

ADECUACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE SALAMANCA

ETAPA DE PROYECTO

MEMORIA EXPLICATIVA

DICIEMBRE 2014

ÍNDICE GENERAL

MEMORIA EXPLICATIVA	13
<u>CAPÍTULO N° I. AJUSTE METODOLÓGICO.....</u>	<u>14</u>
<u>CAPÍTULO N° II. DIAGNÓSTICO</u>	<u>18</u>
<u>CAPÍTULO N° III. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN.....</u>	<u>98</u>
<u>CAPÍTULO N° IV. ANTEPROYECTO</u>	<u>163</u>
<u>CAPÍTULO N° V. PROYECTO.....</u>	<u>185</u>

ÍNDICE DETALLADO

MEMORIA EXPLICATIVA.....	13
<u>CAPÍTULO Nº I. AJUSTE METODOLÓGICO.....</u>	<u>14</u>
I.1. PRESENTACION DEL ÁREA DE ESTUDIO.....	15
I.2. MARCO CONCEPTUAL DEL ESTUDIO.....	15
I.3. OBJETIVOS DEL ESTUDIO.....	15
<u>I.3.1. OBJETIVO GENERAL.....</u>	<u>15</u>
<u>I.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....</u>	<u>16</u>
I.4. PRESENTACIÓN DEL EQUIPO CONSULTOR Y DEL ESTUDIO.....	16
I.5. AJUSTE METODOLÓGICO.....	17
<u>CAPÍTULO Nº II. DIAGNÓSTICO.....</u>	<u>18</u>
II.1. INTRODUCCIÓN.....	19
II.2. RECONOCIMIENTO DE LAS POTENCIALIDADES Y ATRIBUTOS DEL TERRITORIO Y SUS DIVERSOS COMPONENTES.....	19
<u>II.2.1. FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA.....</u>	<u>19</u>
<u>II.2.2. ANTECEDENTES GEOGRÁFICOS.....</u>	<u>20</u>

ETAPA PROYECTO

II.2.3.	ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA COMUNA.....	21
II.2.4.	SINTESIS DEL SISTEMA DE RELACIONES INTERCOMUNALES Y COMUNALES.....	22
II.2.4.1.	REDES VIALES.....	22
II.2.4.2.	FERROCARRILES.....	23
II.2.4.3.	AERÓDROMOS.....	23
II.2.5.	SINTESIS DEL ROL Y JERARQUIA DE LA COMUNA Y SUS REDES DE CENTROS POBLADOS EN EL CONTEXTO REGIONAL Y COMUNAL.....	24
II.2.5.1.	SUBSISTEMA CHOAPA.....	24
II.2.5.2.	SISTEMA DE CENTROS POBLADOS DE LA COMUNA.....	26
II.2.5.3.	DISTRIBUCIÓN, JERARQUÍA Y RELACIONES FUNCIONALES EN EL SISTEMA COMUNAL.....	27
II.2.5.4.	CONCLUSIÓN:.....	30
II.2.6.	LOCALIDADES POR SUBSISTEMA.....	30
II.2.6.1.	SUBSISTEMA CHOAPA.....	30
II.2.6.1.1.	CHILLEPIN.....	30
II.2.6.1.2.	EL TAMBO CENTRO.....	32
II.2.6.1.3.	CUNCUMEN.....	33
II.2.6.1.4.	TRANQUILLA Y PANGUESILLO.....	34
II.2.6.1.5.	COIRÓN, QUELÉN BAJO Y QUELÉN ALTO.....	35
II.2.6.1.6.	CHUCHIÑÍ Y EL BOLDO.....	37
II.2.6.1.7.	JORQUERA Y LLIMPO.....	39
II.2.6.1.8.	EL CONSUELO Y SANTA ROSA.....	40
II.2.6.1.9.	BATUCO.....	42
II.2.6.2.	SUBSISTEMA CHALINGA.....	43
II.2.6.2.1.	ARBOLEDA GRANDE Y EL TEBAL.....	43
II.2.6.2.2.	SAN AGUSTÍN.....	44
II.2.6.2.3.	ZAPALLAR.....	45
II.2.6.3.	SUBSISTEMA CAMISAS.....	45
II.2.6.3.1.	TAHUINCO Y COLLIGUAY.....	45
II.2.6.4.	CONCLUSIONES.....	48
II.2.7.	ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LA OCUPACIÓN TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE SALAMANCA Y DEL PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE.....	50
II.2.7.1.	INSTRUMENTO DE PLANIFICACION VIGENTE.....	51
II.2.7.2.	CADUCIDAD DE VÍAS.....	54
II.2.7.3.	TENDENCIAS DE OCUPACIÓN DE LA CIUDAD DE SALAMANCA.....	55
II.2.7.3.1.	CIUDAD DE SALAMANCA.....	55
II.2.7.3.1.1.	PERÍODO 1- FUNDACIONAL. (1844 - 1964).....	56
II.2.7.3.1.2.	PERÍODO 2 (1965 -1980).....	56
II.2.7.3.1.3.	PERÍODO 3 (1980-1999).....	56
II.2.7.3.1.4.	PERÍODO 4 (2000 - 2003).....	57
II.2.7.3.1.5.	PERÍODO 5 (2004 - 2013).....	57
II.2.7.3.2.	ESPACIO CONSTRUIDO DE LA CIUDAD.....	58
II.2.7.3.2.1.	MATERIALIDAD EN LA CIUDAD DE SALAMANCA.....	58
II.2.7.3.3.	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN EN LA CIUDAD DE SALAMANCA.....	60
II.2.7.3.4.	ESPACIOS PÚBLICOS EN LA CIUDAD DE SALAMANCA.....	61
II.2.7.3.4.1.	CALLES Y AVENIDAS.....	61
II.2.7.3.4.2.	ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES.....	62
II.2.7.3.5.	CALIDAD Y ESTADO DE LAS EDIFICACIONES.....	63
II.2.7.3.6.	RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y DE SUBDIVISIÓN DEL SUELO.....	64
II.2.7.3.6.1.	ESTRUCTURA PREDIAL.....	64
II.2.7.3.6.2.	PATRIMONIO INMUEBLE.....	65
II.2.7.3.6.3.	USOS DE SUELO.....	68
II.2.7.3.7.	OFERTA Y LOCALIZACION DE LA VIVIENDA.....	70
II.2.8.	SINTESIS DE LA OFERTA DE SUELO URBANO.....	71

ETAPA PROYECTO

II.2.8.1.	RECURSOS DEL MEDIO CONSTRUIDO.....	72
II.2.9.	SINTESIS DE LA DEMANDA DE SUELO.....	74
II.2.9.1.1.	PROYECCIONES SOCIO – DEMOGRÁFICAS.....	74
II.2.9.1.2.	PROYECCIONES SOCIO – ECONÓMICAS.....	77
II.2.9.1.3.	CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA DE SUELO URBANO Y RURAL.....	78
II.2.9.1.4.	SITUACIÓN DE LA DINÁMICA DE NUEVAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.....	78
II.2.9.1.5.	SITUACIÓN DEL SUELO RURAL.....	79
II.2.10.	DIAGNOSTICO SOCIODEMOGRAFICO.....	83
II.2.10.7.	PROYECCION COMUNAL Y LOCALIDADES.....	92
II.2.10.7.1.	APROXIMACION A LA COMUNA.....	93
II.2.10.7.2.	REVISION DE PROYECCIONES.....	95
II.2.10.7.3.	POBLACION POR LOCALIDAD.....	97

CAPÍTULO N° III. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN..... 98

III.1.	INTRODUCCIÓN.....	99
III.2.	OBJETIVOS.....	99
III.3.	ANTECEDENTES PREVIOS.....	100
III.4.	CIUDAD DE SALAMANCA:.....	101
<u>III.4.1.</u>	<u>SISTEMA DE AGUA POTABLE, SITUACIÓN ACTUAL.....</u>	<u>104</u>
<u>III.4.2.</u>	<u>SISTEMA DE ALCANTARILLADO, SITUACION ACTUAL.....</u>	<u>104</u>
III.5.	CENTROS POBLADOS DE CHILLEPIN Y EL TAMBO CENTRO.....	105
<u>III.5.1.</u>	<u>CHILLEPIN.....</u>	<u>105</u>
III.5.1.1.	SISTEMA DE AGUA POTABLE, SITUACION ACTUAL.....	105
III.5.1.2.	SISTEMA DE ALCANTARILLADO, SITUACIÓN ACTUAL.....	106
<u>III.5.2.</u>	<u>EL TAMBO CENTRO.....</u>	<u>107</u>
<u>III.5.3.</u>	<u>SISTEMA DE AGUA POTABLE, SITUACIÓN ACTUAL.....</u>	<u>107</u>
<u>III.5.4.</u>	<u>SISTEMA DE ALCANTARILLADO, SITUACION ACTUAL.....</u>	<u>107</u>
III.6.	BENEFICIOS ASOCIADOS A LOCALIDADES RURALES – SIN PLANIFICACION TERRITORIAL.....	108
III.7.	BENEFICIOS DE CENTROS POBLADOS Y LOCALIDADES CON PLANO REGULADOR.....	108
III.8.	CAMBIOS DE USO DEL SUELO.....	111
<u>III.8.1.</u>	<u>CENTRO POBLADO DE CHILLEPIN:.....</u>	<u>111</u>
<u>III.8.2.</u>	<u>CENTRO POBLADO DE EL TAMBO CENTRO:.....</u>	<u>112</u>
III.9.	ESCENARIOS PROPUESTOS.....	113
<u>III.9.1.</u>	<u>CIUDAD DE SALAMANCA.....</u>	<u>113</u>
III.9.1.1.	ESCENARIO TENDENCIAL.....	113
III.9.1.1.1.	IMAGEN OBJETIVO:.....	113
III.9.1.1.2.	CONTENIDOS.....	114
III.9.1.1.3.	LÍMITE URBANO PROPUESTO.....	115
III.9.1.1.4.	PROPUESTA DE MACROZONIFICACIÓN.....	115

ETAPA PROYECTO

III.9.1.1.5.	ANÁLISIS DE LA PROYECCIÓN DE POBLACIÓN, ÁREAS DE CRECIMIENTO TERRITORIAL Y CONSUMO DE SUELO. REVISAR E INCLUIR SUPERFICIES.....	116
III.9.1.1.6.	ANÁLISIS SANITARIO.....	116
III.9.1.1.7.	EQUIPAMIENTO.....	117
III.9.1.1.8.	CAPACIDAD VIAL.....	119
III.9.1.1.9.	VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO TENDENCIAL SALAMANCA.....	120
III.9.1.2.	ESCENARIO OPTIMISTA Nº 1.....	121
III.9.1.2.1.	IMAGEN OBJETIVO:.....	121
III.9.1.2.2.	CONTENIDOS.....	122
III.9.1.2.2.1.	LÍMITE URBANO PROPUESTO.....	122
III.9.1.2.2.2.	PROPUESTA DE MACROZONIFICACIÓN.....	122
III.9.1.2.2.3.	ANÁLISIS DE LA PROYECCIÓN DE POBLACIÓN, ÁREAS DE CRECIMIENTO TERRITORIAL Y CONSUMO DE SUELO.....	123
III.9.1.2.2.4.	SISTEMA SANITARIO.....	124
III.9.1.2.2.5.	EQUIPAMIENTO.....	125
III.9.1.2.2.6.	CAPACIDAD VIAL.....	127
III.9.1.2.2.7.	EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA (EAE).....	128
III.9.1.2.3.	VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO OPTIMISTA Nº 1 SALAMANCA.....	129
III.9.1.3.	ESCENARIO OPTIMISTA Nº 2.....	130
III.9.1.3.1.	IMAGEN OBJETIVO:.....	130
III.9.1.3.2.	CONTENIDOS.....	131
III.9.1.3.2.1.	LÍMITE URBANO PROPUESTO.....	131
III.9.1.3.2.2.	PROPUESTA DE MACROZONIFICACIÓN.....	131
III.9.1.3.2.3.	ANÁLISIS DE LA PROYECCIÓN DE POBLACIÓN, ÁREAS DE CRECIMIENTO TERRITORIAL Y CONSUMO DE SUELO.....	133
III.9.1.3.2.4.	SISTEMA SANITARIO.....	133
III.9.1.3.2.5.	EQUIPAMIENTO.....	134
III.9.1.3.2.6.	CAPACIDAD VIAL. REQUERIMIENTOS DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD.....	136
III.9.1.3.2.7.	EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA (EAE).....	137
III.9.1.3.3.	VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO OPTIMISTA Nº 2 SALAMANCA.....	138
III.9.2.	CENTRO POBLADO DE CHILLEPIN.....	139
III.9.2.1.	ESCENARIO TENDENCIAL.....	139
III.9.2.1.1.	MAGEN OBJETIVO:.....	139
III.9.2.1.2.	CONTENIDO DEL ESCENARIO TENDENCIAL:.....	139
III.9.2.1.2.1.	LÍMITE URBANO PROPUESTO.....	140
III.9.2.1.2.2.	PROPUESTA DE MACROZONIFICACIÓN.....	140
III.9.2.1.2.3.	ANÁLISIS DE LA PROYECCIÓN DE POBLACIÓN, ÁREAS DE CRECIMIENTO TERRITORIAL Y CONSUMO DE SUELO.....	140
III.9.2.1.2.4.	SISTEMA SANITARIO.....	140
III.9.2.1.2.5.	EQUIPAMIENTO.....	141
III.9.2.1.2.6.	CAPACIDAD VIAL.....	142
III.9.2.1.2.7.	EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA (EAE).....	142
III.9.2.1.3.	VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO TENDENCIAL LOCALIDAD DE CHILLEPÍN.....	143
III.9.2.2.	ESCENARIO OPTIMISTA.....	144
III.9.2.2.1.	IMAGEN OBJETIVO:.....	144
III.9.2.2.2.	CONTENIDOS.....	145
III.9.2.2.2.1.	LÍMITE URBANO PROPUESTO.....	145
III.9.2.2.2.2.	PROPUESTA DE MACROZONIFICACIÓN.....	145
III.9.2.2.2.3.	ANÁLISIS DE LA PROYECCIÓN DE POBLACIÓN, ÁREAS DE CRECIMIENTO TERRITORIAL Y CONSUMO DE SUELO.....	145
III.9.2.2.2.4.	SISTEMA SANITARIO.....	146
III.9.2.2.2.5.	EQUIPAMIENTO.....	147
III.9.2.2.2.6.	CAPACIDAD VIAL. REQUERIMIENTOS DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD.....	147
III.9.2.2.2.7.	EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA (EAE).....	147
III.9.2.2.3.	VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO OPTIMISTA LOCALIDAD DE CHILLEPIN.....	148
III.9.3.	CENTRO POBLADO EL TAMBO.....	149
III.9.3.1.	ESCENARIO TENDENCIAL.....	149
III.9.3.1.1.	IMAGEN OBJETIVO:.....	149
III.9.3.1.2.	CONTENIDOS.....	150

ETAPA PROYECTO

III.9.3.1.2.1.	LÍMITE URBANO PROPUESTO.....	150
III.9.3.1.2.2.	PROPUESTA DE MACROZONIFICACIÓN.....	150
III.9.3.1.2.3.	SISTEMA SANITARIO.....	150
III.9.3.1.2.4.	EQUIPAMIENTO.....	151
III.9.3.1.2.5.	ESTUDIO DE CAPACIDAD VIAL. REQUERIMIENTOS DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD.....	153
III.9.3.1.2.6.	EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA (EAE).....	153
III.9.3.1.3.	VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO TENDENCIAL LOCALIDAD DE EL TAMBO.....	154
III.9.3.2.	ESCENARIO OPTIMISTA.....	155
III.9.3.2.1.	MAGEN OBJETIVO:.....	155
III.9.3.2.2.	CONTENIDOS.....	156
III.9.3.2.2.1.	LÍMITE URBANO PROPUESTO.....	156
III.9.3.2.2.2.	PROPUESTA DE MACROZONIFICACIÓN.....	156
III.9.3.2.2.3.	ANÁLISIS DE LA PROYECCIÓN DE POBLACIÓN, ÁREAS DE CRECIMIENTO TERRITORIAL Y CONSUMO DE SUELO.....	156
III.9.3.2.2.4.	SISTEMA SANITARIO.....	156
III.9.3.2.2.5.	EQUIPAMIENTO.....	157
III.9.3.2.2.6.	ESTUDIO DE CAPACIDAD VIAL. REQUERIMIENTOS DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD.....	158
III.9.3.2.2.7.	EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA (EAE).....	158
III.9.3.2.3.	VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO OPTIMISTA LOCALIDAD EL TAMBO.....	159
III.10.	ALTERNATIVA SELECCIONADA.....	160
III.10.1.	ANTECEDENTES PREVIOS.....	160
III.10.1.1.	LOCALIDAD DE SALAMANCA.....	160
III.10.1.2.	LOCALIDAD DE CHILLEPÍN.....	161
III.10.1.3.	LOCALIDAD DE EL TAMBO CENTRO.....	162

CAPÍTULO N° IV. ANTEPROYECTO..... 163

IV.1.	INTRODUCCIÓN.....	164
IV.2.	OBJETIVOS:.....	164
IV.3.	DESCRIPCION DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.....	165
IV.3.1.	CIUDAD DE SALAMANCA.....	165
IV.3.1.1.	IMAGEN OBJETIVO:.....	165
IV.3.1.2.	LÍMITE URBANO PROPUESTO.....	165
IV.3.1.3.	PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN PARA LA CIUDAD DE SALAMANCA.....	166
IV.3.1.4.	ANÁLISIS DE LA PROYECCIÓN DE POBLACIÓN, ÁREAS DE CRECIMIENTO TERRITORIAL Y CONSUMO DE SUELO.....	167
IV.3.1.5.	ZONIFICACIÓN PROPUESTA.....	167
IV.3.1.5.1.	ZONAS RESIDENCIALES.....	167
IV.3.1.5.2.	ZONAS EQUIPAMIENTO, ACTIVIDADES PRODUCTIVAS, INFRAESTRUCTURA, ÁREAS VERDES.....	168
IV.3.1.5.3.	ZONAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO.....	169
IV.3.1.5.4.	AREA DE PROTECCION AL PATRIMONIO CULTURAL.....	169
IV.3.2.	LOCALIDAD DE CHILLEPIN.....	171
IV.3.2.1.	IMAGEN OBJETIVO:.....	171
IV.3.2.2.	LÍMITE URBANO PROPUESTO.....	171
IV.3.2.3.	PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN.....	171
IV.3.2.4.	ZONIFICACIÓN PROPUESTA.....	172
IV.3.2.4.1.	ZONAS RESIDENCIALES.....	172
IV.3.2.4.2.	ZONAS EQUIPAMIENTO, ACTIVIDADES PRODUCTIVAS, INFRAESTRUCTURA, ÁREAS VERDES.....	173
IV.3.2.4.3.	ZONAS DE ÁREAS VERDES.....	174
IV.3.2.4.4.	ZONAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO.....	175

ETAPA PROYECTO

IV.3.2.5.	ANÁLISIS SANITARIO.....	175
IV.3.3.	LOCALIDAD DE EL TAMBO CENTRO	177
IV.3.3.1.	IMAGEN OBJETIVO	177
IV.3.3.2.	LÍMITE URBANO PROPUESTO	177
IV.3.3.3.	ANÁLISIS DE LA PROYECCIÓN DE POBLACIÓN, ÁREAS DE CRECIMIENTO TERRITORIAL Y CONSUMO DE SUELO.....	177
IV.3.3.4.	ZONIFICACIÓN PROPUESTA.....	177
IV.3.3.4.1.	ZONAS RESIDENCIALES	177
IV.3.3.4.2.	ZONAS DE EQUIPAMIENTO.....	178
IV.3.3.4.3.	ZONAS DE ÁREAS VERDES.....	179
IV.3.3.4.4.	ZONAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO.....	180
IV.3.3.5.	ANÁLISIS SANITARIO.....	181

CAPÍTULO N° V. PROYECTO..... 185

V.1.	INTRODUCCIÓN.....	186
V.2.	OBJETIVOS	186
V.3.	PROPUESTA	186
V.4.	ASPECTOS PREVIOS CONSIDERADOS:	187
V.5.	PRC DE SALAMANCA:	193

ÍNDICE TABLAS

TABLA N° 1.	POBLACIÓN Y SUPERFICIE PROVINCIA DE CHOAPA	25
TABLA N° 2.	TASA DE CRECIMIENTO.....	53
TABLA N° 3.	DEMANDA DE SUELO	53
TABLA N° 4.	CARACTERIZACION PREDIAL.....	64
TABLA N° 5.	INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL SALAMANCA.....	65
TABLA N° 6.	TOTAL DE VIVIENDAS POR LOCALIDAD POBLADA PERIODO 1960-2002.....	71
TABLA N° 7.	PROYECCION DE POBLACIÓN	76
TABLA N° 8.	SOLICITUDES DE CAMBIO DE USOS DE SUELO AÑOS 2000 AL 2013	79
TABLA N° 9.	POBLACIÓN REGIÓN DE COQUIMBO.....	83
TABLA N° 10.	INDICADOR DE ACTIVIDAD ECONÓMICA REGIONAL	83
TABLA N° 11.	SUPERFICIE DE LAS EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS CON TIERRA POR USO DEL SUELO	84
TABLA N° 12.	SUPERFICIE DE LAS EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS	86
TABLA N° 13.	EXISTENCIA DE GANADO EN LAS EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS Y FORESTALES POR ESPECIE, SALAMANCA.....	86
TABLA N° 14.	POBLACIÓN DE SALAMANCA ENTRE LOS CENSOS 1982 AL 2002	87
TABLA N° 15.	POBLACIÓN RURAL, Y LOCALIDADES 2002	87
TABLA N° 16.	POBLACIÓN SALAMANCA ENTRE 1990-2020	88
TABLA N° 17.	POBLACIÓN TOTAL ESTIMADA AL 30 DE JUNIO, VARIACIÓN PORCENTUAL	89
TABLA N° 18.	TIPO DE VIVIENDAS, SEGÚN CONDICIÓN DE OCUPACIÓN, CENSO DE 2002	89
TABLA N° 19.	TIPO DE VIVIENDAS, SEGÚN NÚMERO DE HOGARES, CENSO DE 2002.....	90
TABLA N° 20.	CENSO ENTRE 1992 Y 2002, VARIACIÓN INTERCENSAL	90
TABLA N° 21.	ÍNDICE DE DESARROLLO HUMANO REGIÓN DE COQUIMBO	91
TABLA N° 22.	ÍNDICE DE DESARROLLO HUMANO SALAMANCA	91

ETAPA PROYECTO

TABLA N° 23.	PROYECCIÓN POR VIVIENDAS	94
TABLA N° 24.	SALAMANCA 1990- 2030 CENSO, PROYECCIONES INE, PROYECCIÓN PRI	97
TABLA N° 25.	PROYECCIONES 2002 - 2030	97
TABLA N° 26.	SOLICITUDES DE CAMBIO DE USO DE SUELO CHILLEPIN.....	111
TABLA N° 27.	SOLICITUDES DE CAMBIO DE USO DE SUELO DEL TAMBO	112
TABLA N° 28.	VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO TENDENCIAL SALAMANCA	120
TABLA N° 29.	COMPARATIVA DE PROYECCIONES	124
TABLA N° 30.	VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO OPTIMISTA N° 1 SALAMANCA	129
TABLA N° 31.	COMPARATIVA DE PROYECCIONES	133
TABLA N° 32.	VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO OPTIMISTA N° 2 SALAMANCA	138
TABLA N° 33.	VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO TENDENCIAL LOCALIDAD DE CHILLEPÍN	143
TABLA N° 34.	VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO OPTIMISTA LOCALIDAD DE CHILLEPIN	148
TABLA N° 35.	VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO TENDENCIAL LOCALIDAD DE EL TAMBO.....	154
TABLA N° 36.	VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO OPTIMISTA LOCALIDAD EL TAMBO.....	159
TABLA N° 37.	SINTESIS SUPERFICIE	183

ÍNDICE IMÁGENES

IMAGEN N° 1:	REDES VIALES INTERCOMUNALES Y COMUNALES.....	23
IMAGEN N° 2:	IMAGEN SATELITAL DE LA COMUNA.....	27
IMAGEN N° 3:	UBICACIÓN MINERA LOS PELAMBRES.....	28
IMAGEN N° 4:	LOCALIDAD DE CHILLEPIN.....	31
IMAGEN N° 5:	LOCALIDAD EL TAMBO CENTRO.....	32
IMAGEN N° 6:	LOCALIDAD DE CUNCUMEN.....	33
IMAGEN N° 7:	LOCALIDAD DE TRANQUILLA.....	34
IMAGEN N° 8:	LOCALIDAD DE PANGUESILLO.....	35
IMAGEN N° 9:	LOCALIDAD DE QUELÉN ALTO.....	36
IMAGEN N° 10:	LOCALIDAD DE QUELÉN BAJO.....	36
IMAGEN N° 11:	LOCALIDAD DE COIRÓN.....	37
IMAGEN N° 12:	LOCALIDAD DE CHUCHIÑI.....	38
IMAGEN N° 13:	LOCALIDAD EL BOLDO.....	38
IMAGEN N° 14:	LOCALIDAD DE JORQUERA.....	39
IMAGEN N° 15:	LOCALIDAD DE LLIMPO.....	40
IMAGEN N° 16:	LOCALIDAD DE EL CONSUELO.....	41
IMAGEN N° 17:	LOCALIDAD DE SANTA ROSA.....	41
IMAGEN N° 18:	LOCALIDAD DE BATUCO.....	42
IMAGEN N° 19:	LOCALIDAD DE ARBOLEDA GRANDE.....	43
IMAGEN N° 20:	LOCALIDAD DEL TEBAL.....	43
IMAGEN N° 21:	LOCALIDAD DE SAN AGUSTIN.....	44
IMAGEN N° 22:	LOCALIDAD DE ZAPALLAR.....	45
IMAGEN N° 23:	LOCALIDAD DE TAHUINCO.....	46
IMAGEN N° 24:	LOCALIDAD DE COLLIGUAY.....	47
IMAGEN N° 25:	ESQUEMA DE VIALIDAD COMUNAL.....	49
IMAGEN N° 26:	PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE.....	51
IMAGEN N° 27:	VÍAS CADUCAS.....	54
IMAGEN N° 28:	DE URBANIZACION DE LA CIUDAD.....	57
IMAGEN N° 29:	DE MATERIALIDAD DE LAS EDIFICACIONES.....	59
IMAGEN N° 30:	DE ALTURAS DE EDIFICACION DE LA CIUDAD.....	60
IMAGEN N° 31:	ESPACIOS PUBLICOS Y AREAS VERDES.....	62
IMAGEN N° 32:	DE ESTADO DE EDIFICACIONES.....	63
IMAGEN N° 33:	CARACTERIZACION DE LA SUBDIVISION PREDIAL.....	65
IMAGEN N° 34:	INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL.....	66
IMAGEN N° 35:	PATRONES DE LOCALIZACIÓN DE USOS DE SUELO.....	69
IMAGEN N° 36:	DE USOS DE SUELO CIUDAD DE SALAMANCA.....	70
IMAGEN N° 37:	CONDICIONANTES AL CRECIMIENTO URBANO EN SALAMANCA.....	73
IMAGEN N° 38:	CAMBIO DE USO DE SUELO.....	82
IMAGEN N° 39:	PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE.....	101
IMAGEN N° 40:	LOCALIDAD DE SALAMANCA Y SUS ALREDEDORES.....	102
IMAGEN N° 41:	LOCALIDAD DE CHILLEPÍN.....	106
IMAGEN N° 42:	EL TAMBO CENTRO.....	107
IMAGEN N° 43:	ESQUEMA DE LA PROPUESTA ESCENARIO TENDENCIAL.....	114
IMAGEN N° 44:	TERRITORIO OPERACIONAL ESCENARIO TENDENCIAL SALAMANCA.....	117
IMAGEN N° 45:	SÍNTESIS EQUIPAMIENTO CIUDAD DE SALAMANCA.....	118
IMAGEN N° 46:	ESQUEMA DE LA PROPUESTA ESCENARIO OPTIMISTA N° 1.....	121
IMAGEN N° 47:	TERRITORIO OPERACIONAL ESCENARIO OPTIMISTA N° 1 SALAMANCA.....	125
IMAGEN N° 48:	SÍNTESIS DE EQUIPAMIENTO, SALAMANCA.....	126

ETAPA PROYECTO

IMAGEN N° 49:	ESQUEMA DE LA PROPUESTA ESCENARIO OPTIMISTA N° 2	130
IMAGEN N° 50:	TERRITORIO OPERACIONAL ESCENARIO OPTIMISTA N°2 SALAMANCA	134
IMAGEN N° 51:	SÍNTESIS DE EQUIPAMIENTO LOCALIDAD DE SALAMANCA	135
IMAGEN N° 52:	TERRITORIO OPERACIONAL ESCENARIO TENDENCIAL CHILLEPIN	141
IMAGEN N° 53:	SINTESIS DE EQUIPAMIENTO CENTRO POBLADO CHILLEPIN	141
IMAGEN N° 54:	ESCENARIO TENDENCIAL CENTRO POBLADO CHILLEPIN	144
IMAGEN N° 55:	TERRITORIO OPERACIONAL ESCENARIO OPTIMISTA CHILLEPIN	146
IMAGEN N° 56:	SÍNTESIS EQUIPAMIENTO CHILLEPIN	147
IMAGEN N° 57:	ESCENARIO OPTIMISTA CENTRO POBLADO CHILLEPIN	149
IMAGEN N° 58:	SINTESIS DE EQUIPAMIENTO CENTRO POBLADO EL TAMBO CENTRO	151
IMAGEN N° 59:	ESCENARIO TENDENCIAL CENTRO POBLADO EL TAMBO CENTRO	155
IMAGEN N° 60:	SINTESIS EQUIPAMIENTO CENTRO POBLADO EL TAMBO CENTRO	157
IMAGEN N° 61:	ESQUEMA ESCENARIO OPTIMISTA CENTRO POBLADO EL TAMBO CENTRO	160
IMAGEN N° 62:	ESCENARIO ESCOGIDO LOCALIDAD DE SALAMANCA	161
IMAGEN N° 63:	CHILLEPÍN	162
IMAGEN N° 64:	PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN Y VIALIDAD	170
IMAGEN N° 65:	ZONIFICACIÓN Y VIALIDAD ESTRUCTURANTE CHILLEPIN	176
IMAGEN N° 66:	ZONIFICACIÓN Y VIALIDAD ESTRUCTURANTE EL TAMBO CENTRO	182

INDICE GRÁFICOS

GRÁFICO N° 1:SALAMANCA, POBLACIÓN 1990-2020 PROYECCIONES	88
GRÁFICO N° 2:PERMISOS DE DE EDIFICIACIÓN, FORMACIÓN DE HOGARES	93
GRÁFICO N° 3:POBLACIÓN SALAMANCA 1990 – 2030.....	95

INDICE FOTOGRAFIA

FOTOGRAFÍA N° 1:PLAZA DE SALAMANCA.....	17
FOTOGRAFÍA N° 2:AV. JOSÉ MANUEL INFANTE Y CALLE JOSÉ JOAQUÍN PEREZ.....	61
FOTOGRAFÍA N° 3:CHILLEPIN	142
FOTOGRAFÍA N° 4:FOTOGRAFÍA SECTOR EL TAMBO	152
FOTOGRAFÍA N° 5EQUIPAMIENTO EL TAMBO CENTRO.....	158

INDICE FICHA PATRIMONIAL

FICHA 1.PATRIMONIAL DE CASAS CALLE HUERFANOS.....	67
---	----

MEMORIA EXPLICATIVA

CAPÍTULO N° I. AJUSTE METODOLÓGICO

I.1. PRESENTACION DEL ÁREA DE ESTUDIO.

La Comuna de Salamanca es una de las cuatro comunas que componen la Provincia del Choapa, Región de Coquimbo. Esta comuna limita con la comuna de Illapel por el Norte, la comuna de La Ligua en la V Región de Valparaíso por el Sur, la República Argentina por el Oriente y con la comuna de Los Vilos por el Poniente.

La Comuna de Salamanca está compuesta por 33 localidades rurales más la ciudad de Salamanca y algunos caseríos habitados por pirquineros, crianceros y campesinos, en viviendas de carácter rudimentario. De ellos, solamente Salamanca, ejerce un rol de primacía administrativa social y política debido a que es cabecera comunal, en tanto todas las otras localidades son funcionalmente dependientes de la cabecera comunal.

El territorio comunal tiene una superficie de 3.445,3 Km², cuya geoforma se caracteriza por la presencia de serranías de pendientes moderadas hacia el poniente e intermedias en su faja central, por el frente montañoso de gran altura que forma parte de la Cordillera de Los Andes y por los cauces fluviales de los ríos Choapa y Chalinga.

La ciudad de Salamanca cuenta con un Plan Regulador Comunal, aprobado con fecha 22 de Agosto 1988 (Publicación D.O. 08/10/1988), una Enmienda y con la Formulación de un Estudio de Plan Regulador Comunal para las Localidades de: Salamanca, El Faro, Chillepín, Cuncumén, Tranquilla, Panguesillo, El Tambo, Tahuinco, San Agustín, Arboleda Grande, contratado en el año 2003 (Consultora INFRACON S. A.), obteniendo Resolución de Calificación de Impacto Ambiental Favorable el 20/04/2005 (Res. Ex. N°48).

I.2. MARCO CONCEPTUAL DEL ESTUDIO

La actualización del instrumento de Planificación territorial está estrechamente vinculada con los cambios socio-económicos y espaciales que impactan la Comuna. Se requiere un ordenamiento estratégico, en forma integral, que asegure y promueva la diversificación, desarrollo y crecimiento de la actividad económica sustentable sin perder de vista la identidad cultural de las zonas rurales ni la preservación de sus valores ambientales, culturales, históricos y patrimoniales.

El presente estudio tiene por finalidad entregar una herramienta eficaz a la autoridad comunal, para orientar en forma armónica y equilibrada el desarrollo urbano presente en la comuna de SALAMANCA y realizar la EAE (Evaluación Ambiental estratégica).

I.3. OBJETIVOS DEL ESTUDIO.

I.3.1. OBJETIVO GENERAL

Adecuación del Estudio de Plan Regulador Comunal formulado en el año 2003-2005, por la Municipalidad de Salamanca, conforme a la normativa legal vigente, derivada de la aplicación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General y la Ley de Bases del Medio Ambiente, de manera de contar en el corto plazo, con un instrumento normativo, que sea capaz de promover el desarrollo armónico y sustentable de la comuna de Salamanca.

I.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Establecer un Límite Urbano suficiente a cada una de las Localidades en Estudio, con el objeto de evitar la dispersión hacia las áreas rurales, favoreciendo la proposición de usos de suelo mixtos y normas urbanísticas uniformes, que mantengan la integración de usos de suelo residenciales y de equipamientos, con una imagen urbana homogénea y compatible con su entorno.

Reformular el Estudio de Riesgos, dada la localización geográfica de sus asentamientos poblados, las que en situaciones climáticas de consideración, se ven afectadas con la obstrucción de caminos y aislamiento, debiendo reconsiderar aspectos de localización, restricción, usos de suelo e intensidad de ocupación del territorio, en beneficio de la población que hoy en día habita en la Comuna.

Del análisis del patrimonio natural de la comuna, promover su desarrollo sustentable, en función de la identificación de los recursos, altamente valorados, a nivel comunal y regional, con el propósito de asegurar la preservación de su patrimonio natural, y contribuir en la consolidación de su identidad local.

Propiciar instancias de participación ciudadana temprana con la comunidad, con el objeto de anticipar y minimizar eventuales conflictos, asociados a la propuesta de planificación.

Enfatizar los aspectos tendenciales históricos relacionados al quehacer comunal y de sus habitantes, en particular aquellos vinculados al ámbito rural.

I.4. PRESENTACIÓN DEL EQUIPO CONSULTOR Y DEL ESTUDIO.

Con fecha 26 de noviembre de 2012, se llevó a cabo una reunión de trabajo para la presentación y coordinación del Equipo Consultor con la Contraparte Técnica del Estudio, incluido representantes de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la región de Coquimbo.

Esta reunión se desarrolló al interior del Municipio de Salamanca, a partir de las 15:00 horas y participaron los siguientes profesionales:

Sra. Marcela Gálvez S., Arquitecto SEREMI MINVU
Sr. Enrique Vio M., Arquitecto SEREMI MINVU
Sra. Lorena Ponce D., Arquitecto SEREMI MINVU
Sr. Darío López O., SECPLAN Municipio de Salamanca.
Sr. Mario Báez L., DOM Municipio de Salamanca
Sra. Sylvia Aguilar A., Consultora AT&C
Sr. Daniel Hurtado C., Consultora AT&C
Sr. Carlos Moreno G., Consultora AT&C

La Sra. Marcela Gálvez S., en representación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la región de Coquimbo da por iniciada la actividad.

La Consultora AT&C informa el equipo de profesionales que intervendrá en el estudio:

Arquitecto **Daniel Hurtado C.**, Jefe de proyecto.

Arquitecto **Carlos Moreno G.**, elabora el estudio de Suficiencia de Equipamiento, con residencia en la región de Coquimbo.

Geógrafo **Juan Fajardo O.**, responsable de la EAE.

Ingeniero **Jorge Rosales**, elabora el estudio de Factibilidad Sanitaria.

Ingeniero **Héctor Mella**, elabora estudio de Capacidad Vial.

Profesional **José Ayala**, elabora el estudio Socioeconómico.

Profesional **Rodrigo López P.**, Área S.I.G.

Profesional **Sylvia Aguilar A.**, Coordinador de proyecto

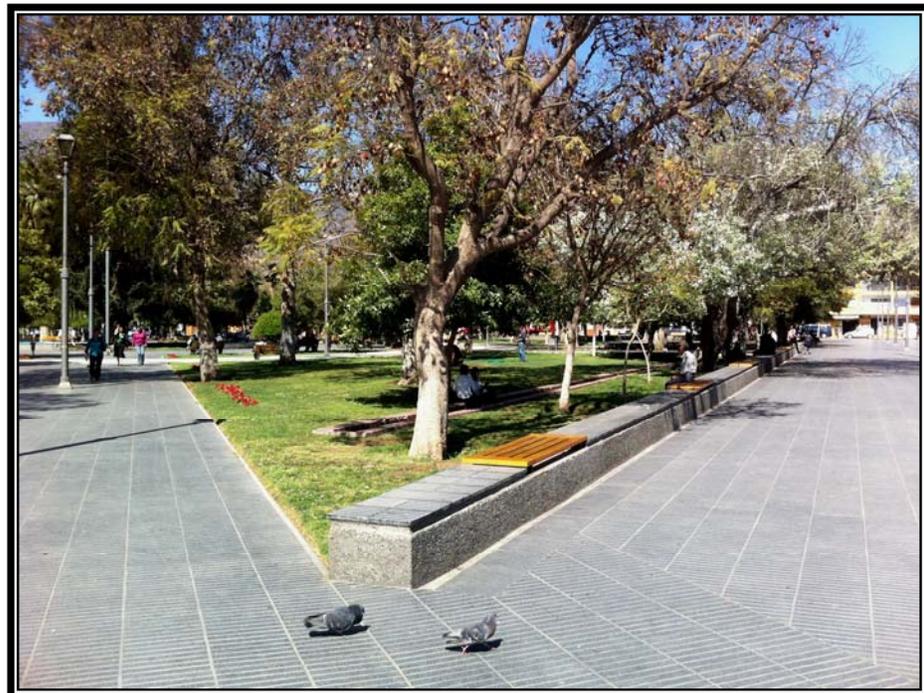
I.5. AJUSTE METODOLÓGICO.

Durante la reunión desarrollada con la Contraparte Técnica no se estimó necesario desarrollar ajustes metodológicos al Estudio. Sólo se tomó acta y conocimiento de los requerimientos municipales durante la reunión realizada el día 26 de noviembre de 2012.

Se acuerda que por cada etapa del estudio finalizado, la entrega se haga en forma diferida y simultánea, al municipio de Salamanca y a la SEREMI de Vivienda de la región de Coquimbo.

Se Acuerda programar una presentación al Alcalde, Concejo Municipal y Jefes de Servicios durante la primera quincena del mes de diciembre de 2012.

FOTOGRAFÍA N° 1: PLAZA DE SALAMANCA



CAPÍTULO N° II. DIAGNÓSTICO

II.1. INTRODUCCIÓN.

Del conjunto de información recabada en la *Etapa de Diagnóstico* y las distintas alternativas de crecimiento presentadas en la *Etapa de Alternativas de Estructuración*, se presenta la propuesta de Planificación seleccionada.

De conformidad con la Propuesta Técnica, se reconocieron las potencialidades y atributos del territorio y sus diversos componentes, conjuntamente con el requerimiento de suelo y densidad por cada escenario, y con ello, los requerimientos ambientales (Anexo EAE) y Requerimientos de transporte y movilidad (Anexo Estudios Vial).

II.2. RECONOCIMIENTO DE LAS POTENCIALIDADES Y ATRIBUTOS DEL TERRITORIO Y SUS DIVERSOS COMPONENTES.

II.2.1. FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA.

La ciudad de Salamanca cuenta con un Plan Regulador Comunal, aprobado con fecha 22 de Agosto 1988 (Publicación D.O. 08/10/1988), una Enmienda y la Formulación de un Estudio de Plan Regulador Comunal para las Localidades de: Salamanca, El Faro, Chillepín, Cuncumén, Tranquilla, Panguesillo, El Tambo, Tahuinco, San Agustín, Arboleda Grande, contratado a la Consultora INFRACON S. A., obteniendo Resolución de Calificación de Impacto Ambiental Favorable el 20/04/2005 (Res. Ex. N°48).

El análisis del Medio Construido ha estado destinado a conocer de manera cualitativa y cuantitativa el territorio, para visualizar la evolución del sistema urbano comunal, identificando los procesos que se están desarrollando en su interior, qué requerimientos demandará su crecimiento y de qué recursos se dispone para satisfacerlos, es decir, identificar las variables que influyen en la estructura de los asentamientos, su comportamiento y evolución.

Conjuntamente con lo anterior, se analizó la ocupación histórica del suelo, la distribución espacial de los asentamientos, las relaciones intercomunales y roles de las localidades rurales, como también su dotación de equipamientos e infraestructura.

La zona urbana en particular, fue analizada en su rol, en su límite urbano vigente, en su morfología urbana, en sus limitantes al crecimiento, los usos de suelo y jerarquías actuales, el equipamiento e infraestructura urbana, la materialidad y altura de las edificaciones y finalmente la vialidad. Con ello, se analizó la Estrategia Regional de Desarrollo; El Plan Regional de Desarrollo Urbano, y otros instrumentos como el Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO 2011-2015). Se establecieron Objetivos ambientales del Plan (EAE), además de los Criterios de desarrollo sustentable con los que se abordará el Plan, ente los cuales se señalan los Antecedentes de Riesgos y Protección Ambiental.

II.2.2. ANTECEDENTES GEOGRÁFICOS:

La Comuna de Salamanca se ubica en la Provincia del Choapa de la Región de Coquimbo. El acceso principal es por el camino a Illapel y desde ese lugar, a Los Vilos, donde se conecta con la Ruta 5 Norte al resto del país, en donde la Cuesta Cavilolén se presenta como una barrera natural, la cual mide 10 km de longitud.

Las coordenadas geográficas son entre 31° 40' y 32° 15' de latitud sur y entre 71° 15' y 70° 15' longitud oeste con una altitud de 502,20 msnm. Su superficie es de 3.445 km². Salamanca se ubica netamente en la zona de valles transversales, pertenece a la hoya hidrográfica del río Choapa y se sitúa en la ribera norte de éste, aguas arriba de la confluencia con el río Chalinga.

Estos valles precordilleranos son estrechos, con un origen fluvial en las zonas ribereñas y de descomposición de rocas (arcillas y maicillos) en las laderas montañosas.

La Comuna de Salamanca aún se caracteriza por ser una comuna de carácter rural, el que se acentúa si la comparamos con la población total de la región. (Censo 2002.)

En el sector rural, la población se distribuye en los tres valles que conforman la Comuna:

El Valle del río Choapa, concentra aproximadamente un 75 % de la población comunal. Comprende las localidades de: Salamanca, El Tambo, Chuchiñí, Santa Rosa, El Consuelo, El Queñe, La Higuera, Panguessillo, Jorquera, Llimpo, Quelén Bajo, Quelén Alto, Punta Nueva, Coirón, Chillepín, Tranquilla, Cuncumén, Batuco.

El valle del Río Chalinga, contiene un 18% de la población comunal. Comprende las localidades de: Chalinga, El Boldo, Cancha Brava, El Tebal, Arboleda Grande, Manquehua, Señor de la Tierra, Cunlagua, Las Jarillas, Huanque, San Agustín, Zapallar.

El Valle del Estero de Camisas, el cual alberga un 7 % de la población comunal. Comprende las localidades de: Tahuinco, Colliguay, El Palquial, El Arrayán, Los Peladeros.

II.2.3. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA COMUNA

Entre 300 a. C. y 200, irrumpen en el valle poblaciones agro-alfareras originarias del noroeste argentino. Precisamente de estos grupos provienen los primeros testimonios arqueológicos de nuestro pasado, como lo atestiguan los hallazgos de San Agustín, Arboleda Grande, Chillepín, Panguessillo, Chalinga y Salamanca.

Los testimonios de los primeros Habitantes de este territorio, nos hablan de la Culturas Molle, Diaguitas y la ocupación incaica. En el caso del pueblo Molle los escasos testimonios encontrados sobre esta cultura llevan a afirmar que su desarrollo en la zona fue marginal. Sin embargo los testimonios encontrados sobre el pueblo Diaguita son más contundentes, teóricamente se cree que los diaguitas llegaron a Chile hacia el siglo décimo desde el noroeste argentino, cruzando la cordillera y poblando los valles del Norte Chico. Las tribus diaguitas se dedicaron de preferencia a la caza, agricultura y crianza, conformando un patrón de asentamiento semi-aldeano o aldeano. Desarrollaron una rica alfarería, decorada finamente con motivos geométricos, la que evolucionó técnicamente a la llegada de los incas. Los petroglifos o piedras marcadas del valle tienden a ser asociadas con la cultura diaguita. Estas piedras y rocas grandes cubiertas con signos y dibujos, constituyen algo así como un precursor de la escritura, una manera de perpetuar ciertos hechos o datos. Característicos son los Panguessillo, Chillepín, Jorquera, Santa Rosa, Cerro Chico, Chalinga.

Después que Almagro pasó por Chile (1536), Pedro de Valdivia emprenderá la conquista de estos territorios (1540). Asentado en Chile, Valdivia recompensará a su gente con tierras e indios para que las trabajen. A Juan de Cisternas corresponderán las tierras del “Chuapa”.

A fines del siglo XVI la población nativa de El Tambo, compradas a Juan Cisternas por el peruano Gaspar de Ahumada y Mendoza, es trasladada a Chalinga, recibiendo la denominación de “pueblo de indios”, concepto utilizado en la época para caracterizar a las poblaciones naturales reunidas en estos sectores para brindarles mayor protección y además, para que curas y doctrineros enseñaran a niños y mayores con la frecuencia necesaria la doctrina cristiana.

La ciudad de Salamanca fue fundada el 29 de noviembre de 1844, por el Gobernador Interino de Illapel don Joaquín de Ceballo, por acuerdo de la Junta de Hospitales de Santiago, en los terrenos de la Hacienda Choapa, a esa fecha de propiedad de la beneficencia. La hacienda había sido propiedad de doña Matilde Javiera Salamanca y Zabala, cuyos bienes por disposición testamentaria pasaron a ser inicialmente administrados por la Iglesia (1820) y luego entregados a la Beneficencia Pública con fecha 1 de septiembre de 1821.

A fines de la década del sesenta y como consecuencia de los programas CORA, se cumple un programa de concentración de la población campesina del Valle del Choapa en villorrios que se sitúan en ambas riberas del río del mismo nombre, configurando localidades rurales en el año 1982. (PLADECO 2011-2015).

II.2.4. SINTESIS DEL SISTEMA DE RELACIONES INTERCOMUNALES Y COMUNALES.

II.2.4.1. REDES VIALES.

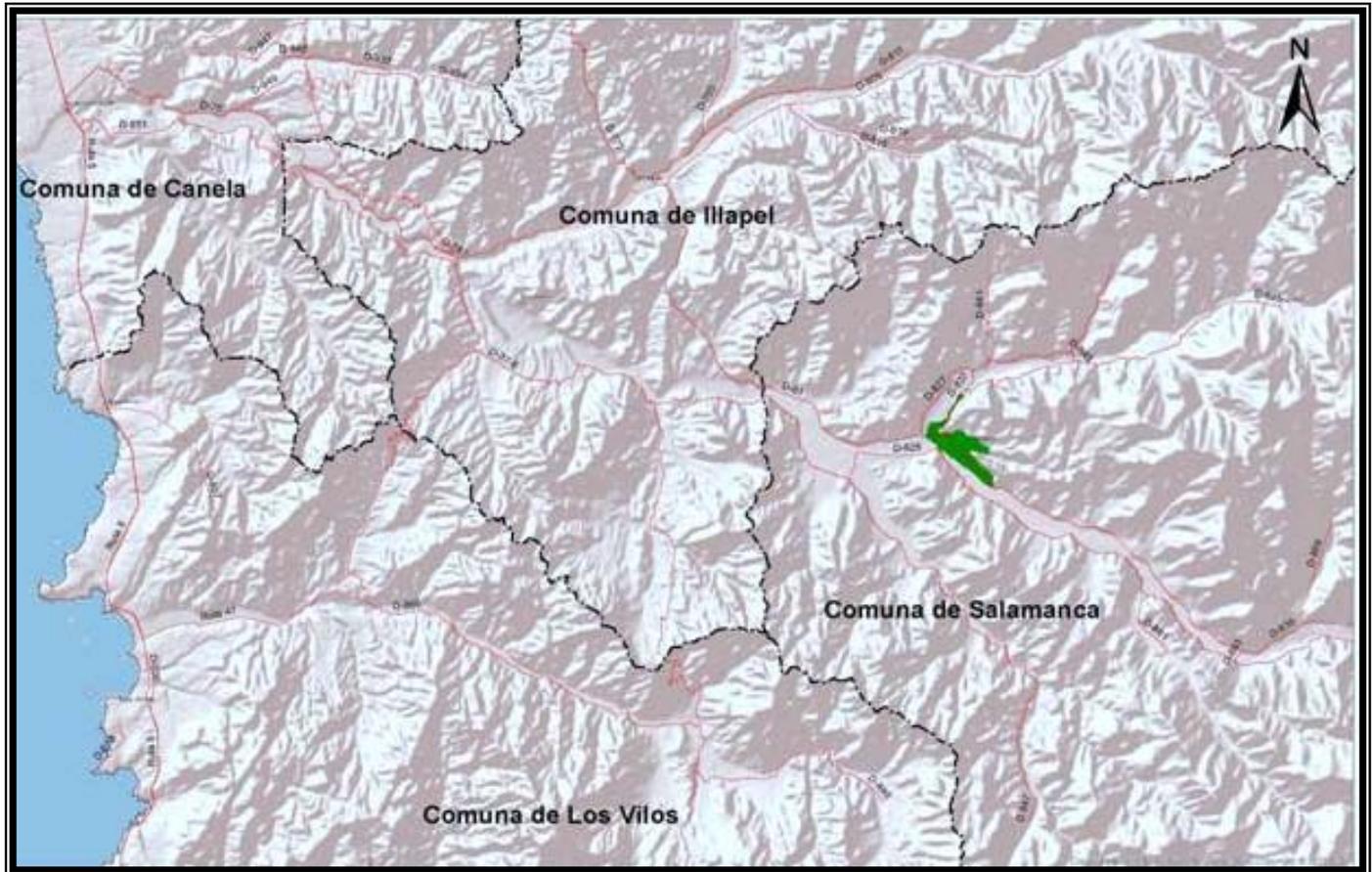
En la provincia de Choapa los principales ejes estructurantes son: la Ruta 5 norte, el acceso transversal ruta D-71 de pavimento superior hasta el acceso a Canela Alta (a 25 Km. de la Ruta 5) y desde este punto hasta Combarbalá. Un segundo eje desde la Ruta 5 norte al interior se localiza en el acceso a Mincha, camino de tierra con agregado pétreo D-75 y D-859 que conecta en sentido oriente-poniente la ciudad de Illapel con Huentelauquén en la costa, articulando la sección inferior del valle de Choapa.

El siguiente eje transversal parte en Los Vilos (Ruta 5, bifurcación a Illapel) y está constituido por la ruta 47, camino Público Nacional, de pavimento superior hasta la ciudad de Illapel, la ruta D-81 que conecta a esta última con la ciudad de Salamanca y la ruta D-835 entre Salamanca y Los Portones/Minera Los Pelambres. Su importancia radica en que es el principal acceso al valle del Choapa desde el sur, con un trazado que recorre al menos 10 Km. en 2 cuestas -Cavilolén y Las Cañas- reduce la accesibilidad general para la conexión comercial y funcional con los principales centros de las Regiones de Coquimbo y Metropolitana, a distancia relativamente equidistante respecto de La Serena. También cumple rol integrador intercomunal entre Los Vilos y las comunas del interior de la provincia del Choapa, particularmente relevante la relación con la minera Los Pelambres y el embarque portuario.

Las rutas D-81 y D-835 tienen importancia en la articulación de las localidades del costado norte del río Choapa, sobre todo en la relación Illapel-Salamanca-Chillepín. El primer tramo conecta Illapel con Peralillo, sigue en dirección oriente pasando por Salamanca hasta Los Portones con un pavimento de asfalto de buena calidad.

La ruta D-825 Limáhuida-Almendrillo que recorre la ribera sur del Choapa, se constituye en un By-Pass a Illapel, mejorando la accesibilidad desde Salamanca a la ruta D-37-E que conecta directamente con la Ruta 5 norte.

El resto de la vialidad de la Provincia es fundamentalmente de tierra uniendo las localidades rurales.

IMAGEN N° 1: REDES VIALES INTERCOMUNALES Y COMUNALES.

Fuente: DIRECCION REGIONAL DE VIALIDAD, REGION DE COQUIMBO.

II.2.4.2. FERROCARRILES.

La Estrategia Regional de Desarrollo de la región de Coquimbo no le asignó a este medio una importancia relevante en la estructuración territorial regional. Los tendidos ferroviarios están siendo extraídos.

II.2.4.3. AERÓDROMOS.

Existen 2 pequeños aeródromos en la comuna, correspondientes a:

Aeródromo Las Brujas (SCXB¹), pista de 800 metros de longitud x 27 de ancho, superficie de tierra, ubicado 6 Km. al oeste de la ciudad de Salamanca, localidad El Tambo Centro.

Aeródromo Minera Los Pelambres, ubicado 3,5 Km. al nor - este de la localidad de Cuncumén.

¹ SCXB corresponde al código utilizado por la aeronáutica para nombrar los aeródromos, en Chile se utiliza el código OACI donde SC corresponde a Chile y XB al aeródromo las brujas, por lo cual indica que el aeródromo esta en Chile

II.2.5. SINTESIS DEL ROL Y JERARQUIA DE LA COMUNA Y SUS REDES DE CENTROS POBLADOS EN EL CONTEXTO REGIONAL Y COMUNAL.

II.2.5.1. SUBSISTEMA CHOAPA.

La estructura de asentamientos de la región se consolida en el borde costero y en la desembocadura de ríos y esteros, ligados a la actividad agrícola y en asentamientos funcionales vinculados a la actividad minera y por lo tanto de carácter transitorio y con una relativa condición de habitabilidad.

La conurbación La Serena-Coquimbo es claramente el centro primado, por su importancia demográfica, económica, cultural y de servicios en el ámbito regional. No obstante, su influencia no alcanza a cubrir la región completa ya que la provincia del Choapa en su sector al sur de Illapel, no tiene una clara dependencia funcional, vinculándose con mayor facilidad con la V Región y la Metropolitana y manteniendo básicamente una dependencia político-administrativa y de servicios con la capital regional.

En la región se distinguen tres (3) sub-sistemas de asentamientos que dependen de la agricultura y pequeña minería, estructurados en torno a los valles productivos y definidos por la concentración de población y nivel de servicios orientados a la producción, a la población, y a las facilidades para el intercambio de personas, mercancías e información.

En cada uno de ellos existe una fuerte relación entre centros cabeceras y sus respectivas localidades, tanto urbanas como rurales, para la provisión de servicios básicos. El área de influencia de cada subsistema varía según tamaño, distanciamiento entre asentamientos, condiciones orográficas e hidrográficas, el equipamiento, entre otros.

El Subsistema Choapa, está encabezado por la ciudad de Illapel localizada al centro de la cuenca del Choapa y cuenta con servicios y equipamiento básico y servicios de escala provincial y regional. Dentro de este subsistema, Salamanca actúa como centro de nivel local en el sector alto de dicha cuenca, ofreciendo algunos servicios básicos a las localidades rurales de su área de influencia.

La densidad para este sub-sistema el año 92 era 7.7 hab/Km² y al año 2002 era 8.06 hab/Km². Las comunas de Illapel (1.348 hab) con el 4.4%, Los Vilos (1.648 hab) que representan el 5.4% y Salamanca (1.368 hab) con 4.5% crecieron en los últimos 10 años en 4.364 hab, siendo Canela (761 hab) la única comuna que pierde población. El subsistema en conjunto creció en 3.603 habitantes.

Los Vilos pertenece a la comuna del mismo nombre, el pueblo gravita fundamentalmente hacia la V Región que le ofrece fácil acceso y mayor variedad de servicios comerciales, vinculándose con Illapel por los servicios públicos y con Salamanca por una relación funcional con el puerto mecanizado Punta Chango, propiedad de la Minera Los Pelambres que se localiza en la parte alta de la cuenca del Choapa a 45 Km. al este de la ciudad de Salamanca.

En términos de habitantes por kilómetros cuadrados, es el sub-sistema de Choapa el que prácticamente permanece estable (0,36 hab/Km² más). Entre los tres sub-sistemas el que pierde más población es el Limarí (2.718 hab) y el que aumenta población es el de Choapa con 3.603 hab, repartidos en las comunas de Illapel, Los Vilos y Salamanca. Sin embargo, es posible que este aumento esté influido por la ampliación de la planta de Los Pelambres en el año 1997, cuando incorpora según el Censo 2002, alrededor de 1500 personas.

TABLA N° 1. POBLACIÓN Y SUPERFICIE PROVINCIA DE CHOAPA

PROVINCIA/COMUNA	SUPERFICIE (KM ²)	POBLACIÓN (HAB) CENSO 1992	POBLACIÓN (HAB) CENSO 2002
ILLAPEL	2629,1	29007	30.355
CANELA	2196,6	10140	9379
LOS VILOS	1860,6	15805	17.453
SALAMANCA	3445,3	22.463	23.034
CHOAPA	10131,6	78078	81.681

Fuente: INE CENSOS DE 1992 Y 2002

En síntesis: Los centros poblados de la región se asientan en el litoral y los valles fluviales de régimen hídrico permanente: Elqui, Limarí y Choapa, y tienen escasa población dispersa en grandes áreas y concentración de población en áreas reducidas lo que genera una competencia por el suelo para uso agrícola de los valles y el interés por los desarrollos inmobiliarios turísticos del litoral.

Los sub-sistemas del Elqui y Limarí constituyen una zona funcional autónoma separada de la zona central.

La cuenca del Choapa, por su parte se vincula más con la Región de Coquimbo y Región Metropolitana por una mejor accesibilidad y atractivos económicos y de servicios, siendo su relación con la cabecera regional para los servicios y equipamiento públicos. La Serena-Coquimbo, son el centro cabecera regional.

Ovalle e Illapel son los centros de segundo nivel y tienen una influencia territorial menor.

II.2.5.2. SISTEMA DE CENTROS POBLADOS DE LA COMUNA.

El territorio comunal tiene una superficie de 3.445,3 Km², cuya geoforma se caracteriza por la presencia de serranías de pendientes moderadas hacia el poniente e intermedias en su faja central, por el frente montañoso de gran altura que forma parte de la Cordillera de Los Andes y por los cauces fluviales de los ríos Choapa y Chalinga. La comuna está en el extremo suroriente de la Región, compartiendo límites con las comunas de Illapel y Los Vilos y con la comuna de La Ligua de la V Región, situación que define una marcada mediterraneidad.

Dada esta posición en el territorio regional, la ciudad y las localidades rurales de Salamanca son además puntos terminales de la red vial del subsistema del Choapa, tratándose por lo tanto de un lugar de destino y no un punto de paso.

A estas características se agrega la desconexión histórica -que tiene el subsistema del Choapa- de la relación funcional regional a través de la red vial interior y a las dificultades de relieve y condición que presenta la red vial Salamanca-Los Vilos, enfatizando el aislamiento ya caracterizado que presenta el área de Estudio.

Este retraimiento producto de las condiciones señaladas, ha contribuido a determinar diversos aspectos del desarrollo social, económico y territorial de la Comuna. La misma comunidad traduce los efectos positivos en una calidad de vida que destaca la tranquilidad, mayor seguridad relativa, fuerte arraigo y conservación de importantes tradiciones, usos y costumbres. Los negativos se perciben en aspectos relacionados principalmente con la ausencia de iniciativas de modernización e inversión privada en los procesos ligados a las actividades básicas, por las formas tradicionales en que se trabaja el agro y la ganadería, las tecnologías empleadas, la asociatividad, el valor agregado a los productos, el financiamiento y la comercialización, aislamiento que también se detecta en la baja cobertura de la red de canales de televisión, que no integra a todos los sectores rurales a las comunicaciones del país.

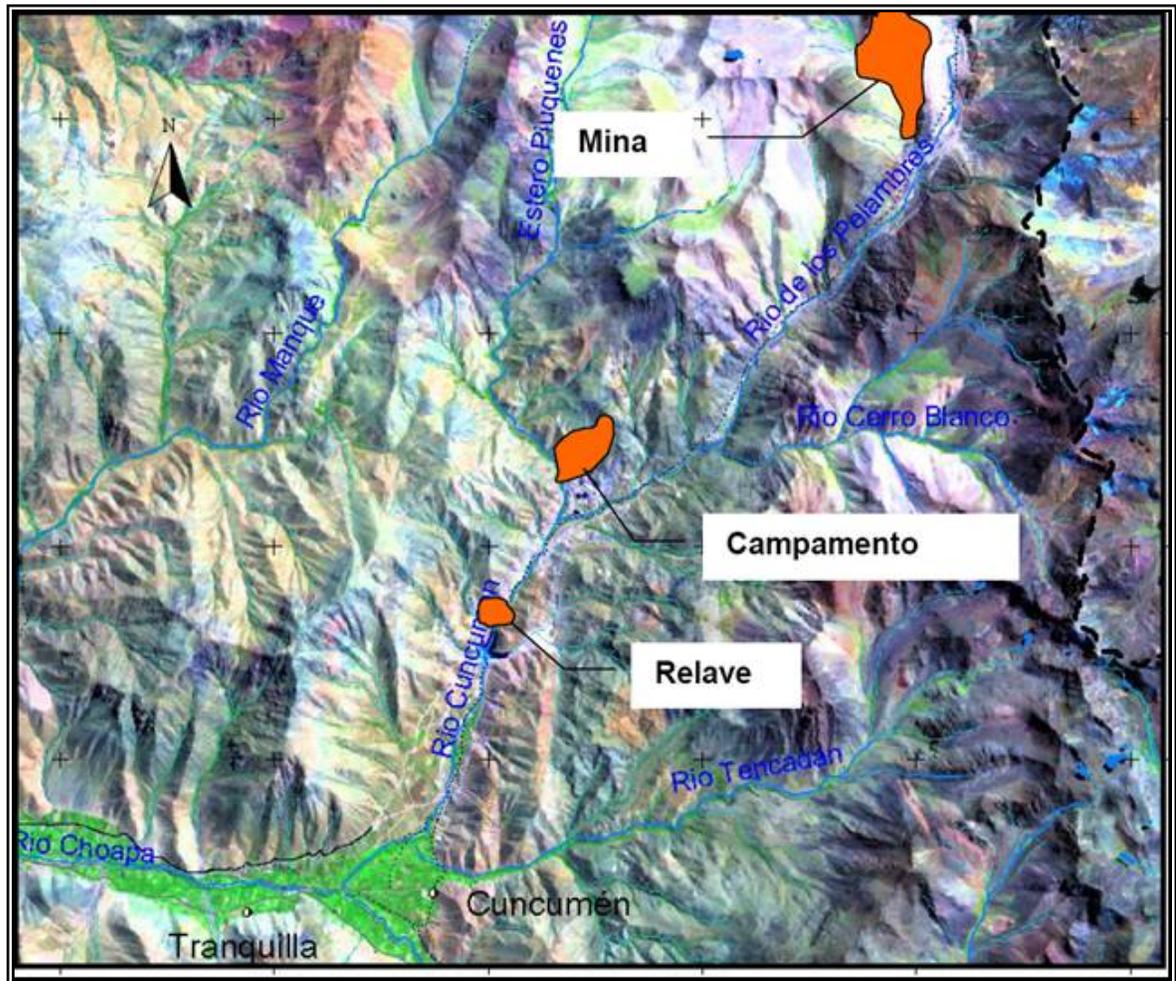
II.2.5.3. DISTRIBUCIÓN, JERARQUÍA Y RELACIONES FUNCIONALES EN EL SISTEMA COMUNAL.

La estructura espacial de centros poblados sobrepuesta en la imagen satelital de la comuna, muestra una estructura de valles donde el agua, los asentamientos y las actividades humanas generan patrones de uso de suelo que marcan competencia por el mismo territorio.

IMAGEN N° 2: IMAGEN SATELITAL DE LA COMUNA.



Fuente: PROPUESTA PLAN REGULADOR COMUNAL INFRACON S.A. 2003 - 2005

IMAGEN N° 3: UBICACIÓN MINERA LOS PELAMBRES

Fuente: PROPUESTA PLAN REGULADOR COMUNAL INFRACON S.A. 2003 - 2005

Área de influencia con las localidades de Chillipín, Tranquilla y Cuncumén.
De este Sistema territorial se señala:

Independiente que su territorio albergue actividad minera de importancia nacional y transnacional, es la agricultura en particular la que por su forma de apropiación del espacio define la estructura espacial de la comuna a lo largo de tres valles, ocupando claramente las terrazas de sus ríos y esteros con cultivos, plantaciones y asentamientos humanos.

El carácter rural ligado al agro, más que a la minería, a pesar de la importancia de la Mina Los Pelambres, se expresa en la distribución de su población en 33 asentamientos y en la fuerza de trabajo empleada en la agricultura; población y actividades que están asociadas a los recursos agua y suelo, los que según cantidad y calidad, junto a características culturales locales, generan opciones para el desarrollo de las comunidades y tendencias de crecimiento de sus asentamientos.

Las características de trazados, urbanización y arquitectura local destacan la ruralidad ligada al agro, sin que se perciba por tanto la actividad minera en las formas de apropiación del espacio.

La ciudad de Salamanca por su parte, tiene una localización estratégica en la confluencia de los ríos Choapa y Chalinga, en una de las terrazas aluviales de mayor tamaño del Valle del Choapa, localizada en el extremo nor-poniente del territorio comunal, con tradiciones y cultura asociadas a numerosas actividades del tipo, que en suma imprimen un carácter urbano-rural al patrón de asentamientos poblados que se detecta.

La conformación de las principales cuencas, las características geomorfológicas, el acceso a recursos agua y suelo han generado un patrón de asentamiento que permite identificar al menos tres (3) subsistemas territoriales que albergan a 33 asentamientos en Estudio, contenida la ciudad de Salamanca la que dentro de esta se incluyen a los sectores de Santa Rosa y el Consuelo que se encuentran conurbadas a la ciudad.

Valle Choapa: (16 asentamientos)

Chuchiñí, El Queñe, La Higuera, Panguessillo, Jorquera, Llimpo, Quelén Bajo, Quelén Alto, Punta Nueva, Coirón, Chillepín, Tranquilla, Cuncumén, Batuco, el Tambo, Salamanca (incluidas Santa Rosa, El Consuelo).

Valle Chalinga: (12 asentamientos)

Chalinga, El Boldo, Cancha Brava, El Tebal, Arboleda Grande, Manquehua, Señor de la Tierra, Cunlagua, Las Jarillas, Huanque, San Agustín, Zapallar.

Valle Camisa: (5 asentamientos)

Tahuinco, Colliguay, El Palquial, El Arrayán, Los Peladeros.

De los tres subsistemas señalados, el del Choapa presenta mayor jerarquía atendiendo a la población asentada 18.670 hab.-, incluida la ciudad de Salamanca. De sus 12 localidades rurales y en la relación rango y tamaño, este subsistema localiza las 2 localidades de mayor tamaño poblacional aparte de Salamanca, capital comunal, Chillepín y El Tambo; 4 de las 5 localidades en el tramo de tamaño intermedio (900-500 hab.) y 6 de las 10 localidades en los tramos menores.

