

Decreto 10016

MODIFICA PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE D.A. N° 10.949/02 PLAN SECCIONAL RECREO

MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR

Publicación: 21-OCT-2003 | Promulgación: 29-SEP-2003

Versión: Última Versión De : 15-JUL-2014

Última Modificación: 15-JUL-2014 Decreto 6969

Url Corta: <https://bcn.cl/3mmm6>



MODIFICA PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE D.A. N° 10.949/02
"PLAN SECCIONAL RECREO"

Viña del Mar, 29 de septiembre de 2003.- Esta
Alcaldía decretó hoy lo que sigue:

Núm. 10.016.- Vistos: Estos antecedentes; el decreto
alcaldicio N° 10.949/2002; la resolución exenta N°
110/2003 COREMA de la Región de Valparaíso; el acuerdo del
Concejo Municipal, adoptado en sesión ordinaria de fecha 20
de mayo de 2003; el ordinario N° 246/2003 del señor
Presidente del Concejo Municipal; el ordinario N° 139/2003
del Asesor Urbanista (S); el Ingreso Secretaría Municipal
N° 365/2003; la Providencia de la señora Secretario
Municipal de fecha 22 de septiembre de 2003; el Ingreso
Secretaría Abogado Alcaldía N° 1677/2003; lo dispuesto en
la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y
las facultades establecidas en los Art. 56 y 63 de la ley
N° 18.695,

D e c r e t o:

I.- Fíjese el texto definitivo de la Modificación
al Plan Regulador Comunal Vigente D.A. N° 10.949/02,
"Plan Seccional Recreo" aprobado por Acuerdo del Concejo
Municipal N° 6139 del 20 de Mayo de 2003, consistente en
su Memoria explicativa, Ordenanza y Plano, que se
transcriben a continuación, conforme a lo dispuesto en
el Art. N° 43 de la Ley General de Urbanismo y
Construcciones.

MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE D.A. N°
10.949/02 "PLAN SECCIONAL RECREO"

MEMORIA EXPLICATIVA

1. INTRODUCCION.

La Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, de acuerdo con
la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a través
del Departamento de Asesoría Urbana, ha realizado un
estudio en el Sector de Recreo, que llevan a definir la
"Modificación del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar
para la zona de Recreo".

Esto se traduce en la búsqueda de modelos fuertemente comprometidos con los diagnósticos que permitan comprender, para luego modificar, la estructura urbana en sus aspectos morfológicos y dinámicos.

El objetivo de la presente Modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar para la zona de Recreo, desde una perspectiva de diagnóstico, es que pretenda describir, ordenar y explicar diversos componentes de la estructura urbana actual de Recreo y, desde el punto de vista proposicional definir nuevos conceptos normativos, que resuelvan las problemáticas urbanísticas contingentes; y constituyan un marco regulador preciso y eficaz en el futuro, además de revisar los dos elementos básicos constitutivos de un Plan de Desarrollo Urbano:

La regulación del espacio edificado y las normas de uso de suelo.

De esta forma estos conceptos dicen relación con las siguientes variables:

Variables normativo- culturales; Desde la aplicación de un mecanismo relativo a la protección y conservación de Barrios e inmuebles de interés arquitectónico y/o patrimonial; y la construcción de una normativa de edificación y urbanización acorde a la tipología especial del lugar tratado.

Variables físico- ambientales:

La evaluación de la vialidad estructurante del Sector y su realidad de carga y congestión vial; la incidencia de las aguas lluvias, determinando zonas con riesgo de inundación y la conservación de lugares con condición de vista consolidando miradores públicos.

Orígenes y objetivos propuestos de la modificación al Plan Regulador Comunal para la zona de Recreo.

Este estudio nace de la inquietud de los vecinos del Sector organizados en la "Agrupación de Juntas de Vecinos Sector Recreo", que agrupa a un número de 15 Unidades Vecinales, por el aumento de la densidad demográfica como consecuencia de la aparición de un alto desarrollo de la edificación en altura en el Sector en los últimos años, lo que a juicio de la población se traduce en:

Un cambio del carácter urbano del sector y desaparición de obras y barrios con valor patrimonial arquitectónico.

Se están perdiendo las vistas panorámicas del paisaje y la ciudad desde los lugares públicos.

Se pierde privacidad y el asoleamiento en el espacio privado por efecto de la edificación en altura.

Aumenta la congestión vehicular en la red vial del barrio dificultando su accesibilidad y tránsito interior.

Aumenta el riesgo de anegamiento de aguas lluvias por construcciones en lugares inadecuados.

Basándose en las observaciones del vecindario, se determinó un catastro básico y una cuantificación general de la superficie estudiada, se analizaron cada uno de los temas sensibles identificados como parte central del problema y se procesaron como temas de investigación; conformando un diagnóstico basado en que la Arquitectura y el Urbanismo surgen de la observación de la realidad presente y no de cánones o formas preestablecidas. Es así como el estudio se dirigió precisamente a lo siguiente:

Carácter Urbano: Desde asegurar la conservación de los inmuebles y/o barrios que se han identificado como de carácter Patrimonial, por medio de la elaboración de normativas específicas para la conservación y renovación de éstos.

Vistas: Desde asegurar la conservación y cuidado de la condición de miradores y espacios públicos determinados en el estudio del Sector, generando la normativa técnica de rasantes, ángulos y otros elementos necesarios para su conservación y resguardar su condición de vista hacia la ciudad y el paisaje natural.

Privacidad y Asoleamiento: Desde la elaboración de una nueva normativa de constructibilidad y usos de suelo para normar las condiciones de edificación del Sector.

Riesgo: Desde la especificación precisa de zonas de restricción y propuestas de mejoramiento para las mismas con situación problemática.

Congestión: Elaboración de una propuesta de conectividad vial para el Sector, pues Recreo requiere de una planificación de su vialidad estructurante acorde a su realidad de carga vial actual y futura.

2. DIAGNOSTICO.

2.1. Descripción del Area afecta a la Modificación

La determinación de límites para el estudio de esta modificación, responde al objetivo de definir exactamente la zona urbana que se reconoce como una unidad constituida, con condiciones y problemáticas similares, utilizándose para estos efectos, una serie de criterios de distinta magnitud

Para este fin, el estudio primero se centra en la identificación de barreras naturales y artificiales significativas para considerar el emplazamiento de la trama urbana con relación a la situación geográfica y morfológica del sector.

Esta identificación permitió a su vez afinar áreas de interés y atractivo para el desarrollo inmobiliario

desde la localización de las mayores demandas de terreno por parte de los agentes y propietarios correspondientes.

Por otra parte, la Identificación de una extensión territorial a partir de un patrón espacial de asentamiento considerando las distintas tipologías encontradas, así como la ubicación de zonas de extensión urbana y una estructura vial unificada; lograron proyectar la forma del proceso de crecimiento urbano y la situación futura de la ciudad, determinándonos el área precisa donde se montará el escenario urbano al que nos veremos enfrentados.

