



II. Municipalidad de Punta Arenas  
Plaza Muñoz Gamero Nº 745 - Fono 61-200326 - Fono Fax 61-200306  
E-mail: [jessica.ampuero@e-puntaarenas.cl](mailto:jessica.ampuero@e-puntaarenas.cl)  
Punta Arenas - Chile

*Secretaría Municipal*

---

**ACTA SESION Nº 24 EXTRAORDINARIA, DE FECHA 24 DE NOVIEMBRE DEL  
2009, DEL  
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE PUNTA ARENAS**

---

**PUNTO DE LA CONVOCATORIA**

**“PRIMERA REUNION INFORMATIVA SOBRE EL DESARROLLO DEL ESTUDIO  
“MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR DE PUNTA ARENAS” A CARGO DE  
LA CONSULTORA POLIS Y LA ASESORA URBANA DEL MUNICIPIO, SRA.  
PATRICIA JIMENEZ”**



**ACTA SESION Nº 24 EXTRAORDINARIA, DE FECHA 24 DE NOVIEMBRE DEL  
2009, DEL  
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE PUNTA ARENAS**

En Punta Arenas, a veinticuatro días del mes de noviembre del dos mil nueve, siendo las 15:20 horas, se da inicio a la Sesión Nº24 Extraordinaria del Honorable Concejo Municipal, presidida por el señor Alcalde de la Comuna, don Vladimiro Mimica Cárcamo, y la asistencia de los Concejales, señores: Emilio Boccazzi Campos, José Aguilante Mansilla, José Saldivia Díaz, Claudia Barrientos Sánchez y Antonio Rispoli Giner. Actúa como Ministro de Fe en este acto la señora Secretaria Municipal (S), doña Elvira Friz Valenzuela y como secretaria de Concejo, Jessica Ampuero Cárcamo.

Asisten, además, los señores: Luis Antonio González Muñoz, Secretario Comunal de Planificación; Francisco Ruiz Miranda, Director Desarrollo Comunitario; Carlos Yañez Saavedra, Administrador Cementerio Municipal (S); Jorge Anticevic Alvarez, Jefe del Departamento de Inspecciones (S); Sergio Becerra Díaz, Director de Operaciones; Pablo Cruz Nocetti, del Departamento de Comunicaciones; y las señoras Claudia Delich Mansilla, Directora de Aseo, Ornato y Control de Contratos; María Elena Gallardo Alvarez, Directora de Administración y Finanzas (S); Hina Carabantes Hernández, Directora Obras; Patricia Jiménez Gallardo, Asesora Urbana.

**INASISTENCIAS**

No asisten los Concejales señores Roberto Sahr Domian, Vicente Karelovic Vrandecic y Mario Pascual Prado, éste último, ingresa a la Sesión, en el transcurso de la exposición.

**PUNTO DE LA CONVOCATORIA**

**“PRIMERA REUNION INFORMATIVA SOBRE EL DESARROLLO DEL ESTUDIO  
“MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR DE PUNTA ARENAS” A CARGO DE LA  
CONSULTORA POLIS Y LA ASESORA URBANA DEL MUNICIPIO, SRA. PATRICIA  
JIMENEZ”**

El **señor Alcalde** da la bienvenida don Patricio Scheleff, arquitecto, Magíster de Planificación Urbana e integrante ejecutivo de la Consultora Polis que ha llegado a la ciudad, acompañado de doña Lida Gutiérrez, geógrafa, Gerente del Área ambiental de la misma consultora que se adjudicó el estudio para la actualización del Plan Regulador Comunal. Destaca la importancia, que tiene para este Concejo, el Plan Regulador que entra en su primera de 5 etapas, la etapa de diagnóstico en la que se estudia el funcionamiento actual de la comuna en sus distintas áreas; social, económica, ambiental, entre otras.

El resto de las etapas consideran propuestas y acuerdos que se esperan revisar entre diciembre del 2009 y abril del 2010. La tercera etapa es el anteproyecto del plan sobre la mejor alternativa de desarrollo para la comuna, se trabaja en profundidad en sus distintos temas técnicos: definición de zonificación, de uso de suelo, condiciones de edificación por zona y estructura vial y a nivel de memoria explicativa se encuentra la ordenanza local y planos. Posteriormente viene la etapa de Plan, donde el anteproyecto se desarrolla con mayor detalle y se ajusta de acuerdo a observaciones técnicas que pudieran surgir, finalmente, procede la aprobación en la que se entregan todos los antecedentes definitivos del estudio y se somete a proceso de tramitación ambiental.

