

RESUMEN TESINA

MASTER EN MEDIO AMBIENTE URBANO Y SOSTENIBILIDAD



"INTEGRACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE SOSTENIBILIDAD EN LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE SUELOS URBANIZABLES CON VALORES MEDIO AMBIENTALES: ESTUDIO DEL CASO CONCRETO DEL VALLE DE CAN CARRERES VELL (SANT BOI DE LLOBREGAT) Y DE VIABILIDAD DE LA APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS UTILIZADOS A UN SUPUESTO ANÁLOGO EN CHILE (DUNAS DE CONCÓN)".



ALUMNO - ARQUITECTO
CARLOS A. CORTÉS SALAZAR

e-mail: cacortes61@hotmail.com

ALUMNO - ARQUITECTO
CARLOS A. CORTÉS SALAZAR

CONTENIDOS

. titulo provisional
. índice
. capítulo I
. capítulo II
. capítulo III
. capítulo IV

TITULO

“INTEGRACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE SOSTENIBILIDAD EN LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE SUELOS URBANIZABLES CON VALORES MEDIO AMBIENTALES: ESTUDIO DEL CASO CONCRETO DEL VALLE DE CAN CARRERES VELL (SANT BOI DE LLOBREGAT) Y DE VIABILIDAD DE LA APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS UTILIZADOS A UN SUPUESTO ANÁLOGO EN CHILE (DUNAS DE CONCÓN)”.

INDICE

CAPITULO I:	<u>Págs.</u>
. Comentario General.....	4
. Exposición de Motivos.....	4
. Objetivos.....	5
. Metodología.....	5
 CAPITULO II:	
EL CASO DEL VALLE DE CAN CARRERES VELL (Sant Boi de Llobregat).	
. Introducción.....	5
. Can Carreres en el entorno de Sant Boi.....	6
. El territorio.....	6
. Planeamiento vigente.....	6
. Fundamentos para una modificación del Planeamiento.....	6
. Estructura Cronológica.....	7
. Conclusiones sobre Can Carreres Vell.....	7
 CAPITULO III: EL CASO DEL CAMPO DE DUNAS DE CONCÓN (CHILE).	
. Introducción.....	9
. El Campo de Dunas en el entorno del Gran Valparaíso y el Municipio de Concón.....	9
. El territorio.....	10
. Planeamiento Vigente.....	10
. Fundamentos para la modificación del Planeamiento.....	10
. Estructura Cronológica.....	10
. Conclusiones sobre el Campo de Dunas.....	11
 CAPITULO IV: PERSPECTIVAS DE APLICABILIDAD Y CONCLUSIONES	
. Relaciones Estructurales.....	12
. Perspectivas de aplicación.....	13
. Validación de la gestión.....	14
 BIBLIOGRAFIA.....	16

"La pintura es el choque rugiente de mundos diferentes destinados a crear en su combate el mundo nuevo que llamamos la obra. Desde el punto de vista técnico, cada obra nace exactamente como nació el cosmos, por medio de catástrofes que partiendo de los caóticos rugidos de los instrumentos, terminan por crear una sinfonía que es lo que se llama música de las esferas. La creación de una obra es la creación del mundo".

Mirada Retrospectiva, (1913), Vasily Kandinsky.

CAPITULO I.

COMENTARIO GENERAL.

Una vez desarrollado el curso de "Ciudad y Territorio Sostenible" en donde tuve la oportunidad de conocer el proceso y metodologías para la elaboración de las Agenda 21 Locales de Cataluña, mas precisamente haciendo un estudio de análisis critico del proceso desarrollado por el Ayuntamiento de **Sant Boi de Llobregat**, por gentileza de la Directora del Área de Medio Ambiente pude acceder al estudio de evaluación ambiental del Valle de Can Carreres en el marco de la gestión para lo que será la redacción de la propuesta de "*Modificación Puntual del Plan General Metropolitano en el Sector de Can Carreres Vell, y el entorno de los sectores de Can Paulet y Canons Orioles*", el cual se ha hecho parte de uno de los objetivos planteados en el Plan de Acción Ambiental y Económico social en el marco del desarrollo de la **Agenda 21 Local** la cual finalmente será parte integrante del recientemente aprobado Plan de Acción Local 2003 - 2010, y que se refiere particularmente en relación a los ejemplos de análisis a la integración de políticas de sostenibilidad en la ordenación y gestión de suelo urbanizable no programado en el espacio agrícola – forestal del Valle de Can Carreres Vell.

Es desde esta oportunidad y considerando mi experiencia Municipal sobre un caso similar en mi país –el Campo de Dunas del Municipio de Concón, Provincia de Valparaíso, V Región de Chile-, por mis funciones en el Municipio Local como Asesor Urbanista, además de contraparte Municipal en la aprobación de proyectos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental; me ha dado un conocimiento del marco regulatorio, procedimientos y competencias que creo serán un buen soporte para dilucidar la viabilidad de posibles aplicaciones de los procedimientos y estudios de evaluación ambiental integrada a la gestión del planeamiento para la protección de espacios naturales como los dos ejemplos que son motivo de la presente tesina de Master, y que tienen por relación fundamental estar sujetos a una gran presión urbanística y ser un importante motivo de debate ciudadano.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Siendo Chile un país distante al actual proceso que vive la Unión Europea en lo que se refiere a la evolución de estrategias y gestiones para la validación de planes y políticas de sostenibilidad; es sin embargo en el ámbito Latinoamericano un país con un buen grado de evolución en materia medio ambiental, ya que al contar con una Ley de Medio Ambiente y un Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, nos dice de un cierto nivel de conciencia política y social en lo que se refiere a los problemas que afectan al Medio Ambiente. Sentadas estas bases legislativas, y en vista de la aun corta experiencia, creo es importante poder abrir un camino a las posibles aplicaciones para una gestión urbana mas flexible y el perfeccionamiento de estudios de evaluación ambiental que se integren al planeamiento urbano Chileno, dado el evidente conflicto de intereses entre lo publico y lo privado, que podremos analizar en el ejemplo chileno del "Campo de Dunas de Concón".

