

MODIFICACIÓN EN SUSPENSO

HACE CASI UN AÑO QUE EL CORAZÓN DE LA CIUDAD DE VIÑA DEL MAR
VIO CONGELADOS UN PLAN REGULADOR EN BUSCA DE CONTROLAR LAS
EDIFICACIONES Y LOS USOS DEL SUELO CON UNA INTENSIÓN PATRIMONIAL.
ATAN SOLO DÍAS DE QUE ÉSTE LE GARA A SU FIN EL CONSEJO MUNICIPAL
APROBÓ Y EN VIÓ AL MIN VULA PROPUESTA DE SU MODIFICACIÓN,
INSTITUCIÓN QUE TIENE DOS MESES PARA PRONUNCIARSE.

Por Nicholas Townsend_Foto gentileza CChC

Tal como ha ocurrido en varias partes del país, el congelamiento de los Planes Reguladores se ha convertido en una tendencia que ha despertado la preocupación de la Cámara Chilena de la Construcción. Este tema no sólo importa por la falta de suelo existente, sino también por la carencia de planificación que muestran estos instrumentos territoriales, que se han visto superados por el crecimiento demográfico de cada comuna en particular.

Uno de los casos más críticos es el de la Población Vergara, que hoy tiene más de 250 hectáreas paralizadas. Para esta zona céntrica de Viña del Mar se presentó hace casi un año un congelamiento del Plan Regulador, con el fin de realizar algunas modificaciones en lo que se denominó “Seccional de la Población Vergara”. Esto permitiría regular las edificaciones y los usos de suelo con una intensidad patrimonial. Es decir, se busca determinar y preservar los elementos que tengan esta condición dentro de esta zona.

De inmediato, una vez presentado este estudio de congelamiento, la Cámara Chilena de la Construcción de la Región de Val-

paraíso se puso a disposición de la Municipalidad de Viña del Mar para aportar con sus conocimientos. Pero el departamento de Asesoría Urbana no invitó a nadie a ser parte de este estudio. Fue así como a fines de enero recién se dio a conocer lo que se propuso para la Población Vergara.

“Rápidamente, llamamos a los socios a hacerse parte, porque nos preocupa el futuro de Viña del Mar. Creamos un Comité para elaborar un documento de observaciones que permita mejorar esta tramitación. Es un tremendo dosier, que incluye desde el tema del patrimonio hasta las indicaciones en altura. A comienzos de marzo lo entregamos a la Municipalidad y consejeros de Viña del Mar”, relata el presidente de CChC Valparaíso, Marcelo Pardo.

Desde la visión del Comité, los puntos que se trataron en el estudio no fueron bien atacados. Uno de los más evidentes tiene que ver con el espíritu mismo que dio vida a este congelamiento: la búsqueda y preservación del patrimonio existente en la Población Vergara. “Se supone que hay 600 casas que podían estudiarse para declarar-

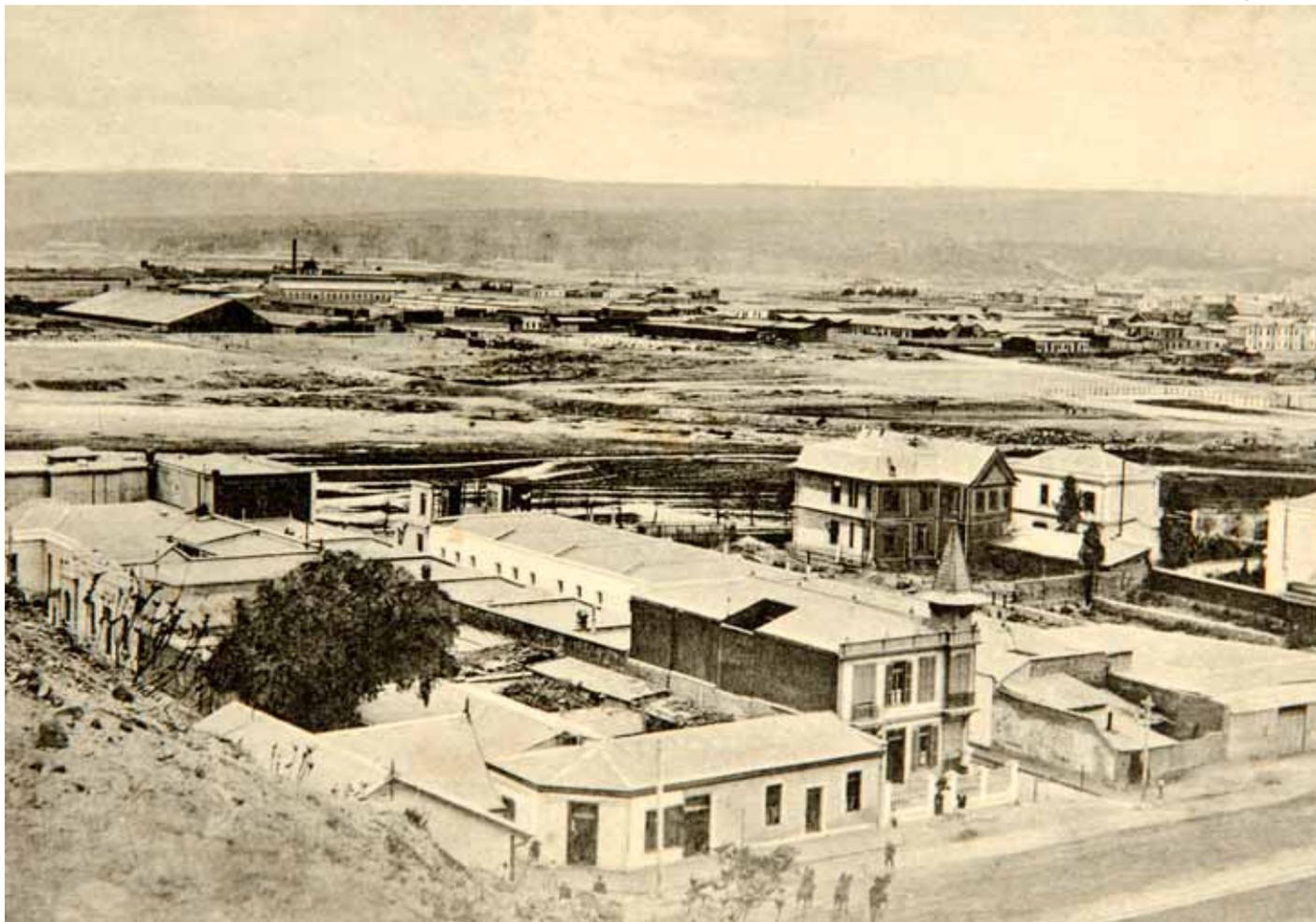
se patrimoniales y resulta que terminan declarando sólo una. La única que estudiaron es la denominada Casa Losada en 8 Norte con Avenida Libertad. Y el dueño se siente profundamente expropiado. Él presentó un requerimiento a la Contraloría General de la República contra el proceso completo. No ha terminado y ya hay una presentación. Eso es grave”, explica Pardo.

