

Fecha: 19-09-2023
 Medio: El Mercurio
 Supl.: El Mercurio - Cuerpo C
 Tipo: Noticia general
 Título: En dunas que siguen sin protección en Viña se podrían construir otros mil departamentos

Pág.: 1
 Cm2: 792,6
 VPE: \$ 10.411.837

Tiraje: 126.654
 Lectoría: 320.543
 Favorabilidad: ☒ Positiva

Cálculo de oficina Atisba arroja que urbanización ya alcanza el 83% de superficie dunar fuera del santuario natural: En dunas que siguen sin protección en Viña se podrían construir otros mil departamentos

Expertos en urbanismo precisan que el Plan Regulador Comunal, vigente desde 2002, tiene normas "laxas" y urge modificarlas a corto plazo. En paralelo, municipio convocó a especialistas para estudiar cambios.

MAURICIO SILVA

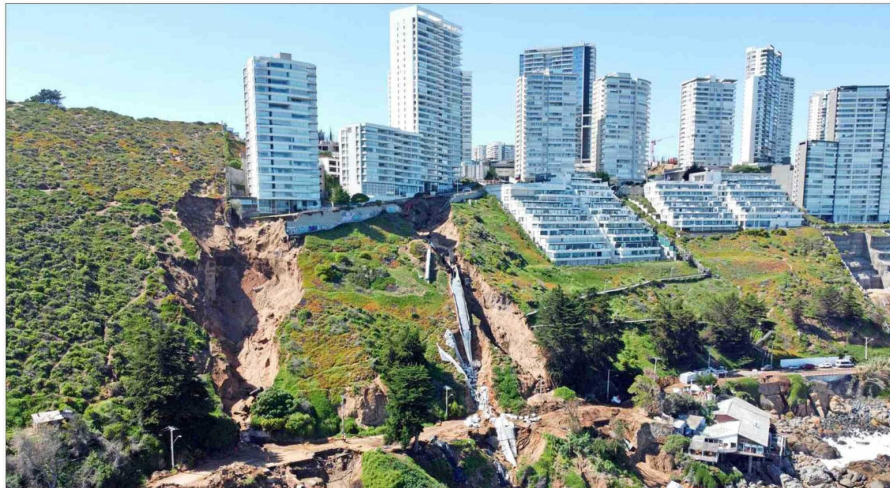
Solo el 17% de las dunas de la Viña del Mar cubiertas por el actual Plan Regulador Comunal (PRC), fuera de la zona declarada Santuario de la Naturaleza, aún no han sido alcanzadas por la urbanización que se registra en ese sector de la comuna en las últimas décadas. Quedan apenas 3,9 hectáreas de las 27 que cubre esa zona —destinada a vivienda— y que se suman a las 3,6 hectáreas protegidas como santuario por el municipio. Eso es todo lo que resta de las dunas viñamarinas, según un análisis hecho para "El Mercurio" por la oficina de urbanismo Atisba.

El estudio revela que las actuales reglas aún permiten levantar edificios que sumen 79 mil m² construidos y 1.022 departamentos nuevos en los sitios disponibles en las dunas de Viña. "Su potencial inmobiliario suma US\$ 235 millones. Quizás esto explica, en parte, por qué el Plan Regulador Comunal (PRC) vigente no ha fijado restricciones", dice Iván Poduje, director ejecutivo de Atisba.

Expertos en el tema coinciden en que las normas "laxas" del actual PRC, que data de 2002, contribuyen a la situación que hoy enfrenta el campo dunar, cubierto casi totalmente de edificios, de los cuales cinco fueron evacuados de emergencia, de noche y con lluvia, tras quedar emplazados frente a una calle hoy convertida en "isla" con las últimas precipitaciones, cuyas aguas escurrieron por la ladera causando derrumbes que dejaron dos socavones.

Esta crisis ha abierto un debate sobre si la mayor responsabilidad recae en el Ministerio de Obras Públicas, ya que los colapsos ocurrieron en el colector de aguas lluvia bajo su dependencia y luego en el baipás que ordenó construir para abordar la primera emergencia, o en autoridades y privados que expandieron sin control la urbe a un ecosistema frágil.

