



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALPARAISO

ARCHIVO

A.V. ORDINARIO Nº 01 1052 /

ANT : Su (0) 93/4855 de 17.09.93.

MAT : Informa presentación Junta Vecinos Placilla.

VALPARAISO, -7.OCT 1993

DE ALCALDE DE VALPARAISO

A SEÑOR CARLOS BASCUÑAN EDWARDS
JEFE GABINETE PRESIDENCIAL

REPUBLICA CHILE			
REGISTRO Y CONTROL			
NR. 93/20848			
A: 1 OCT 93			
P.A.A.	<input type="checkbox"/>	R.C.A.	<input type="checkbox"/>
C.B.E.	<input checked="" type="checkbox"/>	M.L.P.	<input type="checkbox"/>
M.T.O.	<input type="checkbox"/>	ELEC.	<input type="checkbox"/>
M.Z.C.	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

En relación a la presentación hecha por dos Juntas Vecinales de Placilla, adjunto a Ud. extenso informe sobre el tema, emitido en el mes de Abril pasado para el Sr. Intendente Regional sobre los mismos puntos.

Sin perjuicio de lo anterior, el Municipio está evaluando la posibilidad de hacer una nueva exposición del Plan Regulador, para introducir algunas variantes que contribuirán a solucionar mejor la vialidad pesada y también lo planteado por los vecinos.

Saluda atentamente a Ud.,

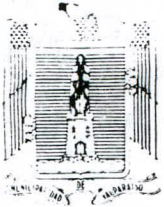


HERNAN PINTO MIRANDA
Alcalde de Valparaíso

Distribución :

- 1.- Sr. A.B.E. J.C.P.
- 2.- Sec. Municipal.
- 3.- DOM.
- 4.- DAO.
- 5.- Of. partes.
- 6.- Archivo.

AGP/mfg.



INFORME SOBRE OBSERVACIONES PLANTEADAS POR LAS JUNTAS
VECINALES DE PLACILLA AL SR. INTENDENTE REGIONAL

Reseña del Estudio :

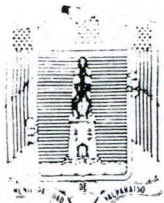
1.- Antecedentes para la ampliación del sector urbano de Placilla :

1.1. Con ocasión del Cabildo 200 años de Valparaíso, las Comisiones Portuaria e Industrial plantearon la necesidad de contar con espacios adecuados tanto para la zona portuaria 2, de bodegaje y acciones afines tales como revisión fitosanitaria, aduana, etc. como para el uso industrial, siendo uno de los acuerdos: estudiar la modificación del Plan Regulador en la zona H, Placilla, para estos fines.

Partiendo de esta base se analizó la localidad de Placilla, zona que el Plan Regulador de 1984 definió como **MIXTA** por no tener definición en sus usos.

1.2. Las consecuencias de esta indefinición se hacen notar en el territorio, especialmente en el progresivo deterioro de la calidad ambiental, el incumplimiento de las normas vigentes en cuanto a edificación y urbanización, y el perjuicio mutuo de una actividad con otra: ruidos y olores molestos, tránsito de vehículos pesados por calles inadecuadas, falta de infraestructura y deterioro de la poca había existente.

1.3. Al iniciar el estudio y con ocasión del Día del Urbanismo de 1991, se expuso al público el primer esbozo de proposición municipal en la Exposición organizada por la Seremi Minvu.



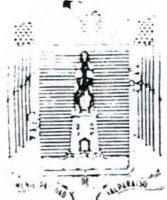
Posteriormente el Señor Alcalde invitó a una serie de reuniones sobre el desarrollo del estudio a los habitantes del sector, empresarios, dirigentes vecinales y servicios públicos, a fin de que hubiera una permanente interacción. Estos estudios continuaron hasta julio de 1992, fecha en que se dió término a esa etapa y se conformó el expediente técnico para su exposición pública, lo que se hizo en el mes de Septiembre de 1992.