2.2. Análisis y conclusiones de la Normativa Vigente en el área de Modificación

La modificación al P.R.C. en Recreo y Traslaviña, intervendrá a las zonas denominadas como V4 y V7 del Nuevo Plan regulador del año 2002, zonas que en el inicio del estudio, se denominaban H-2 según el Plan regulador comunal del año 1980. (D.S. N°329/80 MINVU)

H-2

La primera normativa analizada, correspondiente a una zona H-2 permitía márgenes muy altos de construcción, considerándose una de las zonificaciones más permisivas de la comuna.

Estableciendo casi todos los usos de suelo a excepción de una ocupación predial en artesanía e industrias peligrosas, molestas y/o contaminantes.

Con una constructibilidad del 200%, una ocupación del 50% y una altura máxima de edificación resultante de la aplicación de rasantes de la ordenanza general de construcciones; las magnitudes de edificación que se pueden lograr con paños de terreno grandes son considerables.

Se debe tener en cuenta además, que esta zonificación comprendía toda el área actualmente en estudio, lo que implica su aplicación en realidades geográficas muy distintas unas de otras; posibilitando que un mismo tipo de edificación genere problemáticas de vistas en sectores que hoy se intentan salvaguardar.

V4 y V7

La normativa vigente está denominada como V4 y V7 dentro del Nuevo Plan Regulador Comunal, estas zonas fueron trazadas dividiendo la superficie territorial de Recreo en dos, correspondiendo la V7 para las partes altas y V4 para las partes bajas.

Si bien esta nueva zonificación sólo en el caso de la V4 trae condiciones de edificación un poco más restrictivas, esta normativa sólo atiende a una restricción general de condiciones de edificación y límite de alturas máximas, no abordando precisiones en cada uno de los barrios encontrados que dicen más de las características particulares de cada uno en lo relativo a distanciamientos, patrones de diseño, usos de suelo,

densidades, etc.

La zona V7 básicamente mantiene las condiciones de la zona H2, convirtiéndola en una de las más permisivas para las zonas habitacionales del nuevo Plan Regulador; estas condiciones no recogen la situación total particular de las zonas altas de Recreo, determinando una homogeneización en lugares en que la diversidad y sensibilidad de los barrios continúa siendo importante. Una muestra de esto lo constituye la densidad permitida para esta zona de 950 Hab/Há, la cual se atribuye a los grandes condominios de Agua Santa y que en este caso es permitida en sectores como Habana creando una sobredimensión con respecto a la vecindad.

2.3. Población y Vivienda

La realización de un diagnóstico de la situación de densidad poblacional en la zona afecta por la modificación; pasa necesariamente por considerar los datos del último censo efectuado el año 1992 y de una estimación de población a la fecha. Este estudio determinó que el área se divide en dos distritos censales de Población: El distrito 10 ALVAREZ, conteniendo las zonas censales 1 y 2, que corresponden a: Empart- Etchevers, Las Colinas, Parroquia y Ferroviaria- Asiva; y el distrito 11 RECREO, conteniendo a las zonas censales 1, 2 y parte de la 3, las que corresponden a: Recreo- El Sauce, Villa Moderna, Caleta Abarca Alto, Caleta Abarca Bajo, Monterrey, Vicente Naranjo y Villa Columbia. (Fuente INE); desprendiéndose las siguientes observaciones:

P o b l a c i ó n

La tasa promedio de variación de la población hasta el año 1992 es de un 3,39% para el distrito Alvarez y un 1,81% para el distrito Recreo; diferencia que se desprende del fuerte desarrollo del sector de Traslaviña Alto y Etchevers Alto en los años 1950 y 1960; y de un crecimiento medido y sostenido por parte de la zona de Recreo durante todos los períodos censados.

La mayor cantidad de población se encuentra distribuida en el distrito de Recreo; con casi el doble del distrito Alvarez; con una densidad bruta correspondiente a: (datos 1992)

- Distrito 10 ALVAREZ: 64,6 Hab/Há.
- Distrito 11 RECREO: 96,2 Hab/Há.

Según la distribución de la población en la proyección hecha para el año 2000; se da cuenta de un aumento de un 50% para todas las áreas correspondientes a los distritos de Alvarez y Recreo; lo que produce una proyectada densidad bruta promedio actual de 122,5

Habitantes/Hectárea.

El sector con la densidad de población más alta

es la zona censal 2, correspondiente a: Villa Moderna, Caleta Abarca Alto, Caleta Abarca Bajo, Monterrey y Vicente Naranjo del distrito de Recreo; que corresponde al sector más consolidado y atractivo para los proyectos inmobiliarios que se desarrollan actualmente; es un área residencial con relación al centro de la ciudad y a una franja de vista al mar, hay que considerar para esto la fuerte explosión producida en la mitad de la década recién pasada que cambió el panorama urbano y el comportamiento poblacional del lugar en los últimos ocho años.

V i v i e n d a

Las zonas con mayor edificación corresponden a la zona 1 de Alvarez (Parroquia, Empart- Etchevers y Las Colinas); y 2 de Recreo con un 50% más de viviendas, (Villa Moderna, Caleta Abarca Alto y Bajo, Monterrey y Vicente Naranjo)

La categoría denominada casa concentra el 68% de la ocupación del sector reafirmando la condición residencial de vivienda unifamiliar que ha prevalecido en Recreo; siendo los departamentos la segunda categoría, con un 28%.

El más alto porcentaje de departamentos corresponde a la Zona 1 de Alvarez (Parroquia, Empart- Etchevers y Las Colinas), al albergar los conjuntos Empart y edificios del pie de cerro y Agua Santa; Seguido de las Zona 2 y Zona 3 de Recreo (Villa Moderna, Caleta Abarca Alto y Bajo, Monterrey, Vicente Naranjo y Villa Columbia); al contener a su vez éstos, las edificaciones de la franja de primera vista al mar, las cercanas a Av. España y Agua Santa y los conjuntos habitacionales de Lord Cochrane, de Carabineros, etc.

Al tratarse de un catastro efectuado con una década de anterioridad al fuerte desarrollo producido en el sector; la Zona 2 de Alvarez (Ferroviaria- Asiva); no registra viviendas de departamentos, situación totalmente distinta a la actualidad, ya que es en esta zona donde se ha registrado el mayor incremento de éstos a través de las cooperativas y condominios.

2.4. Usos de Suelo

En el área de estudio de la modificación se pueden observar los siguientes usos de suelo, identificándose una cuantificación básica de éstos:

Lo residencial: Recreo corresponde a un sector de ocupación mayoritariamente residencial; el uso de suelo de vivienda unifamiliar prevalece en prácticamente toda el área denotando una división intermedia a partir del carácter de la edificación y la tipología de barrio desde su urbanización; identificándose:

- Un área con carácter Residencial Consolidado de viviendas con valores de suelo altos, de grandes superficies, con una infraestructura y

equipamiento público desarrollado.