Tal jerarquía se define también por una mayor diversidad de las actividades económicas en algunas de sus localidades, como Chillepín y Cuncumén, que derivan en una mayor y mejor oferta de servicios a usuarios locales, de la Minera Los Pelambres y al incipiente turismo local.

De los dos subsistemas restantes, es el de Chalinga el que sucede en jerarquía, por las características de sus localidades en el Estudio – Arboleda Grande, El Tebal y San Agustín, que en conjunto suman 1.072 habitantes (censo 2002), con un mayor nivel de relación con la ciudad de Salamanca por su cercanía, particularmente Arboleda Grande y El Tebal. Esta última es definida en los talleres de participación como localidad dormitorio de Salamanca; sin que se distinguen servicios que tengan una marcada demanda más allá de la local.

Por su parte el subsistema del Valle de Camisas: 862 hab.- es el más deprimido de los 3 por las características propias del valle con menor superficie de tierras cultivables y agua en comparación a los otros subsistemas, con pérdida de población y actividades relacionadas mayormente a la subsistencia en la producción de carbón y ganadería caprina.

II.2.5.4. CONCLUSIÓN:

Del Subsistema Choapa, sin incluir la ciudad de Salamanca, capital comunal, destacan por rango, tamaño y relaciones funcionales 2 localidades: Chillepín y El Tambo Centro a las cuales se está proponiendo dotarlas de un Instrumento de Planificación Comunal: Plan Regulador Comunal, debiendo asumir de conformidad con la legislación vigente una Normativa propia de Usos de Suelo y Normas Específicas, incluido Zonas restringidas al Desarrollo Urbano, conforme lo establece la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Las restantes localidades rurales, están basadas en la producción agrícola aledaña y en casos muy específicos son capaces de brindar servicios complementarios tanto a la agricultura como a la minería (El Tambo, Chillepín, Cuncumen). Las demás no alcanzan ese nivel de complejidad de actividades y se desenvuelven en el ámbito propiamente rural, más aún no tienen la capacidad de brindar algún tipo de servicios, no solo por cuanto no tienen la infraestructura, sino que además por factores claves, que son la localización y proximidad a la fuente de la demanda por estos servicios. En ese aspecto la localidad de Chillepín es la que posee de mejor manera estas variables. Está situada en el corredor vial, cerca de la fuente de demanda laboral y de servicios y cuenta con redes de servicios básicas suficientes para dar cabida a la demanda de usos. Especialmente relacionado con residencia de subcontratistas a los que se complementa con los demás servicios complementarios, restaurantes y comercio básico.

II.2.6. LOCALIDADES POR SUBSISTEMA

II.2.6.1. SUBSISTEMA CHOAPA.

II.2.6.1.1. CHILLEPIN

Chillepín, reúne la capacidad de tener algún grado de apoyo a la actividad minera y por lo tanto está teniendo una creciente diversificación de servicios no solo por los tipos sino por su escala (esto referente a la dimensión de la localidad). Estos servicios presionan por mayor cantidad y esta localidad se los otorga. Pero esto no se ve reflejado en los datos, a menos que el municipio pueda aportar alguna información respecto de este mercado que confirmaría lo que uno visualiza en Chillepín de una alta actividad residencial y básica comercial.

En Chillepín, si bien se visualiza un uso intensivo de las viviendas para usos de hospedaje, no se reflejan en los datos de aumento de patentes comerciales. Es más bien un uso oculto de actividades de carácter informal, aumento importante de población flotante y vehicular generándose una demanda por servicios en todo el centro poblado.

La prestación de servicios tiene como factor más relevante costos de traslado y cercanía para poder prestar una amplia gama de servicios y apoyos a las actividades. Debe considerarse que si bien Chillepin reúne esas características también es importante que la consideración de urbano, tenga más amplitud que el solo hecho de prestación de servicios básicos, sino que involucra actividad sociales, culturales y de otros ámbitos, situación que esta localidad todavía no logra concretar. Por lo tanto es básicamente un punto de apoyo a una actividad puntual que si bien demanda una gran amplitud de actividades, es básicamente un punto de apoyo a una actividad y estará sujeta a los vaivenes ya sea positivo como negativo de la actividad principal.

Gracias a su ubicación respecto a la ruta D-835 hacia la Minera los Pelambres y por su capacidad de organización y actitud proactiva, muestra un crecimiento sostenido no sólo de población (tasa: 1.92, segunda mayor después de Salamanca con 2.08, Censo 2002), sino que además de actividades de servicios y comercio, algunos orientados a la demanda de la minera principalmente.

IMAGEN N° 4: LOCALIDAD DE CHILLEPIN.



FUENTE: elaboración propia

II.2.6.1.2. EL TAMBO CENTRO.

La localidad de El Tambo está dividida en dos sectores; oriente en el pie de monte del cerro Caracha, que es más antiguo, y el sector Tambo Centro (poniente), ubicado en la ribera misma del río Choapa, luego de su confluencia con el Chalinga. Por su distancia con la ciudad de Salamanca, 6 Km.- en términos relativos tiene una destacada relación funcional con la ciudad y mayor dinámica de actividades agrícolas por la presencia de Agroindustria Choapa, dedicada al procesamiento de ajíes y pimientos y de la Agroindustria de nueces del Choapa. A la urbanización básica y equipamientos generales ya señalados, se suman el Hogar Santo Tomás (internado) de la Congregación de la Santa Cruz y la festividad religiosa del 15 de Agosto con gran asistencia comunal a la iglesia de El Tambo Oriente. La actividad silvoagrícola en el área de ambos asentamientos se orienta a la producción de uva pisquera, damascos, duraznos, paltas, sandías, melones, ají, papas, trigo, maíz, alfalfa y tabaco; eucaliptos y álamos fosforeros; ganado caprino, ovino y caballo en las alturas al sur de ambas localidades. Ambos trazados relativamente regulares concentran las edificaciones a lo largo de las vías que estructuran las localidades, en torno a grandes manzanas – particularmente en El Tambo Centro- con muy baja densidad de ocupación de suelo y con 10 solicitudes de cambio de uso de suelo entre 2001 y 2013. En el límite oriente de este sector se encuentra el Aeródromo Las Brujas, cuyo cono de aproximación incluye a lo menos 1/3 de la superficie de esta localidad. Aunque actualmente el aeródromo se encuentra cerrado a las operaciones aéreas por las malas condiciones generales de la pista y su entorno, su localización presenta riesgos tanto para el asentamiento, como para las operaciones del aeródromo.

IMAGEN N° 5: LOCALIDAD EL TAMBO CENTRO

FUENTE: elaboración propia



II.2.6.1.3. CUNCUMEN

En el caso de Cuncumén, si bien tiene una proximidad al centro minero la accesibilidad y la calidad de la vialidad que la soporta le restan potencialidad.

La localidad de Cuncumén se localiza al fondo de los Valles del Choapa y del Cuncumén, cercano a la ruta D-835 –a 42 Km. de la ciudad- y en el área de influencia directa del relave de Minera Los Pelambres en el sector Quillayes. Cuenta con algunos servicios menores para el turismo (cabañas, restaurante), con sitios de interés ambiental y arqueológico (guanacos, cóndores, petroglifos). La actividad silvoagrícola está ligada a la plantación de eucaliptos y a la producción de frutales diversos, nogales, uva, trigo y porotos, también con ganadería bovina y caprina en sectores altos de la localidad. Su extenso trazado de muy baja densidad de ocupación de suelo, responde principalmente al de calle larga en sentido oriente-poniente y forma de T, con algunas vías perpendiculares, sin constituir manzanas, ni estructurar claramente este asentamiento; las viviendas se sitúan al borde de las calles y sólo en el remate oriente de la localidad existe mayor densidad de ocupación del suelo.

IMAGEN N° 6: LOCALIDAD DE CUNCUMEN.



FUENTE: elaboración propia

II.2.6.1.4. TRANQUILLA Y PANGUESILLO

Las localidades de Tranquilla y Panguesillo son localidades de tamaño intermedio en el borde sur del Choapa, sin relación directa con la Minera Los Pelambres y las posibles demandas por servicios. Históricamente la primera ha estado más ligada a la ganadería, habiendo perdido 1/3 de su población desde 1960, probablemente debido a la paulatina caída de la importancia de esta actividad económica. Panguesillo, está relacionado con las tierras regadas por el Choapa, destaca la agrícola Mercedario del Grupo Penta, la cual aporta trabajos temporales en sus cosechas, está localizado además en el umbral de la cuenca verde de las Quebradas Escorial y Los Timones con un trazado muy regular y más concentrador de sus actividades, registrando 8 solicitudes de cambio de uso de suelo y subdivisión entre 2002 y 2012. Entre los Censos '60 y '70 tuvo una tasa de 4.3, la mayor en la Comuna para ese período, registrando 646 hab., los que ha mantenido en fluctuación pero siempre con tendencia a la baja en la tasa intercensal.

IMAGEN N° 7: LOCALIDAD DE TRANQUILLA



FUENTE: elaboración propia

IMAGEN N° 8: LOCALIDAD DE PANGUESILLO**II.2.6.1.5. COIRÓN, QUELÉN BAJO Y QUELÉN ALTO**

Las localidades de Coirón, Quelén Bajo y Quelén Alto en la misma ribera son de tamaño menor y las 3 pierden población (hasta el 50% las 2 primeras); producen uva vinífera, damascos, duraznos, ganadería caprina y bovina, lo mismo que apicultura en escala menor en algunos sectores de estas localidades. Coirón se ubica cercano a la Quebrada El Perico, tiene una estructura relativamente regular y concentrada, con baja densidad de ocupación de sus manzanas. Quelén Bajo está localizado muy cercano a la ribera del Choapa y en el umbral de la Quebrada del estero Quelén, con un trazado regular que se concentra al pie del cerro Los Indios. Quelén Alto, cuya consolidación quizás sea producto de la inmigración de familias sin casa de Quelén Bajo entre 1970 y 1982, se ubica en la ribera sur de la quebrada ya mencionada. Esta localidad tiene muy baja accesibilidad marcada por el trazado y estado del camino de tierra que la une a Quelén Bajo que, además, cruza el lecho del estero, dejando aislada a esta localidad en invierno. Adicionalmente la presión por asentar nuevas familias generó recientemente un nuevo sector al sureste, sobre el canal que es parte del sistema del embalse Corrales, al que se accede en vehículo usando el pretil de esta obra, que no está aún en uso y se encuentra en malas condiciones.

IMAGEN N° 9: LOCALIDAD DE QUELÉN ALTO

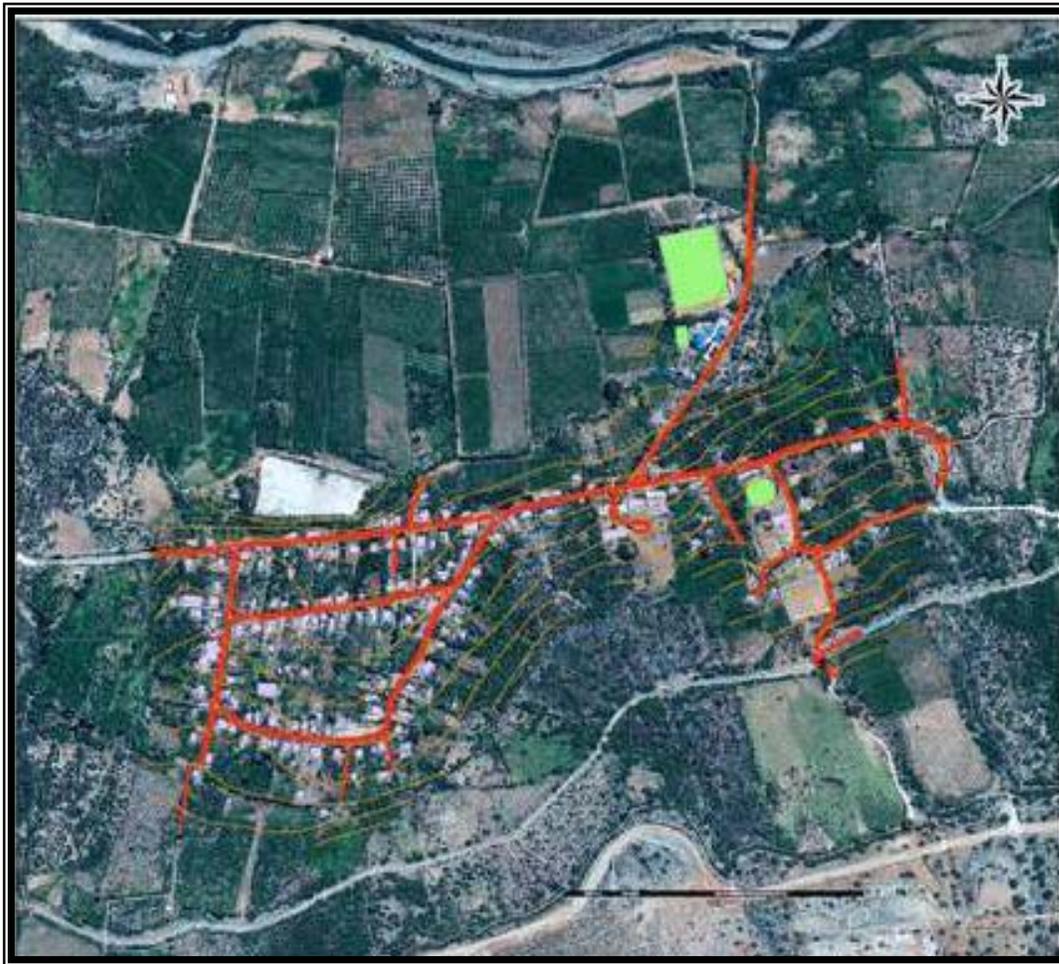


FUENTE: elaboración propia

IMAGEN N° 10: LOCALIDAD DE QUELÉN BAJO



FUENTE: elaboración propia

IMAGEN N° 11: LOCALIDAD DE COIRÓN

FUENTE: elaboración propia

II.2.6.1.6. CHUCHIÑÍ Y EL BOLDO

Las localidades de Chuchiñí y El Boldo se ubican en el área al poniente de la confluencia de los ríos Choapa y Chalinga, en la ruta D-81 a la entrada de Salamanca, a los pies del cerro Puntilla Blanca. Chuchiñí, se concentra en el borde oriente del estero Quilmenco con tierras fértiles para las viñas. Su trazado mixto diferencia 2 sectores; existencia de una antigua casa de fundo, identificada en el Inventario de Patrimonio Cultural Inmueble IV Región de la Dirección de Arquitectura y Villa Esperanza que concentran su población, la de mayor tamaño entre aquellas en el rango 400-300 hab. El Boldo, situada en la terraza aluvial a los pies del cerro Tres Puntas, regada por los ríos Choapa y Chalinga con viñedos y frutales, no tiene estructura de villorrio y las viviendas están asociadas a los grandes predios explotados, caracterizando apropiadamente el umbral al sistema de centros poblados de Salamanca como un área agrícola de baja dinámica poblacional.

IMAGEN N° 12: LOCALIDAD DE CHUCHIÑI



FUENTE: elaboración propia

IMAGEN N° 13: LOCALIDAD EL BOLDO



FUENTE: elaboración propia

II.2.6.1.7. JORQUERA Y LLIMPO

Las localidades de Jorquera y Llimpo están en la ruta D-835 a 8 y 15 Km. de Salamanca, respectivamente. Cuentan con la mejor accesibilidad del subsistema por la calidad de la vía que reduce los tiempos de recorrido, en suelos con cultivos de uva, damascos, duraznos, hortalizas. La primera localidad está a los pies del cerro Don Isidoro en un área de encuentro de las Quebradas El Higueral, Litiguado y El Maqui. Su trazado concentrado y relativamente regular se desarrolla solo al norte de la ruta de forma más protegida e integradora que lo que sucede con Llimpo y Chillepín, por ejemplo. Llimpo está en los faldeos del cerro El Tacho y al oriente de la Quebrada Mallacura. Se desarrolla a lo largo de la ruta y sobre ella, ocupando parte de la faja fiscal, con una incipiente red vial que no logra estructurar la localidad. Recientes crecimientos han ocupado suelo no cultivable en la ladera del cerro.

IMAGEN N° 14: LOCALIDAD DE JORQUERA

FUENTE: elaboración propia

IMAGEN N° 15: LOCALIDAD DE LLIMPO

FUENTE: elaboración propia

II.2.6.1.8. EL CONSUELO Y SANTA ROSA

Las localidades de El Consuelo y Santa Rosa, incorporadas al estudio de Adecuación del PRC de Salamanca, se localizan inmediatamente al nor-orienté y sur-orienté de la ciudad capital comunal respectivamente. Ambas tienen continuidad con la trama urbana por el callejón El Consuelo y calle Las Rosas en la primera y con calle Santa Rosa con la ruta D-835 en la segunda localidad. Este potencial crecimiento de suelo urbano, sin embargo, genera serios conflictos con el suelo agrícola existente y en explotación en este sector del territorio.

IMAGEN N° 16: LOCALIDAD DE EL CONSUELO



FUENTE: elaboración propia

IMAGEN N° 17: LOCALIDAD DE SANTA ROSA.



FUENTE: elaboración propia

II.2.6.1.9. BATUCO

La localidad de Batuco, incorporada al estudio de Adecuación del PRC de Salamanca, se localiza al sur del valle de Cuncumen, servida por la ruta D-825. Tiene una estructura de calle larga, de carácter fuertemente rural, con muy baja densidad poblacional. El territorio circundante es agrícola y de riego.

IMAGEN N° 18: LOCALIDAD DE BATUCO.



FUENTE: elaboración propia

II.2.6.2. SUBSISTEMA CHALINGA.**II.2.6.2.1. ARBOLEDA GRANDE Y EL TEBAL**

Las localidades de Arboleda Grande y El Tebal se ubican en la ribera norte del Chalinga a los pies de los cerros El Colorado y Lo Castillo, respectivamente. Se emplazan en una amplia terraza recorrida por el camino que lleva hasta Cunlagua en el noreste del valle, con cultivos de uva, damascos y miel en escala menor. Si bien ambas localidades responden al trazado tradicional de calle larga, Arboleda Grande tiene algunas vías perpendiculares que distribuyen los usos de suelo bajando la presión en la calle principal y formando pequeños bolsones más consolidados como villas o barrios. El Tebal, en cambio, es una larga calle que alinea las construcciones sin formar núcleos, característica que conurba ambas localidades con sutiles límites entre ellos.

IMAGEN N° 19: LOCALIDAD DE ARBOLEDA GRANDE.

FUENTE: elaboración propia

IMAGEN N° 20: LOCALIDAD DEL TEBAL

FUENTE: elaboración propia

II.2.6.2.2. SAN AGUSTÍN

La localidad de San Agustín está al sur del Chalinga en una amplia terraza en altura al pie del cerro Marrulón y entre las Quebradas Batuco y Los Llanos. Cuenta con cultivos tradicionales tal como uva, damascos, duraznos. Su trazado en semicírculos que probablemente es producto del diseño del asentamiento, distribuye ordenadamente los usos de suelo mostrando una muy baja densidad de ocupación. La comunidad percibe a este asentamiento como “autosuficiente”, quizás si referido a una mejor gestión en el autoabastecimiento de productos del área, relacionada también con una menor accesibilidad relativa producto del trazado, tipo y calidad de la vía que los conecta con la ciudad, los servicios, comercio y equipamiento mayor.

IMAGEN N° 21: LOCALIDAD DE SAN AGUSTIN.



FUENTE: elaboración propia

II.2.6.2.3. ZAPALLAR

La localidad de Zapallar, incorporada al estudio de Adecuación del PRC de Salamanca, se localiza al fondo del valle del río Chalinga, al nor-oriente de la ciudad de Salamanca, servida por la ruta D-845. Tiene una estructura de calle larga, de carácter fuertemente rural, con muy baja densidad poblacional. El territorio circundante al norte de la localidad es agrícola y de riego.

IMAGEN N° 22: LOCALIDAD DE ZAPALLAR



FUENTE: elaboración propia

II.2.6.3. SUBSISTEMA CAMISAS.

II.2.6.3.1. TAHUINCO Y COLLIGUAY

Las localidades de Tahuinco y Colliguay están ubicados en el borde sur del estero Camisas, el primero en una gran terraza bajo los cerros Piedra Amarilla y Tahuinco y el segundo hacia el suroriente en una terraza de menor tamaño y también bajo este último cerro. Los suelos producen uva, nogales y damascos, tabaco y ajíes. La localidad de Tahuinco se desarrolla principalmente al sur del camino hacia el interior del Valle con un trazado regular y concentrado delimitado en el Este por las aguas de la Quebrada La Mostaza. Esta localidad registra hasta un 50% de pérdida de su población, probablemente relacionada con la importante reducción de la actividad tabacalera que fue muy importante en esta área y de la que aún se cultivan algunas tierras. No obstante lo anterior, Tahuinco se mantiene entre las 4 localidades en el rango entre los 700-500 hab. Colliguay se localiza al norte del camino hacia el Valle con un pequeño trazado regular y concentrado, estructurado por una vía principal semicircular cortada por una calle

central que divide su planta en forma casi simétrica. Sin datos en los Censos '60, '82 y '92, registra 148 hab., el '70 y luego 214 hab., en el 2002, (es la localidad de menor población exceptuando El Boldo) situación que no permite definir tendencia de sus tasas. No obstante, en la comunidad se la percibe como una localidad deprimida, con poco desarrollo, sin destacar por algún recurso en particular que dinamice su actual situación.

IMAGEN N° 23: LOCALIDAD DE TAHUINCO



FUENTE: elaboración propia

IMAGEN N° 24: LOCALIDAD DE COLLIGUAY



FUENTE: elaboración propia

Si bien hasta hoy el sistema territorial comunal ha logrado mantener cierto equilibrio funcional, no es menos cierto también que por las características encontradas en el análisis, el mayor logro de este mismo equilibrio sea la reproducción de las formas y patrones de funcionamiento y conductas, sin alcanzar a generar condiciones que impulsen un mayor desarrollo comunal.

II.2.6.4. CONCLUSIONES

La Comuna de Salamanca está compuesta por 35 localidades (34 localidades rurales más la ciudad de Salamanca) y algunos caseríos habitados por pirquineros, crianceros y campesinos, en viviendas de carácter rudimentario. De ellos, solamente Salamanca, ejerce un rol de primacía administrativa social y política debido a que es cabecera comunal, en tanto todas las otras localidades son funcionalmente dependientes de la cabecera comunal. Según Bases Técnicas, se incluyeron las localidades: Zapallar, Batuco, El Queñe, El Consuelo, Santa Rosa. Estas 2 últimas, forman parte del crecimiento urbano de la ciudad de Salamanca y por tanto se incorporaron al análisis urbano.

Localidades Rurales (34)

Valle Choapa: (17 asentamientos)

Chuchiñí, El Queñe, La Higuera, Panguessillo, Jorquera, Llimpo, Quelén Bajo, Quelén Alto, Punta Nueva, Coirón, Chillepín, Tranquilla, Cuncumén, Batuco, el Tambo, Santa Rosa, El Consuelo).

Valle Chalinga: (12 asentamientos)

Chalinga, El Boldo, Cancha Brava, El Tebal, Arboleda Grande, Manquehua, Señor de la Tierra, Cunlagua, Las Jarillas, Huanque, San Agustín, Zapallar.

Valle Camisa: (5 asentamientos)

Tahuinco, Colliguay, El Palquial, El Arrayán, Los Peladeros.

Localidad Urbana:

Valle Choapa: (1 asentamiento) Salamanca

Por lo tanto, la conformación de las principales cuencas, las características geomorfológicas, el acceso a recursos agua y suelo han generado un patrón de asentamiento que permite identificar al menos tres (3) subsistemas territoriales que albergan a 33 asentamientos en Estudio, contenida la ciudad de Salamanca la que dentro de esta se incluyen a los sectores de Santa Rosa y el Consuelo que se encuentran conurbadas a la ciudad.

Valle Choapa: (16 asentamientos)

Chuchiñí, El Queñe, La Higuera, Panguessillo, Jorquera, Llimpo, Quelén Bajo, Quelén Alto, Punta Nueva, Coirón, Chillepín, Tranquilla, Cuncumén, Batuco, el Tambo, Salamanca (incluidas Santa Rosa, El Consuelo).

Valle Chalinga: (12 asentamientos)

Chalinga, El Boldo, Cancha Brava, El Tebal, Arboleda Grande, Manquehua, Señor de la Tierra, Cunlagua, Las Jarillas, Huanque, San Agustín, Zapallar.

Valle Camisa: (5 asentamientos) Tahuinco, Colliguay, El Palquial, El Arrayán, Los Peladeros.

De los 3 subsistemas territoriales, se detallan las localidades que mantendrán su condición de ruralidad, atendida su estructura básica de ocupación de suelo sin conflictos de usos o actividades, por mantener una explotación agrícola del suelo en su entorno mediato e inmediato

manteniendo un ámbito propiamente rural, por no tener una infraestructura de servicios capaz de generar un Hinterland o de servicio a áreas territoriales próximas.

En relación a la conectividad en la ocupación del territorio comunal, se constata la fuerte asociación de los centros poblados con la actividad agrícola por una parte y por otra, las marcadas relaciones funcionales de éstos y la ciudad, por tanto la red vial es la articuladora espacial entre el el sistema de centros poblados y los mercados de la Región y del país.

En este sentido las rutas y caminos rurales de la Comuna tienen un rol productivo y de servicios: la población se moviliza con marcada frecuencia hacia las ciudades de Salamanca e Illapel y los productos deben trasladarse hacia mercados internos y otros regionales.

Desde esta perspectiva, la red vial interna y la que relaciona a la Comuna con otros territorios, condiciona fuertemente el desarrollo urbano y rural de la Comuna de Salamanca, en la medida que las ventajas locacionales para la inversión privada basadas en los recursos comunales, se disminuyen por la calidad de la accesibilidad. Esta situación podría llevar a opciones de localización y cambio de uso de suelo para actividades industriales y agroindustriales en áreas cubiertas por una mejor calidad de las vías, pero que no necesariamente lo son desde la cautela de otros aspectos ambientales y de desarrollo territorial.

CONCLUSIONES

El valle de Choapa y Chalinga tienen en su territorio 3 unidades urbanas o con características urbanas con vocación para ser planificadas a través de un Plan Regulador Comunal: la ciudad de Salamanca conjuntamente con Chalinga; El Tambo Centro y Chillepín.

Las localidades restantes en los Valles Choapa, Chalinga y Camisas, mantienen su calidad de rural, atendida su incapacidad de generar subsistemas de dependencia con su entorno mediato e inmediato.

IMAGEN N° 25: ESQUEMA DE VIALIDAD COMUNAL.



Fuente: Elaboración propia at&c, 2013

II.2.7. ANALISIS Y EVALUACIÓN DE LA OCUPACIÓN TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE SALAMANCA Y DEL PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE.

Esta propuesta de Planificación Territorial, IPT, debe resolver situaciones conflictivas, como el emplazamiento y compatibilidad de usos, principalmente de infraestructuras, zonas industriales, crecimientos habitacionales, etc., como también su relación con la naturaleza y el paisaje natural, conjuntamente con evaluar la Propuesta anterior, en el sentido de dotar de Instrumentos de Planificación a poblados de características rurales con población inferior a 5.000 habitantes.

La Estrategia Regional de Desarrollo, ERD, plantea un desafío para la región al año 2020, incluida la comuna de Salamanca, cual es: La disminución de los desequilibrios territoriales, debiendo orientar y planificar el crecimiento, promocionando la sustentabilidad de los proyectos urbanos, reduciendo la segregación espacial, fomentando el desarrollo de espacios públicos, mejorando la calidad de vida en los barrios periféricos y en los cascos céntricos, entre otros aspectos.

El Plan Regional de Desarrollo Urbano, señaló Hacia el sector cordillerano, el territorio de la comuna de Salamanca se encuentra cubierto por la ciudad de Salamanca y la aldea de Arboleda Grande, ambas con rol de centro de actividad urbana y localizadas a la entrada de valles fluviales, Choapa y Chalinga. El resto de los centros poblados conforman un conjunto de 10 aldeas y 7 localidades complementarias, todas ellas con marcada características de concentraciones habitacionales dentro de un contexto rural.

Cuando se refiere el Título “El Sistema de Centros poblados” señala: “El sistema de centros poblados de la comuna de Salamanca presenta un solo centro de categoría urbana, que es la ciudad de Salamanca, el cual posee un tamaño de servicios urbanos y comercio que denota un nivel de cobertura que trasciende las demandas propias de los habitantes de la localidad misma, señalando que también debe cubrir las demandas provenientes de la población más dispersa del territorio comunal”. El resto del sistema, está conformado básicamente por las localidades que concentran los servicios básicos de educación y/o salud, más una pequeña cuota de comercio, que genera la población de las propias localidades y dispersas en el área rural.

El Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO), es coherente con la ERD, donde se comparten desafíos, problemáticas y visiones de futuro.

Lineamiento 4: Salamanca una ciudad amable y segura.

La congregación de personas en centros poblados, es la expresión física de la ocupación fundamental del territorio. Esto se manifiesta en la conformación de ciudades, pueblos, villorrios, aldeas, entre otras entidades concentradas, y la localización dispersa en el territorio rural, que constituye una forma aislada, no colectiva, de ocupar el espacio con fines habitacionales. En cuanto a los barrios y las localidades aún menores, la preocupación debe estar en fortalecer su condición de núcleo aglutinador de servicios básicos, con el propósito de asegurar el acceso

oportuno a las prestaciones de primer orden, como la educación y salud, además de las de apoyo a la organización y encuentro de la comunidad.

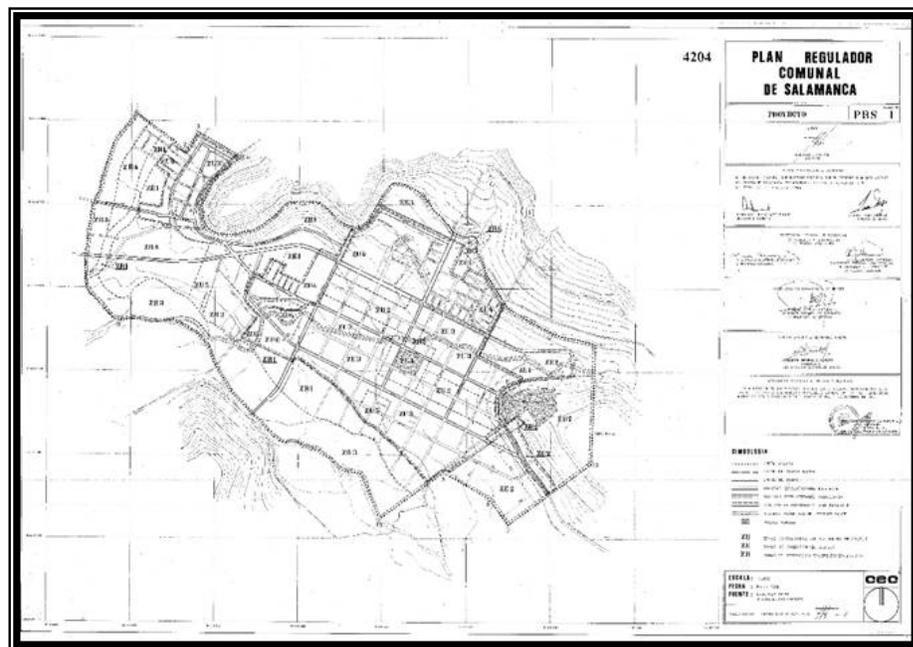
Además el Pladeco 2011-2015, se plantea con relación a las localidades rurales, principalmente el fortalecimiento de la prestación de servicios básicos de apoyo al desarrollo local agrícola. Con el objetivo de la preservación de valores ambientales y de actividad agrícola. Se indica además, la tendencia a consolidar los villorrios generados por la CORA, más que la generación de polos de desarrollo ajenos a la ciudad de SALAMANCA. Se indica una tendencia a una mayor concentración urbana, pero a su vez una disminución tendencial de la población, por la disminución de población juvenil y niños. En otro aspecto se hace referencia la población flotante de prestación de servicios que no tiene un arraigo importante en la comunidad.

Se refuerza que la base económica de la comuna es la minería y la agricultura, pero se orienta a la consolidación de una imagen rural bien estructurada con un alto nivel de servicios, más que a una generación de polos de desarrollo (Lineamiento estratégico N°2). Ese rol lo mantiene Salamanca y no se vislumbra la aparición o demanda de otro polo con las características urbanas. Además en esa línea está la alta ruralidad que es del 48,2%, cuando en la región es del orden del 70%. Se menciona una tendencia futura a una mayor concentración urbana en torno al 62% el año 2020.

II.2.7.1. INSTRUMENTO DE PLANIFICACION VIGENTE.

La ciudad de Salamanca actualmente posee un Plan Regulador Comunal, publicado en el Diario Oficial el 22 de Agosto de 1988.

IMAGEN N° 26: PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE



Fuente: Municipalidad de Salamanca

Respecto de las demandas de suelo en el Plan Regulador Comunal vigente, es necesario analizar la dinámica de la vivienda. En general está orientada a unidades de baja altura viviendas unifamiliares que consumen mucho suelo, ubicándose principalmente en sector El Consuelo, Santa Rosa, e intersticios hacia el norte de la ciudad. Ello trae consigo que el actual límite urbano ha sido sobrepasado fundamentalmente en los dos primeros sectores, pero en general el comportamiento ha sido vinculante con el Plan Regulador.

De lo observado en terreno, es posible factibilizar edificaciones en altura al interior de la ciudad. Lo que conlleva a la creación de un mercado poco explotado y que tendría alta demanda. Esto genera un escenario prometedor en términos de demanda de suelo, por cuanto se podría no solo generar un porcentaje de suelo para la extensión, sino que cambiar el parámetro interior de la demanda al aumentar la densidad, altura y constructibilidad la interior.

Respecto de los usos de suelo, se observa que el actual Instrumento de Planificación por la data que tiene está generando dificultades en la ocupación del suelo, poco dinámico y muy rígido, particularmente en usos no habitacionales, a diferencia de la actual normativa que es más genérica y flexible a la vez.

El equipamiento urbano destinado a espacios de área verde, no se ha consolidado conforme a lo esperado y la ciudad es deficitaria en este tipo de usos de suelo.

Respecto de la determinación de la demanda de población, el censo de **1992** informó **22.463** habitantes, el de **2002** una cifra de **23.034** habitantes y el pre censo del **2011** una cantidad de **25.635** habitantes, con una variación intercensal de 2,5 entre 1992-2002, y de un 11,3% entre 2002-2012. Esto representa un importante aumento poblacional, siendo el 4 ° más alto de la región.

Respecto de la vivienda se tiene para el censo de 1992 un total de 5.760 viviendas, para el censo del 2002 un total de 7.532 con un aumento de un 30,8%. Para el pre censo del 2012 se tendría un total de viviendas de 9.348 con un aumento inter censal entre 2002-2012 de un 24,1%. Con este análisis se indicaría un desfase entre el crecimiento de la población con tasas bajas y el crecimiento de las viviendas por tasas mayores.

Esto indica una mayor demanda por viviendas que de personas, por la misma comuna, indicando una oferta oculta de crecimiento, que no es posible explicar solo por el hecho del crecimiento poblacional.

El aumento de población inter censal de entre 1992-2012 fue de 3.172 personas

TABLA N° 2. TASA DE CRECIMIENTO

CÁLCULO TASA CRECIMIENTO		
Censo	Personas	Viviendas
1992	22.463	5.760
2002	23.034	7.532
Tasa crecimiento	2,54%	30,76%
2002	23.034	7.532
2011*	25.635	9.348
Tasa crecimiento	11,29%	24,11%
Crecimiento Bruto (1992-2012)	3.172	3.588

*pre-censo de 2011.

TABLA N° 3. DEMANDA DE SUELO

CÁLCULO DEMANDA SUELO – ESTIMADA SEGÚN TASA DE CRECIMIENTO PROYECTADA						
		HABITANTES 2002-2050	SUPERFICIE LOTE		SUPERFICIE TOTAL ESTIMADA DE DEMANDA DE SUELO	
		3.073	200M ²	150M ²	OGUC 40% DEL TOTAL DEL PREDIO	
Densidad 3,28 hab/viv según censo 2012 4,00 hab/viv según OGUC	3,28 hab/viv	937 viv	187.400m ² 18,74 ha	140.550m ² 14,55 ha	31,23 ha	24,25 ha
	4,00 hab/viv	768 viv	153.600 15,3 ha	115.200 11,52 ha	25,50 ha	19,20 ha
					Superficie Total demanda para 48 años Según población proyectada por INE.	

Este gráfico muestra el consumo esperado de suelo.

También en ese aspecto está la demanda por vivienda en un piso, en extensión, pero también está el escenario de crear densidad al interior del casco consolidado para contrarrestar la demanda en la periferia. Este escenario, es posible en la medida que se den las condiciones de valor de suelo, densidad y tamaño predial, junto con una demanda por este producto.

Con respecto de la vialidad, la caducidad afectó principalmente a cuatro vías que son relevantes: La primera, es la caducidad de la prolongación de calle JJ Pérez hasta Alcalde del canto, por cuanto le permite dar continuidad a la trama y generar vías alternativas de flujo a las demás.

La otra es prolongación de calle Freire, por la propiedad de la Industria. Se cortó la continuidad, sin embargo al costado oriente se prolongó esta vía. Lo más relevante es que se ajustó su trazado paralelo a camino a Cuncumen, y no como estaba proyectado de empalme a esta vía lo que generaría una mayor concentración de flujos en dicha vía. Solo lo realizó la calle JJ Pérez que empalmó con camino a Cuncumén.

La tercera vía es la prolongación de Infante, la circunvalación y empalme con calle Tomas Davis. También en el criterio de continuidad vial generando vías alternativas de flujos.

La cuarta corresponde a la calle nueva norte y empalmadose con la prolongación de Providencia. En general la caducidad de estas vías le imprime a la ciudad una permanente concentración de flujos por sus vías más centrales, y si le sumamos al aumento del parque automotriz se va generando un incremento en la capacidad de los flujos vehiculares y saturando las vías. Cabe hacer presente el aumento importante que registran los flujos del catastro de Vialidad respecto de los tramos hacia Salamanca.

II.2.7.2. CADUCIDAD DE VÍAS

Con respecto de la vialidad, la caducidad afectó principalmente a cuatro vías que son relevantes:

La primera, es la caducidad de la prolongación de calle JJ Pérez hasta Alcalde del canto, por cuanto le permite dar continuidad a la trama y generar vías alternativas de flujo a las demás.

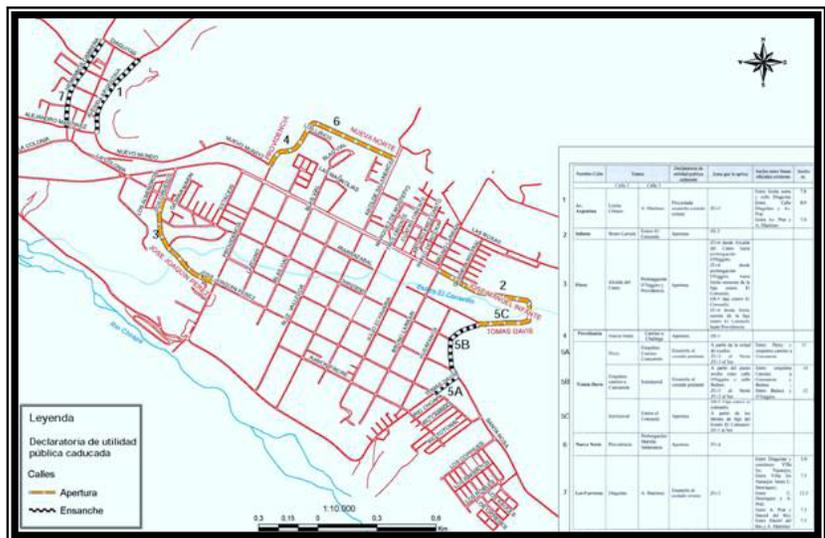
La otra es prolongación de calle Freire, por la propiedad de la Industria. Se cortó la continuidad, sin embargo al costado oriente se prolongó esta vía. Lo más relevante es que se ajustó su trazado paralelo a camino a Cuncumén, y no como estaba proyectado de empalme a esta vía lo que generaría una mayor concentración de flujos en dicha vía. Solo lo realizó la calle JJ Pérez que empalmó con camino a Cuncumén.

La tercera vía es la prolongación de Infante, la circunvalación y empalme con calle Tomas Davis. También en el criterio de continuidad vial generando vías alternativas de flujos.

La cuarta corresponde a la calle nueva norte y empalmándose con la prolongación de Providencia.

En general la caducidad de estas vías le imprime a la ciudad una permanente concentración de flujos por sus vías más centrales, y si le sumamos al aumento del parque automotriz se va generando un incremento en la capacidad de los flujos vehiculares y saturando las vías. Cabe hacer presente el aumento importante que registran los flujos del catastro de Vialidad respecto de los tramos hacia Salamanca.

IMAGEN N° 27: VÍAS CADUCAS



FUENTE: elaboración propia

II.2.7.3. TENDENCIAS DE OCUPACIÓN DE LA CIUDAD DE SALAMANCA.

II.2.7.3.1. CIUDAD DE SALAMANCA.

Es la última del valle del Choapa y se localiza en el punto de confluencia de los valles Chalinga y Choapa, a una altura de 500 m por sobre el nivel del mar distante 34 Km. de la ciudad Illapel y 88 Km. de la ciudad de Los Vilos. El primer asentamiento consolidado corresponde a la localidad de Chalinga, que en la actualidad se ha transformado en un barrio de la ciudad de Salamanca. La ciudad fue fundada en 1844 en terrenos de la Hacienda Choapa que delimitan por el norte con el cordón montañoso del valle y por el Sur con el Río Choapa.

Con tipología de damero, el ordenamiento y disposición de la trama de la ciudad responde a las barreras físicas y a los caminos de conexión existentes en el lugar. Las primeras corresponden al macizo cordillerano, el Río Choapa y el Río Chalinga, elementos que delimitan la meseta en la que se localiza la ciudad. Por otro lado la manera de acceder a esta meseta es a través de la ruta de conexión con Illapel, denominada hoy en día como ruta D-81. La disposición del caso histórico de Salamanca reconoce la longitudinalidad de la meseta y toma como línea de referencia la ruta de acceso desde Illapel.

La localización de las funciones comerciales dentro de la trama urbana de Salamanca se debe a tres elementos.

El primero dice relación con el acceso a la ciudad por Avenida Infante, eje localizado en los límites de la trama urbana original.

El segundo con la localización del centro cívico entorno a la plaza.

El tercero corresponde al camino que conduce a Cuncumén que además conecta con las restantes localidades del valle. Las actividades se concentran por tanto, en las rutas que conectan estos tres elementos de manera directa. Esto explica el rol de los ejes Matilde de Salamanca y Manuel Bulnes.

Una característica de la ciudad es que la atraviesa de manera sinuosa y en forma diagonal a la ortogonalidad del Damero, el Estero El Consuelo, que define la existencia de espacios intersticiales. Los primeros conjuntos se localizan en el borde norte de Avenida Infante y en terrenos contiguos al estero El Consuelo, mientras que las últimas urbanizaciones han ido ocupando las áreas contiguas a la Ruta D-81 y la Ruta D-835, al poniente y oriente de la ciudad respectivamente.

Como conclusión del proceso de urbanización, se debe mencionar que la extensión urbana de la ciudad fuera del consolidado histórico, se inicia en las tres últimas décadas, ocupando los terrenos localizados al Norte de Avenida Infante. En los últimos años se han desarrollado diversos conjuntos habitacionales con la tipología impuesta por SERVIU a escala nacional, y con la tendencia a ocupar la periferia. Por otro lado no se detectan iniciativas de densificación del casco histórico.

En el proceso de urbanización de la ciudad de Salamanca se pueden reconocer cinco periodos:

II.2.7.3.1.1. PERÍODO 1- FUNDACIONAL. (1844 - 1964).

El sector de Chalinga fue asentamiento de indios hasta el siglo XVIII. Posteriormente a partir de 1844 en los terrenos mencionados, se crea la ciudad de Salamanca que cuenta con un trazado de damero, tipología de edificaciones en fachada continua y materialidad predominante de estructura en base a adobe, reuniendo las características de las ciudades de la Macro Zona Central. En la actualidad el casco antiguo tiene por límites las Avenidas Providencia, J. M. Infante, Tomas Davis y J.J. Pérez.

De este período se conservan en buen estado cinco edificaciones localizadas en la calle Huérfanos esquina calle O'Higgins (Nº 301 al 341) de Salamanca, además de Chalinga, que corresponden la vivienda ubicada frente a la plazoleta de Chalinga, calle Alejandro Martínez S/N y Petroglifos de Cerro La Cruz.

En términos generales, los inmuebles de fachada continua característicos de la ciudad original se han perdido como consecuencia de los terremotos de 1965 y 1971, que tuvieron por epicentros a las localidades de Illapel y La Ligua, respectivamente. A pesar de esto, la trama original se mantiene intacta, detectándose únicamente sucesivas subdivisiones prediales.

II.2.7.3.1.2. PERÍODO 2 (1965 –1980).

Durante el período de gobierno del presidente Frei Montalva (1964-1970), se inicia el proceso de expansión urbana en la ciudad hacia las afueras del consolidado fundacional. En este periodo urgen en Salamanca la Villa Jardín, la Villa El Esfuerzo y la Población El Estero. Las dos primeras ocupan áreas localizadas inmediatamente al norte de Avenida José Manuel Infante, mientras que la Población El Estero ocupa terrenos no edificados entorno al Estero El Consuelo.

Villa Jardín es el primer conjunto en la ciudad que incorpora trazado distinto al sistema de damero, generando un sistema discontinuo tipo (Cul-de-Sac) Fondo de Saco o calles con retorno.

Posteriormente aparece la Villa Recsi, que corresponde a un conjunto habitacional en bloques de cuatro pisos, que ocupa la manzana contigua a la plaza en calle Matilde de Salamanca. Éste es uno de los dos ejemplos de edificación en altura identificados en la comuna de toda la comuna.

La configuración predial de estos nuevos conjuntos es heterogénea lo que se suma a los procesos de subdivisión de los solares originales del casco antiguo. Sin embargo, los nuevos conjuntos tienen en común la incorporación de la idea de antejardín y el cuerpo pareado. La edificación se mantiene de un piso, con excepción de la Villa Recsi.

II.2.7.3.1.3. PERÍODO 3 (1980-1999).

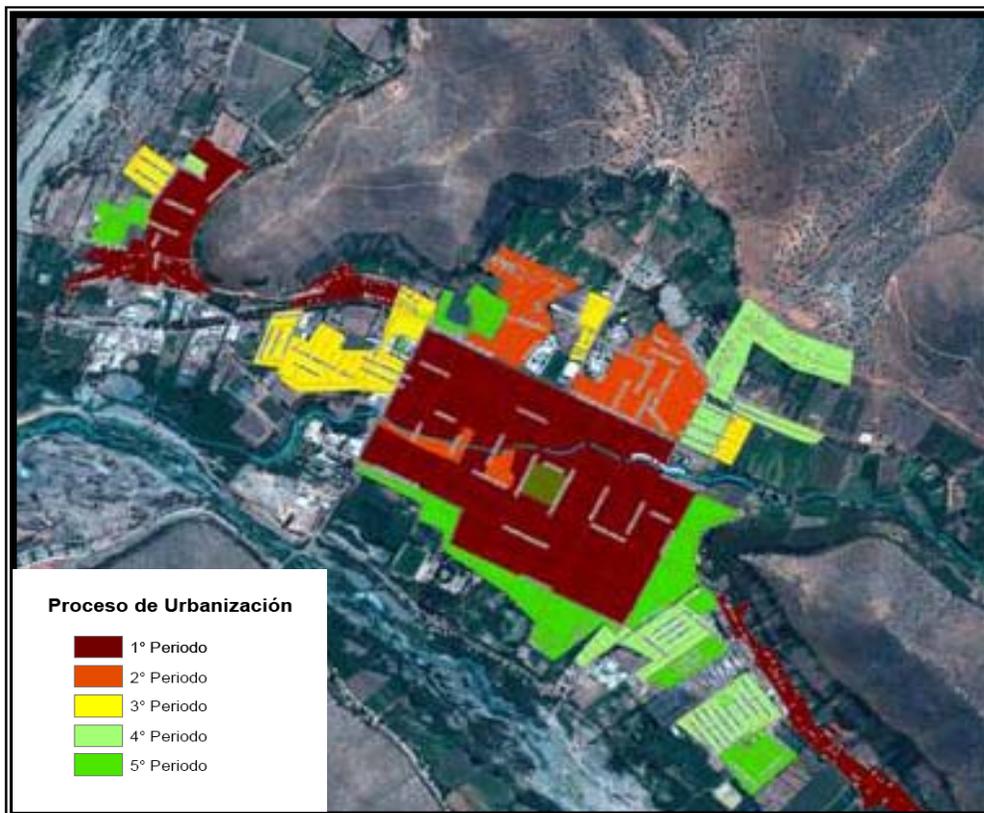
Durante este período surgen nuevas poblaciones en el sector poniente de la ciudad, principalmente ligados a la extensión de Avenida O'Higgins en dirección hacia el estero Chalinga, donde se localizan las villas Los Aromos, Estación, Gabriela Mistral y Las Encinas. Con alto grado de atomización predial, estos conjuntos corresponden a la tipología desarrollada por el Servicio de Vivienda y Urbanismo, que se aplica a todo el país.

II.2.7.3.1.4. PERÍODO 4 (2000 – 2003)

Las nuevas urbanizaciones se concentran principalmente en dos puntos de la ciudad. Uno corresponde al área de fuerte pendiente que se localiza al oriente de calle Bruno Larraín. El segundo sector corresponde al entorno de la ruta Santa Rosa, camino a Cuncumén, donde se ha localizado la Villa Aguas Claras y además se encuentra en proceso de construcción la Villa Freire.

II.2.7.3.1.5. PERÍODO 5 (2004 – 2013)

Las nuevas urbanizaciones han seguido la tendencia de crecimiento respecto del periodo anterior, observándose con todo que la ciudad debe necesariamente planificar su ocupación respecto al uso habitacional y usos compatibles con ella. Sin embargo lo anterior, deben preverse áreas de actividades inofensivas y molestas, las que forman parte de la base económica y de servicios de la ciudad.

IMAGEN N° 28: DE URBANIZACION DE LA CIUDAD

FUENTE: elaboración propia

II.2.7.3.2. ESPACIO CONSTRUIDO DE LA CIUDAD.

La caracterización del espacio construido se analiza en razón de la edificación existente. En este contexto es posible constatar que los patrones tipológicos reconocibles responden a líneas de expresión arquitectónica de los periodos de consolidación de la ciudad que pueden sintetizarse en urbanizaciones antiguas y urbanizaciones recientes.

Aunque no son muchas las edificaciones que mantienen intactas las características originales, queda evidencia de la existencia de la tipología tradicional a través de restos de paramentos estructurales distribuidos de forma uniforme en los predios del casco antiguo de la ciudad, área en la que paulatinamente se van localizando inmuebles que rompen la fachada continua para incorporar antejardín y reemplazan el adobe por la albañilería de ladrillo. Los sismos que han afectado a la zona han sido agentes determinantes en este proceso.

Actualmente la tipología tradicional de fachada continua dispersa se encuentra particularmente en el sector oriente de la ciudad. Por otro lado en las calles Matilde de Salamanca y Búlnes, la tipología tradicional a sufrido modificaciones importantes, las que se deben al carácter comercial de estos ejes, uso de suelo que demanda plantas libres y grandes vanos en fachada.

Se concluye que el Espacio Construido, se ha consolidado de dos maneras:

La primera por medio de la localización dentro de los predios del casco antiguo, con adosamiento, reemplazo o empleando parte de la estructura original.

La segunda forma de localización de las nuevas viviendas corresponde a la consolidación de loteos en el área perimetral al casco fundacional, desarrollados entre los años 1960 - 1970 por la Corporación de la Vivienda (CORVI), y posteriormente por el Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) aproximadamente a partir del 1975. Incorporan la vivienda pareada con antejardín y una subdivisión predial de menor tamaño. La materialidad predominante es la albañilería y en los casos que poseen segundo piso se emplea tabiquería de madera. Tienen una volumetría simple, con techos a dos aguas.

II.2.7.3.2.1. MATERIALIDAD EN LA CIUDAD DE SALAMANCA.

Para la presente etapa se realizó un catastro de los inmuebles de la ciudad, destacando la materialidad, usos de suelo y estado de las edificaciones.

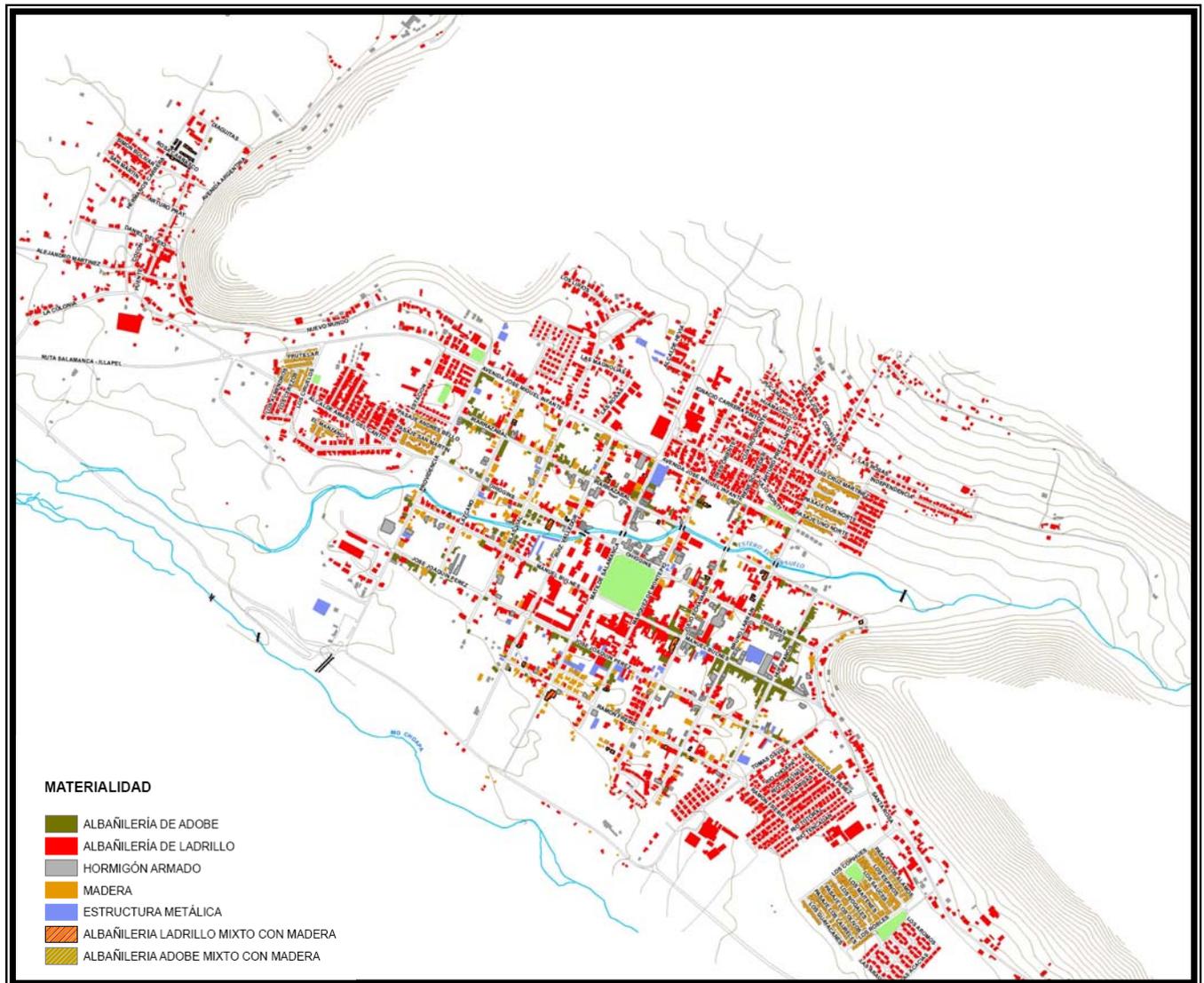
La materialidad predominante en la ciudad de Salamanca es albañilería de ladrillo y/o bloques de cemento. Sin embargo lo anterior, coexisten edificios de adobe, representando aproximadamente un 8.2% del total existente en el área urbana, de los cuales mayoritariamente se localizan en el casco antiguo y en segundo lugar en el sector de Chalinga.

En conclusión:

Las nuevas urbanizaciones son de albañilería en primer piso y madera en el segundo nivel, con cubierta a dos aguas.

Sistema de agrupamiento pareado con antejardín. .

IMAGEN N° 29: DE MATERIALIDAD DE LAS EDIFICACIONES



FUENTE: elaboración propia

II.2.7.3.3. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN EN LA CIUDAD DE SALAMANCA.

En la ciudad de Salamanca domina la horizontalidad, no destacando edificaciones de altura, salvo el caso de Villa Recsi con bloques habitacionales de cuatro pisos y un edificio de 3 pisos localizado en calle Montepío esquina de Bulnes, ambos situados en torno a la plaza. En el imagen 30 se presenta la altura de edificación de los inmuebles de la ciudad, en términos de N° de pisos.

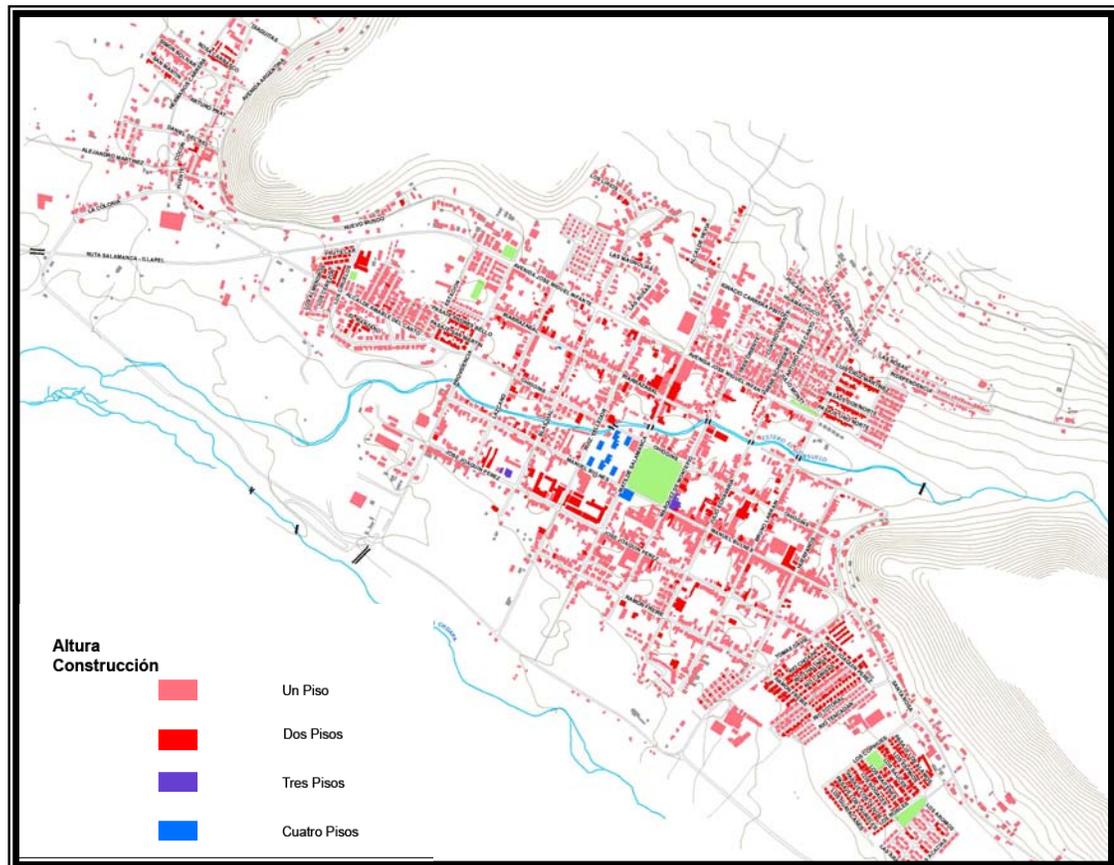
En conclusión:

La altura predominante sigue siendo la edificación en un piso en todo el casco fundacional.

En las nuevas urbanizaciones, localizadas fuera de él, predomina la edificación de dos pisos y el empleo de la mansarda.

Por todo lo anterior se puede concluir que no se detectan edificaciones que se transformen en hitos como consecuencia de su altura, como suele ocurrir por ejemplo con las torres de las iglesias en otras ciudades del país.

IMAGEN N° 30: DE ALTURAS DE EDIFICACION DE LA CIUDAD



FUENTE: elaboración propia

II.2.7.3.4. ESPACIOS PÚBLICOS EN LA CIUDAD DE SALAMANCA.

II.2.7.3.4.1. CALLES Y AVENIDAS.

Las calles y avenidas son dos de los elementos de mayor valor en la caracterización morfológica de la ciudad.

La proporción entre altura de edificación y ancho entre líneas oficiales mantiene una escala adecuada al peatón a lo que se suman aceras de buen estándar cuyo ancho fluctúa entre los 2,8 m. y 4 m.

Las vías principales de la ciudad en sentido oriente poniente son las calles José Manuel Infante, O'Higgins, Bulnes, José Joaquín Pérez. En sentido Norte Sur, las calles principales son Providencia, Matilde de Salamanca, Marques de Montepío.

Forman parte del sistema de calles y avenidas la Ruta D-81 de acceso a Salamanca y calle Santa Rosa que luego se transforma en la Ruta D-835 que conduce a Cuncumén.

FOTOGRAFÍA N° 2: AV. JOSÉ MANUEL INFANTE Y CALLE JOSÉ JOAQUÍN PEREZ



FUENTE: elaboración propia

En conclusión:

El espacio público presenta alto grado de permeabilidad, debido al ordenamiento de la trama y a que no existen pasajes o avenidas sin continuidad, con excepción de calle Irrarázaval, la que se interrumpe en un punto por el paso del estero El Consuelo. Esto se traduce en buenos niveles de legibilidad o capacidad para comprender la estructura, lo que además permite percibir claramente hasta dónde llega la ciudad, situación que da una visión clara de sus dimensiones.

Tal vez lo más deficiente desde el punto de vista del espacio público, lo constituye el hecho que en su configuración no se percibe la presencia del río Choapa, aún cuando se transita por la avenida contigua al río diseñada con la finalidad de evitar el paso de camiones por el centro de la ciudad.

II.2.7.3.4.2. ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES.

El espacio público destinado a esparcimiento y áreas verdes en Salamanca posee una superficie de 28.231 m². Con excepción de la plaza de armas y dos zonas localizadas en el eje Infante, se aprecia bajos niveles de consolidación de áreas verdes; especialmente en las villas periféricas al casco fundacional. No hay zonas de grandes parques, probablemente debido a que la ciudad se encuentra rodeada de áreas destinadas a cultivo. Sin embargo existen zonas a destacar porque poseen un gran potencial de desarrollo como zonas recreacionales como el cerro Héroes de la Concepción (Cerro Chico), el cerro La Cruz y el entorno a la Av. Costanera.

En la siguiente figura se muestran las áreas verdes consolidadas dentro de la ciudad y las zonas de desarrollo potencial como áreas de esparcimiento. Además, se presentan las áreas verdes más representativas, sin considerar la plaza de armas.

IMAGEN N° 31: ESPACIOS PUBLICOS Y AREAS VERDES.



FUENTE: elaboración propia

II.2.7.3.5. CALIDAD Y ESTADO DE LAS EDIFICACIONES.

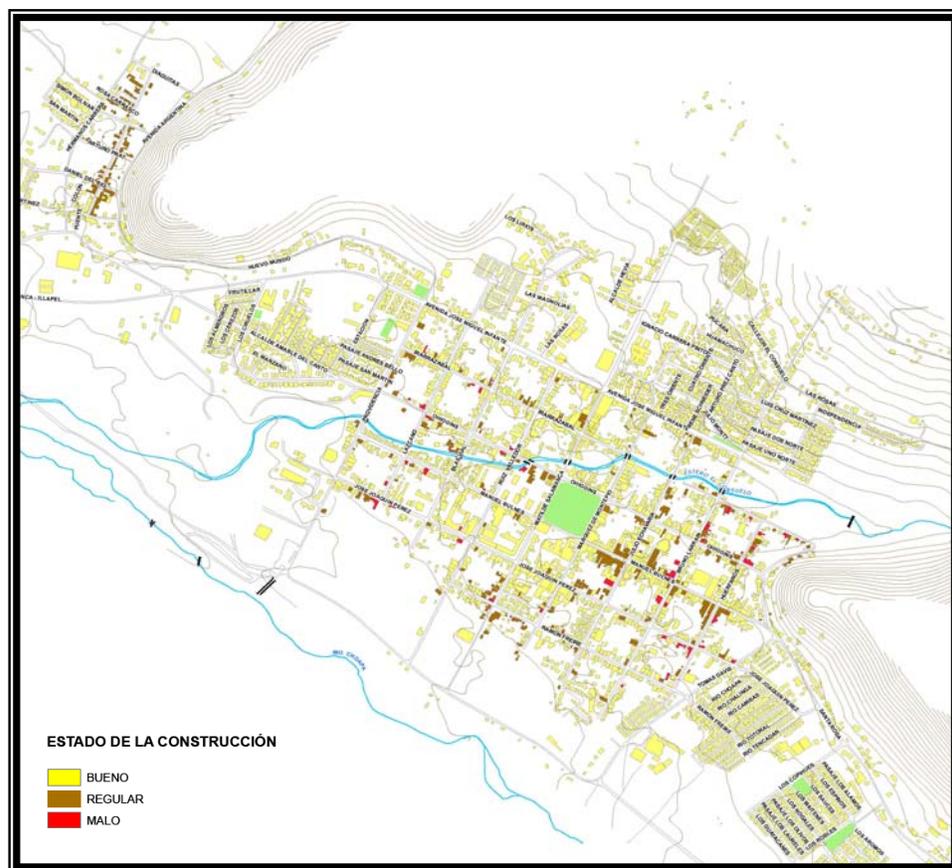
La calidad y estado de las edificaciones se pudo constatar por inspección visual en el catastro de inmuebles realizado en terreno.

En conclusión:

Con respecto a las condiciones físico estructurales se observa que el estado de las edificaciones es bueno. Esto se debe fundamentalmente a que las edificaciones de Salamanca tienen en promedio 40 años, producto de la reconstrucción de inmuebles luego de los sismos de 1971, 1996, y otros de 1997, 2002, 2006.

Como se menciona anteriormente, en el sector oriente de la ciudad se concentran edificaciones de características tradicionales, las que en términos general se aprecian en buen estado de conservación.

IMAGEN N° 32: DE ESTADO DE EDIFICACIONES



FUENTE: elaboración propia

II.2.7.3.6. RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y DE SUBDIVISIÓN DEL SUELO.

II.2.7.3.6.1. ESTRUCTURA PREDIAL.

De acuerdo a los procesos de desarrollo urbano experimentados por la ciudad, la pauta de subdivisión predial mínima está claramente marcada por los programas de subsidio habitacional, que a lo largo de los años han incrementado la densidad de las zonas periféricas con lotes que promedian los 100 m².

Por otro lado se mantiene la imagen del sector fundacional a pesar de que presenta un proceso de subdivisión que se ha desarrollado paralelamente con la tendencia a dejar de cultivar al interior de los predios en estos sectores. La tabla siguiente, muestra las características de los predios representativos de cada sector en que se divide la ciudad de Salamanca, situación que se grafica en la Imagen siguiente.

