

SESION EXTRAORDINARIA N° 406 DEL CONCEJO COMUNAL DE LA SERENA

FECHA	:	Miércoles 23 de Mayo del 2001.-
HORA	:	10:18 horas.
PRESIDE	:	Srta. Adriana Peñafiel Villafañe, Alcaldesa de La Serena.
SECRETARIO	:	Sra. María Mercedes Abalos Córdova, Secretario Municipal.
ASISTEN	:	Concejales Sr. Yuri Olivares Olivares, Sr. Amador Muñoz Silva, Sr. Cristian Zoffoli Guerra y Sr. Roberto Jacob Jure. Srta. Ximena Hidalgo Eskuche, Asesor Jurídico, Raúl Pelen Baldi, Abogado de Asesoría Jurídica, Sra. Juana Baudoin Madrid, Directora de Obras Municipales, Sr. Patricio Vega Rivera, Director de Tránsito y Sr. Fernando Glasinovic Duhalde, Asesor Urbanista.
EXCUSAS	:	Concejales Sra. Margarita Riveros Moreno, Sra. Mary Yorcka Ortiz Reyes y Sra. Sonia Thenoux Astudillo.

TABLA:

- PRESENTACION OBSERVACIONES DE LA COMUNIDAD A LAS MODIFICACIONES AL PLAN REGULADOR COMUNAL. I PARTE.

Expone: Sr. Fernando Glasinovic Duhalde, Asesor Urbanista.

El quórum para sesionar se constituye a las 10:17 Horas.

La Alcaldesa da inicio a la Sesión en nombre de Dios siendo las 10:18 horas.

Solicita al Concejo que esta Sesión sea breve ya que debe retirarse a las 11:00 horas, porque viajará a Santiago invitada por la Primera Dama de la Nación al lanzamiento de la Orquesta Sinfónica Infantil.

Manifiesta que esta es la primera vez que este Concejo se reúne para analizar las modificaciones al Plan Regulador, ya que hasta la fecha este tema había sido estudiado por el Concejo anterior, por lo que solamente dos de los miembros de este Concejo conocen la historia y la evolución de las modificaciones de este Plan Regulador. Por tal motivo, hará una síntesis de lo que ha sido el trabajo hasta esta fecha.

Informa que a fines del año 1995 la Municipalidad de La Serena suscribió un convenio con La Universidad de La Serena, específicamente con la Facultad de Arquitectura, para efectuar el estudio de las modificaciones al Plan Regulador comunal vigente desde el año 1992. Cuando en ese año se aprobó el Plan Regulador habían pasado muchos años de estudio, por lo que se tenía claro que la evolución de la ciudad obligaría a efectuar modificaciones en un corto plazo, esto debido a que el Plan Regulador tenía ciertas falencias, pero fue aprobado para no alargar más el estudio debido a que en ese momento el Plan Regulador vigente era de los años sesenta y se requería con urgencia contar con un Plan Regulador más actualizado.

Es así como una vez que asumió la Alcaldía a fines del año 1994 inició gestiones para hacer un estudio del Plan Regulador e introducirle las modificaciones pertinentes, y es así como se suscribió el convenio a fines del año 1995.

La Escuela de Arquitectura realizó un trabajo bastante exhaustivo, el que quedó de manifiesto en las Memorias que presentaron los distintos especialistas de la Universidad, trabajo que estuvo muy bien abordado en el aspecto del patrimonio, en el tratamiento de los residuos sólidos, en el aspecto de la contaminación de la ciudad y de los diferentes puntos vulnerables, en lo relacionado con el rescate del patrimonio arquitectónico y en otras disciplinas.

Finalmente se llegó a una propuesta que fue presentada al Concejo el que acogió una parte importante de ella, sin embargo, hubo también algunas posturas diversas al interior de la Universidad y del Concejo, lo que concluyó en que el Municipio recibiera el estudio y por encargo del Concejo, el Asesor Urbanista le introdujera las modificaciones propias que el Concejo estimaba. Desde ese tiempo, más o menos un año y medio se ha estado trabajando y estudiando los puntos más conflictivos, como es el caso del sector de Las Vegas y del Cerro Grande.

El Concejo conoció de las modificaciones al Plan Regulador y también recibió en Sesión de Concejo a diferentes vecinos, agrupaciones, entidades gremiales, juntas de vecinos y colegios de la orden, quienes dieron a conocer su planteamiento respecto a las modificaciones que se estaban introduciendo.

