



**Informe de Síntesis de Observaciones
Proceso de aprobación de la Imagen Objetivo
Modificación del Plan Regulador Comunal, "Sector Reñaca Norte Costa".**

Asesoría Urbana- Secretaria Comunal de Planificación
Ilustre Municipalidad de Viña del Mar
Abril 2025

INTRODUCCIÓN

En atención al desarrollo de la **etapa de Imagen Objetivo**, de la Modificación al Plan Regulador Comunal "Sector Reñaca Norte Costa" iniciado con el Decreto N°12.821/24, y conforme al marco normativo establecido en el art. 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el artículo 2.1.5 de la Ordenanza General de Urbanismo Construcciones, y en la Circular DDU N°481, y en conformidad al Acuerdo del Honorable Concejo Municipal Of. Ord. n°585 de fecha 15.11.24, se presenta en esta oportunidad, el **informe de síntesis de las observaciones recibidas durante el proceso de exposición pública** del Resumen Ejecutivo y plano. El informe contiene las observaciones recibidas y su correspondiente análisis, en conjunto con la recomendación de respuestas basado en criterios técnicos.

Cabe señalar que, el proceso de consulta pública de la Imagen Objetivo tuvo la siguiente secuencia, según lo programado, a saber:

- Período de exposición pública del resumen ejecutivo y plano desde el día **25 de febrero hasta el día 27 de marzo de 2025, ambos inclusive.**
- Audiencias públicas los días 27 de febrero y 04 de marzo de 2025, ambas realizadas en dependencias de la Delegación Municipal de Reñaca.

De acuerdo a lo anterior, corresponde que el Concejo conozca las observaciones recibidas y su análisis, para ser consideradas en su votación, la cual deberá efectuarse en un plazo no superior a dentro de los próximos **30 días posteriores a la recepción del presente informe por parte del Concejo.**

Es relevante señalar que la votación del concejo, tiene por objetivo (a) *acordar los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto de plan* y (b) *tomar acuerdos respecto de las observaciones realizadas a la Imagen Objetivo, indicando si las acepta o las rechaza.*

Para efectos del análisis y posterior síntesis, se tiene que, se recibieron 4 presentaciones con observaciones, según el detalle del siguiente cuadro;

Cuadro detalle de las observaciones presentadas en el proceso de recepción de observaciones a la propuesta de Imagen Objetivo Mod. al PRC "Reñaca Costa Norte".

FICHA	NOMBRE OBSERVANTE	VÍA DE RECEPCIÓN	MATERIA GENERAL	Nº DE OBSERVACIONES
1	MAURICIO UGARTE	FORMULARIO ONLINE	PERMISOS DE EDIFICACIÓN	1
2	JJV ALTOS DE COCHOA	FORMULARIO ONLINE Y OF. DE PARTES	VARIOS	4
3	RAPHAEL HUPPERTZ	FORMULARIO ONLINE	VARIOS	13
4	ANDRE QUINT	FORMULARIO ONLINE	VARIOS	35
5	PATRICIA DEVIA (presentación idéntica a Andre Quint)	OF DE PARTES	VARIOS	-
TOTAL				53

Elaboración propia, 2025.

El presente informe de síntesis se estructura de la siguiente forma:

- Tabla resumen con desglose de observaciones contenidas en cada presentación.
- Fichas con cada una de las observaciones, numeradas en función del orden señalado en cuadro anterior, conteniendo:
 - Identificación del observante
 - Transcripción textual de la observación recibida
 - Análisis de la observación, o comentario, según corresponda

- Recomendación de respuesta

Tabla resumen con desglose de observaciones contenidas en cada presentación.

N°ID FICHA	N°	NOMBRE	INGRESO	MATERIA GENERAL	N° ANÁLISIS EN FICHA	SUB MATERIA PRINCIPAL QUE REFIERE	CONTENIDO DE LA OBSERVACIÓN O COMENTARIO INGRESADO
01	1	MAURICIO UGARTE	FORMULARIO ONLINE	PERMISOS DE EDIFICACIÓN	1.1	JUDICIALIZACIÓN PERMISOS	PREDIOS UBICADOS EN PRC QUE TIENEN AFECTACION DE PROTECCION DE VISTA
	2	JJVV ALTOS DE COCHOA	ANTERIOR INGRESO SOLICITADO AGREGAR EXPRESAMENTE POR LA JJVV	VARIOS	2.1	JUDICIALIZACIÓN PERMISOS	PROBLEMÁTICAS CON INMOBILIARIA MIRAMAR CON PERMISO DE ED. DE 27 PISOS
3	2.2				PROPUESTA	REDUCCIÓN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA V5	
4	2.3				OBRAS DE INGENIERÍA Y CONTENCIÓN	CONSIDERACIONES A ELEMENTOS ESTRUCTURALES A LA MODIFICACIÓN	
5	2.4				OBRAS DE INGENIERÍA Y CONTENCIÓN	EXIGENCIAS SOBRE OBRAS DE INGENIERÍA Y CONTENCIÓN EN VÍAS	
6	RAPHAEL HUPPERTZ				FORMULARIO ONLINE	VARIOS	3.1
7		3.2	PROPUESTA INCOMPLETA	EN IO NO SE PRESENTA TODA LOS ÍNDICES DE LA NUEVA ORDENANZA			
8		3.3	DIAGNÓSTICO ERRÓNEO	ERRORES METODOLÓGICOS PARA LA ESTIMACIÓN DE POBLACIÓN			
9		3.4	DIAGNÓSTICO INCOMPLETO	HAY ERRORES EN LOS DATOS DE OFERTA DE VIVIENDA POR LOS CENSOS			
10		3.5	DIAGNÓSTICO INCOMPLETO	SE OMITE INFORMACIÓN RELEVANTE EN DIAGNÓSTICO DE LA ZONA V3			
11		3.6	DIAGNÓSTICO INCOMPLETO	NO SE PRESENTAN ESTUDIOS ECOLÓGICOS			
12		3.7	ÁREA DE RIESGO	NO SE HA CONSIDERADO LOS INFORMES DE SERNAGEOMIN PARA DESARROLLAR PROPUESTA			
13		3.8	PROPUESTA INCOMPLETA	NO SE DEFINE UN SISTEMA DE ÁREA VERDE			

03						CONTINUO	
	14	RAPHAEL HUPPERTZ	FORMULARIO ONLINE	VARIOS	3.9	DIAGNÓSTICO ERRÓNEO	NO HAY EVIDENCIA QUE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS SON LOS CAUSANTES DE LOS DESASTRES
	15				3.10	DIAGNÓSTICO: ÁREA DE RIESGOS	NO SE HA ABORDADO LOS TEMAS DE PRESIÓN URBANA, REMOCIÓN EN MASA Y RIQUEZA AMBIENTAL
	16				3.11	DIAGNÓSTICO INCOMPLETO	APLICACIÓN DE LA GUÍA METODOLÓGICA DE ESTUDIOS DE RIESGO
	17				3.12	PROPUESTA INCOMPLETA	NO SE ESTA CUMPLIENDO LA DDU 516 RE RECOMENDACIONES PARA BASES O TDR DE LICITACIÓN PRC
	18				3.13	PROPUESTA INCOMPLETA	NO SE HA INCLUIDO DISPOSICIONES DE LA DDU 493
04	19				ANDRE QUINT	FORMULARIO ONLINE	VARIOS
	20	4.2	DIAGNÓSTICO ERRÓNEO	SE REALIZA UNA "SOBRESTIMACIÓN" DE POBLACIÓN DE ACUERDO AL CENSO			
	21	4.3	OBRAS DE URBANIZACIÓN	PAVIMENTACIONES DE ACERAS Y CALLES EN AV BORGÑO			
	22	4.4	PROPUESTA INCOMPLETA	DEFINICIÓN DE ORDENANZA			
	23	4.5	PROPUESTA INCOMPLETA	NO SE CONSIDERAN ALCANTARILLADO DE CALLE BORGÑO			
	24	4.6	PROPUESTA INCOMPLETA	INCLUSIÓN DE LEY 21718 DE AGILIZACIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN			
	25	4.7	COLECTORES	NO SE CONSIDERÓ INTEGRAR TEMÁTICA DE COLECTORES			
	26	4.8	PROPUESTA INCOMPLETA	NO SE SEÑALA SITUACIÓN ESTRUCTURAL DE EDIFICIOS AFECTADOS			
	27	4.9	PROPUESTA INCOMPLETA	DEFINICIÓN DE ORDENANZA			

04	28	ANDRE QUINT	FORMULARIO ONLINE	VARIOS	4.10	PROPUESTA INCOMPLETA	DEFINICIÓN DE ORDENANZA
	29				4.11	PROPUESTA INCOMPLETA	DEFINICIÓN DE ORDENANZA
	30				4.12	PROPUESTA INCOMPLETA	NO SE INCORPORAN CRITERIOS O NORMAS DE REMOCIÓN EN MASA
	31				4.13	PROPUESTA INCOMPLETA	NO EXISTE ESTUDIO QUE EVIDENCIE VALOR ECOLÓGICO DEL SECTOR
	32				4.14	SERNAGEOMIN	INCLUSIÓN DE INFORMES SERNAGEOMIN EN PROPUESTA
	33				4.15	COLECTORES	MANTENCIÓN DE COLECTORES PRIMARIOS SECUNDARIOS Y ALCANTARILLADOS
	34				4.16	COLECTORES	NO SE HA INCLUIDO DE MANERA ESPECÍFICA Y DETALLADA LOS COLECTORES
	35				4.17	VIALIDAD	NO SE SEÑALA SITUACIÓN VIAL DEL TERRITORIO
	36				4.18	DIAGNÓSTICO INCOMPLETO	NO SE RESPALDA EN EL RESUMEN EJECUTIVO EL RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA
	37				4.19	VIALIDAD	EXISTIRÍA UNA VÍA PROYECTADA
	38				S 1	SOLICITA DOCUMENTOS	SOLICITA DOCUMENTOS OFICIO 1924/20234
	39				S 2	SOLICITA DOCUMENTOS	SOLICITA DOCUMENTOS ORD 1387 2024
	40				S 3	SOLICITA DOCUMENTOS	SOLICITA DOCUMENTOS ORD 18197 2024
	41				S 4	EXPROPIACIONES	SOLICITA PROPUESTA UBICACIÓN E INFORMACIÓN
	42				S 5	JUDICIALIZACIÓN PERMISOS	SE SOLICITA QUE LOS PROYECTOS ALTO SANTORINI Y MAKRO OCÉANO PUEDAN TERMINAR SUS CONSTRUCCIONES
	43				S 6	SANTUARIO	SE SOLICITA QUE SE RESTAURE EL SANTUARIO CAMPO DUNAR

	44				S 7	OBRAS DE URBANIZACIÓN	NO SE HA INTEGRADO EN LA MODIFICACIÓN TEMAS RESPECTO DE REPARACIONES DE MUROS DE CONTENCIÓN			
	45				S 8	PERMISOS DE EDIFICACIÓN	ANTEPROYECTO CALLE LAS PERLAS, RECOMENDACIÓN DE ALTURAS Y ATERRAZAMIENTO			
	46				S 9	VIALIDAD	SOLICITUD DE INFO SUPUESTA VIA PROYECTADA EN EL SECTOR SUR DE LA MODIFICACIÓN (TRAMO EN CALLE LAS PERLAS)			
	47	ANDRE QUINT	FORMULARIO ONLINE	SOLICITUDES	S 10	EQUIPAMIENTO Y AV	SE SOLICITA INFORMACIÓN DE ESPACIO PUB Y EQUIPAMIENTO			
	48				S 11	PERMISOS DE EDIFICACIÓN	SOLICITUD DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN O ANTEPROYECTO			
	49				S 12	ADMINISTRATIVO	SOLICITA DOCUMENTACIÓN ENTREGADA AL CONCEJO MUNICIPAL DE LA ALT 2			
	50				S 13	PRC	SE SOLICITA INFORMACIÓN DE CÓMO SE INTEGRARÁ LA MOD JUNTO AL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN			
	51				S 14	PROPUESTA INCOMPLETA	INCLUSIÓN DE LEY 21.718 DE AGILIZACIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN			
	52				S 15	COLECTORES	SE INFORMA DE UNA REUNIÓN SOSTENIDA CON SERVIU ACERCA DE LOS COLECTORES EXISTENTES Y SUS TERR APORTANTES			
	53				S 16	PROYECTOS	SE SOLICITA CONSTRUCCIÓN DE UNA PISCINA COMUNITARIA			
05					PATRICIA DEVIA	FORMULARIO ONLINE	VARIOS Y SOLICITUDES			OBSERVACIONES IDENTICAS A ANDRE QUINT

Elaboración propia, 2025.