2.- Aprobación :

- 2.1. En los plazos legales se recibieron las observaciones, las que se hicieron llegar al Codeco, quien por estar finalizando su período, las transmitió al Nuevo Concejo.
- 2.2. En Sesión Ordinaria se expuso al Concejo el instrumento de planificación, indicando las observaciones hechas y de que manera podrían acogerse, las que dieron origen a una nueva graficación.

El Concejo escuchó nuevamente a los que hacían observaciones, fue a terreno, se reunió con los vecinos y escuchó nuevamente las opiniones técnicas, aprobando en definitiva el instrumento con todas las modificaciones que se formularon oportunamente. Acuerdo de Dic/92.

- 2.3. Con posterioridad a este acuerdo las Juntas de Vecinos de Placilla , han vuelto a hacer planteamientos, tales como los que se indican en la presentación materia de este informe, a las que se ha contestado en repetidas oportunidades.



3.- Planteamiento urbano del Plan Regulador propuesto :

3.1. Estructura vial :

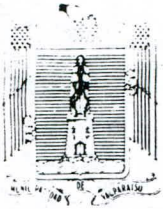
Se reconoce en Placilla una gran división física, generada a través del tiempo por el trazado de vías públicas de importancia regional y nacional y el uso de ellas por transporte masivo, tales como son el Antiguo Camino a Santiago que une con la Pólvora, la Antigua Variante a Viña, hoy Avenida Obispo Valdés Subercaseaux y la Ruta 68.

El Plan Regulador vigente (1984) igual que el Intercomunal se refiere a dos Placillas, Oriente y Poniente, con una zona no urbana entre ambas que corresponde a la Ruta 68.

Por tanto el primer problema que el Nuevo Plan Regulador quiere resolver es esta división y segregación en porciones estancas.

Para ello se define una vialidad estructurante formada por tres Nudos que pasan bajo la Ruta 68, uniendo ambos sectores entre sí y con la Ruta en forma expedita, y se señalan las calles que tendrán dicha calidad, procurando que ellas queden en la periferia o en el límite de los barrios para no afectar la vida interior de ellos.

A futuro se plantea el acceso a la zona HI desde el Camino La Pólvora, por la Vía 4.3 y Nudo C. En el plano se marcan en blanco.



3.2. Definición de usos :

Existen dos tipos de usos que son excluyentes entre sí y son: el industrial (o de impacto similar) molesto y la vivienda. Ambos se interfieren e impiden lograr una calidad ambiental adecuada, difieren en tratamiento de su entorno, horarios y ritmo de uso, vecindad, etc.

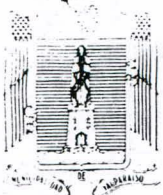
Hay otros usos, todos ellos de grado medio o menor, que, con las adecuadas normativas, pueden convivir en buena forma con la vivienda.

Analizando el catastro predial de Placilla, la actual ocupación de suelo y las tendencias de uso, se plantearon las siguientes zonas :

HI zona destinada a bodegaje, apoyo portuario e industrias molestas no contaminantes e instalaciones de impacto similar. No se permite vivienda. Esta zona corresponde a la Extensión Urbana Oriente

HH zonas en que actualmente predomina el uso residencial en general. No se permitirán usos industriales, salvo los que se definen como artesanales y permitidos por el DFL 2,0 en un sector específico.

HM zonas en que el uso actualmente predominante es mixto, eliminándose de ellas todos los usos molestos que se autorizan en **HI**. Se agrega a ella la zona de Extensión Urbana Poniente.



HE zonas destinadas a equipamientos para uso recreacional y turístico, en lugares de relevancia de paisaje.

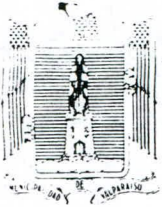
Además se plantea un área de centro urbano y plaza, áreas de restricción para preservar la arborización, los cursos de aguas lluvia, etc. y que constituyan separaciones respecto al área rural circundante y a las zonas de impacto como la Ruta 68, como también continuar con el paisaje del Lago Peñuelas en cuanto a arborización a los largo del paso por Placilla.

