



**Informe de Síntesis de Observaciones
Anteproyecto
Modificación del Plan Regulador Comunal, "Sector Reñaca Norte Costa".**

Agosto 2025

INTRODUCCIÓN

En el marco de la aprobación de la **etapa de Anteproyecto** de la Modificación del Plan Regulador Comunal, “Sector Reñaca Norte Costa”, se elabora el presente **Informe de Observaciones recibidas de la comunidad**, referidas a las exposiciones realizadas en audiencias públicas del Resumen Ejecutivo, Memoria Explicativa, Ordenanza local y plano.

De acuerdo al marco jurídico dispuesto por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y su Ordenanza, particularmente en lo que refiere el art. 2.1.11 de esta última, se presenta el informe de observaciones recibidas, además del correspondiente análisis y la recomendación de respuestas a los interesados.

A continuación, se sintetiza la información en un cuadro resumen de observaciones recibidas en Anteproyecto.

N° Ficha	Nombre observante	Fecha ingreso	Vía de recepción	Observaciones
01	Rolando Contreras Bianchi	15.05.25	Formulario en línea	1
02	Junta de Vecinos Altos de Cochoa	17.05.25	Formulario en línea	1
03	Daniela Soto Valdivia	25.07.25	Formulario en línea	1
04	Raphael Huppertz	28.07.25	Formulario en línea	12
05	Junta de Vecinos REÑACA COSTA Giovanna Peppe	30.05.25	Formulario en línea	7 (*)
06	Marisol Miranda Rojas (presentación idéntica a JJVV de Reñaca Costa)	30.05.25	Formulario en línea	7 (*)
07	Daniela Soto Valdivia (presentación idéntica a JJVV de Reñaca Costa)	30.05.25	Formulario en línea	7 (*)
Total				36/22

(*) Observaciones idénticas

Nombre Observante: Rolando Contreras Bianchi		Número:
Fecha recepción:	15.07.25	01
Vía de recepción:	Formulario online	

1.- Antecedentes recibidos

“Propuesta sobre altura máxima de 8 pisos en zona V3-b debiese reconsiderarse. Atendido el colapso vehicular de las vías del sector, en gran medida por la presencia de edificios de oficinas con locales comerciales en primer piso, cuyos clientes y trabajadores dejan sus autos estacionados en la calzada y aceras de calle Reñaca Norte y de la caletera de Av. Edmundo Eluchans), sugiero se limiten alturas de edificación para esta zona en 5 pisos.”

Respuesta: A modo de contexto, cabe señalar que el área urbana que se propone normar por la Zona V3-b, se encuentra altamente consolidada, con la totalidad de los predios ya construidos o en el menor de los casos, con permisos de proyectos aprobados por la Dirección de Obras Municipales.

Sin perjuicio de lo anterior, en la propuesta se consideró necesario mantener un ordenamiento normativo coherente y armónico con las características del barrio actual, pero estableciendo condiciones más moderadas o restrictivas que la Zonificación original V3.

Luego, habiendo propuesto y aprobado en la etapa de imagen Objetivo un rango de 6 a 10 pisos la propuesta normativa elaborada para el Anteproyecto es de 8 pisos de “altura máxima” considerando los diversos aspectos descritos, tales como nivel de consolidación de la edificación y alturas existentes.

En definitiva, se estima que la propuesta de altura máxima no tendrá efectos negativos respecto al problema de congestión vehicular a la que alude su observación, sino por el contrario, busca disminuir dichos efectos, manteniendo una coherencia normativa para el sector.

Recomendación 1.1: Rechazar, dado que la propuesta de altura de 8 pisos de Zona V3-b es coherente con la alternativa 2 aprobada en la Etapa de Imagen Objetivo y que se trata de un área ya edificada y consolidada, que no se verá mayormente afectada, como tampoco mejorada debido a esta norma.

Nombre Observante: Junta de Vecinos Altos de Cochoa		Número:
Fecha recepción:	17.07.25	02
Vía de recepción:	Of. de partes y formulario online	

1.- Antecedentes recibidos

Estimada Alcaldesa:

En nombre de la Junta de Vecinos Altos de Cochoa, personalidad jurídica N° 233707-06, Rut 50.084.357-9 y en representación de sus comunidades, en cumplimiento de lo estipulado al proceso de Consulta Pública del proceso de Modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar Sector Reñaca Norte-Costa, tengo a bien solicitar que se considere lo indicado por la Señorita Carolina Peñaloza en la audiencia pública realizada el jueves 29 de mayo 2025, en relación con la OBSERVACIÓN 2, ACOGIDA FAVORABLEMENTE según OFICIO ORD N° 148 del 16 de abril 2025.

DICE: “se cautelará establecer una reducción y restricción de las normas urbanísticas de la Zona V3 en consideración a los sectores que presentan altas pendientes (superior al 40%) y riesgos de remoción en masa” (SIC).

SE SOLICITA: Se cautelará establecer una reducción y restricción de las normas urbanísticas de la Zona V3 en consideración a los sectores que presentan altas pendientes superior al 40% y riesgos de remoción en masa.

Respuesta 2.1: La actual propuesta normativa que modifica la Zona V3 del PRC vigente, establece 3 nuevas zonas, que se estructuran en función del grado de consolidación del sector y en relación a la existencia de un área de riesgo natural de remoción en masa. Se establece la **Zona V3-a**, con un reducción significativa de la intensidad de las normas urbanísticas, y en el mismo sector se establece la **Zona “ZPD” Zona de Paisaje Dunar**, con mayores restricciones de edificabilidad y orientando un desarrollo más compatible con su contexto, considerando las altas pendientes y las condiciones actuales de estabilidad del suelo. Por último, en el área de mayor consolidación de edificaciones en altura, se establece la Zona **V3-b** con normas urbanísticas de intensidad media.

De acuerdo a lo señalado, en el presente anteproyecto se ha cumplido a cabalidad con los objetivos de planificación planteados, así como las observaciones acogidas en la etapa de Imagen Objetivo, estableciendo la reducción y restricción de las normas urbanísticas de la zona V3.

Recomendación 2.1: Rechazar. Debido a que el anteproyecto ha abordado efectivamente lo solicitado por el interesado, tal como se ha expuesto en las audiencias públicas respecto a “..establecer una reducción y restricción de las normas urbanísticas de la Zona V3 ...”

Nombre Observante: Daniela Soto Valdivia		Número:
Fecha recepción:	25.07.25	03
Vía de recepción:	Formulario online	

1.- Antecedentes recibidos

El área de estudio baste ante definida no se refiere a lo que ocurrirá fuera de ella en el área del santuario actualmente denominada V3. Esa zona será eliminada en esa área y se determinará como área protegida o de restricción?. La Imagen objetivo está pensada únicamente en planta y no en corte o elevación lo que presenta un escenario únicamente longitudinal obviando las condiciones de remoción en masa que son parte del objetivo general.

Se sugiere considerar cortes o elevaciones para tomar estas decisiones que finalmente son las que permiten imbricar los tejidos urbanos existentes y las decisiones relacionadas para dar solución a la potencial de remoción en masa (soluciones de aguas lluvia, habilitaciones del terreno, protección de talud, resolver cargas de toda índole que surgen desde la zona A de planicie etc). Finalmente, se considera que la imagen objetivo no aclara si la alternativa 2 considera que la zona de talud debe ser aterrazada, lo que parece más lógico tomando en cuenta los eventos de deslizamiento de terreno en el área, por lo que si el afán es seguir edificando esto debéis estar claro en la propuesta. Los edificios en altura han demostrado que ejercen carga puntual suficiente para colapsar los terrenos en caso de eventos extremos los que seguirán agudizándose año a año.