Posteriormente estas modificaciones fueron expuestas al público e incluso se efectuó un Cabildo Abierto en el Teatro Municipal, donde se dieron a conocer los diferentes puntos, ocasión en la se les entregó información escrita y una minuta con todos los puntos que se estaban incorporando al Plan Regulador, entre otros del sector destinado al área industrial en Juan Soldado, como una manera de promover la inversión, también se señalaron los distintos puntos de la ciudad donde se conformarían los centros o núcleos de servicio o de comercio, también se señaló el establecimiento de una zona destinada a Puerto Seco. Otros puntos tratados fueron los relacionados con las zonas de Las Vegas Sur y Vegas Norte, el establecimiento de ejes en la comunicación vial y en la red intermedia de la comuna, donde se propone la apertura de ciertas calles que llegan a la Avenida del Mar; algunas modificaciones a las subdivisiones en los sectores de Cerro Grande, San Joaquín y Parque Universitario entre otras; y modificación en las densidades del centro de la ciudad como una forma de propiciar la construcción de edificios para residencia en el centro histórico, de manera de lograr un repoblamiento de éste, y así poder acceder a la política de subsidios de renovación urbana del Ministerio de la Vivienda.

En estas modificaciones también se incluyeron los seccionales de Serena Norte y Puerta del Mar, quedando ambos proyectos establecidos dentro de los límites urbanos.

Se efectuaron las publicaciones y convocatorias a la comunidad para la exhibición al público de estas modificaciones. Incluso estas modificaciones fueron expuestas al público previo a la exposición que legalmente correspondía hacer, como una manera de invitar a la comunidad a conocer las propuestas para que posteriormente hicieran llegar sus sugerencias.

El año pasado en la primera exposición legal que se realizó se sustrajo la Memoria Explicativa, no pudiéndose establecer nunca quien lo hizo ni por qué. Esto significó que el Ministerio de Vivienda obligara al Municipio a volver a exponer al público estas modificaciones por el período completo que corresponde y que es de 30 días. Producto de esta situación, igualmente se recibieron observaciones, las que fueron estudiadas por Asesoría Urbana y el Concejo y nuevamente se acordó realizar la publicación, la que se realizó a principios de este año.

Lo que corresponde a este Concejo es justamente conocer las observaciones que la comunidad ha formulado a las modificaciones del Plan Comunal recientemente expuesto.

Es muy importante y valioso conocer las opiniones de la ciudadanía, ya que permite al Concejo tener más elementos para tomar decisiones respecto a este instrumento planificador de la comuna que es tan importante. Estas decisiones el Concejo las adopta naturalmente impregnadas en un

propósito de bien común para La Serena. En la discusión de estas observaciones aparecen opiniones discrepantes, pero es importante recepcionarlas y acogerlas para que el Concejo se pueda formar su propia opinión y tomar las decisiones que estime sean las adecuadas a aplicar en La Serena.

Le ofrece la palabra al Asesor Urbanista.

El Asesor Urbanista explica que el Plan Regulador es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento.

Sus disposiciones se refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos.

Establece la vialidad estructurante que permite comunicar a la ciudad entre sí. También define dentro de las áreas que norma, una serie de aspectos relacionados con la altura de edificación, el tamaño de los predios, el volumen construido, la densidad, y otros. Es una norma que establece una especie de modelo de la ciudad que se quiere.

Su aprobación tiene una serie de pasos a seguir, los que a continuación se detallan.

- 1.- Confeción, Actualización o Modificación del Plan por la Municipalidad.
- 2.- Comunicación a la comunidad de la Exposición del Plan.
- 3.- Exposición del Plan durante a lo menos 30 días.
- 4.- Observaciones fundadas de los interesados dentro del plazo de 15 días.
- 5.- Conocimiento del Concejo de las Observaciones de los interesados.
- 6.- Aprobación Municipal
- 7.- Sometimiento al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 8.- Revisión e informe técnico de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo.
- 9.- Aprobación por acuerdo del Consejo Regional, promulgado por el Intendente.
- 10.- Toma de razón por parte de la Contraloría Regional de la República.
- 11.- Publicación en el Diario Oficial del texto íntegro de la Resolución que dicte el Intendente y la Ordenanza Local del Plan.
- 12.- Publicación de un extracto de ambos documentos en un diario local.
- 13.- Archivo en el Conservador de Bienes Raíces del Plano Base y la Ordenanza Local como un solo cuerpo legal.
- 14.- Los planos originales, junto con un ejemplar de la Memoria Explicativa, del Estudio de Factibilidad y de la Ordenanza Local, y del Diario Oficial, serán archivados en el Gobierno Regional; una copia oficial será archivada en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, otra en la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, otra en la Dirección de Obras Municipales.

