregación del entorno residencial (condición simbólica):** Consolida la situación actual del lote como sitio eriazo y espacio desintegrado de la dinámica socio-espacial del barrio.
- **Congelamiento como espacio industrial (condición metabólica):** Consolida la situación actual del lote como sitio eriazo y espacio de acopio industrial.
- **Mantenimiento de la normativa urbanística (condición funcional):** Consolida la situación actual del lote como sitio eriazo a la espera de un uso futuro, en términos utilitarios y morfológicos.

Opción 2 / Escenario Progresista

- **Integración con el entorno residencial (condición simbólica):** Modifica la situación actual del lote como sitio eriazo intentando integrarlo a la dinámica socio-espacial del barrio.





- **Reconversión como espacio de uso mixto (condición metabólica):** Modifica la situación actual del lote como sitio eriazo, posibilitando múltiples usos del suelo y mejorando la calidad ambiental.
- **Modificación de la normativa urbanística para uso mixto (condición funcional):** Modifica la situación actual del lote como sitio eriazo y plantea un uso mixto residencial, condicionando su uso y morfología.

Opción 3 / Escenario Acotado

- **Integración con el entorno residencial (condición simbólica):** Modifica la situación actual del lote como sitio eriazo intentando integrarlo a la dinámica socio-espacial del barrio.
- **Reconversión como espacio de uso residencial (condición metabólica):** Modifica la situación actual del lote como sitio eriazo, posibilitando principalmente la residencia y mejorando la calidad ambiental.
- **Modificación de la normativa urbanística para uso residencial (condición funcional):** Modifica la situación actual del lote como sitio eriazo y plantea un uso residencial, condicionando su uso y morfología.

i.iii. Evaluación de integración de Criterio y Objetivos Ambientales a cada Opción de Desarrollo

A partir del constructo anterior, se ha desarrollado una matriz que nos permite evaluar coherencias respecto de la adecuada integración del Criterio de Desarrollo Sustentable y los Objetivos Ambientales comprometidos anteriormente para cada Opción de Desarrollo. El método de valoración de cada aspecto de la matriz se ha graficado mediante la siguiente taxonomía tipo semaforización:

Aspecto evaluado en cada opción	Valoración
Se integra y/o desarrolla plenamente	
Se integra y/o desarrolla parcialmente	
No se integra y/o desarrolla	
Nulo	

MATRIZ DE INTEGRACIÓN DE CRITERIOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES			
OPCIÓN DE DESARROLLO 1		ESCENARIO CONSERVADOR	
CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE (CDS)	OBJETIVO AMBIENTAL (OA)	RESPUESTA DE LA ALTERNATIVA	VALOR
Desarrollo urbano compacto, conectado y con calidad de vida, que procura la integración socio-espacial de la población, el resguardo de los componentes naturales existentes y la coexistencia armoniosa entre la residencia y las dinámicas productivas	1.- Mejorar la integración socio-espacial (foco social – simbólico) Alcance: Definición de normas urbanísticas en el polígono de estudio, para posibilitar la residencia y la conformación de espacios públicos integradores del entorno.	La Alternativa 1 propone la segregación del entorno residencial (condición simbólica), lo que consolida la situación actual del lote como eriazo y espacio desintegrado de la dinámica socio-espacial del barrio. Esto provoca la imposibilidad de desarrollar espacios públicos para la interacción social. / No cumple el CDS ni el OA1 en términos de integración socio-espacial.	■
	2.- Controlar la proliferación de espacios degradados (foco ambiental – metabólico) Alcance: Definición de normas urbanísticas en el polígono de estudio, para posibilitar la residencia y de esta manera, evitar la proliferación de espacios insalubres e inseguros.	La Alternativa 1 propone la consolidación como espacio industrial (condición metabólica), lo que consolida la situación actual del lote como eriazo y espacio de acopio industrial. Esto provoca el mantenimiento de las condiciones ambientales actuales del lote, configurado como un microbasural sobre suelo privado. / No cumple el CDS ni el OA2 en términos de controlar la degradación socio-espacial.	■
	3.- Graduar la intensidad del uso del suelo productivo (foco económico – funcional) Alcance: Definición de normas urbanísticas en el polígono de estudio, para posibilitar la residencia y de esta manera, graduar la relación del barrio con las actividades productivas del entorno.	La Alternativa 1 propone el mantenimiento de la normativa urbanística (condición funcional), lo que consolida la situación actual del lote como eriazo a la espera de un uso futuro, en términos utilitarios y morfológicos. Esto imposibilita la relación de usos funcionales con el resto del entorno provocando sólo la relación unidireccional del lote como parte de un área industrial a perpetuar como tal. / No cumple el CDS ni el OA3 en términos de graduar la intensidad de usos.	■

Fig. 41. Matriz de evaluación de integración de CDS y OA a Opción de Desarrollo 1 / Escenario Conservador
Fuente: Elaboración propia