(Sectores de 1ª franja vista al mar, eje Portales, Traslaviña, Sectores de Agua Santa)

- Un área con carácter Habitacional: viviendas con valores de suelo medios, con infraestructura pública en desarrollo, acoge la mayoría de las viviendas colectivas como los grandes condominios de Agua Santa, Etchevers Alto, franja portales - París.

- Un área con carácter poblacional de viviendas con valores de suelo bajos y con una infraestructura pública escasa o subdesarrollada; correspondería a las viviendas emplazadas en las partes más altas del cerro, desde París y Calle del Agua hacia arriba.

(excluyendo los grandes proyectos inmobiliarios)

Equipamiento comercial: El equipamiento comercial corresponde a establecimientos de pequeña a mediana envergadura, considerando locales comerciales generalmente de un piso que funcionan en viviendas particulares. La ocupación se concentra en Recreo en el eje San José - Diego Portales - Amunátegui con un cuarto del porcentaje de establecimientos, en la primera franja frente al mar se encuentran tres cuartos de este equipamiento, situación que disminuye hacia terrenos más altos siendo bastante escasa y a escala poblacional.

Equipamiento de Culto y Cultura: Corresponde a conventos de órdenes religiosas, santuarios y templos ubicados en Agua Santa o cercanos a ésta; a excepción de los Capuchinos en pasaje Arturo Prat y un templo evangélico en Villa Columbia.

Equipamiento de Deporte: Se encontraron varios recintos destinados al deporte que se reparten indistintamente por todo el Sector en estudio, siendo el Estadio Español el que ocupa mayor superficie privada dentro del Sector.

Equipamiento de Educación: El área cuenta con establecimientos educacionales de distintas escalas: Parvularia, Básica, Media y Educación Superior; Distribuyéndose éstos conforme a una configuración por unidad en un entorno independiente de los demás. Las universidades concentran varios recintos próximos entre sí; conformando agrupamientos de edificaciones siempre próximas al eje Amunátegui - Portales y en Traslaviña.

Equipamiento de Salud: En la zona sólo se encuentra de carácter permanente el cementerio de Caleta Abarca, existiendo ciertas unidades vecinales que funcionan temporalmente como consultorios lo que no constituiría equipamiento real constante.

Equipamiento de Seguridad: En el área sólo se encuentra la Tenencia de Recreo ubicada en calle 18 de Septiembre.

Equipamiento de Servicios: Uso relativamente escaso en la zona, no cuantificado.

Equipamiento Social: El equipamiento social más organizado y consolidado en el área son las Juntas de vecinos, existen 15 emplazadas según la distribución de barrios.

Actividades Productivas: En Recreo funcionan principalmente talleres automotores y pequeñas industrias manufactureras, casi todas emplazadas en los sectores más altos de los cerros como la parte alta de calle Walker y circundantes al Estadio Español.

Infraestructura: En la zona fue reconocida una planta de tratamiento o distribución de agua potable de ESVAL y estaciones de telecomunicaciones para celulares.

Espacio Público: En la zona en estudio se cuantificaron miradores, plazas y jardines, denotándose significativamente una gran escasez de este tipo de espacios en el sector, la cantidad de metros cuadrados correspondientes a plazas no alcanza al 0,6% de la superficie de la modificación; reconociéndose en estas plazas principalmente a menor escala; juegos infantiles y equipamiento principal de permanencia y espera. (Bancas, trazado de paseos, Jardines)

Áreas Verdes: Se detectaron básicamente grandes sub - grupos; aquellos que se generaron por accidentes geográficos de la zona en estudio: fondos altos de quebradas y algunas laderas con vegetación; los espacios creados por un plan de acción a lo largo de la historia del Sector o la ciudad, en este caso el Parque Quinta Vergara, a estos últimos cada época les ha asignado una significación específica y los restos de arborizaciones encontradas en el sector "Bosques de Agua Santa", en el remate de la quebrada La Palma siendo el único que aun mantiene un tamaño y densidad considerable.

2.5. Contexto Urbano y Carácter Patrimonial

El Análisis del contexto Urbano y Carácter Patrimonial consideró tres partes:

- a. Estudio del desarrollo Histórico
- b. Estudio de la trama Urbana actual
- c. Inventario de Barrios o Edificios de interés Patrimonial

a. Estudio del desarrollo Histórico:

Se logró configurar una estructuración histórica del desarrollo urbano de Recreo en un período aproximado de 90 años. Pudiendo establecer los límites del área en cuatro períodos históricos: 1910, 1945, 1987 y 2000, identificándose un origen en los primeros asentamientos urbanos en torno al sector industrial Lever & Murphy en

Caleta Abarca; y en los primeros loteos que realizó Don Teodoro Lowey en torno a la Plaza de Recreo originando La población Miramar, El Recreo y El Barrio Central. En la actualidad y en los distintos períodos, el crecimiento urbano ha tomado un movimiento de ascenso siempre hacia el Sur- poniente y Sur- oriente. La ocupación del Borde Costero se pudo determinar entre los años 1930 a 1969, año en que se construye la vía elevada de la Avenida España desvinculando definitivamente a Recreo de este Borde y terminando en 1986 con la demolición total de la piscina de Recreo. El proceso de la morfología urbana de Recreo, culmina a fines del siglo XIX; en adelante sólo se producen manifestaciones de densificación.

b. Estudio de la trama Urbana actual.

Primer criterio: Existencia de Unidades Urbanas.

Este criterio consideró la definición de una superficie territorial identificable como Barrio o Sector, encontrándose 15 Unidades, que corresponden a un área territorial donde el habitante identifica y estructura el lugar en que vive y se desenvuelve. Se pretende que sean luego estos lugares de vida integral, con identidades particulares, de acuerdo a las voluntades propias de desarrollo que pudiera tener cada una.

Segundo Criterio: Patrones de Asentamiento consolidados:

La definición de este criterio consideró la observación de Patrones de Asentamiento consolidados, reconocidos en los Barrios o Sectores encontrándose 13 Tipologías basadas en: Destino, Origen o Gestión, Agrupamiento o Aditividad y Material predominante.

Esto permitió definir un predominio de Viviendas residenciales aisladas, mayoritariamente de dos niveles y el predominio del Material Albañilería de ladrillo, Hormigón Armado y Madera.

c. Inventario de Barrios o Edificios de interés Patrimonial

Se pretendió proporcionar una base fidedigna para decidir si estimular la formulación de algún plan de preservación de la Tipología Histórica en Recreo dando una justa valoración de estas viviendas o Barrios según las siguientes variables para la determinación de los casos:

a) El enfoque histórico: Se define la traza urbana y su desarrollo en el tiempo, estableciendo las áreas y zonas de crecimiento para la definición de Barrios e Inmuebles con características arquitectónicas relevantes, es importante reconocer en estos casos la representación de un legado, una época, un estilo de vida o una situación en algún determinado momento siendo parte de la historia de la ciudad.

b) El enfoque Urbano y Arquitectónico: Es

importante además el estudio de la morfología urbana actual del área determinando el valor que poseen los inmuebles y Barrios desde el punto de vista formal. Al encontrar un valor en los casos detectados; el siguiente paso es cómo recuperar este valor, para posteriormente determinar su reinserción dentro de la trama urbana, no sólo desde el punto de vista urbano, sino también desde el aspecto social, cultural y económico.

