Síntesis de la Imagen Objetivo

Plan Regulador Intercomunal de la Provincia de Elqui

Secretaría Regional Ministerial Vivienda y Urbanismo

GOBIERNO REGIONAL REGIÓN DE LA COQUIMBO

ELQUI

OBJETIVOS

1 Favorecer un desarrollo más armónico y equitativo entre los asentamientos humanos de la provincia. Apoyarse en la diversidad de roles de cada centro urbano y buscar su mayor diversificación funcional.

2 Planificar el espacio rural tras mayores oportunidades y mejores condiciones de vida, controlando la proliferación de loteos agro residenciales. Regular las instalaciones que puedan producir impactos negativos, para minimizar conflictos de uso en el espacio rural.

3 Mejorar la conectividad del territorio, integrando sectores del secano interior y asumiendo los conflictos actuales (paso de ruta 5 por La Serena – Coquimbo) y potenciales (saturación de la ruta 41).

4 Regular el desarrollo de áreas sensibles que constituyen recursos de valor en el Elqui, en particular, las zonas costeras al sur y norte de la provincia y las pequeñas localidades interiores del valle.

SÍNTESIS DE LAS CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

A **Elqui no sólo es la provincia más poblada, sino es la que hace crecer a la región:** entre 2002 y 2017, con 53.7%, casi duplica el ritmo de crecimiento regional, sobre la base de La Serena – Coquimbo. El **resto de la provincia, en cambio, evoluciona lentamente en el tamaño de su población.** Andacollo prácticamente mantiene su población urbana desde hace 80 años.

B **La población rural de La Serena** crece significativamente, a consecuencias de la expansión de la ciudad hacia el valle: **un crecimiento suburbano** más que algo propio de la vida rural, con numerosas localidades menores en el valle. En el otro extremo, 76% de la provincia es territorio montañoso con mínima presencia de población.

C La Serena y Coquimbo son una misma unidad urbana de tamaño poblacional equilibrado. Sin embargo, **en actividad económica La Serena sobrepasa progresivamente a Coquimbo:** casi el doble que Coquimbo en las ventas de las empresas y más de la mitad del empleo provincial (52,3%), además de su condición de capital regional. Este conglomerado le entrega alto nivel de servicios a la provincia.

D **El resto de la provincia presenta una menor diversidad funcional**, definiéndose en gran parte por roles predominantes: agricultura y turismo en Paihuano y Vicuña, Minería y escasa disponibilidad de suelo agrícola en Andacollo y La Higuera.

E Se agudizan tendencias de amenaza medioambiental, como la **escasez hídrica** que agudiza el despoblamiento rural en áreas donde sólo se accede al agua potable a través de camiones aljibe, así como hay localidades urbanas cuyo crecimiento se ve obstaculizado por la falta de factibilidad sanitaria.
Destaca también como amenaza la **presión de ocupación humana de áreas naturales ambientalmente sensibles**, principalmente la costa y el valle. También como áreas sensibles destaca la presencia de **sectores con valores culturales ancestrales** a considerar en la planificación.

F En el desarrollo del sistema construido, destaca la **creciente presión inmobiliaria por ocupación de suelo rural**. En La Serena se observa especialmente en el primer tramo del valle de Elqui, con numerosos loteos de parcelas residenciales. Algo similar pero más precario, se observa en Coquimbo a lo largo de la ruta 43, con poblamientos irregulares que se generan por cesión de derechos que subdividen parcelas de 5.000 m2 en lotes menores.Todo esto se traduce en una marcada tendencia a una ocupación del territorio dispersa y sin planificación.
Es posible que a futuro los balnearios de la costa de Coquimbo jueguen un **rol equivalente a las parcelas de agrado del interior de La Serena**, como primeras viviendas "suburbanas".

G En ese marco, es posible prever que:
- **La Serena** encabezará el crecimiento y concentrará, junto a **Coquimbo**, cada vez mayor proporción de la población de la provincia.
- **Andacollo** continuará sin registrar crecimiento poblacional, aunque sin pérdida significativa de habitantes, en gran parte por una actividad minera relativamente estable.
- **La Higuera** tiende a diversificarse sumando el turismo costero a la minería, lo que incluye fricciones entre actividades por la ocupación de un medio ambiente frágil.
- **Paihuano** incorpora crecientemente en su población un perfil de habitante que contribuye a fortalecer su oferta turística, pero que también presiona sobre el escaso suelo disponible.
- **Vicuña** vive la inmigración desde otras ciudades, atraída por su condición de cabecera del valle, en un desafío por reducir la estacionalidad del turismo.

H Un cambio respecto del estudio del PRI vigente es que ahora los **planes reguladores comunales de 5 de las seis comunas han entrado en vigencia recientemente**, con lo que sirven de referencia al presente estudio, especialmente en sus límites urbanos.

¿Cómo se conforma la IMAGEN OBJETIVO de Elqui?