MATRIZ DE INTEGRACIÓN DE CRITERIOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES			
OPCIÓN DE DESARROLLO 2		ESCENARIO PROGRESISTA	
CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE (CDS)	OBJETIVO AMBIENTAL (OA)	RESPUESTA DE LA ALTERNATIVA	VALOR
Desarrollo urbano compacto, conectado y con calidad de vida, que procura la integración socio-espacial de la población, el resguardo de los componentes naturales existentes y la coexistencia armoniosa entre la residencia y las dinámicas productivas	<p>1.- Mejorar la integración socio-espacial (foco social – simbólico)</p> <p>Alcance: Definición de normas urbanísticas en el polígono de estudio, para posibilitar la residencia y la conformación de espacios públicos integradores del entorno.</p>	La Alternativa 2 propone la integración con el entorno residencial (condición simbólica), lo que modifica la situación actual del lote como eriazo intentando integrarlo a la dinámica socio-espacial del barrio. Esto permite la posibilidad de desarrollar espacios públicos y equipamientos comunitarios para la interacción social. / Cumple el CDS y el OA1 en términos de integración socio-espacial.	
	<p>2.- Controlar la proliferación de espacios degradados (foco ambiental – metabólico)</p> <p>Alcance: Definición de normas urbanísticas en el polígono de estudio, para posibilitar la residencia y de esta manera, evitar la proliferación de espacios insalubres e inseguros.</p>	La Alternativa 2 propone la reconversión como espacio de uso mixto (condición metabólica), lo que modifica la situación actual del lote como eriazo, posibilitando múltiples usos del suelo y mejorando la calidad ambiental. Esto provoca la modificación de las condiciones ambientales actuales del lote, configurándolo como un espacio eficiente en términos ecosistémicos. / Cumple el CDS y el OA2 en términos de controlar la degradación socio-espacial.	
	<p>3.- Graduar la intensidad del uso del suelo productivo (foco económico – funcional)</p> <p>Alcance: Definición de normas urbanísticas en el polígono de estudio, para posibilitar la residencia y de esta manera, graduar la relación del barrio con las actividades productivas del entorno.</p>	La Alternativa 2 propone la modificación de la normativa urbanística para uso mixto (condición funcional), lo que modifica la situación actual del lote como eriazo y plantea un uso mixto, condicionando su uso y morfología. Esto posibilita la relación de usos funcionales con el resto del entorno provocando la relación bidireccional del lote como parte de un barrio integral. Al permitir también el uso industrial, corre el riesgo de consolidar una imagen similar a la Alternativa 1 / Cumple parcialmente el CDS y el OA3 en términos de graduar la intensidad de usos.	










Fig. 42. Matriz de evaluación de integración de CDS y OA a Opción de Desarrollo 2 / Escenario Progresista
Fuente: Elaboración propia

MATRIZ DE INTEGRACIÓN DE CRITERIOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES			
OPCIÓN DE DESARROLLO 3		ESCENARIO ACOTADO	
CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE (CDS)	OBJETIVO AMBIENTAL (OA)	RESPUESTA DE LA ALTERNATIVA	VALOR
Desarrollo urbano compacto, conectado y con calidad de vida, que procura la integración socio-espacial de la población, el resguardo de los componentes naturales existentes y la coexistencia armoniosa entre la residencia y las dinámicas productivas	1.- Mejorar la integración socio-espacial (foco social – simbólico) Alcance: Definición de normas urbanísticas en el polígono de estudio, para posibilitar la residencia y la conformación de espacios públicos integradores del entorno.	La Alternativa 3 propone la integración con el entorno residencial (condición simbólica), lo que modifica la situación actual del lote como eriazo intentando integrarlo a la dinámica socio-espacial del barrio. Esto mediante el desarrollo de espacios públicos y equipamientos comunitarios para la interacción social. / Cumple el CDS y el OA1 en términos de integración socio-espacial.	■
	2.- Controlar la proliferación de espacios degradados (foco ambiental – metabólico) Alcance: Definición de normas urbanísticas en el polígono de estudio, para posibilitar la residencia y de esta manera, evitar la proliferación de espacios insalubres e inseguros.	La Alternativa 3 propone la reconversión como espacio de uso residencial (condición metabólica), lo que modifica la situación actual del lote como eriazo, posibilitando la construcción de un conjunto habitacional y mejorando la calidad ambiental. Esto provoca la modificación de las condiciones ambientales actuales del lote, configurándolo como un espacio eficiente en términos ecosistémicos. / Cumple el CDS y el OA2 en términos de controlar la degradación socio-espacial.	■
	3.- Graduar la intensidad del uso del suelo productivo (foco económico – funcional) Alcance: Definición de normas urbanísticas en el polígono de estudio, para posibilitar la residencia y de esta manera, graduar la relación del barrio con las actividades productivas del entorno.	La Alternativa 3 propone la modificación de la normativa urbanística para uso residencial (condición funcional), lo que modifica la situación actual del lote como eriazo y plantea un uso residencial, condicionando su uso y morfología. Esto posibilita la relación de usos funcionales con el resto del entorno provocando la relación bidireccional del lote como parte de un barrio integral. Al no permitir el uso industrial, promueve una interfase morfológica que intenta hacer dialogar la residencia con las actividades productivas. / Cumple el CDS y el OA3 en términos de graduar la intensidad de usos.	■

Fig. 43. Matriz de evaluación de integración de CDS y OA a Opción de Desarrollo 3 / Escenario Acotado
Fuente: Elaboración propia

i.iv. Evaluación de integración de Criterio y Objetivos Ambientales a cada Opción de Desarrollo

MATRIZ DE EVALUACIÓN AMBIENTAL			
OPCIÓN DE DESARROLLO 1		ESCENARIO CONSERVADOR	
DIRECTRICES	Segregación del entorno residencial	Congelamiento como espacio industrial	Mantenimiento de la normativa urbanística
PROBLEMAS AMBIENTALES			
infraestructura degradada / Espacios abandonados e inseguros			
Microbasurales / Espacios insalubres			
Subutilización del suelo / Espacios infrautilizados			

MATRIZ DE EVALUACIÓN AMBIENTAL			
OPCIÓN DE DESARROLLO 2		ESCENARIO PROGRESISTA	
DIRECTRICES	Integración con el entorno residencial	Reconversión como espacio de uso mixto	Modificación de la normativa urbanística para uso mixto
PROBLEMAS AMBIENTALES			
infraestructura degradada / Espacios abandonados e inseguros			
Microbasurales / Espacios insalubres			
Subutilización del suelo / Espacios infrautilizados			

MATRIZ DE EVALUACIÓN AMBIENTAL			
OPCIÓN DE DESARROLLO 3		ESCENARIO ACOTADO	
DIRECTRICES	Integración con el entorno residencial	Reconversión como espacio de uso residencial	Modificación de la normativa urbanística para uso residencial
PROBLEMAS AMBIENTALES			
infraestructura degradada / Espacios abandonados e inseguros	■	■	■
Microbasurales / Espacios insalubres	■	■	■
Subutilización del suelo / Espacios infrautilizados	■	■	■