Nombre : MAURICIO UGARTE			Número:		
Tipología: Judicialización de permisos			01		
Fecha recepción:	22.03.25	Reiterada			
Vía de recepción:	Formulario online	Adjunto			SI

Antecedentes recibidos

Estimada Alcaldesa,

Atendiendo al Proceso de Aprobación de la Imagen Objetivo y lo establecido en las audiencias públicas en las dependencias de la Delegación Municipal-Reñaca, como vecino copropietario de un inmueble en Avenida Edmundo Eluchans 2105 departamento 507, el cual se encuentra circunscrito dentro del "POLÍGONO DE POSTERGACIÓN DE PERMISOS", y afectado directamente en caso de materializarse el anteproyecto ROL 3114-10 en Las Ágatas 405 (retirado por la Inmobiliaria), posteriormente reingresado bajo la fusión de roles ROL 3114-19, en las Perlas 415. Teniendo presente, que los anteproyectos se encuentran en el área de estudio de la lámina MRNC-PP publicada en la Dirección de Obras Municipales (véase Figura 1), mi solicitud se basa en que la MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL VIÑA DEL MAR / SECTOR REÑACA NORTE COSTA, incluya los considerandos establecidos por las entidades correspondientes, a saber:

- 1. El año 2003 la DOM se había pronunciado al Rol 3114-10, mediante el ORD 4242, señalando que la propiedad se encuentra afecta por el Art 14.4 Protección de Vistas, debiendo cumplir con el Artículo 14.4.1.*
- 2. La Contraloría Regional de Valparaíso en su Dictamen E 223484/2022 indica que el anteproyecto aprobado resolución N°52-2022, no se ajustó a la normativa de las áreas de protección de vistas del artículo 14.4.1 del citado plan regulador comunal.*
- 3. El CIP 271/2023 establece que el terreno Rol 3114-19 (fusión) debe cumplir con el Artículo 14. Área de Construcción Condicionada.*
- 4. La Contraloría Regional de Valparaíso en su oficio E414065-2023 & CIP Rol 3114-19, fusión de roles anteproyecto 3114-10; ratifica su Dictamen E223484/2022 e indica que la DOM deberá "adoptar todas las medidas pertinentes para actualizar aquel expediente, incorporando los antecedentes respectivos de la resolución N° 920, de 2022, de su fusión y del CIP otorgado en relación con el nuevo rol N°3114-19" (SIC).*
- 5. La calle Las Ágatas (a mitad de cuadra) y antes de llegar a la calle Lapislázuli, tiene determinado un MIRADOR, el cual se encuentra en las coordenadas (262064; 6350698) y posee rol 3114-13 (Ver figura 2 y 3).*

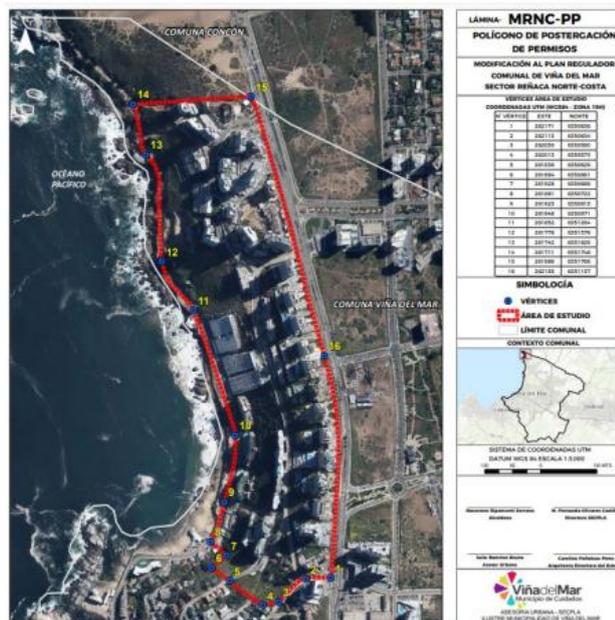


FIGURA 1: Lamina MRNC-PP



FIGURA 2: Fotografía del mirador.



FIGURA 3: Datos Prediales del Mirador.

Es decir, cualquier alternativa propuesta debe tener presente que la construcción de un edificio en las direcciones mencionadas no puede obviar lo instruido por la DOM y la Contraloría Regional de Valparaíso.

ANÁLISIS DE LA OBSERVACIÓN O INGRESO

Análisis 1.1:

Conforme a lo señalado, los predios que se consultan se emplazan en Zonas de PRC que están afectas a Área de Protección de Vistas, de acuerdo al artículo 14.4, 14.4.1, según lo delimitado en el **Plano PR-VM 02** del PRC. De acuerdo a dicho artículo de protección de vistas, las condiciones especiales que allí se describen, serán aplicables para los predios que estén emplazados en esa área y que presenten una pendiente máxima o superior al 50%.

En relación a la postergación de permisos en este sector y el proceso de Modificación e Imagen Objetivo actualmente en curso, no existe una relación directa respecto a los permisos de obras otorgados o a la tramitación de dichos permisos. Por esta razón corresponde atender a las instancias de competencia propias donde están asentadas estas materias, como es el ámbito judicial, la Contraloría General de la República, y la Dirección de Obras Municipales.

En todo caso, es importante señalar, que la aprobación de la Modificación y las nuevas condiciones normativas que se definan, no tiene un efecto retroactivo conforme a la ley y normas vigentes, por lo cual los permisos anteriores se mantienen vigentes.

Por otra parte, los procesos judiciales relativos a permisos de edificación anteriores, podrían determinar efectos de anulación o restricción a los permisos otorgados, sin embargo dichas materias no competen al ámbito propio del PRC o su Modificación.

Recomendación de respuesta 1.1 : Rechazar la observación, por referirse a un ámbito diferente al de la Imagen objetivo de la Modificación en curso.

Nombre: Sergio Andres Ghiringhelli Mc Cawley- Sergio Hodar Junta de vecinos Altos de Cochoa Se solicita expresamente de parte de la JJVV que se agreguen las anteriores observaciones				Número:
Tipología: Varios				02
Fecha recepción:	ING.10 07.01.25 ING 17 09.01.25	Reiterada	SI	
Vía de recepción:	Formulario online	Adjunto	SI	

Antecedentes recibidos

*Considerando que la Inmobiliaria Miramar es actualmente dueña del sitio predial (véase figura 1 / A) y persiste en construir un edificio de 27 pisos y cuatro subterráneos, vulnerando mediante argumentos "mañosos" el Dictamen, Oficios, Ordinarios y CIP que se han pronunciado al respecto. La Junta de Vecinos Altos de Cochoa en representación de todos sus vecinos solicita que la franja denominada A, la cual es parte del polígono en estudio, **quede zonificada V5 al igual que la zona contigua al sur-oeste.***

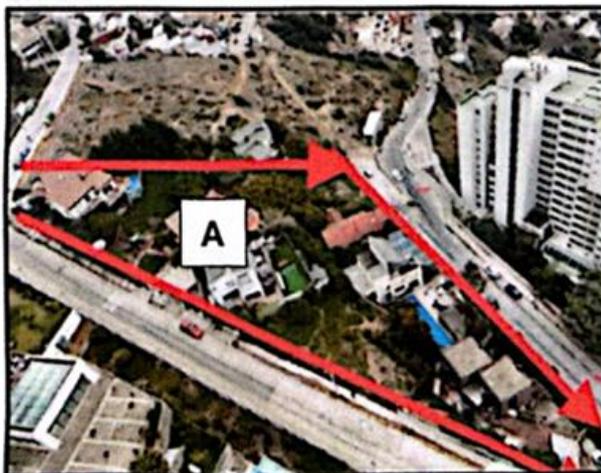


Figura 1., Sitio Predial A, Las Ágatas, Las Perlas, Lapistázuli.

Si lo solicitado en el párrafo precedente no es posible y motivado que es un terreno con alto riesgo por la remoción en masa (véase informe Sernageomin), tiene una pendiente sobre el 50% de acuerdo al Plan Regulador Comunal del 2002 y el ORD.4242 y ratificado por la Contraloría Regional de Valparaíso en el Dictamen E223484/2022 y E414065/2023, señalando que la altura no puede superar los 12 metros medido sobre la calle Las Ágatas.

La JJW Altos de Cochoa y sus comunidades mancomunadas piden que en la Modificación del Plan Regulador Comunal Viña del Mar - Sector Reñaca Norte Costa, se respeten las condiciones de constructibilidad establecidas en la Ley General de Urbanismo & Construcciones (LGUC) y corroborada por la Contraloría Regional de Valparaíso este caso en específico.

Ahora bien, en caso de construir un edificio escalonado (máximo 12 metros), se demande lo establecido en la LGUC, artículo 134 con una muro de defensa o de contención, a fin de soslayar un perjuicio a las losas de fundaciones de los edificios ReñacaMar I, Terranorte y la Losa de fundación & micropilotes del edificio infinity. Lo expuesto se fundamenta en las situaciones a las cuales se ha visto afectada la zona, ya que, una remoción de arena activa la erodabilidad de la duna impactando en la geomecánica del suelo; el cual por sus condiciones (arenoso) es muy vulnerable a la degradación o erosión por la acción del agua, con tendencia a densificarse durante los movimientos sísmicos.

Análisis 2.1:

En relación a las materias observadas, se debe distinguir entre las que se refieren a los permisos y certificados que se hayan otorgado, como también al cumplimiento de la normativa vigente, así como la discusión y judicialización de dichos permisos, que son todas materias que deben ser tratadas en instancias como es el ámbito legal propiamente, la Contraloría General y las instancias Municipales relativas a la Dirección de Obras Municipales. Todas estas materias deben continuar siendo tratadas en los ámbitos correspondientes, no siendo competencia del proceso de Imagen Objetivo de una Modificación al PRC instrumento.

Recomendación de respuesta 2.1 : Rechazar la observación, por referirse a un ámbito fuera de competencia de la presente Imagen objetivo de la Modificación en curso

Análisis 2.2:

Por otra parte en lo referente a considerar la reducción de las condiciones de edificación del sector donde se emplazan los terrenos consultados, otorgando la Zona V5, de acuerdo a los objetivos planteados en la Imagen objetivo y en la propuesta de Alternativas de estructuración, está definido considerar una Zona con índices de tipo medio -bajo en las áreas que se consultan, lo cual es coherente con lo solicitado, sin perjuicio de lo anterior, cabe recordar que las normas definidas por la Modificación del PRC serán aplicables para los futuros permisos que se aprueben con posterioridad a la entrada en vigencia de la Modificación.

Recomendación de respuesta 2.2 : Acoger.- Se acoge lo señalado, dado que la reducción de condiciones de edificación solicitada es coherente con la propuesta, los conceptos y objetivos de la Imagen Objetivo, no obstante, el establecimiento de normativa urbana es parte del proceso en la etapa siguiente de Anteproyecto.