Por tanto: se asigna a Placilla antiguo (Poniente), el rol de centro urbano de la localidad, reforzándolo con las áreas destinadas a centro cívico y plaza. Estas áreas se ubican en terrenos actualmente ocupados por depósito de contenedores, que deberá trasladarse a la zona HI. El destino no implica expropiación, salvo el área de plaza, sino edificación y usos especiales.

La Avenida Obispo Valdés Subercaseaux (ex Variante a Viña) queda como vialidad estructurante urbana, de la que se excluye el tránsito pesado.

3.3. Aplicación D.S 31/85 Polícita Nacional de Desarrollo Urbano :

Conforme a lo que define este Decreto Supremo en las zonas de Extensión Urbana, el urbanizador debe costear las obras de urbanización y los costos de enlace de éstas con la urbanización existente, como también el equipamiento mínimo.



Esta disposición permitirá financiar el costo de las obras viales requeridas para unir ambos sectores de Placilla, señalándose como prioritaria la ejecución del Nudo A que sirve a la actual zona urbana de Placilla y permitirá darle adecuado acceso a todos sus habitantes.

4.- Apreciación sobre las observaciones hechas por las Juntas Vecinales :

4.1. El Plan Regulador privilegia la zona industrial :

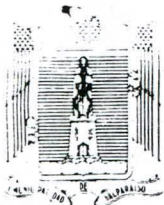
Tal como se explica en el punto 1, el origen del Estudio está en la petición de las Comisiones Portuaria e Industrial del Cabildo para dar solución al problema del Puerto y de la industria en la comuna.

Por consiguiente, en una primera instancia, toda la proposición de Extensión Urbana tuvo esa calidad: HI

A través de las reuniones sostenidas con los directamente afectados, se aceptaron variaciones a esa proposición.

4.2. Utiliza gran parte de la infraestructura vial de Placilla para el tránsito de camiones de gran tonelaje :

En el punto 3.1. se señala la preocupación tenida por que las vías estructurantes queden en la periferia o límite de los barrios a fin de no afectar la vida interior de ellos, lo que se estima conseguido por el diseño aprobado.



Actualmente todas las calles de Placilla son usadas por camiones, estando en pésimo estado, situación que es precisamente la que se quiere revertir, por una parte ubicando en un solo sector los bodegajes de contenedores e industrias y por otra parte diseñando una estructura vial ordenada.

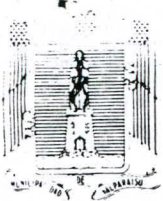
4.3. Rechazan oferta para pavimentación :

Sobre este tema cabe señalar que por una parte los urbanizadores están obligados a pavimentar, y que la decisión de prioridad la debe tomar la autoridad, evaluando los criterios disponibles y la mejor contribución al bien común, que es el del total de la población.

4.4. Zona HH (exclusivamente vivienda) :

Sería muy restrictiva ya que existen algunas actividades de pequeñas industrias inofensivas que tendrán que trasladarse y que se limitan los servicios residenciales.

Como se indica en punto 3.2. se definieron como barrios residenciales, aquéllos que, excluidas las actividades de contenedores e industrias molestas, tienen predominio de uso habitacional.



Asimilando las normas a las vigentes para el D.F.L. 2, se autorizan todas las actividades que por su tamaño sean compatibles con la vivienda, fijando la proporción en el 20% de la superficie de ésta, sea DFL 2 o no.

Por consiguiente lo que se excluye es la ocupación para el solo uso industrial, no pequeños talleres o servicios similares compatibles con habitación.

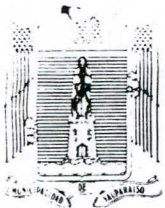
Los servicios esenciales tales como educación, salud, etc. se permitirán con nivel vecinal lo que indica también un tamaño máximo, no su exclusión.

Esta opción se tomó a partir de las propias observaciones de los vecinos respecto a la mala calidad de vida que se producía por los usos industriales molestos y contaminantes y porque no había preocupación por el habitante de Placilla.