Para conocer en detalle estas etapas, cede la palabra a señor Scheleff, quien expondrá, bajo la perspectiva del actual Plan Regulador Comunal (PRC), lo que es la ciudad de Punta Arenas hoy, teniendo en cuenta que este PRC es, junto al de Copiapó, el más



antiguo del país y sobretodo considerando la necesidad de mejorarlo pensando en nuevos desafíos y demandas de la comunidad.

Don Patricio Scheleff señala que la idea principal de esta exposición es dar cuenta de los alcances del PRC, el avance de la primera etapa a la fecha y los componentes técnicos del estudio, para ello, en primer término, da a conocer al equipo que conforma la empresa POLIS y sus respectivas especialidades.

El proceso de elaboración del PRC consta de 5 etapas que tienen casi la misma duración en tiempo salvo la primera que dura 60 días, en este momento, esta casi terminando la etapa 1 del "Diagnostico del estudio", en general, las siguientes 3 etapas de desarrollo son parecidas en tiempo. La segunda etapa "Propuestas y acuerdos" parte en diciembre del 2009 y termina en marzo del 2010, se espera que a fines del mes de septiembre se ingrese a tramitación el estudio, una vez, que entre todos los actores involucrados en el proceso se adopten acuerdos respecto a las decisiones del PRC y se vuelve a someter a tramitación, con dos componentes, uno que consiste en volver a preguntar a la comunidad a pesar de todo el proceso de participación ciudadana que previamente se haya realizado durante este año de desarrollo, eso porque lo establece así la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Ordenanza que la complementa, en dos audiencias públicas y además, se expone el Plan, por 30 días, en dependencias de la Municipalidad. Paralelamente se ingresa al sistema de evaluación de impacto ambiental para su tramitación ambiental, en este trámite se considera la opinión de los servicios públicos de la región con los cuales hay una agenda de trabajo programada. Se estima que, entre 8 a 10 meses, debiera durar la tramitación para poder aprobar finalmente el Plan.

Cada etapa técnica y los talleres de participación ciudadana están divididos en 5 ciclos y cada ciclo dura 1 semana completa. Estos ciclos involucran reuniones con la contraparte técnica que es el equipo técnico del municipio, liderado por la Asesora Urbana, además del Concejo y su Alcalde y los integran las comunidades, los servicios públicos y los actores relevantes de la ciudad. Cabe hacer presente que estos ciclos se iniciaron el día de ayer y que la etapa 2 de "Propuestas y Acuerdo" contempla 2 ciclos debido a que se ha estimado en un plazo de 120 días corridos.

Los actores involucrados en el proceso del PRC y que han sido convocados son las autoridades comunales (Alcalde y Concejo) que serán actores relevantes del proceso de participación ciudadana en todas las etapas de desarrollo, así esta previsto no solamente por la propuesta técnica de la empresa sino que también en las bases de licitación del estudio, participa, además, la comunidad organizada que concentra a los vecinos a través de las Uniones Comunales, los actores productivos y las instituciones. Otros actores son la Comisión Técnica del PRC (equipo técnico del municipio) y los servicios públicos (Ministerio de Vivienda, Conaf, CONAMA, MOP y todos los servicios públicos que tienen una opinión, del punto de vista ambiental, para la tramitación y aprobación ambiental)

**NOTA: Siendo las 15:35 horas, ingresa a la sala, el Concejal señor Mario Pascual Prado**

### **Contexto de la ciudad**

El área urbana de la ciudad de Punta Arenas comprende 3.360 hectáreas aproximadamente en su límite urbano a lo que se debe sumar los sectores periurbanos Río Seco y Leñadura (PERIURBANAS), dato importante porque el municipio ha solicitado entre los requisitos de la licitación, estudiar el contexto de la ciudad de Punta Arenas, tanto desde el sector norte (Cabo Negro) hacia el sur (Fuerte Bulnes), es decir, el desarrollo de los casi 90 kilómetros lineales entorno al Estrecho de Magallanes.

### **Alcances de un Plan Regulador**

El PRC, básicamente, es un instrumento normativo que establece condiciones respecto de que es lo que se puede o no se puede construir y donde, al interior de un área urbana.