Análisis 2.3:

En relación a las obras de ingeniería y de contención que puedan ser requeridas para el desarrollo de un proyecto de edificación, se debe considerar que la presente Modificación al PRC, contempla la definición de un **Área de Riesgo** asociada a altas pendientes. Cabe señalar que dicha norma urbanística establece la obligación de presentar estudios fundados de riesgo para los proyectos que se emplacen en esas áreas, los cuales deberán incorporar soluciones de mitigación en informe que deberá ser aprobado por el organismo competente (Sernageomin, en el caso de áreas de riesgo por remoción en masa).

En todo caso, es importante señalar, que la aprobación de la Modificación y las nuevas condiciones normativas que se definan, no tiene un efecto retroactivo por lo que serán exigibles para nuevos proyectos una vez entrada en vigencia la presente modificación.

Por otra parte, los procesos judiciales relativos a permisos de edificación anteriores, podrían determinar efectos de anulación o restricción a los permisos otorgados, sin embargo dichas materias no competen al ámbito propio del PRC o su Modificación.

Recomendación de respuesta 2.3 : Rechazar.- Se rechaza la observación dado que no son materias de la competencia del proceso de Imagen Objetivo.

Nombre: Sergio Andres Ghiringhelli Mc Cawley- Sergio Hodar Junta de vecinos Altos de Cochoa				Número:
Tipología: varios				02
Fecha recepción:	27.03.25	Reiterada	SI, 2v	
Vía de recepción:	Formulario online	Adjunto	SI	

Antecedentes recibidos

Estimada Alcaldesa.

De acuerdo con lo solicitado en la reunión del 27 de febrero 2025 efectuada en la Delegación Municipal de Viña del Mar, tenemos a bien en señalar que la Junta de Vecinos Altos de Cochoa, personalidad jurídica N°223707 del 06 de mayo 2014, ingresó sus observaciones en la fecha original. Sin embargo, en la última sesión se nos informó que debíamos atenernos a la nueva calendarización y reingresar todos los oficios nuevamente. En ese contexto, pedimos que se utilice el mismo concepto de "economía procesal"; es decir, la Municipalidad sea quien acompañe a la nueva agenda de trabajo todos los antecedentes aportados en la data inicial.

No obstante, luego de haber participado de las presentaciones de las Alternativas A o B propuestas por los profesionales Carolina Peñaloza y Julio Ramírez Bruna (25 de febrero 2025) requerimos se incluya la restricción de OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ÁREAS AFECTAS A DECLARATORIA (Art. 134° LGUC) que dan cuenta OBRAS DE DEFENSA DEL TERRENO; esto es, en el contexto de proteger los "pies soportantes" de los edificios aguas arriba de las construcciones que se puedan concretar en los sitios prediales del polígono de estudio; recordándose el peligro alto de REMOCIÓN EN MASA concluido en los estudios de SERNAGEOMIN e incluso se ratifica en el PORCENTAJE DE PENDIENTE sobre 40.1%, informes que se acompañan como parte integrante de las opciones A o B. Los edificios que pudiesen verse involucrados se sostienen en LOSAS DE FUNDACIONES o bien una mixtura de LOSA DE FUNDACIÓN & MICROPILOTES, y cualquier migración de suelo dunar por erodabilidad o erosión impactaría su sustentabilidad. El estado de arte en la zona da cuenta de la preocupación de los habitantes de las comunidades existentes y que involucraría a más de 10.000 habitantes.

Atentamente, les saluda



ANÁLISIS DE LA OBSERVACIÓN O INGRESO

Análisis 2.4 :

A modo de complemento al **Análisis 2.3** de la **Observación Anterior** y para una mejor claridad en torno a los conceptos que se mencionan en la carta observación, se aclara que lo dicho sobre "**restricción de OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ÁREAS AFECTAS A DECLARATORIA (Art. 134° LGUC) que dan cuenta OBRAS DE DEFENSA DEL TERRENO**" no sería aplicable para el caso, ya que se trata de terrenos urbanizados conforme a planos de loteo con obras de urbanización ejecutadas y recibidas, con calles y bienes nacionales de uso público constituidos, obras de infraestructura sanitaria y energética, por lo cual se aclara que el barrio y los predios que allí se emplazan, corresponden a un área urbanizada de la ciudad, no obstante las deficiencias que se puedan considerar en cuanto a una mejor infraestructura ante los riesgos naturales de remoción en masa y debido también a presentar normas urbanísticas poco restrictivas según el PRC aprobado en el año 2002.

Recomendación de respuesta 2.4: Rechazar.- Se rechaza la observación dado que no corresponde a una materia de competencia del proceso de Imagen Objetivo.

Nombre: Raphael Huppertz				Número:	
Tipología: varios				03	
Fecha recepción:	27.03.25	Reiterada			
Vía de recepción:	Formulario online	Adjunto	SI		

Antecedentes recibidos

Estimados señores:

Las observaciones a la presentación de la Imagen Objetivo de la modificación parcial del PRC de Viña del Mar, sector Reñaca Norte-Costa:

1. *Solo se presentan rangos posibles para la ocupación de suelo y altura en pisos.*
2. *En general la presentación de IMAGEN OBJETIVO de la modificación parcial del Plano Regulador Comunal de Viña del Mar, para el sector Reñaca Norte Costa, no indica cual es la propuesta de la modificación respecto a las normas que regula un plan regulador comunal:*
 - i) *No se presenta cuáles serán las densidades propuestas.*
 - ii) *No se indica cuáles serán los usos de suelo permitidos.*
 - iii) *No se presenta cuáles serán los sistemas de agrupamiento permitidos.*
 - iv) *No se presenta cual será la subdivisión predial mínima.*
 - v) *No se declara cuáles serán las densidades consideradas.*
 - vi) *No se definen alturas de cierra.*
 - vii) *No se indica cuáles serán las condiciones de antejardines ni ochavos.*
 - viii) *NO se indica cuáles son los criterios distintos para evitar remoción de masas, en suelos rocosos y en suelos arenosos.*
3. *Se evidencia errores metodológicos en la estimación de la población (sobrestimación), siendo evidente tales errores habiendo demostraciones estadísticas de los descensos de la natalidad, añadido a la disminución de la inmigración; considera un tamaño de hogar que no se corresponde con los datos de último censo ni casen.*
4. *Asimismo, hay errores metodológicos en la presentación de los datos de oferta de vivienda, atribuyendo porcentajes de crecimiento de la oferta para periodos de distinta duración (periodo 2002 a 2017 = 15 años v/s periodo 2017 a 2023 = 6 años). Una forma metodológicamente correcta de presentar los datos hubiera sido presentando los promedios anuales de crecimiento para cada periodo. Lo anterior permite extraer conclusiones precisas, no distorsionadas con plazos diferentes.*



Gráfico producción de viviendas en (adjunto). Fuente: resumen ejecutivo

5. *El diagnóstico respecto a las actuales condiciones de edificación omite información relevante respecto a la zona V3:*
 - i) *Actualmente, esta considera exclusivamente edificación escalonada para zonas con pendiente de 29° o superior.*
 - ii) *Del mismo modo, se declara que no existen límites claros para alturas máximas para edificaciones aisladas en el sector. Esto no es cierto, porque en la citada zona V3 claramente se establece que "se*

determinará de acuerdo a las rasantes establecidas en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones". Según las disposiciones de dicha ordenanza, para la zona en cuestión, la altura máxima queda limitada al cruce de las rasantes, es decir, al tamaño del predio y a una relación geométrica verificable (aun cuando se acoja al artículo 2.6.11).

Por su parte, para la edificación escalonada se tiene una altura máxima de 12m desde en nivel natural de terreno.

6. No se presentan estudios que evidencien el valor ecológico de la zona a modificar. Por el contrario, el valor ecológico del santuario no es extrapolable al presente en el sector. Lo anterior queda en evidencia en los estudios realizados en el marco de la tramitación del EIA del proyecto Makroceano, donde se indica lo siguiente: ... "un análisis estadístico comúnmente utilizado en los estudios de ecología (Índice de Sorensen) concluye que la similitud florística entre el área de implementación del proyecto y el Santuario de la Naturaleza es tan sólo de un 7,1%".

7. En la presentación se indica que, en la regulación vigente, no existe consideración respecto al riesgo de remoción en masa presente en el sector, planteando que los informes de SERNAGEOMIN no han sido considerados en el desarrollo inmobiliario del lugar. Esto es falso porque no considera que, para la obtención de un permiso de edificación, los aludidos proyectos deben presentar un estudio de mecánica de suelos, el que considera un estudio profundo de las condiciones del suelo y sus riesgos, abordando, entre otros, el peligro de remoción en masa. A mayor abundamiento, aquellos proyectos que se han sometido al SEIA, han obtenido la conformidad del SERNAGEOMIN.

8. En la presentación no se definen condiciones para las zonas denominadas "sistema área verde continuo" del plano de imagen objetivo. Esta denominación no se corresponde con ninguna condición regulada en nuestra actual regulación urbana.

9. Se presentan a los desarrollos inmobiliarios en el sector como los causantes del empeoramiento de las condiciones de la evacuación de aguas lluvias en el sector. Sin embargo, no se presentan evidencias que funden dichas conclusiones y no se mencionan otros aspectos relevantes tales como; i) la actual regulación exige que los edificios resuelvan las aguas lluvias dentro de su terreno (sin aportar a los colectores públicos), ii) no se nombra la falta de mantención de los colectores de aguas lluvias y iii) no se indica que el mayor aporte de aguas lluvias de los colectores del sector viene de las urbanizaciones al oriente, correspondiente a grandes superficies llanas.

10. Se indica en la presentación a la presión urbana, el riesgo de remoción en masa (o socavones) y la riqueza ambiental, como pilares de la modificación parcial, sin embargo, estos tres pilares no se encuentran abordados de manera mínima, es decir, sin estudios que los respalden. Lo anterior deviene en una imagen objetivo que no podrá generar las mejoras que supone, porque no hace un correcto diagnóstico del estado del arte del lugar.

11. NO se cumple o derechamente se infringe la circular DDU 510 de fecha 20 de noviembre del 2024 que instruye sobre la aplicación de la "Guía Metodológica para la Elaboración de Estudios de Riesgo de los Planes Reguladores de nivel comunal e intercomunal", y se vulneran abiertamente las circulares DDU 219, 227, 269, 398, 440 y 430, no cumpliéndose con la conducta que a los municipios se les exige en todas las materias acá tratadas sobre RIESGOS. Hacemos presente, que conforme lo indica el numeral 3 letra d) de la circular DDU 510, este caso de modificación parcial del PRC de Viña del Mar queda incorporada a los casos que deben respetar la GUÍA METODOLÓGICA ya referida. Los incumplimientos son tan amplios, que basta cotejar los temas tratados en la PUBLICACIÓN DEL MUNICIPIO SOBRE LA IMAGEN OBJETIVO donde no consta casi el 90% de los temas y metodología para evaluar la modificación parcial del PRC.

12. En general, no se están cumpliendo con los procedimientos establecidos en la OGUC para la modificación de un IPT; entre otras, no se está considerando el informe fundado al IPT que respalde la modificación parcial y no se consideran los criterios del art. 2.4.1. bis de la OGUC para esta modificación. Asimismo, no se cumple con las disposiciones del 2.1.5 de la OGUC, toda vez que el diagnóstico territorial se funda en análisis de datos con claros errores metodológicos (como los observados en los números 3 y 4 de este documento), no se presentan las alternativas de manera "priorizada" y, seguidamente, no se abordan los "cambios o efectos" reales que estarían provocando las alternativas propuestas. Con todo, no se están siguiendo casi ninguna de las recomendaciones de la DDU 516 en cuanto a metodología, participación y cumplimiento normativo para un adecuado procedimiento. La

aludida DDU presenta un documento que sirve como guía en el cumplimiento normativo para las modificaciones de los planes reguladores según el marco legal que rige el procedimiento.