OBJETIVOS

Desde la experiencia que significó el estudio del proceso A21L de Sant Boi de Llobregat, y el estudio de evaluación ambiental del valle de Can Carreres para fundamentar la propuesta de modificación puntual del PGM, se puede caer en la cuenta de un proceso que abandona la tendencia tradicional en la elaboración de los Planes Urbanísticos, como lo es el desarrollo en una forma directa. Siendo de esta perspectiva que se puede analizar la situación actual del Campo de Dunas, que siendo un territorio de un particular valor natural y paisajístico, en su oportunidad fue sin mayores cuestionamientos calificada en el Plan Metropolitano de Valparaíso como zona de desarrollo urbano y en el respectivo Plan Regulador Local como zona urbana H-7 (densidad media); por lo tanto condicionando absolutamente la visión y perspectiva ambiental para la protección de sus particulares características.

Por esto desde el análisis y observación del proceso de Modificación del PGM y el estudio encargado por el Municipio de Sant Boi de Llobregat para el sector de Can Carreres Vell, y su comparación con el caso del campo de Dunas de Concón espero dilucidar vías y parámetros válidos para lo que puede ser la integración de la visión de sostenibilidad en la gestión y planificación urbana de espacios naturales en mi país, Chile. Tesina que en su desarrollo debería ser un intento por dar la posibilidad de integrar la variable de gestión ambiental y de sostenibilidad en el planeamiento urbanístico chileno, justificando sus conclusiones lo más razonada y objetivamente posible.

METODOLOGÍA

Desde el análisis y la observación cronológica de los procedimientos y estudios desarrollados por las administraciones locales para la preservación de sus respectivos territorios materia de este proyecto de tesina –Can Carreres Vell, Dunas de Concón-. La metodología a utilizar para dilucidar, relaciones, carencias y potencialidades que puedan ser aplicables al caso en Chileno, será a partir del hilo conductor cronológico de la gestión década uno de los ejemplos; que en el caso de Can Carreres lleva a desarrollar una compleja gestión urbanística pro-activa para llegar a la redacción de la **“Modificación Puntual del Plan General en el sector de Can Carreres Vell y el entorno de los Sectores de Can Paulet y Canons Orioles”**. Por lo que una vez expuesta la estructura de desarrollo cronológico de cada ejemplo, será en el capítulo definido como “Conclusiones y Perspectivas de Aplicabilidad”, donde la relación horizontal de análisis y observación debería dilucidar los vacíos y potencialidades que revelen o señalen una posible estructura o vía de gestión para el ejemplo del caso Chileno.

CAPITULO II:

EL CASO DE CAN CARRERES VELL EN SANT BOI DE LLOBREGAT.

INTRODUCCIÓN

De acuerdo a la evolución histórica en la gestión del planeamiento sobre el territorio agrícola – forestal de montaña en el valle de Can Carreres, de interés en relacionar con el caso chileno, se expone y desarrolla a partir de una primer entendimiento y visualización del entorno urbanístico y territorial, para desde aquí abordar sus particularidades físicas e históricas en la **gestión del territorio** que desembocan en la necesidad de un estudio de Evaluación Ambiental Integrada, base de fundamentos para la validación final de los conceptos de **conservación** que incidirán directamente en la propuesta para la Modificación Puntual del Plan General Metropolitano y su respectivo Plan de Actuación Urbanística, incluidos los sectores de Can Paulet y Canon Orioles que se relacionan directamente con la gestión urbanística para la preservación del espacio agrícola – forestal de Can Carreres Vell.

CAN CARRERES EN EL ENTORNO DE SANT BOI.

El sector de Can Carreres Vell de una superficie de 26,21 hectáreas, es un territorio definido como suelo urbanizables no programado (SUNP) que lo clasifica como zona 21, y como en casi todas las poblaciones, esta situado en un área de transición entre la ciudad consolidada y el entorno natural (zonas forestales o espacios naturales) o naturalizados (zonas agrícolas de plan o de montaña); en este caso el único remanente de agricultura de montaña del termino municipal de Sant Boi en las vertientes montañosas que discurren paralelas al trazado del valle bajo del río Llobregat. En consecuencia el desarrollo en un sentido u otro de estos sectores, influirá a escala local en la definición y control del gran perímetro natural nord-oeste de la ciudad, y en la relación de continuidad con las más importantes zonas verdes urbanas. Y en lo que se refiere a la escala metropolitana incidiría directamente en como se resuelve la penetración de la serralada del litoral en la plana fluvial, como se vertebrara con los corredores biológicos, y en definitiva como se configura la continuidad con lo que se pretende de anillo verde y el conjunto de Sistema de Espacios Libres y Naturales.

EL TERRITORIO

Se trata de un territorio estructurado por la Riera de Guinovart que atraviesa todo el sector en el sentido longitudinal, de Oeste a Este, y delimitado al norte por la urbanización Marianao (ver imagen), al sur por la urbanización de Can Paulet, mediante la carretera BV- 2049 de Sant Boi a Sant Climent de Llobregat, a Llevant por el propio limite de la ciudad de Sant Boi y las mismas actuaciones ejecutadas de Can Carreres y al poniente las pendientes de la montaña que tienen su punto mas alto en el Turro de San Ramón a una cota topográfica de 310 m de altura y que es el punto en el que se unen los términos municipales de Viladecans, Sant Climent de Llobregat i Sant Boi de Llobregat. La zona donde esta situado el ejemplo en estudio presenta una forma clásica de cubeta topográfica de unas dimensiones aproximadas de 450 M por 900 M aproximadamente, y atravesada en el sentido longitudinal por la riera de Guinovart.

PLANEAMIENTO VIGENTE.