Cabe señalar que si el informe de la SEREMI MINVU descrito en el punto 8 es desfavorable, el acuerdo del Consejo Regional debe ser fundado.

Explica que en estos momentos se está en la etapa que corresponde al punto 5. Luego vienen una serie de pasos, como es la aprobación Municipal una vez que las observaciones sean acogidas o rechazadas por el Concejo. En el caso que sean acogidas y signifiquen cambios al Plan Regulador habría que realizar una nueva exposición al público, es decir, volver al punto 2 y continuar desde allí en adelante.

Las observaciones que son rechazadas se comunican a los interesados a través del Director de Obras, como lo establece la Ley. Posteriormente las modificaciones al Plan Regulador ingresan al sistema de evaluación de impacto ambiental en la CONAMA, posteriormente el documento completo pasa al MINVU, al CORE, a la Contraloría y posteriormente es publicado en el Diario Oficial y archivado en el Conservador de Bienes Raíces. Los planos originales deben ser archivados en cada una de las dependencias que señala la Ley.

Como se puede observar la tramitación de las modificaciones del Plan Regulador deben tener una tramitación bastante larga y demorosa en el tiempo.

La Alcaldesa le solicita al Asesor Urbanista que haga llegar a través de Secretaría Municipal, la carpeta que contiene todos los antecedentes de las observaciones que han llegado al Municipio y que debe conocer el Concejo. Le solicita que entregue una visión completa del Plan Regulador y las propuestas de modificación.

El Asesor Urbanista explica que el Plan Regulador en el sector de la ciudad tiene un horizonte de ocupación normado bastante estrecho, la ciudad está llegando muy rápidamente a sus límites urbanos. Está llegando al límite en el sector poniente conocido como la Colina del Pino, Barrio Universitario, Alto La Serena y sector El Milagro. En el sector de La Florida se ha llegado al límite comunal. En el sector de Las Compañías hacia el sector oriente, desde el Loteo El Valle y El Romero también se ha llegado al límite comunal. En el sector norte de Las Compañías se ha llegado al límite de la circunvalación panorámica por el eje Alemania, que es el principal eje por donde ha crecido Las Compañías en el último tiempo. Por el norte se tiene el sector de Serena Norte que llega hasta Punta de Teatinos. Hacia el oriente, en el sector de El Milagro la ciudad está normada por la Ley de Predios Rústicos, Ley N° 3.516, que permite la vivienda vía cambio de uso de suelo, en terrenos superiores a 5.000 m² como mínimo. Esto también sucede en el sector del Cerro Grande, Ceres, La Florida y Las Vegas Norte.

Una vez analizados los datos, se concluyó que Las Compañía crecía alrededor de 22 hectáreas al año, el sector centro 18 hectáreas al año y La Florida 10 hectáreas al año, estos datos permiten concluir que los límites estarán necesariamente traspasados en un corto plazo.

Para evitar que la ciudad siga creciendo vía cambio de uso de suelo, que es una herramienta que la ley permite utilizar, pero que no genera calles públicas, no establece densidades y por ende no define ciudad, se estimó que era necesario ampliar los límites de la ciudad.

Se trazaron nuevas zonas de extensión en el sector de La Florida, Cerro Grande, El Milagro, Las Compañías, Serena Norte, Puerta del Mar y Las Vegas Norte y Sur, éstas últimas estaban incorporadas dentro del área urbana pero asumiendo distintas formas. También se incorporó el río. A esta expansión se le trazaron las calles y se zonificó de manera que pudiera albergar el crecimiento esperado y que está con una tasa de crecimiento del 2,6%, lo que está un punto más alto sobre el promedio nacional.

También se vio que existía una deficiencia muy grande de áreas verdes, especialmente en los sectores más densamente poblados como es Las Compañías, donde hay menos de un metro cuadrado por habitante, lo que está muy por debajo de los estándares internacionales. Por esta razón se fortalece esto y se planifican algunos sectores de áreas verdes y de uso público que tengan esta característica.

