

SESION EXTRAORDINARIA N° 407 DEL CONCEJO COMUNAL DE LA SERENA

FECHA	:	Miércoles 30 de Mayo del 2001.-
HORA	:	16:27 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, Sra. Sonia Thenoux Astudillo, Sr. Cristian Zoffoli Guerra y Sr. Roberto Jacob Jure. Sr. Francisco Sánchez Rivera, Administrador Municipal, Sr. Alejandro Cornejo Espinoza, Secretario Comunal de Planificación, Srta. Ximena Hidalgo Eskuche, Asesor Jurídico, Sra. Juana Baudoin Madrid, Directora de Obras Municipales y Sr. Fernando Glasinovic Duhalde, Asesor Urbanista.
EXCUSAS	:	Concejales Sra. Mary Yorka Ortiz y Sra. Margarita Riveros.
INVITADOS ESPECIALES	:	Sra. Juana Varela Kawasaki, en representación del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Sr. Presidente Colegio de Arquitectos, don Claudio Prieto Carbonelle, Sr. Presidente Cámara Chilena de la Construcción, don Marcelo Castagneto Arancibia y Sr. Primer Vicepresidente Cámara Chilena de la Construcción, don Ricardo Montane Vives.

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 16:25 Horas.

La Alcaldesa abre la Sesión en nombre de Dios siendo las 16:27 horas.

Señala que esta oportunidad se ha invitado a representantes de diferentes instituciones relacionadas con el tema a tratar. Se encuentran presentes representantes del Secretario Regional Ministerial de la Vivienda y Urbanismo, del Colegio de Arquitectos y de la Cámara Chilena de la Construcción. Han excusado su asistencia el Director Regional de SERVIU y la Directora de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de La Serena.

A continuación señala que el Municipio ha recibido de parte de la comunidad una importante cantidad de observaciones. Se recibieron 32 cartas de parte de vecinos, colegios profesionales e instituciones. Las observaciones se refieren tanto a situaciones particulares como a temas de carácter general y que dicen relación con la dinámica de la ciudad.

Con respecto a la modificación del límite urbano se observa que al aumentarlo se estarían dejando ciertas zonas al interior de la ciudad que aún no están consolidadas, por lo que esta extensión del límite urbano podría afectar el desarrollo de estas zonas, que son las primeras donde debiera consolidarse la construcción.

Otro tema que se hace presente en las observaciones se refiere a que las modificaciones propuestas no favorecen la inversión en el centro de la ciudad, por lo que se sugiere modificar esta zona para hacerla atractiva para la inversión y habitable. Incluso señalan que el actual Plan Regulador establece mejores condiciones que las que se señalan en la propuesta.

Otra de las observaciones se refiere a la Avenida El Santo, que dice que la alteración de ésta podría significar alterar el espíritu del Plan Serena, considerando que ésta avenida es el balcón de la ciudad.

Otro aspecto que ha sido frecuente en las observaciones es el relacionado con las Vegas Sur, respecto al cual hay distintas propuestas, algunas de las cuales son contrapuestas. Por una parte se señala que Las Vegas Sur no debiera cambiarse ni modificarse su carácter, por cuanto corresponde a zonas de humedales y de áreas verdes, las que quedaron consignadas en el Plan Serena como tales y que la modificación de la subdivisión significaría alterar este carácter. Por otra parte se señala que Las Vegas debiera modificarse en cuanto a las subdivisiones permitidas, por cuanto en este terreno no es posible cultivar dadas su características.

El otro tema donde existen visiones contrapuestas es en el área del Cerro Grande. Hay vecinos que opinan que no debiera modificarse la actual normativa que establece subdivisiones de 5.000 m² y hay otras opiniones que señalan que este sector debiera densificarse por cuanto es la zona natural de expansión de la ciudad, y el no hacerlo significaría que no habrían terrenos donde construir.

Entre las observaciones también se señala que Las Compañías requiere de una zona de expansión, ya que en términos demográficos donde más está aumentando la población es en ese sector y el actual límite en poco tiempo sería superado producto del crecimiento natural de esta zona.

Se incorpora a la Sesión la Concejal Sra. Sonia Thenoux siendo las 16:37 horas.

Continúa la Alcaldesa señalando que las otras opiniones se refieren a algunos trazados de calles que pasan por las propiedades, a zonificaciones, de bodegaje y de transferencias de residuos sólidos en las Vegas Norte y otras más.

Explica que se ha invitado a los representantes de las instancias presentes y a quienes excusaron su asistencia, ya que es importante conocer su opinión respecto a las observaciones recibidas y a las modificaciones introducidas al actual Plan Regulador. Es importante que este Plan Regulador sea consensuado y que al mismo tiempo promueva la inversión y mantenga el espíritu, dentro de lo posible, del Plan Serena.

Le ofrece la palabra al Jefe de Desarrollo Urbano de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

La Sra. Juana Varela dice que como Ministerio están bastante preocupados por este documento, ya que han apreciado que tiene bastante controversias. Esperan que estas se puedan ir resolviendo para sacar adelante este instrumento. Señala que en ocasiones no es posible llegar a precisar como se quisiera el Plan, porque tomaría demasiado tiempo. Este instrumento está en estudio desde el año 1995, por lo que estiman que es más conveniente contar con un instrumento, que aunque no sea tan preciso, represente un instrumento de

planificación orientador, pero no por esto se dejará que se pueda hacer cualquier cosa en la ciudad. El Ministerio está interesado en que se apruebe, lo principal es que la ciudad se desarrolle de la manera más armónica posible. Uno de los temas importantes es que se debiera incentivar la consolidación de la ciudad en aquellos sectores que todavía están sin consolidar, por lo que habría que estudiar algún incentivo que lo permita.