El análisis determinó la identificación de dos elementos urbanos:

Barrios o Sectores Residenciales con Tipología Espacial Histórica; donde se identificaron los siguientes:

Sector Chaigneaux.
Sector Villa Moderna.

Inmuebles Patrimoniales aislados; que se mencionan en la ordenanza, correspondiendo a casas del siglo pasado ubicadas preferentemente en Agua Santa y cercanas al borde y Diego Portales.

Es necesario definir que la identificación de estos barrios o inmuebles no asegurará una conservación patrimonial efectiva; ya que en muchos casos la constante evolución de la ciudad ha insertado nuevas tipologías espaciales en estos tradicionales sectores, obligando al estudio a ser lo suficientemente objetivo en cuanto al grado de consolidación que existe para poder establecer un cuidado especial si es que se amerita.

2.6. Vistas y miradores

El trabajo de investigación sobre vistas, realizó una Cuantificación exhaustiva de los emplazamientos con potencia para ser miradores, reconociéndose 2740 metros lineales de frente de vista concluyéndose que sólo 2 miradores podrían ser potenciados en el interior de la ciudad, por cuanto los otros se descartaron a través de parámetros de selección a través de la configuración de elementos técnicos como rasantes, altura de visión, etc. y del hecho que algunos ya han sido abordados por el nuevo PRC, especialmente los ubicados en el borde costero.

Es así como dentro del proceso de selección de miradores se reconocen Miradores no consolidados: siendo aquellos sin equipamiento que tienen una potencia de vista, sobre el paisaje natural y urbano; y Miradores consolidados: Siendo aquellos que tienen características de uso y equipamiento relativo a acoger la permanencia, adquiriendo una imagen propia para la estructura de la ciudad.

2.7 Situación Actual de las áreas de Riesgo

Antecedentes obtenidos del "Plan maestro de evacuación y

drenaje de aguas lluvias del Gran Viña del Mar V Región"
(GSI INGENIEROS CONSULTORES LTDA)

Condicionantes de la situación actual

1. Debido a que el crecimiento del sector ha sido absorbido fundamentalmente mediante expansión hacia la periferia, muchos de los colectores han visto sobrepasada su capacidad de evacuación por la incorporación de nuevos sectores poblacionales provocando una insuficiencia del trazado actual de los cauces subterráneos, debido a la antigüedad de su diseño y construcción; y a la sobrecarga de la red pública por su origen de loteos irregulares, tomas, cooperativas, etc., o a la inexistencia de una reglamentación adecuada sobre este servicio
2. Las calles en general portean durante la lluvias parte del caudal generado por las precipitaciones, pero debido a las características topográficas del área de estudio, las aguas son rápidamente derivadas a un cauce natural o artificial, lo que impide que en la zona se presenten vías colectoras que evacuen superficialmente grandes zonas.
3. En Recreo, así como en el Gran Viña del Mar la superficie ocupada no se ha consolidado en forma homogénea, lo cual se puede constatar al observar los distintos sectores resultantes, en donde lo existente ha sido producto de los siguientes tres factores: la variada gama de actividades que se ha desarrollado en ellos, el tiempo que ha tomado allí la ocupación del suelo por las urbanizaciones y edificación de los distintos niveles de inversión que se ha destinado a ello.

La situación futura de la ocupación del suelo en el sector de Recreo, dependerá del proceso de desarrollo urbano que se produzca en los distintos sectores del área urbana, Dichos procesos a su vez dependerán de factores como el incremento de la población y las densidades que se adopten en el sector, lo cual dimensionará el tamaño del crecimiento físico y determinará los niveles de urbanización y edificación.

2.8. Congestión Vial

El estudio de la congestión vial se originó como una coordinada anexa al problema de la densidad, determinándose en su desarrollo que constituía un tema sino más importante que este mismo, debido a la crítica situación de sobre exigencia y mal diseño de la red vial existente en el Sector.

Estructura de la red vial para la zona de Recreo y Traslaviña Alto

La estructura de la red vial determina actualmente que

en el área de estudio coexisten tres tipos de vías:
Troncales, Colectoras - Distribuidoras y Locales.

Las vías Troncales corresponden a dos ejes importantes dentro de la configuración del tránsito en la zona; Una de ellas es la Avenida España que sostiene el 95% del tránsito entre Valparaíso y Viña en una condición de

barrera de alta velocidad que limita los cerros y a la vez impide el libre acceso del peatón al Borde Costero; su condición actual deja escasos puntos de entrada y salida al cerro, sólo una entrada desde Viña, dos desde Valparaíso, una salida hacia Viña y ninguna hacia Valparaíso lo que limita las opciones de evacuación e imposibilita una fluidez de tránsitos obligando a muchos vehículos a ampliar sus recorridos ocupando el cerro Esperanza, Agua Santa o Traslaviña para evacuar normalmente.

Otra vía es la Avenida Agua Santa que corresponde a una de los ingresos principales a la ciudad desde la ruta 68 esto hace que se convierta; por la velocidad de sus desplazamientos y cantidad de vehículos en otra barrera que impide la relación entre sus dos líneas de calle, no obstante posee un mayor (aunque no mejor) sistema de evacuación e ingreso a los barrios de los cerros.

Las vías Colectoras - Distribuidoras poseen funciones distintas dentro del contexto de desplazamientos en la zona, conteniendo así mismo, distintos grados de congestión; la gran mayoría de ellas albergan el transporte público, las conexiones a la Avenida España y a Agua Santa, los recorridos a las universidades, etc.

Las uniones de algunas de ellas conforman los ejes de circulación más importantes dentro del área y vías alternativas a las troncales; como el eje San José - Diego Portales, Amunátegui, Camino Real, que suple a la Avenida España (aun cuando su capacidad es tres veces menor).

Muchas de éstas vías están denominadas como Colectoras, aún cuando su diseño es insuficiente para la carga vial que esto conlleva, siendo el ejemplo más claro la Calle Diego Portales.

Las vías Locales conforman el resto de la estructura de la red vial de la zona jugando un papel en la saturación de áreas por problemática de estacionamientos.

Áreas de congestión y Saturación

Para el reconocimiento de las áreas de congestión y saturación, se consideraron los siguientes puntos:

Los flujos de Tránsito medio Diario Anual

Mediante el conteo del paso de vehículos en secciones predeterminadas y ejemplificadas de la red vial, se determinó una jerarquía de vías en cuanto a uso, cantidad y distribución porcentual de uso por tipo de vehículo, en una proyección al tráfico medio diario anual.

Obteniéndose tres grupos de vías en función de la cantidad de vehículos circulando, en orden de mayor a menor tránsito:

Grupo 1: Diego Portales - Agua Santa; vías que contienen el más alto tráfico con porcentajes muy similares entre si, pero con secciones y diseño muy distintas. Ambas consideran un 90% más de flujo que el grupo dos.