Se sugiere mantener un área protegida en la zona de interfaz con el santuario y conectarse con la ordenanza ambiental en este punto. En la Imagen objetivo no aclara la relación longitudinal del borde costero si habrá una línea de ciclovías o la relación que tendrá el talud hacia las rocas frente al cambio climático eso se podría potenciar sobre todo considerando el área de encuentro con el límite con la comuna de Concón que pudiera trabajarse en conjunto para generar un único elemento de borde más cohesionado. Lo último es consultar cuáles son los elementos comunes entre la modificación del PRC y su respectiva ordenanza y la ordenanza ambiental. Ya habíamos enviado estas observaciones antes de la aprobación del Concejo, pero se nos indicó que no les había llegado. Se envían nuevamente para generar registro.

Respuesta 3.1: Sin perjuicio del valor de las inquietudes planteadas, es necesario precisar ciertos aspectos metodológicos y normativos respecto a la actual etapa del proceso y al tipo de instrumento en desarrollo:

a.- Etapa actual en curso:

Actualmente, el proceso se encuentra en la etapa de **Anteproyecto de Modificación del PRC**, conforme a lo establecido en el artículo 2.1.11 de la OGUC. La etapa previa de **Imagen Objetivo** (normada según el artículo 2.1.5), ya fue desarrollada y aprobada conforme lo establece el procedimiento, por lo que esta fase de consulta y aprobación está referida a los contenidos del Anteproyecto, dentro del polígono definido para la modificación.

b.- Contexto normativo de una Modificación al PRC:

Es importante tener en consideración el contexto normativo de la elaboración del Plan Regulador Comunal y sus modificaciones, el cual tiene su marco jurídico establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, así como por las indicaciones contenidas en las diversas circulares de la División de Desarrollo Urbano “DDU”.

Al respecto, la sugerencia de incorporar cortes, elevaciones o análisis de cargas estructurales, constituyen materias que exceden el ámbito de competencia de un Plan Regulador Comunal. De igual forma, un PRC no contempla materias propias de un plan maestro, proyectos de urbanización, ni de obras civiles, dado que no tiene las competencias ni facultades para ello.

Tales materias serán objeto, según sea el caso, de exigencias técnicas asociadas a la aprobación de permisos de edificación.

c.- Respecto a: “mantener un área protegida en la zona de interfaz con el Santuario y conectarse con la ordenanza ambiental en este punto”

Sobre un Área protegida: La propuesta de anteproyecto ha considerado la Zona “ZPD”, Zona de Paisaje Dunar, se plantea como una zona de carácter más restrictivo, con normas urbanísticas de menor intensidad, justamente para generar un área más acorde y armónica respecto al Santuario de la Naturaleza del Campo Dunar, además de identificar los territorios de mayor fragilidad y riesgo dentro de esa Zona.

Sobre Ordenanza Ambiental: En relación a establecer una relación entre la ordenanza de la Modificación y una Ordenanza Ambiental emanada de un ordenamiento jurídico diferente, se debe atender a lo señalado en el punto “b. Contexto normativo” (pág. 4 de este informe), debiendo tener en cuenta, que una Modificación al PRC se inscribe dentro del derecho urbanístico, mientras que una Ordenanza Ambiental ya sea local o general, opera en un marco jurídico ambiental. En consecuencia, la ordenanza local del PRC, sólo puede abordar materias de planificación urbana, sin perjuicio de la consideración de aspectos ambientales y/o del paisaje natural, tal como se ha hecho en este caso para la ZPD propuesta.

En relación a las observaciones que según indica en esta oportunidad sería una reiteración para registro, cabe recordar que el proceso de la Imagen Objetivo inicial se retrotrajo de acuerdo al Decreto de Reinicio D.A N° 2769 del 21.02.2025, lo cual implicó rehacer la fase de exposición pública y observaciones de la Etapa de Imagen Objetivo. Lo anterior, fue debidamente informado a su correo electrónico registrado (la.sotov@gmail.com), a través de Oficio N°22/2025 con fecha 18.03.2025.-

Recomendación 3.1: Rechazar, si bien se valora el análisis y sugerencias realizadas, las materias planteadas exceden tanto el alcance normativo como el objeto específico de una Modificación al PRC.

Nombre Observante: Raphael Huppertz		Número:
Fecha recepción:	28.07.25	04
Vía de recepción:	Formulario online	

1.- Antecedentes recibidos

"Estimados señores:

Las observaciones al anteproyecto de modificación parcial del PRC de Viña del Mar, sector Reñaca Norte-Costa:

1. Se reiteran los 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.

Respuesta 4.1: Esta consulta fue formulada en los mismos términos en la Etapa de Imagen Objetivo, habiendo sido rechazada, en base al análisis expuesto en dicha oportunidad (ver respuesta 3 de la Obs. N° 03). Se reitera la respuesta entregada en ese proceso, no siendo materia del anteproyecto lo observado.

Recomendación 4.1: Rechazar, en conformidad a que la materia ya fue consultada, debidamente respondida y se encuentra en el ámbito de la Imagen Objetivo.

2. Asimismo, se reiteran 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.

Ver gráfico producción de viviendas. Fuente: resumen ejecutivo

Respuesta 4.2: Sin perjuicio de que los parámetros indicados, no alteran la propuesta de imagen objetivo, ni el anteproyecto, ya que la indicación sólo intenta exponer y describir la evolución que ha tenido en el tiempo el proceso de urbanización, es posible complementar en la Memoria Explicativa el cálculo de crecimiento de vivienda entre distintos períodos, con la debida distribución anual para poder establecer estas comparaciones y su graficación.

Recomendación 4.2: Acoger, en el sentido de complementar la información ya contenida en el diagnóstico, lo cual no implica modificar la propuesta normativa, ni el anteproyecto, y tampoco genera nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad.

3. El diagnóstico respecto a las actuales condiciones de edificación omite información relevante respecto a la zona V3:

i) Actualmente, está considerada 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 (aún 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.

Respuesta 4.3.1 (i) Tal como se explicita en el diagnóstico, el análisis de la normativa muestra a través de una *“tabla resumen de principales índices urbanísticos de las zonas que comprende la modificación...”* y sintetiza aquellas normas aplicables y más relevantes para efectos de la comparación posterior.

Cabe señalar que, la norma a la cual alude su observación dice relación con el “Sistema de Agrupamiento”, lo cual en el marco normativo actual no es procedente (y no comparable), ya que sólo existen 3 formas de agrupamiento definidas en la LGCU., y la tipología de “escalonado” no forma parte de ellas. Lo anterior, conforme lo instruye y precisa la Circular DDU N°440 de elaboración de Planes Reguladores Comunes.

No obstante, la norma señalada forma parte del instrumento vigente desde el 2002, por lo tanto, se trata de un aspecto conocido, el que ha sido debidamente informado y expuesto en las presentaciones y audiencias públicas, como en el resumen ejecutivo del Anteproyecto, por lo tanto no es una materia omitida, sino al contrario expuesta en las instancias públicas, de acuerdo al procedimiento establecido.