Al Ministerio de Vivienda le preocupa el casco antiguo de la ciudad, ya que aparecen normativas nuevas que van en detrimento del casco antiguo, el que se deteriorará más de lo que está actualmente. El centro de La Serena debiera revitalizarse con viviendas, lo que no está reflejado en las nuevas normativas, donde aparece una zona esencialmente de servicio. Esto es realmente peligroso, porque después de cierta hora el centro de la ciudad queda desocupado y lo que le da vida y dinámica al casco antiguo es la vivienda.

Por otra parte también les interesa el sector de Cerro Grande, les preocupa como este sector se ha ido desarrollando y la gran cantidad de áreas de expansión urbana que se están dejando en lugares que no tienen el crecimiento suficiente.

Otro aspecto importante es el relacionado con las áreas verdes, ya que éstas se están dejando con usos posibles que contribuirán seguramente a un deterioro de éstas. Tal vez sería mejor dejar grandes bolsones verdes como el parque Coll. Otro pulmón verde a consolidar podría ser en el sector El Milagro. Se están permitiendo usos que no están en armonía con el desarrollo de áreas verdes. Si se quiere intervenir algún área verde con construcciones, esto se puede ir viendo en el tiempo y se puede hacer en forma consensuada, pero no dejar abierta la posibilidad de que en todas las áreas se pueden hacer construcciones, como piscinas, sedes u otro tipo de equipamientos. El Ministerio de la Vivienda Urbanismo está promoviendo la construcción de parques y áreas verdes en las ciudades, aquí se puede apreciar que el Parque Coll se encuentra bastante deteriorado y con estas normativas a lo mejor podría deteriorarse aún más. Se podrían hacer conexiones entre el parque Coll, el Parque Pedro de Valdivia y la Avenida del Mar, de manera de lograr un circuito de extensiones de esparcimiento y recreación.

Otro aspecto preocupante es la instalación de estaciones de transferencia de residuos sólidos en la carretera, en el sector poniente de las Parcelas. Consideran que esto deterioraría la ciudad por los problemas de tráfico que ocasionaría y por lo que implica el traspaso de residuos sólidos en un área cercana a la ciudad. Tal vez esta ubicación se debe a la accesibilidad que tiene, pero además de esta conveniencia hay que considerar otros factores para su ubicación. Tal vez podría quedar dentro del futuro barrio industrial.

Se está de acuerdo en mantener la imagen de ciudad desde la terraza de la Avenida El Santo, por lo que no es conveniente permitir una faja de edificación, ya que rompería el balcón y la continuidad que se tiene de la Avenida Pedro Pablo Muñoz. Esto habría que revisarlo.

La Alcaldesa dice que le parece muy interesante la intervención de la Sra. Juana Varela. Le ofrece la palabra al Presidente del Colegio de Arquitectos.

El Sr. Claudio Prieto dice que el planteamiento del Colegio de Arquitectos es bastante coincidente con lo que plantea la Sra. Juana Varela. Señala que no hay que perder nunca de vista que La Serena es la segunda ciudad más antigua, por lo que se está trabajando en una ciudad fundacional, formada a través de su historia y reforzada por el Plan Serena, conformando todo esto el patrimonio de la ciudad. El Plan Serena se ha ido deteriorando en muchos aspectos, es lo que a la ciudad le ha dado identidad propia, por lo que esto debe cautelarse.

Con relación al límite urbano estiman que habría que reestudiar este planteamiento, consideran desmesurada la ampliación en relación al crecimiento de la ciudad, más aún si se considera que existen dos grandes proyectos que están en pleno desarrollo como es Serena Norte y Puerta del

Mar, que tienen una estimación para su desarrollo de 10 a 15 años aproximadamente. Si bien no toda la vivienda a construir allí cubre las expectativas de todas las personas, indudablemente es un factor que hay que tener presente cuando se pretende extender los límites urbanos. No se oponen al crecimiento en las zonas de Las Compañías y La Florida que son sectores cuyo dinamismo está basado en las políticas de Gobierno de subsidios habitacionales y viviendas sociales, los que tienen un crecimiento permanente. Consideran que la extensión del límite urbano hacia el sector Cerro Grande es desmesurado. El crecimiento de la ciudad involucra una serie de gastos, desventajas y pérdida de calidad de vida para una ciudad si ésta no ha sido debidamente controlada y produce gastos que tiene que asumir el Municipio. Por otra parte, cree que deben revisarse los estándares de crecimiento respecto al tipo de construcción que en ese sector se va a edificar para determinar un crecimiento adecuado y mesurado. Consideran que deben vitalizarse las zonas ya consolidadas, dando el máximo de facilidades para que ello suceda, ya sea aumentando las densidades y los coeficientes de ocupación para que la ciudad crezca hacia el interior, lo que forma parte de la actual política habitacional de Gobierno, que ha sido manifestada por el Ministro Ravinet en sus últimos discursos, en los que también ha señalado que hay que incentivar la recuperación de todos los cascos históricos.

Dado lo anterior, estiman que la ciudad debe limitar su extensión y revitalizarse la ciudad, de manera que la empresas puedan dirigir sus inversiones hacia los sectores que aún no están plenamente ocupados, los que en esta ciudad son muchos.

Con respecto al Centro de la ciudad, están de acuerdo que el Centro ha estado un tanto abandonado, la creación de un Mall ha colaborado al despoblamiento del Centro, por lo tanto consideran que se debe incentivar el desarrollo habitacional en el centro. El Centro tiene bastante equipamiento y esta infraestructura hay que aprovecharla, por lo tanto se considera que debieran existir facilidades para potenciar el desarrollo habitacional de este Centro, para lo cual habría que reestudiar algunas condiciones de altura, las que han sido rebajadas en estas modificaciones, lo que permite un menor aprovechamiento y menores posibilidades de que los inversionistas se interesen por invertir en este sector.