Grupo 2: Traslaviña, Camino Real; vías altamente transitadas que corresponden a tramos importantes de los recorridos de locomoción colectiva sin un ancho suficiente; considerándose el punto más conflictivo de sus trazados la evacuación a otras vías estructurantes. Ambas mantienen un 87% más de tránsito que el grupo tres.

Grupo 3: San José, Toro Herrera, Etchevers Alto, Amunátegui; Vías limitadas que funcionan ajustadamente en la medida de que no sucedan eventualidades en alguna de las vías, el cierre temporal de una de ellas las hace colapsar enseguida formando tacos a lo largo de muchas cuadras, así mismo las esquinas de conexión a otras vías colectoras resiente su tránsito.

Al llegar la temporada escolar, todas estas vías aumentan considerablemente en horas punta llegando a colapsar preocupadamente al vincularse al tema de los estacionamientos.

Cantidad y distribución porcentual de uso por tipo de vehículo

Aproximadamente el 90% de la participación de los vehículos en el tránsito diario por estas vías corresponde a vehículos livianos, repartidos en particulares y taxis colectivos, siendo estos últimos el factor que marca la diferencia en cuanto a cantidad de carga encontrada en la zona.

Siempre que una vía contiene la preferencia de los recorridos de la locomoción pública ésta aumenta su volumen hasta mantenerse al límite.

Nodos de Congestión Habitual

Prácticamente todas las secciones de anchos de calles son insuficientes en la medida de la carga de tránsito que reciben, esta insuficiencia al recibir la acumulación de otras en encuentros e intersecciones provocan colapsos, identificándose éstos, generalmente por diversas razones originadas del diseño y carga vial en:

Traslaviña - Alvarez, Av. Agua Santa - Alvarez, Av. Diego Portales - Av. Agua Santa, San José - Av. Agua Santa, Vergara - San José, Balmaceda - Diego Portales, Av. Diego Portales - Bustos, Av. Diego Portales - Amunátegui - Camino Real, Camino Real - París.

Congestión por Establecimientos Educativos

Esta congestión se produce en los períodos o temporadas escolares, causado por el alto tráfico producido

especialmente en horas punta donde ocurre la transferencia de alumnos a los establecimientos y a la falta de estacionamientos propios generados por los establecimientos universitarios, los que generan una disminución del ancho de las vías al hacer uso de ellas. La concentración de estos establecimientos en sectores reducidos del área (tres en un radio de una manzana - Merced Oriente, San Pablo de la Cruz), la estrechez de las vías de circulación y el alto parque automotor que circula por la zona acrecientan este problema.

Saturación de Estacionamientos

Se concluye que la zona cuenta con un parque automotor alto, lo que conlleva a utilizar las vías públicas como estacionamientos por los residentes en forma periódica y por los estudiantes escolares y universitarios en forma temporal, no contando el área con una infraestructura adecuada para los requerimientos de la demanda actual. Los focos de saturación se presentaron en vías con características similares en sus anchos y la cantidad de flujos de vehículos, todos ellos cercanos a establecimientos educacionales, por lo que en el área se concluye una incorrecta distribución de éstos o una sobredimensión del establecimiento con relación al equipamiento vial.

Locomoción Pública

La conclusión establece que la locomoción colectiva genera un servicio diurno constantemente sobre dimensionado para el área de Recreo. Las líneas de colectivos y el número de vehículos actualmente en circulación generan mayor tráfico y congestión por ésta causa en Av. Agua Santa, San José, Diego Portales y Amonátegui.

3. PLAN PROPUESTO

3.1 Límites del área afecta a modificación

El área propuesta para la modificación corresponde a una superficie aproximada de 230 hectáreas, comprendiendo a terrenos del cerro Recreo, Agua Santa Oriente, Agua Santa Alto y Traslaviña Alto hasta los límites del Parque Quinta Vergara y el límite con Viña del Mar Alto. Esta área corresponde a dos faldeos mayores medidos por quebradas como: El Sauce; Inés; Traslaviña y Marañón; y el Parque Quinta Vergara, que se desarrollan entre las cotas 100, en su punto de más altura en la intersección con Variante Agua Santa; y la cota 25 en su punto más bajo en un nivel de cornisa previo al Borde Costero. Dentro de esta área se ubican los terrenos reconocidos como "Unidades Vecinales", denominadas: Recreo- El Sauce; Villa Moderna; Villa Columbia; Caleta Abarca Bajo; Caleta Abarca Alto; Vicente Naranjo; Monterrey; Ferroviaria- Asiva; Las Colinas; Parroquia y Empart- Etchevers.

El área conforma un polígono descrito por:

El Sur- poniente en la quebrada El Sauce, coincidente con el límite comunal Sur con Valparaíso continuando por una paralela al sur de la calle Manuel Rodríguez, continuando luego por la calle Hacienda.

El límite superior Sur coincide con el límite definido por el Seccional Vistas de Agua Santa.

El límite Sur- oriente, corresponde a la línea de proyección hacia el Poniente del Pasaje N° 3, continuando por calle las Brisas con la intersección de calle del Agua.

El límite Oriente coincide con el límite del sector de Viña del Mar Alto, continuando por el deslinde Poniente del Parque Quinta Vergara.

El límite Norte coincide con el límite de la zona V6a definida en el nuevo PRC vigente, continuando por la línea oficial Sur- poniente de calle Diego Portales hasta la Av. España.

El límite Nor- poniente corresponde a la Av. España hasta la proyección de Subida El Sauce.

Esta área está descrita por los tramos declarados en el Capítulo II, Artículo 6 de la Ordenanza anexa.

3.2 Conservación de vistas

La conservación de vistas se abordó desde la perspectiva del cuidado de miradores públicos del sector, miradores que constituyen patrimonio de todos los habitantes de la ciudad y que se ven amenazados por la forma que ha tomado el desarrollo inmobiliario en el lugar.

De esta manera, a través de una precisa identificación de la condición geográfica de cada emplazamiento y su situación de constructibilidad y equipamiento se pudo lograr una clasificación precisa que reconoce una división básica en:

Miradores al interior de la ciudad; que corresponden a tres miradores emplazados en cotas altas del cerro, así como en cimas de quebradas orientadas al centro de la ciudad con una situación de pendiente más moderada que determina una edificación muy cercana con alturas comprometidas dentro del área de vista requerida.

Los Miradores costeros; que han sido tratados y protegidos en la normativa del Nuevo Plan Regulador, poseen como límite la avenida España y en general mantienen una condición libre de edificación, asegurándose áreas de restricción por las pendientes naturales y las barreras viales del sector debiendo regularse la futura aparición de construcción en el borde costero y partes planas edificables del cerro. Para poder conservar las condiciones de vista determinadas en los miradores al interior de la ciudad que se abordan, se configura una serie de elementos técnicos tales como: longitud, rasante, cobertura angular, pendiente, etc. que definirán una estructura normativa basada en áreas de restricción por planos rasantes en distintos ángulos desde una proyección generada por el mirador.