En la Ruta 5 se crea una vialidad paralela que podría ser de mucho éxito. También se establecen franjas de extensión que el día de mañana pueden ser ocupadas por circuitos de ciclo vías. Incluso hay algunos proyectos que ya están planteados en el Plan de Desarrollo Comunal para establecer la posibilidad de construir ocho kilómetros de ciclo vías en la primera etapa.

Con respecto al río Elqui se incorporaron algunas zonas que permiten albergar esparcimiento, como canchas, piscinas públicas y áreas de recreación y todo tipo de actividad que permita unir al Centro de La Serena y Las Compañías, de manera que tengan un espacio común.

También se considera un proyecto de Barrio Industrial, el que quedó determinado en el sector de Juan Soldado de aproximadamente 300 hectáreas, que está ubicado en un sector rodeado de quebradas, por lo tanto la ciudad no puede llegar hasta él, pero sí tiene una comunicación expedita a través de la Ruta 5 y está aproximadamente a 6 kilómetros del centro urbano.

Se considera además algunas zonas de protección ecológica, como la Laguna de Punta de Teatinos y Punta de Teatinos, con una cota de 50 metros sobre el nivel del mar; la desembocadura del río Elqui; el río Elqui; la Quebrada de los Loros; la quebrada del Jardín en su zona cercana a la Ruta 5; y el Cerro Grande. Este último se incorporó a petición de la Alcaldesa y del Concejo pasado, para establecer allí una zona una zona de esparcimiento y recreación.

En el sector de Las Vegas Norte y Vegas Sur, luego de realizar los estudios se determinó que estos terrenos producto de la Ley 3.516, se subdividieron en terrenos 5.000 m² y más, lo que al día de hoy representa un 70% del terreno. Tomando esto en consideración y además el bajo rendimiento del suelo, el bajo nivel de servicio de agua potable, especialmente al poniente de la Ruta 5, se decidió incorporar estos sectores a la ciudad como un área de extensión de baja densidad y con normas que aseguren la mantención de una cierta cantidad de áreas verdes. Para esto se normó la construcción y la densidad de ocupación.

Explica que el objetivo principal del Plan fue establecer una serie de normas que contribuyan a mantener o elevar la calidad de vida, manteniendo la escala de ciudad que es muy importante, la que todavía es peatonal, es decir, recorrible y con un lindo paisaje, con un muy buen clima para caminarla, con espacios verdes y alturas restringidas. No se quiere una ciudad con inmensas torres de departamentos, sino mantener la tendencia que se tiene al día de hoy. Los sectores de mayor altura quedan en los sectores más nuevos, como es Serena Norte y Puerta del Mar.

La Alcaldesa le solicita que explique lo que sucede en el sector de La Pampa, que es la zona de los Huertos Familiares donde el tema es más complejo.

El Asesor Urbanista explica que el sector de La Pampa está definido un corredor comercial que es Avenida Balmaceda, que define franjas de 50 metros a cada lado para el comercio, permitiéndose edificaciones de tipo comercial, industrial liviana es industria inofensiva. Hacia atrás de esta franja existe un sector residencial muy denso, donde vive una gran cantidad de personas, por lo que es preciso determinar muy bien las áreas comerciales y las residenciales. A los sectores netamente residenciales se les bajó la cantidad de uso de suelo permitido, de manera de que no convivieran tantos usos de suelo, que a veces son contrarios o no son complementarios. La idea es que en este sector no exista la posibilidad de que se instalen actividades que molesten a las viviendas. También se condicionó los establecimientos de colegios y parvularios de manera que no impacten negativamente a las calles o a los vecinos con ruidos, tránsito y congestión. También se definió la posibilidad de densificar los predios que existen hoy día, rebajando la norma de 10.000 metros cuadrados mínimos que permite el Lote de DFL2. Lamentablemente recientemente el MINVU cambió este artículo de la ley y ya no se permite densificar en menos de una hectárea, lo que es tremendamente grave para las ciudades como las nuestras que tienen muchos paños de terreno menores.

Se tendrá que buscar la forma para cambiar algunos puntos del Plan Regulador que permitan que en los Huertos Familiares se construyan Loteos DFL2, esto debido a que los valores que tienen los suelos no permiten la construcción en terrenos de 400 ó 500 metros, por lo que éstos tienen que

ser más pequeños y para casas de menores estándares. En el sector de La Pampa todavía quedan muchos huertos que están sin construir, lo que genera una gran preocupación.

La Alcaldesa le consulta al Abogado Sr. Raúl Pelen que dice el cambio de la ley.