En conclusión:

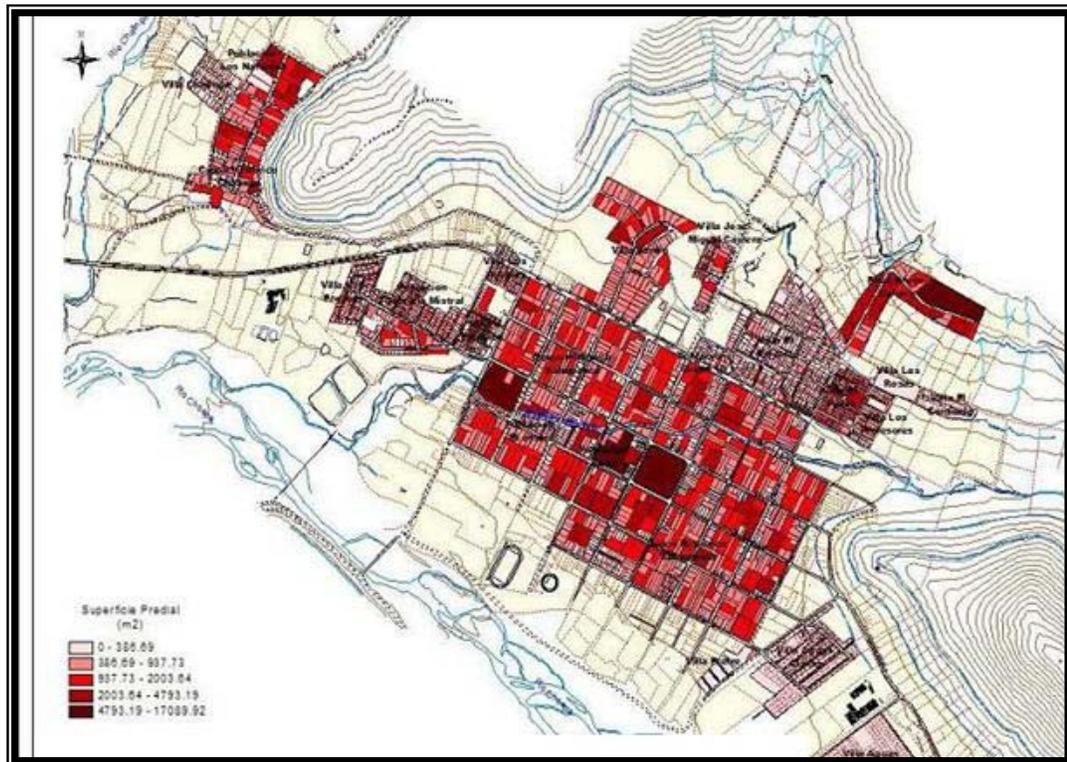
Existe un predominio de unidades de baja altura en viviendas unifamiliares que consumen mucho suelo, ubicándose principalmente en sector El Consuelo, Santa Rosa, e intersticios hacia el norte de la ciudad

TABLA N° 4. CARACTERIZACION PREDIAL

CARACTERIZACIÓN PREDIAL				
PERIODO		SUPERFICIE PREDIAL (M)	SUPERFICIE EDIFICACIÓN (M)	% DE OCUPACIÓN DE SUELO
1	MANZANA TIPO 1	885,90	165,27	19
1	MANZANA TIPO 2	1.026,38	186,73	18
1	CHALINGA	599,55	246,63	41
2	JARDIN	673,62	74,18	11
2	EL ESFUERZO	220,48	60,46	27
2	EL ESTERO	113,51	49,47	44
2	GRADO 10	187,05	97,41	52
2	MANZANA RECSI 1	10,05	-	0
3	LAS ENCINAS	95,04	52,67	55
3	ESTACIÓN	129,70	60,00	46
3	GABRIELA MISTRAL	216,58	49,21	23
3	LOS AROMOS	110,03	43,97	40
3	LOS PROFESORES	105,00	45,95	44
4	EL PARDO	57,26	37,39	65
4	AGUAS CLARAS	94,60	49,47	52
4	EL CONSUELO	180,69	38,44	21
4	LAS ROSAS	106,83	33,79	32
4	FREIRE	144,62	56,50	39
4	LOS NARANJOS (CHALINGA)	67,25	42,13	63

Fuente: PLAN REGULADOR COMUNAL INFRACON S.A. 2003-2005

IMAGEN N° 33: CARACTERIZACION DE LA SUBDIVISION PREDIAL



Fuente: PLAN REGULADOR COMUNAL INFRACON S.A. 2003-2005

II.2.7.3.6.2. PATRIMONIO INMUEBLE.

Los datos relacionados a Patrimonio Arquitectónico, reportados en el presente informe provienen del estudio “Inventario Patrimonio Cultural Inmueble IV Región”, realizado por la Dirección de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas y de las observaciones y reconocimiento en terreno realizados por el consultor. Los inmuebles se presentan en el cuadro siguiente. En la Imagen siguiente se grafica lo aquí informado al interior de la ciudad de Salamanca.

TABLA N° 5. INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL SALAMANCA

CIUDAD O LOCALIDAD	DIRECCIÓN	DENOMINACIÓN	CATEGORÍA	ÁREA
Salamanca	Huérfanos 301-311-321-331-341.	Conjunto de viviendas.	Residencial	Urbana
Fuente: “Inventario Patrimonio Cultural Inmuebles IV Región” - Catastro terreno año 2013.				

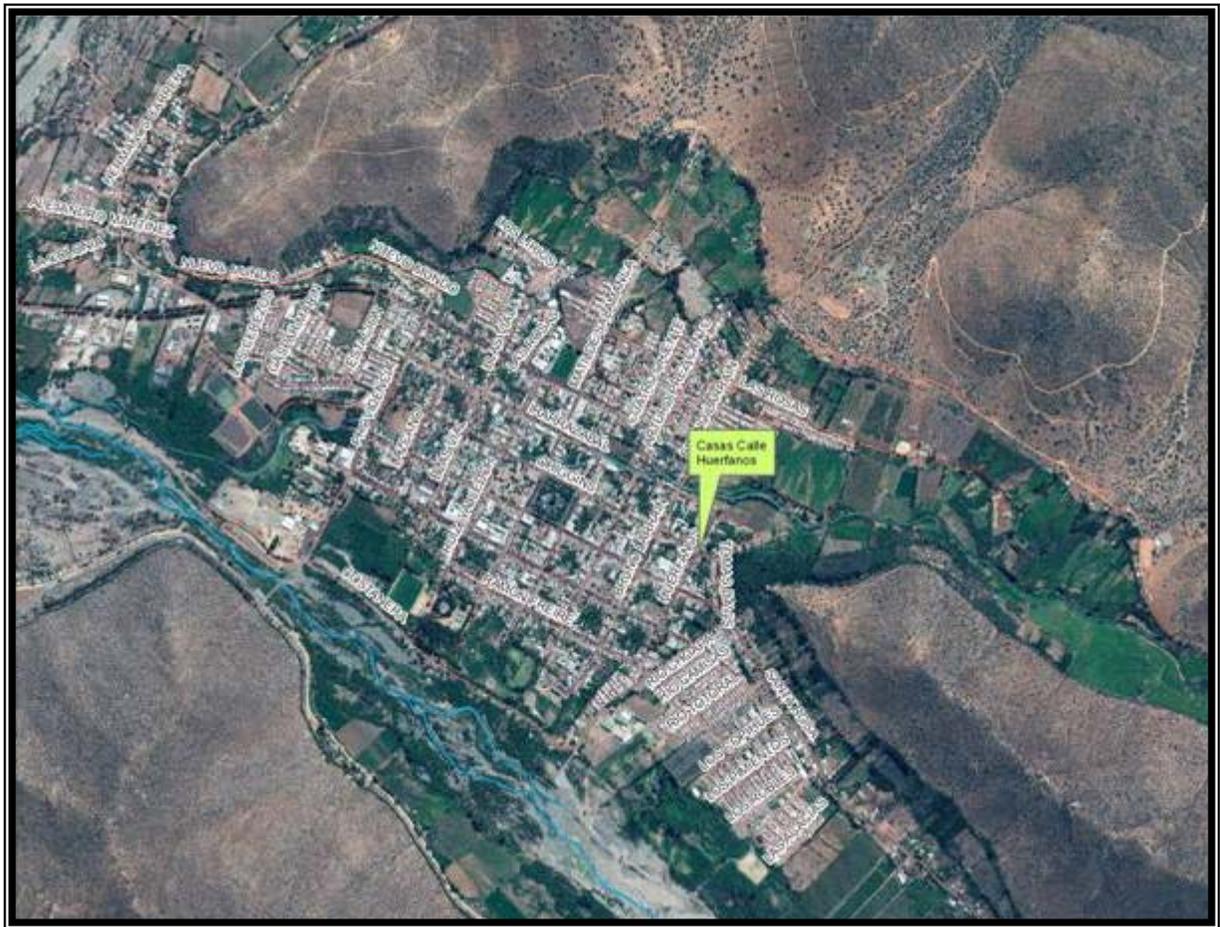
Las constataciones realizadas por el consultor están dirigidas fundamentalmente a identificar Inmuebles de Conservación Histórica.

Monumento Histórico la Estación de Ferrocarriles de Salamanca. Por Decreto Supremo Exento N° 923 de fecha 29 de octubre de 2004, se declara

Los Petroglifos del cerro La Cruz, están protegidos por la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales y Normas Relacionadas del Ministerio de Educación y su Reglamento D. S. N° 484, de 1990, del Ministerio de Educación: Reglamento sobre Excavaciones y/o Prospecciones Arqueológicas, Antropológicas y Paleontológicas. Publicado en el D. O. el 2 de abril de 1991

Por lo anterior, se incluye Ficha del conjunto de viviendas en calle Huérfanos.

IMAGEN N° 34: INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL



Fuente: CONSULTORA at&c – año 2013

A continuación se incluyen las siguientes fichas patrimoniales de:

FICHA 1. PATRIMONIAL DE CASAS CALLE HUERFANOS

INVENTARIO DE EDIFICACIÓN PATRIMONIAL		REGION DE COQUIMBO	
DENOMINACIÓN ACTUAL			
CONJUNTO DE CINCO VIVIENDAS EDIFICACIÓN CONTINUA			
FECHA	SEPTIEMBRE 2013		
ELEMENTO INVENTARIADO	CONJUNTO DE VIVIENDAS		
PROVINCIA	COMUNA	CIUDAD O LOCALIDAD	DIRECCIÓN
CHOAPA	SALAMANCA	SALAMANCA	HUERFANOS Nº 301-311-321-331-341
DENOMINACIÓN ORIGINAL	AUTOR DE LA OBRA	FECHA DE CONSTRUCCIÓN	PROPIETARIO ORIGINAL
CONJUNTO DE VIVIENDAS	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN
PROPIETARIOS ACTUALES	TIPO DE PROPIEDAD		ROL SII
SIN INFORMACIÓN	PRIVADA		SIN INFORMACIÓN
USO ORIGINAL	USO ACTUAL	PROTECCIÓN LEGAL	REGULACIÓN POR PLANEAMIENTO
VIVIENDAS	VIVIENDAS	SIN PROTECCIÓN	NO TIENE
AGRUPACIÓN	CANTIDAD DE PISOS	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN (Mt.)	SUPERFICIE EDIFICADA (Mt ²)
CONTINUA	1	4.00 MTS	SIN INFORMACIÓN
PLAN REGULADOR VIGENTE	AFFECTO A EXPROPIACIÓN	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	ÍNDICE DE OCUPACIÓN DE SUELO
	NO	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN
MATERIALIDAD ESTRUCTURA	MATERIALIDAD PISO	MATERIALIDAD CUBIERTA	MATERIALIDAD REVESTIMIENTO
MADERA CON ADOBE	MADERA	PLANCHA METÁLICA	ESTUCO/PINTURA
ESTADO CONS. ESTRUCTURA	ESTADO CONS. PISO	ESTADO CONS. CUBIERTA	ESTADO CONS. REVESTIMIENTO
BUENO	BUENO	BUENO	BUENO
			ESTADO CONS. ENTORNO
			REGULAR
RESEÑA HISTÓRICA			
<p>En su expresión formal se destacan en su construcción sus fachadas continuas, algunas de ellas en arquitectura de adobe. Este conjunto de viviendas responde a la tipología que se sitúa entre los años 1830 y 1860. El uso del adobe como material estructural condiciona la imagen del volumen.</p>			
RECOMENDACIONES			
AMBITO LEGAL			
Fuentes Documentales			
AT&C			
año 2013			



II.2.7.3.6.3. USOS DE SUELO.

Coherente con el proceso de urbanización, en una primera etapa de desarrollo la ciudad fue consolidando su plataforma de actividades entorno al centro fundacional constituido por la plaza de

Armas. En la actualidad se pueden reconocer dos ejes que claramente concentran las actividades comerciales y de servicios, correspondiendo éstos a las calles Matilde de Salamanca y Búlnes.

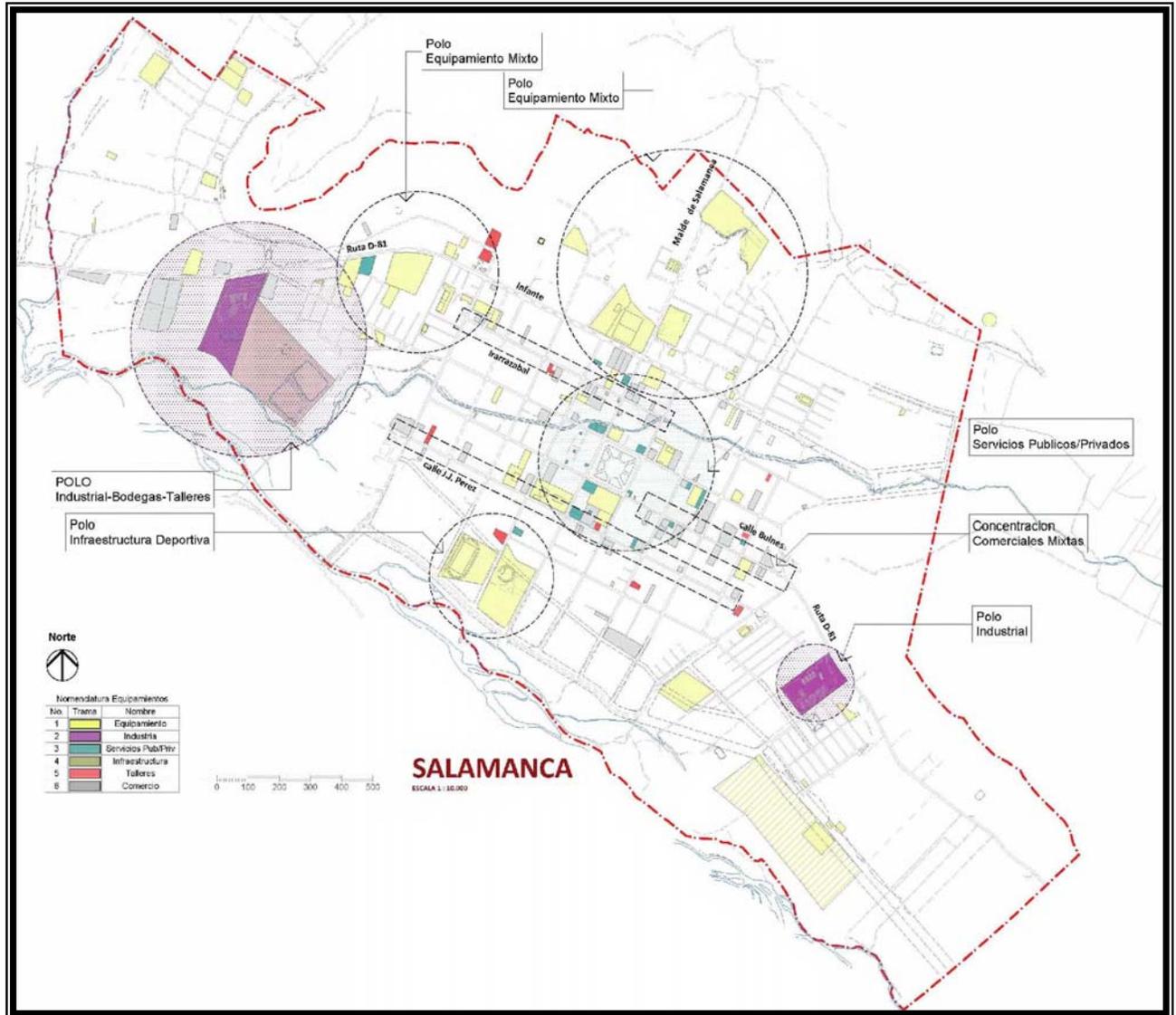
Esta dinámica funcional no es fortuita y tiene directa relación con que calle Matilde de Salamanca es la ruta de acceso directo desde Avenida Infante, hacia la plaza de armas y Búlnes por su parte es la ruta de paso hacia las localidades ubicadas al interior del valle. La vivienda se distribuye homogéneamente en toda la ciudad destacándose la localización de la vivienda social en los sectores periféricos. En la imagen N° 35 siguiente se presentan los patrones de actuales de ocupación territorial por uso de suelo.

En conclusión:

Se aprecia la consolidación de las calles comerciales y una clara tendencia a la localización de equipamientos y servicios en el eje Matilde de Salamanca, que conecta actividades deportivas, el hospital, los principales establecimientos educacionales y algunos servicios públicos, como la municipalidad y sus dependencias. Las actividades industriales son las plantas pisqueras de los extremos Oriente y Poniente de la ciudad, sin existir un área industrial consolidada. Las actividades relacionadas a talleres mecánicos y productivos, no tienen un patrón de localización claro, distribuyéndose alternadamente en la trama del área fundacional.

El uso predominante y que ocupa mayor superficie es la habitacional y en segundo lugar el uso destinado a comercio.

IMAGEN N° 35: PATRONES DE LOCALIZACIÓN DE USOS DE SUELO



Fuente: PLAN REGULADOR COMUNAL, at&c.

IMAGEN N° 36: DE USOS DE SUELO CIUDAD DE SALAMANCA**II.2.7.3.7. OFERTA Y LOCALIZACION DE LA VIVIENDA.**

De acuerdo a las estimaciones realizadas según las tasas de crecimiento de viviendas, el número de permisos de edificación y las superficies entregadas por la Dirección de Obras Municipales para los últimos 15 años, la localidad tiene 4094 viviendas en su área consolidada. Una vez entregado el resultado oficial del censo 2012, se actualizará esta información. Sin embargo lo anterior, se informe el contenido del censo 2002, donde se puede observar que el periodo 1982 – 2002 representa el lapso de mayor crecimiento en el número de viviendas, aumentando de 1557 a 3557 viviendas. Las tasas de crecimiento se han mantenido bajas, siendo de 3,74 para el decenio 1982 –1992 y 1,46 para 1992 –2002. Por lo tanto, el incremento en el número de vivienda obedece a la fragmentación de hogares a través de la postulación a subsidios de miembros de la familia. Esto explica que la oferta de vivienda en la ciudad de Salamanca y localidades interiores proviene de los planes de vivienda del Estado, cuya tendencia de localización se restringe al empleo de los terrenos periféricos al casco fundacional de la ciudad.

TABLA N° 6. TOTAL DE VIVIENDAS POR LOCALIDAD POBLADA PERIODO 1960-2002

ENTIDAD	CENSO DE VIVIENDAS				
	1960	1970	1982	1992	2002
SALAMANCA	709	1015	1.557	2.452	3.557
CHILLEPIN	169	183	213	264	396
CUNCUMEN	164	166	125	167	216
EL TAMBO (CENTRO)	233	339	179	217	290
LLIMPO	83	120	62	S/I	116
TRANQUILLA	161	184	138	172	194
TAHUINCO	167	233	84	117	158
COIRON	124	97	65	93	135
PANGUESILLO	54	104	104	130	154
SAN AGUSTÍN	111	67	85	98	129
QUELEN BAJO	112	106	54	92	111
ARBOLEDA GRANDE	90	94	129	134	149
EL TEBAL	93	103	44	103	131
COLLIGUAY	S/I	74	S/I	S/I	62
JORQUERA	42	65	48	S/I	87
QUELEN ALTO	S/I	0	76	S/I	86
CHUCHIÑI	136	134	153	S/I	142
EL BOLDO	10	13	21	S/I	30
TOTALES	2.458	3.097	3.137	4.039	6.143

FUENTE: CENSO DE 2002

II.2.8. SINTESIS DE LA OFERTA DE SUELO URBANO.

A todo lo ya analizado respecto de este recurso, la (s) localidad (es) urbana (s) que se propongan tendrán al menos dos importantes condicionantes relacionadas directamente con el suelo comunal.

La primera se vincula a los riesgos de origen natural, analizados en la EAE, y que aparecerán en la zonificación comunal y/o local.

Se describen de manera resumida en razón a que el contenido está desarrollado en el Estudio de Riesgos:

Los peligros geológicos detectados en la comuna corresponden a inundaciones por crecidas fluviales, por acumulación de aguas lluvia y remociones en masa como flujos de detritos, desprendimiento de rocas y deslizamientos.

La zonación de peligrosidad por inundación define el grado de probabilidad a que un área sea inundada. Para la comuna de Salamanca la zonación está conformada por tres unidades, variando desde zona de alta probabilidad, moderada probabilidad y baja.

Las remociones en masa son procesos de movilización gravitacional lenta a rápida de volúmenes de rocas y suelos relacionados con períodos de lluvia y deshielos.. Estos fenómenos son causados principalmente por la acción de lluvias torrenciales sobre materiales disgregados en zonas topográficamente elevadas y en zonas con acumulaciones inestables de laderas.

Se analizó el área de estudio en forma conjunta definiendo un mapa de Peligro de Inundación y Remoción en Masa para la ciudad de Salamanca, localidad de Chillepín y El Tambo.

La segunda limitante es la protección al medio natural, analizados en la EAE, visto desde la perspectiva (i) de su valor natural, (ii) de su valor silvo-agropecuario, donde el suelo productivo es el recurso a proteger, constituyendo así una de las barreras a la expansión de las tramas urbanas.

En los últimos años, en la comuna de Salamanca se ha evidenciado un gran crecimiento de la actividad agrícola, implicando la utilización de extendidos espacios ocupados para diversos tipos de plantaciones como paltas, uvas, nueces, cítricos. Entre los problemas que se identifica en este tipo de actividad, se encuentra la posible alteración del recurso agua y tierra los que pueden llegar a ser contaminados por el uso de fertilizantes y pesticidas.

II.2.8.1. RECURSOS DEL MEDIO CONSTRUIDO.

Los antecedentes recopilados revelan que la ciudad de Salamanca ha logrado contener el crecimiento dentro de la superficie definida por el Límite urbano vigente. Las nuevas urbanizaciones se localizan en la periferia del casco fundacional, con excepción del sector El Consuelo y Santa Rosa.

En términos de usos de suelo no habitacional se aprecia una buena distribución de las actividades comerciales y de servicios, cuya localización responde al sistema vial de acceso a la ciudad y de partición hacia las localidades aledañas y que comprende los ejes Matilde de Salamanca y Bulnes.

Por otro lado se distingue falta de claridad para definir la localización de las actividades industriales y de talleres, usos que se encuentran distribuidos homogéneamente en el suelo urbano, situación que implica altos grados de fricción con el uso residencial. Por un lado las industrias se localizan a ambos extremos de la ciudad contiguas a las nuevas áreas residenciales. Y por otro, existe concentración de talleres en el casco fundacional.

Se observa además, que no ha habido una consolidación en el suelo destinado a parque urbano considerado en el Plan Regulador vigente, aunque los cerros urbanos y la costanera tienen las condiciones para formar áreas del tipo con una interesante variedad de posibilidades de recreación.

Finalmente se debe mencionar que el instrumento de planificación anterior, por la data de confección no incorpora antecedentes medioambientales relacionados a riesgo por remoción en masa.

En el plano siguiente, se presenta una síntesis de los aspectos que condicionan el crecimiento urbano. En ella se expone el área consolidada actual a la que se superpone el límite urbano vigente y las áreas de riesgo, a partir de lo cual se puede concluir lo siguiente respecto de la oferta de suelo:

La extensión del área consolidada actual coincide con los límites impuestos por las zonas de riesgo moderado de inundación, tanto en las inmediaciones del río Choapa como del río Chalinga.

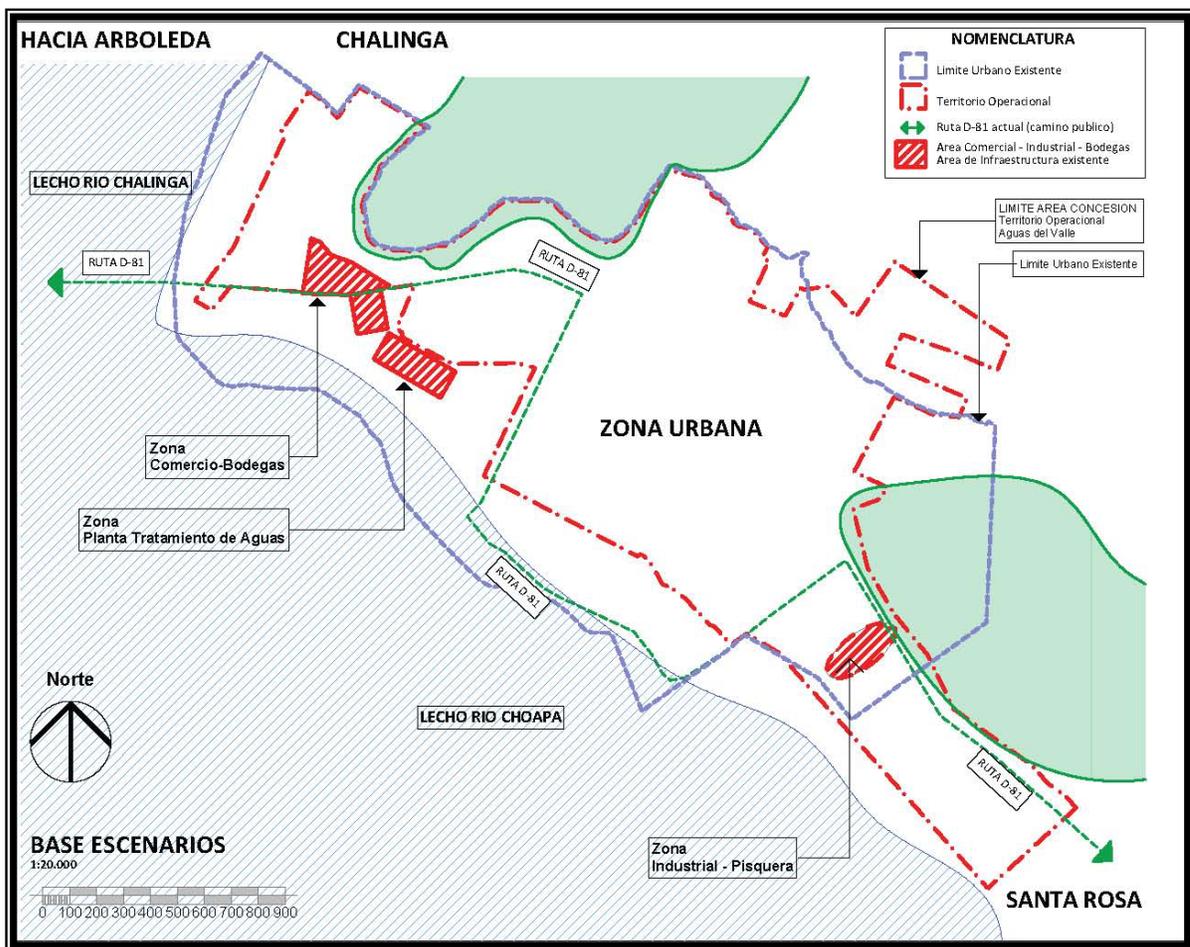
Las urbanizaciones localizadas al norte de Avenida Infante, se encuentran dentro de una zona de riesgo moderado por remoción en masa.

Existe un sector consolidado fuera del límite urbano, denominado El Consuelo, que se encuentra dentro de una zona de alto riesgo por remoción en masa, situación para la que se deben prever medidas mitigatorias.

Los terrenos disponibles fuera de las áreas consolidadas, se localizan contiguos a Chalinga, el resto son paños interiores, en intersticios vecinos a otros barrios residenciales.

De éstos, no se aprecian localizaciones aptas para la industria y talleres mayores, por cuanto el instrumento anterior no consideró su formación con uso exclusivo.

IMAGEN N° 37: CONDICIONANTES AL CRECIMIENTO URBANO EN SALAMANCA



Respecto de las limitantes al crecimiento urbano de la ciudad de Salamanca se puede concluir:

Hacia el sector poniente la quebrada junto al río Chalinga, con pendientes que afectan el costo de la edificación y urbanización, en dirección a Arboleda Grande.

El sector de Chalinga, siendo básicamente similar al sector oriente de Santa Rosa, suelos planos y fáciles de ocupar, no tiene una estructura vial consolidada que la acerque a la ciudad de Salamanca. Además tiene un espacio semi-industrial entremedio que le quita calidad. Otro aspecto relevante está en la propiedad segregada con menos posibilidad de ser loteados en conjuntos habitacionales de gran densidad. Es posible de factibilizar la extensión de la red de agua y alcantarillado, asociado a una demanda potencial.

En el caso de Santa Rosa, el suelo plano y disponible facilita la extensión de la red, no generando mayores costos. Tiene una conectividad más lineal y por lo tanto entra en una lógica de eficiencia. Sin embargo, la ocupación de los suelos con aptitud agrícola existentes en el sector generaría impactos a la agricultura a gran y pequeña escala, ocasionando una serie de externalidades, incluida la sustentabilidad, que afectan parcialmente el fondo de valle de la cuenca del Choapa.

II.2.9. SINTESIS DE LA DEMANDA DE SUELO.

II.2.9.1.1. PROYECCIONES SOCIO – DEMOGRÁFICAS.

La proyección de demanda de suelo se funda específicamente en el incremento de viviendas asociado al crecimiento demográfico, pues son estas unidades físicas las que tienen mayor significancia espacial, (al consumir suelo), cuestión central en los Planes Reguladores. No obstante, cabe señalar que la cuantificación del suelo consumido por una unidad residencial dependerá del patrón de ocupación de suelo asociado a ésta.

Conforme a la dinámica del Sistema de Centros Poblados, su desarrollo histórico y su relación con su entorno particularmente con los subcentros de su mismo valle, los que prevalecen son los siguientes:

Salamanca – El Consuelo – Santa Rosa – Chalinga, por su calidad de cabecera comunal histórica y su carácter urbano (concentración de población, actividades económicas, servicios y equipamiento), y su ubicación estratégica en el contexto del valle, deben estar plenamente incorporadas a un Plan Regulador Comunal, acotado y normado, debiendo asumir de conformidad con la legislación vigente una Normativa propia de Usos de Suelo y Normas Específicas, incluido Zonas restringidas al Desarrollo Urbano, conjuntamente con lo establecido en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Chillepín en el valle interior, absorbiendo y comandando transformaciones como las asociadas a los planes de inversión de Minera Los Pelambres, ofreciendo prestaciones y equipamientos más especializados y de mayor complejidad (proyecta la construcción de un CESFAM), es la que posee de mejor manera estos servicios. Su ubicación en un corredor vial, cerca de la fuente de demanda laboral, es usada como residencia de subcontratistas a los que se complementa con los demás servicios complementarios, restaurantes y comercio básico. Se propone incorporarlo en el Plan Regulador Comunal de Salamanca, acotado y normado, teniendo presente que debe asumir de conformidad con la legislación vigente una Normativa propia de Usos de Suelo y Normas Específicas, incluido Zonas restringidas al Desarrollo Urbano, conjuntamente con lo establecido en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

El Tambo Centro, ubicado en la ribera misma del río Choapa, luego de su confluencia con el Chalinga. Por su distancia con la ciudad de Salamanca, 6 Km.- en términos relativos tiene una destacada relación funcional con la ciudad y mayor dinámica de actividades agrícolas. En su interior, se encuentra el Aeródromo Las Brujas, cuyo cono de aproximación incluye a lo menos 1/3 de la superficie de esta localidad, su localización presenta riesgos tanto para el asentamiento, como para las operaciones del aeródromo y un segundo riesgo lo constituye la inundación del río Choapa. Se propone incorporarlo en el Plan Regulador Comunal de Salamanca, acotado y normado, teniendo presente que debe asumir de conformidad con la legislación vigente una Normativa propia de Usos de Suelo y Normas Específicas, incluido Zonas restringidas al Desarrollo Urbano, conjuntamente con lo establecido en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Las localidades restantes con características geomorfológicas propias basadas en la producción agrícola y en casos específicos capaces de brindar servicio complementario a la minería como lo es Cuncumén, han generado un patrón de asentamiento circunscrito en los 3 subsistemas territoriales que albergan las localidades en Estudio, y que sin embargo no alcanzan un nivel de complejidad de actividades, desenvolviéndose en un ámbito propiamente rural, con una infraestructura básica que no le permite brindar algún tipo de servicios, sino que además por factores de localización y proximidad con los centros mayores como la ciudad de Salamanca y el poblado de Chillepín (proyecta la construcción de un CESFAM).

En conclusión:

Las localidades de El Tebal y Arboleda Grande en el valle de Chalinga, tienen potencial para constituirse en “Dormitorio” de Salamanca, en el mediano y largo plazo, manteniendo su condición de localidad Rural en esta propuesta.

La localidad de Cuncumén, en el valle de Choapa, tiene potencial para constituirse en sub - centro vinculado con Chillepín en el mediano plazo, manteniendo su condición de localidad Rural en esta propuesta.

Las localidades restantes de los tres subsistemas tienen características geomorfológicas propias basadas en la producción agrícola, sin conflictos en la ocupación de suelo, debiendo tramitar cualquier solicitud de ocupación del territorio por usos distintos a los de agrícola, ganadero y forestal ante el Ministerio de Agricultura y de Vivienda y Urbanismo, haciendo uso del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Tienen una infraestructura de servicios que no permite entregarlos de manera completa y permanente a su entorno mediato e inmediato.

Las localidades a estudiar en esta propuesta según Bases correspondientes a Batuco, Los Queñes y Zapallar, tienen una estructura geomorfológica de aldea rural las que no ameritan una propuesta de Plano Regulador Comunal y/o Límite Urbano.

Las localidades de El Consuelo y Santa Rosa, solicitadas a estudiar en esta propuesta según Bases, por su condición de proximidad a la ciudad de Salamanca, fueron incorporadas al Plan Regulador Comunal.

El PRI de Choapa, en estudio por la escala que tiene podría incluir el territorio de Cuncumén a la Planificación Territorial, sin embargo debe estar supeditado a un estudio de Riesgos por inundación más acotado a una escala comunal.

El cuadro siguiente muestra la población proyectada para los cortes temporales definidos censo 2002 al año 2030 para cada localidad en estudio.

TABLA N° 7. PROYECCION DE POBLACIÓN

LOCALIDAD	POBLACIÓN ESPERADA	
	PROYECCION AL AÑO 2030 TASA COMUNAL 4.91	
	CENSO 2002	2030
SALAMANCA	11.175	14.248
CHILLEPIN	1.248	1.510
CUNCUMEN	2.188	2.276
EL TAMBO (CENTRO)	1.915	2.279
LLIMPO	279	288
TRANQUILLA	1.116	1.350
TAHUINCO	862	892
COIRON	576	599
CHALINGA	636	649
SAN AGUSTÍN	450	459
QUELEN	637	650
ARBOLEDA GRANDE	767	782
EL TEBAL	298	307
CUNLAGUA	328	335
SANTA ROSA	387	395
HIGERILLA	1.080	1.102
CHUCHIÑI	552	574
TOTALES	24.4940	28.699
SALAMANCA TASA PROYECTADA 10,5		
CHILLEPIN TASA PROYECTADA 8,0		
EL TAMBO CENTRO TASA PROYECTADA 6,0		

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

II.2.9.1.2. PROYECCIONES SOCIO – ECONÓMICAS.

Las características y evolución socio-demográfica y de base económica de la comuna permiten concluir, en función de su importancia, la ocupación urbana y territorial de Salamanca:

Es evidente que la dinámica demográfica del sistema de asentamientos humanos de la comuna refuerza el rol de Salamanca urbano, situando al resto de las localidades en una situación de extrema vulnerabilidad con respecto a un posible despoblamiento. De esta manera, al ser un sistema de carácter primado, con Salamanca como nodo de atracción de población, está comenzando a superar umbrales de urbanización y de concentración de población, fenómeno que se está expresando en el tipo de actividades que se localizan (sector terciario, comercio y servicios básicos).

En este cuadro, Salamanca concentra mayor presión no sólo por ocupar nuevos suelos, sino que también esta demanda se debería expresar en nuevos usos, los cuales compiten impactando el valor del suelo, por una parte, y generando problemas de compatibilidad, por otra.

No obstante lo anterior, el resto de las localidades (clasificadas como rurales) en evidente estancamiento demográfico o franco despoblamiento, se presentan como "demandantes" de suelo, lo cual se explicaría en referencia a transformaciones en el perfil de los hogares. Estos se diversifican reduciendo su tamaño y adoptando tempranamente necesidades de tipo "urbano". Esta situación se materializa fundamentalmente en demanda de soluciones habitacionales, lo que se expresa lógicamente en lo territorial a través de la demanda de suelo, presionando por ocupar espacios no óptimos como terrenos en pendiente (laderas de cerros aledaños), de riesgo natural o suelo productivo.

Por último, algunas características sociales como la baja calificación de la mano de obra, no permiten visualizar un cambio importante en la estructura de las actividades que se base en potencial social. Por lo tanto esto refuerza la importancia de determinadas actividades que no se caracterizan por agregar mucho valor agregado, con el consabido efecto en los presupuestos de los hogares y en el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes. En esta realidad, la población aparece como muy vulnerable social y económicamente (pobreza, instrucción, nivel de consumo, etc.) obstaculizando una potencial "espiral" de desarrollo humano.

En suma, a la transformación territorial se le ve mayor posibilidad a través de la combinación de iniciativas externas (como la inversión pública y privada) en actividades con ventajas comparativas (agroindustrias, turismo) y transformaciones socioculturales paralelas (educación, iniciativa local, etc.). Esto podría gatillar cambios territoriales más importantes, como fenómenos migracionales, redistribución demográfica en el sistema de asentamientos poblados, competencia de usos de suelo más diversificada, entre otros.

II.2.9.1.3. CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA DE SUELO URBANO Y RURAL.

El Municipio informó una estadística de Permisos de Edificación desde el año 2002 al año 2013.

II.2.9.1.4. SITUACIÓN DE LA DINÁMICA DE NUEVAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.

El análisis incursionó en el movimiento de solicitudes de edificación de la comuna de Salamanca, revisando los permisos de obra de la DOM entre 2002 y 2013, de lo que se informa lo siguiente.

Las entregadas permiten conocer la dinámica comunal de construcción en proyectos de vivienda, equipamientos e industria.

Durante el año 2002, fueron extendidos 286 Permisos Municipales, urbanos y rurales.

Durante el año 2003, fueron extendidos 473 Permisos Municipales, urbanos y rurales.

Durante el año 2004, fueron extendidos 278 Permisos Municipales, urbanos y rurales.

Durante el año 2005, fueron extendidos 183 Permisos Municipales, urbanos y rurales.

Durante el año 2006, fueron extendidos 108 Permisos Municipales, urbanos y rurales.

Durante el año 2007, fueron extendidos 355 Permisos Municipales, urbanos y rurales.

Durante el año 2008, fueron extendidos 264 Permisos Municipales, urbanos y rurales.

Durante el año 2009, fueron extendidos 260 Permisos Municipales, urbanos y rurales.

Durante el año 2010, fueron extendidos 142 Permisos Municipales, urbanos y rurales.

Durante el año 2011, fueron extendidos 163 Permisos Municipales, urbanos y rurales.

Durante el año 2012, fueron extendidos 216 Permisos Municipales, urbanos y rurales.

Durante el año 2013, fueron extendidos 003 Permisos Municipales a enero de 2013.

Conclusión:

La dinámica de los registros de Permisos de Edificación, confirma que la población rural tiene una incidencia sobre sobre el 50% de las solicitudes en sus distintas localidades, mejorando significativamente sus condiciones de vida, con programas de subsidio habitacional, demanda atendida por el sector público, incluido proyectos municipales.

Los privados han presentado solicitudes de construcción de equipamientos rurales que se han tramitado como cambios de uso de suelo, entre los cuales se incorporan las obras de Minera Los Pelambres, que no tienen impacto en el área urbana y en el área rural, por tratarse de un asentamiento minero.

Los Permisos de edificación, si bien muestran una dinámica en la construcción comunal, no son concluyentes en el destino final en que están siendo empleados.

En las áreas rurales las nuevas construcciones de viviendas son recurrentemente para reposición (por sismos, incendio u otros) y adoptan nuevos usos de manera parcial como Pyme (uso parcial de la vivienda) o definitivamente para arriendo temporal para actividades vinculadas con la minería, agricultura o turismo.

En el área urbana, sin embargo, la construcción de viviendas está asociada a un crecimiento vegetativo de la población como por inmigración de otras comunas, regiones o país.

II.2.9.1.5. SITUACIÓN DEL SUELO RURAL.

Los predios agrícolas ubicados colindantes a las áreas urbanas, quedan afectados para su explotación por la normativa de salud que restringe las labores de fumigación y por el ingreso de personas ajenas al predio, por lo que comienzan a tener un mejor potencial para usos urbanos. Debe destacarse que la cercanía a las redes sanitarias, de electrificación y nuevas vialidades en construcción, fortalecen este nuevo potencial uso.

El control en la localización de la vivienda rural en particular, queda sujeto a la aplicación del Art.55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que cautela que “las subdivisiones – con fines ajenos a la agricultura- no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana-regional”.

La inclusión de nuevas 4 localidades al estudio: El Consuelo, Santa Rosa, Batuco y Zapallar, respecto de las 18 anteriores, permitió analizar la dinámica de los cambios de usos de suelo amparados en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Desde el año 2000 al año 2013, se han tramitado los siguientes solicitudes de Cambio de Uso de Suelo, las que han estado asociadas a proyectos habitacionales, de hospedajes, de equipamientos turísticos, Educativos, de Culto, Comercio, de infraestructura sanitaria - eléctrica e instalaciones industriales, las que se individualizan especialmente a partir del año 2006:

Se acompaña plano de la comuna, individualizando las localidades en que se han tramitado Solicitudes de Cambio de Uso de Suelo desde el año 2000 al mes de enero del año 2013.

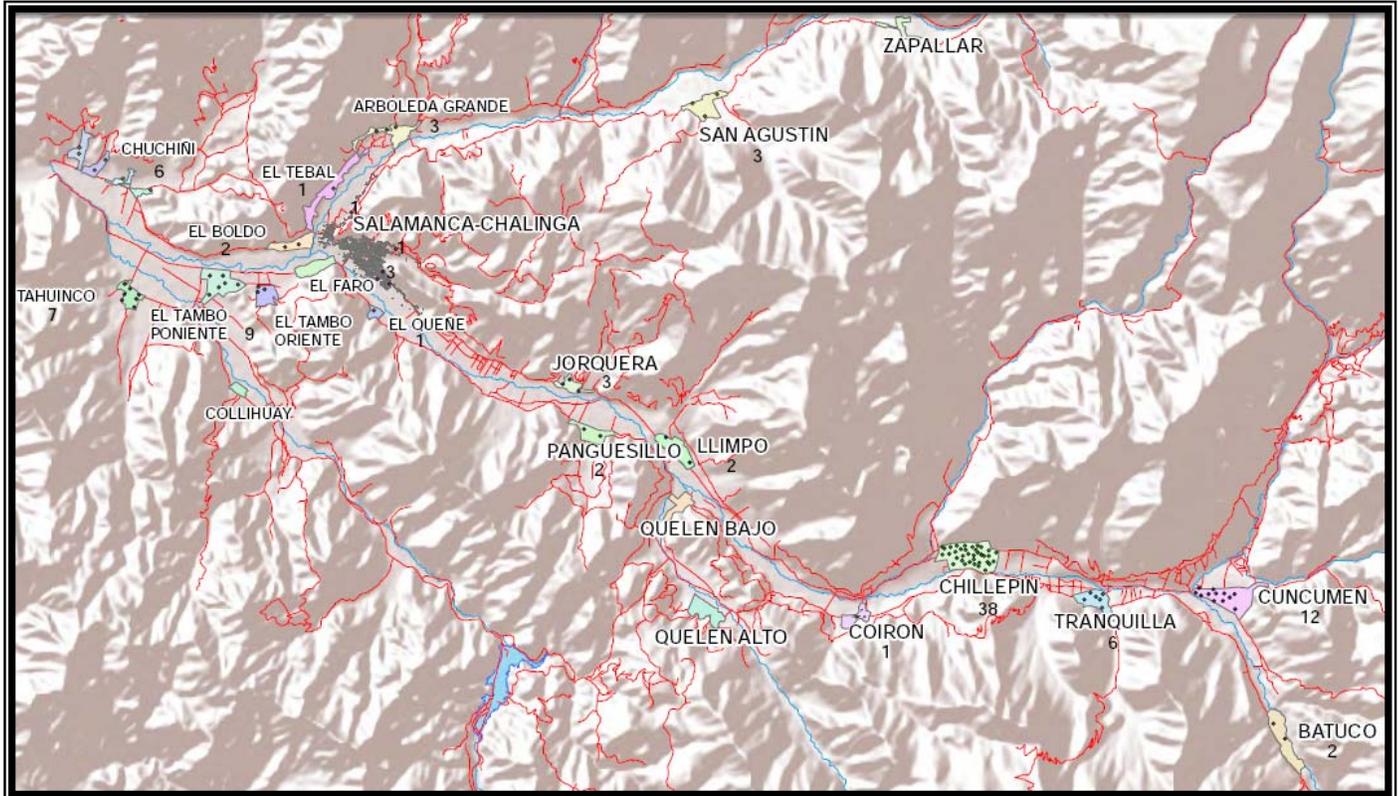
TABLA N° 8. SOLICITUDES DE CAMBIO DE USOS DE SUELO AÑOS 2000 AL 2013

SOLICITUDES DE CAMBIO DE USO DE SUELO			
AÑO	LOCALIDAD	UBICACIÓN/DESTINO	SUPERFICIE M ²
2000			
2000	CHILLEPIN	CHILLEPIN	4.772,66
2000	CUNCUMEN	CUNCUMEN	5.000,00
2001			
2001	CHILLEPIN	CHILLEPIN	7.000,00
2001	CUNCUMEN	CUNCUMEN	7.300,00
2001	EL BOLDO	EL BOLDO	28.590,00
2001	EL BOLDO	EL BOLDO	20.310,00
2001	EL TAMBO	EL TAMBO	115,00
2001	SAN AGUSTÍN	SAN AGUSTÍN	5.000,00
2002			
2002	CHILLEPIN	CHILLEPIN	5.000,00
2002	CHILLEPIN	CHILLEPIN	5.100,00
2002	CHILLEPIN	CHILLEPIN	14.770,00
2002	CHILLEPIN	(HABITACIONAL)	3.800,00

SOLICITUDES DE CAMBIO DE USO DE SUELO			
AÑO	LOCALIDAD	UBICACIÓN/DESTINO	SUPERFICIE M ²
2002	CHILLEPIN	CHILLEPIN	4.760,00
2002	CHILLEPIN	CHILLEPIN	5.000,00
2002	CHILLEPIN	CHILLEPIN	5.000,00
2002	CUNCUMEN	CUNCUMEN	5.000,00
2002	CUNCUMEN	CUNCUMEN	23.500,00
2002	CUNCUMEN	CUNCUMEN	5.000,00
2002	CUNCUMEN	CUNCUMEN	5.000,00
2002	TAHINCO	TAHINCO	5.000,00
2002	SAN AGUSTÍN	SAN AGUSTÍN	3.400,00
2002	SAN AGUSTÍN	SAN AGUSTÍN	4.902,73
2002	EL QUEÑE	EL QUEÑE	1.969,00
2002	PANGUESILLO	PANGUESILLO	3.442,50
2002	COIRON	COIRON	4.800,00
2002	EL TAMBO	EL TAMBO	2.500,00
2002	EL TAMBO	EL TAMBO	165,02
2002	EL TAMBO	EL TAMBO	395,00
2002	TRANQUILLA	TRANQUILLA	10.366,91
2002	QUELÉN BAJO	(HABITACIONAL)	18.500,00
2002	SANTA ROSA	SANTA ROSA	12.940,00
2002	CUNLAGUA	CUNLAGUA	8.360,00
2002	BATUCO	BATUCO	10.500,00
2002	BATUCO	BATUCO	7.200,00
2002	ARBOLEDA GRANDE	ARBOLEDA GRANDE	4.000,00
2002	LA HIGUERILLA	LA HIGUERILLA	22.200,00
2002	LLIMPO	LLIMPO	5.000,00
2002	CHUCHIÑI	CHUCHIÑI	11.640,00
2003			
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	5.320,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	5.000,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	3.460,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	5.000,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	5.000,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	6.300,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	5.000,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	5.000,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	2.725,66
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	5.520,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	2.960,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	5.000,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	4.675,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	1.224,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	4.000,00
2003	EL CONSUELO	EL CONSUELO	5.643,00
2003	TRANQUILLA	TRANQUILLA	2.140,00
2003	TRANQUILLA	TRANQUILLA	8.400,00
2003	TRANQUILLA	TRANQUILLA	2.230,00
2003	EL TAMBO	EL TAMBO	4.013,97
2003	EL TAMBO	EL TAMBO	4.000,00
2003	EL TAMBO	EL TAMBO	2.612,50
2003	EL TAMBO	EL TAMBO	850,00
2003	LLIMPO	LLIMPO	2.580,00
2003	LLIMPO	(INFRAESTRUCTURA SANITARIA)	154.529,00
2003	EL QUEÑE	EL QUEÑE	2.517,00
2003	QUELEN BAJO	(INFRAESTRUCTURA SANITARIA)	61.160,00
2003	QUELEN ALTO	(INFRAESTRUCTURA SANITARIA)	18.432,00
2003	CUNCUMEN	CUNCUMEN	5.000,00
2004			
2004	EL TEBAL	(SUBESTACIÓN ELÉCTRICA)	11.930,00
2005			
2005	CHILLEPIN	CHILLEPIN	1.969,05
2005	CHILLEPIN	CHILLEPIN	3.442,50

SOLICITUDES DE CAMBIO DE USO DE SUELO			
AÑO	LOCALIDAD	UBICACIÓN/DESTINO	SUPERFICIE M ²
2005	CUNCUMEN	CHILLEPIN	5.000,00
2006			
2006	CHILLEPIN	CHILLEPIN	4.800,00
2006	JORQUERA	(INFRAESTRUCTURA SANITARIA)	395.000,00
2006	JORQUERA	JORQUERA	5.000,00
2006	TAHUINCO	(INFRAESTRUCTURA SANITARIA)	38.000,00
2006	TAHUINCO	(HABITACIONAL)	10.900,00
2006	CUNCUMEN	(HABITACIONAL)	25.639,00
2006	CUNCUMEN	(COMERCIAL)	437,45
2006	TRANQUILLA	TRANQUILLA	8.000,00
2007			
2007	CHILLEPIN	(HOSTAL)	139.634,60
2007	CHILLEPIN	(HOSPEDAJE)	4.064,62
2007	CUNCUMEN	(USO INDUSTRIAL)	10.363,00
2007	CANCHA BRAVA	(EQUIPAMIENTO)	17.300,00
2007	TAHUINCO	(HABITACIONAL)	11.070,00
2007	CHALINGA	(HOSPEDAJE)	15.000,00
2007	HUANQUE	(INFRAESTRUCTURA SANITARIA)	20.160,00
2007	CUNLAGUA	(INFRAESTRUCTURA SANITARIA)	50.300,00
2007	EL TAMBO	(INFRAESTRUCTURA SANITARIA)	5.045,00
2008			
2008	CHILLEPIN	(HOSPEDAJE Y DEPORTES)	53.395,85
2008	CHILLEPIN	(HOSPEDAJE Y DEPORTES)	10.366,91
2008	ARBOLEDA GRANDE	(CULTO)	400,00
2008	PANGUESILLO	(INFRAESTRUCTURA SANITARIA)	49.000,00
2008	CUNCUMEN	HOSPEDAJE Y VIVIENDA)	59.900,00
2009			
2009	CANCHA BRAVA		28.440,00
2010			
2010	CHILLEPIN	CHILLEPIN	18.500,00
2010	EL TAMBO	EL TAMBO	500,00
2010	TAHUINCO	TAHUINCO	20.000,00
2010	CHUCHIÑI	CHUCHIÑI	14.000,00
2010	CHUCHIÑI	CHUCHIÑI	9.400,00
2010	LLIMPO	LLIMPO	10.100,00
2010	SANTA ROSA	SANTA ROSA	21.480,00
2010	JORQUERA	JORQUERA	5.085,00
2011			
2011	CHUCHIÑI		7.073,00
2012			
2012	CHILLEPIN	EQUIPAMIENTO BOMBERO	471,80
2012	CHILLEPIN	COMERCIO	306,00
2012	CHILLEPIN	HOSPEDAJE	4.725,00
2012	CHILLEPIN	EQUIPAMIENTO SALUD	3.447,91
2012	TRANQUILLA	APR	3.760,00
2012	CHUCHIÑI	EQUIPAMIENTO SALUD	17.440,00
2012	CHUCHIÑI	COMERCIO	3.249,89
2012	SANTA ROSA	HABITACIONAL	31.827,03
2012	CUNCUMEN	COMERCIO	868,12
2012	ARBOLEDA GRANDE	COMERCIO	7.304,00
2013			
2013	TAHUINCO	EQUIPAMIENTO TURISMO	1.054,00
2013	CHILLEPIN	EQUIPAMIENTO TURISMO	446,85
2013	EL TEBAL	EQUIPAMIENTO TURISMO	9.300,00

Fuente: Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, región de Coquimbo.

IMAGEN N° 38: CAMBIO DE USO DE SUELO**Conclusión:**

La dinámica de los registros de Permisos de Edificación, confirma que la población rural tiene una incidencia sobre el 50% de las solicitudes en sus distintas localidades, mejorando significativamente sus condiciones de vida, con programas de subsidio habitacional, demanda atendida por el sector público, incluido proyectos municipales.

Los privados han presentado solicitudes de construcción de equipamientos rurales que se han tramitado como cambios de uso de suelo, entre los cuales se incorporan las obras de Minera Los Pelambres, que no tienen impacto en el área urbana y en el área rural, por tratarse de un asentamiento minero.

Los Permisos de edificación, si bien muestran una dinámica en la construcción comunal, no son concluyentes en el destino final en que están siendo empleados.

En las áreas rurales las nuevas construcciones de viviendas son recurrentemente para reposición (por sismos, incendio u otros) y adoptan nuevos usos de manera parcial como Pyme (uso parcial de la vivienda) o definitivamente para arriendo temporal para actividades vinculadas con la minería, agricultura o turismo.

En el área urbana, sin embargo, la construcción de viviendas está asociada a un crecimiento vegetativo de la población como por inmigración de otras comunas, regiones o país.

II.2.10. DIAGNOSTICO SOCIODEMOGRAFICO

La Región de Coquimbo tiene una población total de 603.133 habitantes, según el censo de población y viviendas del año 2002, lo que significó un crecimiento de 19,6% respecto del censo 1992. De ese total 470.922 habitantes (78,1 %) residen en zonas urbanas y 132.288 habitantes (21,9%) en áreas rurales (INE, Censo 2002, En WWW.observatoriourbano.cl.) Las comunas que concentran las mayores proporciones de población son Coquimbo, La Serena y Ovalle. En cuanto a la distribución por sexo, el 50,7% de la población regional, corresponde al sexo femenino (306.053) y un 49,3% corresponde al sexo masculino. La Región presenta una densidad de población de 14,86 habitantes por Kilometro cuadrado.

TABLA N° 9. POBLACIÓN REGIÓN DE COQUIMBO.

POBLACIÓN Y VIVIENDAS EN LOS CENSOS	1982	1992	2002	VARIACION INTERCENSAL 1982-92	VARIACION INTERCENSAL 1992-02
POBLACIÓN	402.113,00	501.795,00	603.133,00	19,4	20,2

Fuente: INE, Censos de población y viviendas.

TABLA N° 10. INDICADOR DE ACTIVIDAD ECONÓMICA REGIONAL

	PERIODO	INACER	VARIACIÓN
		2003=100	INTERANUAL %
2011	ENERO - MARZO	164,6	11,9
	ABRIL - JUNIO	154	9
	JULIO - SEPTIEMBRE	155,4	3,6
	OCTUBRE - DICIEMBRE	177,5	131
2012	ENERO - MARZO	178,2	8,3
	ABRIL - JUNIO	167,3	8,6
	JULIO - SEPTIEMBRE	166,7	7,3
	OCTUBRE - DICIEMBRE	184,5	3,9

Fuente: INE, Boletín informativo Req. Coquimbo, Dic 2012, Datos provisionales

En materia económica, la región muestra un interesante dinamismo, que se expresa en la medición del índice de Actividad económica regional, el informe de coyuntura del INE indica al respecto que: “el índice de la actividad económica regional, el mercado laboral, y las exportaciones, mostraron crecimientos en comparación con igual trimestre del año anterior. INACER, El indicador de Actividad económica Regional (INACER), corresponde al trimestre enero-marzo de 2012, registró un crecimiento de 8,2% comparado con igual período del año anterior.”



La Comuna de Salamanca es una de las cuatro comunas que conforman la provincia de Choapa, con una superficie de 10,131,6 Km² y una población de 84.456 habitantes (Proyección al 2010), la capital provincial es la ciudad de Illapel, Salamanca geográficamente ocupa el sector sur de la Región de Coquimbo en la parte sur oriente de la provincia de Choapa. Salamanca se ubica en una zona de valles transversales y pertenece a la hoya hidrográfica del río Choapa la ciudad se sitúa en la ribera norte de éste río, aguas arribas de la confluencia con el río Chalinga.

Estos valles precordilleranos son estrechos, y dependen completamente del origen fluvial de sus causas, los poblados se ubican en las zonas ribereñas y la estructura de las tierras contiene un importante porcentaje de descomposición de rocas (arcillas y maicillos) provenientes de las laderas montañosas.

TABLA N° 11. SUPERFICIE DE LAS EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS CON TIERRA POR USO DEL SUELO

TIPOS DE SUELOS	TIPOS	SUPERFICIE	IV REGIÓN DE COQUIMBO	CHOAPA	SALAMANCA
			3.990.348,60	1.015.646,10	341.198,90
SUELOS DE CULTIVO %	TOTAL		5,78	5,41	2,70
	CULTIVOS ANUALES	CULTIVOS PERMANENTES	1,53	0,77	1,07
	FORRAJERAS	Y DE ROTACIÓN	2,03	3,57	0,21
	EN BARBECHO	Y DESCANSO	2,22	1,07	1,42
OTROS SUELOS %	TOTAL		94,21	94,59	97,31
	PRADERAS	MEJORADAS	0,37	0,53	0,69
		NATURALES	75,03	81,35	80,81
	PLANTACIONES	FORESTALES	0,16	0,25	0,07
	BOSQUE	NATIVO	0,75	2,54	2,42
	MATORRALES		2,63	1,95	2,42
	INFRAESTRUCTURA	(CONSTRUCCIONES, CAMINOS, EMBALSES, ETC.)	0,31	0,21	0,12
TERRENOS Y ESTÉRILES	Y OTROS NO APROVECHABLES (ARENALES, PEDREGALES)	14,96	7,76	10,78	

Fuente: Elaboración propia en Base a Censo agropecuario 2007, INE

La provincia de Choapa tiene una superficie de 10.131,6 Km² y cuenta con un total poblacional para el año 2010 de 84.456 habitantes. La provincia está dividida administrativamente en cuatro comunas; Comuna de Illapel 31.388 habitantes, Canela 8.569 habitantes, Los Vilos 18.812 habitantes, y la Comuna de Salamanca con 25.687 habitantes, según proyecciones 2010.

El eje de desarrollo y poblamiento de la provincia está constituido por el río Choapa, que cuenta con el embalse Corrales y es alimentado por el Estero Camisas, lo cual otorga cierta estabilidad en el sistema de riego aguas debajo de Salamanca.

La región al igual que la Comuna de Salamanca su agricultura en los valles o bordes de ríos y sistemas de canales de regadío permiten la producción según el acceso y cantidad de agua disponible, la comuna utiliza el 2,7 % de su territorio como suelos de cultivo con una producción fundamentalmente orientada a parronales y frutales.

La provincia mantiene la actividad de ganadería caprina (INE. Estudio 2006 Ganadería Caprina, provincias Elqui, Limarí y Choapa), como una actividad característica y de importancia social, esta ganadería en la comuna alcanza (INE, Censo agropecuario 2007). Los 17 mil cabezas de ganado caprino. El estudio de la ganadería caprina en tres provincias de la Región (INE 2006), indica que respecto a la movilidad de los productores caprinos se evidencia que el 43% de los criadores (productores) son trashumantes desplazándose por terrenos naturales no trabajados ni regados, ya que el 93,2% utiliza praderas naturales como recurso forrajero, es decir es una actividad extensiva y sin inversión en tecnología ni trabajo de tierras.

Los productores son fundamentalmente personas mayores de 40 años, el 96,4% cuenta solo con educación básica o ninguna instrucción. Respecto al destino de la producción, el sistema de producción de ganadería caprina está dirigido a la producción de leche para quesos y como subproductos, la venta de cabritos y cueros.

Respecto a los quesos El 83,6 % realiza esta actividad en su vivienda manteniendo sus animales y preparando el queso sin las condiciones sanitarias requeridas para el producto y que les permita comercializar el producto en establecimientos comerciales establecidos.

II.2.10.2. COMUNA DE SALAMANCA

La Comuna de Salamanca forma parte desde el punto de vista Político Administrativo de la Provincia del Choapa, distante a 30 km de Illapel, Capital de la Provincia y a 333 km al sur de La Serena, capital regional. La distancia a Santiago es de 316 km.

II.2.10.3. ACTIVIDAD AGROPECUARIA.

La comuna tiene como actividades principales y fuente de trabajo para sus habitantes, la minería, la agricultura, la artesanía y la ganadería de caprinos.

La agricultura en esta comuna tradicionalmente se constituye en un importante apoyo a la economía local, las explotaciones agropecuarias (Censo agropecuario 2007) cuentan con 1857 informantes.

TABLA N° 12. SUPERFICIE DE LAS EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS

SUPERFICIE DE LAS EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS		IV REGIÓN DE COQUIMBO	CHOAPA	SALAMANCA	
EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS CON TIERRA		NÚMERO	15.121,00	4.922,00	1.857,00
USO DEL SUELO		SUPERFICIE (HA)	3.990.349,00	1.015.646,00	341.199,00
SUELOS DE CULTIVO	TOTAL		230.814,00	54.980,00	9.206,00
	CULTIVOS ANUALES Y PERMANENTES	SUB-TOTAL	61.150,00	7.840,00	3.641,00
	FORRAJES PERMANENTES Y DE ROTACIÓN	SUB-TOTAL	81.108,00	36.264,00	713,00
	EN BARBECHO Y DESCANSO	SUB-TOTAL	88.556,00	10.875,00	4.852,00
OTROS SUELOS	TOTAL		3.759.535,00	960.667,00	331.993,00
	PRADERAS MEJORADAS	SUB-TOTAL	14.891,00	5.424,00	2.350,00
	PRADERAS NATURALES	SUB-TOTAL	2.993.970,00	826.252,00	275.711,00
	PLANTACIONES FORESTALES	SUB-TOTAL	6.211,00	2.501,00	240,00
	BOSQUE NATIVO	SUB-TOTAL	29.957,00	25.766,00	8.271,00
	MATORRALES	SUB-TOTAL	104.920,00	19.781,00	8.249,00
	INFRAESTRUCTURA	SUB-TOTAL	12.553,00	2.097,00	402,00
	TERRENOS ESTÉRILES	SUB-TOTAL	597.033,00	78.846,00	36.769,00

Fuente: Elaboración propia en Base a Censo agropecuario 2007, INE

Pero de la superficie de la comuna sólo el 2,7 % corresponde a suelos de cultivo y de ellas la mitad se encuentra en barbecho, ya que la calidad de la tierra o disponibilidad de agua, exige que estas no sean aprovechadas intensivamente. El resto de las tierras son fundamentalmente praderas naturales, matorrales y terrenos estériles, parte de estas tierras, definidas como praderas y matorrales son utilizados, según la estación, en ganadería caprina.

La Región cuenta con diversa presencia de ganado, pero por la característica climática y desértica la ganadería se concentra en la masa Caprina, contando con 17,9 mil cabezas al año 2007, siendo ello una de las actividades características de la región y comuna, la ganadería de caprino ha experimentado un crecimiento desde el censo agropecuario del año 1997 al censo del año 2007 creció como actividad en un 10,4%.

TABLA N° 13. EXISTENCIA DE GANADO EN LAS EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS Y FORESTALES POR ESPECIE, SALAMANCA.

INFORMANTES		NÚMERO	1.268,00
		SUPERFICIE (HA)	85.911,80
ESPECIES GANADO (NÚMERO DE CABEZAS)			
BOVINOS	INFORMANTES		690,00
	CABEZAS		9.205,00
OVINOS	INFORMANTES		216,00
	CABEZAS		2.231,00
CERDOS	INFORMANTES		90,00
	CABEZAS		210,00
EQUINOS	CABALLARES	INFORMANTES	1.077,00
		CABEZAS	3.558,00
	MULARES	INFORMANTES	148,00

INFORMANTES	ASNALES	NÚMERO	1.268,00
		SUPERFICIE (HA)	85.911,80
CAPRINOS	ASNALES	CABEZAS	300,00
		INFORMANTES	386,00
LLAMAS	ASNALES	CABEZAS	826,00
		INFORMANTES	295,00
JABALÍES	ASNALES	CABEZAS	17.982,00
		INFORMANTES	5,00
CONEJOS	ASNALES	CABEZAS	12,00
		INFORMANTES	4,00
CONEJOS	ASNALES	CABEZAS	8,00
		INFORMANTES	18,00
CONEJOS	ASNALES	CABEZAS	630,00
		INFORMANTES	

Fuente: Elaboración propia en Base a Censo agropecuario 2007, INE

II.2.10.4. ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN.

TABLA N° 14. POBLACIÓN DE SALAMANCA ENTRE LOS CENSOS 1982 AL 2002

CONDICION / AÑO	1982	1992	2002
URBANO	13.836	9.454	12.689
RURAL	7.092	13.672	11.805
TOTAL	20.928	23.126	24.494

Fuente: INE, Censos de población y Viviendas.

TABLA N° 15. POBLACIÓN RURAL, Y LOCALIDADES 2002

VALLE CHALINGA NORTE	VALLE CHALINGA SUR	VALLE CHOAPA NORTE	VALLE CHOAPA SUR	VALLE CAMISAS
ARBOLEDA GRANDE	CANCHA BRAVA	CUNCUMEN	BATUCO	COLLIGUAY
CUNLAGUA	CHALINGA RURAL	EL TAMBO	COIRÓN	LOS CORRALES
LA JARILLA	HUANQUE	CHUCHIÑI	LA HIGUERILLA	PALQUIAL
MANQUEHUA	SAN AGUSTÍN	JORQUERA	PANGUESILLO	LOS PELADEROS
EL TEBAL	ZAPALLAR	LLIMPO	PUNTA NUEVA	TAHUINCO
SEÑOR DE LA TIERRA		SANTA ROSA	QUELÉN ALTO	
		EL BOLDO	QUELÉN BAJO	
			EL QUEÑE	
			EL TAMBO	
			TRANQUILLA	
1.393	646	3.580	5.324	862
12%	6%	30%	45%	7%

Fuente: Censo 2002, e información contenida en PLADECOS DE SALAMANCA

Salamanca cuenta con 25.692 habitantes (proyección al 30 junio 2012) población que habita, en forma significativa en diversas localidades de carácter rural, aun en mayor medida que la región, En el sector rural, la población de la comuna se encuentra ubicada en los estrechos valles que cuenta la comuna determinados por los cursos de agua existentes, estos son principalmente (INE, Censo 2002); El Valle del río Choapa, (sur y norte) concentra aproximadamente un 75% de la población, repartida en 16 localidades. El valle del Río Chalinga (sur y Norte), contiene un 18% de la población, distribuida en 12 localidades. Y el Valle del Estero de Camisas, con un 7% de la población comunal, en 5 localidades.

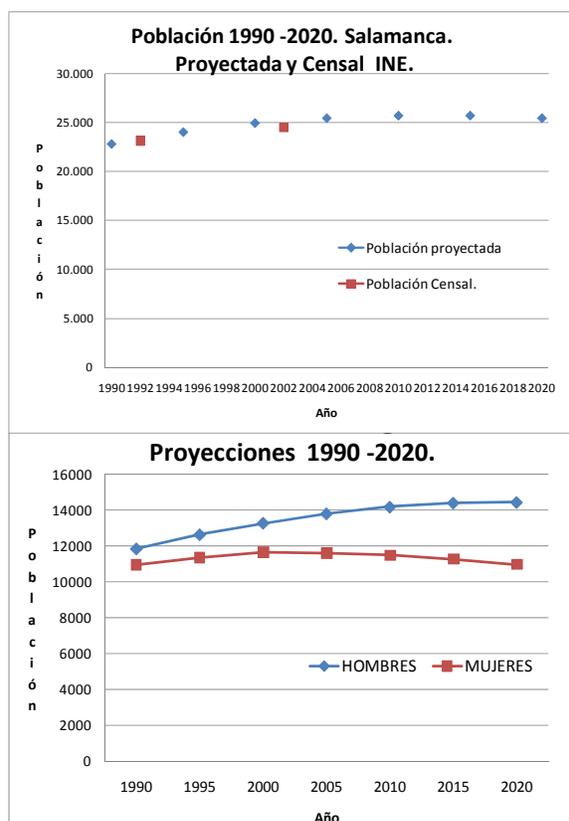
TABLA N° 16. POBLACIÓN SALAMANCA ENTRE 1990-2020

POBLACIÓN SALAMANCA	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
HOMBRE	11.849	12.642	13.287	13.811	14.192	14.412	14.449
MUJER	10.972	11.378	11.648	11.622	11.495	11.285	10.983
Variación %		5,25	3,81	2,00	1,00	0,04	-1,03

Fuente: Elaboración propia, Proyecciones de población, INE.