Fig. 44. Matriz de evaluación entre Directrices y Problemas Ambientales en cada Opción de Desarrollo
Fuente: Elaboración propia

De acuerdo a lo anterior, podemos constatar que la Opción de Desarrollo 1 / Escenario Conservador que se conforma como la línea base del análisis pues plantea mantener las condiciones urbanísticas del PRC vigente, no plantea mayores posibilidades para mejorar la calidad ambiental del área de análisis. Esto debido a que la segregación del entorno residencial, el congelamiento como espacio industrial y el mantenimiento de la normativa urbanística no contribuyen mayormente a cambiar las dinámicas que están provocando en el presente, la degradación de la infraestructura y los espacios urbanos, la acumulación de desechos mediante microbasurales y el desaprovechamiento funcional del suelo. Por otra parte la Opción de Desarrollo 2 / Escenario Progresista que se conforma como el horizonte de desarrollo consensuado para el sector pues recoge los planteamientos de la Actualización al PRC de Coquimbo en aprobación, plantea grandes posibilidades para mejorar la calidad ambiental del área de análisis. Esto debido a que la integración con el entorno residencial, la reconversión como espacio de uso mixto y la modificación de la normativa urbanística para usos múltiples, contribuyen a cambiar las dinámicas que están provocando en el presente, la degradación de la infraestructura y los espacios urbanos, la acumulación de desechos mediante microbasurales y el desaprovechamiento funcional del suelo. Sin embargo, respecto de la componente de la degradación espacial y la presencia de microbasurales podría actuar parcialmente, debido a que dentro de la normativa urbanística propuesta se permite el uso industrial que está actualmente provocando los efectos cuestionados. Finalmente la Opción de Desarrollo 3 / Escenario Acotado que se conforma como una alternativa de corto plazo para el sector pues recoge la propuesta de la Modificación al PRC de Coquimbo / Art. 50 LGUC, plantea también grandes posibilidades para mejorar la calidad ambiental del área de análisis. Esto debido a que la integración con el entorno residencial, la reconversión como espacio de uso residencial y la modificación de la normativa urbanística para el uso residencial, contribuyen a cambiar las dinámicas que están provocando en el presente, la degradación de la infraestructura y los espacios urbanos, la acumulación de desechos mediante microbasurales y el desaprovechamiento funcional del suelo; constituyéndose en la alternativa seleccionada para ser implementada.

j. CONSULTA A ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO (OAE)

j.i. Convocatoria a OAE

Con el objeto de informar adecuadamente a los distintos organismos del Estado que participan de la planificación territorial, y que guardan relación directa o indirectamente con el proyecto a desarrollar en el polígono de estudio, y cumpliendo lo establecido en el Reglamento de EAE para lograr una adecuada actuación coordinada, se ha propuesto convocar a instituciones OAE en un proceso participativo.

Los organismos del Estado que han sido convocados a participar en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Coquimbo, según el Artículo 50 de la LGUC, son los siguientes:

- Gobernación Provincial de Elqui, Región de Coquimbo
- SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones, Región de Coquimbo
- SEREMI de Desarrollo Social, Región de Coquimbo
- SEREMI de Energía, Región de Coquimbo
- SEREMI de Economía, Región de Coquimbo
- SEREMI de Bienes Nacionales, Región de Coquimbo
- SEREMI de Medio Ambiente, Región de Coquimbo
- SEREMI de Obras Públicas, Región de Coquimbo
- SEREMI de Salud, Región de Coquimbo
- SEREMI de Educación, Región de Coquimbo
- MOP Dirección General de Aguas (DGA), Región de Coquimbo
- MOP Dirección Regional de Obras Hidráulicas (DOH), Región de Coquimbo
- MOP Dirección Regional de Vialidad, Región de Coquimbo
- MOP Dirección Regional de Planeamiento (DIPLAN), Región de Coquimbo
- Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), Región de Coquimbo
- Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU), Región de Coquimbo
- Corporación Nacional Forestal (CONAF), Región de Coquimbo
- Servicio Nacional de Geología y Minería (SERNAGEOMIN)
- Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR), Región de Coquimbo
- Servicio Nacional de Pesca (SERNAPESCA), Región de Coquimbo
- Consejo de Monumentos Nacionales, Región de Coquimbo
- Dirección Regional Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC), Región de Coquimbo
- Oficina Regional de la Superintendencia de Servicios Sanitarios (SISS), Región de Coquimbo
- Dirección Regional ONEMI Región de Coquimbo
- Consejo Regional de Coquimbo (CORE)
- División de Planificación y Desarrollo Regional, GORE Coquimbo
- Departamento de Desarrollo Urbano SEREMI MINVU, Región de Coquimbo



11

CIRC.: N° _____ /

ANT.: Inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Coquimbo, Conjunto Habitacional Guayacancito, según artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

MAT.: Invita a Reunión de Presentación de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Coquimbo, Conjunto Habitacional Guayacancito.

ADJ.: No hay.

13 MAR 2018

LA SERENA,

A : SRES. (AS.) **ORGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO SEGUN DISTRIBUCION**

DE: **SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE COQUIMBO (S)**

Esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en atención a la necesidad de modificar el Plan Regulador de Coquimbo, de acuerdo a las facultades establecidas en el Art. 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), tiene el agrado de invitar a Ud., a una Reunión de presentación de la Modificación, correspondiente al Lote B - 1B de propiedad SERVIU, en el sector sur del Barrio Guayacán, lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el artículo 7ºbis y siguientes de la Ley 19.300, sobre Bases Generales de Medio Ambiente y su Reglamento¹.

La Reunión se realizará el próximo **miércoles 28 de Marzo de 2018**, a las **10:00 Horas**, en la sala Jorge Brañes de esta Secretaría Regional, ubicada en calle Almagro N°372 (acceso por Pasaje Santa Inés N°70), en la ciudad de La Serena.

Saluda atentamente a Uds.



