

**INFORME GRAFICO DE RIESGOS E IMPACTOS NO SOLUCIONADOS POR PUNTA
PIQUEROS QUE EXPONEN LA VIDA DE LAS PERSONAS Y AFECTAN EL MEDIO AMBIENTE**

ANTECEDENTES EXTRAIDOS DE E.I.A.

**HOTEL PUNTA PIQUEROS, BORDE COSTERO DE CONCÓN, V REGION.
PLENA CAPACIDAD: 1.543 USUARIOS, 145 TRABAJADORES.**

EL COMITÉ PRO DEFENSA DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE VIÑA DEL MAR es una organización ciudadana, con 16 años de trayectoria, sin fines de lucro y con personería jurídica vigente.

En el caso Punta Piqueros actuó como demandante hasta la Corte Suprema, que dejó sin efecto el Permiso de Edificación, paralizó la obra inicial del Hotel y obligó a efectuar un Estudio de Impacto Ambiental (EIA).

El EIA presenta impactos ambientales y riesgos no resueltos que exponen la vida y la seguridad de las personas los que, dada su gravedad, trascienden la Ley N°19.300, convirtiéndose en un problema de responsabilidad estatal que obligadamente se debe evaluar bajo el mandato de la Constitución Política del Estado, como base de la institucionalidad, en sus artículos N°1 inciso 5, del artículo .N° 6, y del artículo 19 N°1 respecto al deber del Estado de velar por la seguridad y la protección de la vida.

Así mismo el Hotel Punta Piqueros, que es un proyecto urbano, y se rige por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, presenta vulneraciones a sus artículos más importantes vinculados a la seguridad y vialidad.

INDICE

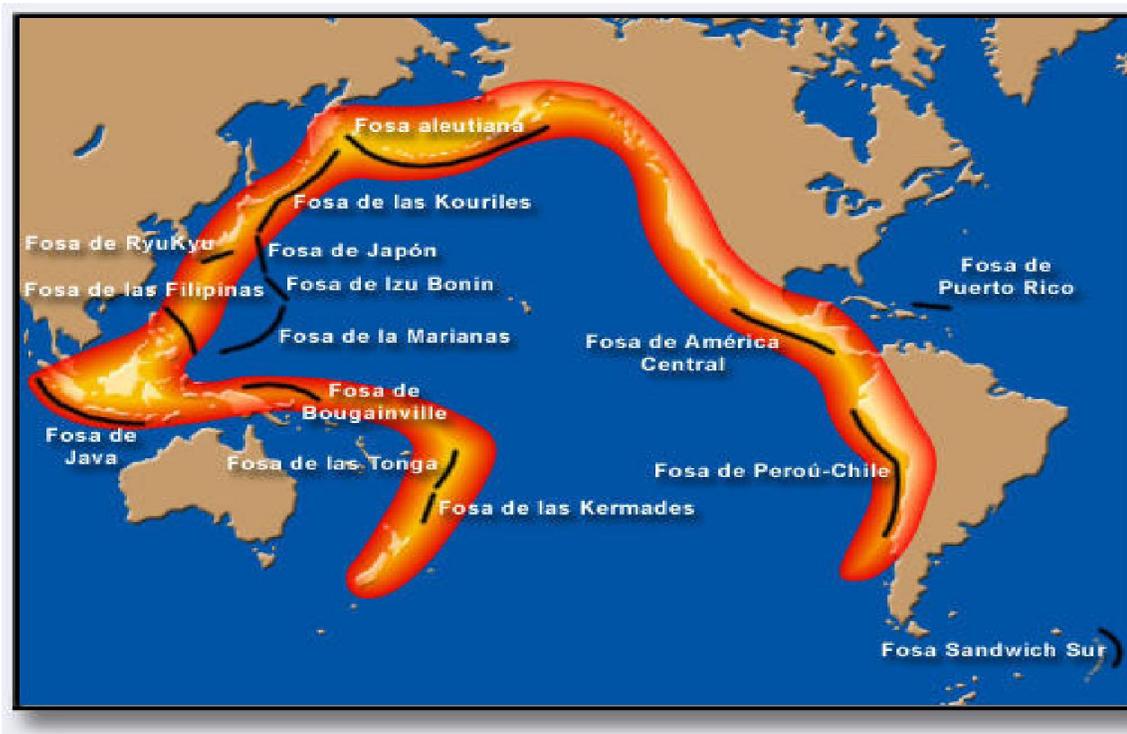
	Página
I.- RIESGO DE TSUNAMI	2
II.- RIESGO DE INCENDIO	13
III.- NO CUMPLE EXIGENCIA DE VIA	17
IV.- IMPACTO AMBIENTAL	19
V.- PROPUESTA DE SOLUCIÓN	25

RIESGO DE TSUNAMI

EMPLAZAMIENTO DEL HOTEL PUNTA PIQUEROS EN ZONA DE RIESGO DE INUNDACIÓN VULNERA DE HECHO EL Art. N° 2.1.17 O.G.U.C. INCORPORÁNDOSE AL PRC

ZONAS DE SUBDUCCIÓN DEL OCEANO PACÍFICO

Chile entre las zonas más sísmicas y con mayor cantidad de tsunamis registrados en el mundo



Extracto Art. N° 2.1.17º O.G.U.C. Zona de Riesgo:

“...Por “áreas de riesgo”, se entenderán aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la INCORPORACION DE OBRAS DE INGENIERÍA O DE OTRA INDOLE SUFICIENTES PARA SUBSANAR O MITIGAR TALES EFECTOS....(lo destacado es nuestro).

Las “áreas de riesgo” se determinarán en base a las siguientes características:

Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a MAREMOTOS O TSUNAMIS, (lo destacado es nuestro).

Se informa que este artículo está acogido y se incorpora en la elaboración del actual Plan Regulador de Concón.

EN EIA DE PUNTA PIQUEROS SE UTILIZA UN CRITERIO “DISCRETO” PARA ANALIZAR LA VULNERABILIDAD ANTE TSUNAMI

“Cabe destacar que la simulación utiliza el mismo evento sísmico del SHOA (evento del 08 de Julio de 1730) para la generación de las ondas de tsunami, pero la “definición” de las áreas inundables en el área de interés se ha hecho considerando alturas “discretas” de inundación...” (Pág. N° 7 Desmar “Estudio de Inundación Por Tsunami”)

EMPLAZAMIENTO DEL HOTEL EN PLENA ZONA DE RIESGO DE TSUNAMI, BAJO COTA DE SEGURIDAD: EXPONE LA VIDA DE USUARIOS Y TRABAJADORES

Su orientación abierta al nor-poniente lo deja expuesto a los eventos de sismos con tsunami asociados, previstos para el norte y el norte chico del país.



MUNICIPIO DE CONCON YA CONSIDERABA ESA ZONA DE RIESGO EN EL PLADECO 2010-2014 ANTES DE OTORGAR EL PERMISO

Agrava aún más la situación el hecho que el referido Municipio, antes de otorgar el permiso al hotel Punta Piqueros, ya reconocía esa zona como inundable por tsunami y con riesgo de derrumbe en el Plan de Desarrollo Comunal de Concón, PLADECO 2010-2014:

2.4.1.- Zonas inestables

“Rocas fracturadas.....La probabilidad de ocurrencia en el presente de este fenómeno es baja pero puede modificarse por la acción de los agentes meteóricos o por evento sísmicos. La zona afectada es la Avda. Borgoño (camino litoral). pág. 77

2.4.3.- Riesgo de tsunami

“En el caso de ocurrir un tsunami, todo el borde costero se vería afectado por el ascenso de la cota de oleaje...” pág. 78

“...Por lo anterior es posible considerar como zona de riesgo potencial de inundación por tsunami al camino costero que une Viña del Mar con el balneario de Concón...”pág. 79