El tema de Las Vega Sur es un tema muy sensible. El Colegio de Arquitectos siempre ha mantenido el criterio de que Las Vegas Sur corresponde a un patrimonio ecológico de la ciudad, lo que puede sonar fuerte, pero es parte de la imagen y de la identidad de la ciudad. La mayoría de las personas que ingresan a la ciudad y aprecian el verdor que existe quedan realmente admiradas, además esto fue planteado así en el Plan Serena, como zonas agrícolas, formando parte de la geografía de la ciudad y creando un bajonamiento, y por tal motivo están de acuerdo también con lo señalado por la Sra. Juana Varela, en el sentido de que no se permitan edificaciones o subdivisiones en el sector de la Avenida El Santo, en el borde del sector de Las Vegas. Nadie puede desconocer que la Avenida Pedro Pablo Muñoz muestra un carácter fuerte y hermoso para todas las personas que transitan por la carretera o para las personas que ingresan a la ciudad, por lo que estiman que estos son valores que deben vitalizarse y fortalecerse.

En relación a Las Vegas, el nuevo Plan permite una serie de construcciones, subdivisiones de 2.000 m² y de 4.000 m², equipamientos de distintos tipos, colegios, postas, policlínicos, etc. Estiman que esto no debiera ser el fin de Las Vegas. También les llama mucha la atención que se haya considerado en el sector de Las Vegas Norte a un costado del Puente Fiscal una zona de transferencia de basura, ya que esto significará un impacto enorme para el sector, por la cantidad de camiones que tendrán que circular por el área. Esperan que esto pueda ser modificado, además hay que considerar que en este tipo de actividades se requiere un estudio de impacto ambiental donde la comunidad pueda opinar.

Lo otro que desean reforzar es lo relacionado con la áreas verdes, consideran que estas áreas verdes se están menoscabando con las modificaciones introducidas, ya que se les está

asignando otros usos. Se refiere especialmente al Parque Pedro de Valdivia en el que se ha planteado un auditorium o un Teatro Municipal. Crean que estos proyectos pueden ser estudiados perfectamente en forma posterior.

Están en desacuerdo con el Parque El Milagro que se está planteando, ya que definitivamente se está desafectando para otros usos, permitiendo viviendas en terrenos de 300 m² y además permitiendo todo tipo de equipamiento. Por una parte, se está proponiendo una densificación del área y por otra se están achicando las áreas verdes. De ninguna manera están de acuerdo en que desafecten estas áreas, ya que los parques deben reforzarse, vitalizarse y ser verdaderos pulmones interconectados entre ellos a través de ciclo vías por ejemplo, de manera que permitan estructurar una ciudad hermosa y habitable, de calidad y transitable por el hombre.

La Alcaldesa agradece la intervención del Presidente del Colegio de Arquitectos y le ofrece la palabra al Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción.

El Sr. Marcelo Castagneto agradece a la Alcaldesa y al Concejo la invitación para participar en esta Sesión de Concejo. Señala que se ha estado trabajando en las modificaciones de este Plan en conjunto con el Municipio a partir del año 1995, cuando estaba de Presidente el Sr. Iván Araos, por lo tanto están muy comprometidos con lo que se está desarrollando. Antes de manifestar su opinión, desea hacer un poco de historia.

El Plan Regulador que tuvo La Serena después del Plan Serena se mantuvo hasta el año 1964, en esta época se congeló La Serena, no tuvo crecimiento prácticamente, se congelaron las inversiones por una serie de problemas políticos y de la situación del país en ese momento. Entre los años 1964 y 1992 estos límites urbanos hicieron que la ciudad no se expandiera y se usó el cambio de uso de suelo como resquicio, para poder permitir el desarrollo de la ciudad. Es así como nació La Florida y todos los barrios que están ubicados al sur de Cuatro Esquinas. El año 1992 cuando se aprobó el actual Plan Regulador se hizo para poder seguir trabajando y creciendo, se sostuvieron reuniones con el Municipio y varias de las sugerencias fueron acogidas. Lo primero que se trató fue el límite urbano de La Serena, especialmente en las zonas de las Parcelas del Cerro Grande. Se dejaron planteadas grandes Avenidas como Rodolfo Wagnknecht, Raúl Bitrán, Cuatro Esquinas y Avenida Ulriksen y una trama urbana de vías de 30 metros con doble calzada, de manera que la extensión de éstas pudieran ser consideradas en el nuevo Plan Regulador. Lo mismo sucedió en el sector de La Florida donde se dejó la Avenida 11 de Septiembre, Juan Pablo I y Juan Pablo II, en el sector de Las Compañías también se dejaron trazadas vías importantes, todo esto mirando el futuro crecimiento urbano de La Serena.

Coquimbo modificó su Plan Regulador e incorporó al sector de La Cantera como zona urbana, por lo que hoy día existe un tremendo potencial de desarrollo en Coquimbo, en los sectores de SINDEMPART, La Cantera y en el sector de Peñuelas, por lo que muchas personas se están yendo a vivir al sector de Coquimbo siendo que pertenecían a La Serena. La Serena podría aportar nuevas áreas de desarrollo urbano para sectores de clase media, de manera que se pueda acoger a esta gran masa de gente que llega a vivir a la ciudad de diferentes partes del país, ya que La Serena tiene una calidad de vida que es envidiable, Si no se tiene la posibilidad de que los inversionistas puedan adquirir terrenos que están desnudos a 5 ó 10 años plazo, se limita la inversión, ya que las empresas constructoras no trabajan al día, sino visualizando el futuro. Cuando compran una parcela que es agrícola hoy día, no es para explotarla, no es para hacer trabajos de subdivisión de loteos en dos o tres años, sino para trabajarla a 5 y 10 años a futuro.