Las calificaciones urbanísticas definidas en el Plan General Metropolitano, existente en los entornos del sector, en la parte oeste las calificaciones son las propias del suelo no urbanizable que siguen las correspondientes a las claves identificativas de las zonas 24 y 26 (rustico protegido de valor agrícola y libre permanente) o de los sistemas con las claves identificativas 27 y 28 (parque forestal de conservación y parque forestal de repoblación). En el limite este, el sector ya delimitado con suelos de naturaleza urbana, ya sea porque fueron considerados en el momento de la aprobación del PGM, como el caso de la Urbanización Marianao o ya sea porque en el desarrollo del mismo Plan General Metropolitano han adquirido esta naturaleza jurídica en desarrollar un sector del planeamiento programado como en el caso de la urbanización de Pedres Blancas” (actual barrio de Can Carreres). Al norte y al sur el sector delimita mediante unas estrechas franjas de terrenos no urbanizables (calificación 26) con la urbanización Marianao y con Can Paulet, mediante la carretera de Sant Climent, respectivamente. Y entre estos límites urbanísticos se encontraría el Suelo Urbanizable no programado – zonas 21 coincidente con la calificación establecida en el planeamiento general.

FUNDAMENTOS PARA UNA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Urbanística mente Can Carreres es un sector de suelo urbanizable sobre el que se ha desarrollado un Programa de Actuación Urbanística (PAU) de iniciativa Municipal que se fundamenta en la previsión del Plan General Metropolitano (PGM), el cual define una zona de desarrollo urbano opcional, intensidad 3 (clave 21) de superficie 230.483

metros cuadrados y fija un área de suelo urbanizable no programado de 262.176 metros cuadrados que pretendían el desarrollo del sector en respuesta de objetivos y criterios específicos en su relación inmediata con el medio (natural), en este caso el agrícola – forestal.

Siendo una zona que bajo la anterior Ley del Suelo Estatal correspondía a un Suelo Urbanizable No programado dependiente de las facultades del Ayuntamiento sobre el desarrollo del suelo, el nuevo marco normativo generado por la nueva Ley del Suelo estatal, 6/1998 del 13 de abril, ha hecho que estas zonas 21 sean equivalentes al supuesto de Suelo Urbanizable sin ámbito delimitado por el planeamiento general. Esto significa que en defecto de una concreción de las condiciones para su desarrollo (reservada a la legislación urbanística autonómica), cabe tramitar un Plan de Actuación Urbanística (PAU) previo a ejercer el derecho de los propietarios a promover directamente la transformación del suelo mediante la presentación del correspondiente planeamiento de desarrollo (en este caso el Plan Parcial), según se deduce del artículo 16 de la comentada Ley.

Dado este escenario en el ámbito del entorno de Can Carreres Vell en los últimos años se han realizado diferentes tentativas de iniciativa privada, orientadas al desarrollo urbanístico del mismo, tal como se desprende de diferentes informes emitidos por los propios Servicios Técnicos de Urbanismo del Ayuntamiento. Por estas razones, otras por la falta de oportunidades de la propuesta respecto al conjunto de la ciudad, en momentos que todavía faltaban por desarrollar quizás sectores del planeamiento del suelo urbanizable programado (SUP), en otros casos por excesos de edificabilidad que se proponían, para una ordenación inadecuada al lugar concreto u otras razones de procedimiento, se ha llegado a proceder con no aprobarlos y ha tener como consecuencia que el sector no se desarrolle y se quede sin urbanizar.

ESTRUCTURA CRONOLOGICA PARA LA GESTION DE CAN CARRERES.

De modo de reafirmar la posición del Ayuntamiento para la protección de Can Carreres vista las posibles repercusiones de un eventual desarrollo urbanístico sobre este único espacio agrícola forestal de montaña que dispone el término Municipal, en el orden cronológico que se detalla en el documento de Tesina se señalan las actuaciones relevantes llevadas a cabo en este sentido y que comienzan el año 1997 con la adhesión del Ayuntamiento se adhiere a los compromisos derivados de la Cumbre de Río, suscribiendo la carta de Aalborg, y el acuerdo para dar soporte a la creación del parque Montbaig – Montpedros, desarrollándose la gestión en términos de acuerdos de transferir parte de la edificabilidad acordada a otros sectores, terminando al día de hoy con la muy probable aprobación de la Modificación del PGM, y su correspondiente PAU en el sector de Can Carreres, que definiendo la gestión urbanística y legal para su protección; será el hilo conductor de la comparación, conclusiones e hipótesis para las posibles aplicaciones al caso Chileno.

CONCLUSIONES SOBRE CAN CARRERES

El proceso para la protección de Can Carreres que si bien se puede seguir en el apartado cronológico *“La gestión para la preservación y conservación de Can Carreres Vell”*, nos deja como primeras conclusiones lo siguiente:

CONCLUSION 1

El proceso desarrollado para la conservación del espacio agrícola - forestal de Can Carreres, resalta inmediatamente como su principal virtud el haber podido validar los principios proteccionistas e iniciativas de diversas entidades medioambientales, sin dejar de considerar, conciliar y respetar los derechos adquiridos por los propietarios de Can Carreres. Una gestión que iniciándose en 1997 esta próxima a terminar en su fase

de gestión con la aprobación de la propuesta de *“Modificación Puntual del Plan General Metropolitano en el sector de Can Carreres Vell y el entorno de los sectores de Can Paulet y de Canons-Orioles”*; los cuales responderían finalmente a la visión proteccionista y medio ambiental sobre este territorio como parte de los objetivos en la A21L hoy también el Plan de Acción Local recientemente aprobado.

CONCLUSION 2.

Estando la propuesta basada en la disminución de los aprovechamientos del sector de Can Carreres y tratando de conjugar los intereses generales con los derechos adquiridos por los propietarios por la entrada en vigor de la Ley 6/ 98 del 13 de Abril sobre régimen del suelo y valoraciones; los Planes redactados tanto la Modificación Puntual del PGM, como el PAU redactado por los propietarios, son el reflejo consecuente de todo el proceso y los acuerdos alcanzados. Todo lo cual comenzando con el importante logro de hacer reconocer a los propietarios un derecho de edificabilidad privada máxima del **63%** de la edificabilidad **máxima admitida** por el Plan General Metropolitano para SUNP -zona 21- (ya descontado el 10% de la cesión del aprovechamiento medio de la parte correspondiente a los promotores-, en total 0,158 m² techo/m² suelo), de los cuales solo 16.000 m² techo de nueva construcción se ejecutarán al sector de Can Carreres de un total acordado de 45.544 m², en las condiciones exactas y según los objetivos que se fijaron en la propuesta de modificación del Plan; **es sin duda el primer logro dentro del marco urbanístico legal, ya que la edificabilidad para las zonas 21 definiéndose como máxima, no obstante podría ser menor.**