Para el año 2012 el INE proyecta una población de 25.692 habitantes (proyecciones INE para el 30 de Junio de cada año).

GRÁFICO N° 1: SALAMANCA, POBLACIÓN 1990-2020 PROYECCIONES



La comuna cuenta con una población de 25.692 habitantes, siguiendo la tendencia de las proyecciones del INE para el total de población, (en base a censo 2002).

Los datos de proyecciones indican que en la comuna se cuentan menos mujeres que hombres ello, al observar las pirámides de población en las cuales aparece muy marcado la disminución de población en determinadas edades, podemos presumir, es el resultado de migraciones diferenciales por sexo, donde las mujeres tienen una tendencia a emigrar mayor que los hombres, y la existencia de explotaciones mineras que retienen población fundamentalmente masculina.

La población de Salamanca actualmente muestra una cierta estabilidad, y se espera que la comuna pasará de 22.821 habitantes en el año 1990 a 25.432 personas en el año 2020, la estabilidad del tamaño la

población, sin embargo, no implica estabilidad en su estructura ya que la comuna de Salamanca junto con contar con una natalidad reducida, común a todo el País, suma a las razones de su cambio poblacional la emigración, El grafico siguiente, nos muestra la caída de la población femenina, a diferencia de los hombres, desde el año 2000 en adelante, y luego las pirámides de población para los años 2000, 2010 y 2020, nos damos cuenta que la población en determinadas edades se reduce considerablemente, y esto es explicable solo por migración, la que es selectiva por edad y sexo, siendo las mujeres y los más jóvenes, en edades de estudio y laborales los más propensos a emigrar, esta emigración también se relaciona con la atracción que generan las comunas cabeceras de región y provincias, ya que comunas urbanas como; La Serena, Coquimbo y Ovalle atraen a la población de comunas menores. Esto se evidencia en la tabla siguiente ya que la región crece más que el País pero la comuna de Salamanca mantiene su población en el total

de habitantes estable, -no así la estructura-. Entonces el proceso de envejecimiento de la comuna es más rápido que el producido en el País, constituyendo en este proceso una población marcadamente adulta.

TABLA N° 17. POBLACIÓN TOTAL ESTIMADA AL 30 DE JUNIO, VARIACIÓN PORCENTUAL

	Años						
	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
PAIS	13.178.782	14.394.940	15.397.784	16.267.278	17.094.275	17.865.185	18.549.095
VARIACIÓN		9,23	6,97	5,65	5,08	4,51	3,83
REGIÓN COQUIMBO	498.000	559.577	615.001	666.939	718.717	769.816	817.990
VARIACIÓN		12,36	9,90	8,45	7,76	7,11	6,26
SALAMANCA	22.821	24.020	25.935	25.433	25.687	25.697	25.432
VARIACION		5,25	3,81	2,00	1,00	0,04	-1,03

Fuente: INE, PROYECCIÓN

Los datos de población del País indican que Chile experimenta un crecimiento moderado, propio de un estadio avanzado de la transición demográfica, caracterizado por baja natalidad y mortalidad y una alta expectativa de vida, propia de países desarrollados. Por su parte, la Región de Coquimbo muestra un crecimiento mayor al del País, lo que indica, dado que no es por natalidad diferencial al país, que es una región que recibe migración interregional. Pero la comuna de Salamanca como vimos anteriormente no crecerá significativamente y modificara su estructura de población por emigración selectiva de jóvenes, mujeres. Por otro lado, la atracción de población en edades laborales, hombres de 25 a 45 años, que se evidencian en la pirámide de población del año 2000 y 2010, en la cual hay un mayor cantidad de población masculina en dichas edades, se puede explicar por la existencia de faenas mineras, lo cual no constituye población proyectable demográficamente en la medida que su asentamiento depende de variables vinculadas a la economía.

II.2.10.5. VIVIENDAS.

TABLA N° 18. TIPO DE VIVIENDAS, SEGÚN CONDICIÓN DE OCUPACIÓN, CENSO DE 2002

CONDICIÓN DE OCUPACIÓN / TIPO DE VIVIENDA	OCUPADA PERSONAS PRESENTES	OCUPADA PERSONAS AUSENTES	DESOCUPADA	TOTAL
CASA	5772	112	948	6832
DEPARTAMENTO EN EDIFICIO	95	9	17	121
PIEZAS EN CASA ANTIGUA O CONVENTILLO	42	1	3	46
MEJORA, MEDIAGUA	347	4	29	380
RANCHO, CHOZA	37	0	2	39
OTRO TIPO DE VIVIENDA PARTICULAR	14	1	25	40
VIVIENDA COLECTIVA	60	14	0	74

Estudio elaborado por

CONDICIÓN DE OCUPACIÓN / TIPO DE VIVIENDA	OCUPADA PERSONAS PRESENTES	OCUPADA PERSONAS AUSENTES	DESOCUPADA	TOTAL
TOTAL	6367	141	1024	7532
NSA:2				

Fuente: Elaboración propia, censo de 2002.

TABLA N° 19. TIPO DE VIVIENDAS, SEGÚN NÚMERO DE HOGARES, CENSO DE 2002

TIPO DE VIVIENDA / N° DE HOGARES	OCUPADA PERSONAS PRESENTES	OCUPADA PERSONAS AUSENTES	TOTAL
CASA	5.626	146	5.772
DEPARTAMENTO EN EDIFICIO	95	0	95
PIEZAS EN CASA ANTIGUA O CONVENTILLO	38	4	42
MEJORA, MEDIAGUA	337	10	347
RANCHO, CHOZA	37	0	37
OTRO TIPO DE VIVIENDA PARTICULAR	14	0	14
TOTAL	6.147	160	6.307
NSA:1227			

Fuente: Elaboración propia, censo de 2002.

En el censo de 2002 para la comuna de Salamanca se contabilizaron 7.532 Viviendas, se destaca la existencia de un importante número de viviendas desocupadas y que la mayoría de las viviendas ocupadas sean casas y departamentos.

Las viviendas ocupadas con personas presentes (6307) albergan en su mayoría a un solo hogar, solo 160 viviendas son utilizadas por dos o más hogares en su interior, por lo cual no corresponde, según los datos de censo 2002 inferir situaciones de hacinamiento.

La construcción de viviendas posterior al año 2002, como se evidencia en la obtención de permisos de construcción (tema que es tratado en otro capítulo), también ha mantenido un ritmo superior al incremento de población, lo cual hipotéticamente se explica por mejoría de las condiciones de vida, migraciones internas y absorción de déficit.

TABLA N° 20. CENSO ENTRE 1992 Y 2002, VARIACIÓN INTERCENSAL

CENSO	1992	2002	VARIACION INTERCENSAL
POBLACIÓN	22463	23034	2,54
VIVIENDAS	5760	7532	30,76

FUENTE: INE, CENSOS de Población y Vivienda.

II.2.10.6. ÍNDICE DE DESARROLLO HUMANO.

La comuna de Salamanca tiene una estabilidad poblacional y emigración femenina, lo cual podemos suponer que se debe a la búsqueda de la población de acceder a mejores servicios, distintas oportunidades laborales y mejoras educacionales. Entendemos que el flujo migratorio de población tradicionalmente se dirige a comunas en las cuales la oferta en las áreas de Educación, Salud y Laborales tienen mayor desarrollo. Las comunas de la cuarta región en ese sentido son casos de mucha movilidad, ya que las comunas cabeceras atraen población, incluso de otras regiones y de las comunas menores.

TABLA N° 21. ÍNDICE DE DESARROLLO HUMANO REGIÓN DE COQUIMBO

REGIÓN DE COQUIMBO	1994	2003
SALUD	0,71	0,81
EDUCACIÓN	0,68	0,73
INGRESOS	0,55	0,62
IDH	0,65	0,72

Fuente: MIDEPLAN PNUD 2003

TABLA N° 22. ÍNDICE DE DESARROLLO HUMANO SALAMANCA

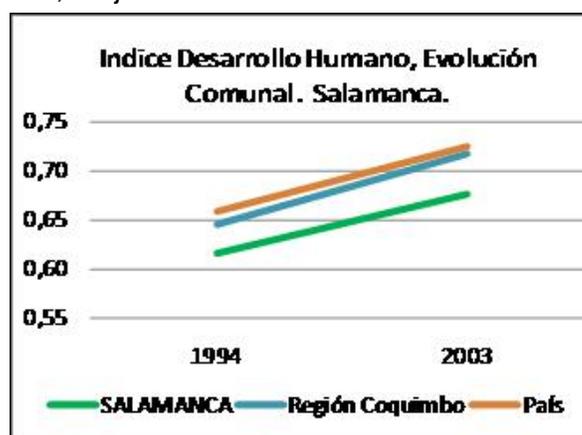
IDH	1994	2003
SALAMANCA	0,617	0,676
RANKIN	146	173
SALUD	0,641	0,81
EDUCACIÓN	0,595	0,675
INGRESOS	0,615	0,544

Fuente: MIDEPLAN PNUD 2003

Esta situación la podemos constatar al comparar el Índice de Desarrollo Humano Comunal IDH de la comuna de Salamanca con los índices de la Región y las comunas vecinas.

Salamanca aumento en todas las dimensiones del IDH, mejoro su calificación en la dimensión de Salud, en Educación y en el índice de ingresos la comuna también muestra una mejoría. Pero sin embargo, en su posición relativa entre las comunas del país, Salamanca descendió desde el lugar 146 al 173, lo que indica que su mejoría es menor que las otras comunas.

Un análisis comparativo, muestra que la mejoría en todos los ámbitos del Índice Desarrollo Humano no es suficiente para superar las brechas comunales, ya que Salamanca si bien mejora, las diferencias con las comunas mayores de la



región; La Serena, Coquimbo y Ovalle, se mantienen ya que estás también mejoran, Así mismo como la distancia de Salamanca con el promedio regional y el promedio Nacional se mantiene, la ubicación de Salamanca como una comuna con menor desarrollo de la región y del País también se mantiene.

El **Desarrollo Humano** es elaborado por PNUD, con un enfoque de múltiples dimensiones que va más allá de factores económicos.

Como una forma de medir las capacidades de las personas a partir de ese enfoque, el PNUD elaboró el **Índice de Desarrollo Humano (DH)** el cual se concentra en tres dimensiones básicas de la vida de la gente: la salud, la educación y los ingresos, resumiendo en un número único el nivel de logro de las personas en estos tres ámbitos. (el valor del índice fluctúa entre cero y uno, representando este último valor la meta ideal de desarrollo humano)

Utilizando este instrumento MIDEPLAN y PNUD evaluó el desarrollo humano en las comunas de Chile. Dicha metodología, creada originalmente para comparar países, fue adaptada a Chile con el fin de hacer una evaluación en base a parámetros mucho más exigentes que los propuestos internacionalmente. Esto implicó contrastar los logros de los chilenos con las metas a que la propia sociedad chilena aspira.

II.2.10.7. PROYECCION COMUNAL Y LOCALIDADES.

Las proyecciones de población se elaboran considerando la población base (censos) y las variables de mortalidad, natalidad y migración, con información proveniente de los Censos y las estadísticas vitales, y se entienden como una proyección de las tendencias existentes, manteniendo constante toda otra consideración, las cuales a nivel de país región y comuna tienen una gran estabilidad, ya que tienen fundamentos estables y previsibles, como lo son: La transición demográfica avanzada, migración rural urbana, concentración en capitales regionales y metrópolis, entre otras consideraciones.

La población de la comuna de Salamanca cuenta con información Censal de los años 1992 (23.126 habitantes) y 2002 (24.494 Habitantes), información con la cual se elaboran las proyecciones de población años 1990 al 2020, con base al Censo 2002. En este aspecto las proyecciones elaboradas por INE muestran a la comuna de Salamanca en el período proyectado fundamentalmente como una comuna con estabilidad poblacional y para los años 2015 al 2020 el INE proyecta una leve disminución poblacional (25.697 personas el año 2001 y 25.432 habitantes el año 2020).

Las entidades especialistas no elaboran proyecciones de comunas para un período mayor, no así para País y Región donde se proyecta hacia el año 2050, pero se considera que a nivel de comuna, existen diferentes variables no predecibles demográficamente que afectan estas proyecciones, ello nos obliga a desarrollar una mirada que incorpore estas variables, no consideradas, en las proyecciones de población estrictamente demográficas como lo son las del

INE, y buscar aproximaciones para identificar movimientos de población producto de migración internas y externas de la comuna.

II.2.10.7.1. APROXIMACION A LA COMUNA.

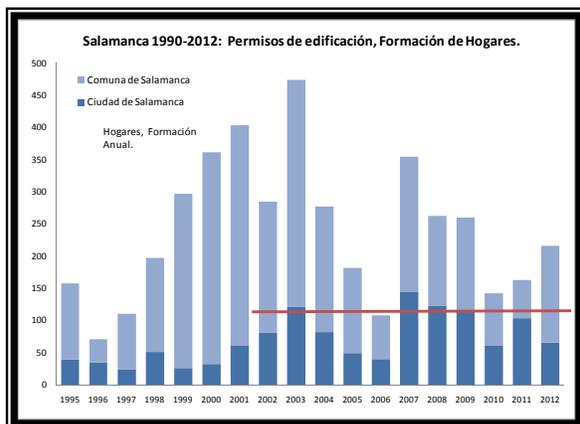
El Ministerio de Vivienda², calcula el déficit habitacional de la comuna de Salamanca para el año 2002 en 742 viviendas, entendido como la suma de viviendas faltantes (hacinamiento y más de un hogar por vivienda) y las viviendas deficitarias que deben ser renovadas (deficiencia en eliminación de aguas servidas y materialidad de construcción).

Permisos de Edificación, 1995 al 2012				
Comuna Salamanca				
Años.	Ciudad	Comuna	Total	Promedio Anual
1995-2002	350	1.535	1.885	269,3
2003-2012	907	1.533	2.440	221,8

Fuente: Elaboración propia.

Por otro lado, estima la formación anual de hogares en 116 nuevos núcleos cada año, lo cual también se entiende como el requerimiento anual de viviendas para la comuna.

GRÁFICO N° 2: PERMISOS DE DE EDIFICIACIÓN, FORMACIÓN DE HOGARES



Tanto el Cuadro como grafico adjunto, nos indican la relación entre los requerimientos de viviendas (formación de hogares) y la construcción³ efectiva de estas, donde claramente se evidencia que existe un superávit en relación a la demanda y un predominio de construcción en las áreas urbanas, Salamanca centro, de la comuna. Es decir para el año 2012 se cuenta con la siguiente situación de viviendas:

1. Viviendas en la comuna año 2002: 7.458
2. Déficit⁴ de viviendas año 2002: 742
3. Requerimiento⁵ de viviendas 2003 al 2012: 1.044
4. Viviendas construidas años 2003 al 2012: 2.440
5. Superávit⁶ de viviendas 2003 al 2012: 1.396

² Información descargada del Sitio www.observatoriourbano.cl. Ministerio de Vivienda y Urbanismo – Chile.

³ Igualamos los conceptos de permisos y construcción, entendiendo que pueden existir diferencias, permisos sin construcción, pero también construcción sin permisos. Por lo cual lo estimamos un numero acertado.

⁴ Se entiende como falta de viviendas por: hacinamiento y por condiciones deficientes.

⁵ 116 viviendas anuales, el ministerio lo considera según la tasa de crecimiento de censo 2002.

⁶ Viviendas construidas 2003-2012 menos requerimiento anual de años 2003-2012

Entendiendo que existe un crecimiento efectivo de viviendas, y que podemos considerar este un indicador directo de poblamiento⁸, es posible decir que la tendencia de decrecimiento poblacional proyectado por INE, en base a información basal del año 2002, se ha revertido ya que se incorporan viviendas no sólo para eliminar el déficit, sino que aumenta para sostener un hipotético crecimiento poblacional.

Si revisamos los datos poblacionales de diferentes fuentes, Cuadro y gráfico siguientes, encontramos la siguiente situación:

Una mirada detallada de los datos poblacionales muestra que tanto Censo como proyección, lógicamente son coherentes, y también lo son las estimaciones provinciales para el año 2012, y luego desde el año 2015 al 2020 difieren en la tendencia. Estimamos que es posible hipotetizar, basados en los datos de construcción de viviendas que a partir del año 2002 que la tendencia de la comuna de Salamanca ha sido de un leve crecimiento poblacional fundamentalmente centrado en sectores urbanos de Salamanca Centro.

En efecto las viviendas en el período de los años 2002 al 2012 crecieron efectivamente un 8,7 % por lo cual es factible estimar que la población en dicho período también se incremento en el mismo porcentaje en dichos años he hipotetizar en la medida que esta tendencia se sostiene durante 10 años que esta misma se podrá sostener y proyectar hasta el año 2030.

TABLA N° 23. PROYECCIÓN POR VIVIENDAS

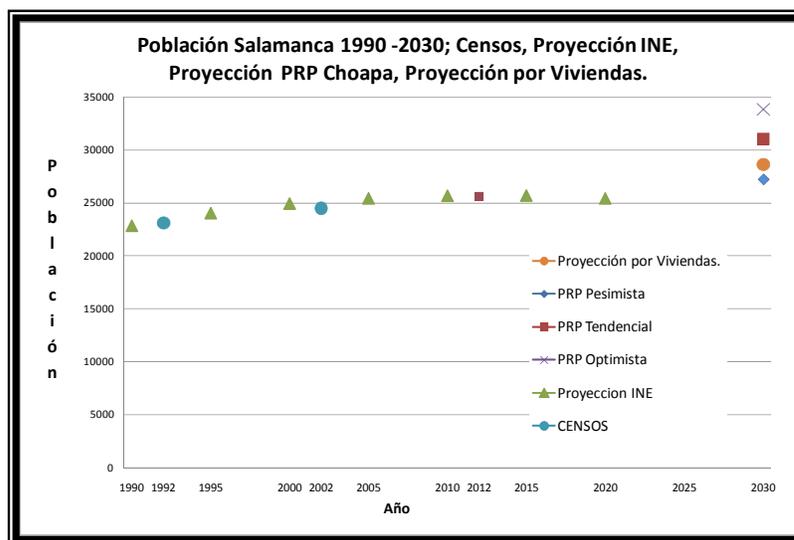
Viviendas 2002	7.458
Crecimiento efectivo de viviendas 2002-2012	654
Crecimiento %	8,77
Crecimiento anual de viviendas	0,88
Población Censo 2002	24.494
Población proyectada 2002 al 2012 en base a viviendas	26.642
Población proyectada 2002 al 2030 en base a viviendas	28.699

⁷ Superávit menos déficit 2002.

⁸ En la medida que sean efectivamente primeras viviendas, como estimamos es el caso.

GRÁFICO N° 3: POBLACIÓN SALAMANCA 1990 – 2030

Censo proyección INE (Proyección PRI Choapa, Proyección por Vivienda)

II.2.10.7.2. REVISIÓN DE PROYECCIONES.

Para la comuna de Salamanca se proyecta su población a partir de los datos del Censo año 2002 (24.494 Habitantes). De esta proyección en base al Censo y las variables exclusivamente demográficas, resulta una visión de la comuna que en sus números totales mantiene estabilidad poblacional hasta el año 2015 para luego disminuir levemente su población hacia el año 2020 (máximo periodo para el cual proyecta el INE).

Sin embargo y dado el largo periodo desde la información base, sumada a la natural sensibilidad que una comuna pequeña manifiesta frente a variables de carácter económicas y sociales, a fin de estimar una nueva la proyección hacia el año 2030 se requiere incorporar otras variables que den una aproximación al poblamiento de la comuna. En el caso de Salamanca se evidencia una fuerte incorporación de viviendas ascendiendo a 2.440 en el periodo de los años 2003 al 2012, cantidad que es superior a lo que estima el MINVU como el requerimiento para absorber la formación de nuevos hogares en la comuna. Este dato es un indicador que la comuna, en el periodo de los años 2003 al 2012, experimento un incremento significativo de viviendas que es destinado adsorber nueva población⁹.

Entonces asumiendo que el indicador de viviendas tiene una correlación directa con el poblamiento, se estima que la población a partir del año 2012 modifica la tendencia de estabilidad poblacional para incrementarla.

⁹ Esta situación se complementa con una visión cualitativa, en el sentido que se estiman las viviendas como primera vivienda.

Las Viviendas en el periodo de los años 2002 al 2012 aumentaron en un 8,77% por lo cual, entonces la proyección para 2012 al 2030, entendemos puede asumir diferentes escenarios que consideren esta tendencia.

Para ello es requisito considerar otros siguientes factores: La comuna de Salamanca ya desde 1990 evidencia un marcado descenso de la población de Mujeres, que el INE lo proyecta hasta 2020, según el grafico adjunto. Este tipo de poblamiento diferencial entre hombres y mujeres evidencia que las capacidades de retención de población ligada a factores económicos, son diferentes por sexo.

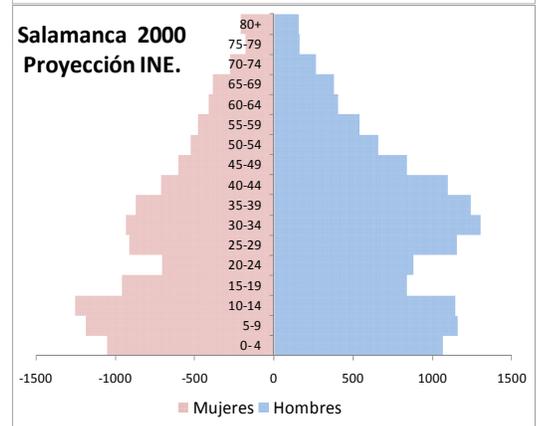
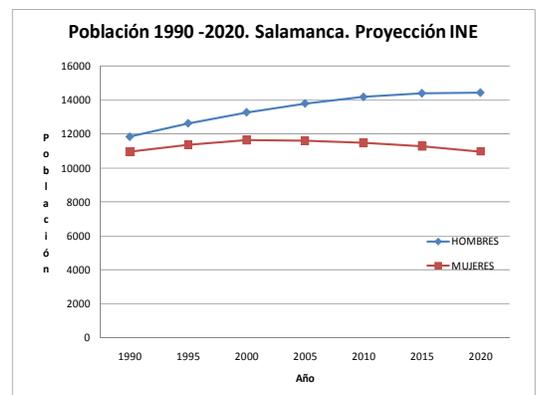
Una segunda mirada del fenómeno es la revisión de las pirámides¹⁰ de población, la estructura de edades para el año 2000, no solo muestra que en la comuna se evidencian más hombres que mujeres, sino que además la emigración de Jóvenes entre 15 y 29 años y la inmigración de hombre entre 25 y 44 años, es decir en edades laborales.

Estos dos factores son particulares para la comuna de Salamanca; La capacidad de retención y atracción de hombres por sobre las mujeres, y la generación de una estructura de edad marcada por las edades laborales, genera hogares más pequeños, poblamiento estacional, viviendas unipersonales.

Lógicamente nos lleva a pensar que las hipótesis de Poblamiento en base a Viviendas deben ser moderadas.

El crecimiento de viviendas en el periodo de los años 2002 al 2012 experimento un crecimiento de 8,77 % y para el periodo de los años 2012 al 2030 lo proyectamos en un 7,72 %, de decir un crecimiento a un ritmo menor¹¹ atendiendo a las consideraciones del tipo de poblamiento que está experimentando la comuna.

La proyección por viviendas de esta forma se calcula un crecimiento de la población con un 0,43 % anual y es posible asumir las Hipótesis; PRP optimista 1,7 anual, PRP Tendencial 1,1 anual, y PRP pesimista 0,3 anual. Estas hipótesis nos llevan a pensar una comuna entre 27.250 y 33.849 habitantes para el año 2030. Las cuales en todos los casos implica cambiar la tendencia



10 Pirámide de población para el año 2000 con proyecciones de población INE, las cuales son elaboradas con datos en base censo 2002.

11 Año 2002-2012 crecimiento de 8,77% en 10 años es decir 0,87 anual, para el año 2012-2030 se proyecta 7,72 % en 18 años es decir 0,43 anual, la mitad como tasa de crecimiento.

de la comuna y generar un crecimiento moderado, pero el cual estará caracterizado por la nueva estructura de sexo, edad y por ende de constitución de hogares que ello implica.

TABLA N° 24. SALAMANCA 1990- 2030 CENSO, PROYECCIONES INE, PROYECCIÓN PRI

Salamanca 1990-2030; Censos, Proyecciones INE, Proyección Plan Regulador Provincial.											
Año	1.990	1.992	1.995	2.000	2.002	2.005	2.010	2.012	2.015	2.020	2.030
POBLACION											
Proyección INE	22.821		24.020	24.935		25.433	25.687		25.697	25.432	
CENSOS		23.126			24.494						
PRP Pesimista								25.635			27.250
PRP Tendencial								25.635			31.048
PRP Optimista								25.635			33.849

Elaboración propia en base a: Censos INE, Proyecciones INE, Estudio Plan Regulador Intercomunal de la Provincia de Choapa.

II.2.10.7.3. POBLACION POR LOCALIDAD

A nivel de comuna se evidencia movilidad poblacional, que se relaciona más bien con estilos de vida, oferta de viviendas, establecimientos educacionales o comercio, entre otras variables.

En la comuna de Salamanca en el período de los años 1978 al 2013¹² se generaron la cantidad de 5.013 permisos de construcción, los cuales se concentran fundamentalmente en las localidades de; Salamanca, Chillepín y el Tambo, por ello desde el punto de vista de la población por localidad, podemos hipotétizar que en ellas se concentrará el crecimiento poblacional y además atraerán población en migración interna. Una perspectiva cualitativa permite incorporar la visión respecto del porcentaje que corresponde a reemplazo de viviendas o acrecimiento propio, lo cual nos lleva a identificar localidades con un crecimiento diferencial.

TABLA N° 25. PROYECCIONES 2002 - 2030

Localidades censales 2002	Población censo 2002 INE	Hipotesis crecimiento localidad	Población proyectada 2030 Localidad.
Salamanca	24.494	17,2	28.699
Chalinga	11.175	28	14.248
Tebal	636	2	649
Arboleda Grande	298	3	307
Cunlagua	767	2	782
San agustín	328	2	335
Santa Rosa	450	2	459
Llimpo	387	2	395
Chillepín	279	3	288
Cuncumen	1.248	21	1.510
Tranquilla	2.188	4	2.276
Coiron	1.116	21	1.350
Quelen	576	4	599
Tambo	637	2	650
Tahuinco	1.915	19	2.279
Chichiñi	862	4	896
Higuerilla	552	4	574
	1.080	2	1.102

Permisos de construcción por Localidad 1978 - 2013	% 1978-2013	% 1978-2000	% 2001-2013
TOTAL	5.013	100	100
SALAMANCA	1.531	30,5	25,4
CHILLEPIN	455	9,1	10,2
EL TAMBO	358	7,2	6,6
TRANQUILLA	272	5,4	5,0
CUNCUMEN	184	3,7	3,6
PANGUESILLO	168	3,3	2,8
TAHUINCO	162	3,2	3,4
LLIMPO	136	2,7	3,4
COIRON	124	2,5	1,8
CHUCHIÑI	116	2,3	3,3
EL TEBAL	114	2,3	3,0
Resto Localidades.	1.393	27,8	31,4

CAPÍTULO N° III. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN.

III.1. INTRODUCCIÓN

Los Escenarios en planificación son instrumentos que aportan un conjunto ordenado de supuestos sobre la realidad futura, que permiten analizar y fundamentar propuestas en función de aspectos dinamizadores o limitantes. Esto en planificación territorial se refiere a la oportunidad de establecer fases de desarrollo para la imagen objetivo, de mayor o menor dificultad sea en términos de recursos, tiempos, o incluso voluntad política para sustentarlos en el tiempo.

El conjunto de supuestos aludido se funda en los análisis del Diagnóstico y de ellos surgen diferentes alternativas que finalmente se expresarán en la propuesta instrumental de planificación.

Los planteamientos se concentrarán en la profundización de las características de la ciudad de Salamanca y las localidades de Chillepín y El Tambo Centro, donde las externalidades negativas pueden adquirir una mayor trascendencia y sus efectos cobran envergadura.

Para la determinación de escenarios, la metodología clásica consiste en plantear una modelación de variables sobre la evolución estimada al horizonte del plan, respecto de las características más relevantes del territorio objeto de estudio. Independientemente de las cifras estadísticas que provee el diagnóstico y las estimaciones de probabilidad de ocurrencia de sus proyecciones, el elemento más decisivo en la construcción de escenarios es el establecimiento de consensos, respecto de las metas y objetivos que constituyen necesidades insoslayables o meras aspiraciones de los diferentes agentes del desarrollo (autoridad, vecinos, inversionistas).

III.2. OBJETIVOS

- Obtener al menos tres escenarios de crecimiento para la Localidad de urbana de Salamanca, y las localidades rurales de El Tambor y Chillepín.
- Indicar para cada escenario sus fortalezas y debilidades.
- Seleccionar un escenario para cada uno de las localidades.

III.3. ANTECEDENTES PREVIOS

Los Escenarios en Planificación son instrumentos que aportan un conjunto ordenado de supuestos sobre la realidad futura, que permiten analizar y fundamentar propuestas en función de aspectos dinamizadores o limitantes. Esto en planificación territorial se refiere a la oportunidad de establecer fases de desarrollo para la imagen objetivo, de mayor o menor dificultad sea en términos de recursos, tiempos, o incluso voluntad política para sustentarlos en el tiempo.

El conjunto de supuestos aludidos se funda en el análisis del Diagnóstico y de ellos surgen diferentes alternativas que finalmente se expresarán en la propuesta instrumental de planificación.

Las Alternativas de Estructuración se desarrollarán para la ciudad de Salamanca – Chalinga, el poblado de Chillepín, El Tambo Centro y el Sector de Santa Rosa, donde las externalidades negativas pueden adquirir una mayor trascendencia y sus efectos cobren envergadura.

- Los Escenarios a evaluar son:

CIUDAD DE SALAMANCA:

- Escenario Tendencial: Salamanca.
- Escenario Optimista 1: Salamanca – Santa Rosa;
- Escenario Optimista 2: Salamanca – Chalinga,

LOCALIDAD DE CHILLEPIN

- Escenario Tendencial: Chillepín.
- Escenario Optimista: Chillepín;

LOCALIDAD DE EL TAMBO

- Escenario Tendencial: El Tambo.
- Escenario Optimista: El Tambo

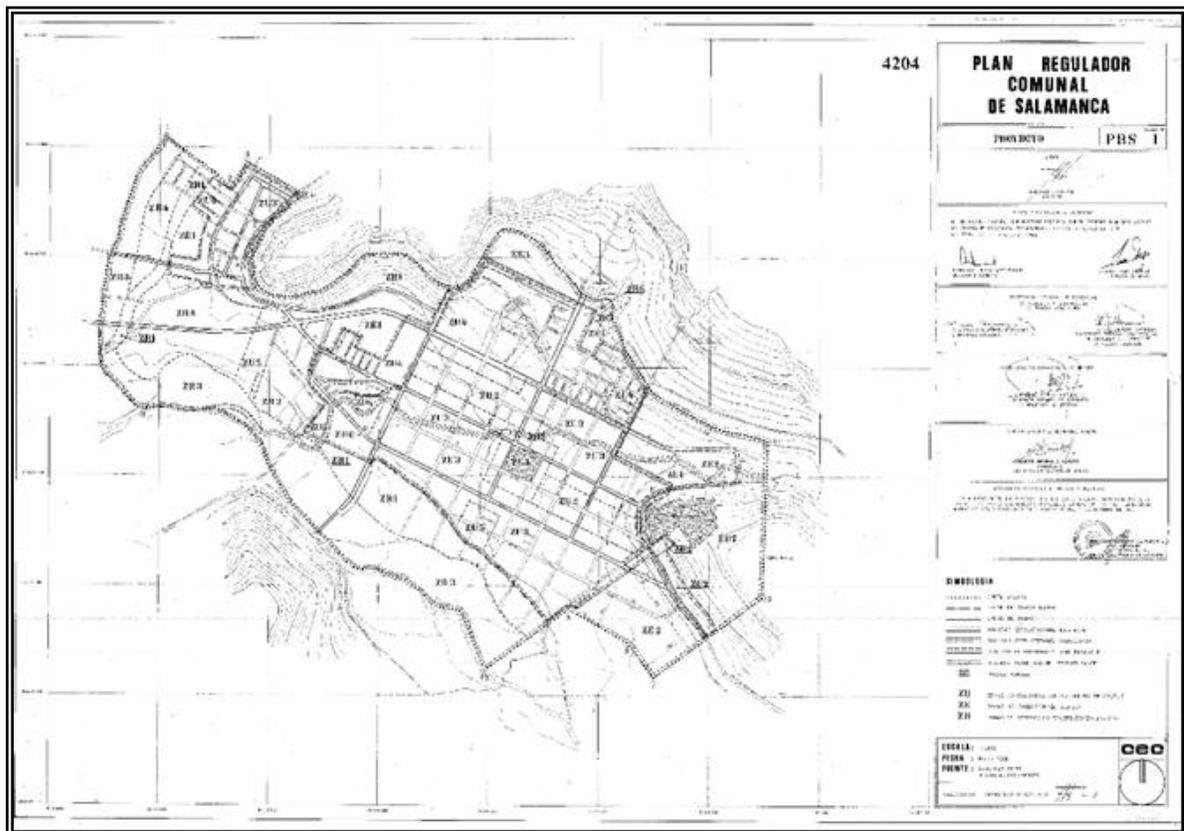
De conformidad a la Propuesta Técnica el desarrollo de las Alternativas de Estructuración, informarán del Requerimiento de suelo y densidad, Requerimientos ambientales y Requerimientos de transporte y movilidad en situación Base, entendiéndose sin proyectos de ensanches o nuevas vías. El Reconocimiento de las potencialidades y atributos del territorio y sus diversos componentes fue expuesto en contenidos anteriores.

III.4. CIUDAD DE SALAMANCA:

La ciudad de Salamanca, en la actualidad tiene vigente un Plano Regulador aprobado con fecha 22 de Agosto 1988. Este Instrumento de Planificación, sin embargo, presenta a la fecha diversas situaciones de incompatibilidad de usos, principalmente de infraestructuras, equipamientos e industrias con la vivienda, etc., como también su relación con la naturaleza y el paisaje natural.

La ciudad presenta un permanente crecimiento, con un aumento importante de población flotante y parque vehicular generándose una demanda por servicios en todo el área del Plan Regulador Comunal, el que no ha logrado contener dentro de las 383 há., originalmente planificadas y con ello, uno de los principales conflictos es que la Zonificación, Usos de Suelo y Normas Específicas no han permitido consensuar un crecimiento urbano estatal y privado.

IMAGEN N° 39: PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE



De la oferta actual de suelos de la ciudad de Salamanca aún existen sectores consolidados sin construir, pero también demandas reales en sectores al oriente de la ciudad, El Consuelo y Santa Rosa, entre la industria y el suelo agrícola. Este suelo perimetral, focalizado en el sector de Santa Rosa, tiene condiciones de extensión de edificación y además se encuentra dentro del Territorio Operacional de Aguas del Valle, desarrollado fuera del límite urbano vigente.

IMAGEN N° 40: LOCALIDAD DE SALAMANCA Y SUS ALREDEDORES


Fuente: at&c

Sin embargo lo anterior, un alto porcentaje de la oferta actual de suelo dentro de los límites urbanos vigentes corresponde a zonas amenazadas por algún tipo de riesgo de origen natural, por tanto la oferta real es menor y no necesariamente localizada donde pueda cubrir requerimientos y demandas de usos de suelo productivos y de servicios y equipamiento (turismo y recreación a escala comunal) identificados con franco déficit.

La industria, en particular ligada a la agricultura, al turismo y algunos talleres y servicios de tamaño intermedio podrían dinamizar el consumo de suelo urbano. Sin embargo, por el tipo de actividad e impacto que generan algunas de ellas o por su necesaria asociación a recursos naturales, no serán las áreas centrales las que acojan estas potenciales demandas, en cambio si serían los Servicios y Comercio los que refuercen los ejes Matilde de Salamanca y Bulnes.

La oferta por usos residenciales y de alojamiento ha sido impulsada por una fuerte demanda de la minería. La ciudad ha recibido un impulso por servicios provenientes de la minera Los Pelambres y de las actividades complementarias a ella. Esto además ha presionado fuertemente los flujos vehiculares livianos y pesados por las rutas existentes generándose un aumento creciente del riesgo por parte de la población ante el flujo de camiones por el centro urbano y el mayor uso de las vías de circulación Intercomunal, aunque se haya implementado parcialmente un By Pass por calle Providencia, Costanera y Tomás Davis. En otro aspecto se ha producido una localización de actividades complementarias a él, que requieren espacios más industriales y

de servicios mineros. Esto especialmente es notorio en el espacio de acceso a Salamanca (Avenida Providencia), generando un impacto para el flujo de vehículos con maquinarias y otros elementos por vías de baja seguridad y estrechas.

La ciudad de Salamanca, presenta hoy una mayor diversificación de servicios y creación de nuevos comercios de mayor escala como supermercados, que han permitido mejorar los servicios urbanos. Otra variable es la mayor centralidad que está teniendo Salamanca en términos de equipamientos, considerando el nuevo Hospital, el nuevo Gimnasio y los nuevos Centros Educaciones creados, han generado una importante oferta de servicios de manera de ir satisfaciendo las necesidades de la población.

La variable más precaria radica en la inversión vial, donde se manifiesta el uso más intensivo de vías locales con carácter de rutas de alto tráfico y tráfico pesado. Este elemento pasaría a ser el de mayor importancia, dado el aumento importante de los flujos. Nótese que de acuerdo a los censos viales, los flujos hacia Salamanca son los que registran el mayor aumento en la región.

Este nuevo Instrumento Territorial debe internalizar los cambios demográficos, sociales y económicos de la comuna, en especial de la ciudad de Salamanca. Estos factores determinan un cambio importante en la fisonomía de la ciudad, donde los nuevos requerimientos de servicios y de flujos demandaran cambios radicales en términos de imagen urbana, frente a lo cual se deberá tener una mirada clara y objetiva de estos fenómenos. Por lo que deberá compatibilizarse las propuestas de desarrollo incluidas en el PRDU, el PLADECO y lo que está ocurriendo dentro del ámbito urbano. Lo que debe internalizar la ciudad son sus dinámicas positivas de manera de potenciar los valores que la comunidad dejó incorporados en el Plan de Desarrollo Comunal.

Respecto de las limitantes al crecimiento urbano de la ciudad de Salamanca se puede concluir: Hacia el sector poniente la quebrada junto al río Chalinga, con pendientes que afectan el costo de la edificación y urbanización, en dirección a Arboleda Grande.

El sector de Chalinga, siendo básicamente similar al sector oriente de Santa Rosa, suelos planos y fáciles de ocupar, no tiene una estructura vial consolidada que la acerque a la ciudad de Salamanca. Además tiene un espacio semi-industrial entremedio que le quita calidad. Otro aspecto relevante está en la propiedad segregada con menos posibilidad de ser loteados en conjuntos habitacionales de gran densidad. Es posible de factibilizar la extensión de la red de agua y alcantarillado, asociado a una demanda potencial.

En el caso de Santa Rosa, el suelo plano y disponible facilita la extensión de la red, no generando mayores costos. Tiene una conectividad más lineal y por lo tanto entra en una lógica de eficiencia. Sin embargo, la ocupación de los suelos con aptitud agrícola existentes en el sector generarían impactos a la agricultura a gran y pequeña escala, ocasionando una serie de externalidades, incluida la sustentabilidad, que afectan parcialmente el fondo de valle de la cuenca del Choapa.

Los peligros geológicos detectados en la comuna corresponden a inundaciones por crecidas fluviales, por acumulación de aguas lluvia y remociones en masa como flujos de detritos, desprendimiento de rocas y deslizamientos. Las remociones en masa son procesos de

movilización gravitacional lenta a rápida de volúmenes de rocas y suelos relacionados con períodos de lluvia y deshielos. Estos fenómenos son causados principalmente por la acción de lluvias torrenciales sobre materiales disgregados en zonas topográficamente elevadas y en zonas con acumulaciones inestables de laderas.

Todo este desarrollo pone de manifiesto una dinámica importante que debe ser entendida y asumida por el nuevo Instrumento de Planificación Comunal.

III.4.1. SISTEMA DE AGUA POTABLE, SITUACIÓN ACTUAL.

La ciudad de Salamanca actualmente se encuentra bajo el área operacional de la sanitaria concesionada, en el año 2006, de acuerdo a la documentación de Aguas del Valle S.A. abastecía un 99,81% al límite urbano vigente.

La ampliación de la concesión es un acto voluntario de las concesionarias de servicios sanitarios, en este caso Aguas del Valle (ex-ESSCO) S.A. por lo que sólo se sujetará no cabe la menor duda en primer término a la correspondiente evaluación técnico-económica del proyecto y luego al cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias (D.F.L 382 y su Reglamento) que se prescriben sobre la materia, tales como: estudios tarifarios, Plan de Desarrollo, Garantías, etc. Por consiguiente, tomada la decisión de ampliación por la autoridad superior de la Empresa, debe someter su tramitación al procedimiento general establecido en el artículo 12 de la Ley General de Servicios Sanitarios.

Consultado a la empresa Agua del Valle, esta informa que este proyecto esta en etapa de aprobación por lo que en estricto rigor, por lo que aún esta vigente situación anterior. No obstante su aprobación se espera en un corto plazo.

III.4.2. SISTEMA DE ALCANTARILLADO, SITUACION ACTUAL

La ciudad de Salamanca, cuenta con un sistema de recolección de aguas servidas que tiene conectada a 3.947 uniones domiciliarias 99,81% de la población total.

La red de alcantarillado, que incluye los sectores de Diaguitas y Santa Matilde, es conducida en forma gravitacional a través de un emisario al sistema de tratamiento en base a laguna de aireación, ubicada aproximadamente a 2 km al sur de la ciudad.

El efluente del sistema del sistema de tratamiento descarga al río Choapa, a través de un emisario y sus aguas son previamente desinfectadas.

La ciudad cuenta con una planta de tratamiento la cual consiste en dos lagunas de estabilización, con una superficie total de 2,9 Há que operan con una configuración en serie cuya aguas tratadas se descargan al río Choapa.

La condición crítica de evaluación de la laguna, en virtud a los usos a que se destina el cuerpo receptor donde evacua el efluente tratado, la constituye el mes frío de la época de riego.

Dado que las unidades se encuentran interconectadas entre si, se puede pensar en adoptar una configuración en serie de desinfección, poniendo por límite la máxima carga orgánica que puede soportar la laguna primaria. Para tal configuración, la condición más favorable (Julio) y el área superficial de la laguna (2,90 Há), la carga orgánica a aplicar no debería superar los 471 kgDBO/día, equivalente a una población del orden de 13.457 habitantes (35 grDBO/hab.día, vale decir, más de la población servida actualmente). Si se decide adoptar la configuración en paralelo durante la época invernal y en serie durante los meses cálidos del año, de Noviembre a Marzo, la máxima carga orgánica admisible sería equivalente a 26.914 habitantes, los que permiten asegurar el tratamiento en todo el horizonte de previsión.

III.5. CENTROS POBLADOS DE CHILLEPIN Y EL TAMBO CENTRO.

Los centros poblados de Chillepín y El Tambo Centro, son territorios rurales para los cuales le es aplicable el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que deja bajo la tuición del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cualquier solicitud para ejecutar proyectos con usos residenciales, de equipamientos, industriales u otros. Este citado artículo señala en su segundo párrafo: "Corresponderá a la Secretaría Regional de la Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana-regional.

Esta Normativa, de conformidad con la legislación vigente en temas de Planificación Territorial y mantenida su condición de ruralidad, no permite establecer Restricciones por riesgos que puedan existir en el territorio habitado como en su entorno inmediato y que puedan amenazar la vida humana, instalaciones y edificaciones.

III.5.1. CHILLEPIN

Chillepín, emplazado en torno a la ruta D-835, presenta el segundo crecimiento sostenido de población de la comuna, (tasa: 1.92, segunda mayor después de Salamanca con 2.08, Censo 2002). Cuenta con servicios y comercio, algunos orientados a la demanda de la minera Los Pelambres, casilla de Correos de Chile, Bus Interprovincial, Centro de llamados, Hosterías, Hostales, Restaurantes, 2 radioemisoras locales, siendo además circunscripción electoral.

Tiene un trazado diseñado para Asentamiento Campesino de la Reforma Agraria con vías radiales, de singular característica. Su producción agrícola está orientada a los damascos, la uva pisquera y los nogales; en sectores altos hay ganadería caprina, bovina y caballar.

III.5.1.1. SISTEMA DE AGUA POTABLE. SITUACION ACTUAL

Esta localidad no se encuentra en el área operacional de la sanitaria, cuenta con una provisión de agua a través de APR (Agua Potable Rural), construido el año 1983, el sistema cuenta con dos

estanques metálicos uno elevado y el segundo semi enterrado de hormigón armado de 80 m³ de capacidad conjunta y la distribución se realiza mediante una red única que abastece a la localidad. En el año 2008 en un contrato de la Dirección de Obras Hidráulicas con fondos sectoriales se hicieron algunos mejoramientos del sistema de agua potable con la construcción de un estanque de 300 m³, que alimentarán los 427 arranques.

En la actualidad, se puede definir un área de servicio correspondiente a la zona abastecida con agua potable, ya que la localidad de Chillepín corresponde a un sistema de APR.

III.5.1.2. SISTEMA DE ALCANTARILLADO, SITUACIÓN ACTUAL

Esta localidad tiene la particularidad de su trazado, con lo que consigue resolver la evacuación de aguas servidas con un tratamiento de oxidación con aireación a través de un sistema aeróbico, que hace más eficiente el volumen tratado, y la disposición de las aguas a un cauce natural está regido por la NCh 1333.

IMAGEN N° 41: LOCALIDAD DE CHILLEPÍN



III.5.2. EL TAMBO CENTRO

El Tambo Centro, ubicado en la ribera misma del río Choapa, luego de su confluencia con el Chalinga, presenta el tercer crecimiento sostenido de población de la comuna. Por su distancia a la ciudad de Salamanca de 6 Km.- es la localidad que en términos relativos tiene una relación funcional con la ciudad y mayor dinámica de actividades agrícolas, sin embargo presenta una muy baja densidad de ocupación de suelo y con 10 solicitudes de cambio de uso de suelo entre 2001 y 2013. En el límite oriente de este sector se encuentra el Aeródromo Las Brujas, cuyo cono de aproximación incluye a lo menos 1/3 de la superficie de esta localidad. Su localización presenta riesgos tanto para el asentamiento, como para las operaciones del aeródromo.

La actividad silvoagrícola en el área de El Tambo Centro se orienta a la producción de uva pisquera, damascos, duraznos, paltas, sandías, melones, ají, papas, trigo, maíz, alfalfa y tabaco; eucaliptos y álamos fosforeros; ganado caprino, ovino y caballar en las alturas al sur de la localidad.

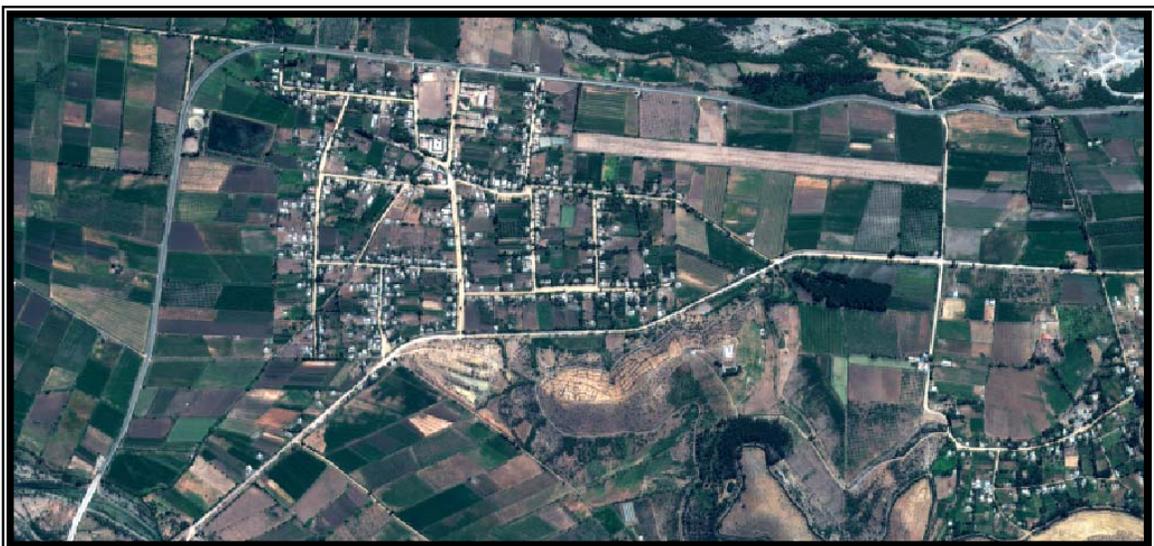
III.5.3. SISTEMA DE AGUA POTABLE, SITUACIÓN ACTUAL

Esta localidad se encuentra fuera del área operacional de la sanitaria, son surtidas de agua potable a través de Agua Potable Rural, constituido en el lugar por comités que llevan la administración del servicio.

III.5.4. SISTEMA DE ALCANTARILLADO, SITUACION ACTUAL.

La topografía de la zona centro hace dificultoso tener evacuaciones con un sistema gravitacional, lo extenso del poblado donde se ha desarrollando el asentamiento de la población, siendo la ruta de conexión entre las localidades de la comuna ha sido el eje primordial, como en la actualidad las soluciones de alcantarillado son individuales con fosas y pozos.

IMAGEN N° 42: EL TAMBO CENTRO.



III.6. BENEFICIOS ASOCIADOS A LOCALIDADES RURALES – SIN PLANIFICACION TERRITORIAL

La educación escolar y pre-escolar percibe subvenciones por ruralidad de parte del Estado, según Decreto del Ministerio de Educación. DECRETO CON FUERZA DE LEY Nº 2 DE EDUCACIÓN, 20.08.1998, TEXTO ACTUALIZADO AL 30.04. 2002

La Subdere mantiene un Programa de Saneamiento Rural, que tiene como objetivo reducir el déficit de cobertura de los servicios de abastecimiento de agua y disposición adecuada de aguas servidas en las áreas rurales. Los Municipios son responsables del diagnóstico, estratificación de las familias, elaborar diseños, ingresar los proyectos al Sistema Nacional de Inversiones, y ser unidad técnica en los procesos de ejecución de los proyectos.

La Subdere mantiene un Programa de Electrificación Rural destinado a solucionar carencias de electricidad y/o manejar la calidad del abastecimiento energético, en viviendas y centro Comunitarios en el medio rural. De esta manera se busca mejorar la calidad de vida y las oportunidades de acceso a la educación y la salud de estas familias. Programa del Ministerio del Interior – Comisión Nacional de Energía. SUBDERE.

Pueden optar a financiamiento para equipamiento, distinto de los fondos del MINVU.

Los caminos rurales enrolados, son mantenidos por la Dirección Regional de Vialidad.

Si bien no están ajenos al cumplimiento de la Ley de Rentas Municipales, las actividades agrícolas y la habitación que se desarrollen en su interior le otorgan prerrogativas de quedar exentas para la aplicabilidad del impuesto territorial.

Como un factor contrario al beneficio, deben tramitar las solicitudes de Cambio de uso de suelo, conforme lo establece el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones ante el Ministerio de Agricultura y de Vivienda y Urbanismo.

III.7. BENEFICIOS DE CENTROS POBLADOS Y LOCALIDADES CON PLANO REGULADOR.

- Permite corregir distorsiones en el uso de suelo y una de las principales preocupaciones de la población está vinculada por la venta de alcoholes, pudiendo sin embargo el municipio hacer uso del artículo 8º de la Ley 19.925 que da facultad de normar este tipo de patentes en una Ordenanza Municipal no vinculante con el Plan Regulador.
- Permite zonificar el territorio urbano en usos permitidos, prohibidos y de restricción, entre estos últimos se encuentran las zonas de riesgos de inundación y remoción en masa que para ser ocupados deben elaborar estudios y construir medidas de mitigación que hacen posible su ocupación, en bien de la población residente. Con ello, se incluyen Normas Específicas por cada zona del territorio urbano.

- El Municipio asume mayores compromisos con el Centro Urbano y su población, en dotarlos de servicios de mejoramiento y conservación de espacios públicos de áreas verdes, calles, pasajes y extracción de basuras domiciliarias.
- Los propietarios tramitan directamente ante el municipio de Salamanca, las solicitudes de permiso de subdivisión y construcción, eliminándose la exigencia de tramitarlo ante los Ministerios de Agricultura y de Vivienda y Urbanismo.

Las vías urbanas, quedan bajo tuición del SERVIU en su mantención y obras nuevas de pavimentación.

- Los suelos urbanos quedan sujetos a la ley de Ley de Rentas Municipales, siéndole aplicables a las propiedades edificadas según destino, como a terrenos eriazos.
- Con todo, el impuesto territorial, permisos de circulación, y todos los aportes que conforman el Fondo Común Municipal reingresan porcentualmente a la comuna, conforme esta haya sido clasificada. Se ha considerado conveniente detallar la estructura y distribución del Fondo Común Municipal. 1

El Fondo Común Municipal es un mecanismo de redistribución de los ingresos propios municipales, destinado a equilibrar el sistema financiero municipal de modo tal que se apoye a las municipalidades de menores recursos. La Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, mediante la reforma contenida en la Ley 19.130 de 1992, ratifica este mecanismo redistributivo de ingresos, denominado Fondo Común Municipal, creando originalmente por el DL 3063 de 1979, de Rentas Municipales, y modificado últimamente.

CONFORMACIÓN DEL FONDO COMÚN MUNICIPAL

- a) Aportes Municipales Directos: se refiere al impuesto y/o derechos municipales que las entidades edilicias recaudan directamente y que entregan a la Tesorería General de la República.
- 62,5% de los Permisos de Circulación de todos los municipios del país;
 - 55% de lo que recaude la Municipalidad de Santiago por concepto de Patentes, y
 - 65% de lo que recauden las Municipalidades de Providencia, Las Condes y Vitacura por concepto de Patentes.
- b) Aportes de Retención Fiscal: se refiere a impuestos y/o derechos municipales que recauda la Tesorería General de la República.
- El 60% del Impuesto Territorial (65% en las municipalidades de Santiago, Providencia, Las Condes y Vitacura) que resulte de aplicar la tasa a que se refiere el inciso primero del artículo 15º de la Ley de Impuesto Territorial, en donde Tesorería recauda este impuesto y retiene dicho porcentaje directamente a beneficio del Fondo, y
 - El 50% del 1,5% sobre el precio de venta de la Transferencia de Vehículos con Permiso de Circulación. La Tesorería incorpora al Fondo las cantidades que corresponden por este concepto.

DISTRIBUCIÓN DEL FONDO

La distribución de los recursos del Fondo Común Municipal se aplica en el 90% sobre la bases de las siguientes fórmulas:

- 10% por partes iguales entre las comunas;
- 10% en relación a la pobreza relativa de las comunas, medida por el indicador de Pobreza SUBDERE. Se consideran los datos proporcionados por la JUNAEB sobre escolaridad materna y déficit talla-edad de niños entre 0 y 6 años;
- 15% en proporción directa a la población de cada comuna, considerando para su cálculo la población flotante en aquellas comunas señaladas en decreto supremo. Los datos de población son proporcionados por el INE;
- 30% en proporción directa al número de predios exentos de impuesto territorial de cada comuna con respecto al número de predios exentos del país, ponderado según el número de predios exentos de la comuna en relación con el total de predios de ésta. Los datos de predios son proporcionados por el SII.
- 35% en proporción directa al menor ingreso municipal propio permanente por habitante de cada comuna, en relación con el promedio nacional de dicho ingreso por habitante. Son ingresos propios permanentes las rentas de inversiones, el excedente del impuesto territorial que se recaude en la comuna (40%), 50% de los permisos de circulación, patentes municipales a beneficio directo, derechos de aseo, derechos varios y multas e intereses. Dichos antecedentes se toman de los Balances de Ejecución Presupuestaria de la respectiva municipalidad.

El 10% restante se aplica para promover la eficiencia en la gestión municipal, teniendo en consideración el ingreso propio permanente y gastos en personal, en servicios a la comunidad, asistencia social, capacitación, niveles de inversión con recursos propios y el menor ingreso que presenten ciertas municipalidades para cubrir sus gastos de operación, los que correspondan a gastos en personal y en bienes y servicios de consumo y para apoyar proyectos de prevención de emergencias o gastos derivados de éstas.

INCORPORACIÓN DEL FONDO COMÚN MUNICIPAL EN LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES

Dado que el Fondo Común Municipal representa para la mayoría de las municipalidades su principal fuente de ingresos y, con el objeto de que se pueda elaborar una adecuada programación de su presupuesto mensual, la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo les proporciona a cada una de ellas un flujo de caja, con las fechas y montos de anticipos.

III.8. CAMBIOS DE USO DEL SUELO

III.8.1. CENTRO POBLADO DE CHILLEPIN:

Desde el año 2000 al mes de enero del año 2013, se han tramitado los siguientes solicitudes de Cambio de Uso de Suelo, en la localidad de Chillepín las que han estado asociadas a proyectos habitacionales, de hospedajes, de equipamientos turísticos, Educativos, de Culto, Comercio, de infraestructura sanitaria - eléctrica e instalaciones industriales, las que se caracterizan en los usos de suelo solicitados a partir del año 2007.

TABLA N° 26. SOLICITUDES DE CAMBIO DE USO DE SUELO CHILLEPIN

SOLICITUDES DE CAMBIO DE USO DE SUELO			
AÑO	LOCALIDAD	LUGAR	SUPERFICIE M ²
2000	CHILLEPIN	CHILLEPIN	4.772,66
2001	CHILLEPIN	CHILLEPIN	7.000,00
2002	CHILLEPIN	CHILLEPIN	5.000,00
2002	CHILLEPIN	CHILLEPIN	5.100,00
2002	CHILLEPIN	CHILLEPIN	14.000,00
2002	CHILLEPIN	CHILLEPIN	145.770,00
2002	CHILLEPIN	CHILLEPIN	3.800,00
2002	CHILLEPIN	CHILLEPIN	4.760,00
2002	CHILLEPIN	CHILLEPIN	5.000,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	5.320,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	5.000,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	3.460,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	5.000,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	5.000,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	6.300,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	5.000,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	5.000,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	2.725,66
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	5.520,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	2.960,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	5.000,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	4.675,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	1.224,00
2003	CHILLEPIN	CHILLEPIN	4.000,00
2005	CHILLEPIN	CHILLEPIN	1.969,00
2005	CHILLEPIN	CHILLEPIN	3.442,50
2006	CHILLEPIN	CHILLEPIN	4.800,00
2007	CHILLEPIN	HOSTAL	139,63
2007	CHILLEPIN	HOSPEDAJE	4.064,00
2008	CHILLEPIN	HOSPEDAJE Y DEPORTES	53.395,85
2008	CHILLEPIN	HOSPEDAJE Y DEPORTES	10.366,91
2010	CHILLEPIN	PLANTA INDUSTRIAL	18.500,00
2012	CHILLEPIN	EQUIPAMIENTO BOMBERO	471,80
2012	CHILLEPIN	COMERCIO	306,00
2012	CHILLEPIN	HOSPEDAJE	4.725,00
2012	CHILLEPIN	EQUIPAMIENTO SALUD	3.227,91

Fuente: Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, región de Coquimbo.

III.8.2. CENTRO POBLADO DE EL TAMBO CENTRO:

Desde el año 2000 al mes de enero del año 2013, se han tramitado las siguientes solicitudes de Cambio de Uso de Suelo, en la localidad de El Tambo, las que han estado asociadas a proyectos habitacionales, de Culto e infraestructura sanitaria.

TABLA N° 27. SOLICITUDES DE CAMBIO DE USO DE SUELO DEL TAMBO

SOLICITUDES DE CAMBIO DE USO DE SUELO			
AÑO	LOCALIDAD	LUGAR	SUPERFICIE M²
2001	EL TAMBO	INFRAESTRUCTURA SANITARIA	115,00
2002	EL TAMBO	VIVIENDA – INFRAEST. SANITARIA	3.060,02
2003	EL TAMBO	VIVIENDA	11.476,47
2007	EL TAMBO	INFRAESTRUCTURA SANITARIA	5.045,00
2010	EL TAMBO	EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	500,00

Fuente: Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, región de Coquimbo.

III.9. ESCENARIOS PROPUESTOS

III.9.1. CIUDAD DE SALAMANCA

III.9.1.1. ESCENARIO TENDENCIAL

Para la presentación de esta Alternativa, se tienen implícitos los Objetivos del presente estudio, Objetivos y posibles efectos ambientales y Criterios de desarrollo sustentable.

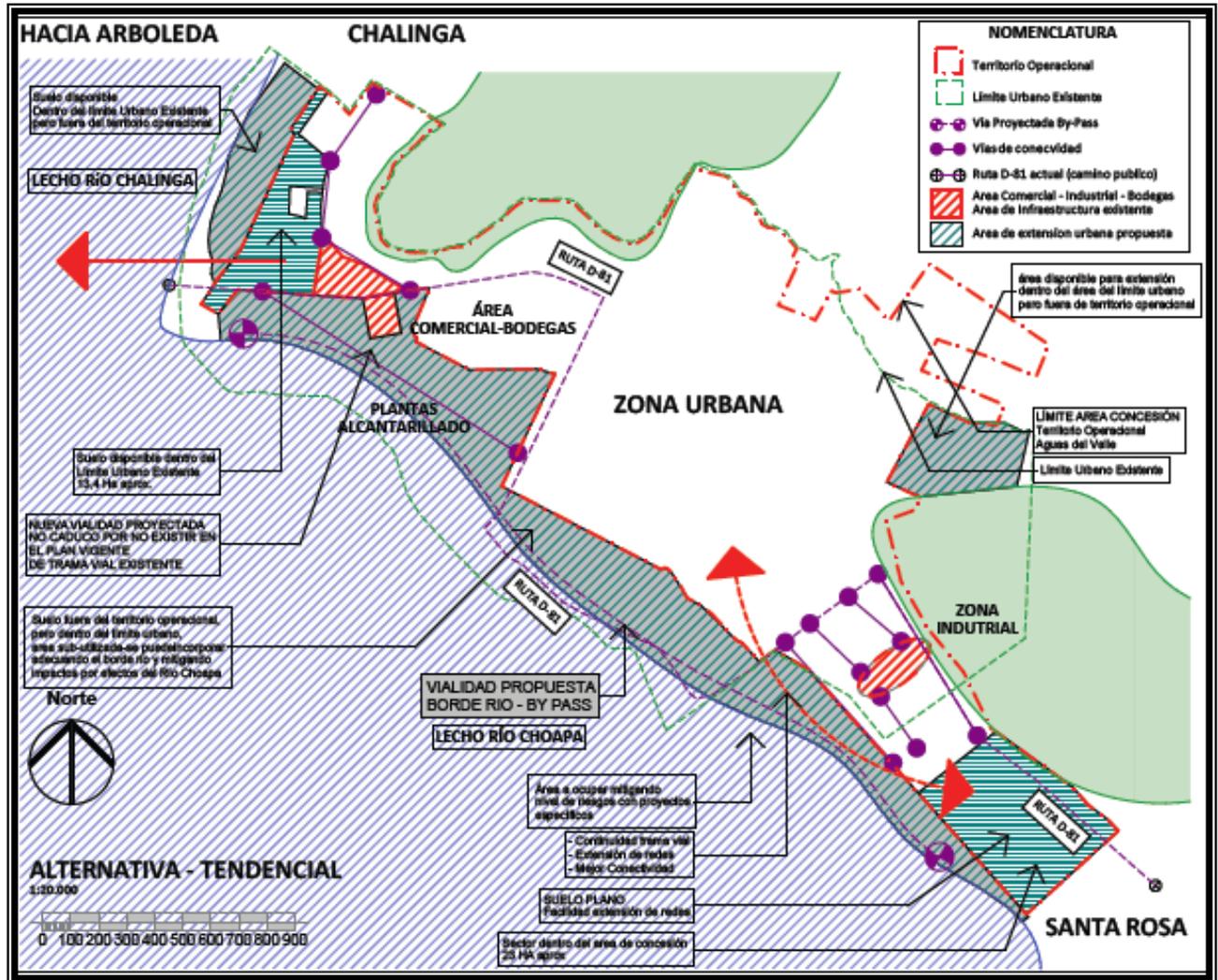
La Alternativa de Estructuración Escenario Tendencial, corresponde a proponer un límite urbano en concordancia con el actual Territorio Operacional de Aguas del Valle.

III.9.1.1.1. IMAGEN OBJETIVO:

La imagen objetivo que se propone para la ciudad de Salamanca es la siguiente:

- Densificar el área centro, reforzando ejes comerciales ya existentes.
- Condicionar al Desarrollo urbano áreas de Riesgo de Remoción en Masa y Fluvial.
- Restringir la extensión del límite urbano hacia el valle superior del río Choapa y hasta el sector consolidado de Chalinga, teniendo plena coincidencia con el territorio Operacional de Aguas del Valle y por tanto no habrá factibilidad ni genera un nuevo Plan de Desarrollo.
- Tratar el espacio público integrando área central (Plaza y alrededores) a recursos naturales como el cerro la Cruz, el cerro Héroes de la Concepción (cerro chico) y la ribera del Choapa.
- Estimular la inversión pública y privada propiciando una Normativa genérica, no excluyente en usos compatibles con la vivienda, que permita impulsar el crecimiento sostenido en la oferta de proyectos inmobiliarios, servicios sociales, equipamientos, de calidad a la población (salud, educación).
- Proponer zona de Infraestructura de Transporte para la creación de un Terminal de Transporte Terrestre y de actividades molestas fuera de la zona centro.
- Completar red vial urbana y generar circuitos periféricos de carga pesada en By-pass a la zona urbana. Particularmente, extender Av. Costanera (actual By-pass) hasta conectar la entrada y salida de la ciudad de Salamanca y direccionar por allí el tráfico pesado de Minera Los Pelambres y carga agrícola.

IMAGEN N° 43: ESQUEMA DE LA PROPUESTA ESCENARIO TENDENCIAL



III.9.1.1.2. CONTENIDOS

- Esta alternativa propone la extensión en ambos lados generando así una superficie disponible de 36,7 há dentro del territorio operacional de Aguas del Valle, ocupando la totalidad del territorio disponible para el crecimiento urbano.
- El costado poniente tendría más dificultad debido a la existencia de los sectores de bodegas, industria y comercio junto con las instalaciones de lagunas de Alcantarillado entre sectores residenciales. Esto generaría una suerte de aislamiento urbano, más aun teniendo una limitada vialidad de conexión, trasladando los flujos solamente a la capacidad de la vía existente, ruta D-81 que se vería sobrecargada sumando distintos flujos.
- El crecimiento al oriente, es más factible por la existencia de predios planos, de más fácil conectividad y suelo fácil de urbanizar, sin generar sobre costos al proceso de

urbanización y permitiendo la obtención de unidades de viviendas a valores efectivos de adquisición.

- La alternativa de borde río es una alternativa a largo plazo a lo menos 10 años dado el contexto actual del proceso de desarrollo de proyectos viales. Esta vialidad podría generar una fuerte conectividad urbana potenciando todo el territorio urbano de Salamanca.
- La existencia de la planta industrial de Pisco, es una limitante al desarrollo continuo, sin embargo, es necesario evaluar el impacto no solo desde el punto de vista ambiental, sino que económico. El traslado de esta planta permitiría tener un territorio continuo y homogéneo hacia el oriente.
- Esta alternativa mejora la oferta de suelos al disponer de dos grandes áreas de suelos similares para el crecimiento en extensión.
- La extensión en ambos sectores se pueden gravar con nuevas vialidades al no existir vialidad caduca en dichos sectores. Las proyectadas se ejecutaron, por lo que no se ven afectados los propietarios y se puede gravar con nueva declaratoria, por otro lado la mayoría son vías existentes, que se pueden ensanchar.
- La única vía caduca es la prolongación hacia el nor-poniente de JJ Pérez, pero que se empalma con Alcalde del Canto, por lo que se pueden proyectar más vías hacia el oriente.
- Se precisan las áreas de riesgos fluvial y de remoción en masa.