FERNANDO VELASQUEZ BRZOVIC
CONSTRUCTOR CIVIL
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO (S)
REGION DE COQUIMBO

FM/2018/MGS/CIRC.INT. N°10/2018

DISTRIBUCIÓN:

- Gobernación Provincial de Elqui, Región de Coquimbo
- SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones, Región de Coquimbo
- SEREMI de Desarrollo Social, Región de Coquimbo
- SEREMI de Energía, Región de Coquimbo
- SEREMI de Economía, Región de Coquimbo
- SEREMI de Bienes Nacionales, Región de Coquimbo
- SEREMI de Medio Ambiente, Región de Coquimbo
- SEREMI de Obras Públicas, Región de Coquimbo
- SEREMI de Salud, Región de Coquimbo
- SEREMI de Educación, Región de Coquimbo
- MOP Dirección General de Aguas (DGA), Región de Coquimbo
- MOP Dirección Regional de Obras Hidráulicas (DOH), Región de Coquimbo
- MOP Dirección Regional de Vialidad, Región de Coquimbo
- MOP Dirección Regional de Planeamiento (DIPLAN), Región de Coquimbo
- Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), Región de Coquimbo
- Corporación Nacional Forestal (CONAF), Región de Coquimbo

¹ Modificada por la Ley 20.417/2010 y Reglamentado por el Decreto N°32, de fecha 17.08.2015 (P.D.O.04.11.2015).

Fig. 45. Oficio formal de convocatoria a Órganos de Administración del Estado OAE⁷
Fuente: Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo

7 Copia de oficio en extenso adjunta en Anexos.

j.ii. Presentación de la Modificación a OAE

Metodología de Participación

La metodología de participación para los OAE ha considerado una presentación presencial en jornada única, donde los distintos servicios han podido hacer sus consultas y observaciones directamente al equipo técnico que desarrolla el presente informe. Con el objeto de formalizar dichas observaciones, se le ha entregado a cada asistente una ficha para registrar los aportes. Adicionalmente, se les ha enviado vía correo electrónico a cada representante de OAE (asistentes y no asistentes a la jornada), para que pudieran manifestar sus observaciones teniendo como referencia la presentación adjunta en formato digital.

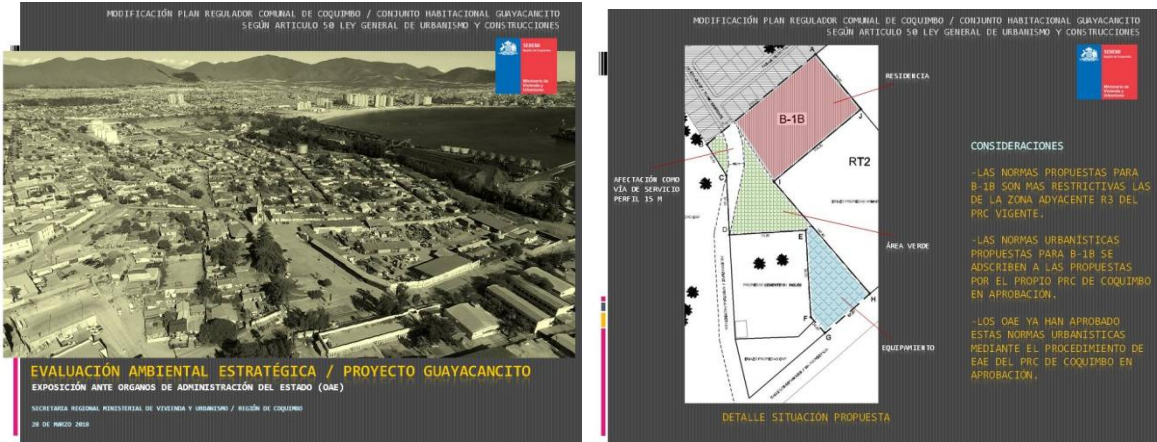


Fig. 46. Extracto Presentación ante OAE Modificación al PRC de Coquimbo / Proyecto Guayacancito
Fuente: Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo⁸

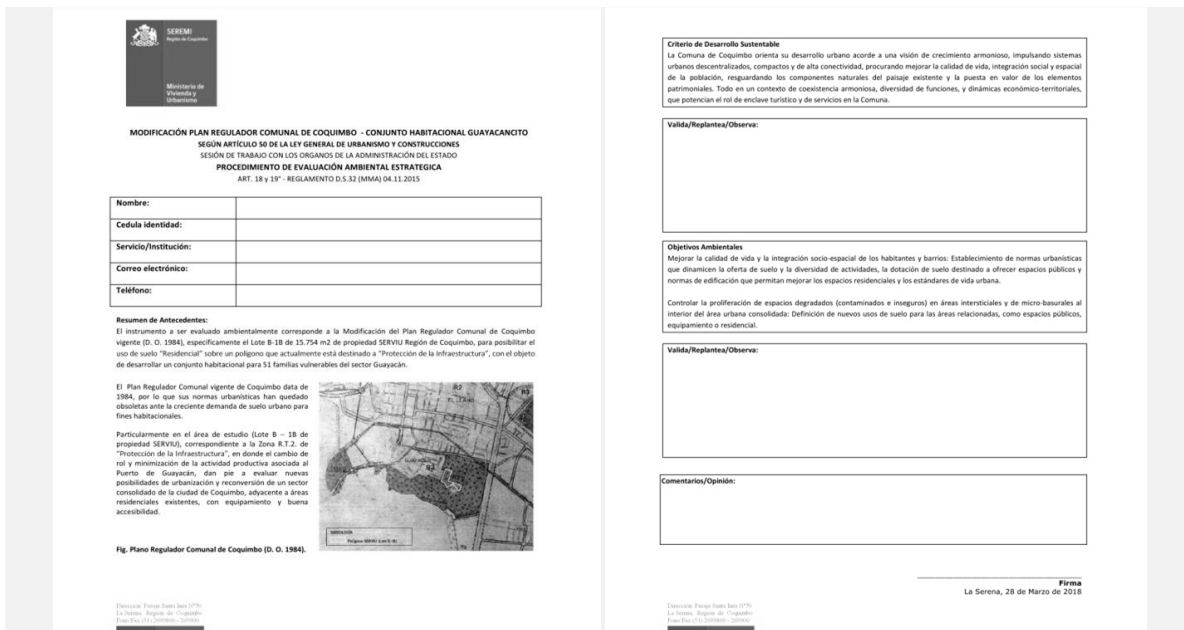


Fig. 47. Ficha de Observaciones Modificación al PRC de Coquimbo / Proyecto Guayacancito
Fuente: Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo

⁸⁸ La presentación completa efectuada a los OAE se adjunta en Anexos.