LA TRAGEDIA QUE OBLIGÓ AL ESTADO A EVALUAR ZONAS DE RIESGO VULNERADA POR EL MISMO ESTADO

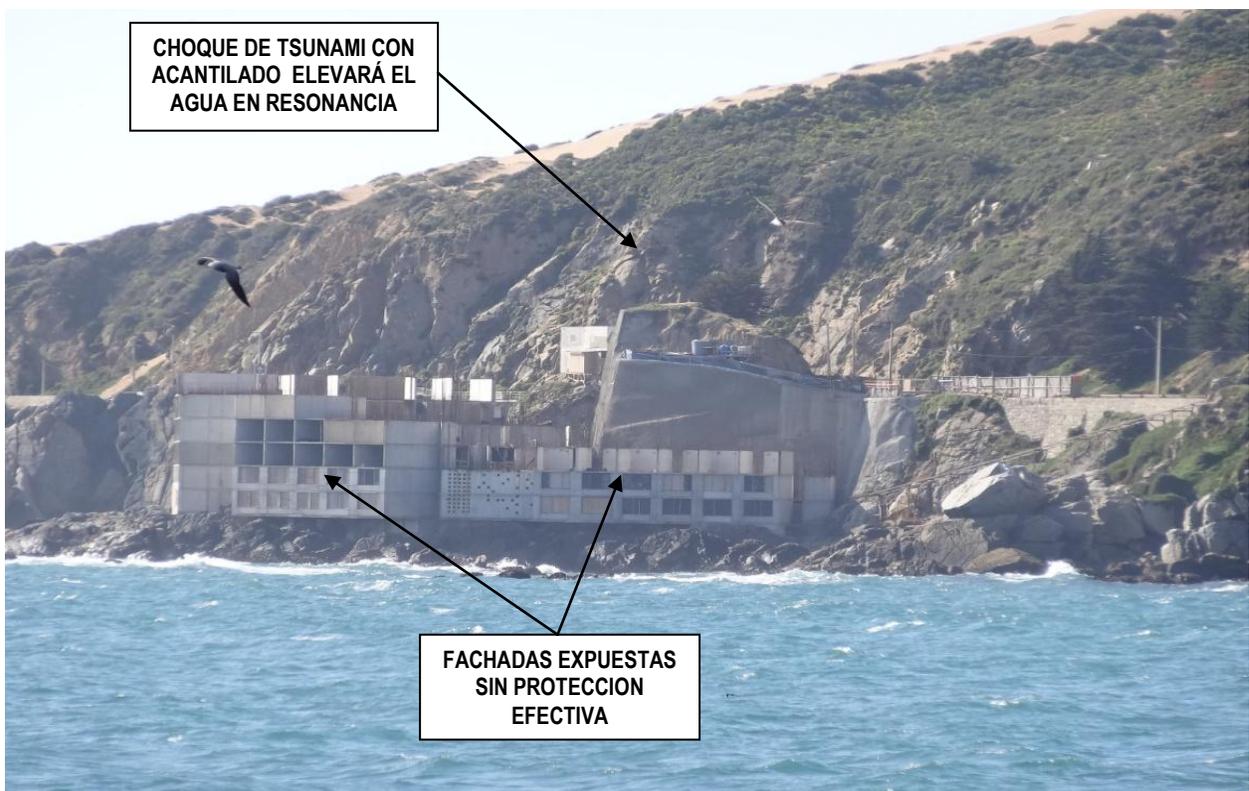
Es impresentable que, tan sólo un año después de ocurrida la tragedia del terremoto y tsunami del 27/F 2010 en nuestro país, que obligó al Estado a tomar medidas y se enjuició a autoridades competentes, sea el mismo Estado, representado por el Municipio de Concón, quien haya otorgado un permiso de obras a una edificación en plena zona de riesgo, en la cual se pernocta sin exigir resguardos, y además sean los SEREMIS de Gobierno, contraviniendo directrices fundamentales de responsabilidad estatal respecto a la protección de la vida exigidas por el art 19 N°1, quienes hayan aprobado todas las etapas de este EIA, sin mayores observaciones en tal sentido, salvo una excepción.

Cabe hacer notar que luego de la judicialización del proyecto, los riesgos ya evidenciados el año 2010, y obviados el año 2011 para otorgar el permiso de obra, se incorporan al actual Plan Regulador de Concón.

EMPLAZAMIENTO HOTEL EN COTA DEL OLEAJE CON FARALLÓN ATRÁS QUE REPRESARÁ Y HARÁ SUBIR VIOLENTAMENTE EL AGUA EN RESONANCIA DEL TSUNAMI



Punta Piqueros considera 10 pisos: 6 bajo la calzada y 4 sobre la calzada, con un acantilado detrás que no permitirá el avance del tsunami, lo que **represará y elevará violentamente, las aguas altamente aireadas, además de sólidos que impactarán por sobre los 40 m.** El choque de las ondas del tsunami provocará resonancia con oscilaciones violentas del agua entre el farallón y la edificación, exponiendo la vida de quienes trabajen y habiten el hotel. **Tal riesgo, es reconocido por la Inmobiliaria Punta Piqueros al establecer en el EIA la prohibición de habitar el piso -6 para personas “NO APTAS”** lo que constituye además, una propuesta discriminatoria.



**MAREJADA AÑO 2013 QUE ENFRENTÓ A PUNTA PIQUEROS
ALTURA DE OLEAJE SOBREPASÓ LA CALZADA Y CUBRIÓ HASTA EL 4° PISO**



PRESIÓN DE UN TSUNAMI VERSUS LA FUERZA DE UNA MAREJADA

La fuerza de una onda de tsunami es mil veces mayor que la fuerza de una ola de marejada y la presión hidrostática que deberá soportar el edificio es de 40 ton/m². Dicha fuerza y violencia hará colapsar las fachadas vidriadas penetrando violentamente el agua, altamente aireada al interior inundando todo a su paso, y succionando de la misma forma a su retiro.





PUNTA PIQUEROS SUBESTIMA LOS RIESGOS Y NO BRINDA SEGURIDAD

El emplazamiento del Hotel en la cota del oleaje, con una geografía única y riesgosa, sumado a la carga ocupacional de 1.543 personas, constituye una verdadera **TRAMPA MORTAL**. Garantizar la seguridad de las personas frente a un tsunami obliga a evaluar una solución ante el peor escenario, sin embargo la propuesta de protección al edificio y el Plan de Evacuación presentado por Punta Piqueros **NO** garantiza la vida de usuarios y trabajadores

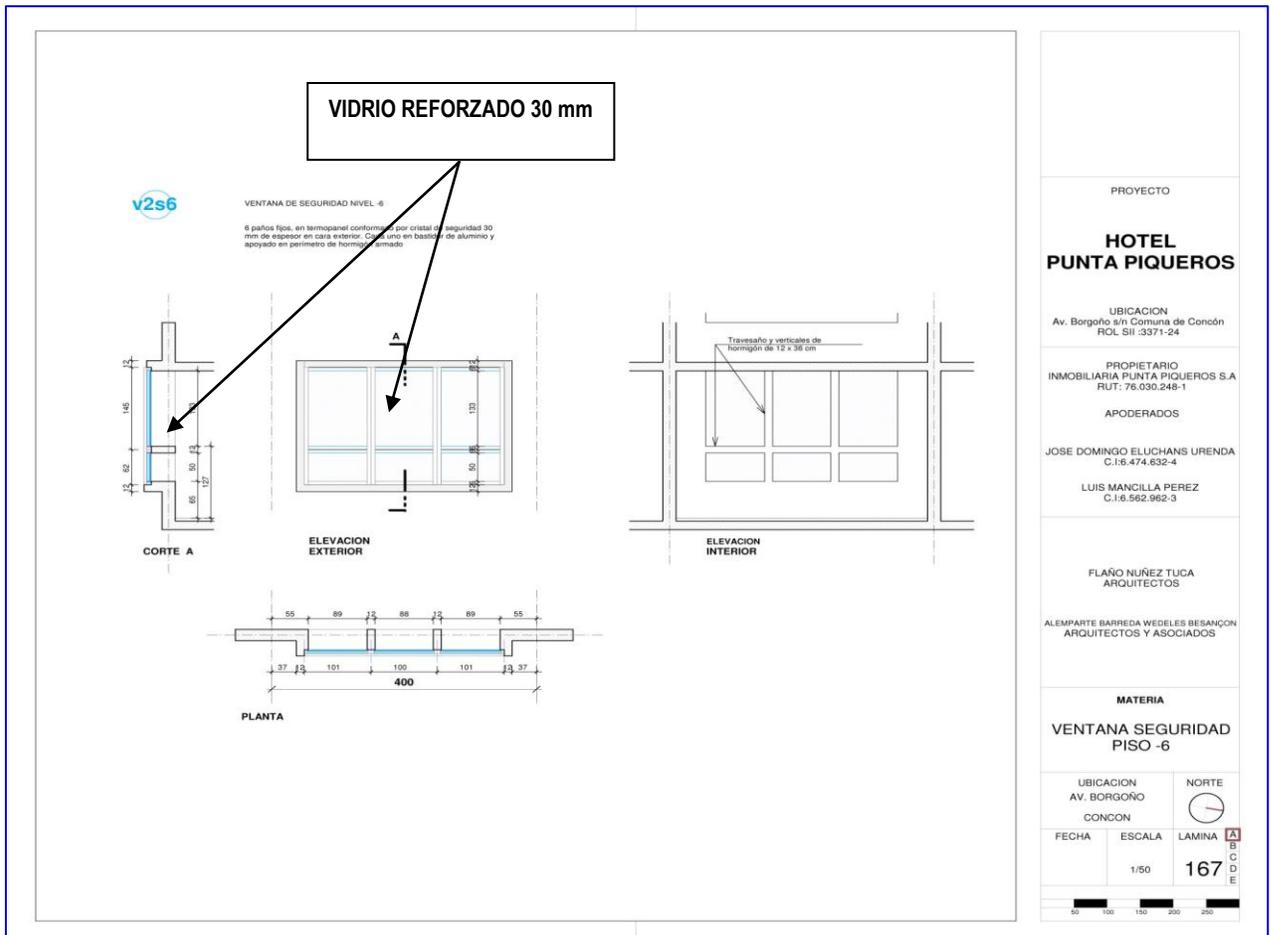


PROPUESTA DE SEGURIDAD DE PUNTA PIQUEROS COMO PROTECCION AL HOTEL FRENTE A UN TSUNAMI Y/O MAREJADA

Si bien la estructura de hormigón podrá soportar un terremoto, su fachada vidriada no soportará un tsunami por las condiciones geográficas del sector.

1° PROPUESTA: REFORZAR VIDRIOS SOLO DEL PISO – 5 y - 6, con 30 mm de espesor.

Nada asegura que soporten la fuerza de un tsunami, mil veces (10^3) más que una marejada y una presión hidrostática de 40 toneladas/m², sumado a fragmentos de rocas y otros sólidos que se incorporan a la masa de agua y que harán explotar también los vidrios de los pisos superiores, no reforzados, penetrando violentamente al interior.