III.9.1.1.3. LÍMITE URBANO PROPUESTO

- Tal como se señaló en la Imagen Objetivo, restringir la extensión del límite urbano hacia el valle superior del río Choapa y hasta el sector consolidado de Chalinga, teniendo plena coincidencia con el territorio Operacional de Aguas del Valle y por tanto no habrá factibilidad ni genera un nuevo Plan de Desarrollo.
-

III.9.1.1.4. PROPUESTA DE MACROZONIFICACIÓN.

- Hacia el oriente, se da continuidad a la tendencia de ocupación detectada, principalmente por proyectos habitacionales SERVIU.
- El límite urbano hacia los cerros Héroes de la Concepción (cerro chico) y La Cruz (Chalinga), está destinado a proteger y proponer una ocupación normada de estos recursos naturales que enmarcan la ciudad.
- Se propone que el eje conformado por la calle Matilde Salamanca, vía principal de Equipamiento Institucional concluya en ambos extremos con áreas verdes.

Por el extremo norte, el cementerio con una zona de área verde públicas y privadas, destinadas a aislar este recinto de las actividades colindantes y a la vez mitigar en parte los impactos derivados de los desbordes del canal Pardo, independiente que éste deba ser tratado y mantenido para evitar las inundaciones en el recinto y fuera de él.

Por el extremo sur, se propone el Parque Comunal, integrando el borde río a la trama urbana, con instalaciones deportivas, culturales, ciclo-vías, áreas de picnic, piscina

municipal, juegos infantiles, recorridos para trote, entre otras actividades que hoy no tienen espacio en la ciudad.

- Para equipamiento y viviendas de Edificación Colectiva, con carga de ocupación mayor a 50 personas, se priorizan los ejes de Matilde Salamanca, José Miguel infante, Marqués de Montepío, Manuel Bulnes y O'Higgins.
- Los equipamientos de comercio y servicios comunales se localizarán en las vías centrales de la ciudad. En la periferia, coexisten talleres mecánicos menores y medianos, industria, talleres mayores, patios de acopio, de buses y camiones.
- El borde río, en Salamanca y Chalinga, se destinará a equipamiento deportivo de nivel local, parque comunal fluvial, con restricción a usos permanentes. Se condicionarán zonas de riesgo natural por inundación de recursos de agua y/o remoción en masa según la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Como parte del equipamiento de áreas verdes y de esparcimiento, se plantea la formación de ejes que integren áreas verdes existentes - Plaza Central y zonas de áreas verdes privadas, incluido el parque comunal fluvial.
- En el sector Chalinga y en la ciudad de Salamanca, se reconocen Inmuebles de Conservación Histórica.
- La infraestructura de Transporte, con terminales de transporte terrestre de carácter interregional, inter-comunal y comunal se localizarán en la periferia del Centro.
- Complementar la red vial urbana, generando un circuito periférico de carga pesada en By-Pass a la zona centro, que conecte el acceso oriente y poniente de la ciudad.

III.9.1.1.5. ANÁLISIS DE LA PROYECCIÓN DE POBLACIÓN, ÁREAS DE CRECIMIENTO TERRITORIAL Y CONSUMO DE SUELO. REVISAR E INCLUIR SUPERFICIES

La macrozonificación para este escenario define una superficie de 516,43 ha, en una proyección al 2030 de 14.248 habitantes.

La forma de distribuir estas microzonas dentro de esta propuesta será presentada en la etapa siguiente, una vez definido el escenario.

III.9.1.1.6. ANÁLISIS SANITARIO.

Este escenario conservador es totalmente coincidente con el territorio operacional de la Empresa Sanitaria Aguas del Valle.

La situación del alcantarillado, por las características de la ciudad, tiene viabilidad en las descargas gravitacionales, desde las zonas que tendencialmente puede crecer hasta los sistemas de depuración de las aguas.

Las soluciones de aguas lluvias deben ser canalizadas gravitacionalmente, evitando conducir las por las quebradas, que debido a eventos con periodos de retorno de 100 años podrían verse afectadas por crecidas.

IMAGEN N° 44: TERRITORIO OPERACIONAL ESCENARIO TENDENCIAL SALAMANCA



III.9.1.1.7. EQUIPAMIENTO.

Este estudio tiene como objetivo identificar y localizar, la oferta actual de equipamiento de la comuna y de la ciudad de Salamanca, el mayor centro poblacional de la comuna según el último censo 2002.

En el caso de Salud y Educación se asocian a demandas por atención y por matriculas respectivamente, y estimación de análisis demográficos comunales. Esto permitió establecer directrices de demanda futura y la consiguiente asociación a la falta, carencia o sobre oferta de espacios de equipamiento.

Para el caso de Culto y Cultura, Comercio, Servicios Públicos y Privados, está asociado directamente a la demanda específica de la comunidad y no tiene mecanismos de evaluación de los requerimientos de este tipo de equipamiento.

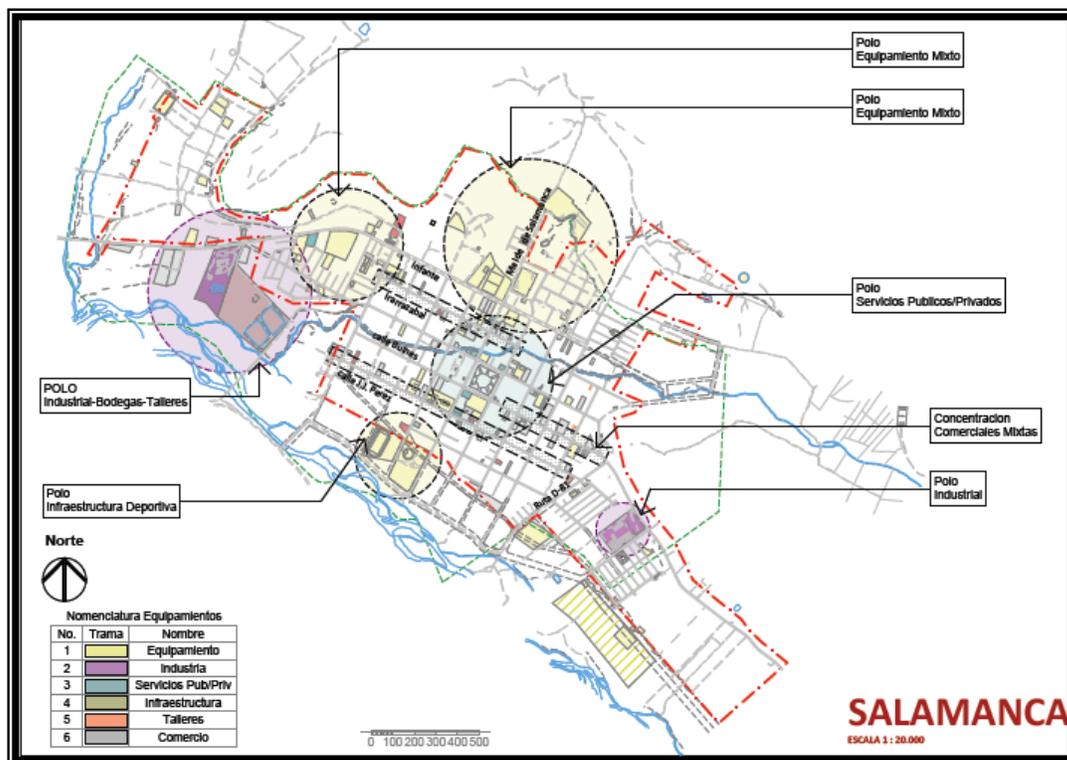
Desde el punto de vista del ámbito de acción del equipamiento, este se clasifica en cuatro escalas, Equipamiento mayor, Equipamiento mediano, Equipamiento menor y Equipamiento básico. Para rescatar la información necesaria que permitió elaborar el Catastro, se efectuaron visitas a terreno, consultas a organismos específicos y entrevistas con el personal del Municipio. De este modo, el Catastro de Equipamiento Comunal constituye la oferta de equipamiento existente.

En definitiva, se identificó la dotación de equipamiento que presenta cada localidad analizada de la comuna, dando especial importancia a la escala, estado y patrones de localización. Además de establecer una relación de accesibilidad, desde el punto de vista del tiempo y distancia de acceso, a estos distintos tipos de equipamientos.

La determinación de los estándares de equipamiento corresponde a la estimación de la demanda de equipamiento y además a los mecanismos existentes de evaluación de la calidad, de estos.

Esta determinación se realizó en base a la población comunal y por localidad y la aplicación de los estándares de equipamiento establecidos por el MINVU en el “Estudio de Estándares de Equipamiento” del año 1996 y otros, en donde a través de una metodología que incluyó un análisis de experiencias nacionales, extranjeras, y criterios de localización definió las unidades básicas para los equipamientos tipo.

IMAGEN N° 45: SÍNTESIS EQUIPAMIENTO CIUDAD DE SALAMANCA



III.9.1.1.8. CAPACIDAD VIAL.

La movilidad o conectividad de la ciudad de Salamanca, se verá condicionada a resolver las demandas de accesibilidad de la población a los lugares de trabajo, colegios, salud (hospital, consultorios, servicios, etc.), cuya estructura vial existente en el área céntrica de la ciudad de Salamanca permite dar continuidad a los desplazamientos vehiculares, sin embargo no sucede lo mismo con las calles que empalman con las vías estructurantes que limitan el área céntrica como son: Av. Providencia, Av. José Miguel Infante, Tomás David y Av. Costanera.

Los ejes más relevantes de la comuna son las vías estructurantes que permiten los desplazamientos de vehículos pesados, buses urbanos, interurbanos, rurales tanto dentro de la ciudad como las localidades aledañas, como también aquellos viajes que se hacen desde y hacia el exterior.

Por lo expresado precedentemente y a objeto de mejorar la seguridad de los usuarios de las vías se propone materializar la red vial urbana y generar circuitos periféricos de carga pesada en By-Pass a la zona urbana. Además de dar continuidad a vías de la trama central hacia la periferia de manera de proyectar un sistema de macro manzanas que permitan articular el damero central con el desarrollo más periférico.

Para el caso del escenario tendencial en donde se propone un crecimiento hacia el Sector de Santa Rosa hasta donde se garantiza cobertura sanitaria, dicho sector la vialidad estructurante verá su mayor impacto. Para esto se propone extender Av. Costanera (actual By-pass) hasta conectar la entrada y salida de la ciudad de Salamanca para el tránsito de camiones pesados que se dirigen hacia la Minera Los Pelambres y carga agrícola en el sentido oriente-poniente de la ciudad. Además, materializar terminales de transporte terrestre de carácter interregional, intercomunal y comunal localizándolos en la periferia del Centro. Permitirá dar continuidad a los flujos y generar sistemas viales continuos de desplazamiento entre los distintos sectores urbanos. Este sistema continuo permitirá generar una diversidad de alternativas de desplazamiento permitiendo ocupar de mejor manera las distintas capacidades viales de las vías existentes.

En otro aspecto la localización al interior de un sistema más compacto y dotar al núcleo urbano de un sistema continuo y diverso mejorar notablemente tanto los tiempos de desplazamiento como las alternativas de este, permitiendo optar además pro la incorporación de otras modalidades de desplazamiento urbano, como bicicletas o simplemente desplazamientos a pie. Esto es mejorar la partición modal de los diversos desplazamientos de los ciudadanos. Esto al ser complementado con el sistema vial paralelo de la Avda. Costanera (By-Pass) y calle infante desarrollo un perímetro de flujos de vehículos mayores y un interior y periferia de flujos de los demás vehículos.

La presente etapa de Alternativas de Estructuración no considera un estudio de Capacidad Vial, lo cual fue validado en la reunión celebrada en La Serena el 11 de Septiembre del presente año.



III.9.1.1.9. VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO TENDENCIAL SALAMANCA

TABLA N° 28. VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO TENDENCIAL SALAMANCA

Ámbito		Ventajas	Desventajas
Territorial	Mantiene el crecimiento actual dentro del límite urbano	Se ocupa efectivamente el territorio disponible	Se puede dar un crecimiento inorgánico dependiendo de factores de disponibilidad de suelo y valor de suelo
	Suelo disponible supera la demanda esperada por crecimiento demográfico	No se ve necesario el aumento de la superficie en extensión más allá de lo propuesto por el Territorio Operación de la Empresa Sanitaria vigente.	Generaría una presión por el valor del suelo que impediría la localización de viviendas de menor valor dentro del territorio normado, presionando las localidades periféricas a recibir población
	Existencia de dos (2) polos industriales flanqueando el centro urbano	Son parte de la base productiva y comercial de la ciudad, cercanía para acceso al trabajo con poco desplazamiento	Impactos por externalidades nativas como ruidos, mayor flujo de vehículos de carga y mayores actividades más molestas
	Áreas disponibles	Se ocupan territorios relativamente planos y de facilidad de extensión de redes	Cada uno tiene particularidades en términos de costos y dificultad para la urbanización.
Servicios y Equipamientos	Existencia de polos de servicios repartidos uniformemente dentro del área urbana, se fomenta la centralidad urbana	Permita dar cumplimiento a las indicaciones del Pladeco en términos de ofrecer servicios de buena calidad y accesibles	Según el estudio de equipamiento todavía se tienen carencias de equipamientos dentro del territorio consolidado
	Existencia de las piscinas de alcantarillado	La ubicación garantiza la existencia del territorio operacional	Impiden la continuidad de la extensión de redes viales entre las áreas exteriores a los polos de bodegas-comercial e industrial. Desviando flujos a la ruta D-81
Vialidad	Caducidad de vías no afecto al territorio	Se pueden extender nuevas vías tanto hacia el oriente como al poniente generando una nueva malla vial	Dificultad por la existencia de los polos industriales y de bodegas y comercio En ambos lado del centro urbano
	Ruta D-81	Es la vialidad que conecta la totalidad de los flujos existentes en la ciudad	Es una vía con una alta saturación y en la medida que el parque automotriz y la tasa de motorización aumente ira teniendo efectos negativos en el desplazamiento. Además de que se suma el flujo de vehículos pesados de carga, disminuyendo su velocidad de traslado y tiempos de traslados
	Proyecto Borde-Rio	Permite generar una vía de flujos independiente a la trama urbana con la posibilidad de tener flujos para vehículos mayores y tránsito local. Mejora el borde costero y aumenta la superficie disponible para ocupación urbana	Es un proyecto de alta inversión y de largo plazo 10 a 15 años. La factibilidad es importante para lograr que se inicie el proceso de desarrollo de la inversión.
Territorio Operacional	Existencia de un amplio territorio operacional que GARANTIZA el servicio de agua y alcantarillado	Existen áreas disponibles bajo el TO, y dada la restricción por SEQUIA o desertificación el agua el clave.	La densidad y los costos de urbanización son claves para el proceso de ocupación de la totalidad del espacio disponible

III.9.1.2. ESCENARIO OPTIMISTA Nº 1

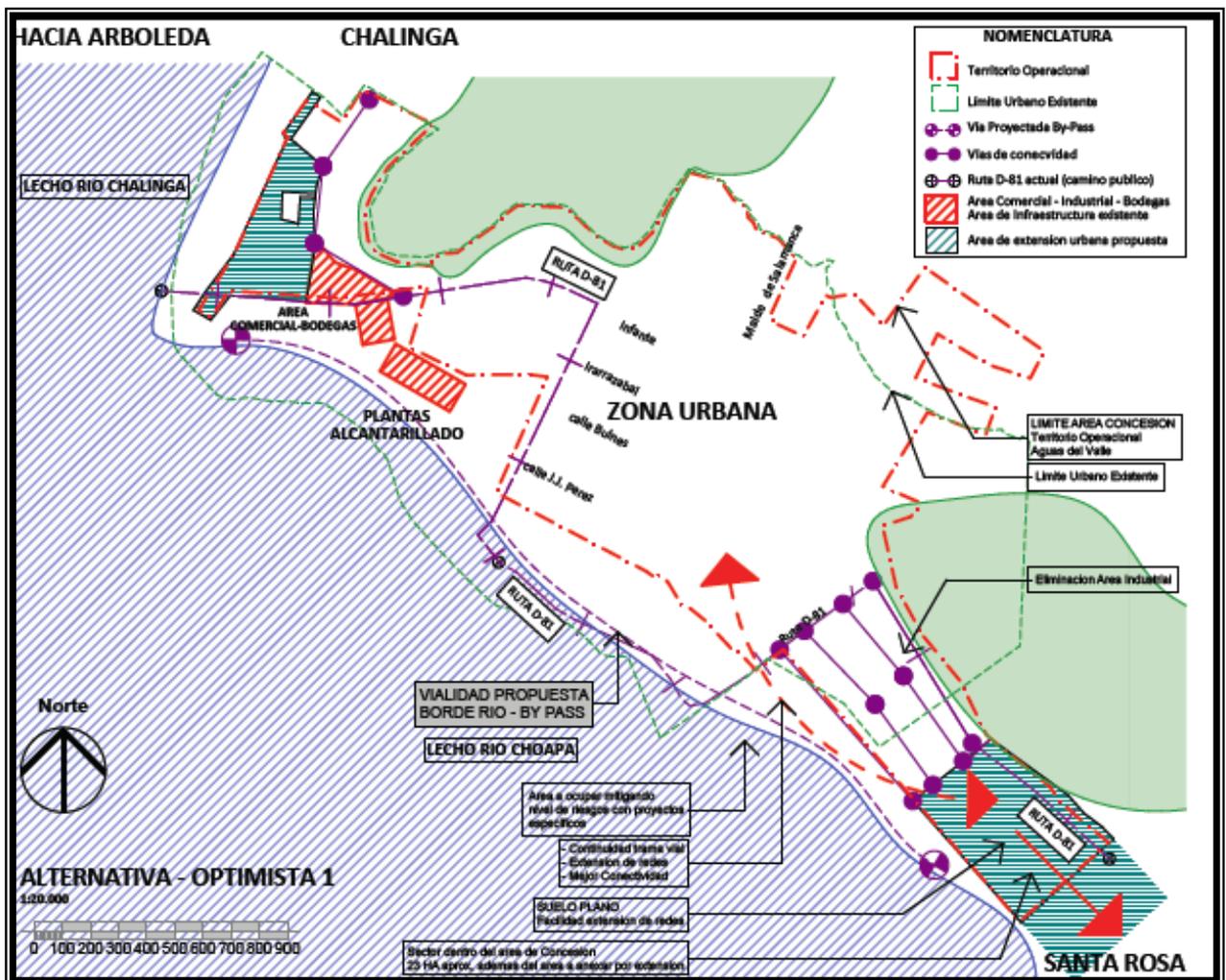
Para la presentación de esta Alternativa, se tienen implícitos los Objetivos del presente estudio, Objetivos y posibles efectos ambientales, Criterios de desarrollo sustentable.

La Alternativa de Estructuración **Escenario optimista Nº 1**, corresponde a proponer un límite urbano en crecimiento 1.100 metros hacia el nor-oriente desde el actual Territorio Operacional de Aguas del Valle, sector de Santa Rosa.

III.9.1.2.1. IMAGEN OBJETIVO:

La imagen objetivo que se propone para la ciudad de Salamanca es el mismo del escenario Tendencial, con la excepción permitir la extensión del límite urbano hacia el valle superior del río Choapa, sector Santa Rosa, en dirección nor-oriente.

IMAGEN Nº 46: ESQUEMA DE LA PROPUESTA ESCENARIO OPTIMISTA Nº 1



III.9.1.2.2. CONTENIDOS

- Esta alternativa solo considera la extensión del territorio urbano hacia el nor-oriente, eliminando la existencia de la planta industrial de Pisco Capel y generando un suelo continuo perfectamente conectado y con una amplia red vial ya consolidada faltando solo pequeños tramos a ejecutar. Un incremento de 100,6 há. aprox., respecto del territorio de 383 há. normado por el Plan Regulador Comunal vigente.
- Facilidad de la extensión de las diversas redes de servicios y además la extensión de vías de manera ordenada.
- Esta alternativa permitiría efectivamente trasladar el desarrollo hacia el oriente. por medio de la ocupación de suelo agrícolas. Sin embargo es un territorio estrecho, el que está flanqueado por un cerro y por el lecho del río, el que tiene el potencial de anegamiento en la medida que no se realicen obras de mitigación. Situación que podría ser resulta con la ejecución del sistema de vía Borde Río propuesta.
- La ocupación de suelos agrícolas en áreas de alta sequía y de limitantes de suelos disponibles deberá ser abordado por la comunidad, dado que los proyectos de PRDU y PLADECO manifiestan el compromiso de la ciudad con el medio ambiente y la intención del paraje rural y paisajístico existente. Es una ocupación totalmente en extensión mediante viviendas unifamiliares. Esta extensión es adecuada para la generación de unidades asociadas a valores de adquisición de viviendas, dado que no genera sobre costos al proceso de urbanización.
- La vialidad complementaria a la existente es viable dado que el plan regulador vigente no proyecto más vialidad y la proyectada ya esta ejecutada, y se podría grava con declaratorio nuevas vías.
- La única vía caduca de extensión corresponde a la calle JJ Pérez que se extendida hacia el nor-poniente. La caducidad de esta no necesariamente afecta la conectividad con el sector poniente de Chalinga, dado que pasa por el costado de la planta de Aguas Servidas y llega hasta Alcalde del Canto.
- Se precisan las áreas de riesgos fluvial y de remoción en masa.

III.9.1.2.2.1. LÍMITE URBANO PROPUESTO

- Hacia el norte la ciudad crece hacia la ladera del cerro, muy cercana al límite vigente del Plan Regulador Comunal.
- Hacia el Sur, el crecimiento esta delimitado por el río Choapa, tal como lo informa el Plan Regulador Comunal vigente.
- Por el oriente, es donde la propuesta muestra un crecimiento sostenido, comprometiendo parcialmente el suelo agrícola hasta una longitud de 1.100 metros hacia el oriente del actual Territorio Operacional de Aguas del Valle.
- Hacia el poniente, se encuentra Chalinga donde hay una completa superposición de Límite urbano propuesto con el Plan Regulador Comunal Vigente, por calle Diaguitas.
-

III.9.1.2.2.2. PROPUESTA DE MACROZONIFICACIÓN.

- Hacia el oriente, se da continuidad a la tendencia de ocupación detectada, principalmente por proyectos habitacionales SERVIU hasta una distancia de 1.100 metros del actual territorio Operacional de Aguas del Valle.

- El límite urbano hacia los cerros Héroes de la Concepción (cerro chico) y La Cruz (Chalinga), está destinado a proteger y proponer una ocupación normada de estos recursos naturales que enmarcan la ciudad.
- Se propone que el eje conformado por la calle Matilde Salamanca, vía principal de Equipamiento Institucional concluya en ambos extremos con áreas verdes.
Por el extremo norte, el cementerio con una zona de área verde públicas y privadas, destinadas a aislar este recinto de las actividades colindantes y a la vez mitigar en parte los impactos derivados de los desbordes del canal Pardo, independiente que éste deba ser tratado y mantenido para evitar las inundaciones en el recinto y fuera de él.
Por el extremo sur, se propone el Parque Comunal, integrando el borde río a la trama urbana, con instalaciones deportivas, culturales, ciclovías, áreas de picnic, piscina municipal, juegos infantiles, recorridos para trote, entre otras actividades que hoy no tienen espacio en la ciudad.
- Para equipamiento y viviendas de Edificación Colectiva, con carga de ocupación mayor a 50 personas, se priorizan los ejes de Matilde Salamanca, José Miguel infante, Márquez de Montepío, Manuel Bulnes y O'Higgins.
- Los equipamientos de comercio y servicios comunales se localizarán en las vías centrales de la ciudad. En la periferia, coexisten talleres mecánicos menores y medianos, industria, talleres mayores, patios de acopio, de buses y camiones.
- El borde río, en Salamanca y Chalinga, se destinará a equipamiento deportivo de nivel local, parque comunal fluvial, con restricción a usos permanentes. Se condicionarán zonas de riesgo natural por inundación de recursos de agua y/o remoción en masa según la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Como parte del equipamiento de áreas verdes y de esparcimiento, se plantea la formación de ejes que integren áreas verdes existentes - Plaza Central y zonas de áreas verdes privadas, incluido el parque comunal fluvial.
- En el sector Chalinga y en la ciudad de Salamanca, se reconocen Inmuebles de Conservación Histórica.
- La infraestructura de Transporte, con terminales de transporte terrestre de carácter interregional, intercomunal y comunal se localizarán en la periferia del Centro.
- Complementar la red vial urbana, generando un circuito periférico de carga pesada en By-Pass a la zona centro, que conecte el acceso oriente y poniente de la ciudad.

III.9.1.2.2.3. ANÁLISIS DE LA PROYECCIÓN DE POBLACIÓN, ÁREAS DE CRECIMIENTO TERRITORIAL Y CONSUMO DE SUELO.

La macro-zonificación para este escenario define una superficie de 614,17 ha, en una proyección al 2030 de 14.248 habitantes.

La forma de distribuir estas microzonas dentro de esta propuesta será presentada en la etapa siguiente, una vez definido el escenario.

III.9.1.2.2.4. SISTEMA SANITARIO.

Este escenario obliga a la Empresa Sanitaria Aguas del Valle, postular ante la Superintendencia de Servicios Sanitarios, ampliar su Territorio Operacional hasta 1.100 metros al oriente del actual Territorio Operacional.

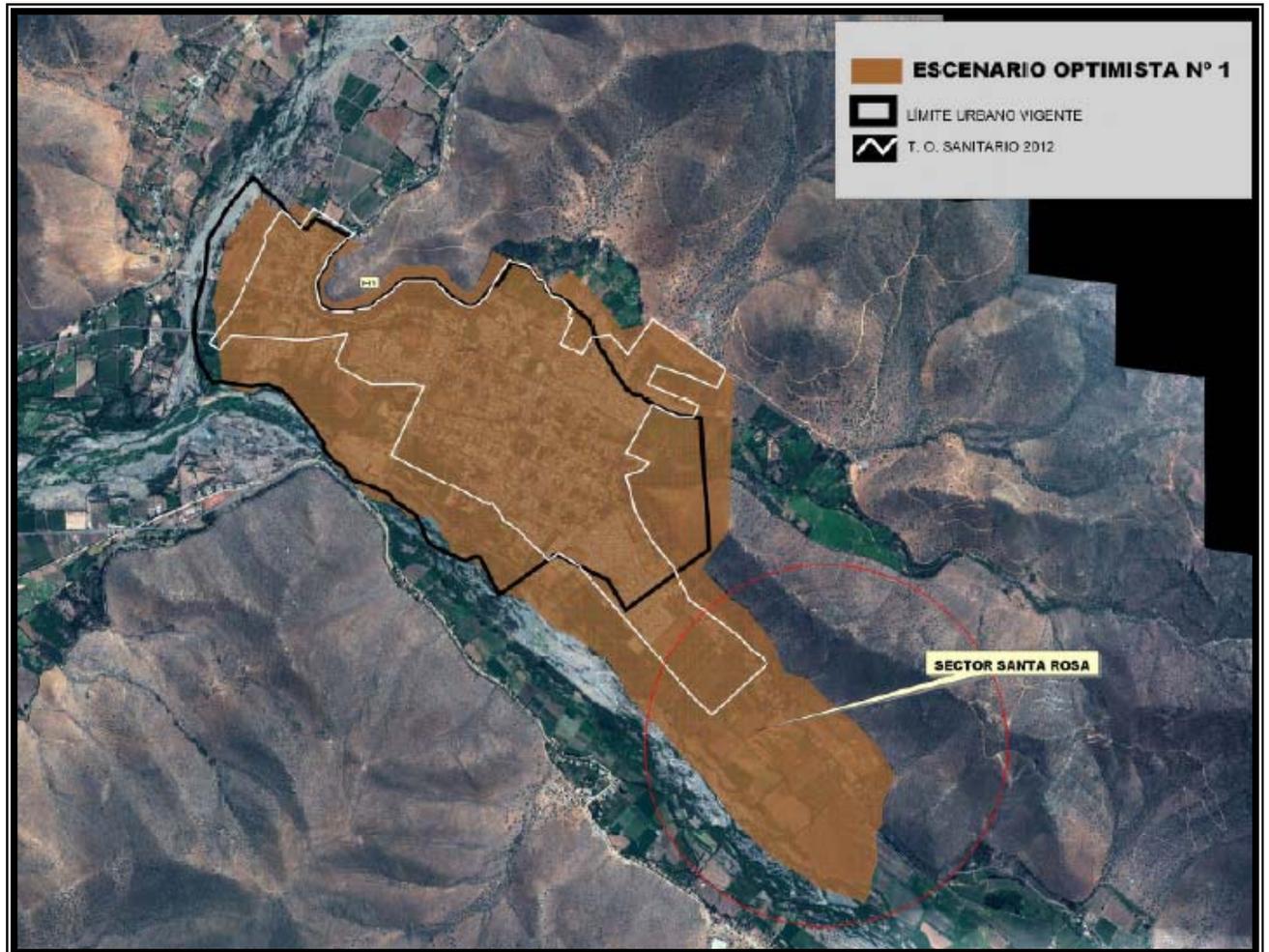
La situación del alcantarillado, por las características de la ciudad, tiene viabilidad en las descargas gravitacionales, desde las zonas que tendencialmente puede crecer hasta los sistemas de depuración de las aguas.

Las soluciones de aguas lluvias deben ser canalizadas gravitacionalmente, evitando conducir las por las quebradas, que debido a eventos con periodos de retorno de 100 años podrían verse afectadas por crecidas.

En el cuadro siguiente, se observa que la proyección de crecimiento correspondiente a la del INE (Instituto Nacional de Estadística) y la proyectada por la Sanitaria, son relativamente iguales. Por lo que el crecimiento en el área operacional para este escenarios Optimista N°1, será producir un quiebre con la migración a centros urbanos mayores, como las capitales de región o de país, otorgando oportunidades a los ciudadanos.

TABLA N° 29. COMPARATIVA DE PROYECCIONES

CRECIMIENTO POBLACIÓN			
INE		SANITARIA	
2009	12.689	2009	12.656
2010	12.716	2010	12.656
2011	12.717	2011	12.656
2012	12.718	2012	12.656
2013	12.716	2013	12.656
2014	12.719	2014	12.656
2015	12.721	2015	12.656
2016	12.693	2016	12.656
2017	12.669	2017	12.656
2018	12.614	2018	12.656
2020	12.589	2020	12.656

IMAGEN N° 47: TERRITORIO OPERACIONAL ESCENARIO OPTIMISTA N° 1 SALAMANCAIII.9.1.2.2.5. EQUIPAMIENTO.

Este estudio tiene como objetivo identificar y localizar, la oferta actual de equipamiento de la comuna y de la ciudad de Salamanca, el mayor centro poblacional de la comuna según el último censo 2002.

En el caso de Salud y Educación se asocian a demandas por atención y por matriculas respectivamente, y estimación de análisis demográficos comunales. Esto permitió establecer directrices de demanda futura y la consiguiente asociación a la falta, carencia o sobre oferta de espacios de equipamiento.

Para el caso de Culto y Cultura, Comercio, Servicios Públicos y Privados, está asociado directamente a la demanda específica de la comunidad y no tiene mecanismos de evaluación de los requerimientos de este tipo de equipamiento.

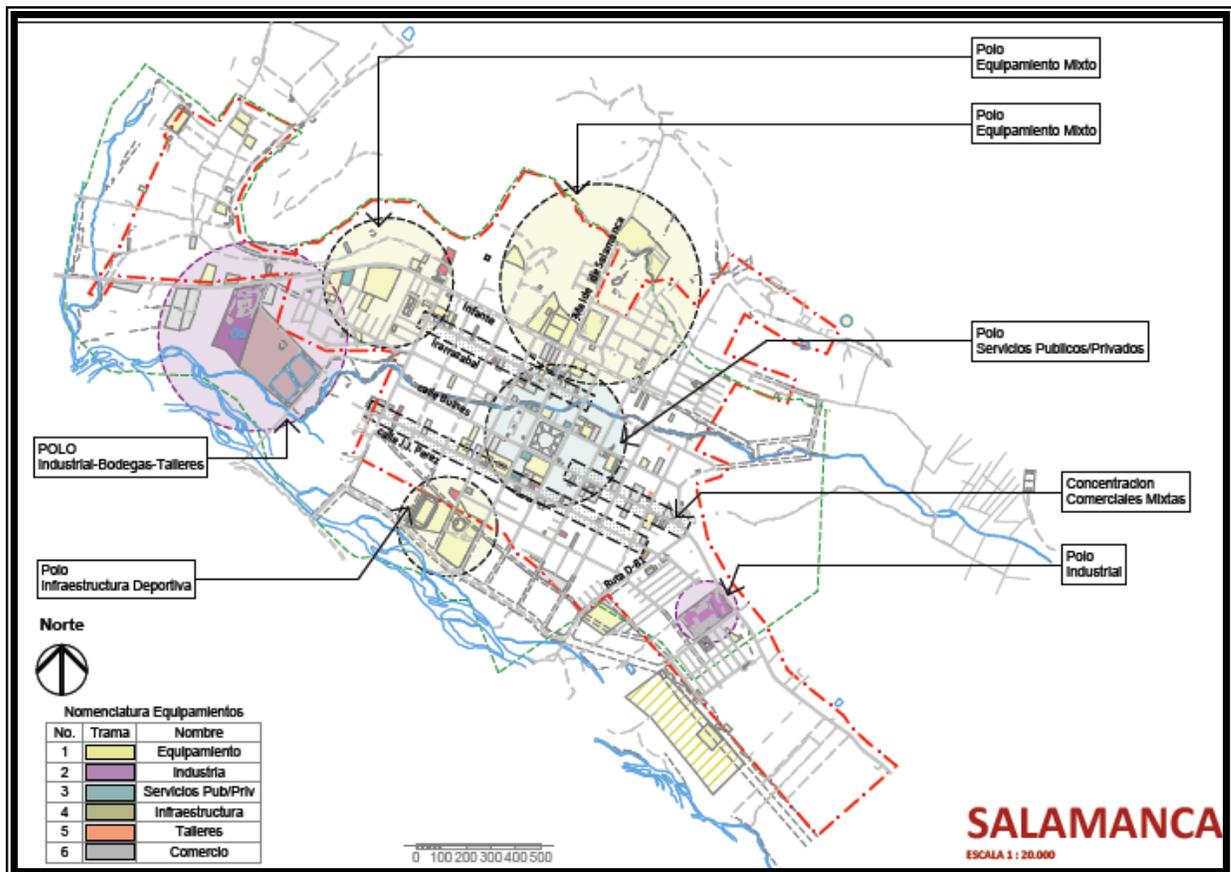
Desde el punto de vista del ámbito de acción del equipamiento, este se clasifica en cuatro escalas, Equipamiento mayor, Equipamiento mediano, Equipamiento menor y Equipamiento básico. Para rescatar la información necesaria que permitió elaborar el Catastro, se efectuaron visitas a terreno, consultas a organismos específicos y entrevistas con el personal del Municipio. De este modo, el Catastro de Equipamiento Comunal constituye la oferta de equipamiento existente.

En definitiva, se identificó la dotación de equipamiento que presenta cada localidad analizada de la comuna, dando especial importancia a la escala, estado y patrones de localización. Además de establecer una relación de accesibilidad, desde el punto de vista del tiempo y distancia de acceso, a estos distintos tipos de equipamientos.

La determinación de los estándares de equipamiento corresponde a la estimación de la demanda de equipamiento y además a los mecanismos existentes de evaluación de la calidad, de estos.

Esta determinación se realizó en base a la población comunal y por localidad y la aplicación de los estándares de equipamiento establecidos por el MINVU en el “Estudio de Estándares de Equipamiento” del año 1996 y otros, en donde a través de una metodología que incluyó un análisis de experiencias nacionales, extranjeras, y criterios de localización definió las unidades básicas para los equipamientos tipo.

IMAGEN N° 48: SÍNTESIS DE EQUIPAMIENTO, SALAMANCA



III.9.1.2.2.6. CAPACIDAD VIAL.

La movilidad o conectividad de la ciudad de Salamanca, se verá condicionada a resolver las demandas de accesibilidad de la población a los lugares de trabajo, colegios, salud (hospital, consultorios, servicios, etc.), cuya estructura vial existente en el área céntrica de la ciudad de Salamanca permite dar continuidad a los desplazamientos vehiculares, sin embargo no sucede lo mismo con las calles que empalman con las vías estructurantes que limitan el área céntrica como son: Av. Providencia, Av. José Miguel Infante, Tomás David y Av. Costanera.

Los ejes más relevantes de la comuna son las vías estructurantes que permiten los desplazamientos de vehículos pesados, buses urbanos, interurbanos, rurales tanto dentro de la ciudad como las localidades aledañas, como también aquellos viajes que se hacen desde y hacia el exterior.

Por lo expresado precedentemente y a objeto de mejorar la seguridad de los usuarios de las vías se propone materializar la red vial urbana y generar circuitos periféricos de carga pesada en By-Pass a la zona urbana. Además de dar continuidad a vías de la trama central hacia la periferia de manera de proyectar un sistema de macro manzanas que permitan articular el damero central con el desarrollo más periférico.

Para el caso del escenario optimista N°1, en donde se propone un crecimiento hacia el Sector de Santa Rosa mas allá de donde se puede garantizar cobertura sanitaria, dicho sector la vialidad estructurante verá su mayor impacto. Para esto se propone extender Av. Costanera (actual By-Pass) hasta conectar la entrada y salida de la ciudad de Salamanca para el tránsito de camiones pesados que se dirigen hacia la Minera Los Pelambres y carga agrícola en el sentido oriente-poniente de la ciudad. Además, materializar terminales de transporte terrestre de carácter interregional, intercomunal y comunal localizándolos en la periferia del Centro. Además permitiría generar la interconexión de las calles centrales con un sistema para de distribución perimetral permitiendo, aumentar la distribución de flujos vehiculares. Es relevante dar continuidad y trazados eficientes, tanto para el desplazamiento de vehículos particulares, como de transporte público. En la medida que el sistema de la a Vda. Costanera (By-Pass) perimetral se ejecute, permitirá quitarle presión al sistema interno y además mejorar los tiempos de desplazamientos y dotar de mejor seguridad vial a la población local.

Sin embargo, a los elementos mencionados con anterioridad deben agregarse factores adicionales que ejercerán mayor presión a las vías, como la tasa de crecimiento del parque automotriz a nivel local, que alcanza un 9,10 anual, en un período de 10 años.

Si bien, el número de vehículos circulando en una comuna no es un valor exacto producto que no es una obligación sacar patente en la comuna donde se reside, y donde la única referencia es la indicación del Parque Automotriz, las actividades de la minería y la agricultura en sus respectivos procesos aumentan aun más el parque automotriz, el que a su vez presiona a todo el sistema vial de la ciudad. A esto debemos considerar que existirán dos actividades contrapuestas que

disputaran las vías estructurantes, la primera que serán las zonas residenciales propuestas para el Sector de Santa Rosa, donde todo el flujo vehicular (vehículos livianos y pesados) compartirán las mismas vías, producto de las distintas actividades que se realicen al interior del Valle del Choapa como Minera Los Pelambres gravitante en la zona y la otra actividad que generara presión al sistema vial es el comercio entre las localidades aledañas al núcleo urbano, teniendo en consideración el crecimiento que tiene la localidad de Chillepín por mencionar la más importante.

La presente etapa de Alternativas de Estructuración no considera un estudio de Capacidad Vial, lo cual fue validado en la reunión celebrada en La Serena el 11 de septiembre del presente año.

III.9.1.2.2.7. EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA (EAE).

Los principales conflictos ambientales son aquellos identificados como problemas ambientales del Diagnóstico Ambiental, corresponden a 7 variables o puntos críticos:

- Agricultura
- Minería
- Vertedero municipal
- Pequeña minería
- Sequía
- Recursos naturales renovables
- Industria de alto impacto.

Estas se convalidan con las directrices contenidas en los criterios de sustentabilidad aplicables a cada alternativa (gradualidad de uso en el territorio y Uso eficiente de los recursos hídricos), los que no coinciden exactamente a lo descrito de manera preliminar, a este respecto se solicita revisar y corregir.



III.9.1.2.3. VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO OPTIMISTA N° 1 SALAMANCA

TABLA N° 30. VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO OPTIMISTA N° 1 SALAMANCA

Ámbito		Ventajas	Desventajas
Territorial	Generar una zona de extensión urbana hacia el oriente Santa Rosa	Sector de áreas planas de bajo costo por urbanizar y fácilmente integrado al sector consolidado	Se produce una contradicción respecto de la visión estratégica del Pladeco
	-	-	Aumenta la segregación al generar áreas sin equipamiento. Según el estudio de equipamiento esos sectores ya estarían fuera de la influencia existente, reorientando nuevos recursos para complementarlo, teniendo ya una serie de deficiencias al interior del área consolidada
	-	Costo de urbanización más bajo dado las características topográficas del área	-
	-	-	La ampliación se genera sobre terrenos agrícolas en contradicción de los objetivos y estrategias del Pladeco, respecto de la conservación del medio Natural
	-	-	Es un desarrollo por extensión en viviendas unifamiliares
Servicios	No existen áreas de servicios cercanas	-	Aumento costo por traslado a los servicios
	-	-	Las superficies que pudieran generarse para equipamiento no tengan la superficie adecuada para la localización de cierto nivel de equipamiento
	Eliminación del Polo industrial - PISQUERA	Mejora la conectividad y evita la aparición de externalidades que pudieran afectar a los sectores residenciales existentes.	Perdida de un polo productivo y que es importante en términos de producción y diversificación de las actividades
	-	-	Se pierden parte de los objetivos del PLADECO, que es lograr un crecimiento económico diversificado
Vialidad	No existen vías caducas, aquellas caducadas ya fueron ejecutadas.	Existe una vialidad base ordenada, lo que facilitaría la conexión vial generando sistemas ordenados y continuos	La única vialidad posible es Los Nogales Ramón Freire
	-	-	Se emplearía la Ruta D-81 con la consiguiente sobre uso y fricción de usos por vehículos de mayor tonelaje
	Se pueden proyectar nuevas vías	El borde rio permite proyectar una vía alternativa a la Ruta D-81, con el consiguiente generación de un par vial que mejoraría los flujos internos	El proceso de generación de ese nivel de vías, es de largo plazo 10 a 15 años.
Territorio Operacional	Fuera del Área Operacional	El potencial desarrollo se encuentra contiguo al límite del TO, lo que permite poder extenderlo	La extensión del TO dificultaría el proceso de extensión, en la medida que no se generan núcleos de alta densidad
	-	Facilidad de extensión de redes de AP y ALCA al seguir con el patrón de loteo existente y la vialidad	-

III.9.1.3. ESCENARIO OPTIMISTA N° 2.

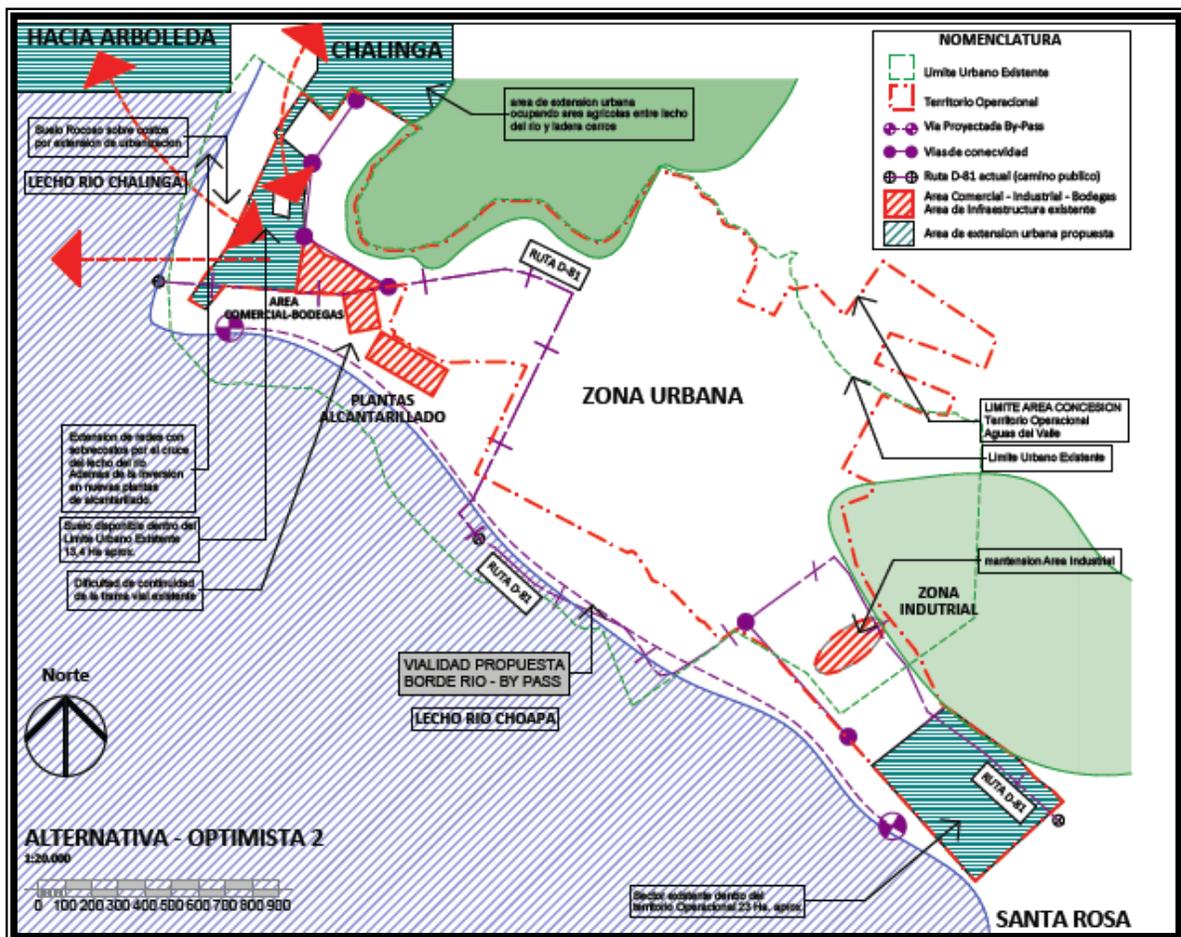
La presente Alternativa, constituye nuestra propuesta de mejor Escenario de Desarrollo para la ciudad de Salamanca, teniendo a la vista:

- El Diagnóstico ya aprobado por la Comisión Técnica.
- El Plan Regional de Desarrollo Urbano.
- El PLADECO de la comuna de Salamanca.
- Los Objetivos del presente estudio.
- Objetivos y posibles efectos ambientales.
- Criterios de desarrollo sustentable.

III.9.1.3.1. IMAGEN OBJETIVO:

La imagen objetivo que se propone para la ciudad de Salamanca es similar al del escenario tendencial, con la excepción de congelar el límite urbano hasta el actual territorio operacional de Aguas del Valle en el sector Santa Rosa, y priorizar el crecimiento del área urbana solo hasta una longitud de 1.100 metros desde la calle Diaguitas, sector de Chalinga.

IMAGEN N° 49: ESQUEMA DE LA PROPUESTA ESCENARIO OPTIMISTA N° 2



III.9.1.3.2. CONTENIDOS

- Este Escenario conlleva iniciativas de desarrollo económico e inmobiliario, con un incremento de 199,94 há. aprox., respecto del actual Plan Regulador de 383 há., total Escenario Optimista N°2 582,94 há. aprox. Esta Alternativa proyecta extender el límite urbano hasta los 1.100 metros de la calle Diaguitas en Chalinga, en dirección nor-oriente.
- Es un área con suelos subdesarrollados, con extensiones de predio sin ocupación, se podría rellenar el tejido urbano, mejorando la consolidación efectiva de este sector.
- Preserva la industria existente (Pisco Capel) en el sector oriente, sin generar presión por relocalización. Dejando consolidado lo existente y dentro del área ya normada.
- Se preservan los suelos agrícolas del lado oriente, permitiendo ir generando un paisaje urbano acorde a lo indicado en los diversos instrumentos de desarrollo, tales como el PRDU y lo manifestado en el PLADECO 2011.-2015. Esto es mantener el carácter rural del territorio y la preservación de entorno paisajístico existente como valor social y comunitario.
- Se precisan las áreas de riesgos fluvial y de remoción en masa.
- El desarrollo de la ciudad amerita de un nuevo ordenamiento estratégico, que asegure y promueva la diversificación y crecimiento, sin perder de vista la identidad cultural, la preservación de sus valores ambientales, culturales, históricos y patrimoniales. Cabe señalar, que se prevé un mayor dinamismo de su población urbana, donde el proceso de urbanización la consolidará como destino de su Hinterland rural, entendida por aldeas y villorrios rurales, fortalecida su base económica y ampliada su oferta y diversificación de servicios.

III.9.1.3.2.1. LÍMITE URBANO PROPUESTO

Límite urbano propuesto. Considera alternativas de crecimiento y/o desarrollo de la localidad, a través del Plan propuesto, lo que servirá para seleccionar el escenario de crecimiento futuro:

- Hacia el norte la ciudad crece hacia la ladera del cerro, muy cercana al límite del Plan Regulador Comunal vigente.
- Hacia el Sur, el crecimiento esta delimitado por el río Choapa, tal como lo informa el Plan Regulador Comunal vigente.
- Por el oriente, el límite urbano se circunscribe solo hasta el actual territorio operacional de Aguas del Valle, sin comprometer nuevos suelos agrícolas en un valle que se estrecha.
- Hacia el poniente, la ciudad crece hacia el río Chalinga y se extiende al norte en un tramo de 1.100 mt. desde la calle Diaguitas, paralelo a Av. Argentina.

III.9.1.3.2.2. PROPUESTA DE MACROZONIFICACIÓN.

- Hacia el oriente, se da continuidad a la tendencia de ocupación detectada, principalmente por proyectos habitacionales SERVIU hasta el actual territorio Operacional de Aguas del Valle.
- La ampliación del límite urbano hacia el poniente, Chalinga, es una gran oportunidad para fortalecer un área urbana que está deteriorada y que sin embargo formó parte de la

Fundación de la Ciudad. La propuesta de crecer en 1.100 mt. al nor-orienté de la calle Diaguitas, paralelo a Av. Argentina.

- Del mismo modo se propone ampliar el límite urbano de manera parcial hacia los cerros Héroes de la Concepción (cerro Chico) y La Cruz (Chalinga), a fin de proteger estos recursos naturales que enmarcan la ciudad, forman parte del patrimonio cultural y arqueológico de la comuna y con ello proponer una ocupación normada.
- Se propone que el eje conformado por la calle Matilde Salamanca, vía principal de Equipamiento Institucional concluya en ambos extremos con áreas verdes.
- Por el extremo norte, el cementerio con una zona de área verde públicas y privadas, destinadas a aislar este recinto de las actividades colindantes y a la vez mitigar en parte los impactos derivados de los desbordes del canal Pardo, independiente que éste deba ser tratado y mantenido para evitar las inundaciones en el recinto y fuera de él.
- Por el extremo sur, se propone el Parque Comunal, integrando el borde río a la trama urbana, con instalaciones deportivas, culturales, ciclovías, áreas de picnic, piscina municipal, juegos infantiles, recorridos para trote, entre otras actividades que hoy no tienen espacio en la ciudad.
- Para equipamiento y viviendas de Edificación Colectiva, con carga de ocupación mayor a 50 personas, se priorizan los ejes de Matilde Salamanca, José Miguel infante, Marqués de Montepío, Manuel Bulnes y O'Higgins.
- Los equipamientos de comercio y servicios comunales se localizarán en las vías centrales de la ciudad. En la periferia, coexisten talleres mecánicos menores y medianos, industria, talleres mayores, patios de acopio, de buses y camiones.
- El borde río, en Salamanca y Chalinga, se destinará a equipamiento deportivo de nivel local, parque comunal fluvial, con restricción a usos permanentes. Se condicionarán zonas de riesgo natural por inundación de recursos de agua y/o remoción en masa según la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Como parte del equipamiento de áreas verdes y de esparcimiento, se plantea la formación de ejes que integren áreas verdes existentes - Plaza Central y zonas de áreas verdes privadas, incluido el parque comunal fluvial.
- En el sector Chalinga y en la ciudad de Salamanca, se reconocen Inmuebles de Conservación Histórica, sitio arqueológico en cerro La Cruz (Ley Nº 17.288/1970 Monumentos Nacionales, Mineduc - C. M.N. y su Reglamento) y Monumento Histórico de Estación de FFCC de Salamanca.
- La infraestructura de Transporte, con terminales de transporte terrestre de carácter interregional, intercomunal y comunal se localizarán en la periferia del Centro.
- Complementar la red vial urbana, generando un circuito periférico de carga pesada en By-Pass a la zona centro, que conecte el acceso oriente y poniente de la ciudad.

III.9.1.3.2.3. ANÁLISIS DE LA PROYECCIÓN DE POBLACIÓN, ÁREAS DE CRECIMIENTO TERRITORIAL Y CONSUMO DE SUELO

La macro-zonificación para este escenario define una superficie de 528,57 ha, en una proyección al 2030 de 14.248 habitantes.

La forma de distribuir estas micro-zonas dentro de esta propuesta será presentada en la etapa siguiente, una vez definido el escenario.

III.9.1.3.2.4. SISTEMA SANITARIO.

Para este escenario, de acuerdo a los últimos censos y proyección de población, se confirma que el crecimiento ha sido sostenido, proponiéndose un crecimiento hacia el valle de Chalinga, poblado del mismo nombre. Este poblado cuenta con suministro de agua de la extensión del área operacional de Salamanca, debiendo ser mejorado el sistema de alcantarillado. Esta zona puede tener un componente de incentivo para el crecimiento industrial o turístico, a la actual superficie se le debe aumentar 4.4 km² de superficie y una población de 542 habitantes.

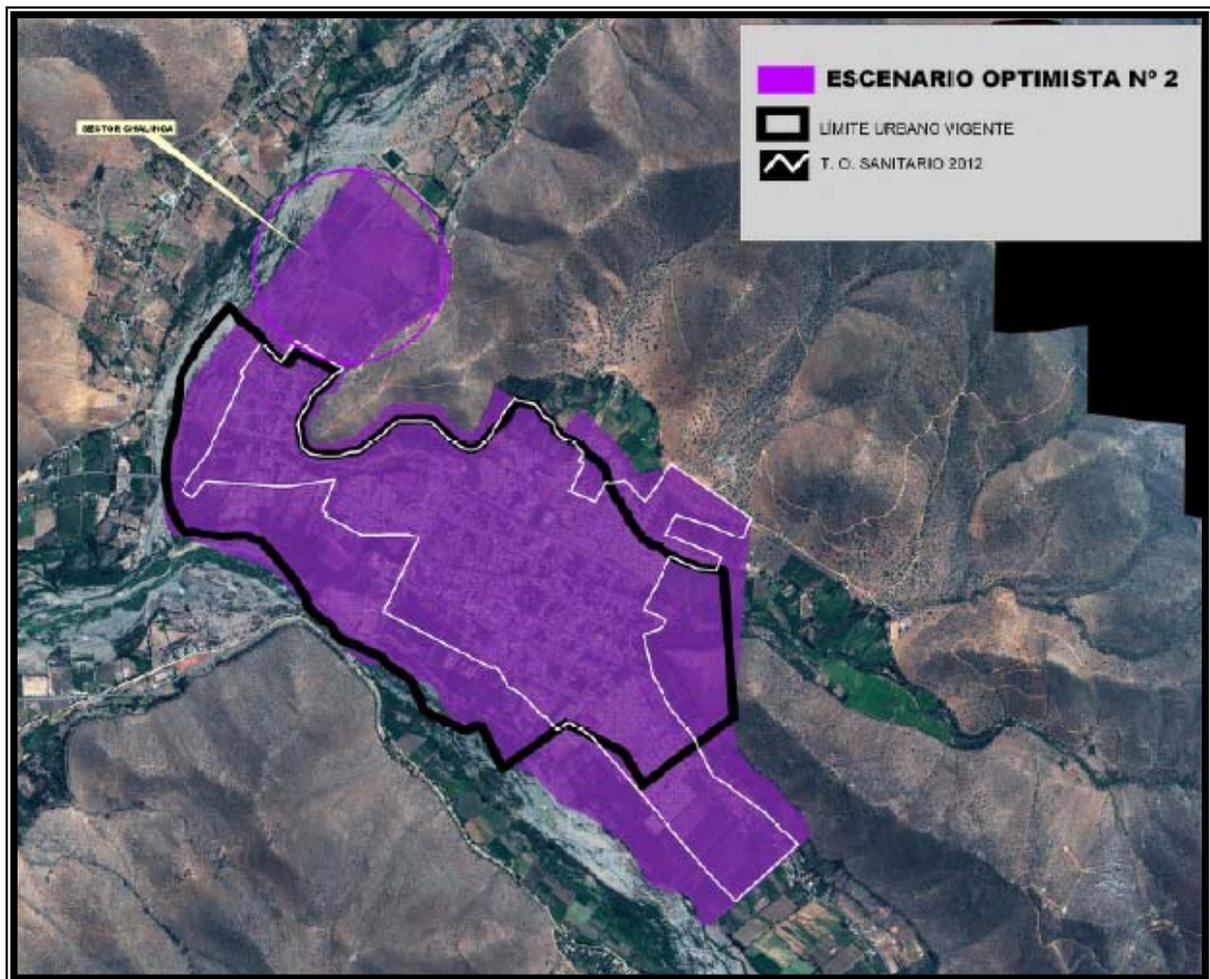
Respecto del sistema de Alcantarillado, la empresa Aguas del Valle deberá evaluar la conveniencia de hacer las mejoras, para integrar esta zona a su sistema total, solucionando el problema de la conducción, tratamiento y disposición final de las aguas servidas. El crecimiento urbano sobre la cota del Río Choapa, asegura las descargas gravitacionales, desde la zona que tendencialmente puede crecer hasta los sistemas de depuración de las aguas servidas.

Las soluciones de aguas lluvias deben ser canalizadas gravitacionalmente, evitando conducir las por las quebradas, que debido a eventos con periodos de retorno de 100 años podrían verse afectadas por crecidas.

TABLA N° 31. COMPARATIVA DE PROYECCIONES

En el cuadro siguiente, se observa que la proyección de crecimiento correspondiente a la del INE (Instituto Nacional de Estadística) y la proyectada por la Sanitaria, son relativamente iguales. Por lo que el crecimiento en el área operacional para este escenarios Optimista N°2, será producir un quiebre con la migración a centros urbanos mayores, como las capitales de región o de país, otorgando oportunidades a los ciudadanos.

CRECIMIENTO POBLACIÓN			
	INE	SANITARIA	
2009	12.689	2009	12.656
2010	12.716	2010	12.656
2011	12.717	2011	12.656
2012	12.718	2012	12.656
2013	12.716	2013	12.656
2014	12.719	2014	12.656
2015	12.721	2015	12.656
2016	12.693	2016	12.656
2017	12.669	2017	12.656
2018	12.614	2018	12.656
2020	12.589	2020	12.656

IMAGEN N° 50: TERRITORIO OPERACIONAL ESCENARIO OPTIMISTA N°2 SALAMANCA

III.9.1.3.2.5. EQUIPAMIENTO.

Este estudio tiene como objetivo identificar y localizar, la oferta actual de equipamiento de la comuna y de la ciudad de Salamanca, el mayor centro poblacional de la comuna según el último censo 2002.

En el caso de Salud y Educación se asocian a demandas por atención y por matriculas respectivamente, y estimación de análisis demográficos comunales. Esto permitió establecer directrices de demanda futura y la consiguiente asociación a la falta, carencia o sobre oferta de espacios de equipamiento.

Para el caso de Culto y Cultura, Comercio, Servicios Públicos y Privados, está asociado directamente a la demanda específica de la comunidad y no tiene mecanismos de evaluación de los requerimientos de este tipo de equipamiento.

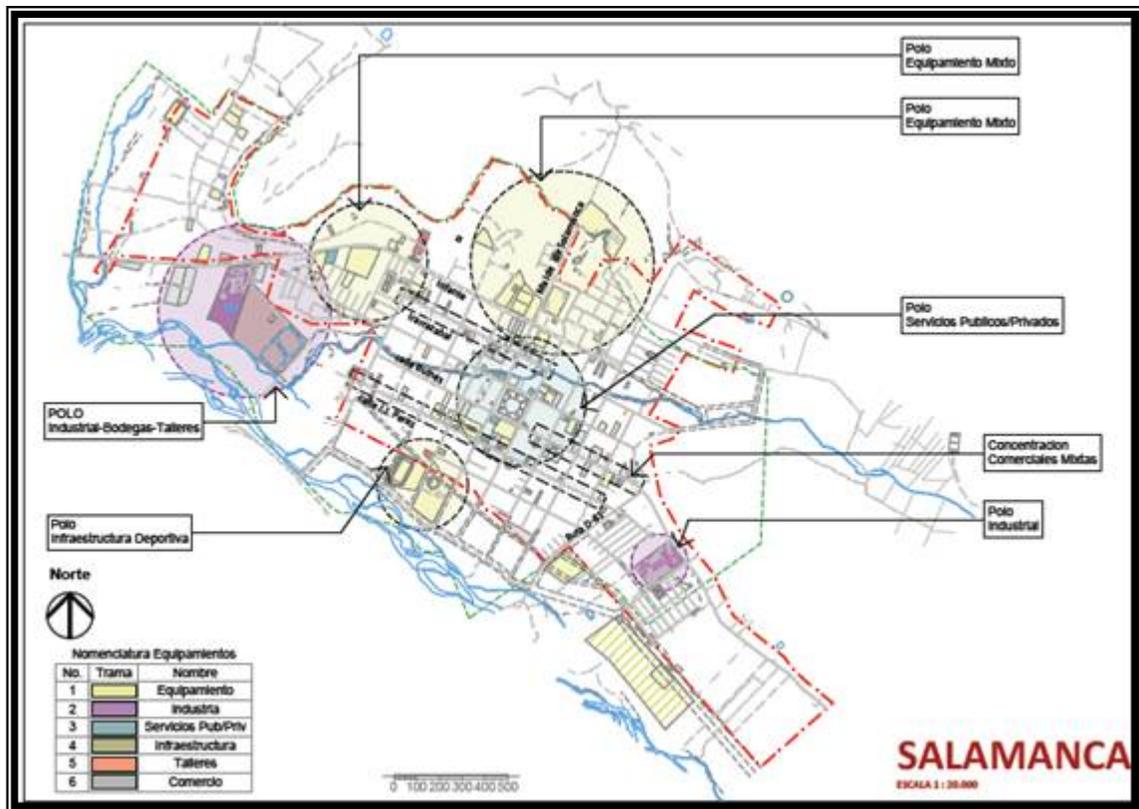
Desde el punto de vista del ámbito de acción del equipamiento, este se clasifica en cuatro escalas, Equipamiento mayor, Equipamiento mediano, Equipamiento menor y Equipamiento básico. Para rescatar la información necesaria que permitió elaborar el Catastro, se efectuaron visitas a terreno, consultas a organismos específicos y entrevistas con el personal del Municipio. De este modo, el Catastro de Equipamiento Comunal constituye la oferta de equipamiento existente.

En definitiva, se identificó la dotación de equipamiento que presenta cada localidad analizada de la comuna, dando especial importancia a la escala, estado y patrones de localización. Además de establecer una relación de accesibilidad, desde el punto de vista del tiempo y distancia de acceso, a estos distintos tipos de equipamientos.

La determinación de los estándares de equipamiento corresponde a la estimación de la demanda de equipamiento y además a los mecanismos existentes de evaluación de la calidad, de estos.

Esta determinación se realizó en base a la población comunal y por localidad y la aplicación de los estándares de equipamiento establecidos por el MINVU en el “Estudio de Estándares de Equipamiento” del año 1996 y otros, en donde a través de una metodología que incluyó un análisis de experiencias nacionales, extranjeras, y criterios de localización definió las unidades básicas para los equipamientos tipo.

IMAGEN N° 51: SÍNTESIS DE EQUIPAMIENTO LOCALIDAD DE SALAMANCA





La movilidad o conectividad de la ciudad de Salamanca, se verá condicionada a resolver las demandas de accesibilidad de la población a los lugares de trabajo, colegios, salud (hospital, consultorios, servicios, etc.), cuya estructura vial existente en el área céntrica de la ciudad de Salamanca permite dar continuidad a los desplazamientos vehiculares, sin embargo no sucede lo mismo con las calles que empalman con las vías estructurantes que limitan el área céntrica como son: Av. Providencia, Av. José Miguel Infante, Tomás David y Av. Costanera.

Los ejes más relevantes de la comuna son las vías estructurantes que permiten los desplazamientos de vehículos pesados, buses urbanos, interurbanos, rurales tanto dentro de la ciudad como las localidades aledañas, como también aquellos viajes que se hacen desde y hacia el exterior.

Por lo expresado precedentemente y a objeto de mejorar la seguridad de los usuarios de las vías se propone materializar la red vial urbana y generar circuitos periféricos de carga pesada en Bypass a la zona urbana. Además de dar continuidad a vías de la trama central hacia la periferia de manera de proyectar un sistema de macro manzanas que permitan articular el damero central con el desarrollo más periférico.

Para el caso del escenario optimista N°2, en donde se propone un crecimiento hacia el Sector de Arboleda Grande (Chalinga), donde se espera una localización de áreas residenciales, con lo que habría que hacer una mayor conectividad y reforzar algunas vías que den más continuidad entre Salamanca Centro y este nuevo sector. En especial referente a cruces sobre la Ruta D-81 y el uso de esta vía. La generación de residencia hacia el nor-poniente y con la mayor concentración de equipamientos en el sector céntrico, generara una fuerte demanda por desplazamiento por las vías indicadas y en la medida que se desarrollen los intersticios de suelos disponibles los cruces irán tomando relevancia al tratar generar conexiones con el resto de la ciudad. Estos dado la alta dispersión de paños. Por lo tanto es importante proyectar vías que den continuidad a los desplazamientos entre los nuevos sectores y el resto de la trama vial existente, otorgando así un sistema continuo y diverso.

En otro aspecto es relevante que las vías sean continuas, dado que generan un mejor desplazamiento y un uso más eficiente de los desplazamientos. Esto además permitirá ir ampliando las vías aptas para el desplazamiento del transporte público.

No obstante, se deben de tomar algunas consideración del Escenario N°1, como es la vialidad estructurante en el sector de Santa Rosa, dado que la presión por esas rutas (Ruta D-81), que si bien será menor, por no orientar su crecimiento hacia esa zona, esta vía no será suficiente para soportar la demanda esperada. Esto se agrava por la condición propia de la vía, en términos de su configuración, es una vía sinuosa y de poca visibilidad, con un creciente uso comercial en sus costados.

La presente etapa de Alternativas de Estructuración no considera un estudio de Capacidad Vial, lo cual fue validado en la reunión celebrada en La Serena el 11 de septiembre del presente año.

III.9.1.3.2.7. EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA (EAE)

Los principales conflictos ambientales son aquellos identificados como problemas ambientales del Diagnóstico Ambiental, corresponden a 7 variables o puntos críticos:

- Agricultura
- Minería
- Vertedero municipal
- Pequeña minería
- Sequía
- Recursos naturales renovables
- Industria de alto impacto.

Estas se convalidan con las directrices contenidas en los criterios de sustentabilidad aplicables a cada alternativa (gradualidad de uso en el territorio y Uso eficiente de los recursos hídricos), los que no coinciden exactamente a lo descrito de manera preliminar, a este respecto se solicita revisar y corregir.



