

Valparaíso, 10 de Octubre 2007

Señor
Aldo Cornejo Gonzalez
Alcalde
Ilustre Municipalidad de Valparaíso

CC: **Miembros del Consejo Municipal:**

Materia: **Observaciones a la propuesta de Modificación del PRC Sector Playa Ancha**

Estimados Srs.

Mediante la presente, y en representación del Comité de Defensa de Valparaíso, hago llegar a Ustedes las observaciones a la propuesta de Modificación del PRC de Valparaíso Sector Playa Ancha, en atención a: los antecedentes expuestos; a lo establecido en los artículos 2.1.10 y 2.1.11 de la OGUC, y la audiencia pública de fecha 4 de octubre de 2007. Por lo que solicito revisar y acoger las inquietudes que a continuación se exponen:

OBSERVACION 1: ARTICULO 3º

La normativa propuesta señala:

“Sin embargo, para la totalidad de éstos paseos, el Director de Obras Municipales, previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, podrá autorizar un menor ángulo de rasante que no podrá ser inferior a -5° siempre que el edificio no obstaculice la visión panorámica del paseo mirador y se cumplan las normas de la Zona en que se emplaza”

Observación:

Esta facultad discrecional otorgada a la DOM previo informe favorable de la SEREMI pone en riesgo el espíritu de protección de la norma que resguarda los paseos miradores. En efecto el espíritu de la norma es proteger la visión panorámica hacia el anfiteatro, declarado patrimonio intangible de la ciudad, por tanto dejar a la discrecionalidad de un funcionario la aplicación de la norma parece un contrasentido, dados los lamentables casos aprobados los últimos años al amparo de la interpretación de la norma. Por otra parte, en casos como el sector de cerro Los Placeres, se ha obstaculizado la vista panorámica de miradores protegidos del cerro Esperanza, al limitarse el alcance de la rasante a 100 mts.

Se solicita:

Extender el alcance de la rasante desde el borde del paseo hasta el bordemar, en un ángulo de 45° en sentido horizontal aplicados de cada uno de los extremos del paseo, y una rasante de 20° medidos a nivel de calle del borde del paseo en toda su extensión.

OBSERVACION 2: ARTICULO 5º

La normativa propuesta señala:

Zona ZCHSJP residencial de San Juan del Puerto:

"Tipo Equipamiento: Clases: Comercial, Culto y Cultura, Deporte, Salud, Educación, Turismo y Esparcimiento, Seguridad, Servicios. La escala del equipamiento queda determinada por la vía que enfrente el predio en su frente principal conforme el artículo 2.1.36 O.G.U. y C."

Observación:

En una zona de conservación histórica la escala del equipamiento no puede quedar determinada por el tipo de vía que enfrente el predio. Se debe tener un criterio claro y coherente con el objeto de la norma. El impacto que genera un equipamiento menor, con una carga de ocupación de 1.000 y hasta 250 estacionamientos, es de carácter irreversible en un barrio patrimonial.

Se solicita:

Limitar la clase comercial a escala equipamiento básico.

OBSERVACION 3: ARTICULO 5º

La normativa propuesta señala:

"Zona ZCHSJP residencial de San Juan del Puerto:

b.4.2. Alturas máximas:

- para edificaciones en general: 5 pisos o 17,5 m.*
- para edificios crucero: 25 m."*

Observación:

Para la zona indicada la altura de 17,5 mts. equivale a un edificio de 7 pisos. Al fijar la altura en metros genera una confusión al público y a las autoridades que toman las decisiones, al momento de aprobar la norma. En el otro caso, para los edificios crucero, una altura de 25 mts., equivale a un edificio de 10 pisos. Dada la morfología del sector, lo propuesto rompe con el patrón urbano a preservar.

Se solicita:

1. Limitar la altura a:
 - para edificaciones en general: 14,0 m.*
 - para edificios crucero: 17,5 m.*
2. Bajar la constructibilidad max. a coeficiente 2 y 1.5, respectivamente.

OBSERVACION 4: ARTICULO 5º

La normativa propuesta señala:

"Zona ZCHAB de centralidad urbana Alejo Barrios

Tipo Equipamiento:

Clases:

- *Comercial: sólo se permitirá en edificaciones existentes habilitadas a ese fin:
Locales y pequeños centros comerciales, Supermercado tipo medio, Restaurante, Bar, Pub, Fuentes de soda;*
- *Culto y Cultura: Iglesias, Museos, Bibliotecas, Teatro, Auditorio, Cine*
- *Deporte: Estadios, piscinas, canchas, velódromo, gimnasios, centros deportivos;*
- *Salud: Hospitales, clínicas, centros médicos y de salud, centros de tratamiento; cementerio municipal N° 3*
- *Educación: parvularia, básica, media, superior, universitaria.*
- *Turismo y Esparcimiento,*
- *Seguridad, Instalaciones militares;*
- *Servicios de utilidad pública, profesionales, artesanales inofensivos.*

La escala del equipamiento queda determinada por la vía que enfrente el predio en su frente principal conforme el artículo 2.1.36 O.G.U. y C."