Fig. 48. Registro fotográfico Presentación ante Órganos de Administración del Estado OAE / 28.03.2018
Fuente: Fotografía Rodrigo J. Tapia C.

j.iii. Observaciones resultantes de Presentación a OAE

Las observaciones levantadas de la Jornada con Órganos de Administración del Estado fueron las siguientes:

1.- Superintendencia de Servicios Sanitarios SISS

OBS: *En relación a la propuesta de modificación del PRC de Coquimbo, como SISS no tenemos observaciones que formular.*

RESPUESTA: Conforme.

2.- Secretaría Regional Ministerial de Desarrollo Social

OBS: *Solo revisar - verificar que el conjunto habitacional tenga acceso a servicios y equipamiento dado su carácter destinado a familias vulnerables. Por ejemplo, centros de salud próximos y educación (verificar capacidad disponible, entre otros).*

RESPUESTA: Se incorpora recomendación al Informe Ambiental. Se incorpora un párrafo en el Diagnóstico Ambiental Estratégico sobre equipamiento y servicios en el entorno del conjunto habitacional proyectado.

3.- Secretaría Regional Ministerial de Energía

OBS: *Se valida. Desde el punto de vista de la energía no se visualizan problemas para energizar por la localización del polígono en un sector urbano, sin embargo se puede apoyar con la entrega de información respecto de áreas de concesión eléctrica, infraestructura eléctrica, en caso de ser necesario.*

RESPUESTA: Conforme.

4.- Servicio Nacional de Geología y Minería SERNAGEOMIN

OBS: *Valida.*

RESPUESTA: Conforme.

5.- Municipalidad de Coquimbo

OBS: *Se valida la propuesta. Mencionar que el ancho de Errázuriz (15 m) responde a la capacidad del loteo, versus los 25 m proyectados en el nuevo PRC que dependen de una vialidad estructurante a escala mayor (sólo a modo complementario).*

RESPUESTA: Conforme.

6.- Dirección General de Aguas MOP

OBS: *De acuerdo a los antecedentes presentados no se identifican temas de competencia de este servicio.*

RESPUESTA: Conforme.

7.- Secretaría Regional Ministerial de Obras Públicas

OBS: *Valida.*

RESPUESTA: Conforme.

8.- Dirección de Planificación MOP

OBS: *Me gustaría ver más claro el tema de riesgos presentes en la zona tal cual tsunami e inundación, etc.*

RESPUESTA: Respecto de la presencia de riesgos tsunamigénicos en el área de estudio, se le explica en detalle su incidencia sobre el proyecto al panel de OAE. Se incorpora recomendación al Informe Ambiental. Se incorpora un párrafo sobre riesgos naturales en el entorno del conjunto habitacional proyectado.

9.- Gobernación Provincial Elqui

OBS: S/O

RESPUESTA: Conforme.

10.- Gobierno Regional de Coquimbo

OBS: *Incluir en los considerando, Política Regional de Desarrollo Urbano. / Respecto al crecimiento armónico y entendiendo el contexto de este proceso de modificación, mencionar que en los criterios del PRC aprobado y en toma de razón, se señala como uno de ellos, la gradualidad en el uso por tipos de suelo e intensidad entre zonas, lo que incluye a la infraestructura y actividad productiva. Lo anterior considerando la ubicación y alcances del puerto de Guayacán.*

RESPUESTA: Se incorpora recomendación al Informe Ambiental. No es posible incorporar la Política Regional de Desarrollo Urbano como insumo debido a que ésta no ha sido aprobada formalmente. Se incorpora el criterio de gradualidad en el uso de suelo al informe.

11.- Servicio Regional de Vivienda y Urbanización SERVIU Región de Coquimbo

OBS: *Consideramos que para darle mayor libertad de diseño al Loteo Guayacancito, el lote sea considerado como una sola zona. Solicitamos que la Av. Errázuriz no tenga mas de 15 m.*

RESPUESTA: Se incorpora recomendación al Informe Ambiental. Se modifica el anteproyecto de loteo, dejando una sola macrozona para el desarrollo residencial, incluyendo equipamiento y áreas verdes asociadas. Se proyecta la Av. Errázuriz en perfil de 15 m según lo señalado.

k. INSTANCIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

k.i. Convocatoria a organizaciones no gubernamentales

Con el objeto de informar adecuadamente a las distintas organizaciones no gubernamentales y sociales, y que guardan relación directa o indirectamente con el proyecto a desarrollar en el polígono de estudio, y cumpliendo lo establecido en el Reglamento de EAE para lograr una adecuada actuación coordinada, se ha propuesto convocar a organizaciones no OAE en un proceso participativo.

Hay que considerar en este contexto, que en términos de participación ciudadana debe considerarse además el período de exposición pública de antecedentes desarrollado entre el 15.01.2018 y el 26.02.2018, donde fue posible recibir observaciones de cualquier persona natural o jurídica relacionada al objeto de Modificación. La difusión de esta instancia fue adecuadamente implementada según lo señalado en el Reglamento EAE, en medio de difusión local como Diario El Día y a través del portal web de MINVU. Respecto de la instancia anterior, es necesario reportar que no se recibieron observaciones por parte de la comunidad.



MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE COQUIMBO CONJUNTO HABITACIONAL GUAYACANCITO

SEGÚN ARTÍCULO 50 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

DIFUSIÓN DE INICIO PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Órgano Responsable: Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo.

