



AUDIENCIA PÚBLICA

2ª AUDIENCIA PÚBLICA EN EL MARCO DEL PROCESO DE LA CONSULTA PÚBLICA DE "ENMIENDA N° 01-2022 A LAS ZONAS ZED Y ZHM-4 DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CASABLANCA"

Fecha : Miércoles, 11 de mayo de 2022.

Lugar : Escuela Arturo Echazarreta Larraín.

Hora de Inicio : 18:12 horas.

Asistencia :	Sr.	Francisco Riquelme López,	Alcalde.
	Sr.	Fernando Aranda Barrientos,	Concejal.
	Sra.	Susana Pinto Alcayaga,	Concejala.
	Sr.	Leonel Bustamante González,	Secretario Municipal.
	Sr.	Cristian Palma Valladares,	Director SECPLAN
Sra.	Javiera Sánchez Sepúlveda,	Encargada de Participación Ciudadana.	

Sres. y Sras. asistentes a la Audiencia.

Alcalde Sr. Riquelme, da la bienvenida a los presentes, a la 2ª Audiencia Pública en el marco del proceso de la consulta pública de "Enmienda N° 01-2022 a las Zonas ZED y ZHM-4 del Plan Regulador Comunal de Casablanca", de acuerdo al Artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y Artículo 2.1.13, de su Ordenanza General.

Se excusó de asistir el Concejal Sr. Manuel Vera Delgado y el Concejal Sr. Marcelo Pozo Cerda.

El Concejal Sr. Alex Santander se encuentra con Licencia Médica.

Tabla:

1. Exposición "Enmienda N° 01-2022 a las Zonas ZED y ZHM-4 del Plan Regulador Comunal de Casablanca"

Alcalde Sr. Riquelme, muy buenas tardes, vamos a iniciar la audiencia de hoy, segunda audiencia pública en el marco del proceso de consulta pública de la enmienda número 1-2022 a las zonas ZED y ZHM-4 del Plan Regulador Comunal de Casablanca, de acuerdo al artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 2.1.13 de su Ordenanza General. Muchas gracias, quienes nos acompañan, están presentes, el primer punto de esta audiencia es la exposición de la enmienda por parte del Director de SECPLAN don Cristian Palma a las zonas ZED y ZHM-4 del Plan Regulador, don Cristian por favor proceda.

Sr. Cristian Palma, gracias Alcalde, buenos días vecinos, somos poquitos y podemos, por nombre, enumerarlos todos. Bueno recordar que la etapa de la enmienda tiene cuatro fases, la primera, corresponde a la primera audiencia pública que se realizó hace 30 días atrás. Después se realiza en ese periodo como segunda etapa de una exposición pública de la propuesta de la enmienda, a continuación, viene la segunda audiencia pública que es la que dónde estamos hoy, y finalmente el cierre del período de observaciones. Hasta el momento por la Oficina de Partes ingresadas observaciones al a la primera presentación de la



enmienda, no se realizó ningún ingreso. Hay ingresado el día de ayer una solicitud, de una vecina de un sector de Lagunillas, que está solicitando una reconsideración del Plano Regulador, pero no está asociado al tema que toma esta enmienda. Para seguir con el protocolo, voy a nombrar cuáles son los puntos que se está solicitando modificar, que corresponde a la zona ZED y a la Zona ZIIM-4, específicamente en los puntos que permite la ley y que sean solamente su altura. En el plano que está en la presentación, aparece las dos zonas con las que estamos trabajando, que es la ZED y la ZHM-4, ambas identificadas en el vértice inferior, con un color naranja y un color azul. Esta presentación está disponible en la página web. Los temas que se están tratando en el caso de la ZED, corresponde a lo que estaba destacado en color celeste claro es la altura de la edificación, en la columna del lado izquierdo aparece con una altura de 10,5 metros, la propuesta es modificarla a 12,6 metros. En el caso de la ZHM-4, en la columna del lado izquierdo se hace mención a la altura de 3,5 metros para edificación continua y 8,4 metros para edificación aislada, y la propuesta que equivale al máximo permitido que es el 20% a 4,2 metros para edificación continua y 10 metros para edificación aislada. Eso en el caso de los 10 metros en el cuerpo saliente que está retraído. Y en la imagen de la presentación aparecen cuáles son los nueve puntos que hay que seguir para sacar adelante la enmienda. En este caso estamos en el punto número 5 y número 6, que estamos en la etapa de recepción de las observaciones y hoy es la audiencia de la consulta que corresponde a la segunda presentación. Solicito a Waldo, Enzo, Isabel, y también Miguel, les pido que si tienen alguna observación la hagan a través de la Oficina de Partes, independiente que ahora se hayan anotado para exponer sus puntos, de manera que nosotros tengamos el respaldo y cumplir con lo que corresponde en el proceso. Y correspondería, a las personas que se anotaron a exponer sus observaciones.

