

OFICIO ORD. N° 148

ANT.: Sesión ordinaria del Concejo
Municipal (15.04.2025)

MAT.: Informa acuerdo

VIÑA DEL MAR, 16 ABR. 2025

DE: SEÑOR ALCALDE SUBROGANTE

A: SEÑOR ASESOR URBANISTA

Informo a Usted que el Concejo Municipal en sesión "ANT" y de conformidad a la "Imagen Objetivo propuesta", sometida al proceso de aprobación conforme a lo establecido en el art. 2.1.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y en concordancia con las observaciones acogidas, **se acordó los siguientes términos sobre los cuales se procederá a desarrollar el Anteproyecto** de la modificación al Plan Regulador Comunal Sector Reñaca Norte Costa:

- **Sobre las observaciones acogidas favorablemente de los observantes/interesados:**

En relación con la observación N° 2.2:

Se cautelará establecer una reducción y restricción de las normas urbanísticas de la Zona V3 en consideración a los sectores que presentan altas pendientes y riesgos de remoción en masa.

En relación con la observación N° 3.4:

Se complementará la información y metodología de análisis relativa a la Oferta de Vivienda o Mercado inmobiliario del sector en estudio, para su debida incorporación a la Memoria Explicativa del anteproyecto.

En relación con la observación N° 3.6:

Se abordará con mayor detalle y extensión lo relativo a estudios ecológicos y materias medioambientales, que sean relevantes de ser considerados para el debido análisis del territorio. Se podrán considerar los componentes físicos y naturales, la Biodiversidad, el Clima entre otros aspectos.

- **Sobre la alternativa de estructuración del Plan, se puntualiza lo siguiente:**

Respecto al "**Componente Micro Paisaje**", correspondiente a los espacios naturales remanentes o áreas verdes que se identifican en el sector, se buscará la integración de estas áreas, generando mayor continuidad ambiental y del paisaje, a la vez que se establecerá una normativa con mayores limitaciones, considerando las condiciones de inestabilidad de esas laderas ante el riesgo de deslizamientos de terreno.

Para la definición e integración de estas áreas, se considerará establecer **Zonas y/o normas urbanísticas** adecuadas, que permitan cautelar o preservar las condiciones actuales de determinadas áreas.

Este componente deberá ser coherente con las áreas reconocidas en la Alternativa 2, principalmente en lo que se refiere a los terrenos más próximos al Campo Dunar y las áreas de ladera frente a Av. Borgoño que se identifican.

Respecto al "**Componente Morfología de Edificación**": En función del análisis del territorio y sus características, se considera plantear dos nuevas Zonas para el reemplazo de la Zonificación existente, estableciéndose:

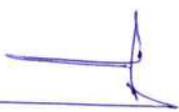
- **Una zona de tipo mixto y de intensidad normativa de nivel medio-bajo**, en el sector emplazado entre Calle Las Perlas y Av. Edmundo Eluchans (área de laderas altas y meseta), donde se considerará establecer Usos de Suelo compatibles con el estado de consolidación urbana actual del sector.
- **Una zona de tipo mixto y de intensidad normativa baja**, en el sector emplazado entre Calle Las Perlas y Av. Borgoño (área de laderas bajas), para la cual se considera necesario establecer normas más restrictivas que la Zona de meseta, debido a la mayor exposición a riesgo de remoción en masa que presenta este sector. Al mismo tiempo se buscará definir Usos de Suelo coherentes con el desarrollo y consolidación del sector.
- **Área de Riesgo en terrenos en pendiente o laderas**, conforme a los análisis de riesgo que se desarrollen en el presente estudio y los antecedentes desarrollados por SERNAGEOMIN y también por el PREMVAL, se deberá definir un "Área de riesgo" en forma detallada y en la escala local, la que deberá quedar incorporada en el instrumento de planificación territorial, en concordancia con el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ACUERDO: Por unanimidad de los concejales presentes se acogen favorablemente los términos en los que se procederá a desarrollar el anteproyecto de Modificación al Plan Regulador Comunal Sector Reñaca Norte Costa.

Aprueban: Presidenta del H. Concejo Concejala Antonella Pecchenino, Concejala Nancy Díaz, Concejales Alejandro Aguilera, Concejal Francisco Mejías, Concejal Carlos Williams y Concejal Sandro Puebla.

En atención a lo expuesto, corresponde su tramitación.

Saluda atentamente a Usted.



JORGE COLLADO VILLAGRA
SECRETARIO MUNICIPAL (S)



ERICK LAYANA VENENCIANO
ALCALDE (S)

ELV/JCV/MMA

Distribución:

O: Sr. Asesor Urbanista

C: Sr. Secretario Municipal (S)

C: Sra. Administradora Municipal (S)

C: Sr. Director de Control

C: Gestión Municipal

C: Concejo Municipal

S/Adj. IAM 1119 (I.74)