III.9.1.3.3. VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO OPTIMISTA N° 2 SALAMANCA

TABLA N° 32. VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO OPTIMISTA N° 2 SALAMANCA

Ámbito		Ventajas	Desventajas
Territorial	Generar una zona de extensión hacia Chalinga y Arboleda Grande	Se ocupan suelo sub-utilizados	Parte de esa zona son suelo más rocosos lo que aumentaría el costo por urbanización
		Existen suelos de baja productividad	Se ocupan parcialmente suelo agrícolas pro el sector de Chalinga
		El impacto del rio Chalinga es menor al del rio Choapa, por lo que las obras de mitigación serían menores y más fáciles de desarrollar	
		Se rellena trama urbana	
Servicios Y Equipamientos	Existen polos Comerciales y de Servicios próximos a esta área	Cercanía de traslado por requerimientos de prestación de servicios y además cercanas a fuente de trabajo	Esta áreas son extensas y no generan una buena conectividad urbana en términos de espacios urbanos
		Menor impacto por traslado y tiempo empleado	
	Preserva Polo industrial	Mantiene parte de la base productiva local	Se generaran impacto que deberán ser controlados por la autoridad
		Evita traslado de fuente laboral y de producción. Su relocalización podría generarse en otra comuna	
Vialidad	Se pueden proyectar vialidades , solo caduco JJ Pérez que llegaba a Alcalde del Canto	Facilidad para proyectar vialidad generando una trama ordenada y continua de varias escalas	La existencia del polo comercial y bodegas que limitaría las tramas viales
		No se genera presión de uso sobre la Ruta D-81, si mediante cruces de vías	Proyectos de Vialidad Urbana son de desarrollo de mediano a largo plazo 10 años
Territorio Operacional	Áreas fuera del TO	El potencial desarrollo se encuentra contiguo al límite del TO, lo que permite poder extenderlo	La extensión del TO dificultaría el proceso de extensión, en la medida que no se generan núcleos de alta densidad
			Requeriría posiblemente el res estudio de localización de la plantas de tratamiento de aguas servidas
			El cruce del lecho del rio Chalinga, demoraría la factibilidad real de ser ocupados dado el costo de extensión y generación de nuevos sistemas de apoyo a la red de AP y ALC
	Áreas dentro del TO	Se utiliza al máximo los suelos disponible con factibilidad que garantiza el servicio	-

III.9.2. CENTRO POBLADO DE CHILLEPIN

III.9.2.1. ESCENARIO TENDENCIAL.

Para la presentación de esta Alternativa, se tienen implícitos los Objetivos del presente estudio, Objetivos y posibles efectos ambientales, Criterios de desarrollo sustentable.

La Alternativa de Estructuración Escenario Tendencial, corresponde al área territorial no afecta a riesgos por inundación del río Choapa y a remoción en masa del cerro que circunda la localidad y la quebrada Estero Manque, asociada a estos riesgos.

III.9.2.1.1. MAGEN OBJETIVO:

- Reconocer la dinámica local del centro poblado, analizando su entorno inmediato a fin de dotarlo de un límite urbano y una regulación del territorio a través de un Plan Regulador comunal.
- Se reconoce que Chillepín, está destinado a atender al área de influencia de la cuenca alta del Choapa, constituida por Cuncumén (Batuco, Los Corrales Nuevos, Cuncumén, Tencadan, El Buitrón, Tranquilla, Coirón, Punta Nueva), en los Equipamientos de Salud, Educación, Comercio, Seguridad, etc.
- El factor riesgo por remoción en masa como de inundación del río Choapa, fue determinante para la toma de decisiones, y por ello este escenario extremadamente conservador excluye del desarrollo urbano aquellas áreas bajo amenaza de riesgos, por inundación del río Choapa como por remoción en masa, asociadas ambas a la quebrada Estero Manque. Esta visión plantea que el resto del Centro Poblado donde se encuentran edificados importantes equipamientos y un número no menor de viviendas no quedan restringidos al desarrollo urbano, lo cual no significa que el gobierno comunal no genere proyectos de mitigación y/o de resguardo.

III.9.2.1.2. CONTENIDO DEL ESCENARIO TENDENCIAL:

- Se define un límite urbano y en su interior, se construye una Macrozona en temas de Zonificación, Usos de Suelo y Normas Específicas.
- Para esta propuesta de escenario, se desarrolló un análisis exhaustivo y fundado de las áreas de riesgo que afectan a este territorio, dejando fuera de planificación el territorio afecto a riesgos por inundación y por remoción en masa, en ambos casos contribuye el factor topográfico Quebrada Estero Manque, ubicado inmediatamente al poniente de esta localidad, el cual que se potencia como un dique de contención de agua y materias propias de la remoción en masa. Esta visión plantea que el resto del Centro Poblado donde se encuentran edificados importantes equipamientos y un número no menor de viviendas no quedan restringidos al desarrollo urbano, lo cual no significa que el gobierno comunal no genere proyectos de mitigación y/o de resguardo.
- Este Escenario conlleva iniciativas tendenciales de desarrollo económico e inmobiliario, en una superficie de 56,28 há. aprox.

III.9.2.1.2.1. LÍMITE URBANO PROPUESTO

Considera alternativas de crecimiento y/o desarrollo de la localidad, a través del Plan propuesto, lo que servirá para seleccionar el escenario de crecimiento futuro.

- Hacia el norte, ruta D-835 y ladera del cerro, factor de de remoción en masa.
- Hacia el Sur, el río Choapa, factor de inundación relevante.
- Por el oriente, trazado en línea recta a 50 metros al oriente de calle 5 oriente.
- Hacia el poniente, trazado en línea recta 50 metros al poniente de calle 1 poniente.

III.9.2.1.2.2. PROPUESTA DE MACROZONIFICACIÓN.

- Reconocer los usos Residenciales y de Equipamiento ya consolidados.
- Proponer un By-Pass fuera de este territorio en dirección al río Choapa, de manera de conducir y direccionar el tráfico pesado en dirección a la Minera Los Pelambres.
- Delimitar actividades molestas, incluido bodegas.

III.9.2.1.2.3. ANÁLISIS DE LA PROYECCIÓN DE POBLACIÓN, ÁREAS DE CRECIMIENTO TERRITORIAL Y CONSUMO DE SUELO.

La macrozonificación graficada en plano incorpora el siguiente territorio urbano con densidades a consensuar, con una superficie de 56,28 há. aprox.

- Macrozona ZE-1, constituida mayoritariamente por el tejido urbano existente destinado a usos mixtos residenciales y equipamientos. Densidad 100 Háb./ há.
- Área a planificar 56,28 há. aprox.

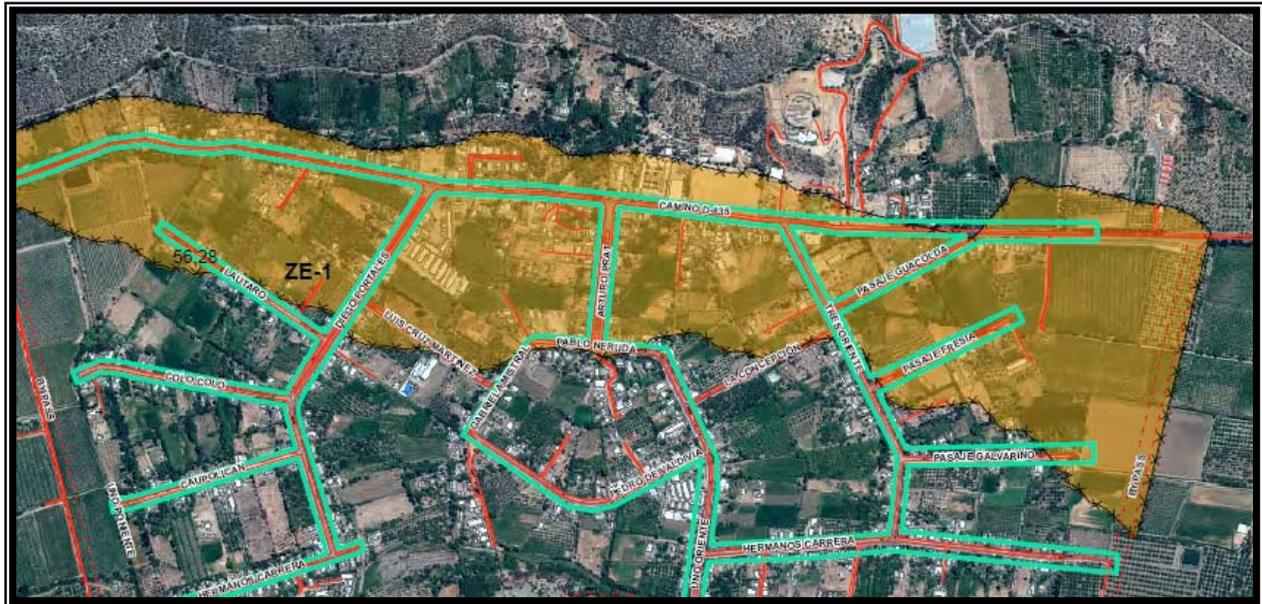
III.9.2.1.2.4. SISTEMA SANITARIO.

Este Centro Poblado cuenta con una provisión de agua potable a través de una APR (Agua Potable Rural), construido el año 1983, el sistema cuenta con dos estanques metálicos uno elevado y el segundo semi enterrado de hormigón armado de 80 m³ de capacidad conjunta y la distribución se realiza mediante una red única que abastece a la localidad. En el año 2008 en un contrato de la Dirección de Obras Hidráulicas con fondos sectoriales se hicieron algunos mejoramientos del sistema de agua potable con la construcción de un estanque de 300 m³, que alimentan los 427 arranques. El crecimiento proyectado no supera los límites de abastecimiento, del servicio.

El sistema de alcantarillado que opera en este centro poblado, resuelve la evacuación de aguas servidas con un tratamiento de oxidación con aireación a través de un sistema aeróbico, que hace más eficiente el volumen tratado, y la disposición de las aguas a un cauce natural está regido por la NCh 1333. Este Escenario Tendencial propone un área menor a planificar, dejando las áreas susceptibles de riesgos por remoción en masa o inundación del río Choapa fuera de la planificación, quedando en peligro todo el sistema de depuración de aguas servidas.

Las soluciones de aguas lluvias deben ser canalizadas gravitacionalmente, evitando conducir las por las quebradas, que debido a eventos con periodos de retorno de 100 años podrían verse afectadas por crecidas.

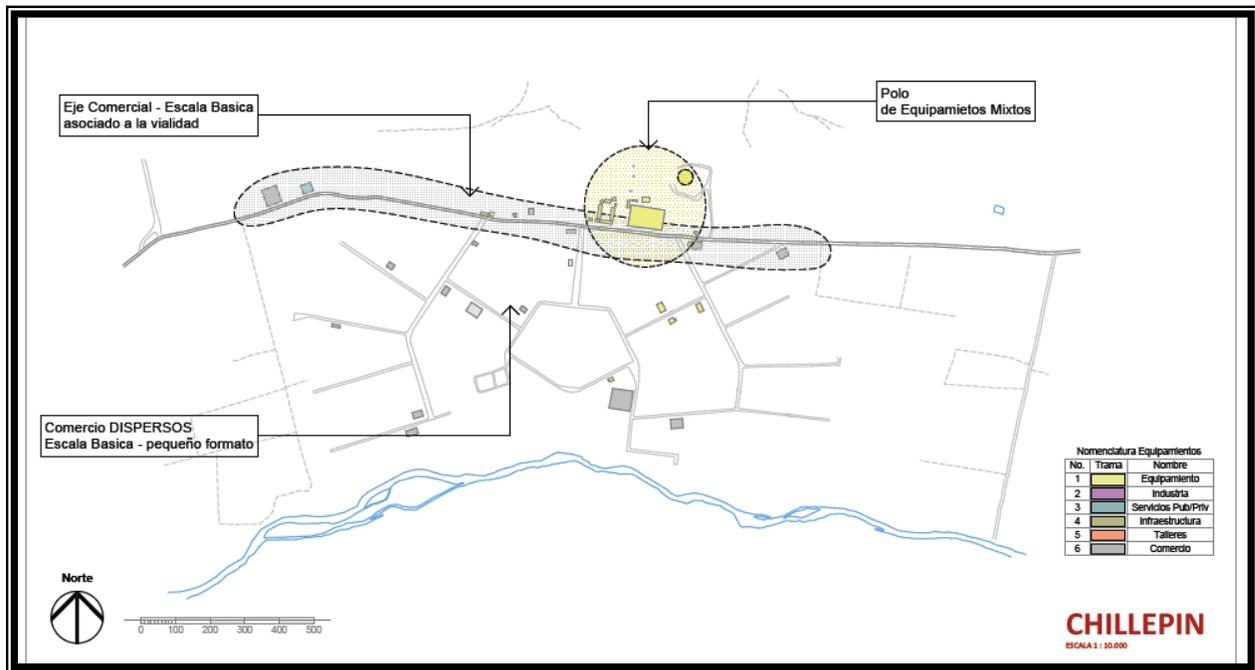
IMAGEN N° 52: TERRITORIO OPERACIONAL ESCENARIO TENDENCIAL CHILLEPIN



III.9.2.1.2.5. EQUIPAMIENTO.

A continuación se presenta un esquema de síntesis del equipamiento para la localidad de Chilepín.

IMAGEN N° 53: SINTESIS DE EQUIPAMIENTO CENTRO POBLADO CHILLEPIN



FOTOGRAFÍA N° 3: CHILLEPIN**III.9.2.1.2.6. CAPACIDAD VIAL.**

Como existe solo la Ruta D-835 para el ingreso y salida de transporte público interurbano, vehículos livianos y transporte pesado, que deben desplazarse hacia los lugares de trabajos, colegios, consultorios, centros comunitarios, servicios, etc., se propone una vía alternativa Bypass paralela al Río Choapa que permita que el tránsito de camiones hacia la Minera Los Pelambres y otras empresas puedan desplazarse de oriente a poniente del Centro Poblado, permitiendo un ordenamiento al tránsito, mejorando la seguridad de las personas, incrementando la capacidad de las vías locales que forman una malla radial que facilita los desplazamientos norte-sur y viceversa.

La presente etapa de Alternativas de Estructuración no considera un estudio de Capacidad Vial, lo cual fue validado en la reunión celebrada en La Serena el 11 de septiembre del presente año.

III.9.2.1.2.7. EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA (EAE)

Los principales conflictos ambientales son aquellos identificados como problemas ambientales del Diagnóstico Ambiental, corresponden a 7 variables o puntos críticos:

- Agricultura, Minería, Vertedero municipal, Pequeña minería, Sequía, Recursos naturales renovables, Industria de alto impacto.

Estas se convalidan con las directrices contenidas en los criterios de sustentabilidad aplicables a cada alternativa (gradualidad de uso en el territorio y Uso eficiente de los recursos hídricos), los que no coinciden exactamente a lo descrito de manera preliminar, a este respecto se solicita revisar y corregir.



III.9.2.1.3. VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO TENDENCIAL LOCALIDAD DE CHILLEPÍN

TABLA N° 33. VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO TENDENCIAL LOCALIDAD DE CHILLEPÍN

Ámbito		Ventajas	Desventajas
Territorial	Consolida el crecimiento actual del área.	Se ocupa efectivamente el territorio.	Se puede dar un crecimiento inorgánico dependiendo de factores de disponibilidad de suelo y valor de suelo
	Suelo disponible supera la demanda esperada por crecimiento demográfico	No se ve necesario el aumento de la superficie en extensión más allá de lo propuesto por el Territorio Operación de la Empresa Sanitaria vigente.	Generaría una presión por el valor del suelo que impediría la localización de viviendas de menor valor dentro del territorio normado, presionando las localidades periféricas a recibir población.
	Áreas disponibles	Se ocupan territorios relativamente planos y de facilidad de extensión de redes	Cada uno tiene particularidades en términos de costos y dificultad para la urbanización.
Servicios y Equipamientos	Existencia de polos de servicios repartidos uniformemente dentro del área rural	Permita dar cumplimiento a las indicaciones del Pladeco en términos de ofrecer servicios de buena calidad y accesibles	Según el estudio de equipamiento todavía se tienen carencias de equipamientos dentro del área rural.
Vialidad	Proyecto Borde-Rio	Permite generar una vía de flujos independiente a la trama urbana con la posibilidad de tener flujos para vehículos mayores y tránsito local. Mejora el borde costero y aumenta la superficie disponible para ocupación urbana	Es un proyecto de alta inversión y de largo plazo 10 a 15 años. La factibilidad es importante para lograr que se inicie el proceso de desarrollo de la inversión.
Territorio Operacional	Dado que es localidad rural solo cuenta con A.P.R.	Se podría optimizar y mejorar el servicio	La densidad y los costos de urbanización son claves para el proceso de ocupación de la totalidad del espacio disponible

IMAGEN N° 54: ESCENARIO TENDENCIAL CENTRO POBLADO CHILLEPIN**III.9.2.2. ESCENARIO OPTIMISTA**

La presente Alternativa, constituye nuestra propuesta de Escenario de Desarrollo para la localidad de Chillepín, en la medida que el Municipio y la comunidad adopten Acuerdo de Planificar un Límite Urbano teniendo a la vista:

- El PLADECO de la comuna de Salamanca.
- Los Objetivos del presente estudio.
- Objetivos y posibles efectos ambientales.
- Criterios de desarrollo sustentable.

III.9.2.2.1. IMAGEN OBJETIVO:

- Jerarquizar el centro poblado de Chillepín, reconociendo la dinámica local detectada en el Diagnóstico, analizando su entorno inmediato para dotarlo de un límite urbano y una regulación del territorio a través de un Plan Regulador comunal.
- Independiente a ello, se reconoce que Chillepín, está destinado a atender a un área de influencia de la cuenca alta del Choapa, constituida por Cuncumén (Batuco, Los Corrales Nuevos, Cuncumén, Tencadan, El Buitrón, Tranquilla, Coirón, Punta Nueva), en los Equipamientos de Salud, Educación, Comercio, Seguridad, etc.

- El factor riesgo tanto de remoción en masa como de inundación del río Choapa, es determinante para la toma de decisiones, en la idea de poder condicionar al desarrollo urbano aquellas áreas bajo amenaza de riesgo.

III.9.2.2.2. CONTENIDOS

- Se define un límite urbano y en su interior, se construye una normativa en temas de Zonificación, Usos de Suelo y Normas Específicas.
- Particularmente se desarrolla un análisis exhaustivo y fundado de las áreas de riesgo que afectan al nuevo territorio urbano, proponiéndose una Normativa que restringe los usos de suelo de manera permanente, con la única excepción que ésta se pueda levantar en la medida que se desarrollen estudios fundados acompañado de obras que mitiguen los riesgos evaluados. Estas medidas las ejecuta el privado en razón a sus proyectos y/o desarrollo inmobiliario planificado para el sector.
- Este Escenario conlleva iniciativas tendenciales de desarrollo económico e inmobiliario, en una superficie de 163 há. Aprox.

III.9.2.2.2.1. LÍMITE URBANO PROPUESTO

Límite urbano propuesto. Considera alternativas de crecimiento y/o desarrollo de la localidad, a través del Plan propuesto, lo que servirá para seleccionar el escenario de crecimiento futuro: Alternativa seleccionada.

- Hacia el norte, ruta D-835 y ladera del cerro, factor de remoción en masa.
- Hacia el Sur, el río Choapa, factor de inundación relevante.
- Por el oriente, trazado en línea recta a 50 metros al oriente de calle 5 oriente.
- Hacia el poniente, trazado en línea recta 50 metros al poniente de calle 1 poniente.

III.9.2.2.2.2. PROPUESTA DE MACROZONIFICACIÓN.

- Reconocer los usos Residenciales y de Equipamiento ya consolidados.
- Condicionar al desarrollo urbano áreas por riesgo natural, conforme lo establece la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Proponer un By-pass próximo al río Choapa, de manera de conducir y direccionar el tráfico pesado en dirección a la Minera Los Pelambres y conjuntamente con ello, elaborar y construir mediadas de mitigación ante el potencial riesgo de inundación por crecimiento del río Choapa.

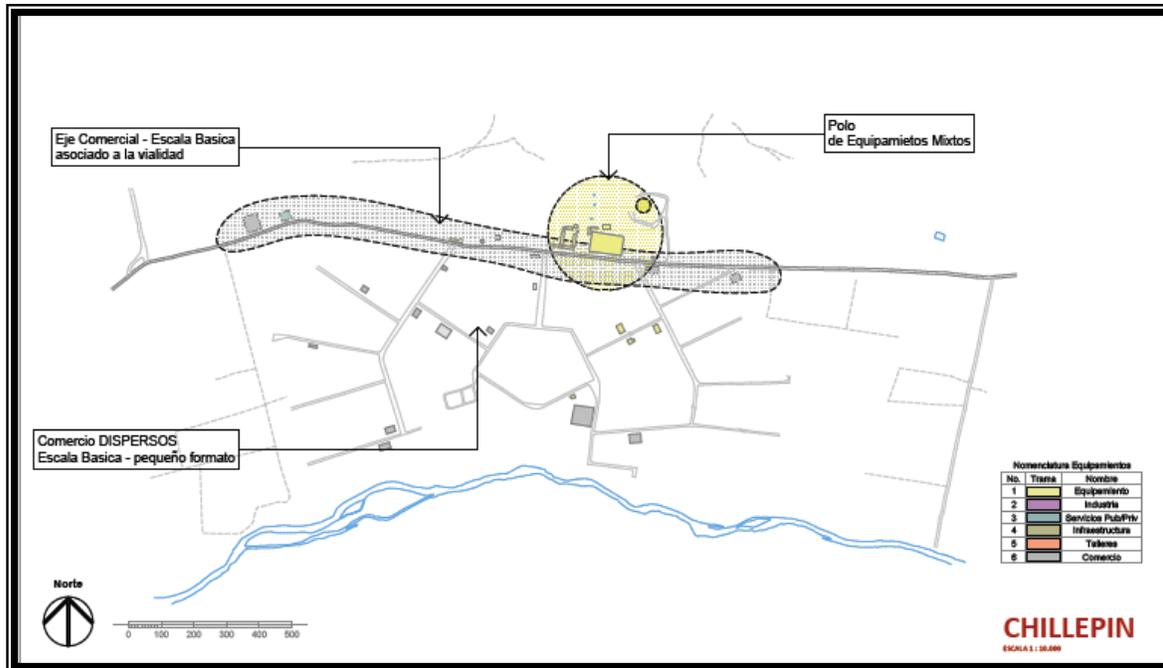
III.9.2.2.2.3. ANÁLISIS DE LA PROYECCIÓN DE POBLACIÓN, ÁREAS DE CRECIMIENTO TERRITORIAL Y CONSUMO DE SUELO.

- La macrozonificación graficada en plano incorpora el siguiente territorio urbano con una superficie de 163 há. Aprox con una población proyectada al 2030 de 1.510 habitantes.

III.9.2.2.2.5. EQUIPAMIENTO

A continuación se presenta un esquema de síntesis del equipamiento para la localidad de Chillepín.

IMAGEN N° 56: SÍNTESIS EQUIPAMIENTO CHILLEPIN



III.9.2.2.2.6. CAPACIDAD VIAL. REQUERIMIENTOS DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD

Como existe solo la Ruta D-835 para el ingreso y salida de transporte público interurbano, vehículos livianos y transporte pesado, que deben desplazarse hacia los lugares de trabajos, colegios, consultorios, centros comunitarios, servicios, etc., se propone una vía alternativa By-pass paralela al Río Choapa que permita que el tránsito de camiones hacia la Minera Los Pelambres y otras empresas puedan desplazarse de oriente a poniente del Centro Poblado, permitiendo un ordenamiento al tránsito, mejorando la seguridad de las personas, incrementando la capacidad de las vías locales que forman una malla radial que facilita los desplazamientos norte-sur y viceversa.

III.9.2.2.2.7. EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA (EAE)

Los principales conflictos ambientales son aquellos identificados como problemas ambientales del Diagnóstico Ambiental, corresponden a 7 variables o puntos críticos:

- Agricultura, Minería, Vertedero municipal, Pequeña minería, Sequía, Recursos naturales renovables, Industria de alto impacto.

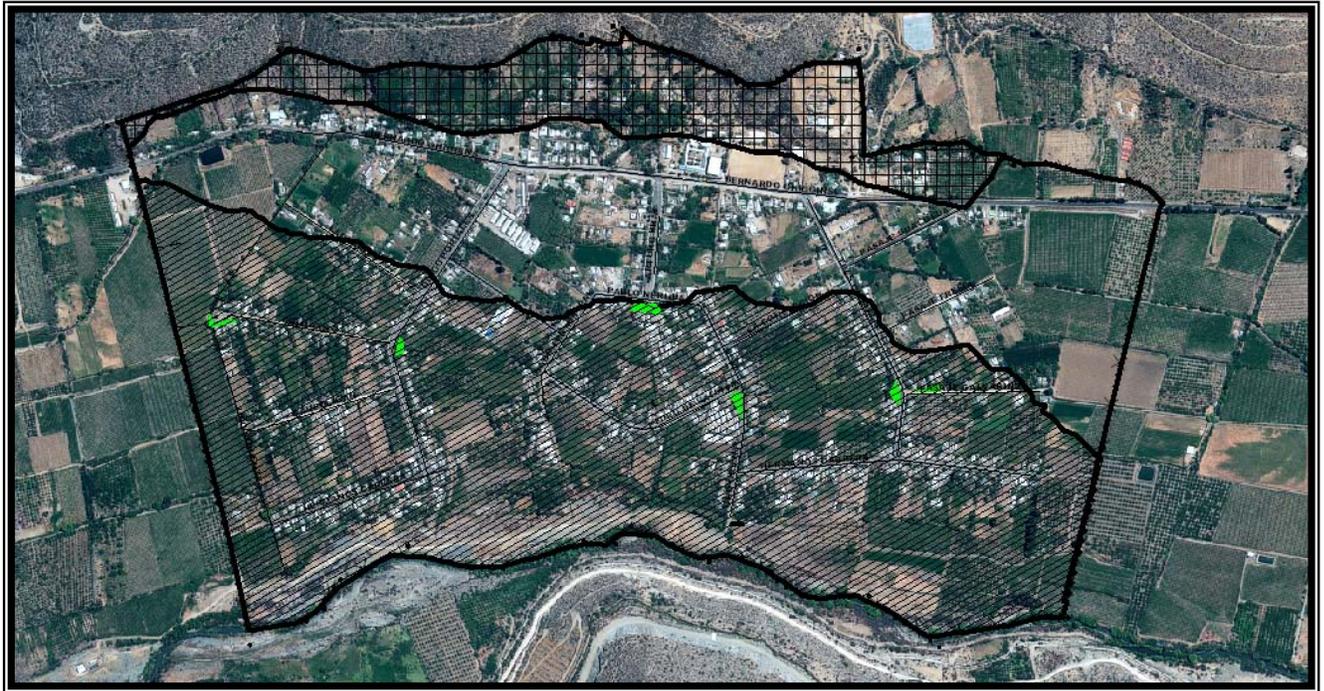
Estas se convalidan con las directrices contenidas en los criterios de sustentabilidad aplicables a cada alternativa (gradualidad de uso en el territorio y Uso eficiente de los recursos hídricos), los que no coinciden exactamente a lo descrito de manera preliminar, a este respecto se solicita revisar y corregir.



III.9.2.2.3. VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO OPTIMISTA LOCALIDAD DE CHILLEPIN

TABLA N° 34. VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO OPTIMISTA LOCALIDAD DE CHILLEPIN

Ámbito		Ventajas	Desventajas
Territorial	Consolida el crecimiento actual del área.	Se ocupa efectivamente el territorio.	Se puede dar un crecimiento inorgánico dependiendo de factores de disponibilidad de suelo y valor de suelo
	Suelo disponible supera la demanda esperada por crecimiento demográfico	Se determinara las zonas de riesgos que ayuda a las personas a decidir mejor la ubicación de sus casas.	Se puede dar una situación no esperada dado que estarían una gran cantidad de actividades imposibles de realizar dada su condiciones de riesgo.
	Áreas disponibles	Se ocupan territorios relativamente planos y de facilidad de extensión de redes	Cada uno tiene particularidades en términos de costos y dificultad para la urbanización.
Servicios y Equipamientos	Existencia de polos de servicios repartidos uniformemente dentro del área rural	Permita dar cumplimiento a las indicaciones del Pladeco en términos de ofrecer servicios de buena calidad y accesibles	Según el estudio de equipamiento todavía se tienen carencias de equipamientos dentro del área rural.
Vialidad	Proyecto Borde-Río	Permite generar una vía de flujos independiente a la trama urbana con la posibilidad de tener flujos para vehículos mayores y tránsito local. Mejora el borde costero y aumenta la superficie disponible para ocupación urbana	Es un proyecto de alta inversión y de largo plazo 10 a 15 años. La factibilidad es importante para lograr que se inicie el proceso de desarrollo de la inversión.
Territorio Operacional	Dado que es localidad rural solo cuenta con A.P.R.	Se podría optimizar y mejorar el servicio	La densidad y los costos de urbanización son claves para el proceso de ocupación de la totalidad del espacio disponible

IMAGEN N° 57: ESCENARIO OPTIMISTA CENTRO POBLADO CHILLEPIN**III.9.3. CENTRO POBLADO EL TAMBO****III.9.3.1. ESCENARIO TENDENCIAL**

Para la presentación de esta Alternativa, se tienen implícitos los Objetivos del presente estudio, Objetivos y posibles efectos ambientales, Criterios de desarrollo sustentable.

La Alternativa de Estructuración Escenario Tendencial, corresponde a mantener el límite urbano propuesto por la Consultora Infracon S.A. (contratado en el año 2003), que obtuvo Resolución Ambiental Exenta N°48 de fecha 20 de abril del 2005.

III.9.3.1.1. IMAGEN OBJETIVO:

- Reconocer la dinámica local del centro poblado, analizando su entorno inmediato a fin de dotarlo de un límite urbano y una regulación del territorio a través de un Plan Regulador comunal.
- Se reconoce que El tambo Centro tiene una permanente vinculación con la ciudad de Salamanca a través del puente Fiscal bidireccional existente.
- El factor riesgo por inundación del río Choapa, unido al Aeródromo Las Brujas (SCXB), con una pista de 800 metros de longitud x 27 de ancho, en superficie de tierra, emplazado al interior de Tambo Centro, aportan restricciones que deben ser incorporadas en este escenario.

- La existencia del cerro Caracha es una limitante en su crecimiento, sin embargo se vislumbra en el mediano y largo plazo una conurbación con el Tambo Oriente.

III.9.3.1.2. CONTENIDOS

- Se define un límite urbano y en su interior, se construyen Macrozonas con usos y Normas Específicas, individualizando el aeródromo Las Brujas ubicado al interior del Centro Poblado.
- Se desarrolló un análisis exhaustivo y fundado de las áreas de riesgo que afectan a este territorio, determinándose un área de inundación por el río Choapa y un área de restricción al Aeródromo Las Brujas, lo cual sin embargo, no quedará incluido en el plano por tener una Reglamentación propia de la Dirección General de Aeronáutica Civil.
- Este Escenario conlleva iniciativas tendenciales de desarrollo económico e inmobiliario, en una superficie de 129,19há. Aprox.

III.9.3.1.2.1. LÍMITE URBANO PROPUESTO

Considera alternativas de crecimiento y/o desarrollo de la localidad, a través del Plan propuesto, lo que servirá para seleccionar el escenario de crecimiento futuro.

- Hacia el norte, Av. El Tambo, ribereña a la caja del río Choapa.
- Hacia el Sur, camino Tres Sur, bordeando el cerro Caracha.
- Por el oriente, inicio de la pista del aeródromo Las Brujas.
- Hacia el poniente, próximo al camino dos ponientes, salvaguardando terrenos agrícolas y el Tranque existente.

III.9.3.1.2.2. PROPUESTA DE MACROZONIFICACIÓN.

- Reconocer los usos Residenciales y de Equipamiento ya consolidados.
- Delimitar Aeródromo Las Brujas.
- Proponer dos grandes zonas de Áreas Verdes privadas, a cada costado de la pista del Aeródromo.

III.9.3.1.2.3. SISTEMA SANITARIO.

Este Centro Poblado se encuentra fuera del territorio operacional de la Empresa Sanitaria Aguas del Valle, siendo abastecida por APR (Agua Potable Rural), constituido en el lugar por Comités que llevan la administración del Servicio. El Tambo se divide en dos localidades zona Centro y zona Oriente, esta última tiene un estanque semi enterrado en la falda del cerro Caracha. En cambio la zona centro cuenta con estanque elevado en el costado de la ruta D-825, este sistema. El área de El Tambo Centro, es el que ha mantenido un crecimiento constante, siendo esta razón es la que se estudia la alternativa de regular su crecimiento por medio de este Plan Regulador, en un escenario Tendencial.

La tendencia es proyectar el crecimiento de la población, de manera conservadora, sin llegar a superar los límites de abastecimiento del servicio.

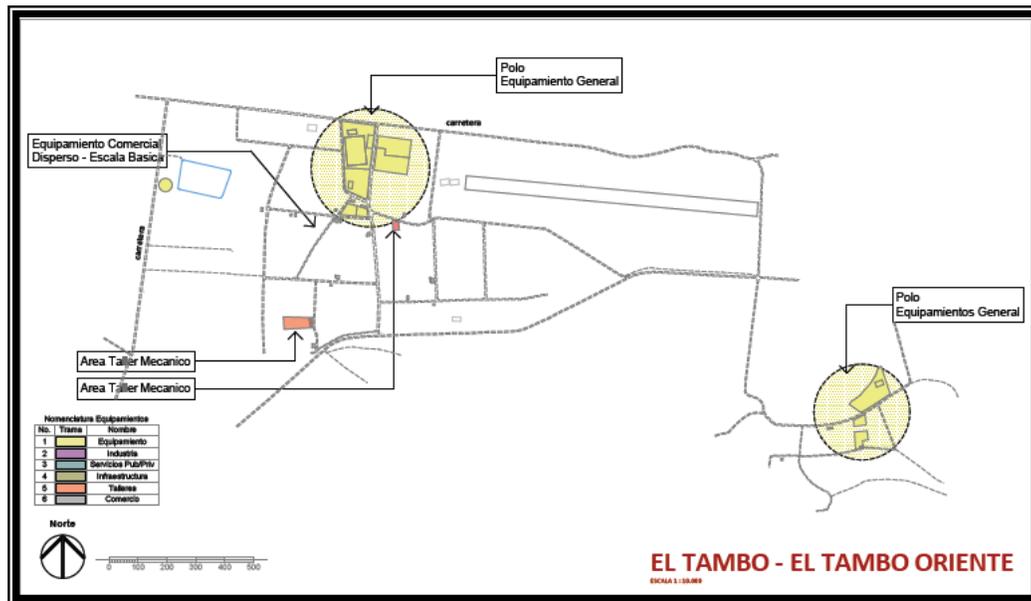
Respecto del sistema de alcantarillado, la topografía de la zona Tambo Centro hace dificultoso tener evacuaciones con un sistema gravitacional, por lo que en la actualidad las soluciones de alcantarillado son individuales con fosas y pozos.

El desarrollo local más conveniente es proyectar un futuro alcantarillado público, esta zona es agrícola, tendría una mayor aceptación en la comercialización de sus productos si sus suelos y napas subterráneas no se contaminaran con la disposición final de los alcantarillados privados. En soluciones de aguas lluvias, este centro poblado no tiene construido ningún sistema de evacuación, siendo canalizadas gravitacionalmente por las calles y pasajes existentes.

III.9.3.1.2.4. EQUIPAMIENTO.

A continuación se presenta un esquema de síntesis del equipamiento para la localidad de El Tambo.

IMAGEN N° 58: SINTESIS DE EQUIPAMIENTO CENTRO POBLADO EL TAMBO CENTRO



FOTOGRAFÍA N° 4: FOTOGRAFÍA SECTOR EL TAMBO



III.9.3.1.2.5. ESTUDIO DE CAPACIDAD VIAL. REQUERIMIENTOS DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD

El ingreso y salida de transporte público interurbano, vehículos livianos y transporte pesado, que deben desplazarse hacia los lugares de trabajos, colegios, consultorios, centros comunitarios, servicios, etc., se lleva a cabo por la ruta D-825 existente sin mayores conflictos de conectividad. Con todo, en la presente etapa no se aborda la vialidad estructurante en detalle, la que se desarrollará en la etapa siguiente.

III.9.3.1.2.6. EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA (EAE)

Los principales conflictos ambientales son aquellos identificados como problemas ambientales del Diagnóstico Ambiental, corresponden a 7 variables o puntos críticos:

- Agricultura
- Minería
- Vertedero municipal
- Pequeña minería
- Sequía
- Recursos naturales renovables
- Industria de alto impacto.

Estas se convalidan con las directrices contenidas en los criterios de sustentabilidad aplicables a cada alternativa (gradualidad de uso en el territorio y Uso eficiente de los recursos hídricos), los que no coinciden exactamente a lo descrito de manera preliminar, a este respecto se solicita revisar y corregir.



III.9.3.1.3. VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO TENDENCIAL LOCALIDAD DE EL TAMBO

TABLA N° 35. VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO TENDENCIAL LOCALIDAD DE EL TAMBO

Ámbito		Ventajas	Desventajas
Territorial	Dar un crecimiento a la Localidad.	Se ocupa efectivamente el territorio disponible	Se puede dar un crecimiento inorgánico dependiendo de factores de disponibilidad de suelo y valor de suelo
	Áreas disponibles	Se ocupan territorios relativamente planos y de facilidad de extensión de redes	Cada uno tiene particularidades en términos de costos y dificultad para la urbanización.
Servicios y Equipamientos	Existencia de polos de servicios repartidos uniformemente dentro del área urbana, se fomenta la centralidad urbana	Permita dar cumplimiento a las indicaciones del Pladeco en términos de ofrecer servicios de buena calidad y accesibles	Según el estudio de equipamiento todavía se tienen carencias de equipamientos dentro del territorio consolidado
Vialidad	Ruta D-81	Es la vialidad que conecta la totalidad de los flujos existentes en la ciudad	Es una vía con una alta saturación y en la medida que el parque automotriz y la tasa de motorización aumente ira teniendo efectos negativos en el desplazamiento. Además de que se suma el flujo de vehículos pesados de carga, disminuyendo su velocidad de traslada y tiempos de traslados

IMAGEN N° 59: ESCENARIO TENDENCIAL CENTRO POBLADO EL TAMBO CENTRO**III.9.3.2. ESCENARIO OPTIMISTA**

La presente Alternativa, constituye nuestra propuesta de Escenario de Desarrollo para la localidad de El Tambo Centro, en la medida que el Municipio y la comunidad adopten Acuerdo de Planificar un Límite Urbano teniendo a la vista:

- El PLADECO de la comuna de Salamanca.
- Los Objetivos del presente estudio.
- Objetivos y posibles efectos ambientales.
- Criterios de desarrollo sustentable.

III.9.3.2.1. MAGEN OBJETIVO:

- Reconocer la dinámica local del centro poblado, analizando su entorno inmediato a fin de dotarlo de un límite urbano y una regulación del territorio a través de un Plan Regulador comunal.
- Se reconoce que El tambo Centro tiene una permanente vinculación con la ciudad de Salamanca a través del puente Fiscal bidireccional existente.
- El factor riesgo por inundación del río Choapa, unido al Aeródromo Las Brujas (SCXB), con una pista de 800 metros de longitud x 27 de ancho, en superficie de tierra, emplazado al interior de Tambo Centro, aportan restricciones que deben ser incorporadas en este escenario.
- La existencia del cerro Caracha es una limitante en su crecimiento, sin embargo se vislumbra en el mediano y largo plazo una conurbación con el Tambo Oriente.

III.9.3.2.2. CONTENIDOS

- Se define un límite urbano y en su interior, se construyen Macrozonas con usos y Normas Específicas, individualizando el aeródromo Las Brujas ubicado al interior del Centro Poblado.
- Se desarrolló un análisis exhaustivo y fundado de las áreas de riesgo que afectan a este territorio, determinándose un área de inundación por el río Choapa y un área de restricción al Aeródromo Las Brujas, lo cual sin embargo, no quedará incluido en el plano por tener una Reglamentación propia de la Dirección General de Aeronáutica Civil.
- Este Escenario conlleva iniciativas de desarrollo urbano, económico e inmobiliario, en una superficie de 140,65 há. Aprox.

III.9.3.2.2.1. LÍMITE URBANO PROPUESTO

Límite urbano propuesto. Considera alternativas de crecimiento y/o desarrollo de la localidad, a través del Plan propuesto, lo que servirá para seleccionar el escenario de crecimiento futuro: Alternativa seleccionada.

- Hacia el norte, Av. El Tambo, ribereña a la caja del río Choapa.
- Hacia el Sur, camino Tres Sur, bordeando el cerro Caracha.
- Por el oriente, desde el inicio de la pista del aeródromo Las Brujas y su prolongación al sur en dirección a El Tambo Oriente por el camino existente.
- Hacia el poniente, próximo al camino dos ponientes, salvaguardando terrenos agrícolas y el Tranque existente.

III.9.3.2.2.2. PROPUESTA DE MACROZONIFICACIÓN.

- Reconocer los usos Residenciales y de Equipamiento ya consolidados.
- Delimitar Aeródromo Las Brujas.
- Proponer dos grandes zonas de Áreas Verdes privadas, a cada costado de la pista del Aeródromo.
- Condicionar al desarrollo urbano áreas por riesgo natural, conforme lo establece la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

III.9.3.2.2.3. ANÁLISIS DE LA PROYECCIÓN DE POBLACIÓN, ÁREAS DE CRECIMIENTO TERRITORIAL Y CONSUMO DE SUELO.

La macrozonificación graficada en plano incorpora el siguiente territorio con una superficie de 140,65 há. Aprox con una proyección de población al 2030 de 2.279 habitantes.

III.9.3.2.2.4. SISTEMA SANITARIO.

Este Centro Poblado se encuentra fuera del territorio operacional de la Empresa Sanitaria Aguas del Valle, siendo abastecida por APR (Agua Potable Rural), constituido en el lugar por Comités que llevan la administración del Servicio.

Para la localidad del Tambo centro, el crecimiento es en dirección oriente y por la ruta comunal, en esa dirección se encuentra el Tambo Oriente, como ambas zonas cuentan con APR (Agua Potable Rural), siendo independientes incluso de administración. Pero el crecimiento podría producir un

complemento de los sistemas, para satisfacer los requerimientos de la población proyectada al año 2015 y siguientes.

Este Escenario optimista, proyecta un crecimiento por sobre el escenario tendencial, igualmente moderado, pero pudiendo llegar a complementarse ambos sistemas de APR existentes en el sector.

Respecto del sistema de alcantarillado, la topografía de la zona Tambo Centro hace dificultoso tener evacuaciones con un sistema gravitacional, por lo que en la actualidad las soluciones de alcantarillado son individuales con fosas y pozos.

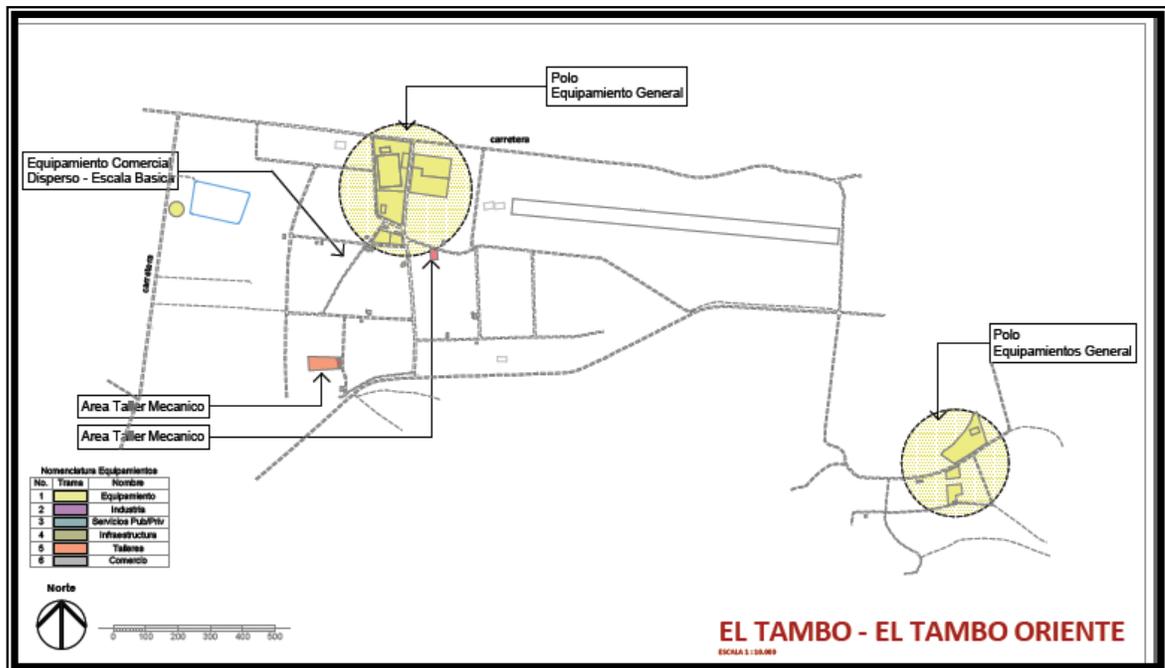
El desarrollo local más conveniente es proyectar un futuro alcantarillado público, esta zona es agrícola, tendría una mayor aceptación en la comercialización de sus productos si sus suelos y napas subterráneas no se contaminaran con la disposición final de los alcantarillados privados.

En soluciones de aguas lluvias, este centro poblado no tiene construido ningún sistema de evacuación, siendo canalizadas gravitacionalmente por las calles y pasajes existentes.

III.9.3.2.2.5. EQUIPAMIENTO

A continuación se presenta un esquema de síntesis del equipamiento para la localidad de El Tambo.

IMAGEN N° 60: SINTESIS EQUIPAMIENTO CENTRO POBLADO EL TAMBO CENTRO



FOTOGRAFÍA N° 5: EQUIPAMIENTO EL TAMBO CENTRO

III.9.3.2.2.6. ESTUDIO DE CAPACIDAD VIAL. REQUERIMIENTOS DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD

El ingreso y salida de transporte público interurbano, vehículos livianos y transporte pesado, que deben desplazarse hacia los lugares de trabajos, colegios, consultorios, centros comunitarios, servicios, etc., se lleva a cabo por la ruta D-825 existente sin mayores conflictos de conectividad. Con todo, en la presente etapa no se aborda la vialidad estructurante en detalle, la que se desarrollará en la etapa siguiente.

III.9.3.2.2.7. EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA (EAE)

Los principales conflictos ambientales son aquellos identificados como problemas ambientales del Diagnóstico Ambiental, corresponden a 7 variables o puntos críticos:

- Agricultura
- Minería
- Vertedero municipal
- Pequeña minería
- Sequía
- Recursos naturales renovables
- Industria de alto impacto.

Estas se convalidan con las directrices contenidas en los criterios de sustentabilidad aplicables a cada alternativa (gradualidad de uso en el territorio y Uso eficiente de los recursos hídricos), los que no coinciden exactamente a lo descrito de manera preliminar, a este respecto se solicita revisar y corregir.



III.9.3.2.3. VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO OPTIMISTA LOCALIDAD EL TAMBO

TABLA N° 36. VENTAJAS Y DESVENTAJAS ESCENARIO OPTIMISTA LOCALIDAD EL TAMBO

Ámbito		Ventajas	Desventajas
Territorial	Dar un crecimiento a la Localidad.	Se ocupa efectivamente el territorio disponible	Se puede dar un crecimiento inorgánico dependiendo de factores de disponibilidad de suelo y valor de suelo
	Áreas disponibles	Se ocupan territorios relativamente planos y de facilidad de extensión de redes	Cada uno tiene particularidades en términos de costos y dificultad para la urbanización.
Servicios y Equipamientos	Existencia de polos de servicios repartidos uniformemente dentro del área urbana, se fomenta la centralidad urbana	Permita dar cumplimiento a las indicaciones del Pladeco en términos de ofrecer servicios de buena calidad y accesibles	Según el estudio de equipamiento todavía se tienen carencias de equipamientos dentro del territorio consolidado
Vialidad	Ruta D-81	Es la vialidad que conecta la totalidad de los flujos existentes en la ciudad	Es una vía con una alta saturación y en la medida que el parque automotriz y la tasa de motorización aumente ira teniendo efectos negativos en el desplazamiento. Además de que se suma el flujo de vehículos pesados de carga, disminuyendo su velocidad de traslado y tiempos de traslados

IMAGEN N° 61: ESQUEMA ESCENARIO OPTIMISTA CENTRO POBLADO EL TAMBO CENTRO

III.10. ALTERNATIVA SELECCIONADA

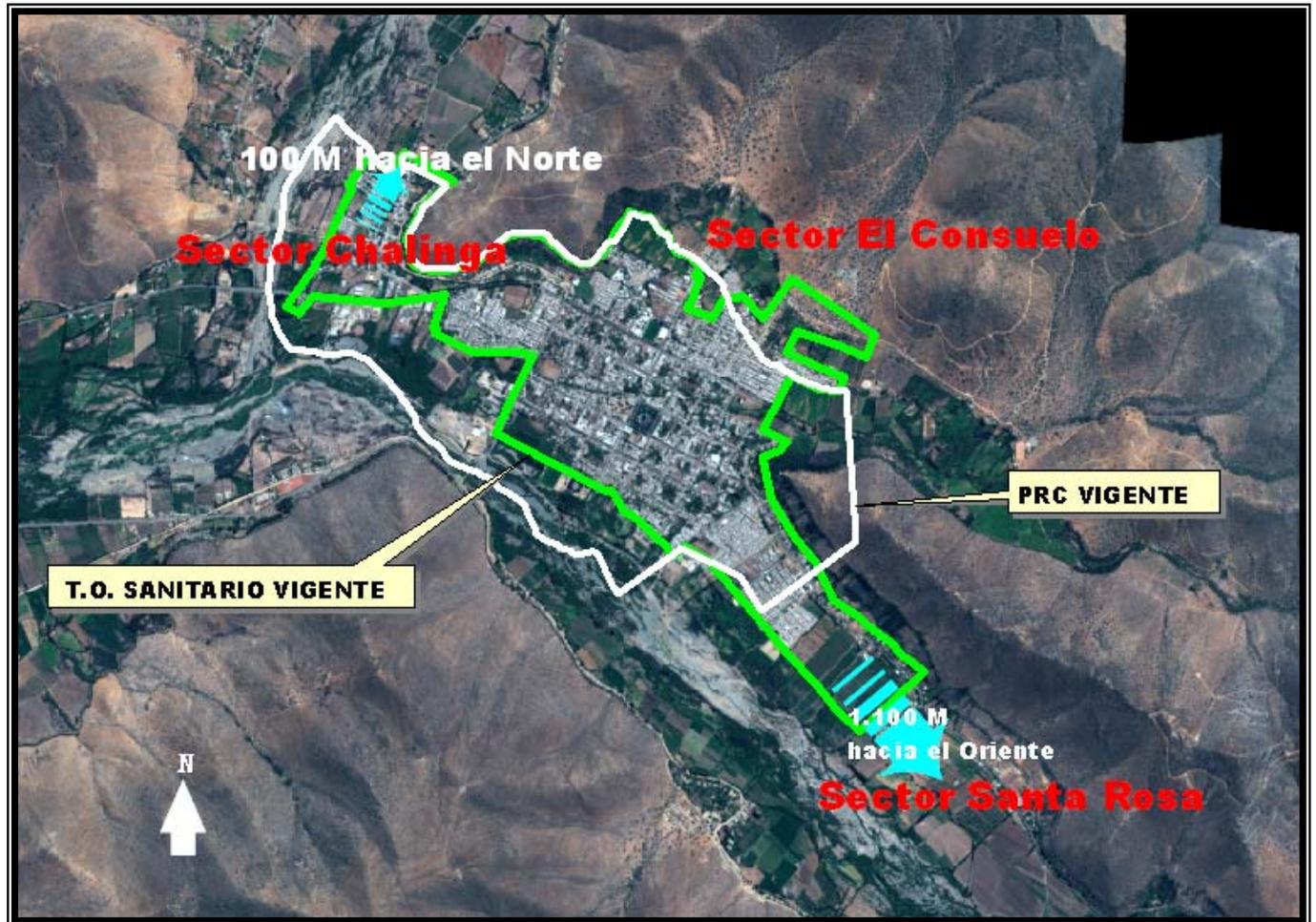
III.10.1. ANTECEDENTES PREVIOS

De los escenarios presentados en esta etapa y producto de su análisis y discusión la Ilustre Municipalidad resolvió escoger tres escenario uno para cada localidad. Las que se presentan a continuación.

III.10.1.1. LOCALIDAD DE SALAMANCA

De los tres escenarios presentados, la unidad técnica resolvió escoger una mixtura entre el escenario N° 2 y 3. La cual propone crecer hacia el Sector de Santa Rosa (sector Oriente) en aproximadamente 1.100m y consolidar el sector de Chalinga (sector nor-poniente de la ciudad).

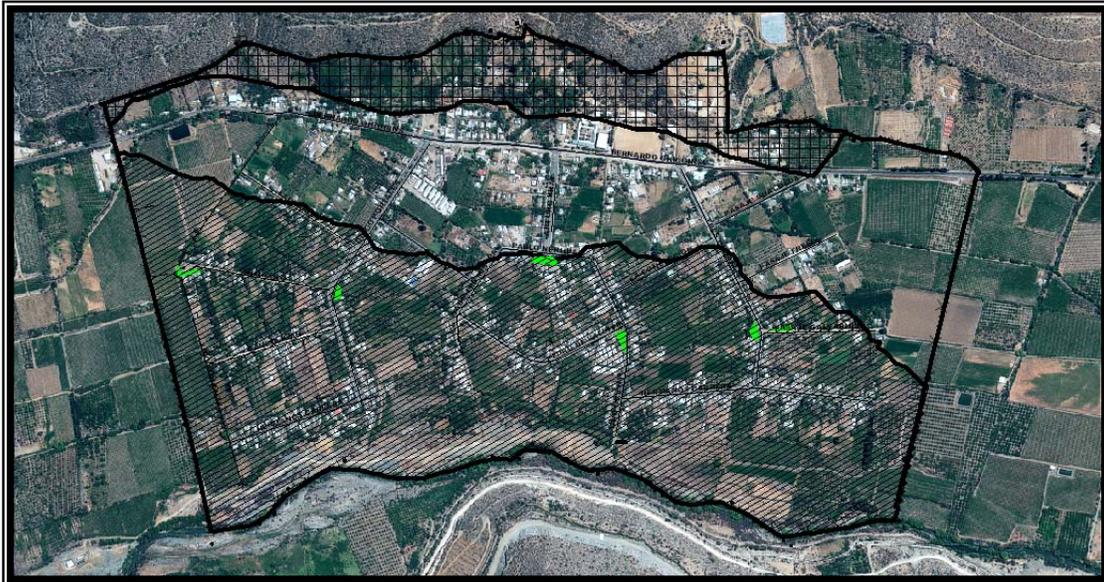
Así a esa propuesta se incluye el sector de El Consuelo que se encuentra hacia el nor-oriente.

IMAGEN N° 62: ESCENARIO ESCOGIDO LOCALIDAD DE SALAMANCA**III.10.1.2. LOCALIDAD DE CHILLEPÍN**

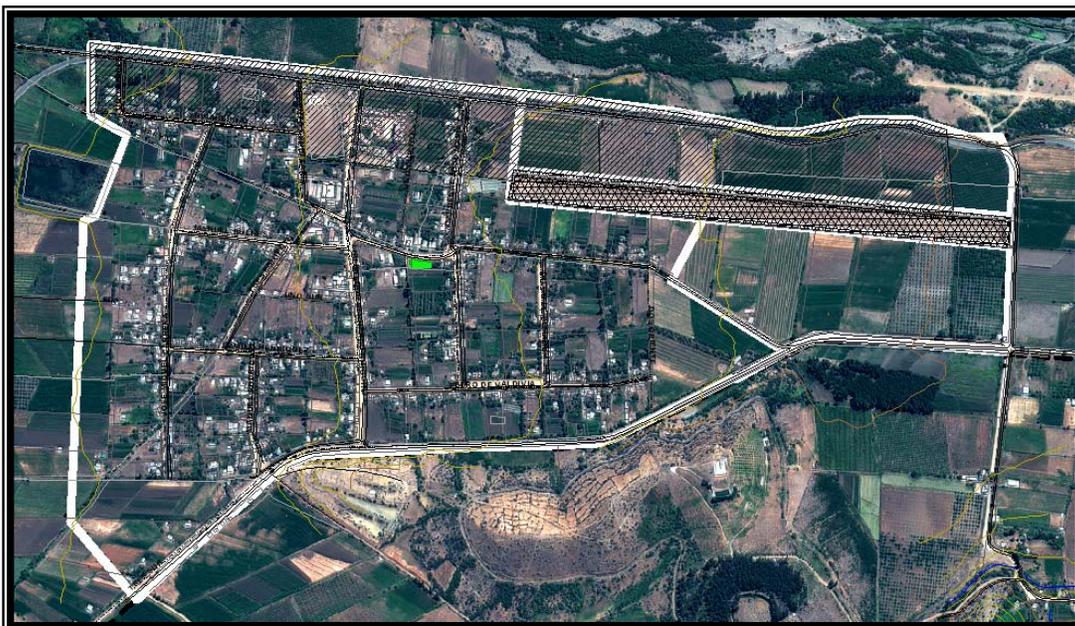
La Alternativa de Estructuración Escenario Tendencial, correspondió al área territorial no afecta a riesgos por inundación del río Choapa y a remoción en masa del cerro que circunda la localidad y la quebrada Estero Manque, asociada a estos riesgos.

La Alternativa seleccionada define un límite urbano y en su interior, se construye una normativa en temas de Zonificación, Usos de Suelo y Normas Específicas. Lo anterior, conlleva la delimitación de las áreas de riesgo que afectan al nuevo territorio urbano, proponiéndose una Normativa que restringe los usos de suelo de manera permanente, con la única excepción que ésta se pueda levantar en la medida que se desarrollen estudios fundados acompañado de obras que mitiguen los riesgos evaluados. Estas medidas las ejecuta el privado en razón a sus proyectos y/o desarrollo inmobiliario planificado para el sector.

IMAGEN N° 63: CHILLEPÍN



III.10.1.3. LOCALIDAD DE EL TAMBO CENTRO.



La Alternativa de Estructuración Tendencial, reconoció la dinámica del centro poblado y las áreas de riesgo que le afectan, determinándose un área de inundación del río Choapa y un área de restricción al Aeródromo Las Brujas de la Dirección General de Aeronáutica Civil.

La Alternativa de Estructuración seleccionada construye una Macrozona con usos y Normas Específicas, individualizando el aeródromo Las Brujas y un área de inundación del Río Choapa. El cerro Caracha es una limitante en su crecimiento, sin embargo se vislumbra en el mediano y largo plazo una conurbación con el Tambo Oriente

CAPÍTULO N° IV. ANTEPROYECTO

IV.1. INTRODUCCIÓN

La etapa de Anteproyecto, viene a desarrollar aspectos técnicos y específicos de la alternativa escogida en la Etapa anterior, Alternativas de Estructuración.

Así, para el caso de la ciudad de Salamanca, se considero la alternativa N°1 Optimista que orienta su crecimiento principalmente hacia el sector Oriente, denominado Santa Rosa, consolidar el sector de Chalinga e integrar el sector del Consuelo, para el caso de las localidades rurales, se considero dejar como urbano a las localidades de Chillepín y el Tambo Centro.

A continuación, se presentan las propuestas técnicas de zonificación con sus respectivas particularidades y alcances.

IV.2. OBJETIVOS:

- Presentar la propuesta de zonificación para las localidades de Salamanca, Chillepín y el Tambo Centro.
- Presentar la propuesta de límite urbano para las localidades de Salamanca, Chillepín y el Tambo.
- Presentar una propuesta de Ordenanza Comunal que oriente el desarrollo de la comuna en función de los escenarios escogidos.
- Los estudios de Capacidad Vial, Estudio de Factibilidad Sanitaria y Equipamiento, se pronuncie en función de la propuesta a desarrollar.

IV.3. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.

IV.3.1. CIUDAD DE SALAMANCA

IV.3.1.1. IMAGEN OBJETIVO:

La imagen objetivo que se propone para la ciudad de Salamanca es la siguiente:

- Propone densificar el área centro, reforzando ejes comerciales ya existentes.
- Restringe la extensión del límite urbano hacia el valle superior del río Choapa.
- Tratar el espacio público integrando área central (Plaza y alrededores) a recursos naturales como el cerro la Cruz, el cerro Héroes de la Concepción (cerro chico) y la ribera del río Choapa.
- Estimulará la inversión pública y privada propiciando una Normativa moderna capaz de impulsar el crecimiento sostenido en la oferta de proyectos inmobiliarios, servicios sociales, equipamientos, de calidad a la población (salud, educación).
- Condiciona al desarrollo urbano áreas de Riesgo de Remoción en Masa y Fluvial.
- Completa la red vial urbana y generar circuitos periféricos de carga pesada en By-pass a la zona urbana. Particularmente, extender Av. Costanera (actual By-pass) hasta conectar la entrada y salida de la ciudad de Salamanca y direccionar por allí el tráfico pesado de Minera Los Pelambres y carga agrícola.
- Propuso zona de Infraestructura de Transporte para la creación de un Terminal de Transporte Terrestre y de actividades molestas fuera de la zona centro.

IV.3.1.2. LÍMITE URBANO PROPUESTO

El límite urbano propuesto para la ciudad de Salamanca, contiene una superficie **713,06 há.** De las cuales de las cuales **294, há,** están afectas a **riesgos** de inundación y remoción en masa.

Se definen su crecimiento de la siguiente manera:

- Hacia el norte la ciudad crece hacia la ladera del cerro, muy cercana al límite del Plan Regulador Comunal vigente, incluyendo el sector Del Consuelo.
- Hacia el Sur, el crecimiento esta delimitado por el río Choapa, tal como lo informa el Plan Regulador Comunal vigente.
- Por el oriente, la propuesta muestra un crecimiento en un tramo máximo de 1.100m, de manera de no comprometer nuevos suelos agrícolas.
- Hacia el poniente, la ciudad crece hacia el río Chalinga en un tramo no superior a 150m, desde la calle Diaguitas, paralelo a Av. Argentina.

IV.3.1.3. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN PARA LA CIUDAD DE SALAMANCA.

- La ampliación del límite urbano hacia el oriente responde a la tendencia de ocupación detectada, principalmente por proyectos SERVIU. Este sector además tiene cobertura del territorio operacional de Aguas del Valle, 780 m hacia el oriente de calle Las Acacias, por lo que se consideró extenderse en solo 1.100 ms, aproximadamente. No es recomendable extender el crecimiento más allá, para proteger el escaso suelo agrícola.
- La ampliación del límite urbano hacia el poniente, Chalinga, fortalecerá un área urbana que está deteriorada y que sin embargo formó parte de la Fundación de la Ciudad. La propuesta de crecer en no más de 150 m de la calle Diaguitas, paralelo a Av. Argentina.
- Del mismo modo se propone ampliar el límite urbano de manera parcial hacia los cerros Héroes de la Concepción (cerro Chico) y La Cruz (Chalinga), a fin de proteger estos recursos naturales que enmarcan la ciudad, forman parte del patrimonio cultural y arqueológico de la comuna y con ello proponer una ocupación normada.
- Se propone que el eje conformado por la calle Matilde Salamanca, vía principal de Equipamiento Institucional concluya en ambos extremos con áreas verdes.
- Por el extremo norte, el cementerio con una zona de área verde públicas y privadas, destinadas a aislar este recinto de las actividades colindantes y a la vez mitigar en parte los impactos derivados de los desbordes del canal Pardo, independiente que éste deba ser tratado y mantenido para evitar las inundaciones en el recinto y fuera de él.
- Por el extremo sur, se propone el Parque Comunal, integrando el borde río a la trama urbana, con instalaciones deportivas, culturales, ciclovías, áreas de picnic, piscina municipal, juegos infantiles, recorridos para trote, entre otras actividades que hoy no tienen espacio en la ciudad.
- Los equipamientos de comercio y servicios comunales se localizan en las vías más centrales de la ciudad. En la periferia, coexisten talleres mecánicos menores y medianos, industria, talleres mayores, patios de acopio, de buses y camiones.
- Para equipamiento y viviendas de Edificación Colectiva, con carga de ocupación mayor a 50 personas, se priorizan los ejes de Matilde Salamanca, José Miguel infante, Márquez de Montepío, Manuel Bulnes y O'Higgins.
- En la habilitación del suelo urbano, se condicionan zonas de riesgo natural por inundación y remoción en masa. según la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Como parte del equipamiento de áreas verdes y de esparcimiento, se plantea la formación de ejes que integren áreas verdes existentes - Plaza Central y zonas de áreas verdes privadas, incluido el parque comunal fluvial.
- La propuesta considera la estructuración de ejes y recorridos que integren recursos ya existentes como la Plaza Central y los cerros urbanos, destinando un amplio espacio de borde río para Parque Comunal fluvial.
- La infraestructura de Transporte, con terminales de transporte terrestre de carácter interregional, intercomunal y comunal se localizarán en la periferia del Centro.
- Complementar la red vial urbana, generando un circuito periférico de carga pesada en Bypass a la zona centro, que conecte el acceso oriente y poniente de la ciudad.

IV.3.1.4. ANÁLISIS DE LA PROYECCIÓN DE POBLACIÓN, ÁREAS DE CRECIMIENTO TERRITORIAL Y CONSUMO DE SUELO.

La Zonificación graficada en plano incorpora los siguientes territorios urbanos con densidades a consensuar, con una superficie de **713,06 há. aprox.**, respecto del territorio de **383 há**, normado por el plan Regulador Comunal vigente:

IV.3.1.5. ZONIFICACIÓN PROPUESTA

IV.3.1.5.1. ZONAS RESIDENCIALES

- Zona **ZU-1**, constituida mayoritariamente por el tejido urbano del centro destinada a usos mixtos residenciales y equipamientos. Densidad **300 Ha./ há.** Área a planificar **91,09 há. aprox.**
- Zona **ZU-2**, constituida mayoritariamente por el tejido urbano del área norte, destinada a usos residenciales. Densidad 250 Ha./ há. Área a planificar **74,93 há. aprox.**
- Zona **ZU-3**, constituida mayoritariamente por el tejido urbano del área oriente, destinada a usos mixtos residenciales y equipamientos. Densidad 250 Há./ há. Área a planificar **131,32 há. aprox.**
- Zona **ZU-4**, constituida mayoritariamente por usos mixtos residenciales, equipamientos y subzonas destinadas a actividades molesta. Densidad 250 Há./ há. Área a planificar **83,47 há. aprox.**
- Zona **ZU-5**, constituida mayoritariamente por usos mixtos residenciales, equipamientos y sub-zonas destinadas a actividades molesta. Densidad 200 Há./ há. Área a planificar **13,73 há. aprox.**

IV.3.1.5.2. ZONAS EQUIPAMIENTO, ACTIVIDADES PRODUCTIVAS,
INFRAESTRUCTURA, ÁREAS VERDES.

- **ZONA ZAP** Zona de Actividades Productivas Inofensivas y Molestas. 17,98 há.
- **ZONA ZES** Zona Equipamiento de Salud. 7,14 há.
- **ZONA ZIS** Zona de Infraestructura Sanitaria. 4,04 há.
- **ZONA ZE-1** Zona constituida mayoritariamente por usos mixtos residenciales, equipamientos y sub-zonas destinadas a actividades molesta. Área a planificar 114,37 há.
- **ZONA ZE-2** Zona constituida mayoritariamente por usos mixtos residenciales, equipamientos y sub-zonas destinadas a actividades molesta. Área a planificar 29,68 há.
- **ZONA AV** Zona Área Verde 1: Cerro La Cruz - Canal El Pardo. 145,32 há.

IV.3.1.5.3. ZONAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

- **ZONA ZR - 1** Zona de restricción por riesgo de inundación.
- **ZONA ZR - 2** Zona de restricción por remoción en masa.

IV.3.1.5.4. AREA DE PROTECCION AL PATRIMONIO CULTURAL

- **A-1** Viviendas en calle Huérfanos en Salamanca.

IV.3.2. LOCALIDAD DE CHILLEPIN

IV.3.2.1. IMAGEN OBJETIVO:

- Se jerarquizó el centro poblado de Chillepín, reconociendo su dinámica local detectada en el Diagnóstico, analizando su entorno inmediato para dotarlo de un límite urbano y una regulación del territorio a través de un Plan Regulador comunal.
- Independiente a ello, se reconoció que Chillepín, está destinado a atender a un área de influencia de la cuenca alta del Choapa, constituida por Cuncumén (Batuco, Los Corrales Nuevos, Cuncumén, Tencadan, El Buitrón, Tranquilla, Coirón, Punta Nueva), en los Equipamientos de Salud, Educación, Comercio, Seguridad, etc y en los servicios básicos para Minera Los Pelambre.
- El factor riesgo tanto de remoción en masa como de inundación del río Choapa, fue determinante para la toma de decisiones, en la idea de poder condicionar al desarrollo urbano aquellas áreas bajo amenaza de riesgo.

IV.3.2.2. LÍMITE URBANO PROPUESTO

El límite urbano propuesto, consideró un crecimiento y/o desarrollo de la localidad, en función de su **217,81** has

Los límites propuestos fueron:

- Hacia el norte, ruta D-835 y ladera del cerro, factor de remoción en masa.
- Hacia el Sur, el río Choapa, factor de inundación relevante.
- Por el oriente, trazado en línea recta a 50 metros al oriente de calle 5 oriente.
- Hacia el poniente, trazado en línea recta 50 metros al poniente de calle 1 poniente.

IV.3.2.3. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN.

