

Fecha: 08-04-2024
 Medio: Diario Concepción
 Supl.: Diario Concepción
 Tipo: Noticia general

Pág.: 6
 Cm2: 808,7
 VPE: \$ 972.047

Tiraje: 8.100
 Lectoría: 24.300
 Favorabilidad: ☐ No Definida

Título: Vecinos de Plaza Perú ganan batalla y logran rebaja de 500 a 298 departamentos en dos proyectos inmobiliarios

Ciudad

80 inscritos

en las juntas de vecinos de Plaza Perú y Diagonal Pedro Aguirre Cerda realizaron denuncias ante tribunales ambientales para advertir fraccionamiento del proyecto.

Ximena Valenzuela Cifuentes
 ximena.valenzuela@diarioconcepcion.cl

FUTURAS CONSTRUCCIONES UBICADAS EN PAICAVÍ

A pesar de que la capital penquista cuenta con una normativa que limita la altura de los edificios, otorgando permisos de construcción de máximo de 15 niveles, aún existen familias del casco urbano afectadas por edificaciones que superan ampliamente la norma actual, pues obtuvieron su permiso de construcción antes del 6 de julio de 2021, día en que se publicó en el Diario Oficial la modificación del plan regulador de Concepción.

Conos de sombra, colapso vial, rebalse de alcantarillados, baja en la calidad de vida, disminución de la plusvalía de viviendas, altas emisiones de ruidos y contaminación atmosférica e, incluso, daño de sus inmuebles producto de los movimientos de tierra propios de la construcción fueron las principales problemáticas que el año pasado reclamó la Junta de Vecinos de Plaza Perú ante la edificación en Paicaví con O'Higgins de 2 torres de departamentos de 22 y 23 niveles, que

Vecinos de Plaza Perú ganan batalla y logran rebaja de 500 a 298 departamentos en dos proyectos inmobiliarios

Permisos municipales fueron modificados por constructoras rebajando de 23 a 18 pisos en uno y de 22 a 15 en otro.

Dirigentes afirman que, a pesar de la reducción de la obra, habrá caos vial y fallas en los sistemas de alcantarillado.

en conjunto sumaban cerca de 500 viviendas.

El panorama para los vecinos del sector, en su mayoría adultos mayores, no era auspicioso. Por ello, se movilizaron realizando protestas pacíficas y acudieron a la Superintendencia de Medio Ambiente (SMA) para denunciar las externa-



Fecha: 08-04-2024
Medio: Diario Concepción
Supl.: Diario Concepción
Tipo: Noticia general

Pág.: 7
Cm2: 844,4
VPE: \$ 1.014.946

Tiraje: 8.100
Lectoría: 24.300
Favorabilidad: ☐ No Definida

Título: Vecinos de Plaza Perú ganan batalla y logran rebaja de 500 a 298 departamentos en dos proyectos inmobiliarios

FOTO: ISIDORO VALENZUELA M.



lidades y, como punto clave, que los proyectos, ubicados en paños colindantes, pertenecían a empresas relacionadas que habían fraccionado las iniciativas.

Fernando Delgado, presidente de la Junta de Vecinos Plaza Perú, explicó que dicho fraccionamiento se habría originado para el ingreso de los proyectos al sistema de evaluación ambiental, instancia a la que las empresas se deben supeditar cuando las iniciativas suman más de 300 viviendas.

"Más de 80 vecinos del sector hicimos, en forma individual, denuncias ante la Superintendencia de Medio Ambiente, manteniendo los mismos argumentos: contaminación, daños, colapso vial y fraccionamiento, entre otros. Creemos que eso fue lo que tuvo más fuerza en la SMA, que inició la investigación (...) Ahora los permisos de edificación fueron modificados en la DOM (Dirección de Obras Municipales)", comentó Macarena Díaz, vecina del sector.

"La baja de niveles refleja que nuestro reclamo ha sido escuchado, pero lo ideal para nosotros es que todos los proyectos se adecuen al plan regulador existente (...) pero sabemos que no se puede ganar todo en las negociaciones", aseveró Delgado.

Los cambios

Así las cosas, tras la modificación de los dos permisos de construcción con los que se levantarían 458 viviendas, ahora sólo están autorizados 298, cifra que, si bien, raya en el máximo de los 300 en que se exige un Estudio de Impacto Ambiental, no reviste obligación de someterse a la evaluación.

En detalle, el primer permiso municipal (282), otorgado el 9 de noviembre de 2020 a Inversiones e Inmobiliaria Amulen Limitada para levantar en Paicaví con O'Higgins un edificio de 23 pisos, que incluía 241 departamentos, 7 locales comerciales, 3 subterráneos y 127 estacionamientos.