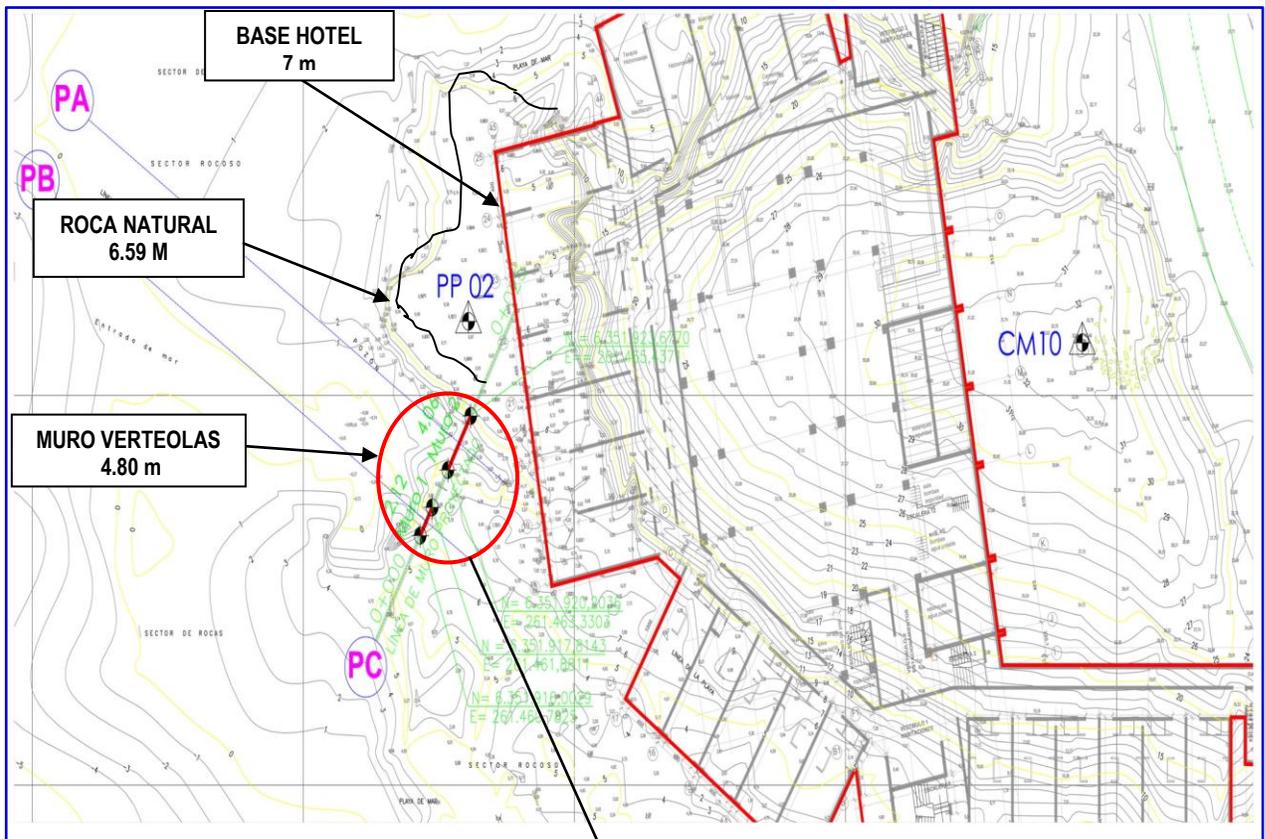


PLANO VENTANA SEGURIDAD PISO - 6.

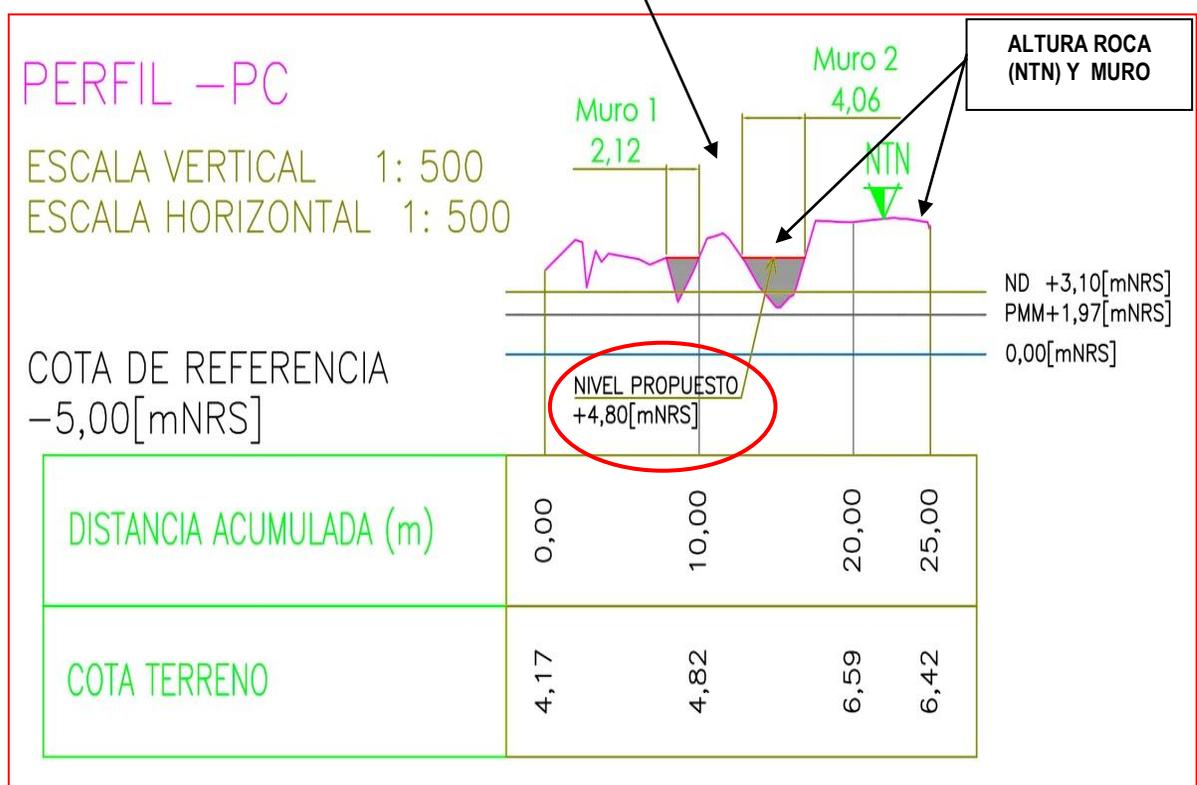
2° PROPUESTA: CONSTRUIR UN MURO VERTEOLAS (RELLENO ENTRE ROCAS) EN DOS CANALIZOS DEL EXTREMO SUR DEL HOTEL, RODEADO DE MAR, BAJO LA ROCA NATURAL

Se rellenan dos canalizos con muretes entre rocas, bajo la altura del suelo natural y de la base del hotel, que no impiden el paso de agua a mayor altura y velocidad. Es evidentemente insuficiente. Sólo mitiga una simple marejada y no cumple la norma del art. 2.1.17 de la O.G.U.C. que claramente exige la **incorporación de "Obras de Ingeniería" o de otra índole suficientes para subsanar tal efecto.**

EMPLAZAMIENTO Y ALTURA BASE DE HOTEL, ROCA NATURAL Y MURO VERTEOLAS



DETALLE CORTE PC: PLANTA, PERFIL Y ALTURA MURO VERTEOLA EN RELACION A NIVEL TERRENO NATURAL NTN: (ROCA)