El resto de la edificabilidad se transfieren a otros sectores (Canons-Orioles) de la población siguiendo las recomendaciones del Plan de Acción Ambiental (A21L), en la intención de una operación de mejora y cohesión de la trama urbana, incorporándose finalmente el resto del territorio de Can Carreres al parque forestal protegido del Montbaig- Montpedros. O sea una Transferencia de edificabilidad mediante una modificación del Plan General (MPPGM) en el mismo entorno del conflicto de intereses, incorporando las modificaciones necesarias para el desarrollo de Can Carreres en los términos proteccionistas y que no habían sido anteriormente incorporadas al PAU. Por lo tanto la modificación corresponde a una propuesta de desarrollo conciliadora y equilibrada a partir de un previo reconocimiento de edificabilidad máxima que prevalecerá como el escenario ideal. Siendo valido destacar que con esta actuación el Ayuntamiento **no renuncia** a la edificabilidad y el desarrollo, por lo que significa transferir los derechos de edificación de los propietarios a otros sectores.

CONCLUSION 3.

La sustentabilidad de todo el proceso en las observaciones y conceptos críticos vertidos durante el ejemplar proceso de participación ciudadana para el desarrollo de la A21L, tubo también el valor de redundar en que la Comisión Cívica de Zonas 21, el Departamento de Medio Ambiente, de Planeamiento y la Comisión del Consejo Municipal de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat determinasen en consonancia con el objetivo primero de protección de este espacio agrícola-forestal, en **buscar una forma de crecimiento alternativa**, mediante la reconversión de usos al núcleo urbano, teniendo como aspectos ambientales mas valorados el patrimonio natural de toda la zona agrícola y forestal del Montbaig - Montpedrós.

CONCLUSION 4.

Agregándose como parte de la propuesta de Modificación Puntual del Plan, la necesidad de profundizar sobre los valores ambientales del territorio en cuestión, las principales directrices del estudio de evaluación ambiental integrada, **“BASES PARA EL**

ANÁLISIS DE LOS VALORES TERRITORIALES, ECOLÓGICOS, PAISAJÍSTICOS, PATRIMONIALES Y DIDÁCTICOS DEL VALLE DE CAN CARRERES EN EL MUNICIPIO DE SANT BOI DE LLOBREGAT"; han sido las consideraciones necesarias para la propuesta definitiva de Modificación puntual del Plan General. Estudio el cual orientara también la evolución de la gestión urbanística.

Por lo tanto existiendo en un principio una creciente iniciativa privada para la formulación de un PAU en Can Carreres con el máximo de aprovechamiento posible, y absolutamente contrapuesto con la iniciativa de las entidades medio ambientales respecto a la creación del Parque Montbaig – Montpedros, el proyecto de Modificación del Plan General y el actual PAU, recogen oportunamente desde el paso ganado con el acuerdo de edificabilidad máxima, y la coyuntura de la problemática de las parcelas en condiciones de ilegalidad en los sectores de Can Paulet y Canons-Orioles; consolidarse como una de las primeras grandes acciones de los objetivos de la A21L que se funde con el recién aprobado Plan de Acción Local, lo que sin duda le da una sólida base sustentable de fundamentos, y formalidad a los procesos de participación ciudadana, haciendo posible la integración de la visión de un medio ambiente sostenible con los intereses particulares.

CAPITULO III

EL CASO DEL CAMPO DE DUNAS DE CONCÓN.

INTRODUCCIÓN

El Campo de Dunas de Concón es un territorio de especial valor natural y paisajístico, que se ubica en el litoral costero de la zona central de Chile, mas precisamente en el termino Municipal de Concón, en el sector norte de la ciudad y puerto de Valparaíso, siendo además parte del denominado Plan Ínter comunal del Gran Valparaíso, y que hoy definido urbanística mente por este ultimo como zona de desarrollo urbano y calificado urbanística mente por el Plan Regulador Comuna como zona H-7, es un referente chileno concreto de espacios naturales sujetos a presión urbanística, y también de interés para dilucidar posibles vías de protección desde lo que puede ser la aplicabilidad de los criterios utilizados en el caso de Can Carreres Vell en Sant Boi de Llobregat ya que al tener ambos como hilo conductor la iniciativa de los Municipios para modificar los Planes que les afectan, el desarrollo del análisis al igual que Can Carreres se desarrolla a partir de su ámbito territorial y urbanístico para abordar en un orden cronológico la gestión desarrollada para su protección, profundizando en actuaciones relevantes, que pudieran incidir en la aplicabilidad de los criterios utilizados en Can Carreres Vell.

EL CAMPO DE DUNAS EN EL ENTORNO DEL GRAN VALPARAISO Y EL MUNICIPIO DE CONCÓN.

Las Dunas de Concón alcanzan una superficie aprox. de 80 hectáreas, de las cuales aproximadamente 64 hectáreas se emplazan en el termino municipal de Concón, las cuales son uno de los pocos espacios naturales al interior del Plan Intercomunal de Valparaíso, y particularmente el único remanente de Dunas relictas de las que originalmente se extendían en aproximadamente 10 km, desde la desembocadura del estero de Reñaca por el sur, hasta la Desembocadura del río Aconcagua por el norte. A diferencia de Can Carreres Vell las Dunas de Concón se caracteriza por ser aun hoy un espacio de conexión entre la zona forestal interior y el litoral costero parte fundamental del único corredor natural existente al interior del Gran Valparaíso, por lo que su desarrollo urbanístico implicaría la pérdida de la continuidad e interrelación del medio natural del Borde Costero y el Continente, además de su relevante presencia escénica y paisajística en el conjunto del borde costero del Gran Valparaíso.