Ahora, tras la modificación, no sólo cambió en el número de unidades habitacionales que se cifraron en 148, sino también en la empresa mandante, pues ahora la Inmobiliaria Puente La Dehesa S.A. se encargará de construir un edificio de 18 pisos que incluirá locales comerciales, dos subterráneos, 88 estacionamientos vehiculares y 44 para bicicletas.

El segundo edificio, con permiso municipal (287) entregado a Inmobiliaria Las Perdices Cinco S.A tenía 22 pisos, 217 viviendas y 3 subterrá-

neos, actualmente se redujo a 15 niveles, 150 viviendas, 2 subterráneos, 3 locales comerciales, 80 estacionamientos y 63 bodegas.

Ambas construcciones, actualmente, están en pleno funcionamiento. "Han realizado obras, de pronto las paralizan y luego vuelven.

Ha sido rara su forma de trabajar", comentó Delgado.

Problemas continuarán

Si bien, los vecinos consideran que ganaron la batalla contra las inmobiliarias en la reducción de cerca de 200 unidades habitacionales y

la baja de pisos de las construcciones, creen que continuarán las complicaciones, especialmente, cuando entre en operación.

Una de las vecinas, que prefirió mantener a resguardo su identidad, aseveró que además del polvo y ruido que genera la construcción, las mayores afectaciones se verán cuando comience su uso, pues habrá un colapso, no sólo vial, sino además de los alcantarillados.

"Son casi 300 familias que llegarán y que ocuparán los mismos ductos, que son viejos y no se han modificado en muchos años. Eso generará, sin duda, graves problemas en los baños e, incluso, rebalse en las calles durante el invierno. Este es un problema que nadie ha querido ver, pero que estamos seguros de que ocurrirá", dijo.

Para Fernando Delgado los 162 vehículos que tendrán cabida en las construcciones serán otro problema, pues llevarán a un caos vial, provocando mayor congestión que la existente "y, lo que es peor, reduciendo la calidad de vida de cientos de familias, la mayoría compuestas por adultos mayores, que hace más de 40 años se radicaron en el sector buscando tranquilidad y comodidad", explicó.

De hecho, algunos vecinos aseguraron están pensando en dejar sus hogares, pero temen que las construcciones bajen la plusvalía de sus viviendas, lo que les obligaría, a pesar de su avanzada edad, a buscar créditos en la banca para pagar por tranquilidad.

En desacuerdo

El presidente de la Cámara Chilena de la Construcción, Bernardo Suazo, afirmó que si los permisos de edificación fueron otorgados correctamente y están vigentes al momento de iniciar faenas son totalmente legales. Ahora bien, la rebaja de pisos o viviendas, según dijo, es derecho de cada empresa, sobre todo, si ha existido algún tipo de conversación con los vecinos.

"Lo que no me parece, estoy en total desacuerdo y me parece una aberración es la última modificación del plan regulador de Concepción. Limitar la altura en terrenos del centro de Concepción a 5 y 7 pisos es una aberración porque no se construye nada. Hace más de dos años, desde que se modificó el plan regulador, que no hay nuevos permisos de construcción para edificios".

La escasez de permisos de construcción, según dijo, se debe a que los proyectos no son viables considerando que el costo del terreno en el centro penquista que fluctúa, dependiendo su ubicación, entre 30 y 50 UF el metro cuadrado.

Suazo agregó que no es necesario tener en Concepción edificios de 25 ó 30 pisos, pero que si es aceptable crearlos de 15 ó 18. "Dicen que tapan el sol, busquemos las alternativas para que no lo tape 100% y si dicen que hay un problema a escala humana, hay muchas alternativas que pueden ser diseñadas para ello.

Si no fuera así, Nueva York no tendría escala humana".

La modificación número 15 del plan regulador penquista, estipula construcciones de 5 a 7 pisos en el centro de Concepción. 9 en la zona de expansión desde Las Heras a Manuel Rodríguez, 12 en las zonas donde pase el transporte público, desde calle Prat, 21 de Mayo y Collao; y 15 en la avenida Jorge Alessandri.

Cabe destacar que la norma de límite de altura no tiene un efecto retroactivo por lo que no existe responsabilidad de la Dirección de Obras que lo autorizó, organismo al que sólo le compete supervisar que durante el desarrollo de las obras se cumpla con los horarios fijados para los trabajos, con las normas de emisión de ruidos y todas las medidas de mitigación que correspondan.

Eso sí, la ley establece la caducidad de los permisos sólo en los casos en que, habiéndose obtenido un permiso de edificación, no se inician obras dentro de los tres años luego de ser otorgado.

El presidente de la Cámara Chilena de la Construcción recalcó que actualmente a nivel comunal existen 30 proyectos con permisos de construcción autorizados antes que la norma comenzara a regir.

A pesar de reiterados llamados a las empresas involucradas en este reportaje, Diario Concepción no obtuvo una respuesta de ningún ejecutivo responsable de las obras.

OPINIONES

Twitter @DiarioConce
 contacto@diarioconcepcion.cl