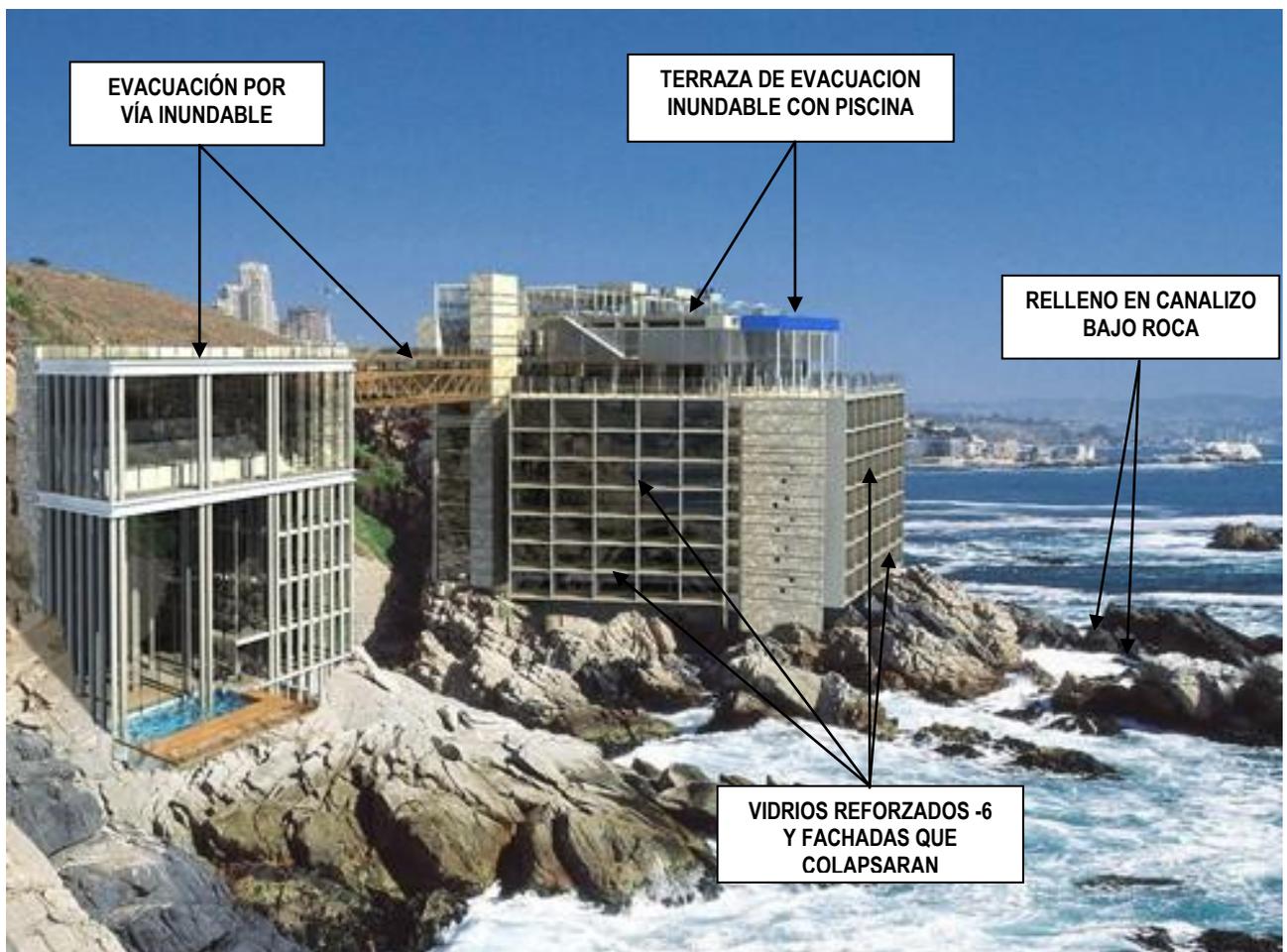


PROPUESTA DE PUNTA PIQUEROS PARA EVACUACIÓN HOTEL CON PLENA CAPACIDAD DE 1.543 PERSONAS Y 145 TRABAJADORES

COMPLEMENTA A PROPUESTA DE SEGURIDAD: MURO VERTEOLA Y VIDRIO REFORZADO

1.- PRIMERA ETAPA EVACUACIÓN: A TERRAZA SUPERIOR DEL HOTEL

- Un gran sismo que ya produce una alteración significativa, con tsunami asociado, no deja mayor espacio que 15 minutos antes que llegue la primera onda de tsunami para evacuar a 1543 personas, entre ellas 3° edad, discapacitados y/o con distintos idiomas. Todas ellas distribuidas en 10 pisos, desde dos cuerpos distintos de edificios unidos por una pasarela abierta que deberán llegar a la terraza del 4 nivel del hotel. Condicionantes que no facilitan una evacuación rápida y expedita.

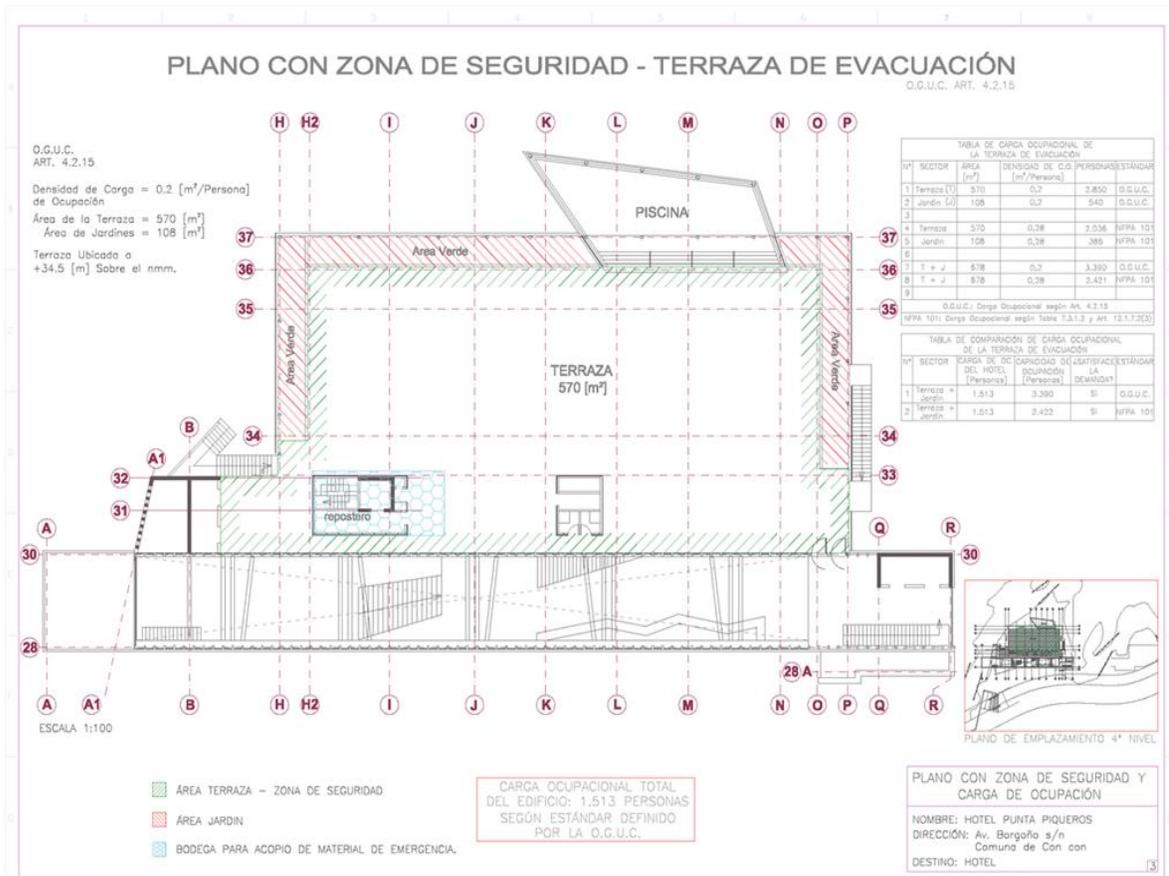


Maqueta virtual

- Los usuarios y trabajadores del edificio II que contiene restaurant, spa, piscinas, cocinas y otros, evacúan por pasarela abierta e inundable de nivel intermedio, hacia terraza superior del edificio I.
- El muro relleno del canalizo sur, “muro verteola”, de 4.80m, bajo la altura de la roca natural que está a 6.59m y bajo la altura del piso -6 del hotel, no brindará protección ni seguridad.
- Las fachadas vidriadas orientadas en todas las direcciones, colapsarán por la presión de la fuerza del tsunami: 40 Toneladas/m².
- Los accesos a la edificación desde el camino, bajo la cota de seguridad, harán entrar violentamente las aguas inundando los pisos inferiores.

TERRAZA EVACUACION EXTERIOR 34.5 m sobre el nmm

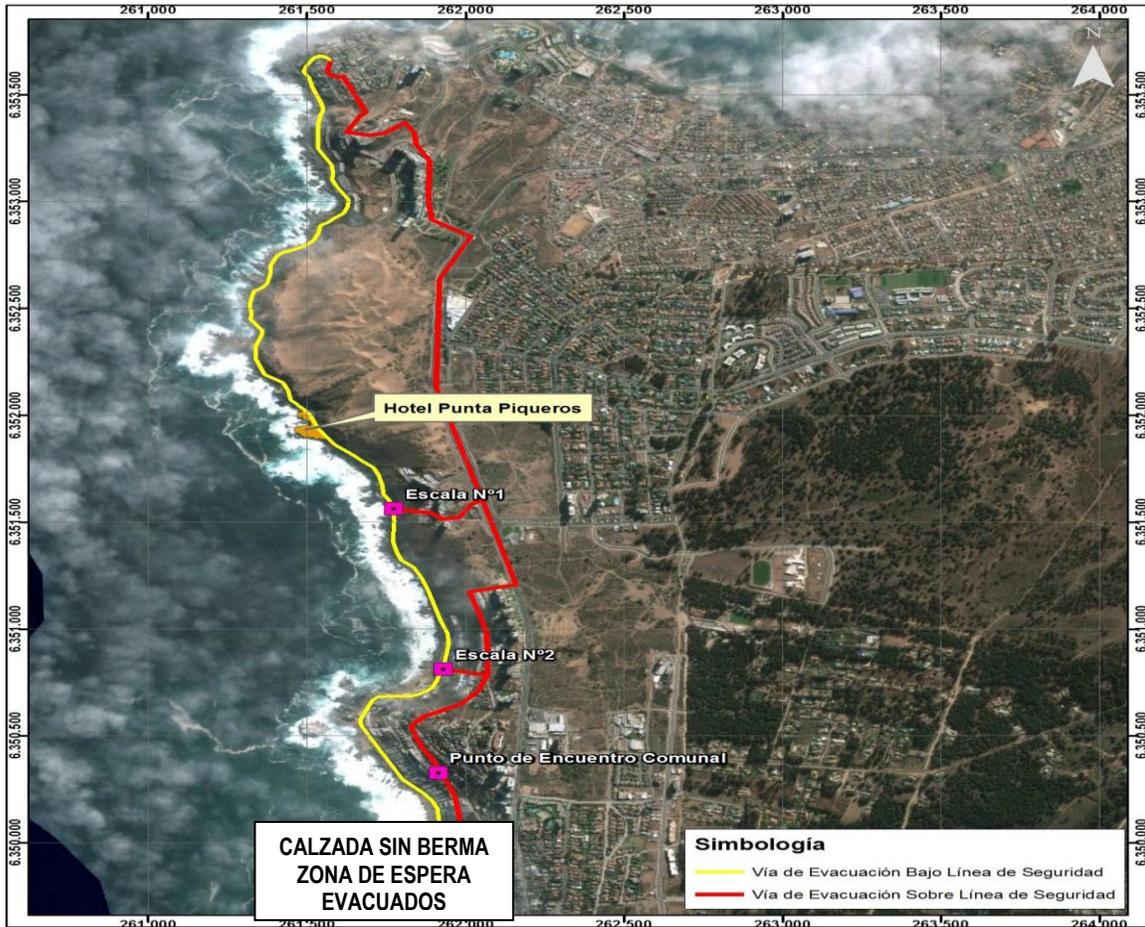
- La terraza de evacuación exterior, que **no incorpora acceso para minusválidos desde nivel intermedio a terraza superior**, se inundará por sobre los 40 m exponiendo a la personas a la elevación del nivel y oscilación violenta de las aguas entre el farallón y el hotel, y a la succión de las mismas, reunidas en dicha terraza sin más protección que una baranda.