La aplicación normativa de los elementos técnicos, se

encuentran descritos en el Capítulo 4, Artículo 9° de la Ordenanza local para esta Modificación y entrarán en vigencia previa especificación de los roles afectos a las restricciones de altura.

3.3 Elementos de valor patrimonial

El diagnóstico reconoció la existencia de barrios y/o sectores residenciales e inmuebles patrimoniales aislados con una tipología espacial histórica en distintos grados de consolidación y conservación. El tratamiento dado a estos es consecuente con su situación actual, por tanto el tipo de ordenanza fue dirigido a mantener precisamente los aspectos de relevancia existentes en cada lugar.

Para los Barrios con tipología consolidada:

Se establece una normativa de conservación dirigida a establecer y controlar las condiciones de edificación de cada sector, reconociendo de este modo la importancia del carácter espacial del conjunto de las casas, por sobre un patrón de diseño histórico particular. En cada Sector se determinó lo siguiente:

Sector de Chaigneaux: reconociendo su origen de asentamiento industrial se establece el cuidado de una estructura de fachada corrida, con una edificación a línea de calle y una altura moderada que protege la morfología y condición geográfica del sector, con calles angostas emplazadas en pie de cerro y múltiples lotes pequeños.

Sector Villa Moderna: El sector de Villa Moderna mantiene la tipología más espacialmente consolidada, determinándose una regulación y cuidado desde la perspectiva de la volumetría y condiciones particulares de diseño; como la fachada corrida, los balcones, el tamaño del lote, la mansarda, la galería, los aleros, etc.

En el Sector de Agua Santa: la ubicación de variadas construcciones del siglo pasado con un alto volumen de edificación y emplazadas en el centro de grandes lotes ha dado paso a la construcción de edificios de departamentos de distintos tamaños, el porcentaje de uno y otro actualmente es equivalente, haciendo posible una protección de las casas sólo a través de una identificación individual de casos aislados, la ordenanza propone por tanto la restricción de los usos de suelo acordes a un frente que recibe al que llega a la ciudad y a su vez a escala de barrio, el cuidado de una altura de edificación, la permeabilidad entre las edificaciones y distanciamientos determinarán esta condición.

Los Inmuebles Patrimoniales fueron reconocidos dentro de un criterio que se basa en el Artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, según esto la

protección de los inmuebles queda sujeta a la identificación por unidad, congelando cualquier modificación al mismo.

Este criterio está siendo utilizado y especificado en la formulación del nuevo Plan Regulador Comunal y en el Seccional sobre edificios patrimoniales con estudio en curso, los cuales incluyen en su ordenanza algunos de los casos escogidos; esta propuesta por tanto reconoce estas indicaciones previas y no las vuelve a presentar, indicando solo las no abordadas.

La aplicación normativa se encuentra descrita en el Capítulo V de la presente Ordenanza local.

3.4 Zonificación y usos de suelo

Se definieron zonas con un alto nivel de precisión para poder establecer normas y usos de suelo específicos en cada una. Esta zonificación fue determinada, luego de un acucioso diagnóstico del área de estudio, identificando el desarrollo histórico; el estudio de la trama urbana actual, considerando dos criterios: la existencia de Unidades de Barrio y los patrones de asentamiento; y el reconocimiento de barrios o sectores residenciales con una tipología espacial histórica, además del grado de sensibilidad que cada sector posee dentro de la problemática actual de densidad y vialidad.

Las características se determinan de acuerdo a tres categorías:

1. La cualidad de la habitación, que define la especialización y carácter funcional.
 2. La intensidad de los usos de Suelo, que define los usos predominantes divididos en habitacionales, turísticos y económicos.
 3. La calidad urbana de las zonas, referidas a aspectos funcionales y ambientales, de acuerdo a valor del suelo, accesibilidad, nivel socio- económico, etc.
- De esta caracterización se obtuvo la zonificación propuesta.

3.4.1. Zonificación Propuesta

En el área definida por la Modificación se establecen dos tipos de zonas:

1. Las Zonas Habitacionales, que corresponden a la nueva zonificación propuesta donde predomina el uso de vivienda, con distintas situaciones residenciales dentro del límite de la Modificación, las que corresponderían a un número total de seis zonas con la denominación RE.
2. Zonas Especiales, en las que se incluye la zona del Estadio Español, considerando y manteniendo las condiciones definidas en la reformulación del nuevo PRC.

La superficie de cada una de las zonas antes mencionadas, fue delimitada de la siguiente manera:

Zonas Habitacionales.

Zona RE-1, Franja primera Vista al Mar; Correspondería al eje de la Avenida España, frente a la calle los Baños, deslinde Oriente de viviendas con frente hacia Diego Portales, eje Amunátegui y límite comunal con Valparaíso; Considera el área desde Portales al borde sur de la Avenida España (franja primera vista al mar) incluyendo los terrenos más atractivos y de mayor valor comercial, así como los elementos más sensibles desde el punto de vista vial, corresponde a una zona privilegiada dentro del área de estudio por tener acceso visual directo a la bahía.

Zona RE-2, Plaza Recreo - Traslaviña; Plaza Recreo: Segundo frente a Amunátegui, Límite comunal Valparaíso, paralela a Rodríguez, Camino Real, París frente a calle Nueve. Traslaviña: Límite V6a, eje a Avenida España, Diego Portales, Caupolicán, San José Poniente, frente posterior a Agua Santa, La Palma, San Pablo de la Cruz, Merced Oriente, Logroño, deslindes de la Quinta Vergara. Corresponde a la zona de mayor extensión determinando los dos extremos del área, con un desarrollo sostenido y homogéneo, orientado a la zona de Plaza Recreo en el extremo Sur; y la zona de Traslaviña en el extremo Norte, Agua Santa se incluye dentro de una condición especial que considera el carácter particular de las viviendas residenciales históricas que aún permanecen en el lugar y la aparición de edificios en altura en gran parte de sus frentes.

Zona RE-3, Villa Moderna; correspondería a la zona del Segundo frente a Diego Portales, calle Habana, calle París frente a Calle Inés. Considera un Barrio Residencial con una tipología espacial histórica consolidada y bien delimitada, es además el barrio más sensible a la edificación en altura por las condiciones geográficas y espaciales encontradas, es la parte central que da origen a la población en Recreo.

Zona RE-4, Conservación Chaigneaux; correspondería a la zona de calle Los Baños, el eje Avenida España, frente a Muñoz Rodríguez, Diego Portales, San José Poniente. Considera un área con condiciones urbanísticas muy específicas, con una tipología histórica en una zona especialmente particular por su emplazamiento entre colinas y fondos de quebrada, lo que se traduce en el uso predominante de la fachada continua, lotes pequeños y calles estrechas.