4.5. La zona HI colindante con la parte Sur de Avenida Bernardo O'Higgins, queda en muy estrecho contacto con HH, y ahí se permite todo tipo de actividades molestas o contaminantes, con ruidos molestos, olores, etc.

Al respecto se hace presente que :

4.1.1. El Plan Regulador propuesto no acepta usos contaminantes, por ninguna causa, a expresa petición de CONAF.

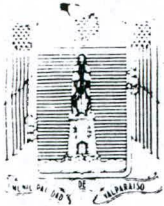


4.5.2. De acuerdo a las normas vigentes, Art. 4.14 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, toda actividad molesta debe controlar sus efectos **dentro** del predio.

4.5.3. La Avda. Bernardo O'Higgins tiene 43 m. de ancho entre líneas de edificación con un antejardín arbolado de 10 m. hacia la zona HI y otro tanto entre vivienda y antejardín hacia la zona HH.

La circulación más o menos intensa de vehículos pesados por esa Avenida que es estructurante, dependerá de la materialización de los otros Nudos en el tiempo y de las normas de tránsito que se dicten, como también del proyecto definitivo de la vía, que incluso puede ser en dos niveles.

En cuanto a la solución propuesta de dar prioridad al Nudo C, se considera que el punto de vista expuesto por los vecinos no ha medido las consecuencias respecto al bien común general, ya que el Nudo C sólo serviría a la zona HI y no al resto de Placilla, que permanecería en la misma situación actual y no elimina el acceso por calles Undécima y Duodécima, que forman parte de la vialidad estucturante.



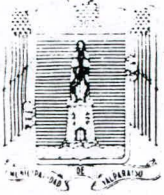
4.5.4. Zonificación de Placilla Oriente : HM hasta 400 m. al Sur de Avda. Bernardo O'Higgins.

Respecto a este punto, no se ve utilidad alguna en desplazar el límite con la zona HI hacia el Sur, ya que, fuera de disminuir la superficie HI necesaria, sólo trasladaría el problema de lugar y de propietarios y en peores condiciones ya que no hay otra vía intermedia. Se considera que la vía propuesta puede resolver el problema común con un buen proyecto.

La proposición de que sea zona mixta se contrapone también con anteriores reclamos por la inexistencia de terrenos para construir viviendas para allegados y otros programas sociales, los que ahora podrían adquirir los terrenos de uso de bodegaje que quedarán libres y cuyo precio no se verá recargado por la excesiva plusvalía que el Estudio ha generado.

5.- Importancia de la aprobación del instrumento en trámite :

Las circunstancias que generaron el Estudio se han visto reforzadas en el tiempo transcurrido con diversas decisiones y declaraciones de la autoridad sanitaria y portuaria que han reforzado la urgente necesidad de contar con territorios para las actividades secundarias del Puerto, fuera de él y además avaladas por la actitud de los Empresarios Marítimos de transporte de carga en adquirir terrenos en el sector




que se propone como HI, y su compromiso formal para hacerse cargo de las obras viales todos para la solución del cruce con la Ruta 68 y la unión de las dos Placillas.

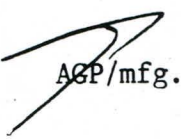
Esta actitud hace esperar que en el curso de este año 1993 se pueda contar con las obras necesarias al efecto y librar a Valparaíso del atochamiento producido por los camiones que se estacionan en sus calles durante la noche, y dar mayor expedición al despacho de carga en la zona portuaria 1.

La realización de los proyectos permitirá aumentar la oferta de trabajo en Placilla, mejorar la calidad de vida y generar buenos proyectos habitacionales y a la vez liberar el borde costero de Valparaíso de labores que pueden muy bien ser hechas en otra ubicación y utilizarlo con fines de mayor valor que redundarán en beneficio de la Comuna.

Lo que informo a Usía para su conocimiento.




HERNAN PINTO MIRANDA
Alcalde de Valparaíso


AGP/mfg.