- La terraza de 570 m² para albergar a 1543 usuarios, mas los trabajadores, concede 0.2 m² por persona, por un tiempo probable de 24 a 48 hrs, sin explicitar condiciones para sillas de rueda, personas obesas o discapacitadas.
- La piscina tendrá efectos de rebote de las aguas sobre la terraza
- En un evento de tsunami de envergadura en la zona, la ONEMI Regional que coordina todos los servicios de urgencia, declara que **Punta Piqueros no será prioridad**, frente a las necesidades de la comunidad.

2.- SEGUNDA ETAPA EVACUACIÓN: A ESCALAS PRIVADAS POR VIA INUNDABLE, CON DESPRENDIMIENTOS Y SIN BERMAS. NO CONSTRUIDAS PARA SITUACIONES DE EMERGENCIA. NO CUMPLEN ESTANDAR DE SEGURIDAD

Las escalas por vía inundable, en amarillo, bajo línea de seguridad están distanciadas desde el hotel a 521 m y 780 m respectivamente.



PRIMERA ESCALA DE EVACUACIÓN A 521m.

Frágil, vulnerable y con deslizamientos de terreno. Sus dimensiones no cumplen norma de seguridad para evacuación y su estructura no resiste la alta carga ocupacional de cientos de personas. La zona de espera del grupo evacuado en la calzada los expone a accidentes.



Frágil, vulnerable por materialidad y deslizamientos de suelo.



SEGUNDA ESCALA A 780 m DEL HOTEL

Extrema verticalidad para personas de la 3° edad y minusválidos, con giros y dimensiones no aptas para evacuar.



II
RIESGO DE INCENDIO
VULNERA Art. N° 4.3.1 y 4.3.20 O.G.U.C.
RESPECTO A LA EXIGENCIA DE SALVAMENTO Y ACCESO DE EMERGENCIA HASTA LA
BASE DEL EDIFICIO

HOTEL Y SERVICIOS ORIENTADOS 180° HACIA EL MAR Y LA BASE DEL EDIFICIO SIN
CONEXIÓN AL CAMINO

Punta Piqueros Anexo 2, Adenda N° 3:

“Amago: Principio de incendio o fuego pequeño, el cual es controlado rápidamente sin causar daños materiales de consideración”.

“Incendio: Fuego fuera de control que produce lesiones a las personas y/o daños de consideración a los bienes materiales”.

Si bien el hotel Punta Piqueros cuenta con instalaciones interiores para controlar un fuego incipiente, su diseño no permite la extinción de un incendio de gran envergadura desde el exterior, como tampoco evacuar a personas atrapadas en el interior.

Con capacidad para 1.543 personas. Las habitaciones, restaurantes, salón de eventos, spa, piscinas, etc se orientan completamente hacia el mar entre roqueríos, sin acceso para carro bombas, escalas telescópicas, ni ambulancias hasta la base.



Maqueta virtual

VULNERA Art. N° 4.3.1 O.G.U.C. que exige “.....El diseño debe asegurar que se facilite el salvamento, que se evite la propagación, y que se facilite la extinción de los incendios...”

VULNERA ART.N° 4.3.20 O.G.U.C.: *“Los edificios de 7 o más pisos deberán contar con acceso desde la vía pública hasta la base de dichos edificios, tanto para ambulancias como también para carros bomba y/o de escalas, el que tendrá una resistencia adecuada y un ancho suficiente para permitir el paso expedito de los mismos”.*

La norma del art. 4.3.20 O.G.U.C. claramente exige un acceso hasta la **BASE**, entendida ésta como el área donde se sustenta el edificio; justamente porque la geografía del país determina otro tipo de emplazamientos, como el de de Punta Piqueros, en que la base está a una altura distinta del acceso. De lo contrario sólo exigiría una vía para vehículos de emergencia hasta el **ACCESO del edificio**.



Maqueta virtual

Habitaciones y ventanales orientados hacia el mar, entre roqueríos. No pueden acceder ambulancias y carros bomba hasta la base del edificio con escalas telescópicas, ni desplegar colchones inflables para evacuar a personas atrapadas en el interior.



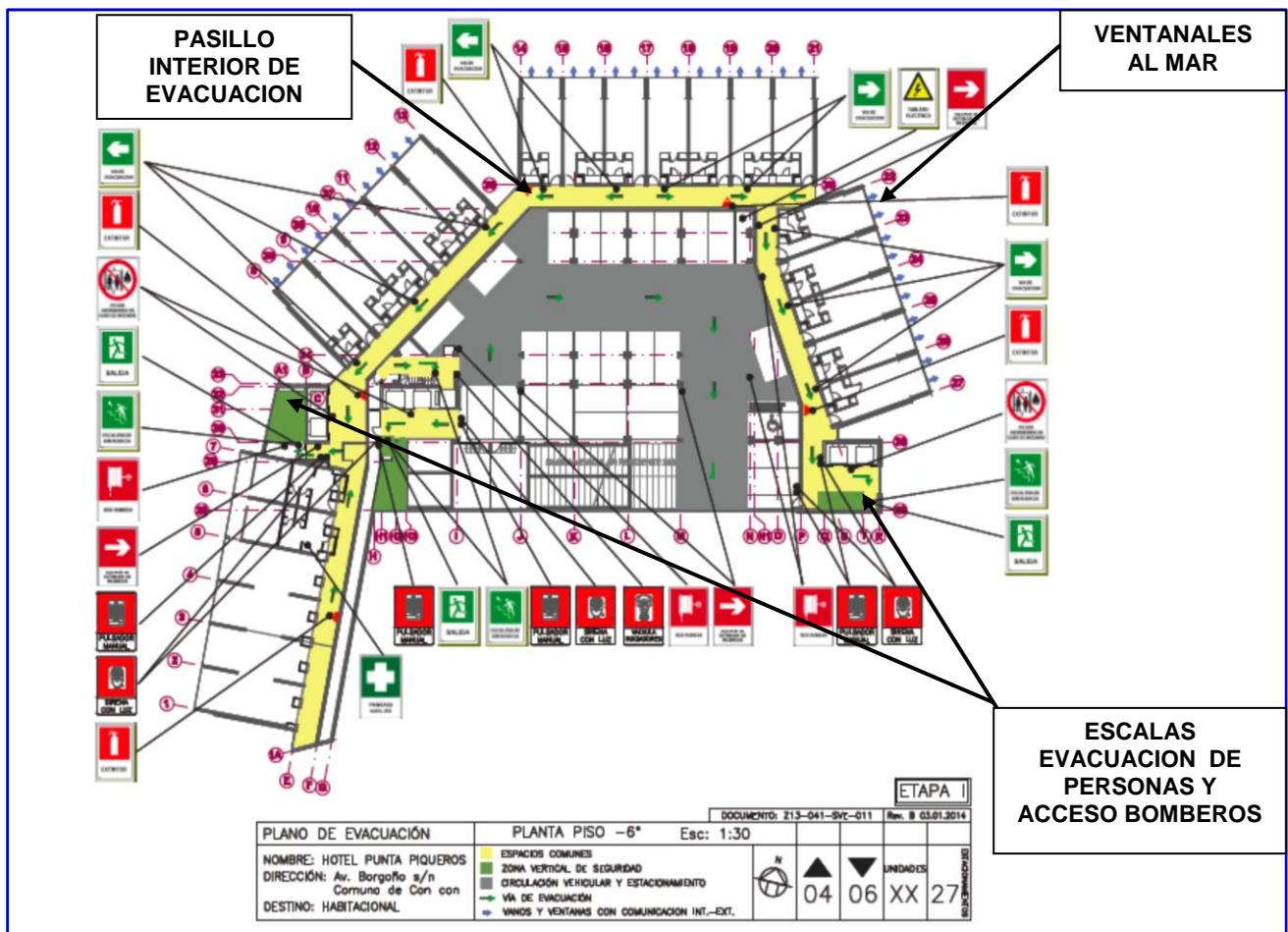
**FACHADA PRINCIPAL CIEGA CON DOS ACCESOS QUE OBLIGAN A BOMBEROS A
INGRESAR SOLO AL INTERIOR**

Para incendio de gran envergadura que sobrepase las instalaciones interiores de extinción de fuego incipiente, se impide que sea controlado por el exterior. Las fachadas no se conectan, y el camino queda 6 pisos más arriba que la base del edificio.



MAQUETA VIRTUAL

**PLANO PUNTA PIQUEROS EVACUACIÓN INTERIOR DE PISOS BAJO LA CALZA DA - 1 a - 6.
ENTRE HUMO TÓXICO Y ALTAS TEMPARATURAS**



ESCALA DE EVACUACIÓN INTERIOR DE PERSONAS APTAS Y ACCESO DE BOMBEROS EN EMERGENCIA



INFORME DE BOMBEROS ANTE CONSULTA DE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL MINISTERIO DE LA VIVIENDA

Extracto Circular Ordinaria DDU 0643-2010

“...Ante edificios en altura con un solo acceso desde un nivel superior, nos enfrentamos a una estructura que no cumpliría con lo dispuesto en el artículo 4.3.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones,¹ toda vez que la citada norma establece que el objetivo fundamental de las disposiciones del capítulo respectivo es que, en caso de incendio, el diseño del edificio facilite el salvamento de los ocupantes de los edificios, evite la propagación y facilite la extinción, es decir, se busca garantizar la vida de las personas.