13. *Finalmente, no se cumple con las disposiciones contenidas en la DDU 493 que "Instruye respecto a los procedimientos de consulta pública y aprobación de la Imagen Objetivo y Anteproyecto en instrumentos de planificación territorial".*

ANÁLISIS DE LA OBSERVACIÓN O INGRESO

Dice: Que solo se presentan rangos posibles para ocupación de suelo y alturas.

Análisis 3.1: Las materias abordadas en la Imagen Objetivo, son en conformidad con los contenidos que se establecen en el artículo 2.1.5 de la OGUC y en la DDU N° 481. Justamente en la Imagen Objetivo se establecen los criterios generales y conceptuales, dado que el diseño normativo en forma detallada procede en la siguiente etapa de Anteproyecto.

Recomendación de respuesta 3.1 : Rechazar la observación, toda vez que en la etapa de Imagen Objetivo se han abordado y señalado los principales cambios, el diseño de normas en detalle corresponde a la etapa posterior.

Dice: Que en la Imagen Objetivo no se indican parámetros tales como Densidad, Usos de suelo, Sistema de agrupamiento, alturas de cierre, antejardines, etc. y que no se indican criterios distintos para tratar suelos rocosos y suelos arenosos.

Análisis 3.2: Los parámetros específicos y detallados que se establezcan en la Modificación, serán tratados en la etapa de Anteproyecto, según explica en la respuesta 1.

Respecto de la incorporación de criterios distintos según tipo de suelo, es importante señalar que sin perjuicio de los antecedentes que informan la determinación de un área de riesgo, en este caso por remoción en masa, la aplicación del art 2.1.17 de la OGUC, es indistinta al tipo de suelo que se encuentre en un predio, no siendo atribución del instrumento determinar medidas de mitigación o tratamiento según tipo de suelo o según tipo de riesgo. Dicho detalle corresponde sea abordado por cada proyecto a través del desarrollo de estudios fundados de riesgo, para proponer mitigaciones en caso que proceda.

Recomendación de respuesta 3.2: Rechazar la observación. Lo observado no corresponde a los contenidos propios de la Imagen Objetivo.

Dice: Que se evidencian errores metodológicos en la estimación de la población, que hay descenso en la natalidad y que el tamaño de hogar no corresponde.

Análisis 3.3: Los cálculos de población se realizan de acuerdo a la información censal disponible. Por otro lado, las estimaciones realizadas no tienen relación con aspectos de la natalidad o inmigración, ya que se trata más bien de analizar las condiciones urbanísticas del sector y su potencial capacidad de poblamiento. El tamaño de hogar considerado no corresponde a una estimación aleatoria, sino que es la equivalencia que establece la OGUC para el cálculo de "densidad", donde la densidad se puede expresar en Número de habitantes por unidad de superficie y su equivalencia en viviendas es de 4 habitantes por cada vivienda, conforme lo indica el artículo 2.1.22 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, a saber;

"Artículo 2.1.22. Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4."

Recomendación de respuesta 3.3 : Rechazar la observación, ya que las estimaciones de población se han hecho en el marco que provee y con los parámetros que indica la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

Dice: Que hay errores metodológicos en los datos de oferta de vivienda, dado que se consideran períodos de diferente duración, lo cual no sería correcto.

Análisis 3.4 :

Se complementará el cálculo de crecimiento de vivienda entre distintos períodos, con la debida distribución anual para poder establecer las comparaciones señaladas. Sin perjuicio de esto, los parámetros indicados, no alteran la propuesta de imagen objetivo, ya que la indicación sólo intenta exponer la evolución que ha tenido en el tiempo el proceso de urbanización.

Recomendación de respuesta 3.4 : Acoger la observación, en el sentido de complementar información en el diagnóstico.

Dice: Que en el diagnóstico se omite información relevante respecto a Zona V3, tal como: Que actualmente la edificación escalonada es obligatoria para pendientes superiores a 29°, Que se declara que no existen límites claros para las alturas máximas de edificación.

Análisis 3.5 :

En el diagnóstico se incluye el análisis y presentación de la Zona V3 actual, donde es posible revisar toda la información referente a la Zona. Sobre las alturas máximas, en efecto en la Zona V3 no se establece altura máxima de pisos o metros, quedando como única limitación la aplicación del artículo 2.6.3 de la OGUC (las rasantes son obligatorias para cualquier predio) relativo a distanciamientos y rasantes.

Cabe señalar que la "Altura de Edificación" se define en el artículo **1.1.2 de la OGUC**, "como la distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo."

Desde esta definición, la Zona V3 carece de indicación sobre la altura máxima.

En particular, lo solicitado se encuentra en el documento de "Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo", publicado en la página municipal.

https://www.munivina.cl/modificacion_parcial_prc_rnc/

Recomendación de respuesta 3.5 : Rechazar la observación, ya que la información requerida se encuentra incluida en el Resumen Ejecutivo y en la presentación disponible tanto en las audiencias públicas como para descarga, ambos documentos forman parte de los antecedentes expuestos.

Dice: Que no se presentan estudios que evidencien el valor ecológico de la zona a modificar, y que este valor sería muy escaso.

Análisis 3.6 :

Desde el ámbito geomorfológico **las dunas litorales de Concón y Reñaca** corresponden a una misma unidad junto a los terrenos aledaños, que se han conformado a través de procesos geológicos de millones de años. No es posible por tanto, establecer límites administrativos comunales o de declaraciones patrimoniales que puedan delimitar un fenómeno natural de formación terrestre como este, que corresponde a un nivel o escala superior. Es decir, las áreas que no están dentro del polígono de protección, no dejan de tener condiciones físicas y ecológicas similares.

Por otra parte, tal como lo señala la Sociedad Geológica de Chile, en la declaración de Geositio del Campo Dunar, se establece que su valor es múltiple y está referido a: **Escénico Geológico Geomorfológico y Estructural**. Es decir las características del Campo Dunar son de carácter estructural y no dependen únicamente de la calidad vegetal o de fauna presente en su superficie. Esto es extensible a los sectores aledaños que tienen el mismo origen y procesos, como es el sector al sur del Campo Dunar, en Zona V3.

Declaración del Campo Dunar de Concón como un "Geositio" por parte de la Sociedad Geológica de Chile, "en diciembre de 2011, donde se tuvo en consideración que la dimensión de este geopatrimonio en Chile es poco conocida, y debe ser identificado, ya que su identificación y posterior preservación, contribuirá a la difusión de los valores de la ciencia geológica en el país, y a preservar, para generaciones futuras, sitios importantes para la ciencia, la cultura y la sociedad.

Se entiende por Geositio, un afloramiento, o varios afloramientos vecinos, que contienen un objeto geológico de valor, que vale la pena preservar. El valor puede ser de muy diversa naturaleza: estrictamente geológico, mineralógico, paleontológico, estructural, petrológico, geomorfológico, paisajístico. En el caso del Geositio de las Dunas de Concón, su valor es múltiple y, según la declaración

del Geositio, está referido a: Escénico Geológico Geomorfológico y Estructural, debido a que las dunas tienen la particularidad de que no están siendo alimentadas por arenas de la playa, es decir están colgadas, separadas de la playa por un acantilado, por lo que corresponden a dunas fósiles, esta situación geomorfológica las hace muy frágiles “.

Adicionalmente es posible indicar que, en lo que se refiere a las **materias ambientales**, en el documento “Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo de la Modificación Reñaca Norte Costa”, en el punto “**4.7. Valor ecológico del Santuario de la Naturaleza Campo Dunar Concón**” se establece la relación del sector V3 con el Campo Dunar y los aspectos de valor ambiental.

Por último, respecto a contar con mayores estudios y más detalles sobre el ecosistema y los componentes ambientales del sector, se debe señalar que existen diversos estudios y antecedentes técnicos que han sido revisados y considerados en la etapa de diagnóstico y que proporcionan una base científica en relación a los atributos señalados en la presente Imagen Objetivo.

Sin perjuicio de que los contenidos presentados, son los suficientes para el estudio y fundamentación de los cambios propuestos en el IPT en etapa de IO, se estudiará la incorporación de mayores antecedentes como parte de la memoria explicativa del plan.

Recomendación de respuesta 3.6: Acoger, en el sentido de que la presente Modificación al PRC, se entiende como un proceso continuo que avanza según las diversas etapas contempladas en la legislación, de acuerdo a lo cual, la elaboración de estudios adicionales y antecedentes sobre materias medio ambientales, podrán ser incorporados en la etapa de Anteproyecto de la Modificación.

Dice: Que en la presentación por parte del municipio, se plantea que actualmente no existe normativa de riesgo de remoción en masa, que se aplique en el sector y que los informes de SERNAGEOMIN no han sido considerados en el desarrollo del lugar.

Análisis 3.7 :

Lo que se ha señalado en las presentaciones es que actualmente el Plan Regulador **Comunal, es decir el instrumento de escala local**, no establece un Área de Riesgo definida conforme al art. 60° de la Ley (LGUC) y al art 2.1.17° de la Ordenanza (OGUC); que a su vez el PREMVAL (instrumento de planificación de nivel intercomunal), establece regulaciones sobre pendientes, pero que no han sido aplicadas en este sector, dado que no han sido especificadas en el grado necesario. También se ha señalado que no obstante, existen los estudios Remoción en masa de SERNAGEOMIN, estos no han sido incorporados en los Instrumentos de planificación territorial. Por tanto, en nuestra presentación no se está cuestionando que en el marco de situaciones específicas como son los estudios de Impacto Ambiental que se someten al SEIA, se haya o no utilizado la información SERNAGEOMIN por parte del titular, sino que el instrumento de planificación (PRC), que es el llamado a indicar y establecer disposiciones normativas conforme a los antecedentes, en este caso de riesgo de remoción en masa, que hayan emanado desde organismos técnicos, no lo ha incorporado, entre el 2002 y la actualidad, siendo en este sector, particularmente necesario por cuanto impone obligaciones a todo proyecto, independiente de su destino y o envergadura.

Recomendación de respuesta 3.7 : Rechazar la observación, toda vez que es un comentario que no altera la propuesta, en el sentido que la modificación en curso establecerá un Área de Riesgo, dado que actualmente el PRC (2002) carece de esta disposición.

Dice: Que no se definen condiciones para las zonas de “sistema de área verde continuo” y que no corresponde a una condición regulada en la actual regulación urbana

Análisis 3.8 :

Se reitera lo señalado en el punto 1 y 2 donde se explica que los contenidos de la Imagen Objetivo son los que se establecen en el artículo 2.1.5 de la OGUC y en la DDU N° 481. El diseño normativo detallado se desarrollará en la etapa de Anteproyecto.

Recomendación de respuesta 3.8 : Rechazar la observación, en el sentido de que no es competencia de esta etapa desarrollar la normativa de forma detallada, al contrario, lo que busca la Imagen Objetivo es orientar las principales intenciones de planificación en base a los antecedentes estudiados y expuestos.

Dice: Que se presenta a los desarrollos inmobiliarios como los causantes del empeoramiento de las condiciones de evacuación de aguas lluvias, pero no se presentan evidencias de esto, y no se menciona la falta de mantención de los colectores, no se indica que el mayor aporte de las aguas lluvias es de sectores al oriente, que la legislación exige resolver las AALL en el propio terreno.