Zona RE-5, Revitalización Urbana; París Alto: Calle París, Habana, Portales, San José Poniente, segundo frente a Agua Santa, Agua

Santa, Habana, límites Seccional de vistas de Agua Santa, Hacienda. (Variante Agua Santa y Avenida principal de Villa Columbia). Las Colinas: San Pablo de la Cruz, Merced Oriente, Villanelo Alto, Logroño, límites Viña del Mar Alto, cantera, Quebrada la Palma. Esta zona considera los puntos de mayor depresión del sector, ambos en las partes altas del cerro; donde la poca renovación, el nivel socio económico levemente inferior, la atomización del lote y la falta de un patrón espacial determinado, conllevan una desigualdad espacial que subvalora el sector. Zona RE-6, Ferroviaria Asiva; correspondería a la zona de calle La Palma, San Enrique, Agua Santa, límites del Plan Seccional "Vistas de Agua Santa"; y la proyección del frente a Santiago Watt por quebrada La Palma. Considera dos poblaciones bien definidas entre sí, "Ferroviaria- Asiva" y "Vista Mar", ubicadas en las partes más altas del cerro, anteriores a los grandes condominios de Agua Santa, ambas contemplan unidades de barrio muy sensibles al cambio de densidad, con una condición de vista privilegiada y una estructura vial en peligro por el aumento de tráfico actual.

Zonas Especiales.

Zona EE1, Estadio Español; Correspondería al recinto del Estadio Español.

Normas de Uso de Suelo y Condiciones de Subdivisión y Edificación

En cuanto a la normativa de uso de suelo y a las condiciones de subdivisión planteadas en el Plan propuesto, ésta se ha determinado por la realidad urbana encontrada en cada zona que contempla los usos de suelo predominantes en ellas y del proceso de desarrollo en que se encuentran, así como la condición e intención espacial que se busca para proteger la calidad de vida de cada sector.

La descripción y aplicación normativa de este punto, se encuentra descrita en el Capítulo VII, Artículos 12 y 13 de la presente Ordenanza local.

Zonas Habitacionales.

Zona RE-1, Franja primera Vista al Mar:

La franja de primera vista al mar determina una zona que busca principalmente privilegiar la permeabilidad de vistas del resto del cerro hacia el borde de la bahía controlando los índices de volumetría y constructibilidad existentes y acotando los usos de suelo, especialmente educación desde la regulación de cualquier modificación a las universidades

existentes y sus condiciones de edificación.

Para asegurar esta condición se estableció un fuerte criterio de restricción de alturas y porcentajes de constructibilidad, disminuyendo los índices vigentes en un 50% y condicionando el emplazamiento y orientación de los volúmenes en sentido perpendicular al mar en su fachada más larga dentro de una ocupación más restringida del predio.

Los usos del suelo permitidos en el área apuntan a mantener el carácter residencial consolidado del barrio, pero permiten además que dentro del proceso de renovación permanente en el sector exista el uso de esparcimiento, turismo y cultura a un nivel de equipamiento mediano y menor desde la habilitación de hostales, hospederías, pequeños teatros, casas de la cultura, etc. reconociendo en esto la relación implícita a la proximidad de las universidades desde la aparición de servicios anexos no agresivos al barrio.

El uso de suelo, educación contempla un tratamiento especial, por cuanto la problemática generada por éstas corresponde directamente a la escasez de estacionamientos que éstas provocan; por tanto se incentiva en la exigencia de una alta superficie predial mínima, la solución de las transferencias al interior de sus propios predios y en la alta exigencia de unidades de estacionamiento por metros cuadrados construidos.

Se reconoce además la tipología de la fachada corrida como una virtud patrimonial del barrio, por lo que en sectores de la calle Diego Portales su uso es obligatorio y en el resto de la zona dependerá del porcentaje de su utilización por cuadra.

Zona RE-2, Plaza Recreo - Traslaviña:

El área descrita por esta zonificación considera los dos puntos de mayor gravitación dentro del sistema tipológico de Recreo y Traslaviña, albergando la mayor cantidad de superficie de la modificación en áreas donde la configuración y tejido urbano son similares en ambos sectores.

La estructura urbana de estos sectores permite un desarrollo de la edificación desde una adecuada regulación correspondiente principalmente a los usos de suelo y a la constructibilidad de los futuros edificios.

El área RE-2 ha sido objeto de una de las renovaciones más importantes del sector, la edificación de la residencia particular se ha visto transformar constantemente, en general manteniendo siempre una misma magnitud en lo referido a los tamaños de los predios, las

volumetrías, los espacios públicos, etc., así también la existencia de una adecuada distributividad vial que permite un tránsito fluido por el sector asociada a una morfología del terreno con una pendiente moderada que no impacta las vistas de los terrenos hacia el borde mar hace posible; de esta manera, la aparición de una edificación con una densidad mayor moderada.

Esta condición privilegiada dentro del sistema urbano del cerro reafirma la consolidación regulada de usos de suelo relativos al comercio y al turismo, y permite la ampliación de éstos generando puntos desde donde el cerro desarrolla sus servicios, ya sea a la comunidad en general desde los destinos de salud, seguridad, social o a la comunidad educacional desde servicios asociados a las universidades del sector.

Zona RE-3, Villa Moderna:

Villa Moderna corresponde a uno de los barrios más sensibles del cerro, sus viviendas con una tipología espacial histórica consolidada y sus condiciones geográficas especiales requieren de una estricta y precisa regulación principalmente desde la constructibilidad permitida; lo que en la práctica se traduce en una fuerte restricción a las alturas máximas de toda nueva obra y a una baja densidad propuesta.

Los porcentajes de constructibilidad se restringen generando condiciones que le den a las edificaciones posibilidades de mantener la volumetría de una vivienda de tres pisos con una ocupación de suelo levemente mayor que suple las limitaciones de altura que se indican.

Los usos de suelo en el sector han sido limitados casi en su totalidad, permitiéndose los usos relativos a un equipamiento de barrio residencial; correspondiendo todos a una escala menor en lo referido a pequeños locales comerciales, sedes sociales, pequeñas hosterías y a un amplio uso de áreas verdes y deporte considerando las anteriores como actividades importantes en el desarrollo vecinal de un carácter de comunidad en la ciudad.

De esta manera es que el uso de área verde es permitido ampliamente en toda el área de la modificación al Plan Regulador Comunal como una declaración de la necesidad de la ciudad y del sector, de contar con lugares de esparcimiento que se utilicen por los vecinos para el desarrollo de actividades que promuevan una sana convivencia pública.

Zona RE-4, Conservación Chaigneaux:

Esta área posee características similares a la zona RE-3; ya que corresponde también a la delimitación de un barrio con virtudes

espaciales particulares que en la etapa de diagnóstico se determinaron como un valor a preservar.

El origen histórico de los asentamientos habitacionales en el sector está relacionado a un establecimiento industrial de fines del 1800 que desde sus instalaciones en el sector de Caleta Abarca provocó la conformación de un barrio con características espaciales propias.

Estas características particulares se han conservado en general en casi todo el sector propuesto como zona RE-4 reafirmando la incorporación de normas generales de edificación de un carácter más bien restrictivo.