Se conforma a través de 5 componentes, que se describen a continuación:

1._ ÁREA DE PLANIFICACIÓN

Está conformado por el suelo urbano, las zonas de extensión urbana y parte de las áreas rurales normadas definidas en el PRI Elqui vigente, cuya área se modifica y disminuye, como se describe más adelante. El área de la provincia de Elqui excluida de la planificación se define por un polígono que reconoce en parte los límites actualmente definidos desde el norte, como es en la comuna de La Higuera y en la comuna de La Serena, hasta la intersección de dicho límite con la ruta D-125,sector Punta Choros. Desde cuyo punto se traza la poligonal para excluir aquellos suelos sin vocación ni incidencia en el desarrollo urbano, cuyas condiciones de accesibilidad son complejas por la topografía natural. Sin embargo, las intervenciones y/o modificaciones en su estructura y en su hábitat implican potenciales amenazas a la micro cuenca respectiva que contiene. Esta parte del polígono se define tanto por el borde de caminos (ruta CH41) y valles fluviales cuya distancia la marca algún uso o condición existente, así como también por líneas poligonales que unen puntos de altas cumbres. En la comuna de Paihuano toma los deslindes de los Santuarios de la Naturaleza Estero Derecho y Canihuante.

CAMBIOS RESPECTO A LA ATRIBUCIÓN:
El instrumento vigente define casi 2/3 de la superficie de la provincia en el área de planificación, que corresponde al valle del río Elqui el litoral costero más poblado y gran parte de los territorios de las subcuencas menores, que la presente modificación amplía. El resto que corresponde al interior de la comuna de la Higuera, una pequeña área de la comuna de La Serena, de la comuna de Vicuña hasta límites regional con Atacama e internacional, y de la comuna de Paihuano hasta los límites de la Santuarios de la Naturaleza, son principalmente territorios de difícil accesibilidad. Éstos que se regulan por disposiciones jurídicas del ámbito rural y restringen solo en lugares con protección declarada, podrán ser restringidos en usos a la aplicación del Art.55° de la LGUC.

2._ ÁREAS DE EXTENSIÓN URBANA:

Zonas de extensión urbana se concentran en unidades funcionales que reconocen suelos consolidados con usos no rurales (con permisos y/o espontáneos) y los que acogen proyecciones de crecimiento de balnearios costeros, con condiciones supletorias de intensidades que compitan con las áreas urbanas. Entre éstas se reconocen zonas de áreas verdes de alcance intercomunal. La ocupación de suelo para crecimiento del poblamiento considera que las áreas urbanas dentro los límites urbanos se incrementaron recientemente en la actualización de los planes reguladores comunales.

CAMBIOS RESPECTO A LA SITUACIÓN ACTUAL:
Gran parte de la superficie de las zonas de extensión del instrumento vigente se reduce porque ha sido incorporada a los límites urbanos actualizados, a excepción de Andacollo. Si bien el marco para el crecimiento futuro del actual instrumento en general se mantiene, en el caso de las áreas costeras se actualizan las intensidades supletorias que se adecuan a los requerimientos de balnearios, y se reconoce en los valles los cambios se usos de suelo, así como la subdivisión de predios rústicos, ajustándose con precisión para excluir la ocupación de suelos productivos. Se incrementa superficies para áreas verdes intercomunales.

3._ ÁREAS RURALES

Se establecen múltiples áreas rurales de diversas características de acuerdo a las siguientes intenciones de regulación:
1_ Regular la zona de borde costero
2_ Regular la superficie productiva de los valles
3_ Territorios con condiciones especiales por valor ecológico, no protegidos actualmente
4_ Resguardo de playas costeras
5_ Áreas para consolidación de villorrios rurales

CAMBIOS RESPECTO A LA SITUACIÓN ACTUAL:
El principal cambio está en la definición de usos de suelo prohibidos y algunas condiciones supletorias como una planificación básica de estas áreas según el sector y el reconocimiento que se hace, orientado a establecer restricciones para la protección del medio o para la exposición de la población al riesgo. También reduce el área rural normada al interior de la comuna de Vicuña entre el sector Condoriaca y la quebrada que llega a Chapilca, al área actualmente no normada en el PRI vigente.

4._ ÁREAS PRODUCTIVAS

La propuesta define áreas productivas acotadas a preexistencias y a la accesibilidad, ya sea contiguas a rutas de categoría mayor o en circuitos de conexión a ésta, para reforzar las oportunidades asociadas al desarrollo de la actividad productiva y las instalaciones de infraestructura.

CAMBIOS RESPECTO A LA SITUACIÓN ACTUAL:
El cambio se aprecia en el aumento de las superficies en localizaciones ya definidas por el instrumento vigente, ya que se mantienen, así como también se agregan otras producto de cambios de usos de suelo posteriores y por indicaciones de los municipios, principalmente en Coquimbo y La Higuera.