Análisis 3.9 :

La modificación se focaliza en el área donde ocurrieron los deslizamientos y que ha quedado profundamente alterada y dañada. En consecuencia, dicho sector debe ser analizado respecto de la presión urbana que es capaz de soportar, desde un enfoque sistémico. En este sentido la medida apunta a un problema que se debe abordar sistemáticamente, incluyendo la dimensión de la planificación urbana, además de las medidas de gestión o reparación que le corresponde a otros servicios y entidades competentes.

Se entiende que el riesgo de **deslizamientos de terreno** corresponde a un fenómeno de remoción en masa, que está compuesto de múltiples factores, como es la cohesión material de los suelos arenosos, las pendientes, las intervenciones de cortes y aterrazamiento de terreno, y la incorporación de cargas de edificaciones o estructuras posibles de desplazarse debido a la gravedad, la intensidad de las lluvias y las fallas en la capacidad de los colectores de Aguas Lluvias. Se trata de un conjunto de factores, que se interrelacionan para establecer una condición de vulnerabilidad al riesgo de remoción en masa.

Desde la planificación urbana, es necesario hacerse cargo de revisar las materias propias de este ámbito para mitigar o mejorar las condiciones del sector, como es establecer condiciones urbanísticas más adecuadas y coherentes a la condición de fragilidad e inestabilidad de estos suelos.

Por tanto, no se desconoce la forma multifactorial en que se configura la situación de riesgo de remoción en masa del lugar, donde los factores de riesgo naturales se conjugan con los antrópicos y la intensidad de las lluvias ha jugado un papel determinante en desencadenar los deslizamientos de terreno, a partir de las fallas en los colectores de AALL, sobre un área afecta a gran fragilidad.

Recomendación de respuesta 3.9: Rechazar . Se rechaza la observación, toda vez que las condiciones indicadas se reconocen y ponderan en su debida proporción en el diagnóstico.

Dice: Que los pilares fundamentales de la modificación son: la presión urbana, el riesgo de remoción en masa, y la riqueza ambiental, y que sin embargo estos temas no se encuentran abordados en forma mínima

Análisis 3.10 :

En lo referente al **tema de riesgos**, se aborda en forma específica las características del sector y los estudios que lo han abordado. (Ver puntos 4.5.3. Incidencias del cambio en la amenaza de remoción en masa y 4.5.4. Áreas de Riesgo en los instrumentos de planificación territorial del Resumen ejecutivo de la Imagen Objetivo)

Además, de las situaciones de catástrofes naturales en Zona V3, se hace evidente la desproporción entre las características de inestabilidad-fragilidad y pendientes de estos terrenos, respecto a la normativa urbana aprobada en el PRC de 2002, que hacen considerar a estos terrenos como de baja aptitud para emplazar asentamientos humanos. Las condiciones de edificación de Zona V3, claramente

promueven el desarrollo de edificaciones de gran escala (lo que constituye **presión urbana**) en áreas de alta pendiente y de suelos de muy baja cohesión, propensos a los deslizamientos, como se comprueba a través de los derrumbes y socavones que históricamente se presentan sobre el borde costero.

En lo que se refiere a las **materias ambientales**, en el documento "Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo de la Modificación Reñaca Norte Costa", en el punto **"4.7. Valor ecológico del Santuario de la Naturaleza Campo Dunar Concón"** se establece la relación del sector V3 con el Campo Dunar y los aspectos de valor ambiental.

Respecto a contar con mayores estudios y más detalles sobre el ecosistema y los componentes ambientales del sector, estos se podrán desarrollar en el transcurso del proceso de la Modificación. En cualquier caso, será importante continuar con el análisis de la dimensión ambiental en la fase de anteproyecto de la Modificación dada su relevancia en este lugar.

Sin perjuicio de que los contenidos presentados, son los suficientes para el estudio y fundamentación de los cambios propuestos en el IPT, se estudiará la incorporación de mayores antecedentes como parte de la memoria explicativa del plan.

Recomendación de respuesta 3.10: Rechazar. De acuerdo al análisis, el Diagnóstico de la Imagen Objetivo, cuenta con diversos antecedentes relativos a los temas consultados, los que además continuarán su desarrollo en la etapa de Anteproyecto.

Dice: Que no se cumple con la DDU 510 de 20 de noviembre del 2024, que establece la aplicación de una Guía metodológica para la Elaboración de Estudios de Riesgo de los Planes Reguladores de nivel Comunal.

Análisis 3.11 :

La señalada circular, tiene la calidad de instructivo y su objetivo es guiar y aclarar el procedimiento señalado en la normativa general (LGUC y OGUC) para declarar Áreas de Riesgo. Al respecto, cabe indicar que la citada **DDU 510** es emitida con posterioridad al inicio de la actual Modificación al PRC (conforme al decreto alcaldicio N° 12.821 de fecha 16.09.24), razón por la cual no es obligación su aplicación, según se señala en el punto 3. b) de dicha circular. (No cumple con la condición: **"Para los estudios que se inicien con posterioridad a la publicación de esta Circular, conducentes a modificaciones de IPT"**)

Recomendación de respuesta 3.11: Rechazar. Dada la relación de extemporaneidad de la circular respecto del inicio del proceso en curso.

Análisis 3.12:

En relación a : *"Que no se están cumpliendo con los procedimientos establecidos en la OGUC para la modificación de un IPT;"*,

Tanto para el proceso seguido en la modificación en general, y en particular en lo referido a la etapa de Imagen Objetivo se han considerado todos los procedimientos establecidos en la Ley y la Ordenanza de Urbanismo y Construcciones. A saber, el art. 43° LGUC y el art 2.1.5 OGUC, así también se ha considerando el análisis de toda la normativa atingente a esta fase de la Modificación al PRC.

En relación con el art. 2.4.1 bis, señalado en su observación, cabe indicar que tal norma no establece criterios para la modificación de IPT, sino que corresponde al **Capítulo 4 sobre "Estacionamientos, Accesos y Salidas Vehiculares"** lo cual si bien forma parte del marco aplicable a proyectos, no dice relación con los procesos de modificación a los IPT.

Los fundamentos de la Modificación al PRC en el sector de áreas de dunas de Reñaca Norte Costa, están claramente fundados en los antecedentes que se presentan en el Resumen Ejecutivo, los cuales tienen relación, principalmente con las catástrofes de Socavones debido a los fenómenos de Remoción en masa que se han presentado durante los años 2023, 2024, además de los antecedentes técnicos que dan cuenta del alto riesgo de deslizamientos de terreno que afectan al sector, con las consecuentes amenazas para la comunidad y la vida de las personas.

Respecto a que *"no se presentan las alternativas de manera "priorizada" y, seguidamente, no se abordan los "cambios o efectos" reales que estarían provocando las alternativas propuestas."*, se sugiere dar lectura al Punto **5.- Alternativas de estructuración (AE) y evaluación**, que se extiende desde

la página 35 a la 44 donde se abordan las materias consultadas, así como en el punto **6.- Propuesta de Imagen Objetivo (Alternativa 2 seleccionada)**

Respecto a que no se consideró la DDU 516, "*RECOMENDACIONES PARA ELABORACIÓN DE BASES DE LICITACIÓN O TÉRMINOS DE REFERENCIA*" respecto de la *Elaboración o modificación de Planes Reguladores Comunales (procedimiento regular)*, cabe señalar que la presente Modificación no se está realizado por medio de una licitación, por lo cual la observación no es procedente.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, cabe indicar que existe una revisión técnica y administrativa en todo proceso de modificación a los planos reguladores comunales, competencia asentada en la Seremi MINVU, que tiene por objetivo velar por la correcta elaboración y procedimiento del instrumento. Esta revisión forma parte del proceso en su etapa final.

Recomendación de respuesta 3.12 : Rechazar las observaciones conforme lo argumentado en el análisis.

Dice: Que *no se cumple con las disposiciones contenidas en la DDU 493 que "Instruye respecto a los procedimientos de consulta pública y aprobación de la Imagen Objetivo y Anteproyecto en instrumentos de planificación territorial"*

Análisis 3.13 :

El procedimiento de consulta pública y aprobación de la Imagen Objetivo ha sido realizado en conformidad a la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, como también según los preceptos contenidos en la DDU 493, dando total cumplimiento a todo el procedimiento desde la difusión a la ejecución de la consulta pública. Se reitera que existe una revisión técnica y administrativa en toda modificación a los planos reguladores comunales, competencia asentada en la Seremi MINVU, que tiene por objetivo velar por la correcta elaboración y procedimiento del instrumento. Esta revisión forma parte del proceso en su etapa final.

Recomendación de respuesta 3.13 : Rechazar. Dado que el procedimiento de consulta pública se realizó en estricto acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.

Nombre: ANDRÉ QUINT			Número:
Tipología: Varios y solicitudes de información			04
Fecha recepción:	27.03.25	Reiterada	
Vía de recepción:	Formulario online	Adjunto SI	

Antecedentes recibidos

Estimados Señores:

En relación con el asunto en Referencia vengo en hacer llegar las siguientes observaciones, consultas, solicitudes y sugerencias a fin de que puedan ser aclaradas y/o incorporadas por esa Dirección y parte del proceso de Participación Ciudadana sobre la "Imagen Objetivo" definitiva; y modificación de Plan Regulador Municipal, Sector V3, Reñaca Norte de esta comuna de Viña del Mar.

A. OBSERVACIONES Y CONSULTAS

1. En la presentación no se señala la situación de los terrenos con construcciones ya iniciadas pero paralizadas que existen en el sector debido a que se encuentran con procesos judiciales cada uno de ellos. Estos son el proyecto "Alto Santorini" ubicado al pie del campo dunar y el "Makro Océano" ubicado en Avda. Borgoño con corte en la duna misma. Es una de las mayores preocupaciones de los vecinos del sector y aledaños que estos espacios se transformen en asentamientos irregulares (tomas) por quedar abandonados convirtiéndose en un problema mucho mayor a largo plazo (ruinas abandonadas). Es de conocimiento público que, en el caso del "Alto Santorini" debido a su ubicación geográfica en la duna misma, es de muy fácil ingreso a personas que incluso a veces han pernoctado en la noche, entre otras incivildades, especialmente en verano. Es de preocupación constante que en el "Makro Océano" pase lo mismo a largo plazo, lo que podría traer un problema mucho mayor tanto de tipo medio ambiental, seguridad (delincuencia) como de salubridad pública. No hay claridad sobre el tema y en Resumen Ejecutivo no se aborda esta problemática.

2. Se realiza una sobre estimación de habitantes ajustados a la realidad actual, sino que solo se toma como base los datos estadísticos del último Censo (2017). Esto porque en la actualidad el número de habitantes promedio es mucho menor con residencia de parejas jóvenes, personas de la tercera edad (1 ó 2 personas como máximo), o bien, como es sabido los edificios del sector son 2a. vivienda que se ocupan ocasionalmente, en especial en la época estival o feriados largos, pero no permanentemente.

3. No se hace referencia al nivel de urbanización y del espacio público de Avda. Borgoño. En la realidad frente a edificios nuevos se construyen veredas lo que es de preocupación que con esta modificación del plan regulador del sector estas mejoras de la vía pública se paralicen.

4. No se hace ninguna referencia en la presentación sobre si habrá alguna expropiación de terrenos a fin de obtener nuevas áreas verdes. En la práctica, se observa inconsistencia en referencia de tipo medio ambiental a considerar y la urbanización misma que se pretende modificar, en especial la situación del campo dunar, observándose en la actualidad destrucción del hábitat natural de este santuario de la naturaleza. Creemos que hay una gran inconsistencia entre lo que se sugiere como consideraciones ambientales y lo que realmente debe hacerse debido a la falta de esfuerzos y voluntad en proteger este santuario.

5. Por el sector de la Playa de Cochoa - parte del área a modificar V3 con el V5 - tampoco se considera el tema medio ambiental y descarga de alcantarillado que se ubica en dicho sector por lo que es importante que se aborde e integre este caso en la propuesta de modificación PRC.