RESUMEN DE ANTECEDENTES:
El instrumento a ser evaluado ambientalmente corresponde a la Modificación del Plan Regulador Comunal de Coquimbo vigente (D. O. 1984), específicamente el Lote B-1B de 15.754 m² de propiedad SERVIU Región de Coquimbo, para posibilitar el uso de suelo "Residencial" sobre un polígono que actualmente está destinado a "Protección de la Infraestructura", con el objeto de desarrollar un conjunto habitacional para 51 familias vulnerables del sector Guayacán.

El Plan Regulador Comunal vigente de Coquimbo data de 1984, por lo que sus normas urbanísticas han quedado obsoletas ante la creciente demanda de suelo urbano para fines habitacionales. Particularmente en el área de estudio (Lote B - 1B de propiedad SERVIU), correspondiente a la Zona R.T.2, de "Protección de la Infraestructura", en donde el cambio de rol y minimización de la actividad productiva asociada al Puerto de Guayacán, dan pie a evaluar nuevas posibilidades de urbanización y reconversión de un sector consolidado de la ciudad de Coquimbo, adyacente a áreas residenciales existentes, con equipamiento y buena accesibilidad.

CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE
La Comuna de Coquimbo orienta su desarrollo urbano acorde a una visión de crecimiento armonioso, impulsando sistemas urbanos descentralizados, compactos y de alta conectividad, procurando mejorar la calidad de vida, integración social y espacial de la población, resguardando

los componentes naturales del paisaje existente y la puesta en valor de los elementos patrimoniales. Todo en un contexto de coexistencia armoniosa, diversidad de funciones, y dinámicas económico-territoriales, que potencian el rol de enclave turístico y de servicios en la Comuna.

OBJETIVOS AMBIENTALES
Mejorar la calidad de vida y la integración socio-espacial de los habitantes y barrios; Establecimiento de normas urbanísticas que dinamicen la oferta de suelo y la diversidad de actividades, la dotación de suelo destinado a ofrecer espacios públicos y normas de edificación que permitan mejorar los espacios residenciales y los estándares de vida urbana.
Controlar la proliferación de espacios degradados (contaminados e inseguros) en áreas intersticiales y de micro-basurales al interior del área urbana consolidada; Definición de nuevos usos de suelo para las áreas relacionadas, como espacios públicos, equipamiento o residencial.

LUGAR, FECHAS Y HORARIOS DE EXPOSICIÓN DE ANTECEDENTES
Toda la documentación estará disponible desde el 15.01.2018 al 26.02.2018, ambas fechas inclusive de lunes a viernes, de 8:30 a 13:30 horas, en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Coquimbo, ubicada en Calle Almagro N° 372, tercer piso, La Serena; período en el cual se podrán aportar antecedentes cuya consideración estime relevante para la adecuada elaboración de la Modificación y formular observaciones al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica desarrollado hasta este momento, de forma escrita y en formato físico (oficina Secretaría Regional) o electrónico a través de correo electrónico eae_apt_reg4@minvu.cl



Fig. Plano Regulador Comunal de Coquimbo (D. O. 1984).

ERWIN MIRANDA VELOZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE COQUIMBO

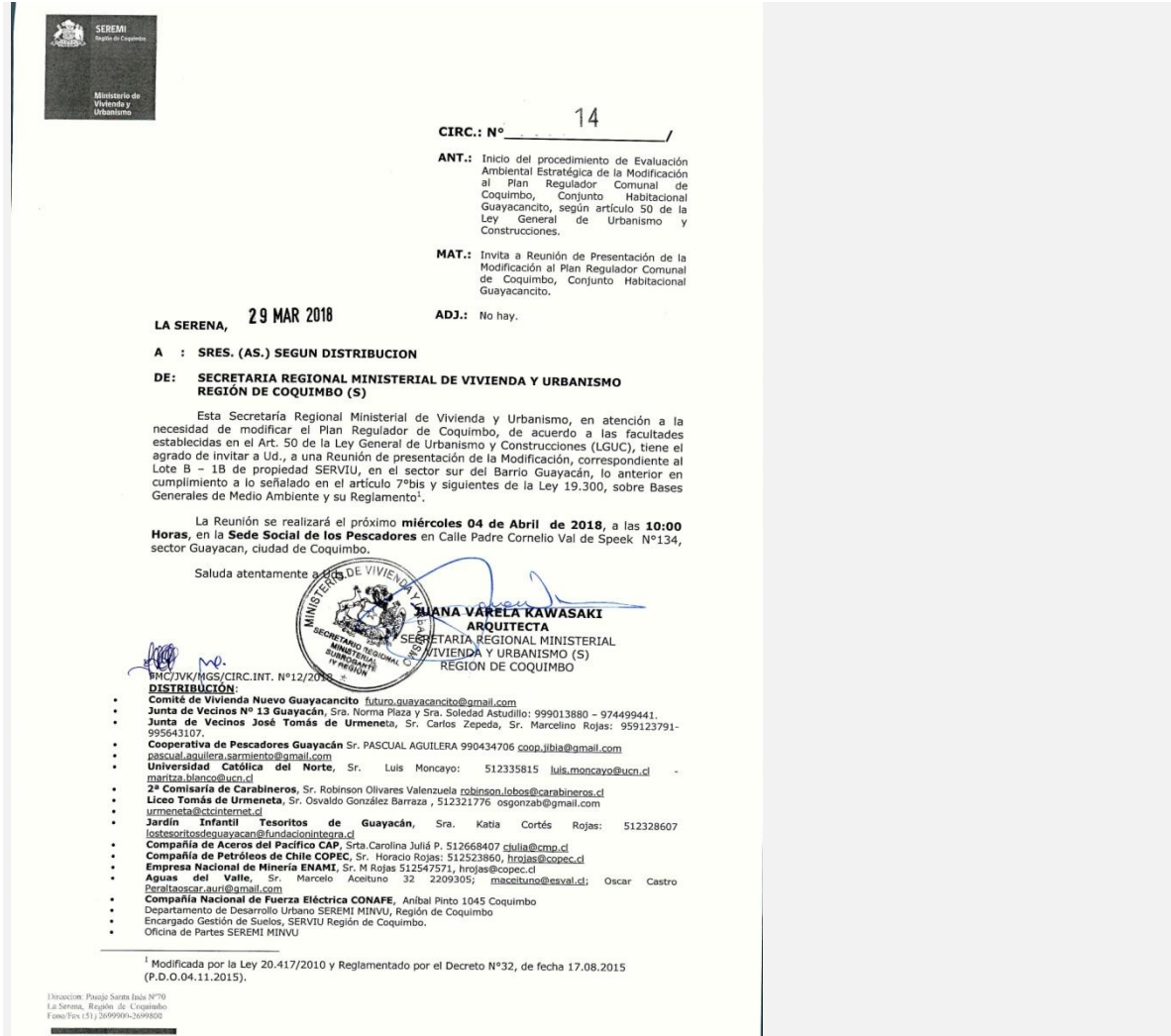
Fig. 49. Difusión del Proceso de EAE Modificación al PRC de Coquimbo / Conjunto Habitacional Guayacancito