Se consideró los usos Residenciales y de Equipamiento ya consolidados, se condicionó el desarrollo urbano a las áreas por riesgo natural, conforme lo establece la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Se propuso un By-pass próximo al río Choapa, de manera de conducir y direccionar el tráfico pesado en dirección a la Minera Los Pelambres y conjuntamente con ello, elaborar y construir mediadas de mitigación ante el potencial riesgo de inundación por crecimiento del río Choapa.

IV.3.2.4. ZONIFICACIÓN PROPUESTA

IV.3.2.4.1. ZONAS RESIDENCIALES

- **Zona ZU-3**, constituida mayoritariamente por el tejido urbano del área norte o borde del camino principal, destinada a usos mixtos residenciales y equipamientos, con una superficie de **77,35 ha**. Densidad **200 Háb./ há.**
- **Zona ZU-6**, constituida mayoritariamente por el tejido urbano del área sur, manteniendo las densidad existentes y con usos mixtos residenciales y equipamientos, con una superficie de **66,13 ha**. Densidad **50 Háb./ há.**

IV.3.2.4.2. ZONAS EQUIPAMIENTO, ACTIVIDADES PRODUCTIVAS,
INFRAESTRUCTURA, ÁREAS VERDES.

- **ZONA ZE-2** Zona constituida mayoritariamente por usos mixtos residenciales, equipamientos y sub-zonas destinadas a actividades molesta. Área a planificar **16,46 há.**

IV.3.2.4.3. ZONAS DE ÁREAS VERDES.

- **ZONA AV** Zona Área Verde: Borde superior Río Choapa. **57,87 há.**

IV.3.2.4.4. ZONAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

- **ZONA ZR - 1** Zona de restricción por riesgo de inundación.
- **ZONA ZR - 2** Zona de restricción por remoción en masa.

IV.3.2.5. ANÁLISIS SANITARIO.

Este Centro Poblado, ofrece un importante apoyo logístico para la minería como para la fruticultura de la zona, en lo sanitario tiene resuelto la distribución de agua potable y la recolección de las aguas servidas con tratamiento disposición final en el cauce del río Choapa.

Chilepín, cuenta con una provisión de agua potable a través de una APR (Agua Potable Rural), construido el año 1983, el sistema cuenta con dos estanques metálicos uno elevado y el segundo semi enterrado de hormigón armado de 80 m³ de capacidad conjunta y la distribución se realiza mediante una red única que abastece a la localidad. En el año 2008 en un contrato de la Dirección de Obras Hidráulicas con fondos sectoriales se hicieron algunos mejoramientos del sistema de agua potable con la construcción de un estanque de 300 m³, que alimentan los 427 arranques. El crecimiento proyectado para este Escenario no supera los límites de abastecimiento, dado que mantiene los lineamientos del territorio ocupado.

Esta localidad resuelve la evacuación de aguas servidas con un tratamiento de oxidación con aireación a través de un sistema aeróbico, que hace más eficiente el volumen tratado, y la disposición de las aguas a un cauce natural la que está regida por la NCh 1333. El crecimiento proyectado de este escenario, no supera la capacidad de servicio de evacuación de aguas servidas, dado que mantiene los lineamientos del territorio ocupado.

En soluciones de aguas lluvias, este centro poblado no tiene construido ningún sistema de evacuación, siendo canalizadas gravitacionalmente por las calles y pasajes existentes

IV.3.3. LOCALIDAD DE EL TAMBO CENTRO

IV.3.3.1. IMAGEN OBJETIVO

- Se reconoció la dinámica local del centro poblado, analizando su entorno inmediato a fin de dotarlo de un límite urbano y una regulación del territorio a través de un Plan Regulador comunal.
- Se reconoció que El tambo Centro tiene una permanente vinculación con la ciudad de Salamanca a través del puente Fiscal bidireccional existente.
- El factor riesgo por inundación del río Choapa, unido al Aeródromo Las Brujas (SCXB), con una pista de 800 metros de longitud x 27 de ancho, en superficie de tierra, emplazada al interior de Tambo Centro, aporó restricciones que fueron incorporadas en esta propuesta.
- La existencia del cerro Caracha fue una limitante en su crecimiento, sin embargo se vislumbra en el mediano y largo plazo una conurbación con el Tambo Oriente.

IV.3.3.2. LÍMITE URBANO PROPUESTO

El límite urbano propuesto, consideró un crecimiento optimista, el que se describe a continuación.

- Hacia el norte, Av. El Tambo, ribereña a la caja del río Choapa.
- Hacia el Sur, camino Tres Sur, bordeando el cerro Caracha.
- Por el oriente, desde el inicio de la pista del aeródromo Las Brujas y su prolongación al sur en dirección a El Tambo Oriente por el camino existente.
- Hacia el poniente, próximo al camino dos ponientes, salvaguardando terrenos agrícolas y el Tranque existente.

IV.3.3.3. ANÁLISIS DE LA PROYECCIÓN DE POBLACIÓN, ÁREAS DE CRECIMIENTO TERRITORIAL Y CONSUMO DE SUELO.

La zonificación graficada en plano incorpora el siguiente territorio urbano con densidades específicas, con una superficie de **300,0 há.** Aproximadamente.

IV.3.3.4. ZONIFICACIÓN PROPUESTA

IV.3.3.4.1. ZONAS RESIDENCIALES

- Zona **ZU-3**, constituida mayoritariamente por el tejido urbano existente destinado a usos mixtos residenciales y equipamientos. Superficie **129,94** ha. aprox. Densidad 200 Há./ há.
- Zona **ZU-6**, constituida mayoritariamente por el tejido urbano del área sur, manteniendo las densidad existentes y con usos mixtos residenciales y equipamientos, con una superficie de **21,14 ha.** Densidad 50 Há./ há.

IV.3.3.4.2. ZONAS DE EQUIPAMIENTO

- **ZONA ZE-1** Zona constituida mayoritariamente por usos mixtos residenciales, equipamientos y sub-zonas destinadas a actividades molesta. Área a planificar 114,37 há.
- **ZONA ZIS** Zona de infraestructura sanitaria. **63,44 há.**

IV.3.3.4.3. ZONAS DE ÁREAS VERDES.

- **ZONA AV** Borde superior Rio Choapa y zona de cerro. **75,96 há.**

IV.3.3.4.4. ZONAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

- ZONA **ZR - 1** Zona de restricción por riesgo de inundación.
- ZONA **ZIT** Zona de restricción por transporte aéreo aeródromo las brujas.

IV.3.3.5. ANÁLISIS SANITARIO.

Este Centro Poblado se encuentra fuera del territorio operacional de la Empresa Sanitaria Aguas del Valle, siendo abastecida por APR (Agua Potable Rural), constituido en el lugar por Comités que llevan la administración del Servicio.

Para la localidad del Tambo centro, el crecimiento es en dirección oriente y por la ruta comunal, en esa dirección se encuentra el Tambo Oriente, como ambas zonas cuentan con APR (Agua Potable Rural), siendo independientes incluso de administración. Pero el crecimiento podría producir un complemento de los sistemas, para satisfacer los requerimientos de la población proyectada al año 2015 y siguientes.

En esta propuesta se proyecta un crecimiento por sobre el escenario tendencial, igualmente moderado, pero pudiendo llegar a complementarse ambos sistemas de APR existentes en el sector.

Respecto del sistema de alcantarillado, la topografía de la zona Tambo Centro hace dificultoso tener evacuaciones con un sistema gravitacional, por lo que en la actualidad las soluciones de alcantarillado son individuales con fosas y pozos.

El desarrollo local más conveniente es proyectar un futuro alcantarillado público, esta zona es agrícola, tendría una mayor aceptación en la comercialización de sus productos si sus suelos y napas subterráneas no se contaminaran con la disposición final de los alcantarillados privados.

En soluciones de aguas lluvias, este centro poblado no tiene construido ningún sistema de evacuación, siendo canalizadas gravitacionalmente por las calles y pasajes existentes.

IMAGEN N° 66: ZONIFICACIÓN Y VIALIDAD ESTRUCTURANTE EL TAMBO CENTRO

FOTOGRAFÍA

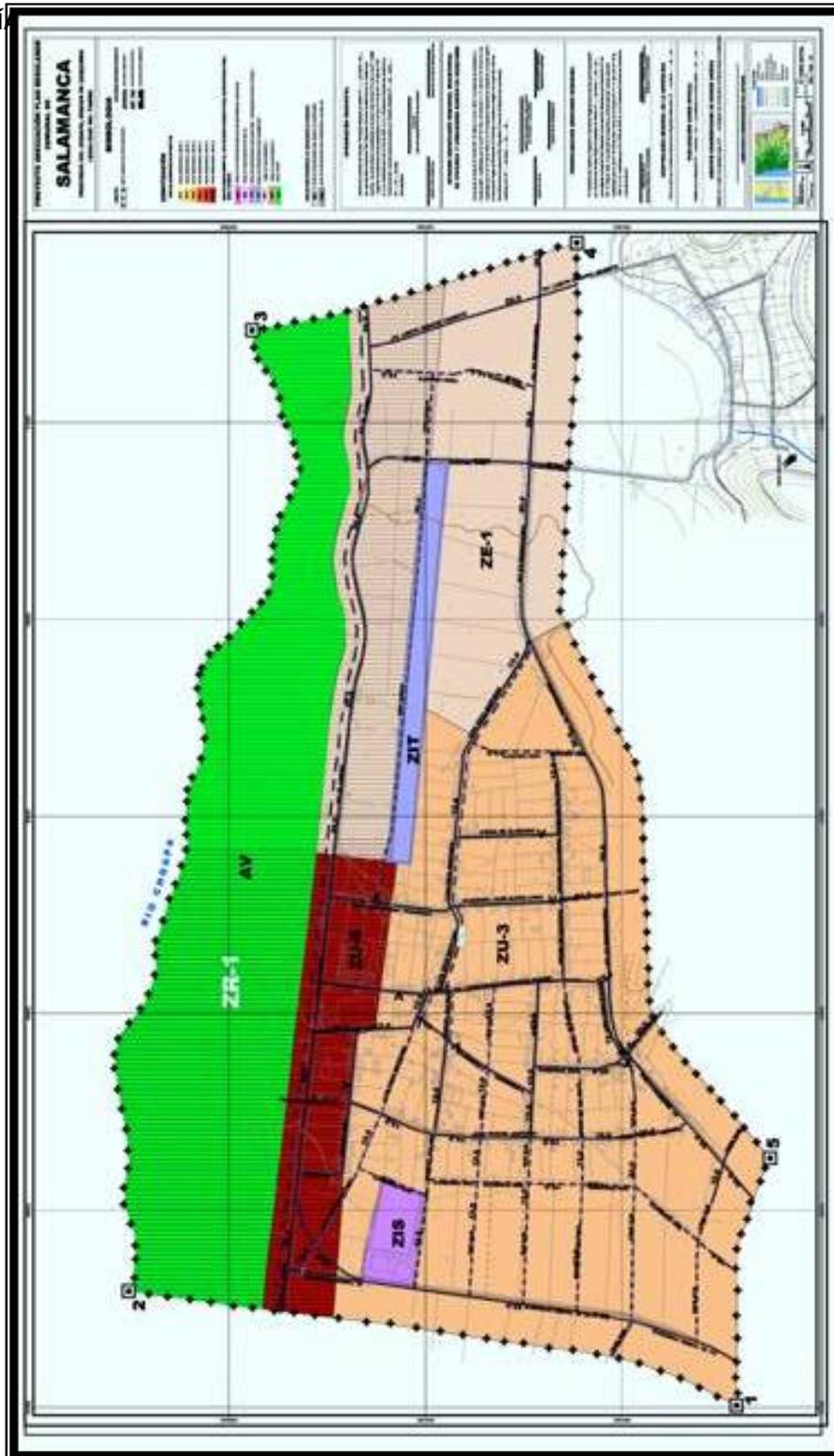




TABLA N° 37. SINTESIS SUPERFICIE

LOCALIDAD		SALAMANCA		CHILLEPIN		EL TAMBO		TOTAL	
ZONA	% AFECTACION	ZONA	% AFECTACION	ZONA	% AFECTACION	ZONA	% AFECTACION	ZONA	% AFECTACION
ZU-1	TOTAL SUP	91,09	713,07	-		-		91,09	1.230,88
	%		12,77						7,40
ZU-2	TOTAL SUP	74,93	713,07	-		-		74,93	1.230,88
	%		10,51						6,09
ZU-3	TOTAL SUP	131,32	713,07	77,35	217,81	129,94	300,00	338,61	1.230,88
	%		18,42		35,51		43,31		27,51
ZU-4	TOTAL SUP	83,47	713,07	-		-		83,47	1.230,88
	%		11,71						6,78
ZU-5	TOTAL SUP	13,73	713,07	-		-		13,73	1.230,88
	%		1,93						1,12
ZU-6	TOTAL SUP	0,00	713,07	66,13	217,81	21,14	300,00	87,27	1.230,88
	%		0,00		30,36		7,05		
ZE-1	TOTAL SUP	114,37	713,07	-		63,4	300,00	177,77	1.230,88
	%		16,04				21,13		14,44
ZE-2	TOTAL SUP	29,68	713,07	16,46	217,81	-		46,14	1.230,88
	%		4,16		7,56				3,75
ZIS	TOTAL SUP	4,04	713,07	-		3,13	300,00	3,13	1.230,88
	%		0,00				1,04		0,25
ZIT	TOTAL SUP	0,00	713,07	-		6,42	300,00	6,42	1.230,88
	%		0,00				2,14		0,52



LOCALIDAD		SALAMANCA		CHILLEPIN		EL TAMBO		TOTAL	
ZONA	% AFECTACION	ZONA	% AFECTACION	ZONA	% AFECTACION	ZONA	% AFECTACION	ZONA	% AFECTACION
ZES	TOTAL SUP	7,14	713,07	-		-		7,14	1.230,88
	%		1,57						0,58
ZAP	TOTAL SUP	17,98	713,07	-		-		17,98	1.230,88
	%		2,52						1,79
AV	TOTAL SUP	145,32	713,07	57,87	217,81	75,97	300,00	279,16	1.230,88
	%		20,38		26,57		25,32		22,68
TOTAL		713,07	100,00	217,81	100,00	300,00	100,00	1.230,88	100,00

CAPÍTULO N° V. PROYECTO

V.1. INTRODUCCIÓN

El territorio comunal de Salamanca, posee una superficie de 3.445,3 Km², cuya geoforma se caracteriza por la presencia de serranías de pendientes moderadas hacia el poniente e intermedias en su faja central, por el frente montañoso de gran altura que forma parte de la Cordillera de Los Andes y por los cauces fluviales de los ríos Choapa y Chalinga.

La ciudad de Salamanca cuenta con un Plan Regulador Comunal, aprobado con fecha 22 de Agosto 1988 (Publicación D.O. 08/10/1988), una Enmienda y con la Formulación de un Estudio de Plan Regulador Comunal para las Localidades de: Salamanca, El Faro, Chillepín, Cuncumén, Tranquilla, Panguessillo, El Tambo, Tahuinco, San Agustín, Arboleda Grande, contratado en el año 2003 (Consultora INFRACON S. A.), obteniendo Resolución de Calificación de Impacto Ambiental Favorable el 20/04/2005 (Res. Ex. N°48). Sin embargo, esta iniciativa no logro ser aprobado, razón por la cual se desarrollo un nuevo estudio del Plan Regulador Comuna del Salamanca.

V.2. OBJETIVOS

Esta adecuación del Estudio de Plan Regulador Comunal, tuvo entre sus objetivos principales los siguientes:

Establecer un Límite Urbano suficiente a cada una de las Localidades en Estudio, con el objeto de evitar la dispersión hacia las áreas rurales, favoreciendo la proposición de usos de suelo mixtos y normas urbanísticas uniformes, que mantengan la integración de usos de suelo residenciales y de equipamientos, con una imagen urbana homogénea y compatible con su entorno.

Propiciar instancias de participación ciudadana temprana con la comunidad, con el objeto de anticipar y minimizar eventuales conflictos, asociados a la propuesta de planificación.

V.3. PROPUESTA

Una vez considerado todos los aspectos técnicos de las etapas anteriores tales como el Diagnóstico, Alternativas de Estructuración y Anteproyecto, se formula una propuesta de Plan Regulador mucha más consensuada y avalada por las distintas instancias sean técnicas como políticas a nivel comunal

Así, de las tres localidades consideradas, Salamanca, Chillepín y el Tambo, se genero una zonificación distribuida geográficamente de la siguiente manera:

V.4. ASPECTOS PREVIOS CONSIDERADOS:

La propuesta de zonificación, recoge los elementos considerados en las etapas anteriores, las que se precisan en sus límites y vialidad que la compone. Además se incorporan una serie de conceptos y elementos que durante los procesos de participación ciudadana, de presentación ante el Consejo Municipal y de conversaciones con la unidad técnica del municipio y del MINVU, fueron concretándose, de manera que permiten ir orientando esas temáticas hacia el desarrollo de propuestas de diseño y normativas, que permitan satisfacer las demandas del espacio urbano a regular e internalicen las expectativas de la comunidad.

Estructura Vial:

Las vías que forman parte del Damero Fundacional de la ciudad poseen sentidos de tránsito unidireccionales y las vías que limita dicho Damero conformado por las vías Providencia, Av. José Miguel Infante, Tomas David y Av. Costanera poseen sentidos de tránsito bidireccionales.

En el área céntrica existen puntos de generación y atracción de viajes como comercio, municipalidad, bancos, servicios, paraderos de buses interurbanos, urbanos, rurales, estacionamientos reservados para taxis colectivos y básicos.

La mayoría de las intersecciones se encuentran reguladas con señales verticales reglamentarias de prioridad Pare y Ceda el Paso y reguladas con semáforo las intersecciones de las calles Manuel Bulnes con Márquez de Montepío, O'Higgins con Matilde Salamanca, O'Higgins con Providencia y Matilde Salamanca con Av. José Miguel Infante.

La Red Vial Estructurante se compone de las calles Providencia, Av. José Miguel Infante, Tomas David y Av. Costanera poseen 2 pistas con sentidos de tránsito bidireccionales. Por estas vías se desplazan todo tipo de vehículos absorbiendo los ingresos y salidas desde y hacia las otras localidades.

Considerando la propuesta de Zonificación y Límite Urbano y teniendo presente que las capacidad óptimas máxima que permiten estas vías son satisfactorias pueden absorber una alta demanda vehicular que permitirá satisfacer el crecimiento urbano en un horizonte que variará entre los 10 y 15 años, es posible cambiar la jerarquía de algunas vías, tal y como se precisa en el artículo 2.1.36 de la O.G.U.C., que establece que las "las Municipalidades podrán aceptar equipamientos de mayor escala en vías de menor categoría, siempre que se indique en forma expresa en el instrumento de Planificación Territorial y se encuentre avalado por el respectivo estudio de capacidad vial contenido en dicho instrumento de planificación".

Otro aspecto analizado es la generación de una red más homogénea y continua en términos de la cobertura en el territorio, de esta manera se logra generar una mejor accesibilidad y se

optimiza la posibilidad de tener alternativas de movilidad distintas. Cabe recordar que los procesos de desarrollo urbano han generado crecimientos urbanos que han particionado los núcleos urbanos, por lo que la estructuración vial propuesta tiende a recomponer las tramas y conectividades que deben tenerse para efectos de mejorar las accesibilidades y permitir evitar las congestiones por traslados dentro de las áreas normadas. Esto se complementa con los análisis de capacidad y de la tasa de crecimiento del parque automotriz.

Sin embargo toda la propuesta generada desde la perspectiva vial, debe ser tomada como un desafío en términos de ir consolidando estos escenarios propuestos. Además permite generar una red que de sustento a las expectativas de desarrollo y de localización de nuevos servicios y equipamientos que el desarrollo de la ciudad y de su comunidad requerirán.

Equipamiento:

Es necesario establecer que este estudio de Suficiencia de Equipamiento es cuantitativo, no llegando a ponderar el estado cualitativo de los establecimientos, instalaciones, recintos o las apreciaciones de los usuarios respecto de todos ellos.

Si bien pueden existir determinados tipos de equipamientos y cumplir los estándares requeridos en cuanto a cantidad, su estado general de mantención o consolidación, no puede ser asegurado por la definición de estos estándares mínimos. La metodología aplicada para el caso del área urbana de la comuna de Salamanca, es capaz de determinar numéricamente y de manera exhaustiva las superficies faltantes o excedentes por tipo de equipamiento, pero no de asegurar la calidad o bien la localización eficiente y oportuna de estos dentro del territorio comunal como urbano, situación indispensable de ser considerados al momento de determinar posteriormente la zonificación del Plano Regulador Comunal.

Como resumen general se puede establecer que la localidad de Salamanca, presenta un buen nivel de equipamiento, según los análisis desarrollados, detectándose falencias en el ámbito de Seguridad (cuerpo de Bomberos), Áreas Verdes, Recreación y Deportes.

ANALISIS ETAPA PROYECTO

Analizada la situación del equipamiento comunal, y posteriormente el análisis de la demanda, se procede a analizar, y como estas variables forman parte de la propuesta de Plano Regulador, tanto a nivel de Plano como de Ordenanza.

Como primera instancia es el reconocimiento de las carencias y virtudes del territorio. Con respecto a cada una de las variables analizadas. Esto implica que de acuerdo al análisis la propuesta planteada efectivamente incorpora la posibilidad real de que el área normada permita la localización y desarrollo de los proyectos necesarios por la comunidad.

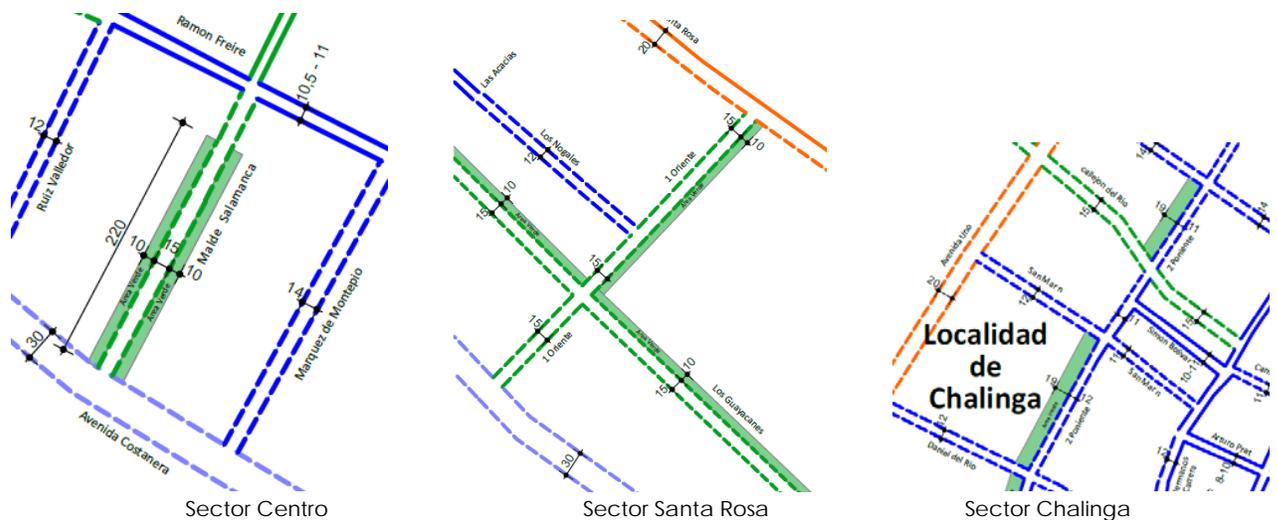
Lo anterior se traduce en lo siguiente:

- **SALUD:** Esta variable, está según los análisis estaría correctamente abordada en términos de su localización y accesibilidad, pero no así su cobertura y facilidad de acceso. Es por ello que la propuesta permite que por efectos de los usos permitidos y las condiciones de edificación, se puedan desarrollar en todos los sectores posibles de contar con las condiciones de terreno suficientes. Para efectos de la accesibilidad, se mejora sustancialmente por medio de la proposición de un sistema vial más ordenado y estructurada de manera de permitir a la comunidad tener más opciones de localización de estos equipamientos y además de permitir una accesibilidad más expedita. Este escenario es aplicable a las tres comunidades normadas, Salamanca El Tambo Centro y Chillepin.
- **EDUCACION:** También de acuerdo a las propuestas normativas y la propuestas de estructuración vial, el territorio es más accesible y permitiría localizar establecimientos de educación de manera más homogénea en el territorio de manera de satisfacer la accesibilidad y la cobertura territorial y permitiendo además adecuarlos a las características de la demanda, según el análisis por efectos de los cambios demográficos detectados. Además con las nuevas normas es posible internalizar los efectos de estacionamientos hacia el interior de los recintos beneficiando a la comunidad al contar con espacios públicos más descongestionados. Este escenario es aplicable a las tres comunidades normadas, Salamanca El Tambo Centro y Chillepin.
- **CARABINEROS:** En esta variable es necesario destacar que tanto la ordenanza como el plano permiten que se amplíen las alternativas de localización de los establecimientos policiales. Esto debido a la necesidad de localizarse en vías que permitan conectar de manera más eficiente los diversos sectores urbanos de las localidades, además de que se les otorga un grado importante de continuidad vial y de alternativas de desplazamientos. Para el caso de las localidades de El Tambo Centro y de Chillepin, que actualmente no cuentan con estas instalaciones, podrán tener estas en la medida que los mecanismos y criterios de localización de los cuerpos Policiales se cambien, sin embargo el hecho concreto es la disposición de uso de suelo y la mejora de la conectividad, además de presentar una mayor variedad de tipos de vías con el objetivo de permitir optar a la mejor localización.
- **BOMBEROS:** La variable de bomberos permite efectivamente localizar los futuros establecimientos y dotarlos de la posibilidad de mejorar la prestación del servicio, al contar con una vialidad más continua y regular, de manera que si se concretan estas vías se estaría frente a un sistema vial que permitiría acceder a los diversos sectores urbanos de manera más eficiente, en menores tiempos, con el beneficio de brindar los servicios bomberiles requeridos. Para el caso de El Tambo Centro, que no cuenta con estos servicios, es posible su localización y enfrentado la vía más adecuada, en la medida que se logre tener el predio. Sin embargo la mejor conectividad y tipos de vías permite optar a la mejor localización. Para el caso de Chillepin, que si cuenta, le permite mejorar su accesibilidad a más áreas y tener mejores alternativas de desplazamiento.

- **DEPORTES:** En este aspecto, se permiten no solo la localización de actividades deportivas en el territorio, sino que además se generan las vías adecuadas para que las diversas escalas de las vialidades propuestas, y requeridas por los futuros establecimientos se puedan localizar. La vialidad soportante permite a la comunidad tener acceso más directo y diverso a las distintas áreas de las localidades urbanas. Este escenario es aplicable a las tres comunidades normadas, Salamanca El Tambo Centro y Chillepin.
- **AREAS VERDES:** Con respecto a esta variable el plan propone primero el reconocimiento de los diversos espacios destinados áreas verdes y la determinación de sus características y la distribución territorial, esto con el fin de que la autoridad pueda generar las estrategias para recuperar y fomentar la consolidación de los distintos espacios.

En la propuesta este destino está permitido prácticamente en todo el territorio normado. Sin embargo, y como propuesta complementaria a la escasez de suelo destinado a área verde, se propone la generación de espacios laterales a algunas vías conectadas en la ciudad de Salamanca. Estos espacios son espacios que permiten extender las superficies de áreas verdes, distribuirlas de manera más homogéneas por el territorio, pero además son espacios que se integran a la vialidad, de manera que los futuros proyectos permitan generar áreas integradas de circulación, movilidad y recreación. Esto es la propuesta de que los nuevos espacios de áreas verdes son espacios de un uso más amplio permitiendo la generación de áreas más integrales con los diversos requerimientos de espacios urbanos, pero con una característica importante, posibilidad de no solo acceder a estos sino que desplazarse por el territorio, recórrelo.

Para el caso de Salamanca, en la que se desarrolló el estudio de Áreas Verdes, se propusieron las siguientes alternativas de espacios:



Respecto de las superficies totales propuestas es necesario indicar que las Áreas Verdes propuestas suman en total una superficie de 45.070,2 m², que comprenden el 77,8% del déficit según el Estudio de Equipamientos, y al 40,6% del déficit establecido con los parámetros de la

OMS. Esto sin perjuicio de la superficie que se aportara mediante el desarrollo de loteos y las áreas de dominio Municipal que pueda destinar a este tipo de superficies.

Para el caso de las localidades de Chillepin y El Tambo Centro, respecto de las áreas verdes, el punto más relevante está en la concreción de los espacios disponibles y un adecuado diseño de las vías públicas, que privilegie el tránsito peatonal, las alternativas de movilidad urbana (no solo vehicular) y el diseño paisajístico. Sin embargo y debido proceso de diseño urbano mediante loteos, la sesión de Áreas verdes será un más lento, con lo que la entrega de espacios público es más escasa. Por otro lado, estas localidades poseen muchos espacios disponibles sin edificación y de fácil acceso y bien localizados, por lo que se pueden lograr las superficies necesarias con la acción del municipio mediante la adquisición de áreas o paños bien localizados para satisfacer las demandas de áreas verdes. En esa línea la propuesta permite en la mayoría de las zonas el uso de área verde.

Por lo anteriormente expuesto, es que la propuesta del Plano Regulador, tanto a nivel planímetro como de ordenanza efectivamente establece las posibilidades de desarrollar de manera más integral y más equilibrado el territorio normado, permitiendo, en la medida de que se realicen las gestiones y las inversiones necesarias, un espacio efectivamente aportante al bienestar ciudadano, logrando que todos su habitante accedan de manera oportuna a los diversos servicios urbanos.

Normativa:

Respecto de la normativa y zonificación, es necesario indicar, que los criterios adoptados están orientados a que las localidades normadas pueden internalizar el desarrollo de inversiones tendientes a mejorar su calidad de vida. La ciudad de Salamanca y las localidades de Chillepin y El Tambo Centro, tienen aspiraciones importantes en términos de desarrollos urbanos y por ende el proyecto debe ser capaz de permitir que efectivamente se puedan desarrollar no solo los equipamientos que se requerirán, sino que además las oportunidades de viviendas, ya sea unifamiliares como en densidad. De esta manera se pueden incorporar al desarrollo más áreas, de manera de satisfacer las diversas tipologías de equipamiento y vivienda que la comunidad requiere.

En otro aspecto, está la validación de los objetivos que otros instrumentos han generado, en especial lo referente a como la comunidad ve su territorio. Pero es necesario además internalizar una realidad cambiante, en términos de los cambios demográficos y de ingresos de la sociedad y su vez los cambios climáticos y ambientales que están sucediendo. De esta manera el territorio se norma permitiendo objetivos de eficiencia del suelo, al permitir áreas de alta densidad, centralizadas y con buena accesibilidad a los servicios, y áreas de menor densidad, pero con una mejor conectividad urbana. De esta manera, el territorio se norma integralmente de manera correcta con las aspiraciones comunitarias respecto de cómo debe ser construido su medio urbano.

Además, se están incorporadas las externalidades negativas de actividades productivas y económicas que en este momento suceden en el espacio urbano, de manera de compatibilizar las demandas ciudadanas con las aspiraciones de su desarrollo y del mejoramiento continuo de su calidad de vida.

- ZU-1:** Corresponde a la Zona residencial Mixta 1, ubicada en la localidad de Salamanca y graficada en el Plano PRC-SAL-01”.
- ZU-2:** Corresponde a la Zona residencial Mixta 2, ubicada en la localidad de Salamanca y graficada en el Plano PRC-SAL-01”.
- ZU-3:** Corresponde a la Zona residencial Mixta 3, ubicada en la localidad de Salamanca, El Tambo y Chillepín, y graficada en los Planos PRC-SAL-01”; PRC-TAM-01 y PRC-Chil-01”, respectivamente.
- ZU-4:** Corresponde a la Zona residencial Mixta 4, ubicada en la localidad de Salamanca y graficada en el Plano PRC-SAL-01”.
- ZU-5:** Corresponde a la Zona residencial Mixta 5, ubicada en la localidad de Salamanca y graficada en el Plano PRC-SAL-01”.
- ZU-6:** Corresponde a la Zona residencial Mixta 6, ubicada en la localidad de El Tambo y Chillepín, graficada en los Planos PRC-TAM-01 y PRC-CHIL-01”, respectivamente.
- ZAP:** Corresponde a la Zona De Actividades Productivas Inofensivas y Molestas, ubicada en la localidad de Salamanca y graficada en el Plano PRC-SAL-01”.
- ZIS:** Corresponde a la Zona De Infraestructura Sanitaria - Estanques De Agua Potable ubicada en la localidad de Salamanca y El Tambo graficada en el Plano PRC-SAL-01”.
- ZES:** Corresponde a la Zona Equipamiento De Salud, ubicada en la localidad de Salamanca y graficada en el Plano PRC-SAL-01”.
- ZE-1:** Corresponde a la Zona Equipamiento 1 ubicada en la localidad de Salamanca y El Tambo graficada en el Plano PRC-SAL-01”.
- ZE-2:** Corresponde a la Zona Equipamiento 2 ubicada en la localidad de Salamanca y graficada en el Plano PRC-SAL-01”.
- ZAP:** Corresponde a la Zona De Actividades Productivas Inofensivas y Molestas, ubicada en la localidad de Salamanca y graficada en el Plano PRC-SAL-01”.
- ZIT:** Corresponde a la Zona de Restricción por Transporte Aéreo Aeródromo Las Brujas, ubicada en la localidad de El Tambo y graficada en el Plano PRC-TAM-01.
- ZR-1:** corresponde a la Zona de Restricción por Riesgo de Inundación ubicada en la localidad de Salamanca, El Tambo y Chillepín, y graficada en los Planos PRC-SAL-01”; PRC-TAM-01 y PRC-Chil-01”, respectivamente.
- ZR-2** Zona de Restricción por Riesgo de Remoción en Masa ubicada en la localidad de Salamanca, El Tambo y Chillepín, y graficada en los Planos PRC-SAL-01”; PRC-TAM-01 y PRC-Chil-01”, respectivamente.
- AV:** Áreas Verdes.

A continuación, se presenta por localidad la zonificación escogida y una pequeña descripción de ella.

V.5. PRC DE SALAMANCA:

ZU-1: CORRESPONDE A LA ZONA RESIDENCIAL MIXTA 1, ubicada en la localidad de Salamanca y graficada en el Plano PRC-SAL-01".

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Residencial Vivienda y hospedaje.
Equipamiento
Salud
Educación
Culto y cultura
Social
Servicios
Deportes
Esparcimiento
Comercio
Seguridad
Área Verde
Espacio Público.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

-Equipamiento:

Comercio:

Deporte:

Esparcimiento:

Salud:

Seguridad:

Infraestructura Transporte:

Infraestructura Sanitaria:

Infraestructura Energética:

Actividades productivas:

Plantas de Revisión Técnicas, Terminales de Distribución, Ferias, Discotecas y Cabaret
Estadios, Autódromos, Medialuna.

Parques de entretenimientos, zoológicos.

Cementerios y Crematorios.

Cárceles y Centros de Detención

Terminales de transporte terrestre, terminales agropecuarios.

Plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones de transferencia de residuos

Centrales de generación o distribución de energía eléctrica y gas, Gasoductos.

Industria inofensiva y molesta, almacenamiento inofensivo y molesto..

NORMAS URBANÍSTICAS:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima 250 m²

Coefficiente de Ocupación de Suelo 0,8

Coefficiente de Constructibilidad 2,4

Densidad Bruta 300 hab/há.

Sistema de Agrupamiento Aislado, Pareado, Continuo.

Altura Máxima de Edificación 24 metros. Los templos podrán superar esta altura con recintos no habitables como campanarios o similares.

Estacionamientos Según artículo 11° de ésta Ordenanza.

Antejardín No se permite.

ZU-2: CORRESPONDE A LA ZONA RESIDENCIAL MIXTA 2, ubicada en la localidad de Salamanca y graficada en el Plano PRC-SAL-01".

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Residencial Vivienda y hospedaje.
Equipamiento
Salud
Educación
Culto y cultura
Social
Servicios
Deportes
Esparcimiento
Comercio
Seguridad
Área Verde
Espacio Público.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

-Equipamiento:

Comercio:

Plantas de Revisión Técnicas, Estaciones o centros de servicio automotor, Ferias, Discotecas y Cabaret

Deporte:

Estadios, Medialuna, Autódromos.

Esparcimiento:

Parques de entretenimientos, zoológicos.

Salud:

Cementerios y Crematorios.

Infraestructura. Transporte:

Terminales de transporte terrestre, terminales agropecuarios.

Infraestructura. Sanitaria:

Plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones de transferencias de residuos.

Infraestructura. Energética:

Centrales de generación o distribución de energía eléctrica y gas, Gasoductos

Actividades productivas:

Industria inofensiva y molesta, almacenamiento inofensivo y molesto, taller mecánico.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima 250 m²

Coefficiente de Ocupación de Suelo 0,8

Coefficiente de Constructibilidad 2,4

Sistema de Agrupamiento Aislado, Pareado, Continuo.

Densidad Bruta 250 hab/há.

Altura Máxima de Edificación 10,5 metros; los templos podrá superar esta altura con recintos no habitables como campanarios o similares

Estacionamientos Según artículo 11° de ésta Ordenanza.

Antejardín 3 metros.

ZU-3: CORRESPONDE A LA ZONA RESIDENCIAL MIXTA 3, ubicada en la localidad de Salamanca, El Tambo Centro y Chillepín, y graficada en los Planos PRC-SAL-01"; PRC-TAM-01 y PRC-CHI-01", respectivamente.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Residencial Vivienda y hospedaje.
Equipamiento
Salud
Educación
Culto y cultura
Social
Servicios
Deportes
Esparcimiento
Comercio
Seguridad
Actividades productivas
Área Verde
Espacio Público.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

Equipamiento	
Comercio:	Centros comerciales, Grandes Tiendas, Discotecas, Cabaret, y similares.
Salud:	Cementerios y crematorios
Deportes:	Estadios, Autódromos
Esparcimiento:	Parques de entretenimientos, zoológicos.
Seguridad:	cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad.
Infraestructura de Transporte:	Terminales Agropecuarios
Infraestructura Sanitaria:	Plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones de transferencia de residuos.
Infraestructura Energética:	Centrales de generación o distribución de energía eléctrica gas, Gasoductos.
Actividades productivas:	Industrias molestas y almacenamiento molesto.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	250 m ²
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,6
Coeficiente de Constructibilidad	1,8
Densidad Bruta	250 hab/há.
Sistema de Agrupamiento	Aislado, Pareado
Altura Máxima de Edificación	10,5 metros.
Antejardines	3 metros.
Estacionamientos	Según artículo 11° de ésta Ordenanza.

ZU-4: CORRESPONDE A LA ZONA RESIDENCIAL MIXTA 4, ubicada en la localidad de Salamanca y graficada en el Plano PRC-SAL-01".

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Residencial Vivienda y hospedaje.

Equipamiento

Salud

Educación

Culto y cultura

Social

Servicios

Deportes

Esparcimiento

Comercio

Seguridad

Actividades productivas

Área Verde

Espacio Público.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

- Equipamiento

Comercio:

Centros comerciales, grandes tiendas, Discotecas, Cabaret y similares.

Esparcimiento:

Parques de entretenimientos, zoológicos.

Salud:

Cementerios y Crematorios.

Seguridad:

Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.

Infraestructura Sanitaria:

Plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones de transferencia de residuos.

Infraestructura Energética:

Centrales de generación o distribución de energía eléctrica y gas, Gasoductos.

Actividades productivas:

Industrias inofensivas, molestas y almacenamiento inofensivo, molesto.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima 250 m²

Coefficiente de Ocupación de Suelo 0,6

Coefficiente de Constructibilidad 1,4

Densidad Bruta 250 hab/há.

Sistema de Agrupamiento Aislado, Pareado

Altura Máxima de Edificación 10,5 metros

Antejardines 3 metros.

Estacionamientos Según artículo 11° de ésta Ordenanza.

ZU-5: CORRESPONDE A LA ZONA RESIDENCIAL MIXTA 5, ubicada en la localidad de Salamanca y graficada en el Plano PRC-SAL-01".

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Residencial Vivienda y hospedaje.
 Equipamiento
 Salud
 Educación
 Culto y cultura
 Social
 Servicios
 Deportes
 Esparcimiento
 Comercio
 Seguridad
 Área Verde
 Espacio Público.

Parques, plazas y áreas libres

destinadas a áreas verdes.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

Equipamiento
 Comercio: Centros comerciales, grandes tiendas.
 Deporte: Estadios y Medialuna.
 Esparcimiento: Parques de entretenimientos, zoológicos.
 Salud: Cementerios y Crematorios.
 Seguridad: Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad.

Infraestructura Transporte: Terminales de transporte terrestre y Agropecuarios.
 Infraestructura Sanitaria: Plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitario, estaciones de transferencia de residuos.
 Infraestructura Energética: Centrales de generación o distribución de energía eléctrica y gas, Gasoductos.
 Actividades productivas: Industria molesta y almacenamiento molesto.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	300 m ²
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,6
Coefficiente de Constructibilidad	1,5
Densidad Bruta	200 hab/há.
Sistema de Agrupamiento	Aislado, Pareado.
Altura Máxima de Edificación	15 metros.
Antejardines	3 metros.
Estacionamientos	Según artículo 11° de ésta Ordenanza.

ZU-6: CORRESPONDE A LA ZONA RESIDENCIAL MIXTA 6, ubicada en la localidad de El Tambo Centro y Chillepín y graficada en el Plano PRC-SAL-01".

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Residencial Vivienda y hospedaje.
Equipamiento
Salud
Educación
Culto y cultura
Social
Servicios
Deportes
Esparcimiento
Comercio
Seguridad
Actividades productivas
Área Verde
Espacio Público.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

- Equipamiento

Comercio:

Centros comerciales, grandes tiendas, Discotecas, Cabaret y similares.

Esparcimiento:

Parques de entretenimientos, zoológicos.

Salud:

Cementerios y Crematorios.

Seguridad:

Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.

Infraestructura Sanitaria:

Plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones de transferencia de residuos.

Infraestructura Energética:

Centrales de generación o distribución de energía eléctrica y gas, Gasoductos.

Actividades productivas:

Industrias molestas y almacenamiento molesto.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima

250 m²

Coefficiente de Ocupación de Suelo

0,6

Coefficiente de Constructibilidad

1,4

Densidad Bruta

50 hab/há.

Sistema de Agrupamiento

Aislado, Pareado

Altura Máxima de Edificación

10,5 metros.

Antejardines

3,0 metros.

Estacionamientos

Según artículo 11° de ésta Ordenanza.

ZONA ZIT ZONA DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE, ubicada en la localidad de El Tambo Centro, graficada en el plano PRC-CHI-01

NORMAS ESPECÍFICAS ZONA ZIT

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Infraestructura Transporte Aéreo

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

Residencial

Equipamiento

Infraestructura Sanitaria

Infraestructura Energética

Actividades Productivas

NORMAS URBANISTICAS

Superficie predial mínima:

10.000 m²

Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo

0,1

Coeficiente de Constructibilidad:

0,1

Sistema de Agrupamiento:

Aislado

Altura Máxima de Edificación

10,5 mts

Distanciamiento Mínimo:

15 mts.

Antejardín

10 mts.

Estacionamientos

Según Art 11º de esta Ordenanza

Adosamientos

No se permiten

ZAP ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS, ubicada en la localidad de Salamanca y graficada en el Plano PRC-SAL-01".

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Equipamiento	
Comercio	
Seguridad	
Infraestructura Transporte:	Terminales de Transporte terrestre y agropecuario.
Infraestructura Sanitaria:	Plantas de distribución de agua potable, lagunas de tratamiento de aguas servidas.
Infraestructura Energética:	Centrales de distribución de energía,
Gasoductos.	
Actividades Productivas:	Industria Inofensiva y molesta, almacenamiento inofensivo y molesto.
Área Verde	Parques, plazas y áreas libres destinadas a áreas verdes.
Espacio Público.	

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:	
Residencial. Vivienda y hospedaje.	
Equipamiento	
Salud:	Unidades de hospitalización, hospitales, unidades de tratamiento.
Educación:	Enseñanza preescolar y especial, Enseñanza Básica y Media, Enseñanza Técnica o Superior.
Culto y cultura:	Centros religiosos; Cines, teatros, auditorios; Salas de exposiciones.
Social:	Actividades Comunitarias, sedes Juntas de Vecinos, Centros de Madre, Clubes sociales.
Servicios:	Oficinas, centro de oficinas, Bancos, Servicios artesanales, Centros médicos.
Deportes:	Estadio, Club deportivo, complejos deportivos o similares, Canchas de tenis, bowling y multicanchas, Gimnasio, Piscinas.
Esparcimiento:	Instalaciones complementarias a actividades al aire libre.
Infraestructura Sanitaria:	Rellenos sanitarios, estacione de transferencia de residuos.
Infraestructura Energética:	Centrales de generación de energía eléctrica y gas, Gasoductos.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	200 m ²
Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo	0,8
Coefficiente de Constructibilidad	2,5
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Altura Máxima de Edificación	15 metros.
Distanciamiento mínimo a los medianeros	3 metros
Antejardines	3 metros
Estacionamientos	Según artículo 11° de ésta Ordenanza.
Adosamientos	No se permiten

ZES: ZONA CEMENTERIO, ubicada en la localidad de Salamanca y graficada en el Plano PRC-SAL-01”.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Equipamiento
Salud
Área Verde

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

Residencial:	Vivienda y hospedaje.
Equipamientos:	
Salud:	Unidades de hospitalización, hospitales, unidades de tratamiento.
Educación:	Enseñanza preescolar y especial, Enseñanza Básica y Media, Enseñanza Técnica o Superior.
Culto y cultura:	Centros religiosos; Cines, teatros, auditorios; Salas de exposiciones.
Social:	Actividades Comunitarias, sedes Juntas de Vecinos, Centros de Madre, Clubes sociales.
Servicios:	Oficinas, centro de oficinas, Bancos, Servicios artesanales, Centros médicos.
Deportes:	Club deportivo, complejos deportivos o similares, Canchas de tenis, bowling y multicanchas, Gimnasio, Piscinas.
Esparcimiento:	Instalaciones complementarias a actividades al aire libre.
Comercio:	Centros comerciales, grandes tiendas, locales comerciales, Restaurantes, pub, discotecas, ferias.
Seguridad:	Unidades policiales, Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
Infraestructura Transporte:	Terminales de transporte terrestre y
Agropecuario	
Infraestructura Sanitaria:	Plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones de transferencia de residuos.
Infraestructura Energética:	Centrales de generación o distribución de energía y gas, Gasoductos.
Actividades Productivas	Industria Inofensiva y molesta, almacenamiento inofensivo y molesto.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.500 m ²
Altura Máxima de Edificación	10,5 metros.
Estacionamientos	Según artículo 11° de ésta Ordenanza
Adosamientos	No se permiten

ZIS: CORRESPONDE A LA ZONA DE INFRAESTRUCTURA SANITARIA - ESTANQUES DE AGUA POTABLE, ubicada en la localidad de Salamanca y El Tambo Centro, graficada en el Plano PRC-SAL-01”.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Infraestructura Sanitaria

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

Residencial:	Vivienda y hospedaje.
Equipamiento:	Todo tipo de Equipamiento.
Actividades productivas: almacenaje.	Todo tipo de actividad industrial y
Infraestructura Sanitaria:	Plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios.
Infraestructura Transporte: agropecuario.	Terminales de transporte terrestre y
Infraestructura Energética: de energía eléctrica.	Centrales de generación y distribución
Área Verde destinadas a áreas verdes.	Parques, plazas y áreas libres
Espacio Público.	
NORMAS URBANÍSTICAS:	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.000 m ²
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0.6
Coeficiente de Constructibilidad	0.5
Sistema de Agrupamiento	Aislado.
Altura Máxima de Edificación	10,5 metros.
Distancia mínima a medianeros:	10 metros
Antejardines	5 metros.
Estacionamientos:	Según artículo 11° de esta Ordenanza.
Adosamientos:	No se permite.

ZE-1: CORRESPONDE A LA ZONA EQUIPAMIENTO 1, ubicada en la localidad de Salamanca y El Tambo Centro graficada en el Plano PRC-SAL-01".

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Equipamiento
Social
Deportes
Esparcimiento
Comercio
Áreas Verdes
Espacio Público

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

Residencial:	Vivienda y hospedaje.
Equipamiento:	
Científico:	
Culto y cultura:	
Educación:	Enseñanza preescolar y especial, Enseñanza Básica y Media, Enseñanza Técnica o Superior.
Salud:	Unidades de hospitalización, hospitales, unidades de tratamiento.
Servicios médicos:	Oficinas, centro de oficinas, Bancos, Centros
Comercio:	Pub, discotecas, casinos, Centro Comercial.
Seguridad:	Unidades policiales, cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
Infraestructura Transporte:	Terminales de transporte terrestre y
Agropecuario.	
Infraestructura Sanitaria:	Plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios estaciones de transferencia de residuos.
Infraestructura Energética:	Centrales de generación o distribución de energía y gas, Gasoductos.
Actividades productivas:	Industria inofensiva y molesta, almacenamiento inofensivo y molesto.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima :	2.500 m ² .
Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo	0,5
Coeficiente de Constructibilidad	0,5
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Altura Máxima de Edificación	10,5 metros.
Distanciamiento mínimo	O.G.U.C.
Estacionamientos	Según Art. 11° de esta Ordenanza.
Adosamientos	No se permiten

ZE-2: CORRESPONDE A LA ZONA EQUIPAMIENTO 2, ubicada en la localidad de Salamanca y graficada en el Plano PRC-SAL-01".

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Equipamiento
Social
Científico
Culto y cultura
Deportes
Esparcimiento
Comercio
Área Verde
Espacio Público

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

Residencial:	Vivienda y hospedaje.
Equipamiento: Educación:	Enseñanza preescolar y especial, Enseñanza Básica y Media, Enseñanza Técnica o Superior.
Salud:	Unidades de hospitalización, hospitales, unidades de tratamiento.
Servicios:	Oficinas, centro de oficinas, Bancos, Centros médicos.
Comercio:	Centros comerciales, grandes tiendas, depósito y venta de materiales de construcción; compraventa de automóviles y maquinaria;
Seguridad:	Unidades policiales, cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
Infraestructura Transporte: agropecuaria.	Terminales de transporte terrestre y
Infraestructura Sanitaria:	Plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones de transferencia de residuos.
Infraestructura Energética: energía.	Centrales de generación o distribución de
Actividades productivas: almacenamiento inofensivo y molesto.	Industrias inofensivas y molestas,

NORMAS URBANÍSTICAS:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.500 m ² .
Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo	0, 4
Coeficiente de Constructibilidad	0, 5
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Altura Máxima de Edificación	15 metros.
Distanciamiento mínimo	10 metros
Estacionamientos	Según Art. 11° de esta Ordenanza.
Adosamientos	No se permiten

AV: ÁREA VERDE

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Equipamiento
Deportes
Esparcimiento
Áreas Verdes
Espacio Público

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

Residencial:	Vivienda y hospedaje.
Equipamiento:	Centros Tecnológicos.
Científico:	Centros religiosos; Cines, teatros, auditorios; Salas de exposiciones.
Culto y cultura:	Enseñanza preescolar y especial, Enseñanza Básica y Media, Enseñanza Técnica o Superior.
Educación:	Unidades de hospitalización, hospitales, unidades de tratamiento.
Salud:	Oficinas, centro de oficinas, Bancos, Centros médicos.
Servicios:	Pub, discotecas, casinos. Ferias artesanales, Restaurantes.
Comercio:	Unidades policiales, cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
Seguridad:	Terminales de transporte terrestre y
Infraestructura Transporte: Agropecuario	Plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones de transferencias de residuos.
Infraestructura Sanitaria:	Centrales de generación o distribución de
Infraestructura Energética: energía.	Industria inofensiva y molesta, almacenamiento inofensivo y molesto.
Actividades productivas:	

NORMAS URBANISTICAS:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.500 m ² .
Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo	0,50
Coeficiente de Constructibilidad	0,50
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Altura Máxima de Edificación	10,5 metros.
Distanciamiento mínimo	O.G.U.C.
Estacionamientos	Según Art. 11° de esta Ordenanza.

ZR-1: ZONA DE RESTRICCIÓN POR RIESGO DE INUNDACIÓN.

Ubicada en la localidad de **Salamanca, El Tambo Centro y Chillepín**, y graficada en los Planos PRC-SAL-01"; PRC-TAM-01 y PRC-CHI-01", respectivamente y establece Usos de Suelo y Normas Específicas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 2.1.17 de la O.G.U.C.

Las áreas restringidas al Desarrollo Urbano y que forman parte del presente Plan, corresponden parcialmente a las Zonas **AV, ZE-1, ZU-6** en las cuales, una vez cumplidos los requisitos señalados en el artículo 2.1.17., de la O.G.U.C. le serán aplicables y permitidos los usos de Suelo y Normas Urbanísticas específicas descritas en el artículo 14º del presente Plan para cada una de ellas. Para el caso del Canal El Consuelo, una vez cumplidas las exigencias, el uso de suelo es de AV (Área Verde)

Sin embargo, mientras no se proceda a dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 2.1.17 de la O.G.U.C., los Usos de Suelos Permitidos y las Normas Urbanísticas, son las siguientes:

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Áreas Verdes y edificaciones con destinos complementarios al área verde
Espacio Público

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

Residencial
Equipamiento
Infraestructura Transporte
Infraestructura Sanitaria
Infraestructura Energética
Actividades Productivas

NORMAS URBANISTICAS

Superficie predial mínima:	2.500 m ²
Coficiente Máximo de Ocupación de Suelo	0,5
Coficiente de Constructibilidad:	0,1
Sistema de Agrupamiento:	Aislado
Altura Máxima de Edificación	7 mts.
Cierros:	En las propiedades se exigirá un cierre 100% de transparencia, de una altura mínima de 2,00 mts.
Distanciamiento Mínimo:	10 mts.
Antejardín	10 mts.
Estacionamientos	Según Art 11º de esta Ordenanza
Adosamientos	No se permiten.

Zona de Restricción Canal "El Consuelo"

Estas áreas están conformadas por el área de restricción al Canal El Consuelo, Localidad de Salamanca.

En estas áreas, el presente Plan Regulador en su Ordenanza y Plano **PRC – SAL - 01**, establece Usos de Suelo y Normas Específicas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 2.1.17 de la O.G.U.C.

Las áreas restringidas al Desarrollo Urbano y que forman parte del presente Plan, corresponden parcialmente a la **Zona AV, ZE-1, ZAP, ZU-2, ZU-1, ZU-3, ZE-2**, en la cual, una vez cumplidos los requisitos señalados en el artículo 2.1.17, de la O.G.U.C. le serán aplicables y permitidos los usos de Suelo y Normas Urbanísticas específicas descritas en el artículo 14º del presente Plan para cada una de ellas.

Sin embargo, mientras no se proceda a dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 2.1.17 de la O.G.U.C., los Usos de Suelos Permitidos y las Normas Urbanísticas, son las siguientes:

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Áreas Verdes y edificaciones con destinos complementarios al área verde
Espacio Público

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

Residencial
Equipamiento
Infraestructura Transporte
Infraestructura Sanitaria
Infraestructura Energética
Actividades Productivas

NORMAS URBANISTICAS

Superficie predial mínima:	200 m ²
Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo:	0,5
Coeficiente de Constructibilidad:	0,1
Sistema de Agrupamiento:	Aislado
Altura Máxima de Edificación:	7 mts.
Cierros:	En las propiedades se exigirá un cierre 100% de transparencia, de una altura mínima de 2,00 mts.
Distanciamiento Mínimo:	10 mts.
Antejardín	10 mts.
Estacionamientos	Según Art 11º de esta Ordenanza
Adosamientos	No se permiten.

ETAPA PROYECTO

ZR-2 ZONA DE RESTRICCIÓN POR RIESGO DE AVALANCHAS, RODADOS, ALUVIONES O EROSIONES ACENTUADAS, ubicada en la localidad de Salamanca, El Tambo Centro y Chillepín, Y graficada en los Planos PRC-SAL-01"; PRC-TAM-01 y PRC-CHI-01", respectivamente.

Estas áreas están conformadas por los terrenos que se constituyen en áreas de riesgo para los asentamientos humanos, dadas sus condiciones de remoción en masa del cerro La Cruz y Héroes de la Concepción.

Sin embargo, mientras no se proceda a dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 2.1.17 de la O.G.U.C., los Usos de Suelos Permitidos y las Normas Urbanísticas, son las siguientes:

Las áreas restringidas al Desarrollo Urbano y que forman parte del presente Plan, corresponden parcialmente a **la Zona AV, ZES, ZE-2, ZIS, ZE-2**, en la cual, una vez cumplidos los requisitos señalados en el artículo 2.1.17. de la O.G.U.C. le serán aplicables y permitidos los usos de Suelo y Normas Urbanísticas específicas descritas en el artículo 14^o del presente Plan para cada una de ellas.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Áreas Verdes y edificaciones con destinos complementarios al área verde
Espacio Público

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

Residencial
Equipamiento
Infraestructura Transporte
Infraestructura Sanitaria
Infraestructura Energética
Actividades Productivas

NORMAS URBANISTICAS

Superficie predial mínima:	2.500 m ²
Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo:	0,5
Coeficiente de Constructibilidad:	0,1
Sistema de Agrupamiento:	Aislado
Altura Máxima de Edificación:	7 mts.
Cierros:	En las propiedades se exigirá un cierre 100% de transparencia, de una altura mínima de 2,00 mts.
Distanciamiento Mínimo:	10 mts.
Antejardín:	10 mts.
Estacionamientos:	Según Art 11 ^o de esta Ordenanza
Adosamientos:	No se permiten.



PLAN REGULADOR COMUNAL DE SALAMANCA

ETAPA DE PROYECTO
ORDENANZA LOCAL

DICIEMBRE 2014



CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1° DISPOSICIONES GENERALES

La presente Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Salamanca, localidad de Salamanca, Chillepín y El Tambo Centro, en adelante la Ordenanza, establece las normas técnicas relativas a: límites urbanos, zonificación, usos de suelo, condiciones para la subdivisión, urbanización, edificación, vialidad estructurante y protección del Patrimonio Cultural, que regirán en ella.

Esta Ordenanza asimismo, conforma un sólo cuerpo legal con la Memoria Explicativa, el Estudio de Factibilidad Sanitaria y los planos PRC – SAL – 01, PRC – CHI 01, PRC – TAM 01, confeccionados a escala 1: 5.000, que expresan gráficamente las disposiciones establecidas en esta Ordenanza.

ARTICULO 2° ÁMBITO URBANO COMUNAL.

El área urbana de la localidad de Salamanca normada por esta Ordenanza Local, corresponde al área urbana que se inscribe en la siguiente poligonal: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-1. La descripción de los puntos y tramos, se describen en el Artículo 6° de la presente Ordenanza y se grafican en el Plano **PRC - SAL - 01**.

El área urbana comunal de Salamanca, localidad de Chillepín, normada por esta Ordenanza Local, corresponde al área urbana que se inscribe en la siguiente poligonal: 1-2-3-4-5-6-1. La descripción de los puntos y tramos se describen en el Artículo 4° de la presente Ordenanza y se grafican en el Plano **PRC - CHI - 01**.

El área urbana comunal de Salamanca, localidad de El Tambo Centro, normada por esta Ordenanza Local, corresponde al área urbana que se inscribe en la siguiente poligonal: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-1. La descripción de los puntos y tramos se describen en el Artículo 4° de la presente Ordenanza y se grafican en el Plano **PRC – TAM - 01**.

ARTICULO 3° MARCO LEGAL

En todo lo no previsto expresamente por la presente Ordenanza, regirán las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (D.F.L. 458 del MINVU, D.O. 13-4-76) en adelante L.G.U.C.; de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (D.S. 47 del MINVU, D.O. 19-5-92) en adelante O.G.U.C. y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.



CAPITULO II LÍMITE URBANO

ARTICULO 4 ° DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO

LOCALIDAD DE SALAMANCA: Este límite se encuentra geo-referenciado en el sistema de coordenadas UTM Datum WGS 84 Huso 19 sur, y queda definido por los puntos y tramos que se describen a continuación:

LOCALIDAD DE SALAMANCA					
PUNTO	COORDENADAS WGS 84 HUSO 19 S		DESCRIPCIÓN DE PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DE TRAMO
1	NORTE (X)	ESTE (Y)	Tramo que nace en la Intersección del eje del Río Chalinga y la paralela que se proyecta al norte de la Calle Diaguitas en 140m.		
	312411,525	6483880,399		1 - 2	Tramo proyectado que uno los puntos 1 y 2
2	NORTE (X)	ESTE (Y)	Intersección de la paralela que se proyecta al norte de la calle Diaguitas hasta as.		
	312896,210	6483580,729		2 - 3	Tramo que va por el eje de la calle Diaguitas y que une los puntos 2 y 3.
3	NORTE (X)	ESTE (Y)	Intersección de eje calle Diaguitas y calle Diaguitas c.		
	312904,984	6483604,881		3 - 4	Tramo proyectado entre los puntos 3 y 4.
4	NORTE (X)	ESTE (Y)	Intersección de Calle Diaguitas c y camino de cintura oriente		
	313074,318	6483393,214		4 - 5	Tramo que va por el eje de camino de cintura oriente que une los puntos 4 y 5.



LOCALIDAD DE SALAMANCA					
PUNTO	COORDENADAS WGS 84 HUSO 19 S		DESCRIPCIÓN DE PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DE TRAMO
5	NORTE (X)	ESTE (Y)	Intersección de camino de Cintura Oriente hasta quebrada sin nombre.		
	313835,242	6483407,102		5-6	Tramo que va por la curva de nivel 590 que une los puntos 5 y 6.
6	NORTE (X)	ESTE (Y)	Intersección de quebrada sin nombre y curva de nivel 590m		
	313840,591	6483470,572		06 - 07	Tramo que va por la curva de nivel 590 y que une los puntos 6 y 7.
7	NORTE (X)	ESTE (Y)	Intersección de la curva de nivel 590 con camino de borde de cerro		
	315274,224	6482585,327		07 - 08	Tramo que une los puntos 7 y 8.
8	NORTE (X)	ESTE (Y)	Intersección de camino de cintura de borde de cerro con paralela hasta la cumbre del cerro El Pardo		
	315620,742	6482306,838		08 - 09	Tramo que va recto entre los puntos 8 y 9.
9	NORTE (X)	ESTE (Y)	Intersección de la proyección del camino de borde de cintura del cerro y proyección paralela de la calle Los Robles.		
	315195,018	6481631,565		09 - 10	Tramo recto que une los puntos 9 y 10.
10	NORTE (X)	ESTE (Y)	Intersección que une la paralela proyectada de calle Los Robles y paralela del Canal El Consuelo.		
	314963,178	6481471,505		10 - 11	Línea tramo proyectada en línea recta que une los puntos 13 y 14.
11	NORTE (X)	ESTE (Y)	Intersección del Canal El Consuelo con prolongación de calle Los Robles y canal perimetral.		



LOCALIDAD DE SALAMANCA					
PUNTO	COORDENADAS WGS 84 HUSO 19 S		DESCRIPCIÓN DE PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DE TRAMO
	316070,938	6479976,984		11 –12	Tramo que va por el eje del canal sin nombre perimetral
12	NORTE (X)	ESTE (Y)	Intersección del eje camino Salamanca-Chillepín con eje camino de cintura oriente Santa Rosa.		
	316005,308	6479928,934		12 – 13	Tramo que va por el eje del camino de borde oriente.
13	NORTE (X)	ESTE (Y)	Intersección de camino de cintura oriente Santa Rosa y camino existente borde Río Choapa.		
	315958,429	6479556,250		12 – 13	Tramo que va por el eje del camino de borde oriente.
14	NORTE (X)	ESTE (Y)	Intersección de camino Borde Río Choapa y perpendicular al Eje del Río Choapa.		
	315600,981	6479771,891		12 – 13	Tramo que va por el eje del camino de borde oriente.
15	NORTE (X)	ESTE (Y)	Intersección del Río Choapa y borde Camino oriente.		
	315529,909	6479721,592		15-16	Tramo que va bordeando el camino de borde rio.
16	NORTE (X)	ESTE (Y)	Intersección de Río Choapa y Rio Chalinga		
1	312042,462	6482513,360		16- 01	Tramo que va por el eje del Río Choapa y que une los puntos 16 y 01.



LOCALIDAD DE CHILLEPIN: Este límite se encuentra geo-referenciado en el sistema de coordenadas UTM Datum WGS 84 Huso 19 sur, y queda definido por los puntos y tramos que se describen a continuación:

LOCALIDAD DE CHILLEPÍN					
PUNTO	COORDENADAS WGS 84 HUSO 19 S		DESCRIPCIÓN DE PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DE TRAMO
	1	NORTE (X)	ESTE (Y)	Intersección del eje del Río Choapa, con una paralela en 75m hacia el poniente de la calle Uno Oriente.	
335417,890		6471505,049		1 - 2	Tramo paralelo en 75m al poniente de la calle Uno Poniente que une los puntos 1 y 2.
2	NORTE (X)	ESTE (Y)	Intersección de una paralela en 75m hacia el poniente de la calle Uno Oriente con el canal sin nombre.		
	335658,279	6470550,979		2 - 3	Tramo que va por el eje del Canal y que une los puntos 2 y 3.
3	NORTE (X)	ESTE (Y)	Intersección del eje del canal con la calle Av. Bernardo O'Higgins (camino Salamanca- Chillepin. Ruta d-835)		
	337614,512	6470475,405		3 - 4	Tramo que va paralelo y al oriente de la Av. Circunvalación en 250m que une los puntos 3 y 4.
4	NORTE (X)	ESTE (Y)	Intersección del tramo que va paralelo y al oriente de la Av. Circunvalación en 250m hasta concluir con el Río Choapa.		
	337789,303	6471319,781		4 - 1	Tramo que va por el eje del Río Choapa que une los puntos 4 y 1



LOCALIDAD DE EL TAMBO CENTRO: Este límite se encuentra geo-referenciado en el sistema de coordenadas UTM Datum WGS 84 Huso 19 sur, y queda definido por los puntos y tramos que se describen a continuación.

LOCALIDAD DEL TAMBO CENTRO					
PUNTO	COORDENADAS WGS 84 HUSO 19 S		DESCRIPCIÓN DE PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DE TRAMO
1	NORTE (X)	ESTE (Y)	Intersección de la paralela trazada en 100m hacia el poniente del camino El Tambo Centro con la paralela trazada en 100m hacia el sur de la calle cuatro sur.		
	307487,256	6480707,158		1 - 2	Línea trazada paralela equidistante en 100 metros al poniente de la calle El Tambo Poniente.
2	NORTE (X)	ESTE (Y)	Intersección de la paralela en 100m hacia el poniente del camino El Tambo Poniente con la línea que va por eje del Río Choapa.		
	307777,652	6482250,163		2 - 3	Línea trazada que va por el eje del Río Choapa y que une los puntos 2 y 3.
3	NORTE (X)	ESTE (Y)	Intersección de la línea que va por eje del Río Choapa con la paralela que va a 100m hacia el oriente de Av. Cuatro Oriente		
	310216,369	6481936,510		3 - 4	Línea trazada paralela en 100 m al oriente de la Av. Cuatro Oriente que une los puntos 3 y 4.
4	NORTE (X)	ESTE (Y)	Intersección de paralela en 100m hacia el oriente de calle Av. Cuatro Oriente		
	310437,456	6481111,356		4 - 5	Línea trazada paralela en 100m hacia el sur de la Av. Ex Ferrocarril y que une los puntos 4 y 5.
5	NORTE (X)	ESTE (Y)	Intersección de paralela trazada a 100m hacia el sur de la Av. Ex Ferrocarril y paralela a 100m hacia el sur de la calle Cuatro sur		
	308114,632	6480620,926		5-1	Línea equidistante trazada paralela en 100m al sur de la Calle Cuatro sur y que une los puntos 5 y 1.



CAPITULO III NORMAS GENERALES

ARTICULO 5° ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Dentro del límite urbano e indicado en el Artículo N°4 de la presente Ordenanza, para las localidades de Salamanca, Chillepin y El Tambo Centro, no se permitirá la instalación de Actividades Productivas de tipo Insalubres o Contaminantes y Peligrosas.

Solo se permitirán las Actividades Productivas definidas como Molestas e Inofensivas. Las actividades anteriores estarán reguladas y normadas por las Normas Generales (Capítulo III), y por la Zonificación, Usos de Suelo y Normas Específicas (Capítulo IV) indicada en esta Ordenanza.

ARTICULO 6° CIERROS

Según lo indica el Art 2.5.1 de la O.G.U.C., todos los cierros que se instalen en los sitios eriazos y en las propiedades abandonadas, ubicadas en áreas urbanas, deberán cumplir con una altura mínima de 2,00 mts. El cierro de propiedad, no será exigible si en el proyecto de edificación, se declare expresamente que no se instalara un cierro.