Alcalde Sr. Riquelme, muchas gracias don Cristian. Vamos a pasar entonces a continuación, a las intervenciones de las personas que se inscribieron, hay cuatro personas que inscribieron y solicitaron el uso de la palabra en esta audiencia. En primer lugar el Señor Miguel González Farías.

Alcalde Sr. Riquelme, buenas tardes don Miguel, el micrófono va a estar ahí emplazado es porque queda un registro de audio que graba la audiencia, se tienen que después.

Sr. Miguel González, bien, yo tengo algunas consultas específicas, son tres consultas. La primera de ellas es que de acuerdo con lo que norma la DDU 227 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de la Vivienda, establece que en los planos reguladores no es pertinente cuando se nombran los usos permitidos, establecer como uso prohibido todos los dos señalados anteriormente. Aquí tengo la publicación del Plan Regulador de Casablanca en el Diario Oficial, en donde todas y cada una de las zonas que estableció el Plan Regulador, terminan diciendo: "uso del suelo prohibido todos los no indicados como permitidos". Cuando una norma establece un uso prohibido, debe ser específica. Ejemplo: en la zona donde están todos los supermercados de Casablanca, excepto el supermercado Multiahorro como se llame, que están Avenida Arturo Prat, no está mencionada la palabra "supermercado", por tanto, siguiendo el tenor literal de la norma, no se pueden ampliar los supermercados en Casablanca, excepto el Multiahorro o como se llame. Quiero saber si, Asesoría Urbana tiene una respuesta para eso, si le ha preocupado el tema, si ha leído la DDU 227 y, cuál es la opinión que le merece a ese cuerpo de acuerdo con sus atribuciones y facultades. Segundo, la zona ZHM-4, establece edificación continua, ¿qué es edificación continua? Dice clarito la norma, es aquella que va entre los vecinos que completa todo el frente de la propiedad y que guarda relación con la línea de los vecinos existentes, Sabemos claramente que la zona ZHM-4 en el sector de Colcura, Del Roble, Calama, incluso la parte de Arturo Prat, y en general todo lo que no constituía el centro antiguo, la edificación es aislada, porque el Plan Regulador anterior desde el año 1990 pidió antejardines y la gente lo hizo, no hay edificación histórica anterior al año 70, porque no existían las calles, por lo tanto, no hay edificación continua. ¿Cómo va a aplicar la norma la Dirección de Obras? Si dice la edificación continua, en una clara definición, "que es para mantener fachadas continuas en zonas que están consolidadas", lo de las zonas consolidadas, lo digo yo, no lo



dice el regulador. Porque dice entonces, de que la edificación continua debe mantener la altura que dice el Plan Regulador y debe mantener continuidad con las edificaciones adyacentes. Cómo se estableció una norma de edificación continua, que es muy restringida, porque es para zonas urbanas consolidadas antiguas por qué se extendió a esa área ZHM-4, en circunstancias de que ¿Cómo se va a exigir? Tercero, la norma en ZHM-4 dice: "profundidad mínima de la zona continua 6 metros", en circunstancias que debió decir: "profundidad máxima"; la norma Señores, no se interpreta, el tenor literal vale. Que va a hacer el Director de Obras cuando una construcción tenga 5 m 90 de ancho, ¿Cómo se va a resolver eso? Asesoría urbana debe aclarar eso, porque la Dirección de Obras va a aplicar la normativa. Entonces vean ustedes, la antigua norma que pedía construcción continua, resolvió el problema para el supermercado Santa Isabel, para el edificio del Poder Judicial, lo resolvió mediante un pórtico, cuyo ancho es 20 cm. o 30. La norma que nos rige actualmente, establece en su tenor literal, 6 metros de profundidad mínima. Por lo tanto, siendo esta norma de carácter general, no puede tener excepciones, no puede tener excepciones. No se puede interpretar como que mínimo, significa máximo. Ahí las construcciones son de 6 m o no son. ¿Cómo podemos resolver ese problema? Diciendo, diciendo, el Ministerio de la Vivienda cuáles son los principios que deben regir el estudio de los planes reguladores, el plan regulador que se aprobó no los sigue. Si ustedes leen la DDU 227 que se refiere al tema. Qué es un plan regulador, cuáles son las cosas recomendables, van a ver claramente que el nuevo plan regulador no siguió la norma y estamos metidos en un problema, porque como digo, si una persona vulnera la norma, está afecta a las consecuencias que establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Básicamente, es eso mi consulta. Hay errores y hay problemas que están mucho más lejos que esto, esto que nos está presentando Asesoría Urbana, "cuando una persona se está ahogando, cualquier salvavidas sirve". Si me preguntan qué opino yo, de que aumenten la altura en la zona ZED, sí, sí. ¿Cuánto rebota una pelota en una zona deportiva?, ¿Puede un colegio hacer una multicancha con los 8 metros que tienen hoy en día?, no puede, no puede, así de simple. Entonces si me preguntan, ¿Está de acuerdo con aumentar las zonas?, sí, y la ..., sí por supuesto, porque ya estoy ahogado. Pero ese no es el problema del Plan Regulador, ese es apenas un aspecto, es una arista menor. Resuelvan primero lo que acabo de señalar yo respecto a la normativa, resuelvan eso. Díganlos a nosotros los arquitectos, aquí hay varios, gente que trabaja en el tema de la construcción. ¿Cómo se va a aplicar la normativa? Si está mal formulada, porque el tenor literal manda en una norma, no puedo modificar el tenor literal de la norma; eso dice, eso es. Esto es un estado de derecho y todo se hace conforme a derecho. Eso es todo.