Varias empresas han apostado a futuro en el sector del Cerro Grande, pensando que el nuevo Plan Regulador incorporaría esas parcelas al área urbana, así como se está incorporando el sector de La Florida. Si esto no sucede se volverá a utilizar el resquicio de cambio de uso de

suelo y se generarán barrios que se transformarán en verdaderas ciudadelas. Al dejar las parcelas en los contornos de la ciudad, se está permitiendo que ocurra lo mismo que en Santiago, donde parcelas de 5.000 m² han formado un cordón alrededor de la ciudad. Este sector no cuenta con servicios de alcantarillado, tiene urbanizaciones mínimas y carece de la estructura vial acorde al crecimiento de la ciudad, por lo tanto es importante incorporar estos sectores al área urbana.

Es importante considerar que los habitantes de La Serena son habitantes de interior y no de borde de mar, lo que se puede apreciar en la Avenida del Mar, la que ha tenido un tremendo éxito en la parte turística pero al serenense no le gusta vivir en la humedad.

Con respecto a la zona típica, consideran que bajar la altura máxima a 10,50 metros, atenta contra el desarrollo de la Zona Típica. Con respecto a los estacionamientos solicita que se flexibilice la norma al igual que la altura rasante para el sector, de manera de poder incorporar esta Zona Típica al subsidio de 250 UF, que anunció el Ministro Ravinet en su último discurso. Esto es una muy buena noticia que permitiría promover la vivienda.

Respecto a Las Vegas Sur, están de acuerdo en que se mantenga el carácter de imagen verde de La Serena, hay que considerar que es la única ciudad de Chile que no tiene poblaciones ni al ingreso ni a la salida de la ciudad y esa imagen está absolutamente de acuerdo que se debe mantener.

También están de acuerdo en que se deben mantener los balcones de la Avenida El Santo, idea que nació en el Plan Serena, para lo cual se tuvo que expropiar una serie de propiedades en el sector del Parque Pedro de Valdivia para conformar esta imagen de ciudad amurallada.

Otro aspecto que les preocupa, es la altura de las edificaciones del resto de la ciudad de La Serena, ya que se bajó la altura de edificación de muchas zonas; se tenían tres tipos de altura, de 10,50 mts., 14 mts., 18 mts., y en algunos casos unos 22 ó 23 metros. Les preocupa porque si se pretende densificar y se baja la altura de edificación existe un contra sentido. Hay dos proyectos importantes en el borde como es Serena Norte y Puerta del Mar donde se permite construir hasta 28 metros de altura, esto es curioso ya que en la zona de La Pampa solo se permite construir hasta 10,50 metros de altura. Consideran que este es un tema que debiera reestudiarse, para permitir viviendas de mayor densidad habitacional de manera que se puedan llenar los espacios vacíos que existen al interior de la ciudad.

Les parece extremadamente grave que este Plan considere 60 zonificaciones diferentes. De acuerdo a los postulados del Ministerio de Vivienda la ciudad de hoy debe ser amable, debe saber compartir las actividades y no generar zonas cercadas como se pretende para algunas zonas, hay que saber convivir con todas las actividades propias del quehacer de una ciudad, con la educación, salud, recreación, comercio, lo cual es parte de la globalización por así decirlo. El continuar segregando la ciudad estiman que dará malos resultados, les parece que hay que crear una ciudad con pocas zonas pero muy acotadas, en que se permita hacer un colegio pero con condiciones que no afecten a la comunidad, que se permita instalar una panadería pero con las condiciones de sanidad necesarias, que se permita una bomba de bencina pero que tenga todas las condiciones de resguardo para la población. Al día de hoy los planes reguladores no tienen más de 10, 12, o 15 zonas, por lo tanto un Plan Regulador con 60 zonas permite pensar que se está haciendo un Plan Regulador a medida de los usuarios, lo que le parece muy grave porque las presiones que pueden existir son de insospechadas consecuencias negativas para el desarrollo de la ciudad, lo que se podrá apreciar en 5 ó 10 años más cuando la ciudad esté estancada, sin desarrollo y se vea a Coquimbo como una tremenda ciudad con un enorme desarrollo.

La Alcaldesa le ofrece la palabra al Arquitecto Asesor Urbanista.

El Sr. Fernando Glasinovic dice que los temas que se han planteado y que son bastante coincidentes entre ellos han sido revisados a la luz de las observaciones que se han formulado en el Concejo y a través de las cartas que han hecho llegar los vecinos e instituciones, lo cual es parte del proceso natural de intercambio de opiniones y de ideas.

Está de acuerdo en que la ciudad que se tiene que planificar tiene que estar consensuada con los distintos actores, sin perder de vista lo aportado por el Plan Serena, en lo que se refiere a su aspecto positivo, ya que también tuvo una parte destructiva en lo que se refiere al patrimonio, especialmente del casco antiguo. Esta ciudad sería muy distinta a la que se tiene hoy si el Plan Serena se hubiera llevado a cabo hasta el final, donde se planteaban manzanas completas similares a las donde se encuentra ubicada el Municipio. Lo positivo del Plan fue que se rodeó esta ciudad de una especie de ante jardín que la protegiera del crecimiento del desierto y el balcón que se hizo en la ciudad en la Avenida Pedro Pablo Muñoz y Avenida El Santo.