Un plan regulador está compuesto de 3 partes: Plano, Ordenanza y Memoria explicativa, que abordan: Definición de límite urbano comunal, Zonificación y usos de suelo al interior del área urbana, Áreas de restricción, Red vial estructurante e intensidad de utilización del suelo.

### **Plan Regulador vigente de Punta Arenas**

El actual PRC, vigente desde 1988, contempla una serie de zonas bastante ordenadas en comparación a otros casos, contiene zonas mixtas centrales, zonas mixtas, zonas preferentemente residenciales, zonas de equipamiento exclusivo, zonas de actividades productivas, zonas de parques urbanos y áreas verdes y zonas especiales de restricción y/o protección, las que son mejor apreciadas y comprendidas con los planos que se exponen.

De las zonas que permiten usos residenciales hay una dicotomía que el PRC posee y que es un tema a corregir dentro de este diagnóstico, en primer lugar, el índice de la densidad habitacional por zona es un índice muy importante que garantiza de alguna forma, como objetivo de desarrollo, lo que al municipio le interesa que crezca en la ciudad, de que forma, con que intensidad de ocupación, con que población, en que sector de la ciudad y no todas las zonas que permiten vivienda contienen todo este dato de la densidad lo cual es un tema a revisar, en el sentido que hay que incorporar densidad a las zonas. Las que permiten usos residenciales son 2.500 hectáreas, usos residenciales en general del área urbana, es decir, sobre el 75% del área urbana, sin embargo, gran parte de estas zonas no establecen condiciones de densidad bruta máxima, de las 2.500 Há. sólo 1885 establecen condiciones de densidad bruta.

### **Etapas 1: Diagnóstico**

Actualmente, la empresa está trabajando y culminando la etapa de diagnóstico, ésta contó con una serie de componentes, tales como: marco normativo, sistema de centro de poblados y conectividad vial, sistema sociodemográfico y económico, estudio medio físico ambiental y proyección de inversión los que permiten elaborar un "Estudio de diagnóstico del área urbana y periurbana" para establecer algunas de las conclusiones de cómo resolver los problemas que se han identificado como relevantes en el diagnóstico.

Por su parte, los componentes técnicos para hacer el estudio de diagnóstico son: estructura y morfología urbana, crecimiento urbano, usos de suelo actuales, demanda y oferta por suelo urbano, sectores componentes del borde costero, patrimonio, configuración de sectores y barrios, infraestructura vial y de transporte, Medio natural (riesgos y elementos de valor ambiental) e infraestructura sanitaria y de aguas lluvias.

Agrega que fue adquirida una imagen satelital para construir la base de datos del área periurbana (30 mil hectáreas), con la que podrán identificar todos los desarrollos que se han ido generando en el área rural y construir un plano a escala 5 mil con un nivel de detalle importante, al mismo tiempo actualizarán la información cartográfica de las 3400 hectáreas de las áreas urbanas de Punta Arenas.

Informa que hay un compromiso con el Ministerio de la Vivienda, de adquirir la cartografía para toda la región, con el nivel de información de Landsat 7 ETM, esto es importante porque hay otro estudio que realizan en forma paralela, adjudicado también por la empresa POLIS, que es el Plan Regulador Intercomunal Punta Arenas - Río Verde y es importante porque la idea del Ministerio y del Municipio fue hacer coincidir el cronograma de desarrollo de ambos estudios, a pesar que el Plan Intercomunal se adjudicó primero, un mes antes aproximadamente que el PRC, y se espera que a partir del 01 de enero del 2010 se equiparen ambos estudios en términos de cronogramas de manera de ir tomando las divisiones en términos de coordinación normativa entre ambas escalas de planificación.

### **Análisis urbano de la ciudad**

Un tema relevante que complementa el análisis normativo y de estructura urbana que la empresa ha realizado, es la topografía, fundamental si se quiere estudiar no



solamente el crecimiento interno sino que también el crecimiento externo o su eventual definición o redefinición del límite urbano, es la topografía. La ciudad de Punta Arenas tiene una trama de damero relativamente regular que hace poco caso, por así decirlo, a la topografía en la medida que va aumentando su desarrollo hacia el poniente.

El crecimiento histórico de la ciudad, desde 1848 a la fecha, muestran que desde la década del 70, la ciudad comienza a crecer desmesuradamente.