Alcalde Sr. Riquelme, muchas gracias don Miguel. A continuación, cedo el uso de palabra, a la Señora Isabel Tagle.

Srta. Isabel Tagle, gracias. En la reunión anterior, una de las consultas que hacíamos, precisamente, era por la Zona ZHM-4, porque no entendíamos, digamos, que se subiera la altura 10 metros. Pero ahora tenemos una duda más. Hay un proyecto que queda en la zona ZHM cuatro y que es un proyecto de la Cooperativa que está acá frente a la Plaza, cuya construcción está declarada patrimonio histórico y debe ser resguardada. El proyecto que está aprobado, según la normativa del plan regulador antiguo, luego de haberse aprobado el actual, tiene una fachada distinta, lo que significaría qué habría que demoler la actual que ya está resguardada. Mi pregunta es, cómo va actuar la normativa, a ese respecto. Además, ese proyecto tal como indicaba don Miguel, la normativa habla de 6 metros mínimo y ese proyecto, a posterior alcanza una altura de 24,5 metros, lo cual, si están subiendo la altura atrás a 10 m. y adelante a 4,2. Pero mi pregunta es si están subiendo en la línea posterior, como altura máxima 10, ¿Cómo puede existir un proyecto que tiene 24,5 metros? Esa es la consulta.

Alcalde Sr. Riquelme, muchas gracias Señora Isabel. A continuación, cedo el uso de la palabra al Señor Enzo Riquelme.



Sr. Enzo Riquelme, muchas gracias. Yo quería comenzar mi intervención haciéndoles esta pregunta. Para tirar una carreta, ustedes pondrían adelante los bueyes, sí cierto, pero nunca atrás de la carreta. ¿Por qué digo esto? Porque el Plan Regulador está contestando una pregunta que tiene que ver con el qué y además pregunta el cómo. ¿Y, por qué digo el qué? Porque actualmente estamos revisando lo que se llama el Plan Regulador, y el Plan Regulador en lo que está diciendo, efectivamente, estamos resolviendo el qué, el qué ahora de aquí hacia adelante; entonces, en este informe desde el Pladeco con lo que se está resolviendo hasta el momento, es que lo que va en un sentido, va en contra de lo que está el actual Plan Regulador. Y, en qué lo digo eso. Por ejemplo, hoy estaba escuchando en la radio sobre un tema que pasa, por ejemplo, en la localidad de Las Dichas y precisamente en la última reunión que fue del Pladeco, en la tercera parte, lo que está resolviendo el Pladeco en las instancias que es la tercera fase, es totalmente opuesto a lo que está en el Plan Regulador. En Las Dichas aparece una proyección de una vía de 30 metros de ancho y el Pladeco lo que está diciendo es, aquí tenemos que aterrizar, y vamos a ir a un crecimiento más pequeño para potenciar esos lugares. Entonces, el Plan Regulador es una herramienta que planifica la ciudad y se enmarca bajo los lineamientos de un plan de desarrollo comunal. Si el plan de desarrollo comunal cuando se gestó este estudio, fue hecho, el origen de este estudio del plan de desarrollo comunal fue el 2009, se extendió al 2013. Y del 2013 se hizo lo que se llama un "refresh", como, -oye vamos a actualizar este plan- y se actualizó se actualizó hasta 2017, por lo cual ya estaba vencido en su tiempo y tenía que haber llamado a un nuevo Plan Regulador. Fueron tres, cuatro años que recién lo estamos haciendo ahora el 2022, y eso parte del origen que efectivamente lo que lo que se quería exponer, por ejemplo, en la memoria explicativa, el de la consultora del plan regulador, ese tiempo fue del 2018, de un Pladeco que ya estaba vencido. Entonces, terminó con estas estas reflexiones, que yo creo que las autoridades tienen que comprender la implicancia que tiene esta herramienta y su diferenciación, porque una, como le digo, resuelve el qué y la otra resuelve el cómo, y actualmente el Plan Regulador lo que quiere resolver es las dos cosas, el qué y el cómo, y creo que ahí no, no se está llevando bien esa herramienta. Gracias.