Para efectos de complementar la información y tratándose de una materia que no afecta la propuesta, es posible agregar el detalle como anexo a la Memoria Explicativa.

Recomendación 4.3.1 (i): Acoger, en el sentido de complementar la información agregando como anexo la normativa de la zona V3 vigente, tal como está en el Resumen Ejecutivo y las presentaciones efectuadas.

Respuesta 4.3.2 (ii) Esta consulta fue formulada en los mismos términos en la Etapa de Imagen Objetivo aprobada, habiendo sido rechazada, según el análisis elaborado y expuesto en dicha oportunidad.

Se reitera la respuesta: “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.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe hacer presente que en el diagnóstico no se menciona el concepto “límites claros”.

Recomendación 4.3.2 (ii): Rechazar, en conformidad a que la materia ya fue consultada y debidamente respondida, en el informe de observaciones a la etapa de Imagen Objetivo con el número 3.5.

4. 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%”.

Respuesta 4.4: Esta consulta fue formulada en los mismos términos en la Etapa de Imagen Objetivo aprobada, habiendo sido acogida parcialmente en el número 3.6, en el sentido de integrar más antecedentes sobre las materias medioambientales consultadas, en la etapa de Anteproyecto, lo cual fue debidamente complementado en la Memoria Explicativa en el punto 5.8. *“Caracterización del Valor Ambiental en Sector Cochoa-Reñaca Bajo y su vinculación con el Santuario de la Naturaleza con el que colinda”*, abordado en las páginas 47 a la 57.

Recomendación 4.4: Rechazar, dado que esta observación fue debidamente considerada e incorporada en el diagnóstico. Se recomienda revisar la respuesta de la observación 3.6, del Informe de Observaciones de la etapa de Imagen Objetivo.

5. *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.*

Respuesta 4.5 : Esta consulta fue formulada en los mismos términos en la Etapa de Imagen Objetivo aprobada, habiendo sido rechazada en el número 3.7, según consta en acuerdo del Concejo Municipal de fecha 16.04.25. A mayor abundamiento, cabe indicar, que el **PRC vigente carece de disposiciones de Área de Riesgo - de aquellas definidas por el Art.2.1.17-** en el sector, lo cual se subsana en la presente Modificación al establecer un área de riesgo conforme lo determina el Estudio de Riesgo desarrollado, se recomienda revisar la respuesta número 3.7 del Informe de Síntesis de Observaciones Proceso de aprobación de la Imagen Objetivo Modificación del Plan Regulador Comunal, “Sector Reñaca Norte Costa”.

Recomendación 4.5: Rechazar, conforme a lo argumentado en la respuesta.

6. *Se presenta 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 resuelven 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.*

Respuesta 4.6 : Esta consulta fue formulada en los mismos términos en la Etapa de Imagen Objetivo aprobada, habiendo sido rechazada, según consta en acuerdo del Concejo Municipal de fecha 16.04.25. Tal como se explicó, no se desconoce el carácter multifactorial del fenómeno de remoción en masa, razón por la cual se propone establecer condiciones urbanísticas más adecuadas y coherentes a la condición de fragilidad e inestabilidad de estos suelos. Se recomienda revisar la respuesta N° 3.9 del Informe de Síntesis de Observaciones Proceso de aprobación de la Imagen Objetivo Modificación del Plan Regulador Comunal, “Sector Reñaca Norte Costa”.

Recomendación 4.6: Rechazar, en conformidad a lo argumentado.

7. *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, de estos tres pilares, solo se aborda el riesgo de remoción. Los demás no se encuentran abordados de manera alguna, es decir, no cuentan con estudios que los respalden. Lo anterior deviene en una imagen objetivo y anteproyecto que no podrá generar las mejoras que supone, porque no hace un correcto diagnóstico del estado del lugar.*

Respuesta 4.7: Esta consulta fue formulada en términos similares en la Etapa de Imagen Objetivo aprobada, habiendo sido rechazada, según consta en acuerdo del Concejo Municipal de fecha 16.04.25. En dicha oportunidad se explicó que los factores mencionados, si habían sido debidamente abordados y en profundidad, lo cual se encuentra contenido en la Memoria Explicativa de este Anteproyecto, en particular en el numeral 5.8 que aborda la “Caracterización del Valor Ambiental en Sector Cochoa–Reñaca Bajo y su vinculación con el Santuario de la Naturaleza con el que colinda”,

y en el Anexo 2 “Análisis vial”. Ambos antecedentes entregan información situada y elaborada especialmente para la presente modificación y forman parte de los fundamentos para las decisiones de planificación de la propuesta.

Recomendación 4.7: Rechazar, en conformidad a lo argumentado.

8. *En particular respecto a la zona ZPD (Zona de Paisaje Dunas), se observa que las condiciones propuestas impiden el desarrollo de cualquier tipo de proyecto; coeficiente de constructibilidad y de ocupación de suelo de 0,1, área inexcavada de 85% del terreno, usos casi inexistentes (solo permitida área verde, espacio público y equipamiento culto, científico y deporte). Las condiciones implican en la realidad una expropiación encubierta, dirigida específicamente a tres desarrolladores inmobiliarios, al hacer impracticable cualquier desarrollo. En esa línea, se hace notar que se deberá tener en cuenta que los casi 30.000m² que comprenden los terrenos de esta zona, a un valor comercial de UF30/m², suman un total de UF 900.000.-. Esto son aproximadamente 36.000 millones de pesos, una cifra cercana al 25% del presupuesto anual de Viña el Mar. Monto del que la municipalidad deberá considerar disponer para poder expropiar adecuada y legalmente los terrenos afectados, que son sólo 3: de la empresa Serinco, de la familia Del Campo Zegers y de mi representada, de modo que no sólo es una expropiación encubierta sino que además consiste es una medida muy individual y no masiva para todo un sector sino que sólo para 3 lotes NO edificados aún.*

Respuesta 4.8 : Cabe destacar, que las decisiones de planificación abordadas en la presente modificación están fundamentadas en el ejercicio responsable de la potestad planificadora que al municipio le compete, basado en evidencia constatable y en aspectos técnicos, orientada a la protección del bien superior de la **seguridad de la vida y de las personas, por sobre los intereses de tipo particular, que pudieran anteponerse al bien común.**

Conforme a lo anterior, la normativa urbana propuesta para Zona ZPD, es de carácter restrictivo, en virtud del análisis expuesto a lo largo de la Memoria Explicativa y detalladamente expuestas en las diversas instancias públicas durante el proceso de aprobación, tanto de la Imagen Objetivo como del Anteproyecto. Los aspectos relativos a la amenaza de remoción en masa, están debidamente demostrados no sólo por el estudio de riesgo (anexo a la memoria), sino que también en concordancia con la información histórica y de las catástrofes acontecidas, incluidas las más recientes, como fueron los socavones del año 2023 y 2024, dando cuenta finalmente de una **reducida aptitud del suelo para el desarrollo urbano.**

Cabe mencionar que, los instrumentos de planificación territorial están diseñados para adaptar los usos del suelo y las normas de edificación, a las condiciones del territorio, proponiendo un tipo de desarrollo urbano posible. El municipio, en tanto autoridad responsable del **desarrollo urbano armónico y seguro, tiene el deber legal y ético de actuar preventivamente (“principio de prevención”)** para resguardar a la población de los potenciales riesgos y amenazas identificadas.