Esta aseveración se funda en el hecho de que la forma y el lugar de emplazamiento del edificio hacen complejo el actuar de bomberos y dificultan seriamente el salvamento de los ocupantes en caso de incendio, porque el fuego en cualquiera de sus unidades, se dirigirá hacia la parte superior del edificio, justamente donde se sitúa el nivel de acceso del edificio, Se suma a lo señalado el que en estos casos los bomberos deberán ingresar contra los productos de la combustión, lo que eventualmente puede verse obstaculizado al encontrarse con personas que pudieran haber quedado en el trayecto, tratando de escapar del incendio.

Cabe agregar que en este caso, el no poder contar con acceso para carros bomba o escalas telescópicas desde el nivel más bajo del edificio, impide toda posibilidad de rescate por estos medios, como la instalación de sistemas de evacuación extremos, tales como colchones inflables....”

III

EXIGENCIA DE VIA QUE DEBE ENFRENTAR EDIFICIO PARA CARGA SOBRE 1000 PERSONAS VULNERA Art. N° 2.1.36 O.G.U.C.

Art. N° 2.1.36 O.G.U.C. “.....Una carga de ocupación sobre 1000 personas sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías colectoras, TRONCALES o expresas.....”

El Certificado de Informaciones Previas N° 1960/2010 del Municipio de Concón, en el que se basó el permiso de edificación N° 007/2011 determina la vía como Troncal. Según la O.G.U.C. una vía Troncal debe tener: 30m entre líneas oficiales y 14m ancho vías. Sin embargo lo que enfrenta Punta Piqueros el camino costero de 6m de ancho, bajo la norma, sin berma continua.



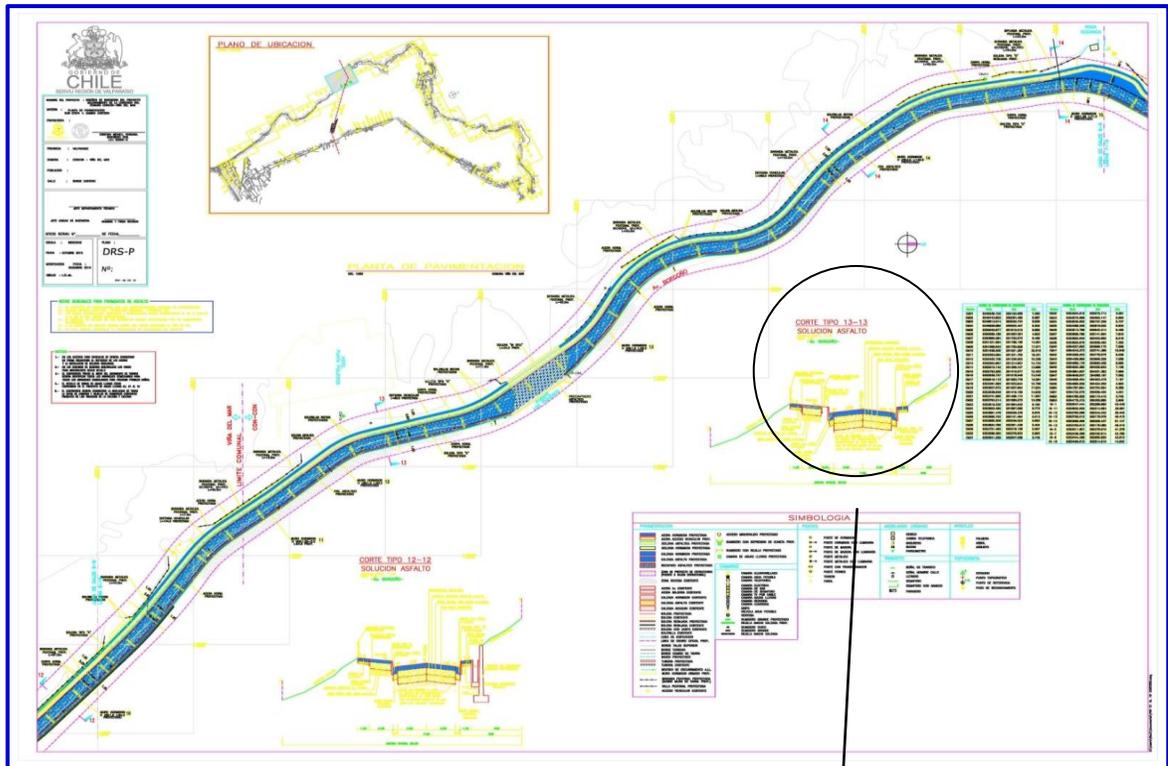
Diferencia entre camino costero abajo y vía troncal en la meseta superior



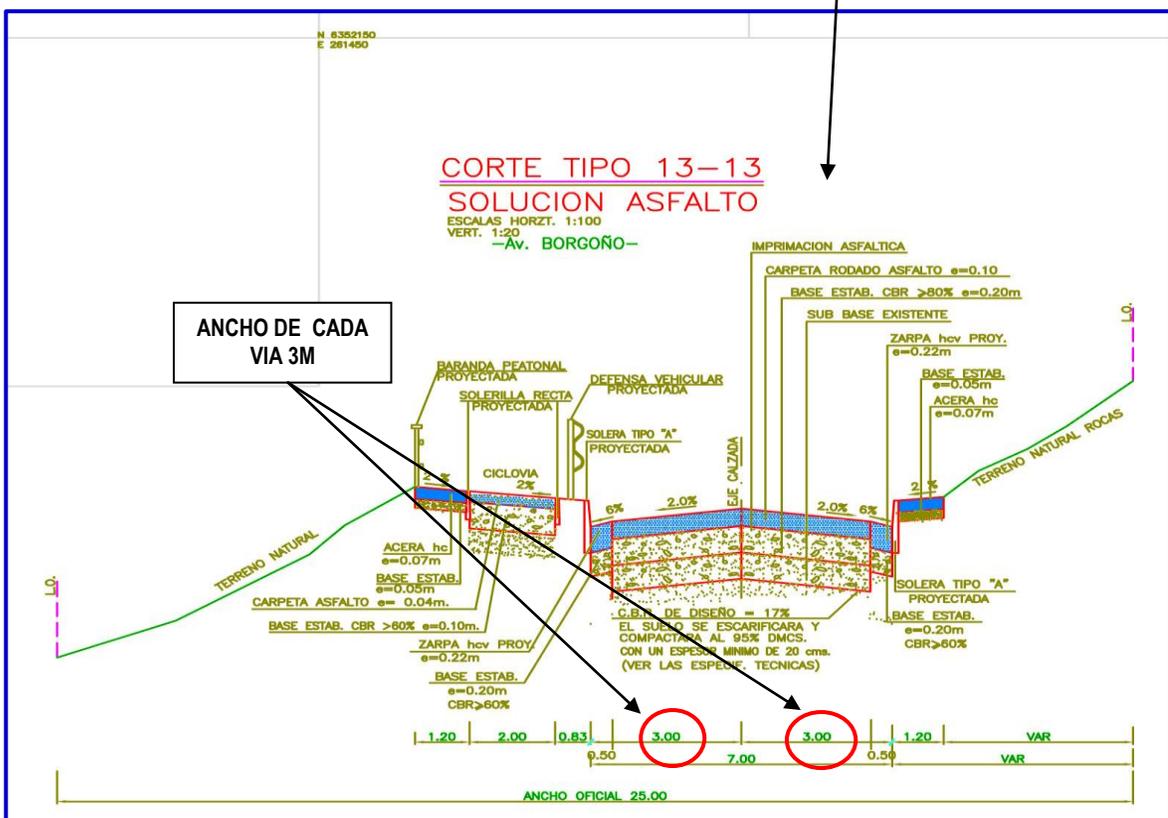
Una calzada de 6 m, bajo la norma y sin berma, que se satura normalmente ante una mayor demanda, no cumple estándar mínimo exigido y no soportará una mayor carga ocupacional con un aumento de flujo para 1543 personas.

PROYECTO SERVIU MEJORAMIENTO VIAL CONEXIÓN VIÑA DEL MAR – CONCÓN ACTUALIZADO AÑO 2010

La posible inversión del Estado sólo incorpora una ciclo vía, acera, y mejoramiento de asfalto. No considera expropiaciones ni tampoco un proyecto para intervenir los taludes del Santuario Campo Dunar para ensanchar la vía y generar bermas. Se mantiene ancho de calzada de 6m lo que confirma que el camino NO ES TRONCAL definida en la O.G.U.C. En consecuencia no es apto para acoger una alta carga ocupacional, con un aumento de flujo vehicular para 1543 personas.



DETALLE ANCHO VIA



IV

IMPACTO AMBIENTAL DESTRUCCION UNIDAD GEOMORFOLÓGICA Y VALOR ESCENICO DEL PAISAJE

VULNERACION DE HECHO EL ART. N° 2.1.18 O.G.U.C. QUE SE INCORPORA AL PRC y ARTÍCULOS N° 10 y 11 LEY 19.300

AREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL

“Para estos efectos, se entenderán por “áreas de protección de recursos de valor natural” todas aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, tales como: bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales.”