Las decisiones que se tomaron respecto a la propuesta de modificación del Plan Regulador fueron aprobadas por el Concejo y una vez expuesto a la comunidad este Plan, las observaciones formuladas a éste deben ser evaluadas y consensuadas para finalmente tomar una decisión respecto al proyecto que se quiere para la ciudad, por lo tanto los temas están abiertos para ser revisados. Destaca que todo lo concerniente a las modificaciones introducidas al Plan Regulador, han sido hechas de forma muy transparente y participativa, ya que el Plan se ha mostrado en distintas oportunidades a los vecinos y a las diferentes instituciones y organismos de la ciudad y muchos de los aportes que éstas han realizado, han sido plasmadas en el Plan.

Solicita a la Alcaldesa poder contar con una contraparte técnica de manera de tener una opinión validada respecto a este Plan. Tal vez pudiera ser un Arquitecto o alguna instancia que esté dispuesta a trabajar por la ciudad, de manera de poder solucionar los temas más contraversiales que se han planteado. Considera que hay un proyecto y que se considera que es el correcto para la ciudad, pero estima que debiera existir una instancia, una especie de ITO, es decir, un Inspector Técnico que pueda ir corrigiendo y aportando en los distintos aspectos de este Plan, de manera de poder lograr un proyecto lo más perfecto posible.

La Alcaldesa ofrece la palabra a los Arquitectos de la Dirección de Obras para que emitan su opinión sobre el Plan Regulador.

La Sra. Ilse Guillier señala que la Dirección de Obras tiene bastantes problemas de aplicación con el actual Plan Regulador, hay problemas de estacionamiento, problemas en la Avenida del Mar, y una serie de otras situaciones conflictivas que se le presentan en el día a día, por lo tanto para ellos es urgente poder contar con un nuevo Plan Regulador. Le preocupa la modificación de la Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones en lo que dice relación con la aplicación del Loteo DFL2, ya que esto no permitirá desarrollar aquellas zonas donde se ubican los huertos familiares. Desearía saber si el Ministerio de la Vivienda tiene considerado revisar esta modificación o si ya su aplicación será definitivamente así.

La Sra. Juana Varela dice que tiene entendido que ésta será revisada por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

La Sra. María Luisa Laserre dice que la zona de las Vegas Norte, pasado el Puente Fiscal hacia el sector de la playa tendrá un desarrollo turístico, residencial y agrícola y a futuro será principalmente residencial y turístico, por lo que le parece inapropiado que se plantee en ese sector un área de transferencia de basura, es decir, un puerto seco. El Plan Regulador plantea en el sector de Juan Soldado un Barrio Industrial y un Barrio Empresarial, por lo que considera que es en esta zona donde debiera estar incorporada esta actividad. El MOP planteó una zona

de acopio y transferencia de basura en la bajada de Islón al oriente de la línea férrea, pero en el plano aparece en otra parte. Esta situación produciría un gran deterioro al desarrollo turístico de Las Vegas Norte, de la Avenida Pacífico y de la Avenida del Mar. Las actividades molestas afectan rápidamente el medio ambiente y perjudicaría por tanto al sector de Las Compañías y al sector de la Caleta San Pedro.

El Sr. Cristian Zoffoli le solicita a la Arquitecto Sra. María Luisa Laserre, que explique un poco más lo relacionado con el Puerto Seco, ya que a él le parece que un Puerto Seco vehículos de mayor tonelaje dejan su mercancía ahí y la transfieren a un vehículo menor.

La Sra. María Luisa Laserre dice que el Puerto Seco significa más que eso, ya que cae en la categoría de actividades molestas. En Valparaíso hay un sector con este mismo tipo de actividad donde se produce mucho ruido y una enorme congestión. El Barrio Industrial estará ubicado a una distancia de 6 kilómetros del centro de la ciudad, lo cual, si se considera no es una distancia muy lejos y por otra parte se evita el impacto ambiental y vial que se tendría tanto de día como de noche.

El Sr. Carlos Moreno dice que conversó con funcionarios de la CONAMA de la IV región y de Santiago, que están a cargo del Sistema de Tratamiento de Basura. Le manifestaron que los centros de transferencia en Chile no existen en ninguna ciudad aparte de Santiago. Si se considera un área como centro de transferencia de basura, ésta tiene que estar necesariamente amarrada con el depósito final de basuras. Hay que recordar que el vertedero de Coquimbo tiene una vida útil de dos años más, por lo tanto el hecho de que exista un centro de transferencia de basura en este sector, no sólo será para la basura de la Serena sino además para la de Coquimbo, por lo tanto esto será un tema muy complejo. CONAMA estima que la ubicación de estos centros, deben estar muy bien consensuados con los vecinos, ya que es un problema muy complejo y delicado.

El estudio realizado por la Universidad Católica de Valparaíso y financiado por el Gobierno Regional el año 1996, sugiere que la localización de estos centros de transferencias, deben estar consensuados con la comunidad, Municipio, organismos públicos, etc., por lo tanto no es un tema que pase solamente por un estudio efectuado por el MOP o por una sola institución. Esta localización no puede estar además cerca del río porque allí existen capas muy permeables. Considera que este tema es demasiado delicado ya que la gente está demasiado sensible al tema de la basura.

La Alcaldesa le ofrece la palabra a los Sres. Concejales.

El Sr. Amador Muñoz se alegra que se haya producido esta instancia y que se haya invitado al Colegio de Arquitectos y a las demás instituciones para exponer sus puntos de vista sobre esta materia. No se puede aprobar un Plan Regulador sin conocer la opinión de todos los vecinos. El ha seguido con mucho interés las opiniones de todas las personas que han opinado por la prensa, incluido el Arquitecto Urbanista y la intervención de la Directora de la Escuela de Arquitectura de la Universidad. Considera que el sector costero de la ciudad de La Serena, será el punto más importante para el desarrollo turístico. Las decisiones que tome este Concejo deberán considerar toda la información recibida y debe ser en beneficio de todos los habitantes de la ciudad y de la comuna y a la vez manteniendo el espíritu del Plan Serena y que éste pueda cada vez más irse mejorando.