EL TERRITORIO

Esta área hoy en gran parte en el Municipio de Concón, se ubica referencialmente a una Latitud 32° 56' 30" Sur, la cual originalmente abarcando zonas hoy en día ocupadas y urbanizadas por la misma ciudad de Concón y el sector de Reñaca en el termino Municipal de Viña del Mar, y como se describía en el apartado anterior sus limites naturales eran el estero de Reñaca por el sur y la desembocadura del Río Aconcagua por el norte. Reduciéndose su actual superficie a unas aprox... 80 hectáreas aun sin urbanizar, perteneciendo al termino municipal de Concón 54 hectáreas de su total, ya que el limite administrativo de los términos municipales de Viña del Mar y Concón dividen el territorio en su trazado oriente - poniente. Este territorio de Dunas constituye es un macizo de arenas libres sentado en una terraza marina elevada. De Sur a Norte se extiende en una longitud aproximada de un (1) kilómetro y desde el camino del Alto en el lado oriente hasta la misma línea de costa de Océano Pacifico con el camino costero de por medio en un ancho aprox. De 500 MT. Esta especie de sistema montañoso propio, forma alturas de 110, 124, y 136 MT sobre el nivel del mar, se caracteriza por un fuerte e interesante modelado producto de la acción natural del viento y de la erosión pluvial, que alterna laderas empinadas y lomas redondeadas con pequeñas mesetas. Se observa en este macizo que ofrece un cierto símil con el desierto norafricano, una notable ausencia de vegetación, que en su inmediatez con la avifauna de los roqueros casi ininterrumpidos en la línea de la costa concede a esta faja costera una belleza escénica y carácter singular producto de la asociación de acantilados, dunas y rocas batidas por las olas.

PLANEAMIENTO VIGENTE.

Las Dunas de Concón al igual que Can Carreres Vell en Sant Boi del Llobregat se encuentran afectas a un eventual desarrollo urbanístico, pero con el distinguo que el Plan Intercomunal de Valparaíso lo define explícitamente como zona urbana, lo que se reafirma normativamente en el Plan Regulador Comunal heredado del Municipio de Viña del Mar con la calificación de zona H-7, abarcando no solo la superficie de este territorio si no casi todo su entorno inmediato hacia el Norte, Sur y parte del lado Oriente, zonificación que corresponde genéricamente a una topología edificatoria aislada, densidad alta, altura libre según rasantes, con distanciamientos definidos en el sistema de agrupamiento del instrumento regulador. Por lo tanto una calificación urbanística que no se compadece, y menos aun mitiga su eventual impacto sobre el pequeño sector de 12 hectáreas de las aprox. 54 originales, que fueron declaradas Monumento Nacional en su calidad de Santuario de la Naturaleza según D.S 106/94 que modifico el anterior D.S 481/93 el cual declaraba Santuario de la Naturaleza 54 hectáreas. Modificación que hoy es motivo de intensos debates debido al interés de protección por parte del Municipio.

FUNDAMENTOS PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN INTERCOMUNAL Y EL PLAN REGULADOR.

Urbanística mente las Dunas de Concón según el Plan Ínter comunal es un suelo de naturaleza urbana que califica urbanística mente el Plan Regulador Comunal como zona H-7, que con una superficie total de 788.731 M2, y de acuerdo a las actuales condiciones de legalidad de este territorio que han significado la protección de 12 hectáreas calificadas como Monumento Nacional - Santuario de la Naturaleza alcanza las 668.731 M2 de superficie de suelo urbanizable, que con una constructibilidad del 200% y un porcentaje de cesiones del 38,65 %, alcanzaría un techo edificable de 410.266 M2. Siendo este territorio un suelo calificado como urbano y normado por el vigente Plan Regulador, los propietarios -en este caso un solo promotor Inmobiliario (Sociedad Urbanizadora Reñaca-Concón S.A, Reconsa)- tienen la facultad de promover urbanística mente este territorio, con tan solo la acción de solicitar a la Municipalidad de Concón la aprobación del proyecto de Loteo y la recepción de las obras de Urbanización

Por la circunstancia de la crisis económica descrita, hasta el momento para los intereses proteccionistas ha sido providencial el que no se halla avanzado en el proceso urbanizador en lo que corresponde a las actuales dunas libres, o a lo que eventualmente correspondería en un hipotético y mediano futuro a la urbanización de Costa de Montemar, 2 ° Sector. Escenario que ha dado pie a promover la protección de la dunas, fundamentalmente debido a la fuerte demanda ciudadana expresada en el proceso de participación ciudadana llevado a cabo como parte del desarrollo de la propuesta para la Modificación del Plan Regulador en el Borde Costero y también durante la campaña de las últimas elecciones Municipales del año 2000, lo que ha alentado la iniciativa del Municipio para calificarlo como zona protegida en su propuesta de Modificación del Plan Regulador, además de su re-postulación ante el Consejo de Monumentos, a la categoría de Monumento Nacional en su calidad de Santuario de la Naturaleza.

ESTRUCTURA CRONOLOGICA DE LA GESTIÓN DEL CAMPO DE DUNAS

Dado el interés del Municipio y la comunidad Regional de proteger este espacio natural del desarrollo urbanístico, en un orden cronológico se exponen en el texto original las acciones relevantes que han motivado los últimos años al Municipio de Concón a promover la protección del Campo de Dunas, lo cual teniendo su origen en la iniciativa de desarrollo urbanístico por parte de la Sociedad Inmobiliaria y la calificación de suelo urbano (zona H-7) según el Plan regulador de Viña del Mar de 1980; motiva entrado los años noventa la iniciativa de varios sectores incluida la Municipalidad de Viña del Mar y la Corporación de Desarrollo de Concón, ha solicitar al Gobierno Regional y nacional su declaratoria como Monumento Nacional en la categoría de Santuario de la Naturaleza. El que teniendo resultados que se podrían definir como insatisfactorios para la visión ambientalista, los últimos años se ha podido retomar a partir de la propuesta de modificación del Plan Regulador, y el debate y participación ciudadana. Por lo cual teniendo una fuerte relación con el caso de Can Carreres en sus motivos y aspectos generales, la estructura cronológica revela desde ya una gestión que se ha caracterizado por concentrarse absolutamente en la propuesta para la ampliación del actual Santuario de la Naturaleza redundando en la involución de la gestión ante un eventual requerimiento judicial de compensaciones por parte de los propietarios.