6. Es de importancia conocer cómo se relacionará o será considerada la nueva ley 21.718.- entrada en vigencia el pasado 14.01.25 en esta propuesta de modificación puesto que en la presentación nada se menciona al respecto, en cuanto a las responsabilidades de los actores que participarán tanto en los proyectos existentes como futuros que se puedan aprobar en el sector.

7. Respecto a colectores primarios y secundarios, y por ser estos de alta preocupación no se mencionan en cómo se integrarán en esta modificación al PRC.

8. Nada se señala sobre la situación de los edificios que se encuentran en Avda. Borgoño y que fueron afectados por el socavón y remoción en masa del edificio "Euromarina II" sobre cómo se abordará en la modificación del PRC Parcial para evitar eventos similares a futuro. Y por Avda. Borgoño los edificios que fueron afectados debido a esta remoción en masa "Euro Vista", "Terrazas de Cochoa", "Paraíso de Cochoa" y "Eurocochoa Norte". Ni tampoco los edificios aledaños "Euromarina I" ni "Casas de los Pescadores".

9. *No se mencionan las normas que regulan los usos de suelos permitidos.*
10. *No se hace referencia en la Imagen Objetivo cuál será la subdivisión predial mínima permitida y la norma aplicada.*
11. *Nada se indica sobre los antejardines y la norma permitida en la Imagen Objetivo.*
12. *En la propuesta nada se indica sobre criterios o normas para evitar remoción en masa tanto en suelos arenosos como rocosos.*
13. *No se hace mención a la existencia de un estudio que evidencie el valor ecológico del sector a modificar en relación con los proyectos paralizados y otros terrenos aún sin construir o de espacio público.*
14. *En la normativa vigente no se considera el riesgo de remoción en masa del sector, señalando que los informes de Sernageomin no se han considerado en el desarrollo inmobiliario. Esto se contradice con las exigencias sobre mecánica de suelos que exige estudio e informe de las condiciones de los suelos y riesgos asociados. A algunos de los proyectos que se han sometido a SEIA este Organismo ha dado conformidad positiva a proyectos presentados.*
15. *Nada se señala sobre la falta de mantención de los colectores primarios, secundarios y alcantarillados más aún con el aumento de aguas lluvias que se observa en época de invierno.*
16. *Nada se señala sobre el alto aumento de nuevos proyectos de construcciones que se observan en superficies planas del sector cercanas – (Avda. Edmundo Eluchans hacia el interior) - en cuanto a cómo impactarán en el sector V3 sin la construcción de nuevos colectores de aguas lluvias. Es de alta preocupación que se estén instalando varias obras nuevas con la sobrecarga que luego podría afectar al conectarse, al parecer, a los mismos colectores existentes en la actualidad.*
17. *Nada se señala sobre las condiciones viales por aumento de nuevos proyectos de construcciones que se están instalando en la actualidad y como impactarán a los vecinos del sector V3 – (Avda. Edmundo Eluchans hacia el interior).*
18. *No se muestra en el Resumen Ejecutivo, ni se hace mención de estudios que respalden el riesgo de remoción en masa, más aún con los 3 socavones que han ocurrido en el sector V3.*
19. *De acuerdo con información obtenida existiría una "Vía Proyectada", tema consultado durante las 2 nuevas audiencias instancia en la que se nos señala que esta no existiría. Sin embargo, se insiste en que se aclare esta situación. Esta sería la continuación de calle Las Perlas cruzando y alcanzando el terreno ubicado de calle y muro de Lapislázuli; es decir, abarcaría los sector V3 y V5, es importante se aclare como se abordará esta situación la modificación Plan Regulador Parcial.*

A través de solicitud de información Ley de Transparencia se mencionan:

- a) *Municipalidad de Viña del Mar N° Ord. 713 del 18.06.2024 - Ant.: MU340T0002150 del 25.05.2024*
- b) *Memo DOM N° 1216/2024 del 17.06.2024 – ING DOM N° 16432/2023*
- c) *Departamento Desarrollo Urbano – Minvu Ord. N° 0562 del 30.03.2009*

B. SOLICITUDES Y SUGERENCIAS

1. *Oficio 1924/2024 de la Seremi Minvu dando respuesta a la Municipalidad de Viña del Mar.*
2. *Ordinario Alcaldicio 1387 de fecha 16.09.2024 en la cual se solicita a la Seremi postergar los permisos de construcción.*
3. *Ordinario 1819 de fecha 09.12.2024 de esa Municipalidad de Viña del Mar donde se solicita prórroga de la postergación otorgamiento de permisos de construcción.*
4. *Propuesta, ubicación e información en caso de que se incluya expropiación.*

5. Se solicita que a los proyectos paralizados "Alto Santorini" y "Makro Océano" se les permita terminar sus construcciones, si bien ajustadas a alguna de las alternativas Imagen Objetivo (1 ó 2) que finalmente se decida, a fin de evitar lo señalado en el punto A1.

6. Con respecto al "Campo Dunar" si se sigue destruyendo en este hábitat natural, y como fue señalado previamente, se propone intención de restauración de un área urbana o paseo tipo parque con pasarelas para que pueda ser visitado y protegido adecuadamente (se incluye con cierre y control de visitas). Informar los fundamentos y estudios sobre esta intención, más aún porque se está realizando faenas de reparación de los colectores con reforestación que es con doca.

7. La modificación del PRC Parcial se incluye parte de calle Lapislázuli, donde existe un muro y calle - (ambos conocidos como el Muro de Lapislázuli) - que aún no se reparan con licitaciones sin oferentes durante el año 2024, si bien cuenta con RES aprobada. La autoridad pertinente no ha tomado acciones para la pronta solución de este problema con el riesgo para quienes residen en el sector. Está comprobado el daño que ocasionó a viviendas que están directamente ubicadas en ese sector (edificio Euromarina I, Terrazas de Cochoa Lapislázuli y Casa Pescadores en especial) en el invierno producto de las lluvias y por ende remoción en masa del terreno que va arrastrándose producto de lo mismo. Se solicita pronunciarse en como se solucionará e integrará este problema en el PRC.

8. Por otra parte, en el mismo sector, en calle Las Perlas existe un ante proyecto que abarca calle Las Ágatas (fusionado 3410-19 – originalmente el Ante Proyecto 52/20 con un edificio de 27 pisos y 4 subterráneos, total 31 pisos). Este Ante Proyecto fue ingresado a esa DOM en diciembre 2023 y luego enviado al Seremi Minvu en abril 2024, al parecer sin pronunciamiento a la fecha (de acuerdo a información obtenida). Se solicita entregar un pronunciamiento sobre este caso y como se integrará en la modificación del PRC. Si se permite construir finalmente, se exija que la Inmobiliaria propietaria del proyecto se ajuste a la propuesta de modificación con la altura y máximo altura de pisos según la alternativa que sea finamente integrada oficialmente al PRC. Se sugiere sea aterrizada y no vertical y menos aún con esa altura de pisos, más aún por la pendiente que existe en la bajada de calle las Ágatas. A mayor abundamiento, este sector es un triángulo que abarca parte sector V3 y parte V5, que pasará en este caso puesto que se mezclan 2 rangos de altura, de ahí que se solicita aclaración más aún con la entrada en vigencia de la ley 21.718, tampoco se hace mención.

9. Se solicita se aclare lo señalado en el punto A19 sobre la "Vía Proyectada", más aún cuando alcanzaría el muro y calle Lapislázuli, sin solución a la reparación aprobada y respaldadas con informes técnico y RES afirmativa; y, además con el proyecto que se pretende construir señalado en el punto B7. Es un peligro latente y conocido por ejemplo que en el invierno 2024, producto de las altas lluvias se produjo arrastre y desplazamiento arenoso, lo que afectó a los vecinos del edificio "Euromarina I" y "Casas Pescadores"; y también en riesgo para el edificio que colinda "Terrazas de Cochoa – Lapislázuli".

10. Se solicita Roles e información de los espacios públicos y de equipamiento mencionados en la presentación.

11. Se solicita Roles e información de los terrenos aún existentes en el sector V3, si alguno de ellos cuenta con algún Permiso de Edificación o Ante Proyecto otorgado y como se abordará en la propuesta de modificación.

12. Enviar acta o documentación relacionada para la elección con propuesta sugerida la Alternativa 2 (Pág. 37) del Resumen Ejecutivo. Según entendí la Alternativa 2 habría sido la seleccionada por el antiguo Concejo Municipal. Informar sobre los parámetros e información técnica tomados en cuenta para la elección de dicha alternativa.

13. Informar cómo se integrará esta modificación del plan regulador comunal parcial de Reñaca, sector V3 con el Plan Regulador Comunal Municipal, en el que esa Municipalidad de Viña del Mar comenzó a trabajar con talleres el año 2021.

14. Se solicita incorporar la nueva ley 21.718.- en cuanto a las responsabilidades de la Municipalidad de Viña del Mar a través de las Unidades Municipales que están trabajando en esta modificación (DOM, Secpla, Asesoría Urbana y cualquier otro organismo técnico en la materia). Y también el rol de la Seremi Minvu sobre lo mismo.

15. En reunión sostenida junto al Director Serviu Sr. Rodrigo Uribe se recomendó y consultó que se gestionara con la DOH abordar la falta de un colector primario entre Reñaca Norte, donde se ubica el colector Balaguer Soza (socavones Kandinsky y Miramar de Reñaca) y el colector Las Golondrinas. Esto debido al último socavón ocurrido en junio 2024, que afectó al edificio "Euromarina II". El Sr. Uribe

consideró esta propuesta positiva (generada por un dirigente del sector de Cochoa). Lo anterior debido, a que, aparentemente no existiría colector primario en todo el sector de Cochoa. Esto es un problema debido al aumento de viviendas tanto en el sector de Cochoa como los sectores que vienen desde el sector Los Pinos, pasando por Avda. Edmundo Eluchans, Calle Las Perlas y que llegan a Avda. Borgoño y desde ahí llegando a la playa y por consiguiente al mar. Por lo tanto la propuesta fue que se considere la construcción de un nuevo colector primario por parte de la DOH a fin de no saturar los ya existente con los problemas a futuro que esto podría acarrear a los edificios por sobre carga de construcción.

16. En el área municipal existe un espacio de equipamiento en el sector V3. Se solicita la construcción de espacio de esparcimiento y piscina comunitaria para la práctica de deporte. Si bien en el sector existen edificios que poseen piscinas al aire libre y algunas llamadas "temperadas" en la práctica esto no es real. En el edificio que resido se otorgó por parte del Minsal y luego supuestamente revisado por el DOM autorización para funcionamiento de piscina temperada; sin embargo, se me da como respuesta tanto a quien suscribe como a otros vecinos que no se puede utilizar como "temperada" ya que la norma MINSAL solo permite hasta 24°. De ahí nace la solicitud para que sea considerada en la propuesta, más aún debido a que existe el cuestionamiento de por qué el DOM otorgó y visó como aprobado una piscina temperada sin que esto pudiese ser tal. 17. Como sugerencia final están las siguientes:

- a) Invitar a la Municipalidad de Concón y trabajar este tema en conjunto a fin de preservar lo que queda de santuario natural como es el campo dunar.
 - b) Invitar a los propietarios de los proyectos paralizados "Alto Santorini" y "Makro Océano" a presentar a la comunidad sus proyectos y aportes a la comunidad.
 - c) Invitar al propietario del proyecto ubicado en calle Las Ágatas (edificio Las Perlas) a que presente a la comunidad su proyecto y aporte a la comunidad.
 - d) En los casos b) y c) que se pronuncien en cómo pretenden integrarse a la nueva propuesta modificación Plan Regulador Comunal, Sector V3 de Reñaca Norte.
- Atentamente,

Andre Quint
Residente Edificio Infinity – Sector V3
Presidente del Comité de Administración Celular

ANÁLISIS DE LA OBSERVACIÓN O INGRESO

Análisis 4.1:

La aprobación de los permisos de edificación, el curso de permisos paralizados, pausados y la judicialización de los mismos, son materias ajenas al ámbito normativo de una Modificación al Plan Regulador Comunal, sin perjuicio de que forman parte de los antecedentes a tener en consideración y que aportan criterios para las definiciones normativas de la Modificación.