Por tanto, la propuesta no contiene en caso alguno una intención expropiatoria, sino una **legítima limitación basada en el bien común, la seguridad de las personas y la sustentabilidad ambiental.**

En efecto, la **Constitución Política de la República** (art. 19 N° 24) reconoce el derecho de propiedad, pero también establece que **la propiedad tiene una función social**, la cual incluye deberes hacia la comunidad.

Cabe hacer presente que, la ley Orgánica Constitucional de Municipalidades N° 18.695, establece en su Artículo 3º, letra b, la “función privativa” **de la planificación y regulación de la comuna y la confección del Plan regulador comunal, de acuerdo con las normas legales vigentes.**

Por su parte, la **Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza** especifican esta “función privativa” de los municipios definidas en la Ley Orgánica Const. de Municipalidades, para dictar normas urbanas que velen por la seguridad, habitabilidad y protección del entorno natural (artículos 41 , 28 y 55 de la LGUC), (Artículos 2.1.1 sobre la Planificación Urbana y 2.1.17 sobre Áreas de Riesgo, 2.1.36 de la OGUC).

La propuesta de anteproyecto, como la Zona “ZPD” están formuladas bajo el “**principio de proporcionalidad**”, de acuerdo a las características y condiciones generales de los terrenos que norma, admitiendo varios usos de suelo: Culto, Cultura, Científico, Deportes, Área Verde y Espacio Público, con índices formulados en estricta concordancia y coherencia con el grado de exposición a las amenazas identificadas. Es importante indicar, que el tamaño de los terrenos hace factible el desarrollo de proyectos, en una escala adecuada.

Por último, respecto a que la propuesta de Zona “ZPD” solo afectaría a determinados inmuebles, esto se debe a las características existentes del suelo, entre los cuales es posible verificar los siguientes aspectos:

a) No se encuentran aún edificados: respecto de la incorporación de nuevas edificaciones de gran escala y consecuentemente de más personas, conlleva a un aumento de la exposición al riesgo, en virtud de las condiciones normativas vigentes (V3, PRC 2002), este aspecto representa una obligación de actuar y prevenir, de acuerdo a la modificación propuesta.

b) Presentan las pendientes más pronunciadas: Las altas pendientes que presentan estos terrenos, implican un alto peligro de remoción en masa, lo cual está refrendado en el estudio de riesgo, y además planteado con anterioridad por el órgano competente en la materia, que es el Sernageomin, que se identifica un **área con “un alto peligro de remociones en masa, en el año 2005, previo a la urbanización del sector”** como conclusión del análisis efectuado posterior a los socavones. Se recomienda revisar el INFORME DE OBSERVACIONES DE TERRENO SOCAVONES AL SUROESTE DE CONCÓN, COMUNA DE VIÑA DEL MAR, 19 DE JULIO 2024 INFORME TÉCNICO, 2024 Servicio Nacional de Geología y Minería.

c) Afectaciones por procesos de ladera : En los terrenos más cercanos al Santuario de la Naturaleza “Campo Dunar de la Punta de Concón”, los socavamientos producidos en el escarpe costero, dejaron con mayor inestabilidad y fragilidad esta área, lo cual profundiza las condiciones de inestabilidad previas.

Las nuevas disposiciones buscan establecer una legítima regulación de la intensidad de uso del suelo, evitando **promover** sobre estos suelos el desarrollo y habitabilidad a gran escala, en virtud del principio de función social de la propiedad y del deber del Estado de proteger a las personas y el medio ambiente, basado en los principios de proporcionalidad y prevención. Así la problemática y el debate deben ser correctamente entendidos, respecto a considerar los principios de “**seguridad y responsabilidad** por sobre un actuar **negligente y que no asume el nivel de riesgo analizado y conocido**”.

Recomendación 4.8: Rechazar, en consideración a lo argumentado técnicamente y a los principios de proporcionalidad y prevención de las normas propuestas, la función social de la propiedad, la responsabilidad y el rol ético-jurídico de la Municipalidad a través del ejercicio de la potestad planificadora , respecto a promover un desarrollo armónico de la comuna, resguardando la seguridad y salud de las personas.

9. *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.*

Respuesta 4.9: Esta consulta fue formulada en los mismos términos en la Etapa de Imagen Objetivo aprobada, habiendo sido rechazada en el número 3.11. Según se explicó, dado que la entrada en vigencia de la DDU 510, es posterior al proceso de inicio de la Modificación al PRC (conforme al decreto alcaldicio N° 12.821 de fecha 16.09.24), se acoge al numeral al inciso final del número 3 de dicha circular, en la cual define que su aplicación ***“no será obligatoria para el caso de modificaciones o formulaciones de nuevos IPT, en tanto hayan dado inicio al proceso de elaboración antes de la fecha de publicación de esta Circular”***.

En lo relativo a la supuesta vulneración de los contenidos de las circulares DDU 219, 227, 269, 398, 440 y 430 aludidas, en aspectos relativos a materias de áreas de riesgo, se realizó el análisis correspondiente de las diversas DDU, conforme a lo cual, se concluye que no existen indicaciones o aspectos que no hayan sido tenidos en cuenta o que hayan sido erróneamente aplicados, según se presenta en el siguiente cuadro de análisis :

N° DDU / año	Materia tratada	Vinculación con la Modificación al PRC	Chequeo de cumplimiento
219 2009	Ámbito de acción del Plan Regulador Intercomunal / Área Rural	No se vincula con el Plan regulador Comunal o sus Modificaciones, mas allá de aclarar los siguiente: <i>“Los Planes Reguladores Comunales se encuentran facultados, -mediante estudios de mayor detalle-, para precisar o disminuir las áreas de riesgo y zonas no edificables definidas en el Plan Regulador Intercomunal.”</i>	Se cumple con haber realizado un estudio más detallado, para precisar un área de riesgo, según las facultades del PRC
227 2009	Planificación Urbana, Formulación y contenidos del PRC	En lo referente a Areas de Riesgo, lo establecido en la circular se encuentra en total coherencia con la Modificación y cumple a cabalidad con las materias que allí se tratan	Es concordante en la forma y conceptos de un área de riesgo
269 2014	De la Planificación Urbana y sus instrumentos, Areas de Riesgo	La DDU trata en forma particular el tema de la incorporación de Areas de Riesgo por Amenaza de incendio, lo cual no es una materia que se vincule con la presente Modificación.	No tiene relación con esta Modificación.
398 2018	Instruye respecto de la elaboración de Ordenanzas para los Planes Reguladores Comunales (entre otras materias)	Esta DDU en lo referente a los instrumentos de Planificación de escala Comunal, no aplica, dado que ha sido reemplazada por la DDU 440 en estas materias	La parte referida a los PRC no se encuentra vigente.
430 2020	Trata sobre la incorporación y aplicación, en los procesos de formulación y modificaciones de los Instrumentos de Planificación, del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)	No se vincula con la presente Modificación al PRC, dado que no se esta realizando un proceso de EAE, en conformidad a que no se trata de una Modificación de tipo sustancial.	No es aplicable a la Modificación, por no estar en un proceso de EAE.
440 2020	MANUAL PARA LA CONFECCIÓN DE LAS ORDENANZAS LOCALES DE LOS PLANES REGULADORES COMUNALES (PRC)	Al igual que para el caso de la DDU 227 , la presente Modificación es totalmente coherente con las materias de Areas de Riesgo contenidas en esta DDU, en el numeral 3.2.2.1. <i>“Áreas de riesgo”</i>	Es concordante en la forma y conceptos de un área de riesgo

Cuadro resumen de las DDU citadas y aplicabilidad en esta modificación al PRC.