CONCLUSIONES SOBRE EL CAMPO DUNAS

Desde una primera impresión del proceso para la protección del Campo de Dunas de Concón, podemos distinguir que esta ha tenido un hilo conductor muy definido durante dos etapas muy diferenciadas, y que se refiere a las iniciativas para la declaración de Monumento Nacional en su categoría de Santuario de la Naturaleza. La primera a partir de 1992 con la eventual declaración de 54 hectáreas, finalmente reducidas a 12 hectáreas; y la segunda a partir del año 2000, con la propuesta de Modificación del Plan Regulador y la solicitud de ampliación del actual Santuario de la Naturaleza. Proceso que hoy ha llegado a un estado de involución, y conflicto entre propietarios y la administración (local y gubernamental); por lo cual su protección depende casi exclusivamente del informe del Consejo de Defensa del Estado, en relación a la conveniencia de ampliar el actual Santuario de la Naturaleza, en el sentido de no sentar un precedente negativo ante una eventual requerimiento indemnizatorio, **que ni el Municipio ni el Estado podrían asumir.**

No obstante habiéndose originado la actual iniciativa a partir de la demanda de la comunidad, lo cual derivo en la conformación de una mesa de negociación, la que lamentablemente termina abortándose durante el último año por la falta de voluntad de los propietarios, ante lo que para ellos es una posición unilateral del Municipio con respecto a la vía de protección que significa su declaración de Monumento Nacional.

CONCLUSION.

Siendo que la gestión se ha llevado a cabo desde su origen en el sentido de hacer prevalecer uno sobre el otro puntos de vistas también opuestos en sus intereses, a conducido a que la iniciativa para la protección del Campo de Dunas de Concón promovida por la administración Local y el Gobierno Regional entrara en una fase de **involución**, en el sentido de que no se han evaluado vías alternativas que signifiquen la posibilidad de un acuerdo satisfactorio para ambas partes; ya que la ampliación del actual Santuario de la Naturaleza bajo fundamentos medioambientales, no han resultado suficientes para los propietarios, ante la expectativa de perder los actuales derechos de edificación; sobre todo ante el actual valor del suelo, y el creciente valor expectante, por el aprovechamiento de los proyectos posibles de desarrollar en un suelo definido como urbano, y con el gran atributo de emplazarse en primera línea de mar, exactamente limitando con la franja de protección costera. Un estado de involución que se puede retratar haciendo el distingo temporal entre el primer y segundo proceso:

- 1.- Durante la primera gestión desarrollada a inicios de los años noventa, las originales 54 hectáreas a proteger que proponía el Consejo de Monumentos Nacionales para su protección según estudios ambientales que fundamentaban la propuesta, fueron finalmente desestimadas por el Ministro de Educación de la época y el Gobierno central en base al reclamo y demanda de los propietarios, modificando el decreto original a tan solo 12 hectáreas. Por lo cual el Decreto Supremo N° 401/94 final, corresponde mas a una decisión fundada en la conveniencia administrativo legal - mal menor-, que de una conveniencia reflexionada desde el punto de vista urbanístico y/o medio ambiental por el cual se genero la propuesta y el conflicto, pero por sobre todo por su incompatibilidad con un inmediato entorno edificatorio en altura y de alta Intensidad. Por lo tanto **una decisión que no dio solución** a la propuesta de protección ambiental y menos al de intereses, si no que más bien dio pie a la comunidad y la Administración Local a reafirmarse la necesidad de seguir en la búsqueda de vías de protección para este importante espacio natural, por haberse considerado una decisión arbitraria o parcial, vista la drástica modificación del proyecto de protección original.
- 2.- La creación del Municipio de Concón con su segregación desde el Municipio de Viña del Mar el año 1997, es el momento en que la comunidad local y el Municipio comienzan un debate mas conciente de los cercanos conflictos e intereses, siendo uno de los principales la necesidad de reformular el actual Plan Regulador, siendo durante el proceso de participación y debate ciudadano para la redacción del Plan en que una de las demandas mas sobresalientes fue solicitar al Municipio se hiciera cargo de buscar vías o mecanismos de protección del sector dunar. Por lo que la opción de solicitar la ampliación de la zona protegida de 12 hectáreas, siendo valida como una vía directa, no es menos cierta que los derechos edificatorios de los propietarios se verán absolutamente depreciados.

CAPITULO IV

PERSPECTIVAS DE APLICABILIDAD Y CONCLUSIONES FINALES.

RELACIONES ESTRUCTURALES.

Siendo los territorios de Can Carreres Vell en Sant Boi de Llobregat y el Campo de Dunas de Concón en Chile dos ejemplos de espacios naturales con distintas condiciones ambientales, el primero por tratarse de un espacio agrícola-forestal y el segundo de una superficie dunar en un borde litoral; han tenido por denominador común el haber sido calificados urbanística mente, lo cual posteriormente ha derivado en ambos casos la incompatibilidad entre el interés general y los respectivos

propietarios. Posteriormente a pesar de desarrollarse la gestión por caminos muy distintos tienen puntualmente coincidencias sobre todo en lo que se refiere a promocionar la modificación de los Planes, espacios de negociación con los propietarios, y el desarrollo de un estudio de evaluación ambiental y urbanística.

Sin embargo a pesar de estos evidentes denominadores comunes, las diferencias son distintivas en la conducción, estrategias, y marco legislativo; lo que finalmente lleva a la gestión de Can Carreres Vell a evolucionar satisfactoriamente en sus propósitos y al Campo de Dunas a involucrar en la espera de una resolución superior. El distingo fundamental nace en la calificación urbanística del suelo, ya que en Can Carreres teniendo una calificación de SUNP (suelo urbanizable no programado) como zona 21 con una edificabilidad máxima de 0,25 m² techo/ m² suelo, **previo** a la entrada en vigor de la nueva Ley del Suelo 6/1998 -la cual delega las facultades sobre el desarrollo del suelo y el ejercicio de este derecho a la iniciativa privada en sus máximos valores-, el Ayuntamiento logra hacer reconocer a los propietarios una edificabilidad máxima posible de de 0,158 m² techo/ m² suelo. Lo cual sin duda marca un gran distingo en la gestión, en el sentido de que el Ayuntamiento logra negociar en mejores condiciones un máximo edificable, que posteriormente le harán mas abordable la propuesta final de transferencia de edificabilidad a otros sectores según la propuesta que se redacta en la Modificación del PGM, descargando de este modo la presión urbanística sobre Can Carreres, donde se podrán edificar finalmente tan solo 16.000 m² de techo. **Por lo tanto el reconocimiento de los propietarios de una edificabilidad menor será el punto de partida e hilo conductor de la gestión y todo el proceso que seguirá posteriormente, siendo el punto de inflexión que separa una y otra gestión ya que en el caso chileno, no ha existido la posibilidad de una negociación que descargue las actuales condiciones urbanísticas previo a cualquier acción que implique una modificación de las condiciones del suelo - o siguiendo quizás el ejemplo de Can Carreres- con una eventual transferencia de edificabilidad.**