El Sr. Yuri Olivares dice que de acuerdo a las exposiciones y comentarios aún se mantiene vigente la diferencia de opinión respecto a la expansión de límite urbano, a la altura de construcción en el centro, a la mantención de la línea de borde o paisajística que tiene la Avenida El Santo y la consolidación o mantención de las áreas verdes del sector de las Vegas Norte y Sur. En realidad los puntos conflictivos son 4 ó 5, en el resto no hay grandes

diferencias, salvo lo planteado en relación a la ubicación de la planta de transferencia de residuos domiciliarios. Considerando que el Concejo deberá adoptar decisiones, solicita que se puedan efectuar sesiones técnicas con las personas involucradas, de manera de poder resolver de una mejor manera el futuro de la ciudad.

Hay un punto sobre el cual se han emitido muchas opiniones y comentarios, algunos tal vez excesivos o mejor dicho ofensivos para el Concejo y que se refieren a la ampliación del límite urbano del sector oriente de la ciudad. Se han entregado nuevos antecedentes por parte de la representante de Ministerio de la Vivienda y del Colegio de Arquitectos y de la Universidad en el sentido de que la ciudad cuenta con dos proyectos, Serena Norte y Puerta del Mar que incorporan nuevos espacios de crecimiento, lo que reconoce contradice en cierta medida lo que ponderó en su momento el Concejo, cuando se resolvió ampliar el límite urbano en el sector oriente e impulsar una mayor subdivisión en el sector, lo que ha provocado un enorme conflicto de intereses, lo que incluso ha salido publicado en la prensa.

Es importante destacar que este Concejo ha tratado de actuar de la forma más transparente en estas materias y ninguna de estas materias ha sido conversada unilateralmente con alguna de las partes como se ha dado a entender. Insiste que ésta es una situación que no está resuelta y al día de hoy existen nuevos antecedentes y nuevas opiniones sobre las cuales habría que trabajar de manera de poder resolver este tema en forma oportuna y rápida.

Con respecto a la estación de transferencia el Asesor Urbanista plantea que si el Concejo así lo estima, ésta podría ubicarse en el barrio a ubicarse en Juan Soldado, por lo tanto si el Concejo lo decide puede eliminarse la opción de las Vegas Norte.

Hay materias sobre las cuales ya existe consenso y se podría ir avanzando y otras que hay que volver a plantearlas y discutir las.

Por último señala que así como hay un conflicto de opiniones y de intereses fuerte en el tema de la ampliación del límite urbano del sector oriente, sería conveniente también que con la misma riqueza de opiniones se abordara el tema de Las Vegas, porque este es un tema delicado y profundo y ojalá se pueda consensuar una postura, de manera que no sea sólo la opinión del Concejo sino una decisión de sus habitantes. Solicita trabajar en los puntos conflictivos de manera específica.

El Sr. Roberto Jacob estima que es muy útil conocer la opinión de las distintas instancias técnicas porque la idea es que el Concejo pueda aprobar un Plan Regulador lo más consensuado posible. Considera que no es un tema fácil de abordar como Concejo, por lo tanto es importante que exista una mesa de trabajo en la que participen los Concejales y los técnicos. Es urgente poder sacar adelante este Plan Regulador a la brevedad, por lo tanto hay que resolver las materias que son conflictivas lo más luego posible y de manera consensuada. Solicita que se instale una mesa de trabajo donde se puedan decir las cosas sin temores y sin tapujos de manera de llegar a la mejor solución, la idea es poder tener el Plan Regulador lo más pronto posible y ojalá dentro de un año a lo más.

El Sr. Cristian Zoffoli estima que es muy importante y relevante escuchar a las personas más entendidas en el aspecto técnico, también considera que es bueno escuchar a los vecinos que no siendo técnicos, tienen opiniones muy válidas, ya que son las personas que viven el día a día de la ciudad y conocen sus problemas por lo que tienen mucho que aportar. Hay materias técnicas que se refieren a la densidad, altura, coeficiente de constructibilidad que requieren una explicación mayor porque los Concejales no son expertos en esta materia. Destaca el que la ciudad tiene que tratar de compatibilizar lo histórico con lo moderno, ha podido apreciar que se valora mucho lo antiguo, lo que comparte pero también hay que mirar hacia el futuro y realizar los cambios que sean necesarios, la ciudad perfectamente puede tener su centro histórico con

su tradición y a la vez desarrollar otros sectores más modernos, con calles más amplias, grandes avenidas y áreas verdes. En el centro histórico considera que es posible introducir cambios que permitan aumentar la construcción de manera de aumentar más las viviendas, para lo cual se requiere un impulso del Estado. En Santiago por ejemplo esto se ha logrado gracias al que ha realizado el estado a través de un determinado tipo de subsidio. Considera difícil que esto pueda concretarse en La Serena porque ya lo ha escuchado anteriormente y no se ha concretado nada, por lo que le parece que no existe realmente voluntad política por parte del Ministerio de la Vivienda para aplicar este Plan en la Serena. Si realmente se quiere desarrollar la vivienda en el centro de la ciudad, necesariamente tiene que existir un aporte estatal a través de subsidio, no basta solamente con cambiar la densidad o la altura.

