

Al formular observación a nuevo seccional, dice que los tres afectados deben ser indemnizados en \$36 mil millones

Propietaria en dunas de Viña: cambio de plano regulador es "expropiación encubierta"

Alegan que el proyecto con que la municipalidad busca resguardar lo que queda del campo dunar impediría "desarrollar cualquier proyecto". También anticipan acciones legales.

MAURICIO SILVA

"Las condiciones implican, en la realidad, una expropiación encubierta, dirigida específicamente a tres desarrolladores inmobiliarios, al hacer impracticable cualquier desarrollo".

Esos fueron los términos empleados por uno de los tres propietarios de las 3,9 hectáreas (ha) disponibles en la parte viñamarina de las dunas de Concón, que están fuera de la zona gravada como Santuario de la Naturaleza, al formular observaciones al nuevo seccional que impulsa la municipalidad, refiriéndose específicamente a la zona de Paisaje de Dunas que establecerá.

Las reglas vigentes, del Plan Regulador Comunal (PRC) de 2002, permitieron que la expansión urbana alcanzara el 83% de la superficie del campo dunar, de características geológicas y naturales muy particulares, cubriéndola de edificios.

En las postrimerías de su primer período y luego de los socavones causados por el colapso de colectores de aguas durante intensas precipitaciones, que obligaron a desalojar hasta hoy las torres Kandinsky, Miramar y Euromarina 2, la alcaldesa Macarena Ripamonti (FA) inició el trámite para imponer reglas más restrictivas.

El objetivo es "garantizar la seguridad de la población ante el riesgo de remoción en masa" y

"preservar lo que queda de patrimonio natural del sector", aunque en sus comunicados el municipio es aún más explícito: "Prohibir la construcción sobre las dunas" de Viña del Mar.

El 15 de abril pasado, el Concejo Municipal aprobó la imagen objetivo del nuevo seccional y en dos semanas más se aprueba a discutir sus normas. La propuesta considera dos zonas residenciales que permiten alturas máximas de tres y ocho pisos, densidades de 140 y 320 habitantes por ha, y coeficientes de constructibilidad y de ocupación de suelo más estrictos. También exige el 65% del predio libre de excavaciones subterráneas.

Además, define una Zona Paisaje de Dunas que admite solo equipamientos culturales, religiosos, científicos y deportivos, y un área de riesgo de remoción en masa, restringida al desarrollo urbano.

El plazo para realizar observaciones a las normas venció el viernes pasado. Ahí, la inmobiliaria Makroceano planteó que los casi 30 mil m² afectados por la Zona Paisaje de Dunas valen \$36 mil millones, cerca del 25% del presupuesto anual de Viña del Mar. "Monto que el municipio deberá considerar disponer para expropiarlos adecuada y legalmente", señaló.

"Esta propuesta de gravarlo



EFACTO.— El PRC de 2002 ha permitido que los edificios cubran el 83% de la duna viñamarina que no es Santuario Natural. El nuevo seccional establece normas más estrictas que restringen la expansión urbana en el sector.

con una densidad muy baja y una constructividad terrible no permite construir nada y va a obligar a la inmobiliaria a iniciar un juicio en contra del municipio", advierte su abogado, Rodrigo Andreucci.

Poduje respalda la postura municipal

Los otros dos dueños de terrenos son la empresa Sirinco, que declinó hablar para este diario, y la familia Del Campo Zegers. El municipio tampoco emitió opiniones. El urbanista Iván Poduje, me-

dante su oficina Atisba, alertó hace dos años que la zona aún disponible de las dunas de Viña del Mar admite, con las normas vigentes del plano regulador de 2002, levantar otros 1.022 departamentos, con un potencial inmobiliario de US\$ 235 millones. Ya desde entonces proponía congelar la construcción en la zona, por lo que respalda la postura de la municipalidad: "No comete un acto expropiatorio, ejerce su facultad".

Sobre la propuesta, cree que faltó incorporar más vialidad y áreas verdes, "pero, en términos

generales, me parece bien". También advierte que "no sé si van a alcanzar con los plazos", refiriéndose a que en octubre vencería el año de congelamiento para pedir nuevos permisos de obras con el actual plan regulador.

El concejal Alejandro Aguilera (FA) considera que las normas serán aprobadas por sus pares. "Estipula un estudio fundado de riesgo que fue discutido en el concejo. Creo que va a ser bien recibido, porque ha sido coherente y ha estado resolviendo las dudas más profundas que hemos tenido", expresó.

“El municipio deberá disponer de cerca del 25% de su presupuesto anual para expropiar en forma adecuada y legal los predios afectados”.

RAPHAEL HUPPERTZ
 MAKROCEANO S.A.

“No es un acto expropiatorio, es una facultad que tienen los planes reguladores y que en este caso está más que justificada. Propusimos lo mismo y es acertado”.

IVÁN PODOJE
 OFICINA ATISBA

“Creo que va a ser bien recibido por mis colegas, porque la propuesta ha sido coherente y ha estado resolviendo nuestras dudas más profundas en el seno del concejo”.

ALEJANDRO AGUILERA
 CONCEJAL (FA)