El Sr. Raúl Pelen dice que desconoce el tema, por lo que estudiará y preparará un informe para el Concejo.

La Sra. Juana Baudoin dice que la ley permitía los Loteos DFL2 en una hectárea, liberando a las viviendas de muchas disposiciones, como por ejemplo la distancia medianera, la disminución de los terrenos y otras. El MINVU ha señalado que los planos reguladores no pueden intervenir permitiendo que se construyan Loteos DFL2 en terrenos menores.

El Asesor Urbanista explica que el Plan Regulador proponía rebajar a 3.000 m² el terreno mínimo para hacer un Loteo DFL2, de manera que el loteador no tuviera que juntar dos o tres terrenos para hacer un Loteo DFL2, lo que en este sector es muy difícil de lograr. Esto permitía ir consolidando los espacios que quedan libres en este sector.

La Alcaldesa dice que esta modificación se ha hecho sin consultar a la Asociación de Municipalidades, lo que no ha permitido que estos se pronuncien respecto a la conveniencia de ella. Este es el tipo de situaciones que siempre ha hecho presente la Asociación al Gobierno, ya que modifican las leyes sin consultar y habitualmente generan problemas a los Municipios.

Un aspecto importante a destacar, es que cuando se inició el estudio de este Plan la ley solamente establecía como requisito una declaración de impacto ambiental, ya que en esa época no se había dictado aún la Ley del Medio Ambiente. Producto de la dictación de esta ley varió el criterio de CONAMA, el que exigía un Estudio de Impacto Ambiental. El Municipio hizo una presentación a la Contraloría General de la República, ya que la Declaración de Impacto Ambiental tiene un costo de 20 millones pesos aproximadamente y el estudio tiene un costo superior a los doscientos millones de pesos, se argumentó que la ley era aplicable para aquellas Municipalidades que habían iniciado sus propuestas, posterior a la dictación de la Ley. La Contraloría respondió al Municipio y aceptó que se efectuara solamente la Declaración de Impacto Ambiental.

El Sr. Roberto Jacob consulta por qué razón hay dos zonas como Barrio Industrial, una en el sector de Las Vegas Norte y la otra en Juan Soldado. Le llama la atención ya que la mayoría de los reclamos es porque no están de acuerdo con esta zona en La Vegas Norte.

El Asesor Urbanista explica que la ciudad no tiene un lugar cercano al área comercial como sector de bodegaje o de parada de transferencias de carga de camiones mayores y menores, lo que se realiza al interior de la ciudad, o en la Ruta 5. Se consideró este sector, ya que allí existen al día de hoy instalaciones funcionando, además se estimó que era una localización estratégica porque allí confluye la Ruta 5 y el Eje de la Avenida Islón, además de estar muy cercano al Eje Amunátegui. Es así como surgió esta área como alternativa de Puerto Seco en pequeña escala. Esta zona queda protegida por la normativa, ya que debe estar rodeada de zonas arboreadas según el tipo de equipamiento y con calles alrededor.

Esta zona permitiría la instalación de una planta de transferencias de residuos sólidos, lo que surge del estudio que realizó el Ministerio de Obras Públicas que definió algunas zonas de transferencia. Estas plantas son lugares donde los camiones de recolección pasan a camiones mayores que vacían en subterráneos, donde la basura se compacta y se coloca en camiones mayores, esto se hace bajo techo en un recinto cerrado, la instalación de esta planta obviamente requiere un Estudio de Impacto Ambiental.

Otra alternativa para esta planta es el Barrio Industrial proyectado, este sector no aparecía como punto propuesto, pero se dejó como alternativa, ya que todavía no está claro cual va a ser el destino final de las plantas de residuos sólidos.

La Alcaldesa le agradece la intervención al Asesor Urbanista. Propone al Concejo que para el próximo Jueves 31 se realice una Sesión Extraordinaria para tratar este tema, por lo que solicita a los Concejales que lean y estudien la información que les será enviada.

Solicita a los Concejales que cualquier consulta con respecto al Plan Regulador se la formulen directamente al Asesor Urbanista.

El Sr. Yuri Olivares consulta si se respondió la carta al Sr. Andrés Corral que apareció publicada en el Diario "El Día".

El Sr. Fernando Glasinovic responde que fue respondida en los términos que este tema fue aprobado por el Concejo.

La Alcaldesa agradece la presencia de los Sres. Concejales y da por finalizada la Sesión siendo las 11:12 horas.