En lo relacionado con el límite urbano, siempre ha manifestado no estar de acuerdo con la ampliación del límite urbano, pero obviamente su opinión puede cambiar, ya que también los tiempos cambian. Al día de hoy existen dos proyectos, Serena Norte y Puerta del Mar que ocupan una buena parte de la extensión del territorio de la ciudad, por lo que hay analizar si esos territorios son compatibles o no con el tipo de construcción que se desea propiciar, por lo tanto las decisiones no deben ser inmutables en el tiempo. Tal como lo ha expresado la parte técnica, el terreno actual disponible es suficiente para el desarrollo de la ciudad, pero si se demuestra con antecedentes concretos que el crecimiento de la ciudad requiere ampliar el límite urbano habría que revisar esta posibilidad, siempre y cuando existan sectores de menor densidad y donde se consideren grandes áreas verdes, se refiere específicamente al sector oriente del Cerro Grande. En todas las ciudades existen zonas para todos los niveles, incluido el nivel medio alto y el nivel alto, por lo tanto La Serena también debiera contemplar sectores que permitan inversiones que tengan 5000, 2000 y 1.500 m², por lo tanto si se amplía el límite urbano en este sector este aspecto debiera ser considerado, de manera que personas de nivel económico alto pudiesen llegar a la ciudad y tener un lugar donde hacerlo. Tal como se plantea el Plan Regulador actualmente en esta zona, no sería atractiva la ciudad para personas de mayores recursos que quisieran radicarse en la ciudad.

Con respecto a las Vegas Sur y las Vegas Norte, hace una reflexión específicamente en lo relacionado con las Vegas Norte, ya que estas están situadas en un sector colindante con dos proyectos importante para el desarrollo de la ciudad, como lo es Puerta del Mar y Serena Norte. No hay que olvidar que el sector donde se ubica el Serena Norte anteriormente estaba constituido por vegas, por lo tanto eran terrenos que estaban fuera del límite urbano, de tal manera que si se quiere dar un trato igualitario también habría que reconocer que las Vegas Norte también podrían tener un potencial de desarrollo similar al de Serena Norte y Puerta del mar y no debiera ser mirado solamente desde el punto de vista del interés particular de las personas de la ciudad. Hay que reconocer además la deficiencia que presentan estos terrenos para el cultivo agrícola y para el desarrollo de muchas otras actividades, por lo tanto considera que este sector de Vegas Norte y Vegas Sur debiera contemplar la subdivisión que está propuesta en este nuevo Plan Regulador. Se ha dicho que una subdivisión menor, de 4.000 ó 2.000 m² sería negativa, pero cabe reflexionar sobre lo manifestado por la parte técnica que señala que alrededor del 70 u 80% de este territorio ya está subdividido en 5.000 m² y esto no ha sucedido de un momento a otro, sino a través del tiempo, por lo tanto es perfectamente factible permitir una subdivisión de 4.000 m², ya que en la práctica se acerca mucho a lo que ocurre en la realidad.

Con respecto a la prohibición que establece el plan regulador para la extracción de áridos en el sector del río, desea conocer la opinión de la Cámara Chilena de la Construcción respecto a este tema, ya que en una carta que llegó de un integrante de este organismo señala que de aprobarse esto aumentarían los costos de la construcción.

La Alcaldesa le consulta al Asesor Urbanista sobre el tema de los áridos.

El Sr. Fernando Glasinovic explica que la carta de un socio de la Cámara Chilena de la Construcción propone que el Plan Regulador permita la extracción de áridos, previa regularización del cauce del río, de manera que se trabaje en forma ordenada y de acuerdo con el cauce del río.

La Alcaldesa explica que el Concejo Comunal en su oportunidad determinó no otorgar más concesiones debido al deterioro que estaba teniendo el cauce del río. Es una realidad el que en la zona es posible extraer áridos, por lo que se ha estado estudiando con la Dirección de Obras este tema, de manera de buscar una forma para entregar permisos provisorios, considerando que hoy día el curso del río es regulable a raíz de la construcción del Tranque Puclaro. Hace un tiempo atrás se solicitó a la Dirección de Aguas que determinara cual es la caja del río, estudio que a la fecha no ha sido entregado. Dado lo anterior es perfectamente posible estudiar esta petición, de manera de que se pueda extraer áridos sin deteriorar el cauce del río y con una extracción planificada.

Informa que solicitó a Secretaría de Planificación que hiciera una evaluación del impacto económico que tendría la aplicación del nuevo Plan Regulador. Considerando las modificaciones propuestas, el estudio en términos generales arrojó aspectos bastante interesantes, entre los puntos destacados está la incorporación de la zona del Barrio Industrial que permite incorporar una superficie de alrededor de 300 hectáreas, en materia de vivienda para sectores de bajos ingresos se están incorporando 250 hectáreas nuevas con capacidad aproximada para 10.000 viviendas, actualmente se encuentran disponibles para estos efectos 428 hectáreas; para el nivel de estratos medios se están incorporando 200 hectáreas que permitirían la construcción de 5.000 nuevas viviendas y para el nivel de ingresos altos, se están incorporando 184 nuevas hectáreas para una cantidad de 900 viviendas. Se están incorporando además 1.114 estacionamientos que al día de hoy la ciudad no tiene. El nuevo Plan Regulador contempla paseos peatonales. Además se incorpora el río Elqui, el que quedará integrado a la ciudad, ya que se están considerando áreas de esparcimiento en las riberas del río. También se están incorporando zonas de protección ecológica. En materia de vialidad aumenta el número de calles estructurantes y se considera una costanera al lado del río Elqui. También se proponen redes de ciclo vías. El nuevo Plan considera también el fortalecimiento del borde costero y en materia de prevención de riesgos naturales se contemplan zonas de mitigación y vías de evacuación.

El contar con una zona de Barrio Industrial permitirá a la comuna atraer una mayor inversión, por lo tanto este Plan Regulador tendrá un impacto económico bastante fuerte.