Alcalde Sr. Riquelme, muchas gracias don Enzo. A continuación, cedo el uso de la palabra conforme a su solicitud, al señor Waldo Vera.

Sr. Waldo Vera, bien buenas tardes, Señor Alcalde, vecinos de Casablanca, colegas, gente que trabajamos en este campo y ciudadanos. Bueno, se ha llegado a ciertas conclusiones referentes a las alturas. La verdad es que las zonas ZHM- 4, yo tengo una observación que hacer muy, muy importante, referente a las zonas declaradas de utilidad pública, ya que estamos hablando en el contexto de la zona ZHM-4, y la verdad es que yo no entiendo mucho cómo se rescata el valor histórico de nuestra ciudad en este nuevo plano regulador. Quiero ser muy concreto en señalar algo para que lo podamos entender todos, no. Hay zonas declaradas de utilidad pública en el sector de Matucana, por ejemplo, que tienen 1,60 metros hacia atrás, referente a la línea de edificación de las antiguas casas que están ahí, las casas de adobe y casas muy antiguas. En el sector de Chacabuco para el lado Loyola exactamente, eso me consta por el ejercicio. Considerando que en las ciudades históricas que rescatan su patrimonio, el trazado vial es una de las variantes del Urbanismo que deben respetarse, me llama la atención que estén otorgando nuevos anchos. Se entiende que la ciudad necesita nuevos anchos, pero no en la zona histórica. Los que quizás han tenido la oportunidad de estar en ciudades históricas, de hecho, aquí mismo en Valparaíso no, podemos ver que la ciudad hace esfuerzos para poder, para poder manejar distintas variables de circulación peatonal, accesibilidad universal y un montón de cosas.

Pero en ningún caso cierto se le dice al ciudadano, señor, usted tiene que echarse para atrás, cierto, 1,60m., 2 m., 3 m., lo que establezca el Plano Regulador. Por supuesto que esas áreas se dejan en la periferia o en el sector donde se requiere mayor circulación vial. Por lo tanto, sin más, yo quisiera aprovechar la oportunidad dada la modificación específica de esto, es que se recibe de buena forma el anuncio político efectuado referente a la modificación del plano regulador. Este Plano Regulador, es bastante disonante con nuestra ciudad y, por supuesto que no me puedo extender, porque estamos hablando solamente de la zona ZHM-



4 y los puntos específicos, pero quisiera dejar de manifiesto en el acta, que la ciudad necesita una revisión de este Plano Regulador, y por supuesto, ver qué pasó con esto, no, porque hay cosas que son tan de sentido común que no responden a al desarrollo que necesitamos. Eso. Alcalde Sr. Riquelme, muchas gracias don Waldo. De esta manera podemos término a la Audiencia Pública. Don Cristian, tiene usted algo que agregar antes de concluir.

Sr. Cristian Palma, solo mencionar que las observaciones y reiterar que se hagan por escrito a través de la Oficina de Partes. Agregar que estamos trabajando, recopilando en la mayor información posible para hacer las mejoras del Plan Regulador, estamos absolutamente consciente y es un paso siguiente que vamos a dar después del Pladeco. Eso sería, muchas gracias.

Alcalde Sr. Riquelme, muchas gracias, muchas gracias Cristian. Muchas gracias nuevamente por la participación que tengan un muy buen término de día miércoles. Buenas tardes.

Se da por terminada la Sesión de Audiencia Pública siendo las 18:39 Horas.



FRANCISCO RIQUELME LOPEZ
ALCALDE DE CASABLANCA

FERNANDO ARANDA BARRIENTOS
CONCEJAL

SUSANA PINTO ALCAYAGA
CONCEJALA



LEONEL BUSTAMANTE GONZÁLEZ
SECRETARIO MUNICIPAL