De acuerdo al cuadro de análisis, se revisó el tipo de vinculación de las Circulares de la DDU consultadas y se verificó el cumplimiento de la Modificación, respecto a los temas tratados en cada una, pudiendo establecerse casos en que no resulta aplicable la vinculación, mientras que en los otros casos, las materias han sido debidamente incorporadas y consideradas según lo indicado.

Recomendación 4.9: Rechazar, en conformidad al análisis y argumentación de la respuesta. Se recomienda revisar la respuesta N° 3.11 del Informe de Síntesis de Observaciones Proceso de aprobación de la Imagen Objetivo Modificación del Plan Regulador Comunal, “Sector Reñaca Norte Costa”.

10. *Se reitera que, en general, no se está 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.*

Seguidamente, se aclara que no porque la circular haya sido elaborada a propósito de los procesos de modificaciones de planes reguladores “a licitar”, sus recomendaciones y/o exigencias no sean aplicables a un proceso que no sea por vía de licitación. Por el contrario, no existe razón alguna para argumentar que el proceso elaborado con capacidades propias del estado deba ser más deficientes que aquellos que han sido licitados.

Respuesta 4.10: La presente modificación parcial del PRC se encuentra respaldada procedimentalmente desde su inicio, por el organismo técnico pertinente (Seremi MINVU Valparaíso), el cual revisa la pertinencia de la necesidad de modificación al PRC, así como los aspectos técnicos exigibles para el caso. Lo anterior, es refrendado en la aprobación de la solicitud de postergación de permisos requerida para llevar adelante el proceso de aprobación.

Luego, se avanza en la conformación y conclusión de los estudios y fundamentos técnicos sobre los cuales se sustenta la propuesta de anteproyecto. Dicho contenido está debidamente expuesto en la Memoria Explicativa de la modificación, en la cual se presentan los antecedentes normativos, aspectos demográficos, urbanos, ambientales, de riesgo, entre otros, incluyendo un análisis integrado de esas problemáticas.

Cabe señalar que el diagnóstico territorial no se funda únicamente en los aspectos demográficos del sector, sino que, sino que corresponde a una de las materias recogidas que conforman el Diagnóstico, que en cualquier caso debe ser efectuado en base a datos oficiales, como es el caso. Sin embargo es importante señalar que no existe una metodología establecida a partir de la cual se verifica el supuesto “error metodológico” al cual se alude. Asimismo, el procedimiento de Modificación, se inició con la elaboración de la Imagen Objetivo en conformidad a lo establecido en el artículo 2.1.5, dando así cabal cumplimiento a cada una de las actividades y etapas indicadas, incluyendo las actividades de aprobación y de discusión en el seno del Concejo Municipal.

Respecto de la aplicabilidad del artículo 2.4.1. bis referido a establecer una dotación mínima de estacionamientos para bicicletas, se indica que esta Modificación de escala parcial planteó y priorizó abordar las materias de riesgo y adecuación de la norma urbanística del sector. No obstante, las normas referentes a Estacionamientos al ser de alcance comunal (para todas las zonas del PRC) se abordarán apropiada y sistémicamente, en la actualización del PRC actualmente en curso.

Respecto de la aplicación de la circular DDU N° 516 de fecha 17 de enero del 2025, se reitera que está **referida clara y expresamente a "Recomendaciones para elaboración de bases de licitación o Términos de Referencia, Elaboración o modificación de Planes Reguladores Comunales"**, por lo cual no es procedente su aplicabilidad.

Finalmente, respecto de la procedencia de la propuesta de modificación y el cumplimiento normativo que le es aplicable a la elaboración, tanto desde el punto de vista administrativo como técnico, corresponderá la revisión y evaluación en la instancia prevista en la normativa y deberá ser efectuada por la Seremi MINVU, en tanto órgano competente, para su pronunciamiento. Lo anterior sin perjuicio de los mecanismos de reclamación que se estimen procedentes.

Recomendación: Rechazar, en conformidad a lo argumentado.

11. 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".

Respuesta 4.11: Tal como se respondió en el Informe a las Observaciones de la Imagen Objetivo, en el número N° 3.13, la elaboración de la Imagen Objetivo, y ahora la etapa de Anteproyecto, se realizaron en apego a lo consignado en el artículo 2.1.5. (Imagen Objetivo) y 2.1.11. (fase Anteproyecto de la modificación) respectivamente.

Consecuentemente, también se atendió a dar el debido cumplimiento a todas las materias detalladas en la DDU 493, la cual tiene carácter obligatorio para la elaboración de este tipo de instrumentos..

Se recomienda revisar la respuesta N° 3.13 del Informe de Síntesis de Observaciones Proceso de aprobación de la Imagen Objetivo Modificación del Plan Regulador Comunal, "Sector Reñaca Norte Costa".

Recomendación 4.11: Rechazar, dado que la citada circular DDU 493 fue considerada y atendida debidamente en el proceso de consulta y aprobación de la Imagen Objetivo.

Nombre Observante: JJV REÑACA COSTA Giovanna Peppe		Número:
Fecha recepción:	30.07.25	05
Vía de recepción:	Formulario online	

OBSERVACIONES A MODIFICACIÓN DE PLAN REGULADOR COMUNAL VIÑA DEL MAR | SECTOR REÑACA NORTE COSTA.

1.- Observaciones al Proceso de Planificación y Participación Ciudadana

Se constata una omisión crítica en la etapa previa a la presentación formal del proyecto ante el Concejo Municipal, éste déficit procedimental que no recoge las propuestas de los habitantes, contraviene los principios de transparencia y co-producción de la ciudad, fundamentales en la planificación urbana contemporánea. La presentación de las alternativas de desarrollo "Opción 2: Generación de Continuidad e Integración" al Consejo sin haber transitado por un proceso consultivo previo con la ciudadanía limita la capacidad de los actores locales para influir en las decisiones fundamentales del plan.

La constatación de que la Opción 2 fue favorecida en dicha sesión, indica una deficiencia en la metodología de construcción del consenso. Las observaciones ciudadanas, que emergieron como insumos críticos para la legitimación territorial de cualquier instrumento de planificación, no fueron debidamente integradas o consideradas en la fase de formulación de la propuesta. Esta situación menoscaba la validez social del Plan y puede generar futura conflictividad socio urbana al no recoger las percepciones, necesidades y expectativas de los habitantes y usuarios del territorio.

Respuesta 5.1: De acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 2.1.5 de la OGUC, es el Alcalde quien debe formular la imagen objetivo y sus componentes, lo cual se debe plasmar en un Resumen ejecutivo, que incluye el diagnóstico territorial, los objetivos del plan, las alternativas de estructuración evaluadas y la **priorización** de las mismas, además de explicitar los efectos que producirá sobre el instrumento. De forma posterior, la Imagen Objetivo debe ser aprobada por acuerdo del H. Concejo Municipal subsecuentemente al **proceso consultivo y participativo**, el cual se llevó a cabo en tiempo y forma.