Es valido destacar que independiente de las diferencias, la estructura legislativa de promoción de los Planes es hoy de acuerdo a la nueva Ley del Suelo bastante similar a la realidad chilena, en el sentido que son los propietarios en los que recaen las facultades sobre el desarrollo del suelo y el ejercicio de este derecho, lo que resulta un interesante acercamiento ante lo que puede significar una eventual promoción urbanística del Campo de Dunas o la promoción de un PAU en su equivalente español.

PERSPECTIVAS DE APLICACIÓN

Es del escenario descrito anteriormente y lo que ha significado la gestión de Can Carreres que la gestión que impulsa el Municipio de Concón para protección del Campo de Dunas al estar enfocada actualmente solo en la consecución de la declaratoria de Santuario de Naturaleza por lo tanto dependiente de la decisión superior del Consejo de Monumentos Nacionales; se desaprovecha la coyuntura del conflicto para evaluar posibles alternativas de compensación o eventuales transferencias de los derechos de edificabilidad, siendo una vía valida para acercar posiciones para un eventual acuerdo con los propietarios; ya que ante el actual perfil de la gestión con la ampliación del actual Santuario de la Naturaleza, es muy probable que se active por parte de los propietarios un proceso indemnizatorio, lo cual pone en riesgo inmovilizar cualquier gestión pro-activa entre las partes.

Es por esto y vistas las posibles aplicaciones del caso de Can Carreres, la gestión del caso chileno en la búsqueda de la protección del Campo de Dunas debería intentar retomar la mesa de negociación con los propietarios en el sentido de buscar una

alternativa valida de transferencias o redistribución de la edificabilidad desde el Campo de Dunas a otros sectores -urbanos o no urbanos-. Ya que teniendo una estructura legislativa y jurídica similar, con la diferencia que uno es un SUNP y el otro si esta programado; la oportunidad mas clara pareciera ser proponerla en un territorio en el mismo entorno del Campo de Dunas, y que tienen por gran cualidad pertenecer a los mismos propietarios (Reconsa S.A). Ya que este seria el escenario para una negociación la cual podría abrir la posibilidad para evaluar una transferencia de edificabilidad hacia los sectores denominados “Camino del Alto”, y “Lomas de Montemar”, de modo que bien acompañado de una propuesta de Modificación del Plan Regulador y/o Planes Seccionales, se debería considerar donde subir exactamente la intensidad de edificación, y donde bajarla. Todo lo anterior se fundamenta en el interés de los propietarios, en modificar la tipología edificatoria e intensidad de edificación en los sectores señalados. En síntesis una redistribución de los derechos de edificabilidad del propietario que no tendrían ningún costo para el Municipio, es mas solo beneficios, -en el supuesto de que sea imposible una total protección- ya que el Municipio estaría abriendo la posibilidad de realmente poder impulsar un nuevo Plan con el apoyo de los propietarios, y la importancia de no renunciar al desarrollo; en el sentido de manejar las posibles trasferencias de edificabilidad en el territorio de su propio termino Municipal, que tiene por gran cualidad ser con un solo interlocutor, los propietarios.

Desde esta alternativa y ante la posibilidad de que sea insuficiente la transferencia de edificabilidad en los términos de liberar una superficie que sea deseable e importante de proteger en el Campo de Dunas, y dado el supuesto que actualmente tiene la importancia de Monumento Nacional, también seria valido gestionar transferencias de edificabilidad a otros sectores de la Región y el país, de modo de satisfacer la valorización que se pueda hacer de estos derechos de edificabilidad.

Pero como la posibilidad dependería de una concertación de organismos públicos y privados, y dada la actual estructura legislativa chilena es bastante complejo llevarlo a cabo, pero seria muy valido –quizás en el marco de análisis de una tesis doctoral- tratar de acercarnos a evaluar una posible aplicabilidad de una herramienta legal utilizada en los Estados Unidos para casos análogos u otros relacionados no solo con la edificación, como lo es la ejecución del programa de transferencias de derechos de desarrollo, o “*Transfer of Development Rights*” (T.D.R); el cual fundamentalmente **separando** los derechos de desarrollo de los derechos de propiedad, hace de la diferencia de los valores entre estos -*que seguramente las fuerzas del mercado determinaran finalmente en su ultimo valor*- los derechos de desarrollo edificatorio que el adquirente (promotor) o eventualmente el propietario podrá desarrollar en otro sector definido por el programa, dando además la posibilidad de compra y venta.

VALIDACIÓN DE LA GESTION.

Es importante reconocer y señalar como un gran atributo de la gestión desarrollada para la protección del valle de Can Carreres, la validación de la actuación en la **A21L** de Sant Boi de Llobregat que se vuelve un instrumento legal por ser en si misma el nuevo **Plan de Acción Local 2003 – 2010**, lo cual sin duda dando una validez política legal a toda la gestión realizada, también lo hace con las sucesivas gestiones de protección de espacios de estas características, ya que definiendo líneas estratégicas, objetivos, y actuaciones específicas, Sant Boi de Llobregat asume efectivamente una estrategia para el desarrollo humano y sostenible de la ciudad, ya no tan solo desde el punto de vista ambiental si no que también el social. Y es de este modo de validar la gestión que su equivalente chileno el Plan de Desarrollo Local (Pladeco) de Concón, seria recomendable asumiera una línea estratégica concreta en relación al medio ambiente y particularmente los espacios naturales de estas características, ya que actualmente solo se reducen a enunciar en términos muy amplios el rol turístico del

Municipio, careciendo en su línea estratégica y programa, de las acciones o actuaciones específicas y necesarias para la protección del medio ambiente urbano y natural.