Entre las observaciones que han formulados distintas personas se solicita que se busque incentivos para la inversión, por lo tanto se podría solicitar a Impuestos Internos, considerando la aplicación del próximo reavalúo, la revisión de ciertas áreas que se desea potenciar. El acoger modificaciones a los estándares que hoy se están planteando podría significar también, por ejemplo, potenciar el centro como una zona residencial, especialmente ahora después de los anuncios efectuados por el Ministerio de la Vivienda. Por lo tanto si se modifican algunos criterios para la zona centro, se podría estar en condiciones de aplicar la política del subsidio para la preservación de los bienes inmuebles de carácter patrimonial.

El estudio de este Plan ha tomado un tiempo, por lo que está sujeto a las modificaciones propias que han tenido las políticas de desarrollo urbano, por lo que tal vez lo que hoy es válido, a lo mejor no lo fue hace poco tiempo atrás, por lo tanto hay algunos aspectos que habría que reconsiderar. Este instrumento ha sido elaborado con espíritu participativo, y ojalá el nuevo Plan Regulador pueda ser definitivamente sancionado y aprobado con el mayor grado de consenso por parte de la comunidad y de las distintas instancias que participan en el proceso.

Consulta al Presidente del Colegio de Arquitectos si están de acuerdo en incorporar a algunos de sus profesionales a una mesa de trabajo con el Municipio. Propone además realizar sesiones de Concejo para tratar exclusivamente este tema con una Comisión del Colegio de Arquitectos.

Solicita al Presidente del Colegio de Arquitectos hacer llegar a la brevedad el nombre de los profesionales que integrarían esta mesa de trabajo, en caso de estar de acuerdo con la propuesta.

El Presidente del Colegio de Arquitectos acoge la petición de la Alcaldesa y manifiesta estar plenamente de acuerdo en participar en esta mesa de trabajo y hará llegar a la Secretario Municipal los nombres de sus representantes a la brevedad.

El Sr. Cristian Zoffoli consulta si podría incorporarse algún representante de la Cámara Chilena de la Construcción.

La Alcaldesa solicita al Concejo que en esta mesa de trabajo participe la representación de una entidad gremial, como es el Colegio de Arquitectos, ya que está conformado por profesionales de las distintas áreas de la comuna y que representan a los especialistas y a los profesionales de esta comuna.

El Sr. Amador Muñoz consulta si se puede incorporar, aunque no está presente, la Directora de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de La Serena.

La Alcaldesa dice que al no estar presente no es posible incorporarla, lo que no significa que no se pueda invitar nuevamente.

El Sr. Cristian Zoffoli consulta si la idea es que por parte del Concejo se forme una comisión para trabajar este tema.

La Alcaldesa responde que la idea es que la Comisión del Colegio de Arquitectos trabaje con el Asesor Urbanista y posteriormente con todo el Concejo, de manera de analizar cada una de las observaciones que han llegado y así tener la opinión de los Arquitectos del Municipio y las del Colegio de Arquitectos, de manera de ir tomando decisiones respecto de cada una de las observaciones. Algunas de las observaciones serán de rápida solución pero hay otras que son más conflictivas y en las que se requiere una mayor discusión para llegar a consensos.

El Abogado Andrés Corral, que asiste como público solicita la palabra.

La Alcaldesa le señala que no es posible ofrecerle la palabra, ya que el público que asiste lo hace sólo en calidad de oyente.

El Abogado Sr. Andrés Corral insiste en pedir la palabra para hacer una consulta, de igual forma como se le ofreció la palabra a los arquitectos que asisten como público.

La Alcaldesa le señala que se le ofreció la palabra a los Arquitectos para que dieran su opinión técnica, pero le manifiesta que si desea puede recibirlo una vez terminada la Sesión para que le de a conocer sus inquietudes.

El Sr. Yuri Olivares señala que el hecho que el Colegio de Arquitectos se incorpore a trabajar con el Concejo le parece muy adecuado, porque de lo contrario, así como podría estar un particular, de igual forma podría estar otro y la intención es resolver esta materia de acuerdo a los conceptos señalados anteriormente. Se alegra que exista esta disposición para trabajar en

los temas específicos a la luz de nuevos antecedentes, lo que seguramente va a enriquecer el debate. Insiste en que la forma que el Municipio ha tratado este tema es bastante abierta.

El Sr. Cristian Zoffoli propone a la Alcaldesa que se escuche a la persona del público que está solicitando la palabra, porque a lo mejor su opinión es interesante.

La Alcaldesa responde que esto se resolverá en su momento y le señala que acoge su solicitud para una futura Sesión.

La Sra. Sonia Thenoux felicita a las personas que han intervenido, señala además que ellos como nuevos integrantes del Concejo están recién tomando conocimiento de este nuevo Plan Regulador, por lo que le parece muy bueno que se instale una mesa de trabajo con el Colegio de Arquitectos. Después de escuchar las exposiciones le ha quedado claro los cuatro o cinco puntos que presentan mayor discordia.

La Alcaldesa dice que es muy importante que el Concejo tenga esta mesa de trabajo, si a futuro se estima por parte del Concejo que es necesario invitar a quienes hicieron sus presentaciones por escrito, se podría hacer. Consulta si existe acuerdo para trabajar de la forma en que se ha expuesto, a lo que el Concejo responde afirmativamente.

El Sr. Yuri Olivares dice que le parece bien y que de esta forma se resolvería la participación de la persona del público que pidió la palabra.

La Alcaldesa dice que queda en acuerdo una próxima Sesión de Concejo para tratar este tema con la participación de la Comisión del Colegio de Arquitectos.

Agradece la presencia de los invitados e integrantes del Concejo y da por finalizada la Sesión siendo las 18:15 horas.