Por otra parte, tal como se ha señalado en forma explícita, la modificación al PRC en curso, no tiene efectos retroactivos sobre los permisos previamente aprobados, y por lo tanto no afectará a las edificaciones mencionadas, en tanto sus permisos sigan vigentes y válidos.

Recomendación de respuesta 4.1: Rechazar la observación por ser de alcance ajeno al ámbito normativo de la planificación urbana definida en la Ley y Ordenanza de Urbanismo y Construcciones.

Análisis 4.2:

Cabe señalar que los cálculos de población se realizan con la información censal disponible. El tamaño de hogar considerado no corresponde a una estimación aleatoria, sino que es la equivalencia que establece la OGUC para el cálculo de "densidad", donde la densidad se puede expresar en Número de habitantes por unidad de superficie y su equivalencia en viviendas es de 4 habitantes por cada vivienda, conforme lo indica el artículo 2.1.22 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, a saber;

"Artículo 2.1.22. Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4."

Recomendación de respuesta 4.2 : Rechazar la observación, ya que las estimaciones de población se han hecho en el marco que provee y con los parámetros que indica la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

<p>Análisis 4.3: El área de la Modificación al PRC no incluye la Av. Borgoño, puesto que limita con la misma. En cualquier caso, no hay razón para que la presente Modificación interfiera con las obras de pavimentación y veredas de Av. Borgoño, dado que son materias fuera del ámbito de las modificaciones al PRC.</p>
<p>Recomendación de respuesta 4.3: Rechazar la observación, ya que no corresponde al ámbito de la Planificación urbana, como tampoco al polígono del área de estudio de esta Modificación de Plan Regulador comunal.</p>
<p>Análisis 4.4: En relación a la definición de normas específicas, la etapa actual del proceso de Modificación del PRC, corresponde a Imagen Objetivo, en coherencia con lo establecido en el artículo 2.1.5 de la OGUC y en la DDU N° 481. En efecto, en la Imagen Objetivo se establecen los criterios generales y conceptuales, dado que <u>el diseño normativo en forma detallada, corresponde a la etapa siguiente de Anteproyecto de la presente Modificación.</u></p> <p>En particular, para la conformación de las áreas de Micro Paisaje (Identificación de Áreas o unidades de paisaje claves) en el desarrollo del anteproyecto se deberá definir las herramientas normativas que sean más adecuadas o efectivas para expresar los criterios propuestos en la Imagen Objetivo, sin perjuicio de que su objetivo e intención de planificación ya ha sido expresado en la propuesta y define áreas con mayores restricciones a la edificación..</p> <p>En relación a las temáticas relativas a mejoramientos, mantención de la infraestructura no se relacionan directamente con una modificación al PRC. No obstante, toda información adicional relativa al sector, podrá ser analizada en la etapa de anteproyecto.</p>
<p>Recomendación de respuesta 4.4 : Rechazar la observación. Dado que lo consultado no corresponde a la etapa actual de Imagen Objetivo y las materias de construcción de infraestructura no corresponden al ámbito de competencia de la actual Modificación.</p>
<p>Análisis 4.5: Se trata de una sugerencia, lo cual no corresponde al ámbito propio del proceso de Modificación al PRC, dado que la iniciativa propuesta es propia de la gestión urbana.</p>
<p>Recomendación de respuesta 4.5: Rechazar la observación. Se entrega una aclaración a lo consultado.</p>
<p>Análisis 4.6: Con respecto a la incorporación de la Ley 21.718 de fecha 14.01.2025. "SOBRE AGILIZACIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN", esta normativa no aplica al procedimiento de modificación de instrumentos de planificación territorial.</p>
<p>Recomendación de respuesta 4.6: Rechazar la observación dado que no es una materia del ámbito de competencia de una Modificación al PRC.</p>
<p>Análisis 4.7: Se concuerda con el criterio sobre la relevancia de considerar el sistema de colectores de aguas lluvias y los planes de construcción de obras por parte de la Dirección de Obras Hidráulicas (DOH), así como la coordinación con Serviu en las materias que puedan incidir para la definición de los aspectos técnicos y normativos de la Modificación al PRC actualmente en curso, en especial para prevenir situaciones similares a las ya acontecidas.</p> <p>Para lo anterior se contempla continuar con el análisis de estas materias, y establecer las coordinaciones necesarias con las Direcciones y Servicios que corresponda, para la mejor definición de los aspectos normativos en el ámbito de la planificación.</p> <p>No obstante lo señalado, y dado que el proceso de Modificación al PRC tiene continuidad en la próxima fase de Anteproyecto, aún cuando estas materias no son propias del ámbito de competencia de un</p>

<p>procedimiento de modificación al PRC, se estudiará la procedencia y pertinencia incorporar más antecedentes a la Memoria explicativa de la Modificación, donde será posible abordar como información complementaria.</p>
<p>Recomendación de respuesta 4.7: Rechazar. Dado que lo consultado no corresponde a la etapa actual de Imagen Objetivo y las materias de construcción de infraestructura no corresponden al ámbito de competencia de la actual Modificación.</p>
<p>Análisis 4.8: Si bien, se considera importante a la hora de evaluar y ponderar antecedentes, cabe señalar que la situación estructural de los edificios afectados por los socavones generados en los años 2023 y 2024 y las potenciales mejoras, habilitaciones de suelo, u otro tipo de proyectos no son materia de la presente modificación al PRC ni competencia de los Instrumentos de Planificación Territorial. La evaluación (con diagnóstico estructural), reparaciones y/u obras específicas que se propongan en estos edificios y sus terrenos, corresponde a ámbitos y organismos diferentes de la presente modificación, tales como (Serviu, DOH, MOP, entre otros). Respecto de la aplicación de esta modificación, no es retroactiva de los permisos previamente aprobados y/o recepcionados.</p>
<p>Recomendación de respuesta 4.8: Rechazar la observación, dado que no es una materia del ámbito de competencia de una Modificación al PRC.</p>
<p>Análisis para puntos 4.9, 4.10 y 4.11: En la Etapa de Imagen Objetivo no corresponde la definición de normas urbanísticas detalladas, dado que dichas condiciones serán desarrolladas en la etapa de Anteproyecto de la Modificación. Tal como señala la definición contenida en el art. 1.1.12 de la OGUC, la Imagen Objetivo corresponde a una "propuesta de desarrollo urbano del territorio a planificar" y según lo establecido en el art. 28 octies de la LGUC, el Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo deberá incorporar "el diagnóstico y sus fundamentos técnicos; los objetivos generales y los principales elementos del instrumento a elaborar; las alternativas de estructuración del territorio por las que se propone optar, y los cambios que provocarían respecto de la situación existente, apoyándose en uno o más planos que expresen gráficamente estos conceptos", todo lo cual forma parte de la propuesta expuesta y en proceso de aprobación.</p>
<p>Recomendación de respuesta 4.9, 4.10 y 4.11: Rechazar la observación en el sentido de no ser concordante con los objetivos y alcances de la Etapa actual de Imagen Objetivo.</p>
<p>Análisis 4.12: En relación a que "<i>En la propuesta nada se indica sobre criterios o normas para evitar remoción en masa tanto en suelos arenosos como rocosos.</i>", los criterios que se presentan a través de la Imagen Objetivo son los de establecer normas urbanísticas de tipo restrictivo, que busquen minimizar o subsanar los posibles riesgos de remoción en masa. Junto a la definición de Zonas urbanas de tipo restrictivo, se presentó como objetivo principal de la Modificación, el establecer un Área de riesgo, lo cual determina la necesidad de elaborar estudios fundados, donde se definan las condiciones que los proyectos emplazados en estos terrenos deberán cumplir para ser aprobados.</p>
<p>Recomendación de respuesta 4.12: Rechazar la observación, debido a que en la Imagen Objetivo, se ha planteado como fundamento primordial el cautelar los riesgos de remoción en masa que afectan al sector, conforme a lo analizado.</p>
<p>Análisis 4.13: En el punto 4.7. Valor ecológico del Santuario de la Naturaleza Campo Dunar Concón, del Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo, se aborda en forma resumida la temática del valor ecológico del sector, en correspondencia con el carácter más sumario, propio del diagnóstico en la fase de I.O., antecedentes que tendrán un mayor desarrollo en la fase siguiente de Anteproyecto de la Modificación. Por otra parte, los temas relativos a la aplicación de normas establecidas en el marco de la Ley de bases</p>

de medio ambiente, respecto a los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, son materias que tienen un marco normativo distinto al de la planificación urbana.

Recomendación de respuesta 4.13: Rechazar Dado que lo consultado se incluye en la imagen objetivo, mientras que las materias relativas a la Ley de Bases del medio ambiente no corresponden a materias de competencia de las modificaciones a los IPT.

Análisis 4.14:

La existencia en sí misma de los estudios de riesgo de Sernageomin, no implica que deban ser aplicados o considerados para cualquier caso, por la sola razón de estar referidos al lugar donde se levanta un determinado proyecto. Cabe destacar que existe un marco normativo urbano, que determina las normas urbanísticas y restricciones aplicables a un predio o sector.

Mientras el PRC no consulte áreas de riesgo, en un sector, no es posible hacer exigibles estudios fundados para la subsanación del mismo, no obstante la existencia de estudios que se refieran a la vulnerabilidad y amenazas de fenómenos naturales. En casos específicos que sean requeridos los informes de Sernageomin, debido a un determinado proceso de tramitación como puede ser el caso de un proyecto que presenta un Estudio de Impacto Ambiental, dichos informes pueden ser requeridos, así como en un proceso de tipo judicial que así lo hiciera. Por tanto se debe considerar que Sernageomin, es un Servicio que tiene como propósito apoyar y difundir materias relativas a la Geomorfología del país, pero no tiene una relación directa con la Planificación Urbana.

Recomendación de respuesta 4.14: Rechazar dado que lo consultado no es aplicable a la normativa vigente para la modificación de Planes Reguladores Comunales.

Análisis 4.15:

15. Nada se señala sobre la falta de mantención de los colectores primarios, secundarios y alcantarillados más aún con el aumento de aguas lluvias que se observa en época de invierno.

Se concuerda con el criterio de relevancia de considerar el sistema de colectores de las aguas lluvias y los planes de construcción de obras por parte de la Dirección de Obras Hidráulicas (DOH), así como la coordinación con Serviu en las materias que puedan incidir para la definición de los aspectos técnicos y normativos de la Modificación al PRC actualmente en curso, en especial para prevenir situaciones similares a las ya acontecidas en épocas de lluvia. Para lo anterior se contempla continuar con el análisis de estas materias, y establecer las coordinaciones necesarias con las Direcciones y Servicios que corresponda, para la mejor definición de los aspectos normativos en el ámbito de la planificación.

No obstante lo señalado, y dado que el proceso de Modificación al PRC tiene continuidad en la próxima fase de Anteproyecto, estas materias podrán ser incorporadas a la Memoria explicativa de la Modificación, donde será posible abordar con mayor detalle los aspectos o estudios que sean complementarios.

Recomendación de respuesta 4.15: Rechazar. Dado que en la etapa de Anteproyecto de la Modificación se encuentra considerado abordar este tema, en concordancia con tratarse de una materia más específica, incorporándose los antecedentes que actualmente se están recabando.