5._ VIALIDAD:

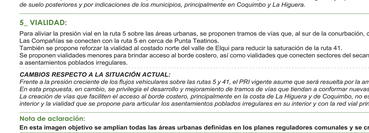
Para aliviar la presión vial en la ruta 5 sobre las áreas urbanas, se proponen tramos de vías que, al sur de la conurbación, desvíen flujos a la ruta 43 y a la 41, crucen el río hacia el norte y tras Las Compañías se conecten con la ruta 5 en cerca de Punta Teatinos.
También se propone reforzar la vialidad al costado norte del valle de Elqui para reducir la saturación de la ruta 41.
Se proponen vialidades menores para brindar acceso al borde costero, así como vialidades que conecten sectores del secano interior. Por último, se propone una trama vial para brindar una estructura a asentamientos poblados irregulares.

CAMBIOS RESPECTO A LA SITUACIÓN ACTUAL:
Frente a la aparición creciente de los flujos vehiculares sobre las rutas 5 y 41, el PRI vigente asume que será resuelta por la ampliación de capacidad de esas vías, complementada por trazados urbanos. En esta propuesta, en cambio, se privilegia el desarrollo y mejoramiento de tramos de vías que tiendan a conformar nuevas rutas que creen alternativas y diversifiquen los flujos.
La creación de vías que faciliten el acceso al borde costero, principalmente en la costa de La Higuera y de Coquimbo, no está en el PRI vigente, lo mismo que la priorización de rutas hacia el secano interior y la vialidad que se propone para articular los asentamientos poblados irregulares en su interior y con la red vial principal.

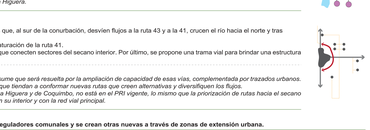
Nota de aclaración:
En esta imagen objetivo se amplian todas las áreas urbanas definidas en los planes reguladores comunales y se crean otras nuevas a través de zonas de extensión urbana.

ESQUEMAS GENERALES DE COMPOSICIÓN DE LA PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

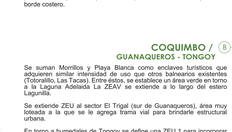
1_ UNIDADES TERRITORIALES / ROLES



2_ SISTEMAS DE OCUPACIÓN URBANA



3_ SISTEMAS FUNCIONALES

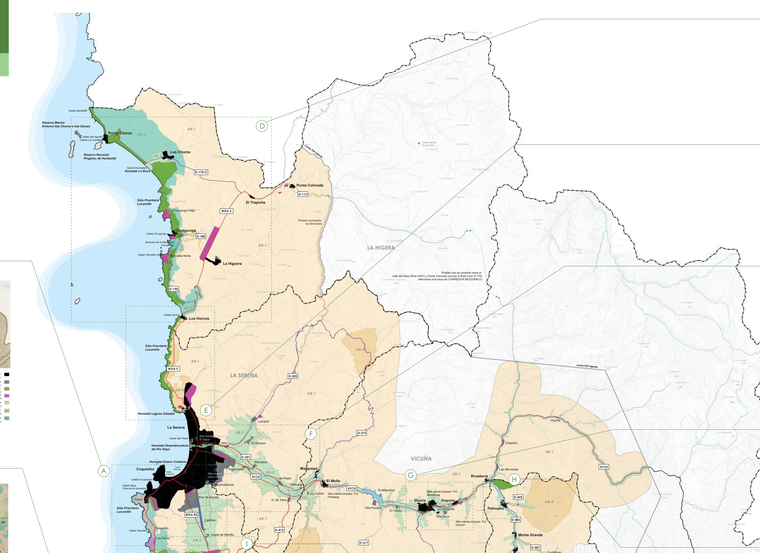


Expresión Gráfica

de la IMAGEN OBJETIVO

SIMBOLOGÍA

- **AU** - Área urbana (con límite urbano vigente)
- **ZEU** – Zona de extensión urbana tradicional (Alta/media/baja densidad)
- **ZEU1** – Zona de extensión urbana (protección del medio natural)
- **ZEU2** – Zona de extensión urbana (mayor intensidad turismo)
- **ZEUE** – Zona de extensión urbana (Grandes Equipamientos)
- **ZEUP** – Uso recreativo de playa
- **ZEAV** – Zona de extensión área verde (AV intercomunales)
- **ZEAP**– Zona de extensión área productivas (Áreas productivas, servicio e infraestructura)
- **AR 1** – Área Rural (usos variables, aplica artículo 55)
- **AR 2** – Área Rural (suelos de alta productividad agrícola)
- **AR 3** – Área Rural (planicies costeras)
- **AR 4**– Área Rural (áreas de valor ecológico, sin protección actual)
- **AR 5** – Área Rural (consolidación de villorrios rurales)


Reserva Marina Isla Damas
Reserva Marina Isla Chañaral
Reserva Nacional Pingüino de Humboldt
Punta Choros
Punta Teatinos
Punta Tortuga
Punta Lengua de Vaca
Punta Tongoy
Punta Lengua de Vaca
Punta Guanaqueros
Punta Pichidangui
Punta Chungungo
Punta Chungungo
Punta Choros
Punta Pichalo
Punta Pichalo
Punta Pichalo