Fuente: Diario El Día

Teniendo en consideración lo anterior, los organismos no pertenecientes a la Administración del Estado que han sido convocados a participar directamente en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Coquimbo, según el Artículo 50 de la LGUC son los siguientes:

- Comité de Vivienda Nuevo Guayacancito
- Junta de Vecinos N° 13 Guayacán
- Junta de Vecinos José Tomás de Urmeneta
- Cooperativa de Pescadores Guayacán

- Universidad Católica del Norte
- 2ª Comisaría de Carabineros
- Liceo Tomás de Urmeneta
- Jardín Infantil Tesoritos de Guayacán
- Compañía de Aceros del Pacífico CAP
- Compañía de Petróleos de Chile COPEC
- Empresa Nacional de Minería ENAMI
- Aguas del Valle
- Compañía Nacional de Fuerza Eléctrica CONAFE



CIRC.: N° 14

ANT.: Inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Coquimbo, Conjunto Habitacional Guayacancito, según artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

MAT.: Invita a Reunión de Presentación de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Coquimbo, Conjunto Habitacional Guayacancito.

ADJ.: No hay.

LA SERENA, 29 MAR 2018

A : SRES. (AS.) SEGUN DISTRIBUCION

DE: SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE COQUIMBO (S)

Esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en atención a la necesidad de modificar el Plan Regulador de Coquimbo, de acuerdo a las facultades establecidas en el Art. 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), tiene el agrado de invitar a Ud., a una Reunión de presentación de la Modificación, correspondiente al Lote B - 1B de propiedad SERVU, en el sector sur del Barrio Guayacán, lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el artículo 7ºbis y siguientes de la Ley 19.300, sobre Bases Generales de Medio Ambiente y su Reglamento¹.

La Reunión se realizará el próximo **miércoles 04 de Abril de 2018**, a las **10:00 Horas**, en la **Sede Social de los Pescadores** en Calle Padre Cornelio Val de Speck N°134, sector Guayacán, ciudad de Coquimbo.

Saluda atentamente a

MIANA VARELA KAWASAKI
ARQUITECTA
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)
REGIÓN DE COQUIMBO

BMC/JVK/MGS/CIRC.INT. N°12/2018

DISTRIBUCIÓN:

- Comité de Vivienda Nuevo Guayacancito futuro.guayacancito@gmail.com
- Junta de Vecinos N° 13 Guayacán, Sra. Norma Plaza y Sra. Soledad Astudillo: 999013880 - 974499441.
- Junta de Vecinos José Tomás de Urmeneta, Sr. Carlos Zepeda, Sr. Marcelino Rojas: 959123791-995643107.
- Cooperativa de Pescadores Guayacán Sr. PASCUAL AGUILERA 990434706 coop.jibia@gmail.com
- pascual.aguilera.sarmiento@gmail.com
- Universidad Católica del Norte, Sr. Luis Moncayo: 512335815 luis.moncayo@ucn.cl
- 2ª Comisaría de Carabineros, Sr. Robinson Olivares Valenzuela robinson.lobos@carabineros.cl
- Liceo Tomás de Urmeneta, Sr. Osvaldo González Barraza , 512321776 osgonzab@gmail.com
- urmeneta@ccininternet.cl
- Jardín Infantil Tesoritos de Guayacán, Sra. Katia Cortés Rojas: 512328607 lostesoritosdeguayacan@fundacionintegra.cl
- Compañía de Aceros del Pacífico CAP, Srta. Carolina Juliá P. 512668407 cjuila@cmp.cl
- Compañía de Petróleos de Chile COPEC, Sr. Horacio Rojas: 512523860, hrojas@copec.cl
- Empresa Nacional de Minería ENAMI, Sr. M Rojas 512547571, hrojas@copec.cl
- Aguas del Valle, Sr. Marcelo Aceituno 32 2209305; maceituno@esval.cl; Oscar Castro
- Peraltascarr@ur@gmail.com
- Compañía Nacional de Fuerza Eléctrica CONAFE, Anibal Pinto 1045 Coquimbo
- Departamento de Desarrollo Urbano SEREMI MINVU, Región de Coquimbo
- Encargado Gestión de Suelos, SERVU Región de Coquimbo.
- Oficina de Partes SEREMI MINVU

¹ Modificada por la Ley 20.417/2010 y Reglamentado por el Decreto N°32, de fecha 17.08.2015 (P.D.O.04.11.2015).

Dirección: Paseo Santa Inés N°70
La Serena, Región de Coquimbo
Fono/Fax: (51) 2669966-2669960

Fig. 50. Oficio formal de convocatoria a Jornada de Participación Ciudadana⁹
Fuente: Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo

9 Copia de oficio en extenso adjunta en Anexos.

k.ii. Presentación de la Modificación en Jornada de Participación Ciudadana

Metodología de Participación

La metodología de participación para la Jornada de Participación Ciudadana ha considerado una presentación presencial en jornada única, donde los distintos organismos han podido hacer sus consultas y observaciones directamente al equipo técnico que desarrolla el presente informe. Con el objeto de formalizar dichas observaciones, se le ha entregado a cada asistente una ficha para registrar los aportes. Adicionalmente, se les ha enviado vía correo electrónico a cada organización (asistentes y no asistentes a la jornada), para que pudieran manifestar sus observaciones teniendo como referencia la presentación adjunta en formato digital.