### **Patrimonio Urbano**

El Patrimonio arquitectónico de la ciudad es, para el Plan Regulador, una deuda pendiente. Hay más de 500 edificios de valor histórico, catalogados o con atributos para ser catalogados como monumentos nacionales o edificios de conservación histórica, que no existen en ningún instrumento de planificación porque el plan regulador vigente no los reconoce como tales, por lo tanto, es urgente incorporarlos en esta modificación.

La metodología empleada para hacer el catastro del patrimonio urbano, fue básicamente revisar la bibliografía existente y el estudio que hizo la oficina Montealegre & Beach Arquitectos, quienes hicieron un estudio, fechado el 2006, sobre el patrimonio de la ciudad y que es fundamental que este Plan regulador lo incorpore, además, del trabajo en terreno de la empresa POLIS para corroborar el catastro existente y/o agregar nuevos inmuebles.

Del catastro de patrimonio urbano realizado por la empresa Montealegre & Beach, POLIS también hizo un aporte agregando 25 inmuebles adicionales de conservación los cuales corresponden a edificaciones de valor patrimonial histórico y tradicional de la comuna y otros de valor arquitectónico de tipologías arquitectónicas modernas, además, se actualizó el catastro de la Municipalidad.

### **Territorio operacional de las sanitarias-Aguas Magallanes**

Se hace presente que un tercio del área urbana vigente se encuentra fuera del territorio operacional de la empresa sanitaria, ello es 1.066,4 hectáreas aproximadamente.

### **Ciclo de participación ciudadana**

Se da a conocer el calendario de reuniones programadas para la semana del 23 al 27 de septiembre, las que comenzaron ayer, con la primera reunión que hubo junto al equipo técnico del municipio, prosigue la presente reunión junto al Concejo y los días posteriores se encuentran fijadas reuniones y talleres con organizaciones vecinales, servicios públicos, actores productivos, tal como se señalará al inicio de la exposición.

Se da a conocer una copia de la carta-invitación que fue enviada a los actores públicos y privados, la que fue acompañada de un díptico que explica en que consiste el PRC y en particular, la modificación de éste, además, se da a conocer el afiche que fue instalado en diversos edificios públicos, la difusión en medios televisivos y radiales y el diseño y habilitación del Blogspot del estudio (<http://prcparenas.blogspot.com>), todo lo cual da cuenta de lo que fue la "convocatoria y difusión"

Finalmente, da a conocer los instrumentos participativos que recogerán la opinión y observaciones de la comunidad participante de los talleres

El **señor Alcalde** agradece la exposición, destacando la serie de reuniones que se realizarán con diversos sectores ciudadanos de la comunidad lo cual es una demostración palpable que se hará realidad lo dicho en reiteradas oportunidades, que la única manera de hacer el Plan regulador es con la participación ciudadana de todos los sectores, nadie debe restarse a esta tarea, todas las ideas son bienvenidas. Señala que acompañará a la empresa a las reuniones programadas, principalmente, con las uniones Comunales de Juntas de vecinos. Cede la palabra a los señores Concejales.



El **Concejal señor Mario Pascual Prado** agradece la exposición, principalmente por lo detallado de ésta y lo importante de ello para quienes no manejan ni dominan el tema, como es su caso. Un tema que le preocupa, es el de la vivienda social y sobre ello consulta que habría que hacer para que Punta Arenas no siga perdiendo oportunidades de crecimiento porque deduce de lo expuesto, que pareciera que se crece con poblaciones muy básicas o con casas que superan los 200 millones y no hay un crecimiento intermedio.

Don Patricio Scheleff aclara que el suelo urbano disponible de construcción son 600 hectáreas y poder relacionar la solución al problema del acceso a la vivienda es muy difícil que ocurra porque ese suelo esta en manos de pocos y su valor, en términos especulativos, es mucho mas alto de lo que el valor de la vivienda social puede financiar, por lo tanto, la realidad es que probablemente casi el 100% de ese suelo no esté disponible para ser utilizado como vivienda social, ello obedece a una realidad de mercado.

Considerando que hay Concejales que se encuentran apremiados por los horarios, el **señor Alcalde** levanta la Sesión e invita a proseguir, a continuación, en reunión con los arquitectos para aclarar las dudas y/o consultas de los presentes.

### **TERMINO DE LA SESION**

Siendo las 16:53 horas, se pone término a la presente Sesión Extraordinaria.

**CÁRCAMO**

**VLADIMIRO MIMICA**

**DE**

**ALCAL**

**ELVIRA FRIZ VALENZUELA  
SECRETARIA MUNICIPAL (S)**