ARTICULO 7° ALTURA DE FACHADA CONTINUA

Según lo indica el art 2.6.3 de la O.G.U.C., la altura máxima de la fachada continua, corresponderá a 10,5 mts, con una profundidad máxima de 20,00 mts. A partir de esa altura se le aplicaran las rasantes descritas en esta ordenanza, hasta altura máxima permitida en la zona correspondiente.

ARTICULO 8° OCUPACION DE ANTEJARDINES

Según lo indica el art 2.6.3 de la O.G.U.C., se podrá ocupar el subsuelo de los antejardines para la instalación de estacionamientos subterráneos. Sin embargo, la distancia mínima de ocupación del subterráneo en antejardines, dentro de la propiedad respecto de la línea de propiedad, será de 1,50 mts.

ARTICULO 9° PUBLICIDAD

No se permitirán la instalación de soportes para carteles publicitarios en inmuebles de propiedad privada de manera perpendicular a la fachada y que sobresalgan más de 1,00 mts, del plano de la línea de propiedad. Los soportes para carteles de publicidad se permitirán en el espacio de uso público destinado a vialidad, sin embargo, deberán cumplir con todo lo indicado en el Art 2.7.10.

Esto sin perjuicio del cumplimiento de lo indicado en el Art 2.7.10, respecto de las demás exigencias mínimas, procedimientos de aprobación y demás normas establecidas en el.

ARTICULO N°10 CUERPOS SALIENTES

Según lo indica el art 2.7.11 de la O.G.U.C., solo se permitirán cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la línea de edificación sobre el antejardín hasta un largo máximo de 1,00 mts, correspondiente de cada zona. No se permitirán cuerpos salientes del plano vertical de la línea de edificación, en las zonas donde no se exige antejardín.



ARTICULO 11º ESTACIONAMIENTOS

Dentro del área urbana que regule la presente Ordenanza Local, se aplicará a los proyectos de construcción nuevos, habilitación, cambio de destino o regularización, los estándares mínimos de estacionamientos de vehículos motorizados y bicicletas establecidos en la siguiente tabla:

ESTANDARES MÍNIMOS DE ESTACIONAMIENTO

ESTANDARES MÍNIMOS DE ESTACIONAMIENTO	ESTÁNDAR MÍNIMO	
	Vehículos motorizados	Bicicletas
RESIDENCIAL		
Vivienda Unifamiliar	1 por vivienda	No se exige
Vivienda Colectiva	1 por vivienda	1 cada 2 viviendas
Hogares de acogida	1 cada 60 m ² edificados con un mínimo de 3.	1 cada 10 estacionamientos
Hotel, hostería, recintos de camping, pensiones, residenciales y similares.	1 cada 100 m ² edificados con un mínimo de 3.	1 cada 10 estacionamientos
EQUIPAMIENTO		
Salud		
Unidad de hospitalización (Hospital, clínica o Posta)	1 Cada 100 m ² edificados	1 cada 10 estacionamientos
Laboratorios (farmacéuticos, otros)	1 Cada 100 m ² edificados	1 cada 10 estacionamientos
Centros de rehabilitación física y conductual.	1 Cada 100 m ² edificados	1 cada 10 estacionamientos
Cementerio	1 Cada 200 m ² de terreno.	1 cada 10 estacionamientos
Educación		
Liceos, colegios, escuelas básicas, Jardín Infantil, salas cunas, parvularios, Institutos, Universidades Enseñanza preescolar y especial	1 cada 300 m ² edificados	1 por cada 10 alumnos
Culto y Cultura		
Templos, parroquias, capillas,	1 cada 100 m ² edificados	1 cada 10 estacionamientos
Centros culturales, museos, bibliotecas, salas de concierto, cines, teatros, galerías de arte, auditorios, centros de eventos.	1 cada 100 m ² edificados	1 cada 10 estacionamientos
Salas de exposiciones	1 cada 100 m ² edificados	1 cada 10 estacionamientos
Científico		
Centros Tecnológicos	1 Cada 100 m ² edificados	1 cada 10 estacionamientos
Social		
Locales Comunitarios, sedes Juntas de Vecinos, Centros de Madres, Clubes sociales.	1 cada 70 m ² edificados	2 por cada estacionamientos (mínimo 3 unidades)
Servicios		



ESTANDARES MINÍMOS DE ESTACIONAMIENTO	ESTÁNDAR MINIMO	
	Vehículos motorizados	Bicicletas
Oficinas, Notarías, Instituciones de salud previsional, Administradoras de Fondos de Pensiones, Compañías de Seguros, correos, centros de pago, bancos, financieras, centros de belleza, peluquerías, servicios públicos en general.	1 cada 100 m ² edificados	1 cada 2 estacionamientos.
Servicios artesanales	1 cada 60 m ² edificados con un mínimo de 3.	1 cada 4 estacionamientos.
Centros médicos, centros dentales.	1 cada 100 m ² edificados	1 cada 10 estacionamientos

USO DE SUELO	ESTÁNDAR MINIMO	
	Vehículos motorizados	Bicicletas
Deportes		
Estádios, centros deportivos, clubes deportivos, gimnásios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos, recintos destinados al deporte o actividad física en general.	4 cada 150 m ² edificados	2 por cada 10 estacionamientos.
Medialuna.	2 por cada 100 m ² edificados con un mínimo de 3.	2 por cada 10 estacionamientos.
Esparcimiento		
Parques de entreteniones, juegos electrónicos, y/o mecánicos.	1 cada 60 m ² edificados con un mínimo de 3.	1 cada 4 estacionamientos.
Comercio		
Centros comerciales, locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas, ferias.	1 cada 50 m ² edificados con un mínimo de 3.	1 cada 20 estacionamientos.
Seguridad		
Unidades policiales, cuarteles de bomberos, cárcel y centros de detención.	1 cada 100 m ² edificados con un mínimo de 3.	1 cada 10 estacionamientos

INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		
Terminal de transporte terrestre	1 cada 150 m ² edificados con un mínimo de 3.	1 cada 3 estacionamientos (Mínimo 3).
Terminal Agropecuario	1 cada 100 m ² edificados con un mínimo de 3.	1 cada 3 estacionamientos (Mínimo 3).
Recinto aeroportuario, vías y estaciones ferroviarias	1 cada 50 m ² edificados con un mínimo de 3.	1 cada 3 estacionamientos (Mínimo 3).



ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria Inofensiva y molesta	1 cada 100 m ² edificados, con un mínimo 5.	1 cada 3 estacionamientos (Mínimo 3).
Local o recinto bodega para actividades productivas	1 cada 100 m ² edificados con un mínimo de 3.	1 cada 3 estacionamientos (Mínimo 3).
Actividad productiva asimilable a equipamiento	1 cada 100 m ² edificados con un mínimo de 3.	1 cada 3 estacionamientos (Mínimo 3).

Las vías de circulación de los estacionamientos, serán de un ancho mínimo de 5,50 mts. La entrada y salida hacia el espacio de uso público desde los estacionamientos subterráneos, deberá contemplar un espacio horizontal de 5,50 mts mínimo, a partir de la línea de cierre hacia el interior de la propiedad.

CAPITULO IV ZONIFICACIÓN, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS.

ARTICULO 12°

El Plan Regulador Comunal de Salamanca, localidades de Salamanca, Chillepín, El Tambo Centro, comprende la siguiente Zonificación que se grafica en los planos PRC - SAL - 01; PRC – CHIL – 01; PRC – TAM - 01 y cuyas características se definen a continuación:

ZONA	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO DE PLANO
ZU-1:	Corresponde a la Zona residencial Mixta 1, ubicada en la localidad de Salamanca.	PRC-SAL-01
ZU-2:	Corresponde a la Zona residencial Mixta 2, ubicada en la localidad de Salamanca.	PRC-SAL-01
ZU-3:	Corresponde a la Zona residencial Mixta 3, ubicadas en las localidades de Salamanca, El Tambo Centro y Chillepín.	PRC-SAL-01"; PRC-TAM-01 y PRC-CHI-01
ZU-4:	Corresponde a la Zona residencial Mixta 4, ubicada en la localidad de Salamanca.	PRC-SAL-01
ZU-5:	Corresponde a la Zona residencial Mixta 5, ubicada en la localidad de Salamanca.	PRC-SAL-01
ZU-6:	Corresponde a la Zona residencial Mixta 6, ubicada en la localidad de El Tambo Centro y Chillepín.	PRC-TAM-01 y PRC-CHI-01
ZAP:	Corresponde a la Zona De Actividades Productivas Inofensivas y Molestas, ubicada en la localidad de Salamanca.	PRC-SAL-01
ZIS:	Corresponde a la Zona De Infraestructura Sanitaria - Estanques De Agua Potable ubicada en la localidad de Salamanca y El Tambo Centro.	PRC-SAL-01; PRC-TAM-01.
ZES:	Corresponde a la Zona Equipamiento De Salud, ubicada en la localidad de Salamanca.	PRC-SAL-01
ZE-1:	Corresponde a la Zona Equipamiento 1 ubicada en la localidad de Salamanca.	PRC-SAL-01



ZONA	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO DE PLANO
ZE-2:	Corresponde a la Zona Equipamiento 2 ubicada en la localidad de Salamanca .	PRC-SAL-01
ZAP:	Corresponde a la Zona De Actividades Productivas Inofensivas y Molestas, ubicada en la localidad de Salamanca .	PRC-SAL-01
ZIT:	Corresponde a la Zona de Restricción por Transporte Aéreo Aeródromo Las Brujas, ubicada en la localidad de El Tambo Centro .	PRC-TAM-01.
ZR-1:	Corresponde a la Zona de Restricción por Riesgo de Inundación ubicadas en las localidades de Salamanca, El Tambo Centro y Chillepín	PRC-SAL-01"; PRC-TAM-01 y PRC-CHI-01
ZR-2:	Zona de Restricción por Riesgo de Remoción en Masa ubicadas en las localidades de Salamanca, El Tambo Centro y Chillepín	PRC-SAL-01"; PRC-TAM-01 y PRC-CHI-01
AV:	Corresponde a las Áreas Verdes ubicadas en las localidades de Salamanca, El Tambo Centro y Chillepín	PRC-SAL-01"; PRC-TAM-01 y PRC-CHI-01

ARTÍCULO 13° Zonificación, Usos de Suelo y Normas Específicas.

El Plan Regulador Comunal de Salamanca, localidad de Salamanca, el Tambo Centro y Chillepín que se grafican en el plano PRC – SAL – 01, PRC-TAM-01 y PRC-CHI-01", respectivamente.



ZU-1: CORRESPONDE A LA ZONA RESIDENCIAL MIXTA 1, ubicada en la localidad de **Salamanca** y graficada en el Plano PRC-SAL-01”.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Residencial Vivienda y hospedaje.

Equipamiento

Salud

Educación

Culto y cultura

Social

Servicios

Deportes

Esparcimiento

Comercio

Seguridad

Área Verde

Espacio Público.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

Equipamiento:

Comercio:

Plantas de Revisión Técnicas, Terminales de Distribución, Ferias, Discotecas y Cabaret

Deporte:

Estadios, Autódromos, Medialuna.

Esparcimiento:

Parques de entretenimientos, zoológicos.

Salud:

Cementerios y Crematorios.

Seguridad:

Cárceles y Centros de Detención

Infraestructura Transporte:

Terminales de transporte terrestre, terminales agropecuarios.

Infraestructura Sanitaria:

Plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones de transferencia de residuos

Infraestructura Energética:

Centrales de generación o distribución de energía eléctrica y gas, Gasoductos.

Actividades productivas:

Industria inofensiva y molesta, almacenamiento inofensivo y molesto.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima

250 m²

Coeficiente de Ocupación de Suelo

0,8

Coeficiente de Constructibilidad

2,4

Densidad Bruta

300 hab/há.

Sistema de Agrupamiento

Aislado, Pareado, Continuo.

Altura Máxima de Edificación

24 metros. Los templos podrán superar esta altura con recintos no habitables como campanarios o similares.

Estacionamientos

Según artículo 11° de ésta Ordenanza.

Antejardín

No se permite.



ZU-2: CORRESPONDE A LA ZONA RESIDENCIAL MIXTA 2, ubicada en la localidad de **Salamanca** y graficada en el Plano PRC-SAL-01”.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Residencial Vivienda y hospedaje.

Equipamiento

Salud

Educación

Culto y cultura

Social

Servicios

Deportes

Esparcimiento

Comercio

Seguridad

Área Verde

Espacio Público.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

-Equipamiento:

Comercio:

Plantas de Revisión Técnicas, Estaciones o centros de servicio automotor, Ferias, Discotecas y Cabaret

Deporte:

Estadios, Medialuna, Autódromos.

Esparcimiento:

Parques de entretenimientos, zoológicos.

Salud:

Cementerios y Crematorios.

Infraestructura. Transporte:

Terminales de transporte terrestre, terminales agropecuarios.

Infraestructura. Sanitaria:

Plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones de transferencias de residuos.

Infraestructura. Energética:

Centrales de generación o distribución de energía eléctrica y gas, Gasoductos

Actividades productivas:

Industria inofensiva y molesta, almacenamiento inofensivo y molesto, taller mecánico.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima

250 m²

Coefficiente de Ocupación de Suelo

0,8

Coefficiente de Constructibilidad

2,4

Sistema de Agrupamiento

Aislado, Pareado, Continuo.

Densidad Bruta

250 hab/há.

Altura Máxima de Edificación

10,5 metros; los templos podrá superar esta altura con recintos no habitables como campanarios o similares

Estacionamientos

Según artículo 11° de ésta Ordenanza.

Antejardín

3 metros.



ZU-3: CORRESPONDE A LA ZONA RESIDENCIAL MIXTA 3, ubicada en la localidad de **Salamanca**, **El Tambo Centro** y **Chillepín**, y graficada en los Planos PRC-SAL-01"; PRC-TAM-01 y PRC-CHI-01", respectivamente.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Residencial Vivienda y hospedaje.

Equipamiento

Salud

Educación

Culto y cultura

Social

Servicios

Deportes

Esparcimiento

Comercio

Seguridad

Actividades productivas

Área Verde

Espacio Público.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

Equipamiento

Comercio:

Centros comerciales, Grandes Tiendas, Discotecas, Cabaret, y similares.

Salud:

Cementerios y crematorios

Deportes:

Estadios, Autódromos

Esparcimiento:

Parques de entretenimientos, zoológicos.

Seguridad:

cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad.

Infraestructura de Transporte:

Terminales Agropecuarios

Infraestructura Sanitaria:

Plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones de transferencia de residuos.

Infraestructura Energética:

Centrales de generación o distribución de energía eléctrica gas, Gasoductos.

Actividades productivas:

Industrias molestas y almacenamiento molesto.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima

250 m²

Coefficiente de Ocupación de Suelo

0,6

Coefficiente de Constructibilidad

1,8

Densidad Bruta

250 hab/há.

Sistema de Agrupamiento

Aislado, Pareado

Altura Máxima de Edificación

10,5 metros.

Antejardines

3 metros.

Estacionamientos

Según artículo 11° de ésta Ordenanza.



ZU-4: CORRESPONDE A LA ZONA RESIDENCIAL MIXTA 4, ubicada en la localidad de **Salamanca** y graficada en el Plano PRC-SAL-01”.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Residencial Vivienda y hospedaje.

Equipamiento

Salud

Educación

Culto y cultura

Social

Servicios

Deportes

Esparcimiento

Comercio

Seguridad

Actividades productivas

Área Verde

Espacio Público.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

- Equipamiento

Comercio:

Centros comerciales, grandes tiendas, Discotecas, Cabaret y similares.

Esparcimiento:

Parques de entretenimientos, zoológicos.

Salud:

Cementerios y Crematorios.

Seguridad:

Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.

Infraestructura Sanitaria:

Plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones de transferencia de residuos.

Infraestructura Energética:

Centrales de generación o distribución de energía eléctrica y gas, Gasoductos.

Actividades productivas:

Industrias inofensivas, molestas y almacenamiento inofensivo, molesto.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima

250 m²

Coefficiente de Ocupación de Suelo

0,6

Coefficiente de Constructibilidad

1,4

Densidad Bruta

250 hab/há.

Sistema de Agrupamiento

Aislado, Pareado

Altura Máxima de Edificación

10,5 metros

Antejardines

3 metros.

Estacionamientos

Según artículo 11° de ésta Ordenanza.



ZU-5: CORRESPONDE A LA ZONA RESIDENCIAL MIXTA 5, ubicada en la localidad de **Salamanca** y graficada en el Plano PRC-SAL-01”.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Residencial Vivienda y hospedaje.

Equipamiento

Salud

Educación

Culto y cultura

Social

Servicios

Deportes

Esparcimiento

Comercio

Seguridad

Área Verde

Espacio Público.

Parques, plazas y áreas libres destinadas a áreas verdes.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

Equipamiento

Comercio:

Centros comerciales, grandes tiendas.

Deporte:

Estadios y Medialuna.

Esparcimiento:

Parques de entreteniciones, zoológicos.

Salud:

Cementerios y Crematorios.

Seguridad:

Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad.

Infraestructura Transporte:

Terminales de transporte terrestre y Agropecuarios.

Infraestructura Sanitaria:

Plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitario, estaciones de transferencia de residuos.

Infraestructura Energética:

Centrales de generación o distribución de energía eléctrica y gas, Gasoductos.

Actividades productivas:

Industria molesta y almacenamiento molesto.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima

300 m²

Coefficiente de Ocupación de Suelo

0,6

Coefficiente de Constructibilidad

1,5

Densidad Bruta

200 hab/há.

Sistema de Agrupamiento

Aislado, Pareado.

Altura Máxima de Edificación

15 metros.

Antejardines

3 metros.

Estacionamientos

Según artículo 11° de ésta Ordenanza.



ZU-6: CORRESPONDE A LA ZONA RESIDENCIAL MIXTA 6, ubicada en la localidad de **El Tambo Centro y Chillepín** y graficada en el Plano PRC-SAL-01”.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Residencial Vivienda y hospedaje.

Equipamiento

Salud

Educación

Culto y cultura

Social

Servicios

Deportes

Esparcimiento

Comercio

Seguridad

Actividades productivas

Área Verde

Espacio Público.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

Equipamiento

Comercio:

Centros comerciales, grandes tiendas, Discotecas, Cabaret y similares.

Esparcimiento:

Parques de entreteniones, zoológicos.

Salud:

Cementerios y Crematorios.

Seguridad:

Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.

Infraestructura Sanitaria:

Plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones de transferencia de residuos.

Infraestructura Energética:

Centrales de generación o distribución de energía eléctrica y gas, Gasoductos.

Actividades productivas:

Industrias molestas y almacenamiento molesto.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima

250 m²

Coefficiente de Ocupación de Suelo

0,6

Coefficiente de Constructibilidad

1,4

Densidad Bruta

50 hab/há.

Sistema de Agrupamiento

Aislado, Pareado

Altura Máxima de Edificación

10,5 metros.

Antejardines

3,0 metros.

Estacionamientos

Según artículo 11° de ésta Ordenanza.



ZONA ZIT ZONA DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE, ubicada en la localidad de **El Tambo Centro**, graficada en el plano PRC-CHI-01

NORMAS ESPECÍFICAS ZONA ZIT

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Infraestructura Transporte Aéreo

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

Residencial

Equipamiento

Infraestructura Sanitaria

Infraestructura Energética

Actividades Productivas

NORMAS URBANÍSTICAS

Superficie predial mínima:	10.000 m ²
Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo	0,1
Coefficiente de Constructibilidad:	0,1
Sistema de Agrupamiento:	Aislado
Altura Máxima de Edificación	10,5 mts
Distanciamiento Mínimo:	15 mts.
Antejardín	10 mts.
Estacionamientos	Según Art 11º de esta Ordenanza
Adosamientos	No se permiten



ZAP ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS, ubicada en la localidad de **Salamanca** y graficada en el Plano PRC-SAL-01”.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Equipamiento

Comercio

Seguridad

Infraestructura Transporte:

Infraestructura Sanitaria:

Infraestructura Energética:

Actividades Productivas:

Área Verde

Espacio Público.

Terminales de Transporte terrestre y agropecuario.

Plantas de distribución de agua potable, lagunas de tratamiento de aguas servidas.

Centrales de distribución de energía, Gasoductos.

Industria Inofensiva y molesta, almacenamiento inofensivo y molesto.

Parques, plazas y áreas libres destinadas a áreas verdes.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

Residencial.

Vivienda y hospedaje.

Equipamiento

Salud:

Unidades de hospitalización, hospitales, unidades de tratamiento.

Educación:

Enseñanza preescolar y especial, Enseñanza Básica y Media, Enseñanza Técnica o Superior.

Culto y cultura:

Centros religiosos; Cines, teatros, auditorios; Salas de exposiciones.

Social:

Actividades Comunitarias, sedes Juntas de Vecinos, Centros de Madre, Clubes sociales.

Servicios:

Oficinas, centro de oficinas, Bancos, Servicios artesanales, Centros médicos.

Deportes:

Estadio, Club deportivo, complejos deportivos o similares, Canchas de tenis, bowling y multicanchas, Gimnasio, Piscinas.

Esparcimiento:

Instalaciones complementarias a actividades al aire libre.

Infraestructura Sanitaria:

Rellenos sanitarios, estacione de transferencia de residuos.

Infraestructura Energética:

Centrales de generación de energía eléctrica y gas, Gasoductos.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima

200 m²

Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo

0,8

Coefficiente de Constructibilidad

2,5

Sistema de Agrupamiento

Aislado

Altura Máxima de Edificación

15 metros.

Distanciamiento mínimo a los medianeros

3 metros

Antejardines

3 metros

Estacionamientos

Según artículo 11° de ésta Ordenanza.

Adosamientos

No se permiten



ZES: ZONA CEMENTERIO, ubicada en la localidad de **Salamanca** y graficada en el Plano PRC-SAL-01”.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Equipamiento
Salud
Área Verde

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

Residencial:	Vivienda y hospedaje.
Equipamientos:	
Salud:	Unidades de hospitalización, hospitales, unidades de tratamiento.
Educación:	Enseñanza preescolar y especial, Enseñanza Básica y Media, Enseñanza Técnica o Superior.
Culto y cultura:	Centros religiosos; Cines, teatros, auditorios; Salas de exposiciones.
Social:	Actividades Comunitarias, sedes Juntas de Vecinos, Centros de Madre, Clubes sociales.
Servicios:	Oficinas, centro de oficinas, Bancos, Servicios artesanales, Centros médicos.
Deportes:	Club deportivo, complejos deportivos o similares, Canchas de tenis, bowling y multicanchas, Gimnasio, Piscinas.
Esparcimiento:	Instalaciones complementarias a actividades al aire libre.
Comercio:	Centros comerciales, grandes tiendas, locales comerciales, Restaurantes, pub, discotecas, ferias.
Seguridad:	Unidades policiales, Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
Infraestructura Transporte:	Terminales de transporte terrestre y Agropecuario
Infraestructura Sanitaria:	Plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones de transferencia de residuos.
Infraestructura Energética:	Centrales de generación o distribución de energía y gas, Gasoductos.
Actividades Productivas	Industria Inofensiva y molesta, almacenamiento inofensivo y molesto.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.500 m ²
Altura Máxima de Edificación	10,5 metros.
Estacionamientos	Según artículo 11° de ésta Ordenanza
Adosamientos	No se Permiten



ZIS: CORRESPONDE A LA ZONA DE INFRAESTRUCTURA SANITARIA - ESTANQUES DE AGUA POTABLE, ubicada en la localidad de Salamanca y El Tambo Centro, graficada en el Plano **PRC-SAL-01**".

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Infraestructura Sanitaria

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

Residencial:	Vivienda y hospedaje.
Equipamiento:	Todo tipo de Equipamiento.
Actividades productivas:	Todo tipo de actividad industrial y almacenaje.
Infraestructura Sanitaria:	Plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios.
Infraestructura Transporte:	Terminales de transporte terrestre y agropecuario.
Infraestructura Energética:	Centrales de generación y distribución de energía eléctrica.
Área Verde	Parques, plazas y áreas libres destinadas a áreas verdes.
Espacio Público.	

NORMAS URBANÍSTICAS:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.000 m ²
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0.6
Coefficiente de Constructibilidad	0.5
Sistema de Agrupamiento	Aislado.
Altura Máxima de Edificación	10,5 metros.
Distancia mínima a medianeros:	10 metros
Antejardines	5 metros.
Estacionamientos:	Según artículo 11° de esta Ordenanza.
Adosamientos:	No se permite.



ZE-1: CORRESPONDE A LA ZONA EQUIPAMIENTO 1, ubicada en la localidad de **Salamanca y El Tambo Centro** graficada en el Plano PRC-SAL-01”.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Equipamiento
Social
Deportes
Esparcimiento
Comercio
Áreas Verdes
Espacio Público

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

Residencial:	Vivienda y hospedaje.
Equipamiento:	
Científico:	
Culto y cultura:	
Educación:	Enseñanza preescolar y especial, Enseñanza Básica y Media, Enseñanza Técnica o Superior.
Salud:	Unidades de hospitalización, hospitales, unidades de tratamiento.
Servicios:	Oficinas, centro de oficinas, Bancos, Centros médicos.
Comercio:	Pub, discotecas, casinos, Centro Comercial.
Seguridad:	Unidades policiales, cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
Infraestructura Transporte:	Terminales de transporte terrestre y Agropecuario.
Infraestructura Sanitaria:	Plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios estaciones de transferencia de residuos.
Infraestructura Energética:	Centrales de generación o distribución de energía y gas, Gasoductos.
Actividades productivas:	Industria inofensiva y molesta, almacenamiento inofensivo y molesto.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.500 m ² .
Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo	0,5
Coefficiente de Constructibilidad	0,5
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Altura Máxima de Edificación	10,5 metros.
Distanciamiento mínimo	O.G.U.C.
Estacionamientos	Según Art. 11° de esta Ordenanza.
Adosamientos	No se permiten



ZE-2: CORRESPONDE A LA ZONA EQUIPAMIENTO 2, ubicada en la localidad de **Salamanca** y graficada en el Plano PRC-SAL-01”.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Equipamiento
Social
Científico
Culto y cultura
Deportes
Esparcimiento
Comercio
Área Verde
Espacio Público

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

Residencial:	Vivienda y hospedaje.
Equipamiento:	
Educación:	Enseñanza preescolar y especial, Enseñanza Básica y Media, Enseñanza Técnica o Superior.
Salud:	Unidades de hospitalización, hospitales, unidades de tratamiento.
Servicios:	Oficinas, centro de oficinas, Bancos, Centros médicos.
Comercio:	Centros comerciales, grandes tiendas, depósito y venta de materiales de construcción; compraventa de automóviles y maquinaria;
Seguridad:	Unidades policiales, cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
Infraestructura Transporte:	Terminales de transporte terrestre y agropecuario.
Infraestructura Sanitaria:	Plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones de transferencia de residuos.
Infraestructura Energética:	Centrales de generación o distribución de energía.
Actividades productivas:	Industrias inofensivas y molestas, almacenamiento inofensivo y molesto.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.500 m ² .
Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo	0, 4
Coeficiente de Constructibilidad	0, 5
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Altura Máxima de Edificación	15 metros.
Distanciamiento mínimo	10 metros
Estacionamientos	Según Art. 11° de esta Ordenanza.
Adosamientos	No se permiten



AV: ÁREA VERDE

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Equipamiento
Deportes
Esparcimiento
Áreas Verdes
Espacio Público

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

Residencial:	Vivienda y hospedaje.
Equipamiento:	Centros Tecnológicos.
Científico:	Centros religiosos; Cines, teatros, auditorios; Salas de exposiciones.
Culto y cultura:	Enseñanza preescolar y especial, Enseñanza Básica y Media, Enseñanza Técnica o Superior.
Educación:	Unidades de hospitalización, hospitales, unidades de tratamiento.
Salud:	Oficinas, centro de oficinas, Bancos, Centros médicos.
Servicios:	Pub, discotecas, casinos. Ferias artesanales, Restaurantes.
Comercio:	Unidades policiales, cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
Seguridad:	Terminales de transporte terrestre y Agropecuario
Infraestructura Transporte:	Plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones de transferencias de residuos.
Infraestructura Sanitaria:	Centrales de generación o distribución de energía.
Infraestructura Energética:	Industria inofensiva y molesta, almacenamiento inofensivo y molesto.
Actividades productivas:	

NORMAS URBANISTICAS:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.500 m ² .
Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo	0,50
Coeficiente de Constructibilidad	0,50
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Altura Máxima de Edificación	10,5 metros.
Distanciamiento mínimo	O.G.U.C.
Estacionamientos	Según Art. 11° de esta Ordenanza.



ZR-1: ZONA DE RESTRICCIÓN POR RIESGO DE INUNDACIÓN, ubicada en la localidad de **Salamanca, El Tambo Centro** y **Chillepín**, y graficada en los Planos PRC-SAL-01"; PRC-TAM-01 y PRC-CHI-01", respectivamente y establece Usos de Suelo y Normas Específicas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 2.1.17 de la O.G.U.C.

Las áreas restringidas al Desarrollo Urbano y que forman parte del presente Plan, corresponden parcialmente a las Zonas **AV, ZE-1, ZU-6** en las cuales, una vez cumplidos los requisitos señalados en el artículo 2.1.17., de la O.G.U.C. le serán aplicables y permitidos los usos de Suelo y Normas Urbanísticas específicas descritas en el artículo 14º del presente Plan para cada una de ellas. Para el caso del Canal El Consuelo, una vez cumplidas las exigencias, el uso de suelo es de AV (Área Verde)

Sin embargo, mientras no se proceda a dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 2.1.17 de la O.G.U.C., los Usos de Suelos Permitidos y las Normas Urbanísticas, son las siguientes:

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Áreas Verdes y edificaciones con destinos complementarios al área verde
Espacio Público

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

Residencial
Equipamiento
Infraestructura Transporte
Infraestructura Sanitaria
Infraestructura Energética
Actividades Productivas

NORMAS URBANISTICAS

Superficie predial mínima:	2.500 m ²
Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo	0,5
Coeficiente de Constructibilidad:	0,1
Sistema de Agrupamiento:	Aislado
Altura Máxima de Edificación	7 mts.
Cierros:	En las propiedades se exigirá un cierro 100% de transparencia, de una altura mínima de 2,00 mts.
Distanciamiento Mínimo:	10 mts.
Antejardín	10 mts.
Estacionamientos	Según Art 11º de esta Ordenanza
Adosamientos	No se permiten.



ZR-2 ZONA DE RESTRICCIÓN POR RIESGO DE AVALANCHAS, RODADOS, ALUVIONES O EROSIONES ACENTUADAS, ubicada en la localidad de **Salamanca, El Tambo Centro y Chillepín**, y graficada en los Planos PRC-SAL-01”; PRC-TAM-01 y PRC-CHI-01”, respectivamente.

Estas áreas están conformadas por los terrenos que se constituyen en áreas de riesgo para los asentamientos humanos, dadas sus condiciones de remoción en masa del cerro La Cruz y Héroes de la Concepción.

Sin embargo, mientras no se proceda a dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 2.1.17 de la O.G.U.C., los Usos de Suelos Permitidos y las Normas Urbanísticas, son las siguientes:

Las áreas restringidas al Desarrollo Urbano y que forman parte del presente Plan, corresponden parcialmente a **la Zona AV, ZES, ZE-2, ZIS, ZE-2**, en la cual, una vez cumplidos los requisitos señalados en el artículo 2.1.17. de la O.G.U.C. le serán aplicables y permitidos los usos de Suelo y Normas Urbanísticas específicas descritas en el artículo 14º del presente Plan para cada una de ellas.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Áreas Verdes y edificaciones con destinos complementarios al área verde
Espacio Público

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes destinos o actividades:

Residencial
Equipamiento
Infraestructura Transporte
Infraestructura Sanitaria
Infraestructura Energética
Actividades Productivas

NORMAS URBANISTICAS

Superficie predial mínima:	2.500 m ²
Coficiente Máximo de Ocupación de Suelo:	0,5
Coficiente de Constructibilidad:	0,1
Sistema de Agrupamiento:	Aislado
Altura Máxima de Edificación:	7 mts.
Cierros:	En las propiedades se exigirá un cierro 100% de transparencia, de una altura mínima de 2,00 mts.
Distanciamiento Mínimo:	10 mts.
Antejardín:	10 mts.
Estacionamientos:	Según Art 11º de esta Ordenanza
Adosamientos:	No se permiten.



CAPITULO V AREAS DE PROTECCION AL PATRIMONIO CULTURAL

ARTICULO 14° CONDICIONES GENERALES

De acuerdo a lo establecido en la Ley de Monumentos Nacionales, Ley 17.288 de 1970, los permisos de demolición, intervención y refacción de Monumentos Nacionales y Monumentos Históricos, solo podrán ser otorgados por la DOM, previa aprobación del Consejo de Monumentos Nacionales, de acuerdo a la legislación vigente.

Aquellos inmuebles declarados Monumentos Nacionales y Monumentos Históricos, cuyas edificaciones no cumplan con lo indicado con esta Ordenanza Local, podrán mantener las características de altura, sistema de agrupamiento existente, línea oficial y línea de edificación.

ARTICULO 15° USOS PROHIBIDOS

En los inmuebles declarados como Monumentos Nacionales y Monumentos Históricos, no se permitirá o autorizara los usos de actividades productivas tales como: industrias, talleres, almacenamiento o actividades de similares características, así como tampoco se permitirán las playas de estacionamiento, los patios de estacionamientos y mantención de vehículos de transporte y centros de servicio automotor, aun cuando el uso de suelo se encuentre permitido por la zona donde se emplaza.

ARTICULO 16° MONUMENTOS NACIONALES Y MONUMENTOS HISTORICOS

Se han reconocido como Monumentos Nacionales y Monumentos Históricos, las áreas y recintos que se indica a continuación:

MONUMENTOS NACIONALES		
Nº ID	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN
INVENTARIO-01	Petroglifo Cerro la Cruz-Chalinga	Cerro La Cruz
MONUMENTO HISTORICO		
INVENTARIO-02	Estación de Ferrocarriles de Salamanca	Providencia Nº 198



CAPITULO VI VIALIDAD ESTRUCTURANTE

ARTICULO 17° GENERALIDADES

Las avenidas, calles y pasajes y en general todas las vías públicas del presente Plan son las actualmente existentes, manteniendo sus anchos entre Líneas Oficiales, salvo los casos en que se dispongan ensanches o aperturas.

ARTÍCULO 18° PERFILES VIALES

Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de empalmes, cruces a distinto nivel, etc., serán definidos en los respectivos proyectos de loteo, en seccionales o en estudios o proyectos de vialidad según corresponda aprobados por el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Coquimbo.

ARTICULO 19° VIALIDAD ESTRUCTURANTE

La vialidad estructurante del Plan está conformada por las vías que se grafican como tales en el Plano PRC – SAL – 01.

Las clasificaciones viales se identifican como se indica:

TIPO T	TRONCAL
TIPO C	COLECTORA
TIPO S	SERVICIO
TIPO L	LOCAL

La vialidad estructurante propuesta se detalla a continuación en el siguiente cuadro:



VIALIDAD ESTRUCTURANTE LOCALIDAD DE SALAMANCA

	Nombre	Tramo	Tipo	Ancho entre líneas Oficiales (m)	Clasificación
SALAMANCA					
1	callejón El Consuelo	Bruno Larraín - El Pardo	Apertura	15	Servicio
2	Canal El Pardo	Nuevo Mundo - Limite Urbano Oriente	Apertura	30	Troncal
3	Las Rosas	Bruno Larraín - Independencia	Ensanche ambos lados	15	Servicio
	Las Rosas	Independencia-Limite Urbano Oriente	Apertura	15	Servicio
4	Los Lirios	Providencia - Rotonda Las Dalias	Existente	12	Local
5	Los Claveles	Rotonda Las Dalias - Matilde Salamanca	Apertura	12	Local
6	Ignacio Carrera Pinto	Matilde de Salamanca-Marquez de Montepío	Ensanche Norte	12	Local
	Ignacio Carrera Pinto	Marquez de Montepío - Arturo Pérez Canto	Existente	12	Local
	Ignacio Carrera Pinto	Arturo Pérez Canto-Bruno Larraín	Apertura	12	Local
7	Las Magnolias	Los Jazmines - Las Rosas	Existente	Variable 12 - 10	Local
8	Av. José Manuel Infante	Límite Urbano Poniente - Avda. Costanera	Ensanche ambos lados	30	Troncal
	Av. José Manuel Infante	Avda. Costanera-Providencia	Ensanche ambos lados	25	Colectora
	Av. José Manuel Infante	Providencia - Bruno Larraín	Existente	Variable 22 - 20	Colectora
	Av. José Manuel Infante	Bruno Larraín - Portezuelo	Apertura	20	Colectora
	Av. José Manuel Infante	Portezuelo- Limite urbano Oriente	Apertura	15	Servicio
9	Irrázaval	Providencia - Marquez de Montepío	Existente	Variable 13 - 11.5	Local
	Irrázaval	Marquez de Montepío - Bruno Larraín	Existente	Variable 12 - 10.5	Local
	Irrázaval	Bruno Larraín - Tomás Davis	Ensanche Norte	12	Local
10	Alcalde Amable del Canto	La Colonia - Los Almendros	Existente	Variable 11-14	Local
	Alcalde Amable del Canto	Los Almendros - Estación	Existente	Variable 15 - 13	Local



	O'Higgins	Los Ciruelos - Tomás Davis	Existente	Variable 15 - 11	Servicio
11	O'Higgins Peatonal	Tomás Davis - Cerro El Pardo	Apertura	8	Peatonal
12	1 Poniente	José Miguel Infante - Avda. Costanera	Apertura	15	Servicio
13	Nuevo Mundo	José Miguel Infante - Alejandro Martínez	Ensanche ambos lados	15	Servicio
14	Av. Del Ferrocarril	O'Higgins - Avda. Costanera	Apertura	15	Servicio
15	Manuel Bulnes	Providencia - Huérfanos	Existente	Variable 15.5 - 10.5	Servicio
	Manuel Bulnes	Huérfanos - Tomás Davis	Ensanche Sur	15	Servicio
16	Las Rosas	Avda. José Miguel Infante - Las Magnolias	Existente	Variable 10,5 - 11	Local
	Las Rosas	Las Magnolias - Los Claveles	Apertura	11	Local
17	José Joaquín Pérez	1 Poniente - Providencia	Apertura	15	Servicio
	José Joaquín Pérez	Providencia - Tomas Davis	Existente	Variable 16 - 12	Local
	José Joaquín Pérez	Tomas Davis - Santa Rosa	Existente	Variable 16.5 - 15	Servicio
18	Ramón Freire	Avda. Costanera - Ruiz Valledor	Apertura	15	Servicio
	Ramón Freire	Ruiz Valledor - Tomas Davis	Existente	Variable 10,5 - 11	Local
19	Los Nogales	Tomas Davis - Río Tendencan	Existente	Variable 10,5 - 27	Local
	Los Nogales	Río Tendencan - Los Copihues	Proyectada	12	Local
	Los Nogales	Los Copihues - Las Acacias	Existente	Variable 11 - 12	Local
	Los Nogales	Las Acacias - 1 Oriente	Apertura	12	Local
20	Los Guayacanes	Tomás Davis - Río Totoral	Apertura	15	Servicio
	Los Guayacanes	Río Totoral - Río Tendencan	Ensanche Sur	15	Servicio
	Los Guayacanes	Río Tendencan - Los Copihues	Apertura	15	Servicio
	Los Guayacanes	Los Copihues - Los Robles	Existente	12	Local
	Los Guayacanes	Los Robles - Los Peumos	Apertura	15	Servicio
	Los Guayacanes	Los Peumos - Las Acacias	Ensanche Sur	15	Servicio
	Los Guayacanes	Las Acacias - 5 Oriente	Apertura	15	Servicio
21	Av. Costanera	Av. José Manuel Infante - Providencia	Apertura	30	Troncal



	Av. Costanera	Providencia - Tomás Davis	Ensanche ambos lados	30	Troncal
	Av. Costanera	Tomás Davis - Límite Urbano Oriente	Apertura	30	Troncal
22	Los Ciruelos	Av. José Manuel Infante - Alcalde Amable del Canto	Existente	Variable 11.5 - 13	Local
	Los Ciruelos	Alcalde Amable del Canto - Los Durazos	Existente	Variable 14.5 - 14	Local
	Los Ciruelos	Los Durazos - O'Higgins	Ensanche Poniente	12	Local
	Los Ciruelos	O'Higgins - José Joaquín Pérez	Apertura	12	Local
23	Estación	Av. José Manuel Infante - Alcalde Amable del Canto	Existente	Variable 11.5 - 10.5	Local
24	Providencia	José Miguel Infante - O'Higgins	Existente	Variable 24 - 14	Servicio
	Providencia	O'Higgins - Av. Costanera	Ensanche Poniente	20	Colectora
25	Puente Río Choapa	Av. Costanera - Límite Urbano Sur	Ensanche ambos lados	20	Colectora
26	Lazcano	Av. José Manuel Infante - José Joaquín Pérez	Existente	Variable 13.5 - 11	Local
	Lazcano	José Joaquín Pérez - Avda. Costanera	Apertura	14	Local
27	Blas Vial	Rotonda Las Dalias - José Miguel Infante	Existente	Variable 11 - 12	Local
	Blas Vial	Av. José Manuel Infante - José Joaquín Pérez	Existente	Variable 15.5 - 13	Local
	Blas Vial	José Joaquín Pérez - Av. Costanera	Apertura	14	Local
28	Santa Rosa	Tomás Davis - Límite Urbano Oriente	Ensancha lado Sur	20	Colectora
29	Ruiz Valledor	Av. José Manuel Infante - Ramón Freire	Existente	Variable 14.5 - 11.5	Local
	Ruiz Valledor	Ramón Freire - Av. Costanera	Ensanche ambos lados	12	Local
30	Matilde de Salamanca	Límite Urbano Norte - callejón El Consuelo	Ensanche ambos lados	20	Colectora
	Matilde de Salamanca	callejón El Consuelo - Acceso Cementerio	Ensanche Poniente	35	Colectora
	Matilde de Salamanca	callejón El Consuelo - José Miguel Infante	Existente	Variable 23 - 12	Colectora
	Matilde de Salamanca	José Miguel Infante - Ramón Freire	Existente	Variable 12 - 10,5	Servicio
	Matilde de Salamanca	Ramón Freire - Avda. Costanera	Ensanche ambos lados	15	Servicio
31	Marquez de Montepío	Av. José Manuel Infante - Ramón Freire	Existente	Variable 12.5 - 12	Servicio
	Marquez de Montepío	Ramón Freire - Avda. Costanera	Ensanche ambos lados	14	Servicio
32	Julio Echeverría	Av. José Manuel Infante - Ramón Freire	Existente	Variable 15 - 10	Local



	Julio Echeverría	Ramón Freire - Las Palmeras	Ensanche ambos lados	12	Local
	Julio Echeverría	Las Palmeras - Avda. Costanera	Apertura	12	Local
33	Bruno Larraín	El Pardo - Luis Cruz Martínez	Ensanche ambos lados	15	Servicio
	Bruno Larraín	Luis Cruz Martínez - Ramón Freire	Existente	Variable 16.5 - 11	Servicio
	Bruno Larraín	Ramón Freire - Avda. Costanera	Apertura	15	Servicio
34	Huérfanos	Irarrázabal - Ramón Freire	Existente	Variable 13 - 11	Local
35	Gabriela Mistral	El Pardo - Las Rosas	Apertura	12	Local
	Gabriela Mistral	Las Rosas - Av. José Manuel Infante	Existente	Variable 8.5 - 12	Local
36	Tomás Davis	Av. José Manuel Infante - Irarrázabal	Apertura	15	Servicio
	Tomás Davis	Irarrázabal - Manuel Bulnes	Ensanche Oriente	15	Servicio
	Tomás Davis	Manuel Bulnes - Ramón Freire	Ensanche Poniente	Variable 15 - 37	Servicio
	Tomás Davis	Ramón Freire - Guacolda	Ensanche Oriente	Variable 25 - 15	Servicio
	Tomás Davis	Guacolda - Avda. Costanera	Ensanche ambos lados	15	Servicio
37	Puente El Consuelo	Av. José Manuel Infante - Tomás Davis	Apertura	15	Servicio
38	Consuelo Uno Oriente	El Pardo - José Miguel Infante	Apertura	20	Colectora
39	Consuelo Dos Oriente	Limite Urbano Norte - José Miguel Infante	Apertura	15	Servicio
40	Los Copihues	Santa Rosa - Los Guayacanes	Ensanche Poniente	20	Servicio
	Los Copihues	Los Guayacanes - Avda. Costanera	Apertura	20	Servicio
41	Los Robles	Santa Rosa - Los Espinos	Ensanche Oriente	15	Servicio

	NOMBRE	TRAMO	ORIENTACIÓN ENSANCHE	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (M)	TIPO
SALAMANCA					
1	callejón El Consuelo	Bruno Larraín - El Pardo	Apertura	15	Servicio
2	Canal El Pardo	Nuevo Mundo - Limite Urbano Oriente	Apertura	30	Troncal



	NOMBRE	TRAMO	ORIENTACIÓN ENSANCHE	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (M)	TIPO
3	Las Rosas	Bruno Larraín - Independencia	Ensanche ambos lados	15	Servicio
	Las Rosas	Independencia-Límite Urbano Oriente	Apertura	15	Servicio
4	Los Lirios	Providencia - Rotonda Las Dalias	Existente	12	Local
5	Los Claveles	Rotonda Las Dalias - Matilde Salamanca	Apertura	12	Local
6	Ignacio Carrera Pinto	Matilde de Salamanca-Márquez de Montepío	Ensanche Norte	12	Local
	Ignacio Carrera Pinto	Márquez de Montepío - Arturo Pérez Canto	Existente	12	Local
	Ignacio Carrera Pinto	Arturo Pérez Canto-Bruno Larraín	Apertura	12	Local
7	Las Magnolias	Los Jazmines - Las Rosas	Existente	Variable 12 - 10	Local
8	Av. José Manuel Infante	Límite Urbano Poniente - Avda. Costanera	Ensanche ambos lados	30	Troncal
	Av. José Manuel Infante	Avda. Costanera-Providencia	Ensanche ambos lados	25	Colectora
	Av. José Manuel Infante	Providencia - Bruno Larraín	Existente	Variable 22 - 20	Colectora
	Av. José Manuel Infante	Bruno Larraín - Portezuelo	Apertura	20	Colectora
	Av. José Manuel Infante	Portezuelo- Límite urbano Oriente	Apertura	15	Servicio
9	Irarrázaval	Providencia - Márquez de Montepío	Existente	Variable 13 - 11.5	Local
	Irarrázaval	Marqués de Montepío - Bruno Larraín	Existente	Variable 12 - 10.5	Local
	Irarrázaval	Bruno Larraín - Tomás Davis	Ensanche Norte	12	Local
10	Alcalde Amable del Canto	La Colonia - Los Almendros	Existente	Variable 11-14	Local
	Alcalde Amable del Canto	Los Almendros - Estación	Existente	Variable 15 - 13	Local
11	O'Higgins	Los Ciruelos - Tomás Davis	Existente	Variable 15 - 11	Servicio
	O'Higgins Peatonal	Tomás Davis - Cerro El Pardo	Apertura	8	Peatonal
12	1 Poniente	José Miguel Infante - Avda. Costanera	Apertura	15	Servicio
13	Nuevo Mundo	José Miguel Infante - Alejandro Martínez	Ensanche ambos lados	15	Servicio



	NOMBRE	TRAMO	ORIENTACIÓN ENSANCHE	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (M)	TIPO
14	Av. Del Ferrocarril	O'Higgins - Avda. Costanera	Apertura	15	Servicio
15	Manuel Bulnes	Providencia - Huérfanos	Existente	Variable 15.5 - 10.5	Servicio
	Manuel Bulnes	Huérfanos - Tomás Davis	Ensanche Sur	15	Servicio
16	Las Rosas	Avda. José Miguel Infante-Las Magnolias	Existente	Variable 10,5 - 11	Local
	Las Rosas	Las Magnolias- Los Claveles	Apertura	11	Local
17	José Joaquín Pérez	1 Poniente - Providencia	Apertura	15	Servicio
	José Joaquín Pérez	Providencia - Tomas Davis	Existente	Variable 16 - 12	Local
	José Joaquín Pérez	Tomas Davis - Santa Rosa	Existente	Variable 16.5 - 15	Servicio
18	Ramón Freire	Avda. Costanera - Ruiz Valledor	Apertura	15	Servicio
	Ramón Freire	Ruiz Valledor - Tomas Davis	Existente	Variable 10,5 - 11	Local
19	Los Nogales	Tomas Davis - Rio Tendencan	Existente	Variable 10,5 - 27	Local
	Los Nogales	Rio Tendencan - Los Copihues	Proyectada	12	Local
	Los Nogales	Los Copihues - Las Acacias	Existente	Variable 11 - 12	Local
	Los Nogales	Las Acacias - 1 Oriente	Apertura	12	Local
20	Los Guayacanes	Tomás Davis - Rio Total	Apertura	15	Servicio
	Los Guayacanes	Rio Total - Rio Tendencan	Ensanche Sur	15	Servicio
	Los Guayacanes	Rio Tendencan - Los Copihues	Apertura	15	Servicio
	Los Guayacanes	Los Copihues - Los Robles	Existente	12	Local
	Los Guayacanes	Los Robles - Los Peumos	Apertura	15	Servicio
	Los Guayacanes	Los Peumos - Las Acacias	Ensanche Sur	15	Servicio
	Los Guayacanes	Las Acacias - 5 Oriente	Apertura	15	Servicio
21	Av. Costanera	Av. José Manuel Infante - Providencia	Apertura	30	Troncal



	NOMBRE	TRAMO	ORIENTACIÓN ENSANCHE	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (M)	TIPO
	Av. Costanera	Providencia - Tomás Davis	Ensanche ambos lados	30	Troncal
	Av. Costanera	Tomás Davis - Límite Urbano Oriente	Apertura	30	Troncal
22	Los Ciruelos	Av. José Manuel Infante - Alcalde Amable del Canto	Existente	Variable 11.5 - 13	Local
	Los Ciruelos	Alcalde Amable del Canto - Los Duraznos	Existente	Variable 14.5 - 14	Local
	Los Ciruelos	Los Duraznos - O'Higgins	Ensanche Poniente	12	Local
	Los Ciruelos	O'Higgins - José Joaquín Pérez	Apertura	12	Local
23	Estación	Av. José Manuel Infante - Alcalde Amable del Canto	Existente	Variable 11.5 - 10.5	Local
24	Providencia	José Miguel Infante - O'Higgins	Existente	Variable 24 - 14	Servicio
	Providencia	O'Higgins - Av. Costanera	Ensanche Poniente	20	Colectora
25	Puente Río Choapa	Av. Costanera - Límite Urbano Sur	Ensanche ambos lados	20	Colectora
26	Lazcano	Av. José Manuel Infante - José Joaquín Pérez	Existente	Variable 13.5 - 11	Local
	Lazcano	José Joaquín Pérez - Avda. Costanera	Apertura	14	Local
27	Blas Vial	Rotonda Las Dalias - José Miguel Infante	Existente	Variable 11 - 12	Local
	Blas Vial	Av. José Manuel Infante - José Joaquín Pérez	Existente	Variable 15.5 - 13	Local
	Blas Vial	José Joaquín Pérez - Av. Costanera	Apertura	14	Local
28	Santa Rosa	Tomas Davis - Limite Urbano Oriente	Ensancha lado Sur	20	Colectora
29	Ruiz Valledor	Av. José Manuel Infante - Ramón Freire	Existente	Variable 14.5 - 11.5	Local
	Ruiz Valledor	Ramón Freire - Av. Costanera	Ensanche ambos lados	12	Local
30	Matilde de Salamanca	Límite Urbano Norte - callejón El Consuelo	Ensanche ambos lados	20	Colectora
	Matilde de Salamanca	callejón El Consuelo - Acceso Cementerio	Ensanche Poniente	35	Colectora
	Matilde de Salamanca	callejón El Consuelo - José Miguel Infante	Existente	Variable 23 - 12	Colectora
	Matilde de Salamanca	José Miguel Infante - Ramón Freire	Existente	Variable 12 - 10,5	Servicio



	NOMBRE	TRAMO	ORIENTACIÓN ENSANCHE	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (M)	TIPO
	Matilde de Salamanca	Ramón Freire - Avda. Costanera	Ensanche ambos lados	15	Servicio
31	Márquez de Montepío	Av. José Manuel Infante - Ramón Freire	Existente	Variable 12.5 - 12	Servicio
	Márquez de Montepío	Ramón Freire - Avda. Costanera	Ensanche ambos lados	14	Servicio
32	Julio Echeverría	Av. José Manuel Infante - Ramón Freire	Existente	Variable 15 - 10	Local
	Julio Echeverría	Ramón Freire - Las Palmeras	Ensanche ambos lados	12	Local
	Julio Echeverría	Las Palmeras - Avda. Costanera	Apertura	12	Local
33	Bruno Larraín	El Pardo - Luis Cruz Martínez	Ensanche ambos lados	15	Servicio
	Bruno Larraín	Luis Cruz Martínez - Ramón Freire	Existente	Variable 16.5 - 11	Servicio
	Bruno Larraín	Ramón Freire - Avda. Costanera	Apertura	15	Servicio
34	Huérfanos	Irarrázaval - Ramón Freire	Existente	Variable 13 - 11	Local
35	Gabriela Mistral	El Pardo - Las Rosas	Apertura	12	Local
	Gabriela Mistral	Las Rosas - Av. José Manuel Infante	Existente	Variable 8.5 - 12	Local
36	Tomás Davis	Av. José Manuel Infante - Irarrázaval	Apertura	15	Servicio
	Tomás Davis	Irarrázaval - Manuel Bulnes	Ensanche Oriente	15	Servicio
	Tomás Davis	Manuel Bulnes - Ramón Freire	Ensanche Poniente	Variable 15 - 37	Servicio
	Tomás Davis	Ramón Freire - Guacolda	Ensanche Oriente	Variable 25 - 15	Servicio
	Tomás Davis	Guacolda - Avda. Costanera	Ensanche ambos lados	15	Servicio
37	Puente El Consuelo	Av. José Manuel Infante - Tomás Davis	Apertura	15	Servicio
38	Consuelo Uno Oriente	El Pardo - José Miguel Infante	Apertura	20	Colectora
39	Consuelo Dos Oriente	Limite Urbano Norte - José Miguel Infante	Apertura	15	Servicio
40	Los Copihues	Santa Rosa - Los Guayacanes	Ensanche Poniente	20	Servicio
	Los Copihues	Los Guayacanes - Avda. Costanera	Apertura	20	Servicio



	NOMBRE	TRAMO	ORIENTACIÓN ENSANCHE	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (M)	TIPO
41	Los Robles	Santa Rosa - Los Espinos	Ensanche Oriente	15	Servicio
	Los Robles	Los Espinos - Los Guayacanes	Existente	Variable 12 - 14	Local
	Los Robles	Los Guayacanes - Avda. Costanera	Apertura	15	Servicio
42	1 Oriente	Santa Rosa - Avda. Costanera	Apertura	15	Servicio
43	2 Oriente	Santa Rosa - Avda. Costanera	Apertura	15	Servicio
44	3 Oriente	Santa Rosa - Avda. Costanera	Apertura	15	Servicio
45	4 Oriente	Santa Rosa - Avda. Costanera	Apertura	15	Servicio
46	5 Oriente	Santa Rosa - Avda. Costanera	Apertura	12	Local
CHALINGA					
47	Diaguitas	Avenida Uno - Hermanos Carrera	Apertura	14	Local
	Diaguitas	Hermanos Carrera - Pedro de Valdivia	Ensanche Norte	14	Local
	Diaguitas	Pedro de Valdivia - Avenida Argentina	Ensanche Norte	14	Local
48	Callejón del Río	Limite Urbano Poniente - Hermanos Carrera	Ensanche ambos lados	15	Servicio
49	Camilo Henríquez	Hermanos Carrera - Av. Argentina	Ensanche ambos lados	11	Local
50	Simón Bolívar	2 Poniente - Hermanos Carrera	Existente	Variable 11 - 10	Local
51	San Martín	Avenida Uno - 2 Poniente	Apertura	12	Local
	San Martín	2 Poniente - Hermanos Carrera	Ensanche ambos lados	11	Local
52	Arturo Prat	Hermanos Carrera - Av. Argentina	Existente	Variable 10 - 8	Local
53	Daniel del Río	Avenida Uno - 2 Poniente	Apertura	12	Local
	Daniel del Río	2 Poniente - Hermanos Carrera	Ensanche ambos lados	11	Local
	Daniel del Río	Hermanos Carrera - Pedro de Valdivia	Existente	Variable 8,5 - 9,5	Local
	Daniel del Río	Pedro de Valdivia - Av. Argentina	Ensanche ambos lados	11	Local



	NOMBRE	TRAMO	ORIENTACIÓN ENSANCHE	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (M)	TIPO
54	Alejandro Martínez	Límite Urbano Poniente - Avda. Argentina	Ensanche ambos lados	15	Servicio
55	La Colonia	Av. José Manuel Infante - Puente	Ensanche ambos lados	12	Local
	La Colonia	Puente - Avda. José Miguel Infante	Ensanche ambos lados	12	Local
56	2 Poniente	límite Urbano Norte - Simón Bolívar	Apertura	11	Local
	2 Poniente	Simón Bolívar - San Martín	Ensanche Poniente	11	Local
	2 Poniente	San Martín - La Colonia	Apertura	12	Local
57	Hermanos Carrera	Diaguitas - Arturo Prat	Existente	Variable 14 - 8	Local
	Hermanos Carrera	Arturo Prat - La Colonia	Ensanche Poniente	12	Local
	Hermanos Carrera	La Colonia - Av. José Manuel Infante	Apertura	12	Local
58	Colón	Daniel del Río - Alejandro Martínez	Existente	Variable 7 - 6	Local
59	Puente	Alejandro Martínez - La Colonia	Existente	Variable 8 - 7.5	Local
60	Pedro de Valdivia	Límite Urbano Norte - Diaguitas	Apertura	12	Local
	Pedro de Valdivia	Diaguitas - Alejandro Martínez	Existente	Variable 11.5 - 9.5	Local
	Pedro de Valdivia	Alejandro Martínez - José Miguel Infante	Apertura	12	Local
61	Av. Argentina	Límite Urbano Norte - Alejandro Martínez	Ensanche ambos lados	15	Servicio
62	Callejón Diaguitas	Límite Urbano Norte - Diaguitas	Apertura	15	Servicio

VIALIDAD ESTRUCTURANTE LOCALIDAD DE CHILLEPIN

	NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO	ORIENTACIÓN ENSANCHE	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (M)	TIPO
1	Avda. Bernardo O'Higgins	Límite Urbano Poniente - Diego Portales	Ensanche Sur	25	Troncal
	Av. Bernardo O'Higgins	Diego Portales - Límite Urbano Oriente	Ensanche Sur	25	Troncal



	NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO	ORIENTACIÓN	ANCHO ENTRE LÍNEAS	TIPO
2	Pablo Neruda	Avda. Bernardo O'Higgins-Hermanos Carrera	Existente	Variable 15.5-14	Servicio
	Pablo Neruda	Hermanos Carrera - Avda. Circunvalación	Apertura	15	Servicio
3	Guacolda	Manuel Rodríguez - Avda. Bernardo O'Higgins	Existente	Variable 16.5 - 13.5	Local
4	Lautaro	Uno Poniente - Diego Portales	Existente	Variable 16.5 - 12	Local
5	14 de la Concepción	Pablo Neruda - Manuel Rodríguez	Existente	Variable 14 - 11	Local
6	Luis Cruz Martínez	Diego Portales - Gabriela Mistral	Existente	Variable 14 - 12	Local
7	Fresia	Manuel Rodríguez - Cuatro Oriente	Existente	Variable 12 -14	Local
	Fresia	Cuatro Oriente - Cinco Oriente	Apertura	12	Local
	Fresia	Cinco Oriente - Limite Urbano Oriente	Apertura	15	Servicio
8	Colo Colo	Avda. Circunvalación - Diego Portales	Existente	Variable 12.5 - 11	Local
9	Central	Gabriela Mistral - Pablo Neruda	Apertura	12	Local
10	Pedro de Valdivia	Gabriela Mistral - Pablo Neruda	Existente	Variable 12 - 11	Local
11	Galvarino	Manuel Rodríguez - Cinco Oriente	Existente	Variable 15 - 14	Servicio
	Galvarino	Cinco Oriente - Limite Urbano Oriente	Apertura	15	Servicio
12	Caupolicán	Avda. Circunvalación - Diego Portales	Existente	Variable 13.5 - 11	Local
13	pasaje Pedro Videla	Avda. Circunvalación - Diego Portales	Ensanche ambos	12	Local
14	Hermanos Carrera	Diego Portales - Pablo Neruda	Apertura	12	Local
	Hermanos Carrera	Pablo Neruda - Manuel Rodríguez	Ensanche ambos	12	Local
	Hermanos Carrera	Manuel Rodríguez - Limite Urbano Oriente	Apertura	12	Local
15	Uno Poniente	Avda. Bernardo O'Higgins- Avda. Circunvalación	Apertura	15	Servicio
16	Dos Poniente	Av. Bernardo O'Higgins - pasaje Pedro Videla	Apertura	12	Local
17	Diego Portales	Av. Bernardo O'Higgins - Hermanos Carrera	Existente	Variable 20 - 18.5	Colectora
	Diego Portales	Hermanos Carrera- Avda. Circunvalación	Apertura	20	Colectora
18	Tres Poniente	Pablo Neruda - Avda. Circunvalación	Apertura	12	Local
19	Gabriela Mistral	Pablo Neruda - Pedro de Valdivia	Existente	Variable 15.5 - 13	Servicio
	Gabriela Mistral	Pedro de Valdivia - Hermanos Carrera	Apertura	15	Servicio



	NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO	ORIENTACIÓN	ANCHO ENTRE LÍNEAS	TIPO
	Pablo Neruda	Avda. Bernardo O'Higgins-Hermanos Carrera	Existente	Variable 15.5-14	Servicio
20	Pablo Neruda	Hermanos Carrera - Avda. Circunvalación	Ensanche ambos	15	Servicio
21	Dos Oriente	Pablo Neruda - Hermanos Carrera	Apertura	12	Local
22	Manuel Rodríguez	Av. Bernardo O'Higgins - Avda. Circunvalación	Ensanche ambos	Variable 23 - 19	Colectora
23	Cuatro Oriente	Avda. Bernardo O'Higgins - Hermanos Carrera	Apertura	12	Local
24	Cinco Oriente	Guacolda - Galvarino	Apertura	15	Servicio
25	Seis Oriente	Avda. Bernardo O'Higgins -Avda. Circunvalación	Apertura	12	Local
26	Siete Oriente	Avda. Bernardo O'Higgins-Hermanos Carrera	Apertura	12	Local
27	Avda. Circunvalación	Avda. O'Higgins - Avda. O'Higgins	Apertura	25	Troncal
28	Avda. Circunvalación	Avda. Circunvalación-Límite Urbano Oriente	Apertura	25	Troncal

VIALIDAD ESTRUCTURANTE LOCALIDAD DE EL TAMBO CENTRO

	Nombre de la Vía	Tramo	Orientación Ensanche	Ancho entre líneas oficiales (m)	Clasificación
1	Av. El Tambo	Límite Urbano Poniente - Límite Urbano Oriente	Ensanche Norte	25	Troncal
2	Arturo Prat	Avda. El Tambo - Uno Poniente	Apertura	12	Local
	Arturo Prat	3 Poniente - Sargento Candelaria	Existente	Variable 13.5 - 12	Local
3	Luis Cruz Martínez	José Miguel Carrera - Sgto. Candelaria	Apertura	12	Local
	Luis Cruz Martínez	Sgto. Candelaria - Av. L. Bernardo O'Higgins	Ensanche Sur	12	Local
	Luis Cruz Martínez	Av. L. Bernardo O'Higgins - Cardenal José María Caro	Ensanche Norte	12	Local
	Luis Cruz Martínez	Cardenal José María Caro - Uno Oriente	Existente	12	Local
	Luis Cruz Martínez	Uno Oriente - Avda. Ex Ferrocarril	Apertura	12	Local
4	Manuel Bulnes	Avda. El Tambo Poniente - José Miguel Carrera	Apertura	15	Servicio
	Manuel Bulnes	José Miguel Carrera - Uno Poniente	Existente	Variable 13.5 - 12	Local
	Manuel Bulnes	Uno Poniente - Av. L. Bernardo O'Higgins	Ensanche Sur	12	Local



	Nombre de la Vía	Tramo	Orientación Ensanche	Ancho entre líneas oficiales (m)	Clasificación
5	Uno Sur	Avda. El Tambo Poniente - Av. L. Bernardo O'Higgins	Apertura	11	Local
6	Uno Norte	Luis Cruz Martínez - Limite Urbano Oriente	Apertura	12	Local
7	Camilo Henríquez	Avda. El Tambo Poniente-José Miguel Carrera	Apertura	15	Servicio
	Camilo Henríquez	José Miguel Carrera- Avda. Bernardo O'Higgins	Ensanche Norte	15	Servicio
8	Pedro de Valdivia	Avda. El Tambo Poniente-Bernardo O'Higgins	Apertura	11	Local
	Pedro de Valdivia	Bernardo O'Higgins-Uno Oriente	Existente	Variable 26 - 13	Local
9	Tres Sur	Limite Urbano Poniente - Avda. El Tambo Poniente	Apertura	15	Servicio
	Tres Sur	Avda. El Tambo Poniente - Limite Urbano Sur	Apertura	15	Servicio
11	Uno Poniente	Av. El Tambo - Arturo Prat	Ensanche Oriente	12	Local
12	Dos Poniente	Manuel Bulnes - Limite Urbano Sur	Apertura	15	Servicio
13	José Miguel Carrera	Avda. El Tambo - Arturo Prat	Apertura	12	Local
	José Miguel Carrera	Arturo Prat - Tres Sur	Existente	Variable 16 - 11	Local
	José Miguel Carrera	Tres Sur - Avda. Ex Ferrocarril	Apertura	15	Servicio
14	Uno Poniente	Luis Cruz Martínez - Camilo Henríquez	Ensanche Poniente	11	Local
15	3 Poniente	Camilo Henríquez - Avda. Ex Ferrocarril	Existente	Variable 12.5 - 10.5	Local
16	Sargento Candelaria	Avda. El Tambo - Luis Cruz Martínez	Ensanche Poniente	11	Local
17	Av. L. Bernardo	Avda. El Tambo - Luis Cruz Martínez	Ensanche Oriente	15	Servicio
	Av. L. Bernardo	Luis Cruz Martínez - Manuel Bulnes	Ensanche Poniente	Variable 16 - 14	Local
	Av. L. Bernardo	Manuel Bulnes - Avda. Ex Ferrocarril	Existente	Variable 24 - 17.5	Local
18	Cuatro Sur	Av. El Tambo Poniente - Limite Urbano Sur	Apertura	15	Servicio
19	Cardenal José María	Avda. El Tambo - Pedro de Valdivia	Existente	Variable 14 - 12	Local
	Cardenal José María	Pedro de Valdivia-Avda. Ex Ferrocarril	Apertura	15	Servicio
20	Diego de Almagro	Luis Cruz Martínez - Pedro de Valdivia	Existente	Variable 13 - 10	Local
21	Uno Oriente	Luis Cruz Martínez - Avda. Ex Ferrocarril	Apertura	15	Servicio
22	Dos Oriente	Avda. El Tambo - Uno Norte	Ensanche Oriente	12	Local



	Nombre de la Vía	Tramo	Orientación Ensanche	Ancho entre líneas oficiales (m)	Clasificación
	Dos Oriente	Uno Norte - Avda. Ex Ferrocarril	Existente	12	Local
23	Tres Oriente	Avda. El Tambo - Avda. Ex Ferrocarril	Apertura	11	Local
24	Cuatro Oriente	Avda. El Tambo - Limite Urbano Sur	Apertura	15	Servicio
25	Avda. Ex Ferrocarril	Limite Urbano Sur - Limite Urbano Oriente	Ensanche ambos	20	Colectora
26	Avda. El Tambo	Avda. El Tambo - Limite Urbano Sur	Ensanche Poniente	25	Troncal



El Secretario Municipal que suscribe, certifica que el Plan Regulador Comunal de Salamanca, localidad de Salamanca, Chillepín, El Tambo Centro, fue aprobado por acuerdo del Concejo de la I. Municipalidad de Salamanca N° de fecha , ratificado por Decreto Alcaldicio N° de fecha.

Alcalde

Secretario Municipal.

SECPLAN