Fig. 51. Registro fotográfico Jornada de Participación Ciudadana / 04.04.2018

Fuente: Fotografía Rodrigo J. Tapia C.

k.iii. Observaciones resultantes de Jornada de Participación Ciudadana

Las observaciones levantadas de la Jornada de Participación Ciudadana fueron las siguientes:

1.- Representantes Comité de Vivienda Nuevo Guayacancito

OBS: *Todo muy claro. Sin observaciones. / Muy buena exposición, todo muy claro. Sin observaciones.*

RESPUESTA: Conforme.

2.- Representante Junta de Vecinos N° 13 Guayacán

OBS: *Mi comentario solo es la construcción de las casas, me gustaría que hubiesen sido separadas, por el problema vecinal.*

RESPUESTA: Se le explica a la representante de la Organización que la tipología de vivienda definida depende de la disponibilidad de suelo en superficie, siendo la vivienda adosada la única opción técnica factible.

3.- Representante Aguas del Valle S. A.

OBS: *Se sugiere tomar contacto con Aguas del Valle para chequear el territorio operacional, si fuese necesario ampliarlo, el proceso contempla un plazo no menor. Asimismo para proyectar la futura demanda y poder disponer de los servicios sanitarios requeridos a tiempo. Se pueden contactar a través de mi persona para complementar de buena manera el informe de factibilidad sanitaria que exige la ley para el expediente de modificación.*

RESPUESTA: Se informa al representante de la Organización que el proyecto cuenta con factibilidad sanitaria acreditada mediante certificado de Aguas del Valle S. A.

I. PLAN DE SEGUIMIENTO

Corresponde a la definición de Criterios de Diseño e Indicadores de Seguimiento destinados a controlar la eficacia del proceso de implementación de la Opción de Desarrollo. Considera también Criterios de Rediseño que permitirán hacer ajustes a la implementación de la “Modificación al Plan Regulador Comunal de Coquimbo / Art. 50 LGUC / Conjunto Habitacional Guayacancito”, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 7° quáter, de la Ley 19.300 y el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica en su Artículo 21° (D.O. 04.11.2015).

I.i. Criterios de Diseño e Indicadores de Seguimiento

Respecto de los Criterios de Diseño que posteriormente permitirán medir la eficacia de la Opción de Desarrollo implementada en términos de alcanzar los efectos ambientales proyectados, hemos definido:

- **Integración a la trama urbana del barrio** / Desarrollo de tipologías edificatorias que integren el entorno existente mediante espacios públicos y vialidad fortaleciendo el tejido social.
- **Control de la degradación ambiental del entorno próximo** / Mejoramiento de la calidad ambiental del lugar detonando procesos de regeneración urbana espontáneos.
- **Reconversión de suelo urbano infrutilizado** / Aprovechamiento eficiente del suelo en términos de compacidad para destinarlo a residencia, posibilitando el uso de terrenos subutilizados.

CRITERIOS DE DISEÑO E INDICADORES DE SEGUIMIENTO		
CRITERIOS	INDICADORES DE SEGUIMIENTO	PLAZO DE CONTROL
Integración a la trama urbana del barrio	M2 de Áreas Verdes ejecutadas	A los 5 años de aprobada la Modificación al PRC de Coquimbo Art. 50 LGUC / Conjunto Habitacional Guayacancito se revisará el cumplimiento del indicador
	M2 de Vías ejecutadas	
Control de la degradación ambiental del entorno próximo	Nº de Denuncias por Acumulación de Basura	A los 5 años de aprobada la Modificación al PRC de Coquimbo Art. 50 LGUC / Conjunto Habitacional Guayacancito se revisará el cumplimiento del indicador
	Nº de Denuncias por Delitos	
Reconversión de suelo urbano infrutilizado	M2 de Edificados ejecutados	A los 5 años de aprobada la Modificación al PRC de Coquimbo Art. 50 LGUC / Conjunto Habitacional Guayacancito se revisará el cumplimiento del indicador
	M2 de Equipamiento planificados	

Fig. 52. Criterios de Diseño e Indicadores de Seguimiento una vez ejecutada la Opción de Desarrollo

Fuente: Elaboración propia

I.ii. Criterios de Rediseño e Indicadores de Seguimiento

Respecto de los Criterios de Rediseño que permitirán hacer los ajustes necesarios a la Opción de Desarrollo implementada, en el caso de que se deriven efectos ambientales inesperados en la etapa de operación, hemos definido:

- **Eficiencia operativa del Proyecto** / Revisión del cumplimiento de la cabida proyectada, en términos de dar cobertura adecuada a la población demandante de vivienda.
- **Resiliencia a cambios normativos** / Capacidad de materialización de los objetivos ambientales con independencia de potenciales cambios normativos que pudieran entrar en vigencia en el área.

CRITERIOS DE REDISEÑO E INDICADORES DE SEGUIMIENTO		
CRITERIOS	INDICADORES DE SEGUIMIENTO	PLAZO DE CONTROL
Eficiencia operativa del Proyecto	Nº Familias vulnerables que efectivamente han sido beneficiadas con una unidad residencial	A los 5 años de aprobada la Modificación al PRC de Coquimbo Art. 50 LGUC / Conjunto Habitacional Guayacancito se revisará el cumplimiento del indicador
Resiliencia a cambios normativos	Potenciales cambios normativos derivados de nuevas definiciones de LGUC - OGUC o de IPT locales (PRC o Planos Seccionales)	A los 5 años de aprobada la Modificación al PRC de Coquimbo Art. 50 LGUC / Conjunto Habitacional Guayacancito se revisará el cumplimiento del indicador

Fig. 53. Criterios de Rediseño e Indicadores de Seguimiento una vez ejecutada la Opción de Desarrollo
Fuente: Elaboración propia