Análisis 4.16:

Conforme al Análisis 15, en la etapa de Anteproyecto se abordará en forma más específica y detallada el tema de las redes de Colectores del sector.

Recomendación de respuesta 4.16: Rechazar. Lo consultado será abordado en la Etapa de Anteproyecto dado que se trata de una materia más específica.

Análisis 4.17:

En la etapa de Anteproyecto, se incorporará un Análisis Vial para el sector de la Modificación, donde se analizarán las capacidades de las vías en función de las normas urbanísticas. además se debe considerar que la Zona V3 actual, será modificada en el sentido de reducir las condiciones e índices de edificación, en beneficio a reducir los impactos viales consultados

<p>Recomendación de respuesta 4.17: Rechazar. Debido a que lo consultado no se aborda en la Imagen Objetivo, debido a tratarse de una materia específica que será incorporada en la fase de Anteproyecto siguiente.</p>
<p>Análisis 4.18: En el Resumen Ejecutivo se encuentra contenido las referencias al tema consultado, donde se hace mención de informes de Sernageomin y los Estudios del PREMVAL, en los puntos que se indican a continuación:</p> <p><i>4.5. Análisis del Riesgo existente</i> <i>4.5.1. Eventos de remoción en masa y deslizamientos de tierra</i> <i>4.5.2. Peligro de Remoción en masa</i> <i>4.5.3. Incidencias del cambio en la amenaza de remoción en masa</i> <i>4.5.4. Áreas de Riesgo en los instrumentos de planificación territorial</i> <i>4.5.3. Incidencias del cambio en la amenaza de remoción en masa</i></p>
<p>Recomendación de respuesta 4.18: Rechazar. Debido a que lo consultado se encuentra considerado en el Resumen Ejecutivo.</p>
<p>Análisis 4.19: Tal como se señaló en las audiencias públicas, se reitera que no existe un trazado vial sobre la faja de terreno consultada, que esté contemplado en el PRC vigente como vía proyectada o "apertura de vía". Por lo tanto no existe una declaratoria de utilidad pública sobre dichos terrenos, con destino vialidad.</p>
<p>Recomendación de respuesta 4.19: Rechazar. Debido a que lo consultado no está contemplado en el actual PRC.</p>
<p>RESPUESTA A SOLICITUDES Y SUGERENCIAS</p>
<p>Respuesta Solicitudes S1, S2, S3 y S12:</p>
<p>Recomendación de respuesta S1, S2, S3 y S12: Rechazar la solicitud de antecedentes. Dado que si bien los antecedentes que se solicitan tienen relación con el actual proceso, no corresponden a observaciones referidas a la imagen objetivo, o a las alternativas expuestas, conforme a lo cual se sugiere solicitar la información directamente a través de los canales formales Municipales, en los departamentos Municipales que corresponda, lo que además permitirá una tramitación más fluida de los documentos solicitados.</p>
<p><i>S4. Propuesta, ubicación e información en caso de que se incluya expropiación.</i></p> <p>Respuesta Solicitudes S4: La etapa actual del proceso de Modificación del PRC, corresponde a Imagen Objetivo, en coherencia con lo establecido en el artículo 2.1.5 de la OGUC y en la DDU N° 481. <u>En efecto, en la Imagen Objetivo se establecen los criterios generales y conceptuales, dado que aun no procede el diseño de la norma en forma detallada,</u> lo que corresponderá a la etapa de Anteproyecto de la Modificación. En particular, para la conformación de las áreas de Micro Paisaje (Identificación de Áreas o unidades de paisaje claves) en el desarrollo del anteproyecto se deberá definir las herramientas normativas que sean más adecuadas o efectivas para expresar los criterios propuestos en la Imagen Objetivo, no siendo planteadas "expropiaciones" o declaratorias de utilidad pública en esta etapa.</p>
<p>Recomendación de respuesta S4: Rechazar Se entrega una aclaración a lo consultado.</p>
<p>Respuesta Solicitud S5 : Lo solicitado no es atribución o facultad Municipal, toda vez que dichos proyectos justamente están afectos a procesos judiciales y tramitaciones ante el Ministerio de medio ambiente y de otras instancias institucionales, las que deben ser respetadas en sus determinaciones.</p>
<p>Recomendación de respuesta S5: Rechazar. Lo consultado está fuera del alcance del presente proceso, como también de las atribuciones normativas que tiene la Municipalidad en aquellas materias.</p>

Respuesta Solicitud S6: Lo consultado, corresponde al plan de Manejo del Campo Dunar, por otra parte, se informa que el polígono del Santuario de la Naturaleza del Campo Dunar de Concón, no está incluido en el área de modificación del PRC. En consecuencia, las obras de área verde que se sugieren en esta observación, no son propias de la modificación al PRC en curso.

Recomendación de respuesta S6 : Rechazar la observación en el sentido de no ser una materia propia de una Modificación al PRC.

Respuesta Solicitud S7: Se concuerda con el análisis y conceptos relativos al comportamiento de los suelos dunares y a la situación en particular que afecta al sector de calle Lapizlazuli, así como los posibles efectos de un socavamiento, los cuales debieran ser debidamente revisados en el ámbito técnico y en terreno, para la aplicación de las medidas de seguridad o reparación que sean pertinentes

Recomendación de respuesta S7: Rechazar la observación en el sentido de tratarse de un ámbito ajeno al propiamente normativo de la planificación urbana definida en la Ley y Ordenanza de U y C.

Respuesta Solicitud S8

- La aprobación de los permisos de edificación, el curso de permisos paralizados, pausados y la judicialización de los mismos, son materias ajenas al ámbito normativo de una Modificación al Plan Regulador Comunal, no obstante se puedan tener en consideración como antecedentes y aportar criterios para las definiciones normativas de la Modificación. Las normas definidas por la Modificación del PRC serán aplicables para los permisos que se aprueben con posterioridad a la entrada en vigencia de la Modificación. Se señala en forma explícita que la modificación al PRC en curso, no tiene efectos retroactivos sobre los permisos previamente aprobados, y por lo tanto no afectará a las edificaciones mencionadas.
- En lo referente a los predios afectos a dos o más Zonas debe tenerse presente lo establecido en el artículo 2.1.21 de la OGUC .
- Con respecto a la incorporación de la Ley 21.718 de fecha 14.01.2025. "SOBRE AGILIZACIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN", esta normativa no aplica a una modificación al PRC, ya que no tiene relación con las materias propias de la Modificación, específicamente en la elaboración de instrumentos de planificación urbana.
- Finalmente, dado que este mismo tema está abordado en detalle en la Observación 02A y 02B se recomienda revisar dichas respuestas y análisis para una mejor comprensión.

Recomendación de respuesta S8: Rechazar la observación por ser de un ámbito ajeno al ámbito normativo de la planificación urbana definida en la Ley y Ordenanza de U y C.

Respuesta Solicitud S9:

Se infiere de esta consulta, que se hace referencia a la proyección de un tramo de calle Las Perlas, emplazado sobre el terreno Rol de Avalúo SII 3111-28, la cual estaría trazada sobre dicho terreno y continuaría hacia el norte. Sin embargo el PRC vigente no contempla la proyección de vía sobre ese terreno.

Por otra parte, la imagen Objetivo de esta Modificación no contempla la apertura de vías o ensanches al sistema vial existente. No obstante, en la etapa de Anteproyecto se podrá revisar con mayor detalle los aspectos del sistema vial.

Recomendación de respuesta S9: Rechazar la observación, en el sentido de no estar contemplada la supuesta proyección de vía que se consulta, ni el actual PRC como tampoco en la presente Modificación.

Respuesta Solicitud S10 , S11 y S12:

Se recomienda dirigir estas consultas al Municipio, para ser derivadas a los departamentos que corresponda.

<p>Recomendación de respuesta S10 , S11 y S12: Rechazar las solicitudes en el sentido de tratarse de materia de carácter informativo, que deben canalizarse como consultas.</p>
<p>Respuesta Solicitud S13</p> <p>Se trata de procesos diferentes, pero totalmente compatibles, en el caso de la presente Modificación se está revisando un área acotada del territorio Comunal, pero que está afecto a un carácter de urgencia debido a los riesgos naturales que presenta este sector. Posteriormente la actualización del Plan Regulador Comunal, que será más dilatada en el tiempo debido a su escala, podrá considerar el sector de Reñaca Norte costa como un área ya definida en sus parámetros y criterios normativos, no obstante que se puedan hacer otras precisiones que surjan de una visión de nivel Comunal.</p> <p>En cualquier caso, tanto la Modificación parcial como la actualización se están llevando a cabo bajo los mismos criterios urbanísticos y medio ambientales que incluyen una visión respecto a promover un desarrollo más equilibrado y armónico.</p>
<p>Recomendación de respuesta S13: Rechazar En el sentido de que lo solicitado corresponde a una información relativa a la Actualización del Plan Regulador Comunal y no se refiere a la propuesta de estructuración de la I.O.</p>
<p>Respuesta Solicitud S14</p> <p>Con respecto a la incorporación de la Ley 21.718 de fecha 14.01.2025. "SOBRE AGILIZACIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN", esta normativa no aplica a una modificación al PRC, ya que no tiene relación con las materias propias de la Modificación, específicamente en la elaboración de instrumentos de planificación urbana.</p>
<p>Recomendación de respuesta: Rechazar la observación en el sentido de no ser una materia propia de una Modificación al PRC.</p>
<p>Respuesta Solicitud S15:</p> <p>Se concuerda con el criterio de relevancia de considerar el sistema de colectores de las aguas lluvias y los planes de construcción de obras por parte de la Dirección de Obras Hidráulicas (DOH), así como la coordinación con Serviu en las materias que puedan incidir para la definición de los aspectos técnicos y normativos de la Modificación al PRC actualmente en curso, en especial para prevenir situaciones similares a las ya acontecidas. Para lo anterior se contempla continuar con el análisis de estas materias, y establecer las coordinaciones necesarias con las Direcciones y Servicios que corresponda, para la mejor definición de los aspectos normativos en el ámbito de la planificación.</p> <p>No obstante lo señalado, y dado que el proceso de Modificación al PRC tiene continuidad en la próxima fase de Anteproyecto, estas materias serán incorporadas a la Memoria explicativa de la Modificación, donde será posible abordar con mayor detalle los aspectos o estudios que sean complementarios.</p>
<p>Recomendación de respuesta S15: Rechazar. Dado que en la etapa de Anteproyecto de la Modificación se encuentra considerado abordar este tema , incorporándose los antecedentes que actualmente se están recabando.</p>
<p>Respuesta Solicitud S16</p> <p>Respecto a la sugerencia de instalar piscinas comunitarias o privadas, cabe indicar que la incorporación de proyectos no es materia ni facultad del presente instrumento (PRC), lo anterior, dado que la ejecución de obras físicas o gestiones para incorporar equipamiento, pertenecen a otros ámbitos administrativos. Mientras que las otras materias mencionadas respecto a convocar a diversos actores a participar de las iniciativas mencionadas para desarrollar determinados proyectos, se sugiere canalizar cada una de las convocatorias directamente con los actores correspondientes.</p>
<p>Recomendación de respuesta S16: Rechazar la observación en el sentido de no ser una materia propia de una Modificación al PRC.</p>

Nombre: PATRICIA DEVIAS RIVAS				Número:	
Tipología: Varios y solicitudes de información				05	
Fecha recepción:	27.03.25	Reiterada	no		
Vía de recepción:	Oficina de partes	Adjunto	SI		
Antecedentes recibidos					
OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES DE RESPUESTA IDENTICAS A ANDRÉ QUINT (FICHA 04)					