Art.N° 11 Ley 19.300:

d) Localización próxima a poblaciones, recursos y áreas protegidas,..... susceptibles de ser afectados, así como el valor ambiental del territorio en que se pretende emplazar.²⁴

e) Alteración significativa, en términos de magnitud o duración, del valor paisajístico o turístico de una zona, y

Su primera etapa de construcción:

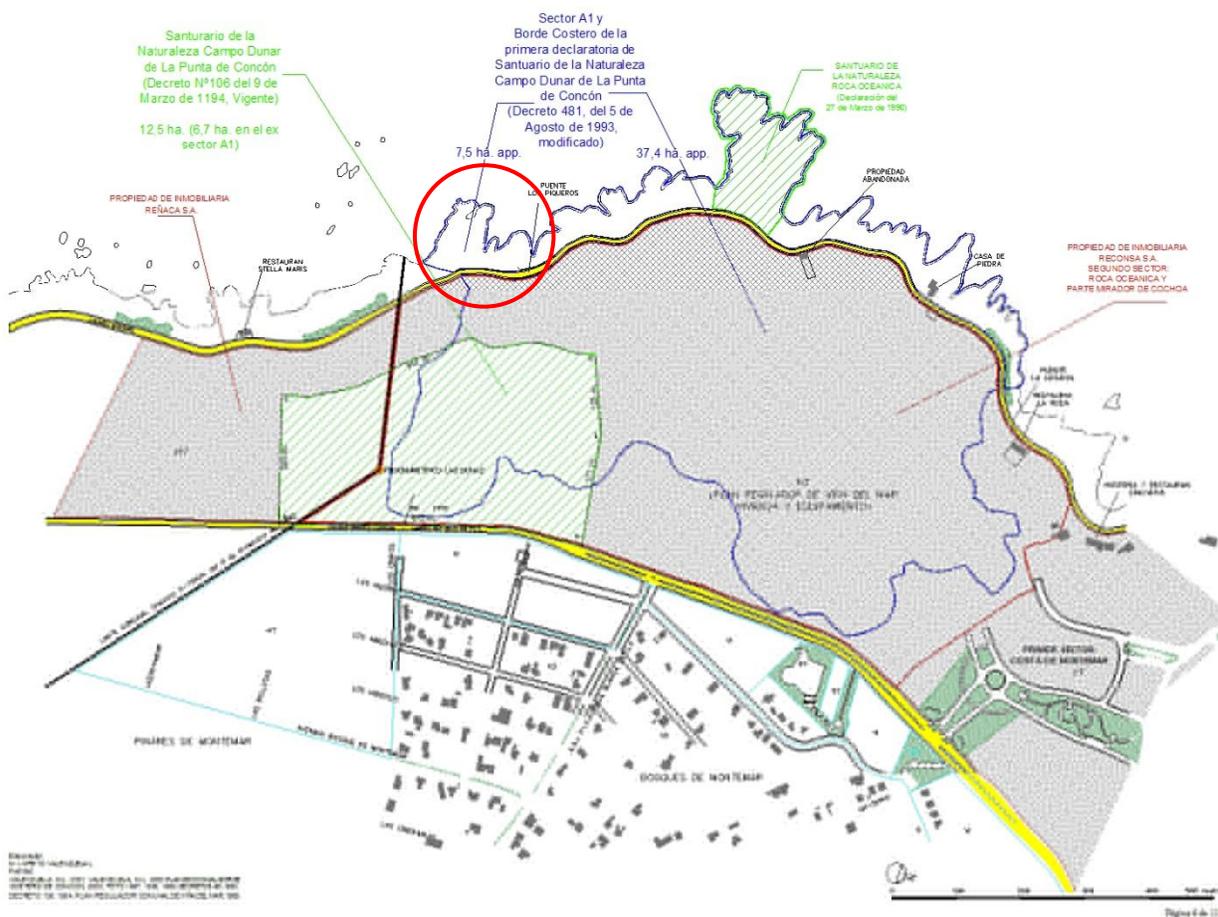
Provocó destrucción de la unidad geomorfológica, del medio ambiente marítimo y terrestre, y del valor escénico del área de Santuario de la Naturaleza y del paisaje.

Su funcionamiento:

Provocará impactos ambientales, viales, acústicos, visuales, lumínicos, en zona de Santuarios.

EL PEÑÓN OREJAS DE BURRO EN LA PRIMERA DECLARATORIA DE SANTUARIOS DE LA NATURALEZA CAMPO DUNAR Y ROCA OCEANICA Decreto N° 481, Agosto 1993

El alto valor ambiental del Peñón fue considerado para incorporarlo en la primera declaratoria del Santuario Campo Dunar, de la cual formaba parte como una sola unidad geomorfológica.



**DESTRUCCION DEL VALOR ESCENICO
VULNERA DE HECHO Art. 2.1.18 O.G.U.C. incorporándose en el Plan Regulador de
Concón
El Peñón en su estado original**



**LA DESTRUCCIÓN DEL PEÑÓN OREJAS DE BURRO Y EL VALOR DEL AREA DE PROTECCION
DE RECURSOS DE VALOR NATURAL.**

La destrucción de la integridad y la unidad geomorfológica de la Zona de Santuarios de la Naturaleza del borde costero marítimo, su paisaje, el ecosistema terrestre y marino.



DESTRUCCION DE LA UNIDAD DE LA ZONA DE SANTUARIOS DE LA NATURALEZA Y ZONA BENTÓNICA MONTEMAR

Roca Oceánica - Campo Dunar y borde costero marítimo.



Excavaciones sin protección hacia el mar durante todo el proceso de demolición: contaminación al ambiente marino con material rocoso, sedimentario y escombros de construcción: destrucción del sustrato de anidación del producto Loco de la Caleta de Pescadores Montemar denunciado en etapa de observaciones al EIA.



IMPACTOS AMBIENTALES PERMANENTES EN ETAPA DE OPERACIÓN DEL HOTEL, SIN AREA DE AMORTIGUACIÓN, EN ZONA DE SANTUARIOS DE LA NATURALEZA

Maqueta virtual



IMPACTO ACUSTICO Y LUMÍNICO

El hotel inserto en una zona de Santuarios de la Naturaleza sin área de amortiguación: su fachada vidriada permeará la luminosidad total del edificio y el ruido de eventos en terrazas, alterando el ecosistema dunario, la anidación y el vuelo nocturno de aves.



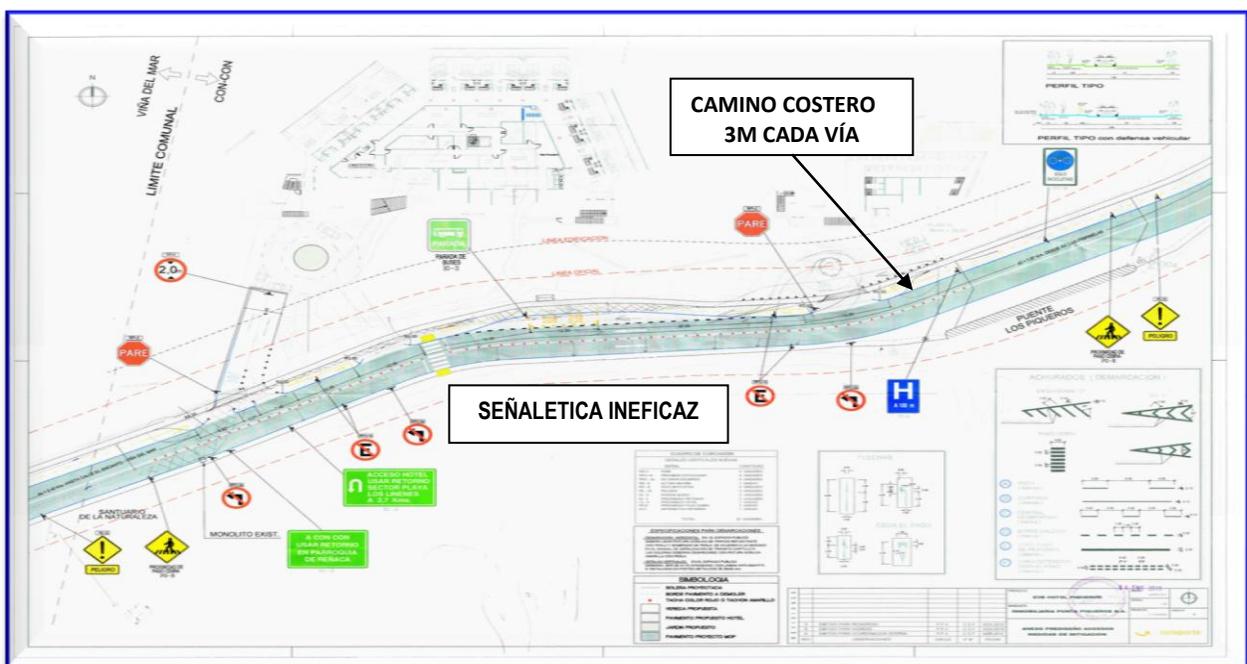
IMPACTO VIAL POR AUMENTO DE FLUJO VEHICULAR, SIN ESTACIONAMIENTOS

Se producirá una saturación del camino altamente congestionado ante una mayor demanda y la carencia de estacionamientos provocará la utilización de estacionamientos informales en zona de Santuarios de la Naturaleza adyacentes.