Hasta hoy, los edificios amenazados por la erosión que ha dañado la avenida Costa de Montemar no presentan deterioros. "La ingeniería ha resuelto hace décadas el problema estructural de construir



LECCIONES.— La ingeniería ha resuelto el desafío estructural de construir en dunas. Pero expertos destacan que la crisis causada por los socavones evidencia que esa actividad en ecosistemas frágiles la deja a merced de factores no previstos, como el colapso del colector Refiaca Norte.

“Los planes reguladores deberían también salvaguardar los ecosistemas frágiles donde la colonización técnica debe ser desaconsejada, más allá de que sea técnicamente factible”.

JORGE LEÓN
 CIGIDEN



CAMBIO.— Los vecinos de los edificios evacuados en el campo dunar de Viña siguen retirando sus pertenencias sin tener claro si podrán volver.

“El potencial inmobiliario de los sitios aún disponibles en las dunas suma US\$ 235 millones. Quizás esto explica, en parte, por qué el PRC no ha fijado restricciones”.

IVÁN PODUJE
 DIRECTOR EJECUTIVO DE ATISBA

en dunas. Otra cosa es si es necesario ocupar territorios ecosistémicamente vulnerables y asociados a dinámicas más complejas de lo que se pueda evaluar en estudios de suelo o tiempos cortos”, comenta el investigador del Centro de Investigación para la Gestión Integrada del Riesgo de Desastres (Cigiden), Jorge León.

“La fragilidad del sector es tal que cualquier variable no prevista, como el colector que falla, altera las condiciones de diseño que quedan en crisis. Bajo esa mirada, los planes reguladores deberían salvaguardar con más detalle esos ecosistemas”, añade el doctor en arquitectura e integrante del centro de estudios que for-

man las universidades Santa María, A. Bello y Católicas de Santiago y del Norte.

Coincide el presidente de la Asociación de Constructores Civiles UC, Pablo Guerra. “La ingeniería chilena es reconocida a nivel mundial y puede construir en dunas. Distinto es que deba. Los constructores no vamos a construir donde se nos ocurra, planificándonos ante la naturaleza. Tiene que ser regulado, y parte de ello son los riesgos”, dice.

Desde 2002, el desarrollo inmobiliario avanzó hasta cubrir el 83% de la superficie de la parte viñamarina de las dunas, que comparte con la vecina comuna de Concón, de acuerdo al estudio de

Atisba, que destaca que los espacios públicos (vialidad y áreas verdes) suman el 19% contra el 30% de un loteo promedio.

En tanto, León atribuye este cuadro a las escasas exigencias que el PRC impone en esa zona: 1.300 habitantes por hectárea y rasantes que no limitan la altura.

En 2018, la anterior administración inició el cambio de PRC. La iniciativa quedó inconclusa y fue reiniciada desde cero en junio de 2022 por la alcaldesa Macarena Ripamonti, que ha puesto énfasis en proteger ambientes frágiles. Ese mes partió la convocatoria para confeccionar la Evaluación Ambiental Estratégica, que sigue en fase de diagnóstico. La semana pasada fueron llamados expertos —entre ellos León y Guerra— para abordar, entre otros objetivos, las zonas de riesgo en la comuna.

Iván Poduje, a la vez, critica que en dos años de gestión de Ripamonti “no haya congelado permisos o modificara el respectivo seccional” mientras se reemplaza el PRC, contrastando con los cambios dictados en el período anterior para atender demandas vecinales y limitar la altura en las poblaciones Vergara, Recreo y Santa Inés.

También lo contrasta con la decisión del vecino municipio de Concón —que cambió su PRC en 2017—, que gravó como área verde el suelo del campo dunar no protegido como santuario natural, lo que mantiene libre de edificaciones una superficie total de 49 hectáreas de dunas sin edificaciones justo al otro lado del límite comunal.

La organización ambientalista Duna Viva también es crítica con la gestión alcaldía. Para su abogado, Gabriel Muñoz, “los fallos judiciales que ordenaron un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) a los edificios Alto Santorini y Makroceno establecían claramente la necesidad de proteger lo que quedaba de las dunas. (La alcaldesa) no impuso normas en el seccional ni demandas por daño ambiental y, pese a criticar al director de Obras, defendió ante la corte los permisos que este dio a ambos proyectos”.

“El Mercurio” hizo las consultas respectivas a la Municipalidad de Viña del Mar por este tema, pero no hubo respuesta.