Es necesario indicar que entre los antecedentes que le dan origen a esta modificación al PRC, se encuentra la solicitud de vecinos/vecinas, así como Junta de Vecinos de Altos de Cochoa, lo que evidencia la vinculación entre el acto municipal de la modificación al PRC y la comunidad afectada.

Recomendación 5.1: Rechazar, dado que lo solicitado no es concordante con el proceso establecido definido en el art. 2.1.5 de la OGUC.

2.- Necesidad de Especificación de Parámetros Urbanísticos: Regulación de Altura Máxima en Relación con la Pendiente

La regulación propuesta para la altura máxima de edificación en las áreas de estudio se encuentra fundamentalmente supeditada a un parámetro morfológico: la pendiente del terreno. Si bien esta correlación busca mitigar el impacto visual y el riesgo geotécnico en laderas, su formulación actual adolece de la precisión técnica y la restricción normativa necesarias para asegurar una ocupación del suelo adecuada y segura.

Se solicita la imperativa incorporación de un parámetro claro y restrictivo para la altura máxima. La vaguedad en la definición introduce un margen de interpretatividad que puede derivar en desarrollos incompatibles con la capacidad de carga del suelo y la integridad paisajística.

En este sentido, se sugiere enfáticamente la adopción de una altura máxima restrictiva de edificación de 8 metros de altura. Esta especificación métrica, independiente de la pendiente, o en combinación

con ella como un límite absoluto, ofrece la claridad normativa requerida. La propuesta de 8 metros responde a la necesidad de controlar la masividad edificatoria, reducir el impacto visual desde el borde costero y las áreas circundantes, limitar las cargas gravitacionales sobre terrenos potencialmente inestables. Un parámetro tan específico contribuiría a:

Mayor Control Urbano: Establecer un límite objetivo para las futuras construcciones, facilitando la fiscalización y aplicación de la normativa.

Reducción del Riesgo Geotécnico: Minimizar la presión vertical sobre los taludes, mitigando el riesgo de fallas de talud y procesos de remoción en masa, especialmente en un contexto de cambio climático que agudiza estos fenómenos.

Preservación del Perfil Urbano y Paisaje: Evitar la aparición de edificios de gran altura que rompan la armonía del paisaje natural y urbano, manteniendo proporciones más acordes con el entorno existente.

Disminuir la rigidez del territorio, lo que ocasiona desdensificación del suelo dunar, y por consiguiente Erosion.

Permitir que el suelo dunar, ofrezca al territorio, en los predios disponibles, el servicio ecológico que otorgan.

La ausencia de un parámetro preciso de altura máxima podría generar escenarios de densificación vertical descontrolada, comprometiendo la resiliencia urbana y la calidad de vida de los habitantes, especialmente en zonas ambiental y geotécnicamente sensibles.

Como alternativa, considerar rango de altura máxima: 2 pisos. Restringiendo en absoluto la edificación en altura.

Considerar como pisos, todos, y eliminar el subterfugio de acceder a las edificaciones por cota intermedia y solo contabilizar pisos los que están sobre el nivel de altura calle.

Respuesta 5.2: la propuesta normativa del Anteproyecto establece claramente y con precisión las alturas máximas de edificación, expresadas en metros y pisos para cada una de las tres zonas propuestas, a saber: Zona V3-a, V3-b y ZPD, en forma coherente con el análisis territorial y las características propias de los suelos, según se presenta en la Memoria Explicativa conforme al siguiente detalle:

ZONA PROPUESTA	ALTURAS MAXIMAS	
V3-a	3 pisos	9,6 metros
V3-b	8 pisos	25,6 metros
ZPD	2 pisos	7 metros

Recomendación 5.2: Rechazar, dado que lo solicitado está debidamente informado y fundamentado, quedando las alturas máximas definidas por el análisis territorial y las características propias de los suelos.

3.- Delimitación de Polígonos de Intervención y la Relación con el Área de Interés Ecológico Santuario Natural (S.N.), V3 y zona Buffer.

El perímetro de la zona de estudio adolece de una definición precisa en su interacción con el Área de Interés Ecológico (AIE) Santuario y V3, la cual se localiza contigua pero externamente a los límites propuestos. Es imperativo que la propuesta urbanística aborde explícitamente la articulación con este Santuario de la Naturaleza, dilucidando si la AIE y V3 quedará dissociada de las previsiones de intervención, o si, por el contrario, su estatus territorial será redefinido bajo la categoría de Área Protegida o Zona de Restricción al Desarrollo conforme a los instrumentos de planificación territorial. Dicha ambigüedad genera incertidumbre respecto al alcance prescriptivo del Plan y su potencial impacto territorial en un área de reconocido valor ambiental y patrimonial. Se requiere una clarificación formal del régimen de uso de suelo y ocupación del territorio para la AIE -V3. Dado que únicamente se observa un Area verde, sin mayores definiciones, se requiere por tanto la

implementación de zonas buffer alrededor de un santuario dunar milenario, el que es fundamental por las siguientes razones:

Mitigación de Impactos Antrópicos: Las actividades humanas en las cercanías (urbanización, agricultura, turismo no regulado) pueden generar una serie de impactos negativos. Una zona buffer actúa como una barrera que amortigua la presión de estos impactos, como la contaminación lumínica y acústica, la generación de residuos, la fragmentación de hábitats y la intrusión de especies exóticas.

Protección de Procesos Geomorfológicos: Las dunas son sistemas dinámicos que dependen de procesos como el transporte eólico de arena y la estabilización por vegetación. La interrupción de estos procesos puede llevar a la erosión, o la pérdida de su dinámica natural. Una zona buffer bien diseñada asegura que estos procesos fundamentales no sean alterados por influencias externas.

Conservación de la Biodiversidad: Los ecosistemas dunares albergan flora y fauna especializadas, a menudo endémicas o en peligro de extinción. La zona buffer proporciona un espacio de transición que reduce la alteración del hábitat, sirve como corredor ecológico para el movimiento de especies y protege las áreas de anidación o reproducción de la fauna.

Reducción de la Fragmentación del Hábitat: Al mantener una distancia entre las actividades humanas y el núcleo del santuario, se evita la fragmentación de los hábitats dunares, asegurando la continuidad de los ecosistemas y permitiendo que las poblaciones de especies se mantengan viables.

Control del Acceso y Uso Público: Las zonas buffer permiten regular y canalizar el acceso de visitantes al santuario, minimizando la erosión por pisoteo, la introducción de residuos y el daño a la vegetación sensible. Se pueden establecer senderos interpretativos controlados dentro de la zona buffer para dirigir la afluencia.

Protección contra Agentes Externos: Actúa como una barrera contra la propagación de incendios, la invasión de especies vegetales y animales exóticas o la contaminación por agroquímicos provenientes de zonas agrícolas adyacentes.

La definición de los parámetros de una zona buffer para un santuario dunar milenario debe ser un proceso multidisciplinario, basado en la investigación científica y planificación territorial. Requiere por tanto,

a) Una Delimitación Espacial, basada en:

La Dinámica Eólica: La extensión de la zona buffer debe ser suficiente para contener la pluma de arena arrastrada por el viento que alimenta las dunas. Esto requiere estudios de dirección y velocidad predominante del viento, y el alcance del transporte de arena. Si la zona buffer es demasiado pequeña, no protegerá eficazmente contra la interrupción del aporte de arena.