Observación:

En una zona de conservación histórica la escala del equipamiento no puede quedar determinada por el tipo de vía que enfrente el predio. Se debe tener un criterio claro y coherente con el objeto de la norma. Un equipamiento medio equivale a una carga de ocupación de 4.000 personas y 800 estacionamientos. En casos muy restrictivos según la tabla que señala el artículo 4.2.4 de la O.G.U.C., esto equivale por ejemplo a:

Edificio con destino de supermercado: entre 15.000 a 20.000 m2 edificados

Edificio Mall: entre 50.000 y 60.000 m2 edificados, el doble que la envergadura del Jumbo Easy y el nuevo edificio de La Polar juntos.

En el artículo 2.1.10 se establece que los Planes Reguladores Comunales deben ajustarse al Plan Intercomunal. Y para el sector señalado no se indican vías expresas que avalen la envergadura de la escala propuesta. Por lo demás parece un sin sentido, el incorporar equipamientos comerciales de esa magnitud en áreas patrimoniales.

Si bien se puede aducir que se establece una restricción a través del coeficiente de constructibilidad, esta restricción puede ser fácilmente burlada al acogerse un determinado proyecto al artículo 2.6.4 y siguientes de la O.G.U.C., bajo las condiciones de **conjunto armónico**. Esto podría determinar un coeficiente de constructibilidad = 4.5, que para un terreno de 20.000 m2 autoriza un total proyectado de un edificio de 90.000 m2, y 25.000 m2 de estacionamientos, lo que pone en serio riesgo el objeto social de algunos bienes inmuebles.

Se solicita:

1. Limitar la clase comercial a escala equipamiento menor.
2. Bajar la constructibilidad a coeficiente 2

OBSERVACION 5: ARTICULO 5º

La normativa propuesta señala:

"Zona ZCHAB de centralidad urbana Alejo Barrios

(b) Reemplazase en el artículo 25 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal Zona G el punto a.1. Usos permitidos por los siguientes

a.1. Usos Permitidos:

Hasta el 100% del suelo:

- *Áreas Verdes: Plazas, parques, jardines, paseos miradores, quebradas y en general usos que propendan a la Recreación, el Esparcimiento, (juegos infantiles)*

Hasta el 20% del suelo:

- *Equipamientos complementarios a los usos principales, de:*
- *Cultura (bibliotecas, centros de eventos, auditorios y anfiteatros, cafeterías, fuentes de soda y estacionamientos complementarios bajo suelo),*
- *Deportes (canchas, piscinas, centros deportivos, gimnasios, baños, camarines, fuentes de soda y estacionamientos complementarios bajo suelo) y*
- *Cementerio (instalaciones y servicios complementarios y estacionamientos)"*

Observación:

Valparaíso es una de las ciudades que presenta un mayor déficit de áreas verdes consolidadas por habitante, con un promedio bajo 0,4 m²/hab. Por otro lado, las áreas verdes son una alternativa real de esparcimiento público, tanto cotidianamente, como en el período de vacaciones. Parece inadecuado destinar un 20% de superficie de áreas verdes a actividades complementarias, que obviamente deber tener un carácter comercial para sustentarse, o deben ser subvencionadas por el estado en el caso de la cultura y el deporte. En ambos casos, estas actividades no parece razonable implementarlas a costa de las escasas superficies de áreas verdes de la ciudad.

Se solicita:

Eliminar el 20% de usos permitidos para equipamientos complementarios en áreas verdes.

OBSERVACION 6: ARTICULO 1º

Sobre deslindes de la Zona ZCHLF en el sector de Playa Ancha

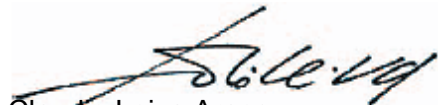
Parece incoherente excluir el predio perteneciente a ASMAR de la declaratoria de ZCH de Playa Ancha, toda intervención en este paño Zona C1 influirá significativamente en sus áreas colindantes y las condiciones de edificación aplicables son insuficientes. El acantilado es uno de las zonas donde se debe extremar el impacto de su intervención, motivo por el cual, fue solicitada el estudio de las nuevas zonas de conservación, no entendiéndose porque fue excluída de la ZCH. En este sentido es necesario privilegiar el objeto de la norma, cual es preservar una zona patrimonial. No es posible diseñar la ciudad bajo los criterios de la especulación comercial.

Se solicita:

Incorporar el acantilado hasta borde mar, entre ascensor Villaseca y Playa Torpederas a la ZCH. Por cuanto esta materia si bien no está en la zona ZCHLF, si lo está en el área en estudio.

Por último cabe señalar que de acuerdo con el artículo 2.1.11 de la O.G.U.C., la responsabilidad respecto del procedimiento de aprobación de las modificaciones propuestas al Plan Regulador esta radicada en el Concejo Municipal, y este cuerpo deberá pronunciarse sobre las observaciones recibidas y adoptando acuerdos respecto de cada una de las materias impugnadas.

Sin otro particular, se despide atentamente,



Claudio Leiva Araos
Presidente

Comité de Defensa de Valparaíso