El estudio y la propuesta de Modificación del Plan vigente en Can Carreres Vell, al tener la fortaleza de haber sido desarrollado por un **equipo multidisciplinar** a partir de un proceso de participación ciudadana como lo fue el proceso de la A21L, la validación de la “Comisión zonas 21”, además de la fuerte dinámica holística que provoco a nivel municipal, debiera dar importantes alternativas o estrategias para su posible aplicación en casos y situaciones excéntricas a la legislación española como lo puede ser la chilena. Por eso desde la experiencia y el trabajo desarrollado por el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat, se hace válida la expectativa de fortalecer las estrategias que propendan a un replanteo o una constante reforma de los procesos de planificación, para en lo posible tratar de llegar a una propuesta de criterios sostenibles, las que alimentadas constantemente por estudios y propuestas de modificación de los planes, debería dar la luz sobre estrategias, planes y proyectos que se sumen a la visión de sostenibilidad.

Creando que los procesos nacidos del estudio de la complejidad de las problemáticas y no de la simpleza o superficialidad de propuestas fundadas solo en algunos conceptos, el debate ciudadano, un Planeamiento flexible en términos de derechos de desarrollo y los estudios de Evaluación Ambiental, deberían ser las vías para internalizar los criterios de sostenibilidad en el planeamiento o la gestión del Campo de Dunas, mas aun en un país en vías de desarrollo, que con una economía liberalizada, dependiente en gran medida de la explotación de sus recursos naturales, puede resultar importante para asumir en un futuro próximo mas eficientes políticas de regulación en materia medio ambiental. Todo lo cual hoy se reafirma en la expectativa de un mayor intercambio comercial con los tratados comerciales recientemente suscrito entre Chile y la Unión Europea, y el tratado de libre Comercio (TLC) suscrito con los Estados Unidos; por lo cual no es desestimable que estos estudios con una base administrativa legal además de los aportes de promover un proceso A21L, pueden llegar a ser, sin pecar de optimista, una de las posibles herramientas para lograr un equilibrio Norte – Sur en lo que se refiere al manejo y explotación del medio ambiente, y por añadidura de sus impactos económico- sociales.

BIBLIOGRAFÍA

TYPSA, Técnica y Proyectos S.A (Sant Boi de Llobregat 2000) "Auditoria Ambiental de Sant Boi de Llobregat", Página Web del Ayuntamiento de Sant Boi, www.santboi.org

DIPUTACIÓN DE BARCELONA, Área de Medio Ambiente (Barcelona 2000). "Los procesos de la Agenda 21 Local en los municipios de Barcelona; 1. Metodología para la elaboración de Auditorias Ambientales Municipales." Edición "Manuales 10" Diputación de Barcelona.

CORTINA RAMOS, ALBERT, (Sant Boi de Llobregat 2001) "**Bases para el análisis de los valores territoriales, ecológicos, paisajísticos, patrimoniales y didácticos del Valle de Can Carreres**".

AYUNTAMIENTO DE SANT BOI DE LLOBREGAT, (Sant Boi de Llobregat 2001), Área de Diseño y Promoción de la Ciudad, Departamento de planeamiento y habitación, "**Programa de actuación urbanística del sector de Can Carreres Vell**".

AYUNTAMIENTO DE SANT BOI DE LLOBREGAT, (Sant Boi de Llobregat 2001), Departamento de planeamiento y habitación, Área de Diseño y Promoción de la Ciudad, Solicitud de participación y Proyecto "*Integración de las políticas de sostenibilidad en la ordenación y gestión del suelo urbanizable no programado con el soporte de equipos técnicos pluridisciplinarios y con la participación ciudadana*", (*propuestas renovadoras para la conservación y mejora de los valores ambientales de los sectores de Can Carreres Vell, Can Gabarrot y Entrono Eucaliptus en Sant Boi de Llobregat*), para la convocatoria a los premios de iniciativas locales de sostenibilidad en Cataluña, 2001.

AYUNTAMIENTO DE SANT BOI DE LLOBREGAT, (Sant Boi de Llobregat 2001), Área de Diseño y Promoción de la Ciudad, "**Modificación puntual del Plan General Metropolitano en el sector de Can Carreres Vell y al entorno de los sectores de Can Paulet y de Canons - Orioles**".

MONCLUS, FRANCISCO JAVIER, "Ciudad dispersa y ciudad Compacta. Perspectivas urbanísticas sobre las ciudades mediterráneas".

GRUPO DE EXPERTOS SOBRE MEDIO AMBIENTE URBANO, Comisión Europea, DG XI (Bruselas 1996). "Ciudades Europeas Sostenibles".

GRUPO DE EXPERTOS SOBRE MEDIO AMBIENTE URBANO, Comisión Europea, DG XI (Bruselas). "Resumen especial del informe sobre las ciudades sostenibles destinadas a las autoridades locales"

CAMARASA, JOSEPH M. & FOLCH, RAMON, "La emergencia de una sociedad sostenible hacia un modelo alternativo en las formas de producción y consumo".

NAREDO, JOSÉ MANUEL, "Sobre la insostenibilidad de las actuales conurbaciones y el modo de paliarla".

OHIO STATE UNIVERSITY FACT SHEET, (2002), Community Development, "**Transfer of Development Rights**".

MINISTERIO DEL INTERIOR, “Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades”, Decreto fuerza Ley N° 2- 19.602, del 2000, www.diariooficial.cl

COMISION NACIONAL DEL MEDIO AMBIENTE, “Ley 19.300, Ley de Bases del Medio Ambiente”, marzo de 1994; Pagina Web de CONAMA, www.conama.cl

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, “Ley general de Urbanismo y Construcciones”, Pagina Web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, www.minvu.cl

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, “Dictámenes e Instructivos Ministeriales”, Pagina Web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, www.minvu.cl