Basada en la Ecología del Paisaje: Considerar el área de influencia de las especies clave (ej. rangos de movimiento de fauna, distribución de especies vegetales), y la conectividad ecológica con otros ecosistemas.

Basada en la Morfología y Geomorfología: Tener en cuenta la extensión de los campos de dunas activas y semi-fijas, las líneas de costa y las áreas de transición entre dunas y otros ambientes (e.g., humedales costeros, bosques relictos).

Consideraciones Topográficas y de Pendiente: En áreas donde las dunas colindan con formaciones geológicas de mayor cota o pendientes pronunciadas, la zona buffer debe considerar la estabilidad del terreno y la escorrentía superficial que podría afectar a las dunas.

b) Requiere de Zonas Internas y Uso Múltiple Regulado

Una zona buffer no es necesariamente un área de exclusión total; puede tener zonificación interna con diferentes niveles de restricción:

Zona de Protección Estricta (Núcleo Directo): Contigua al límite del santuario, con actividades humanas muy restringidas, enfocada en la conservación de procesos naturales.

Zona de Uso Limitado: Permite actividades de investigación, monitoreo y ecoturismo controlado (ej. senderismo en pasarelas elevadas). Puede incluir zonas de restauración ecológica.

Zona de Transición/Uso Múltiple: En el borde exterior, donde se pueden permitir actividades de bajo impacto que no comprometan la integridad del santuario, infraestructuras turísticas controladas (ej. estacionamientos distanciados del núcleo).

c) Parámetros de Manejo y Regulación

Regulaciones de Uso del Suelo: Establecer normativas claras sobre tipos de construcción permitidos o prohibidos, alturas máximas, porcentajes de ocupación del suelo, densidades de construcción y actividad permitida. Se debe desincentivar la urbanización densa y la construcción de infraestructuras que puedan inducir efectos barrera o cambios en la dinámica de arenas.

Control de la Vegetación: Manejo de la vegetación nativa para su estabilización e erradicación de especies invasoras.

Planificación del Ecoturismo: Diseño de la infraestructura para visitantes (senderos, miradores, centros de interpretación) de forma que minimice el impacto, con materiales permeables y respetuosos con el paisaje.

Restricciones de Actividades Extractivas: Prohibición de la extracción de arena o de otros materiales que puedan alterar la morfología o procesos dunares.

Educación Ambiental y Concienciación: Desarrollar programas para la comunidad local y los visitantes, explicando la importancia del santuario y las regulaciones de la zona buffer.

Monitoreo Ambiental Constante: Implementar programas de monitoreo de la calidad del agua, aire, movimiento de dunas, estado de la vegetación y poblaciones de fauna para evaluar la efectividad de la zona buffer y ajustar su gestión.

La definición de estos parámetros debe realizarse a través de un proceso participativo que involucre a científicos, gestores, comunidades locales y usuarios, para asegurar la aceptación de las medidas de conservación y concientizar sobre la preservación de los espacios existentes disponibles.

Respuesta 5.3: la propuesta de anteproyecto ha considerado la “**Zona ZPD**”: **Zona de Paisaje Dunar**, justamente para generar un área más acorde y armónica con el Santuario de la Naturaleza, además de identificar los territorios de mayor fragilidad y riesgo dentro del área de estudio. Esta Zona se plantea, como la de carácter más restrictivo, contemplando las normas urbanísticas de menor intensidad.

Respecto al análisis del valor ambiental del sector, según las diversas consideraciones que se plantean por el observante, respecto del manejo del área, asimismo aspectos de tipo educativo, de monitoreo y de delimitación física del sector, si bien se aprecian estos conceptos y calidad del análisis, **corresponde a materias que están fuera del ámbito propio de un Plan Regulador Comunal en conformidad a lo establecido en la Ley y Ordenanza de Urbanismo y Construcciones.**

Recomendación 5.3: Rechazar, dado que lo solicitado está fuera del alcance y materias propias de un Plan Regulador y sus modificaciones.

4.- Criterios de Ocupación del Suelo en la Alternativa 2: Necesidad de Clarificar el Aterrazamiento y la Capacidad de Carga del Subsuelo.

La alternativa 2 de la Imagen Objetivo carece de una especificación clara sobre si la zona de talud será objeto de aterrazamiento. Esta solución de ingeniería geomorfológica se considera la más lógica y coherente para la mitigación de riesgos de deslizamiento, dada la susceptibilidad geotécnica del área y los eventos recurrentes de inestabilidad de laderas. Si el paradigma de desarrollo contempla

la densificación o la expansión edificatoria en estas áreas, la propuesta debe explicitar las acciones de mitigación y contención que se implementarán.

Particularmente, se subraya que las edificaciones en altura generan cargas puntuales significativas, las cuales, en coyunturas de eventos extremos (e.g., sismos, precipitaciones intensas), pueden exceder la capacidad portante del suelo y desencadenar fallas geotécnicas o colapsos estructurales. Ante la proyección de una intensificación de estos fenómenos, es imperante que la propuesta demuestre la viabilidad técnico-constructiva y la resiliencia estructural de las edificaciones en estas condiciones, detallando la implementación de soluciones de cimentación o estructuras de soporte idóneas.

Respuesta 5.4: Lo solicitado se encuentra fuera de las facultades de un Plan Regulador Comunal.

No obstante, respecto a establecer soluciones relacionadas con obras de ingeniería en el terreno, así como el detallar soluciones de fundación o de estructuras, se indica que corresponden a materias que son del ámbito de un “Estudio fundado de riesgo” asociado a un proyecto de edificación específico y aprobado ante el organismo pertinente, materia distinta, a la de la presente modificación y no atribuible al Instrumento de Planificación Territorial. En todo caso respecto a lo señalado sobre las potenciales edificaciones en altura y/o “densificación o la expansión edificatoria”, la propuesta de modificación presentada, **reduce en forma significativa las normas urbanísticas**, razón por la cual no se estima procedente lo observado

Recomendación 5.4: Rechazar, dado que lo solicitado está fuera del alcance y materias propias de un Plan Regulador y sus modificaciones.

5.- Deficiencias en la Representación Bidimensional del Modelo Espacial: La Imperativa Necesidad de Vistas en Corte y Elevación para la Gestión del Riesgo Geomorfológico

La Imagen Objetivo presentada adolece de una representación en Cortes, se conceptualiza un escenario de desarrollo en Planta y omite la dimensión vertical, que es crítica para la comprensión y gestión de los fenómenos de remoción en masa, los cuales constituyen un objetivo general central de la intervención urbanística. Esta limitación bidimensional impide una evaluación integral de las condiciones topográficas y geomorfológicas de esta zona costera.