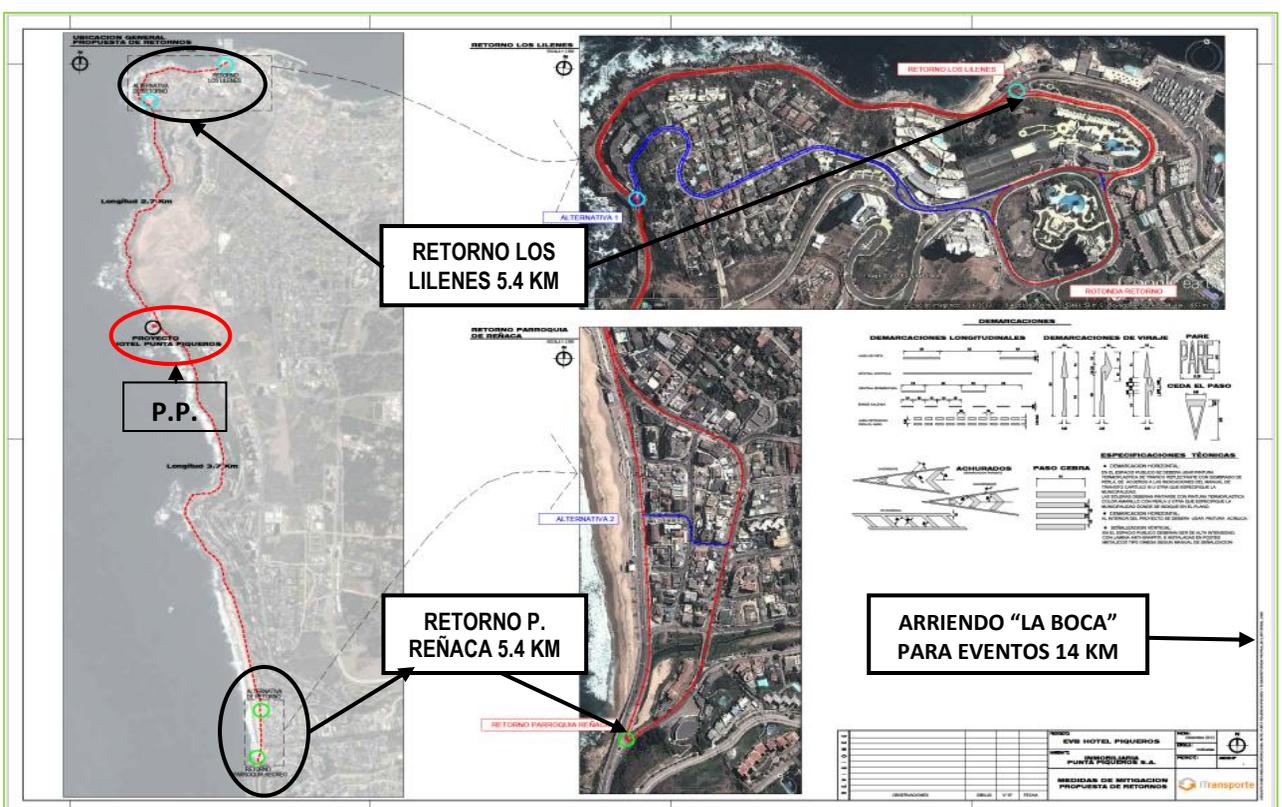
LOS IMPACTOS IRREVERSIBLES EN ETAPA DE OPERACIÓN NO EVALUADOS POR LOS ORGANISMOS COMPETENTES

- El mayor flujo vehicular para una vía no apta y bajo norma: 1543 personas
- Sin estacionamientos exteriores: utilización de áreas de Santuarios adyacentes
- La excesiva distancia del único estacionamiento para eventos: 14 km ida y vuelta
- El acceso no directo al hotel: virajes no autorizados con accidentabilidad
- La excesiva distancia de los retornos para acceder al hotel: 5,4 kms ida y vuelta
- La señalética excesiva e ineficaz: producirá virajes no autorizados en zona de curvas y contracurvas

Para una capacidad de 1.543 personas hay 134 estacionamientos en el interior del edificio, lo que provocará saturación vial y estacionamientos informales en zona de Santuarios de la Naturaleza Campo Dunar y Roca Oceánica.



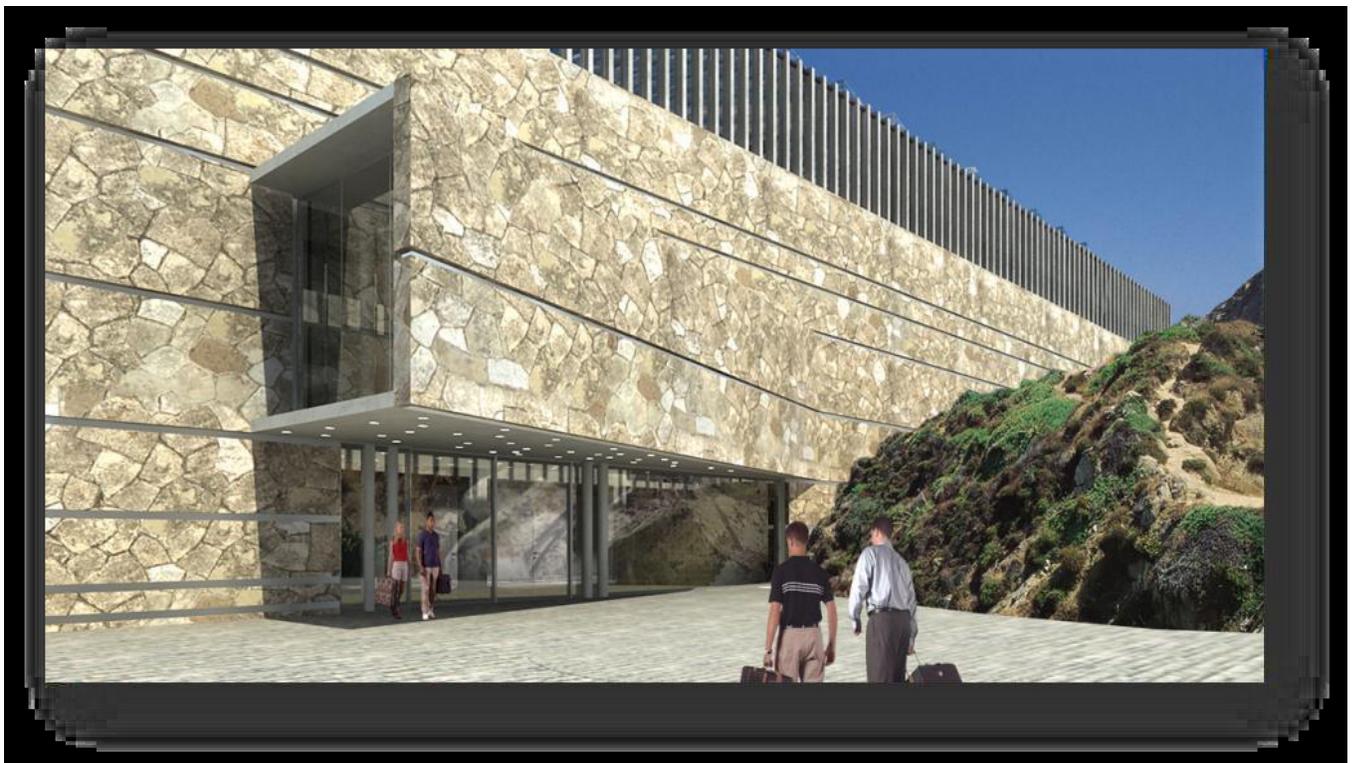
Señalética ineficaz. La gran distancia de retornos para acceder al Hotel provocarán virajes no autorizados: accidentes y caos vial. Retorno Los Lilenes y retorno Parroquia Reñaca ida y vuelta c/u 5,4 kms, arriendo estacionamiento "La Boca" sólo para eventos a 14 kms.



IMPACTO VISUAL EN ZONA DE ALTA BELLEZA ESCÉNICA

La altura, dimensiones, y diseño de la edificación, además de su fachada ciega, sin transparencias, destruirá la línea e integridad del borde costero e impedirá el pleno goce del espacio público y de la vista a la belleza escénica del paisaje marítimo.

Con ello se vulnera flagrantemente la Ley Lorca N°13.364, única en el país con un sentido proteccionista de la belleza escénica de los paisajes panorámicos del borde costero, y su sentido público, cuyo gran valor fue considerado y ratificado en la correcta lectura jurídica de la sentencia de la I Corte Suprema, que paralizó el proyecto Punta Piqueros, ya que la consideró dentro de las normas que rigen las áreas protegidas del art N° 10 de la Ley N° 19.300.



DE CÓMO EL ESTADO FACILITA Y NO SE HACE CARGO DE LOS RIESGOS Y LOS IMPACTOS QUE GENERA UN PROYECTO MAL CONCEBIDO Y MAL EMPLAZADO

La problemática generada por un proyecto alto riesgo y de alto impacto como lo es Punta Piqueros, que impone un costo ambiental, operacional y de vidas humanas de grandes proporciones, advierte que el Estado, lejos de imponer normas claras, exigentes y preventivas, se “adecúa” y genera “condiciones de viabilidad” en un escenario de geografía riesgosa, de infraestructura precaria y de zona vulnerable de Santuarios de la naturaleza; contraviniendo las normas más esenciales de planificación urbana, de evaluación ambiental y de responsabilidad estatal.

V

PROPUESTA DE SOLUCIÓN AMPARADA EN ART. N° 70 LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCION.

DECLARAR LA INVIABILIDAD AL HOTEL NO SIGNIFICA DEMOLER LO YA CONSTRUIDO

La responsabilidad del Comité en el accionar ciudadano considera una propuesta de solución que permite declarar la inviabilidad del Hotel en ese emplazamiento en la votación final del EIA por parte de los SEREMIS, tal como lo permite el Reglamento de Votación de Sala, con tan sólo la exigencia de fundamentar su voto negativo, sin que ello signifique demoler lo ya construido.

Sobre la base de una conciliación entre el privado, la Inmobiliaria Punta Piqueros y el Municipio de Concón que actualmente ejecuta su Plan Regulador con nuevas urbanizaciones, se puede llegar a un acuerdo legal amparado en el art. N° 70 de la L.G.U.C. que le permite al Municipio permutar la superficie para equipamiento que debe ceder toda nueva urbanización y otorgar un nuevo emplazamiento al Hotel, con la debida compensación.

A cambio, la edificación congelada en altura, se transforma en propiedad Municipal como equipamiento comunitario, con un nuevo destino, cultural, educacional y/o recreativo, con horario diurno y acotado.

Cabe agregar que el Municipio ya considera compensaciones para dueños que serán privados de construir por la incorporación del art. N° 2.1.17 y 2.1.18 de la O.G.U.C., en la zona LM del Plan Regulador de Concón en elaboración.

Patricia Arellano P.
Directora Área Técnica

COMITÉ PRO DEFENSA DEL PATRIMONIO HISTORICO
Y CULTURAL DE VIÑA DEL MAR