OBSERVACIONES DE LA CChC

A tan solo días de que el plazo de congelamiento se cumpla, el Consejo Municipal de Viña del Mar aprobó el 6 de abril la propuesta de modificación del Plan Regulador. Con ella se podrá regular la altura de edificación y la densidad, la que tendría un rango máximo entre los 6 y 12 pisos, distribuida en 5 zonas.

También se propone un ancho de antejardín de 6 metros para todos los sectores y se regulan los usos del suelo, restringiendo algunos de mayor impacto. Mientras que en el ítem de la protección patrimonial se plantean 4 Zonas de Conservación Histórica (ZCH), con sus respectivos inmuebles, y 1 Inmueble de Conservación Histórica (ICH).

Población Vergara, 1913.



LA POBLACIÓN VERGARA TIENE MÁS DE 250 hectáreas paralizadas. Para esta zona céntrica de Viña del Mar se presentó hace casi un año un congelamiento del Plan Regulador para controlar las edificaciones y los usos de suelo con una intensidad patrimonial.

“Nosotros como CChC le entregamos al departamento de Asesoría Urbana nuestras observaciones y además hicimos presentaciones para señalar todas las falencias que este plan tiene”, asegura el presidente regional de la Cámara.

Esta memoria fue enviada para su estudio al Seremi del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que tiene un total de 60 días para pronunciarse sobre el documento. “Nos reunimos el jueves 14 con el Seremi y tuvimos una muy grata impresión. Entendemos que iba a estudiar acuciosamente este planteamiento. Yo estimo que deberían acoger algunas de las observaciones que la CChC ha presentado”, dice Pardo.

El problema es que el plazo de congelamiento vence antes que el del estudio. Es así como, si la Seremi devolviese o hiciese reparos a este instrumento, se abrirá una brecha donde se vuelve al plan regulador original. Por lo tanto, cualquier inmobiliario podría colocar una carpeta. “Nosotros hemos pesquisado si es muy importante la cantidad de proyectos que entrarían y nos hemos dado cuenta que hay gente interesada, pero no van a entrar cientos de iniciativas. No es nada preocupante”, asegura Pardo.

Durante todo el proceso, la CChC ha tenido un ánimo conciliador y constructivo. A mediados de abril, Marcelo Pardo y su equipo se reunieron con la alcaldesa Virgi-

nia Reginato, oportunidad en la que la Cámara nuevamente se puso a su disposición para que se estudie un nuevo plan regulador para Viña del Mar. “Me doy por satisfecho de que la autoridad nos escuche y nos tome en cuenta, que es lo que queremos como gremio. Eso no quiere decir que nos detengamos con este estudio en particular de congelamiento, porque no estamos de acuerdo”, afirma el presidente regional y agrega: “Nosotros lo hemos dejado claro en todas nuestras intervenciones: no presentaremos nada ante la Contraloría sobre el tema porque no nos corresponde. Sin embargo, ésa es una opción de cada privado si llega a sentirse menos cavado en sus derechos”.