La proyección y definición de parámetros en corte y planta, en conjunto, son esenciales para la toma de decisiones proyectuales y de articulación urbana, facilitando el enlace de los tejidos urbanos existentes y la formulación de soluciones frente al potencial de remoción en masa u socavones. Lo que debe resolver e integrar adecuadamente:

Infraestructura de Drenaje Pluvial: Diseño de sistemas de manejo de aguas lluvia, tales como: sistemas de captación, infiltración gradual, encauzamiento controlado, integración de servidumbres de paso para la construcción de obras civiles tales como colectores u otros, para mitigar la erosión hídrica en taludes de pendiente pronunciada y evacuar las aguas captadas por la urbanización ya existente. Causa fundamental de la catástrofe conocida mundialmente como Caso Socavones, de Reñaca, Viña del Mar, estudiada internacionalmente en conferencias de G.I.A.L

Habilitación Morfológica del Terreno: Definición de plataformas habitables y miradores, definición de ángulos de vista.

Contención y Estabilización de Taludes: Implementación de técnicas de bioingeniería o estructuras de contención para muros de gravedad, anclajes, bermas de estabilidad) para la protección de laderas y la minimización de procesos erosivos y de movimientos en masa. Incorporación de especies vegetales para el control de taludes.

Gestión de Cargas Inducidas: Evaluación y diseño de soluciones que permitan resolver las cargas puntuales y distribuidas (gravitacionales y sísmicas) originadas en la zona de planicie (Zona A) y su transmisión a las áreas de mayor pendiente, asegurando su equilibrio estático.

La ausencia de esta representación espacial volumétrica limita la capacidad de formular propuestas de diseño urbano robustas y resilientes ante las complejas interacciones entre la geografía particular de la zona y la infraestructura edificada.

Respuesta 5.5: Es necesario considerar que la etapa actual corresponde a la de “Anteproyecto”. A su vez, las materias presentadas en la observación no son propias del marco normativo establecido en la LGUC y OGUC para la elaboración de Instrumentos de Planificación Territorial, sino que, corresponden a aspectos de un ámbito diferente relacionado con la ejecución de proyectos de edificación.

Recomendación 5.5: Rechazar, dado que las observaciones presentadas y solicitudes, exceden el ámbito de competencia de un Plan Regulador Comunal.

6.- Articulación Urbano-Paisajística del Borde Costero y la Vinculación Intercomunal

La Imagen Objetivo no delimita con precisión la relación longitudinal de la zona costera inferior. Es fundamental clarificar la estructura programática y morfología de uso público de este espacio litoral, incluyendo:

Infraestructura de Movilidad Sostenible: La previsión de una línea de ciclovías o senderos multiuso que potencien la conectividad peatonal y ciclística y la apropiación pública del litoral.

Resiliencia Costera frente al Cambio Climático: Estrategias de adaptación al cambio climático para la defensa costera, considerando la protección del talud y las formaciones rocosas ante la elevación del nivel del mar y la erosión marina. El diseño paisajístico debe fortalecer estos elementos naturales.

Se identifica una oportunidad estratégica para la gestión intercomunal en el límite administrativo con la comuna de Concón. La planificación coordinada entre ambas jurisdicciones podría derivar en la creación de un borde costero integrado y cohesionado, con estándares de diseño y niveles de servicio uniformes, maximizando el valor público y la funcionalidad territorial de este activo urbano-natural.

Respuesta 5.6: Respecto a considerar la incorporación de áreas externas al polígono de la Modificación, como es el borde costero y su dimensión intercomunal, no corresponde con los objetivos planteados por esta Modificación, ni su área de estudio. Sin perjuicio de lo anterior, la formulación de proyectos específicos de obras de construcción es una materia que excede el ámbito de competencia de un Plan Regulador Comunal.

Recomendación 5.6: Rechazar, debido a que las materias solicitadas, exceden el ámbito de competencia de un Plan Regulador Comunal.

7.- Sinergias Normativas: Articulación entre la Modificación del PRC y la Normativa Ambiental

Es crucial desglosar los elementos comunes y las sinergias normativas existentes entre la modificación del Plan Regulador Comunal (PRC) y su Ordenanzas Locales, O.G.U.C., la Ordenanza Ambiental Municipal, u Normativas Ambientales y sanciones. Ésta articulación garantiza la

coherencia jurídica y la eficacia de la implementación de los instrumentos de planificación. Deben analizarse los siguientes aspectos:

Zonas de Riesgo y Protección: Cómo las normativas definen y regulan las áreas de riesgo natural (e.g., remoción en masa, inundación) y las zonas de valor ambiental (como ecosistemas sensibles, vegetación nativa, zonas de protección como la Lobera de Cochoa en Reñaca Costa, Miradores de vistas, etc.).

Indicadores Urbanísticos y Condiciones de Edificación: Convergencia o divergencia en densidades, alturas máximas, coeficientes de ocupación y constructibilidad, y usos de suelo permitidos en zonas con sensibilidades ambientales o restricciones geotécnicas.

Criterios de Sustentabilidad: Incorporación de estándares de eficiencia energética, gestión de residuos, uso eficiente del agua y permeabilidad del suelo en la normativa urbanística, permitir zonas de tributo de áridos finos que bajan de las laderas y suministran las playas, entre otros, en sintonía con las directrices ambiental.

Procedimientos de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) y Evaluación de Impacto Ambiental (EIA): Coordinación entre los procesos de aprobación de proyectos urbanísticos y los requisitos de evaluación ambiental, asegurando que los criterios de ambas ordenanzas sean considerados de manera integral desde las etapas iniciales de la planificación.

Fiscalización y Sanciones: Mecanismos comunes o complementarios para la verificación del cumplimiento normativo y la aplicación de sanciones ante infracciones urbanísticas o ambientales.

La identificación y explicitación de estas articulaciones normativas facilitará la gobernanza territorial y promoverá un desarrollo urbano sostenible y armónico con el patrimonio natural.

Saluda Atentamente,

Directiva Junta de Vecinos Reñaca Costa

30 Diciembre 2025.

Respuesta 5.7: En relación a establecer una mayor relación entre la ordenanza local del Plan Regulador Comunal y Ordenanzas Ambientales emanadas de un ordenamiento jurídico diferente, se debe considerar el **contexto y el marco normativo**, esta Modificación al PRC se inscribe dentro del derecho urbanístico, mientras que una Ordenanza Ambiental es parte del ámbito de la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, las que operan en planos jurídicos diferenciados y por lo tanto, no existe entre ellos una relación normativa directa o subordinación recíproca, por esta razón, la propuesta de modificación al PRC sólo presenta normas urbanísticas y no de otra índole.

Por otra parte, se entiende que teniendo objetivos compatibles, las definiciones que se establecen en el PRC no debieran ser contrarias o desconectadas de los objetivos de preservación ambiental de un territorio, lo cual para el caso de esta Modificación se ha tenido en estrecha consideración al establecer una propuesta normativa adecuada a las características de riesgo y fragilidad ambiental existentes en el territorio.

Recomendación 5.7: Rechazar, en virtud de que la Modificación ha tenido en cuenta los criterios de valor ambiental del territorio para formular la propuesta normativa de los parámetros urbanísticos de cada zona.

Nombre Observante: MARISOL MIRANDA ROJAS		Número:
Fecha recepción:	30.07.25	06
Vía de recepción:	Formulario online	

PRESENTACIÓN DE OBSERVACIONES IDÉNTICA A JUNTA DE VECINOS

Nombre Observante: DANIELA SOTO VALDIVIA				Número:
Fecha recepción:	30.07.25			07
Vía de recepción:	Formulario online			

PRESENTACIÓN DE OBSERVACIONES IDÉNTICA A JUNTA DE VECINOS