Para asegurar esta configuración de barrio tradicional se atendieron las condiciones dirigidas a permitir la edificación de fachada continua, el tratamiento especial de los distanciamientos y la posibilidad de lotes prediales de menor superficie atendiendo la configuración Geo- morfológica del lugar y los emplazamientos de las viviendas en los terrenos entre quebradas.

Así también los patrones de diseño, que en esta zona tienen su manifestación más importante en los cuerpos salientes (balcones); son incorporados en la ordenanza para permitir la continuidad en la imagen de barrio observada.

Las alturas son acotadas a 3 pisos como máximo a fin de asegurar una adecuada libertad visual entre las diferentes cotas de edificación que produce el terreno, ésta condición asociada a la fachada corrida respeta la espacialidad tipo tubo tan tradicional de los primeros asentamientos en la región.

Zona RE-5, Revitalización Urbana:

La zona de Revitalización urbana ha sido trazada abarcando las partes del área de estudio que poseen la edificación y configuración de barrio más deprimida en comparación al resto del sector; esto es observado a partir de múltiples indicadores tales como: estado de mantención de las viviendas, tipologías espaciales, plusvalía de las viviendas, morfología de los barrios, etc.

Tales indicadores especifican la apreciación de una situación actual desde una relación de comparación a las partes bajas de Recreo, pero es también a partir de esta diferencia o división específica de lo alto Recreo y lo bajo Recreo, que se otorga a las zonas RE-5 una ventaja comparativa en un desarrollo futuro desde múltiples puntos de vista.

El hecho de poseer una mejor conectividad vial que distribuye los flujos internos hacia ejes colectores de ingreso y salida de la ciudad como lo es en este caso Agua Santa, desde varias opciones de cruce; y la futura habilitación de la proyectada Vía P-3, como anillo de tránsito entre los cerros de Viña y su conurbación asociada; hace que el desarrollo de una densificación controlada sea posible y les dé posibilidades a los vecinos y a los barrios que estos conforman, de poder revitalizar el sector desde la mejora de las opciones en la renovación de los terrenos y viviendas con menor evaluación comercial y conservación urbana.

Asociado a la comparativa mejor situación vial imperante en el sector, se encuentra la adecuada condición geográfica del emplazamiento de los terrenos; los cuales, dado las diferencias de altura y porcentajes de pendiente mayores a otros puntos del cerro hacen posible el desarrollo de una constructibilidad mayor sin perjudicar agresivamente las edificaciones que se hallen en el entorno cercano, de este mismo modo, también la proximidad al Seccional Vistas de Agua Santa, así como la restricción de los miradores al interior de la ciudad propuestos en Calle Cantera y Las Brisas permiten una conservación de las vistas públicas asegurada en la zona.

Por esto, los nuevos porcentajes para la zona RE-5 consideran una normativa más permisiva en lo referido a las condiciones de edificación, siendo de todas maneras menores a la zona H-2 y V7 original; de la misma forma, con el objeto de atraer inversiones que aumenten la variedad de uso del sector se mantiene una amplia libertad en el equipamiento y actividades propuestas restringiendo siempre cualquiera considerada agresiva.

Finalmente, al igual que lo propuesto en el resto de las nuevas zonas del Seccional, se deja abierta en todas las escalas, al modo de su promoción, la construcción de Áreas verdes tomando por ejemplo la experiencia del Estadio Español como caso exitoso en el desarrollo de espacios de esparcimiento en el lugar.

Zona RE-6, Ferroviaria Asiva:

Esta zona corresponde a los sectores habitacionales denominados como Población "Ferroviaria Asiva" y "Vista Mar", ambos barrios con características tipológicas de edificación bien definidas y con un carácter residencial muy consolidado.

Tales condiciones hacen que la normativa propuesta para el sector esté acotada a

preservar la identidad vecinal particular encontrada en los barrios; lo cual provoca en general que en lo referido a los usos de suelo para ambas unidades, éstos están circunscritos a los estrictamente necesarios para constituir una célula urbana habitacional armónica.

La particular condición de emplazamiento y construcción de las viviendas, a través de terrazas que albergan tanto a edificación como vialidad en una sucesión de alturas que respetan una cota máxima virtual dada óptima para la preservación de vistas tanto públicas como privadas, determina que en los aspectos relativos a las condiciones de subdivisión y edificación, los porcentajes propuestos sean relativamente bajos; privilegiando la mayor ocupación del suelo, reconociendo este carácter auto - constructivo imperante en ambas poblaciones, por sobre la edificación en altura.

En el lugar no se ha desarrollado una explosión inmobiliaria de edificios de alta densidad en forma directa, sino más bien el impacto producido en estos sectores puede considerarse indirecto al ir quedando paulatinamente encerrados entre los grandes conjuntos de Agua Santa Alto y La Palma hacia el Plan, provocando una situación delicada en lo que respecta a los tránsitos vehiculares que atraviesan.

Zonas Especiales.

Zona EE1, Estadio Español:

Corresponde a la superficie de propiedad del Estadio Español, el cual mantiene actualmente en sus terrenos un equipamiento de usos variados relativos al esparcimiento y el deporte.

De modo de poder salvaguardar para el futuro, el espacio descrito por el mencionado paño; se restringirá el uso de vivienda en todos sus niveles, igualando sus condiciones a las propuestas por el Nuevo PRC, ya que esta normativa se ajusta a lo estudiado y aconsejado para el lugar.

3.5 Vialidad

Si bien este instrumento de planificación no aborda la exigencia de obras y proyectos específicos; declara firmemente que las soluciones en este aspecto en el área, requieren de una fuerte política de mejora en la infraestructura vial desde la condición de una mejor accesibilidad y una conectividad y diseños adecuados a las cargas de tránsito actuales; pudiendo provocar de esta manera un cambio real en la calidad de vida de los habitantes del sector.

Se debe concluir que la presentación de las iniciativas necesarias para el mejoramiento de la situación vial en Recreo no sería materia de esta modificación en su parte correspondiente a la Ordenanza.

De esta manera se dejan de manifiesto a través de esta memoria las conclusiones indicadoras que deberán ser recogidas por los entes correspondientes.

La interconexión interna se basa fundamentalmente en el eje transversal paralelo a Av. España; eje Amunátegui-Portales- San José, el cual recibe y conduce hacia los accesos y viceversa, los flujos generados y atraídos por Recreo. Este eje es insuficiente para la realidad de carga vial actual y futura lo que conlleva a que ésta es la causa principal de alteraciones en la conectividad vial del área y por ende factor de deterioro urbano; como impedir la evolución de ciertos sectores residenciales más periféricos, el aumento del parque automotor, etc.

Este eje puede ser optimizado mediante medidas de gestión y un uso racional del sistema de transporte público.

El apoyo de una vía paralela a este eje se dificulta por la presencia de restricciones geográficas como quebradas sobre áreas muy consolidadas, de manera que a priori resulta más alto el costo que el beneficio concluyéndose no incluir propuestas de declaratoria de utilidad pública.

La alternativa presentada por la vía P3 en el nuevo PRC entonces se muestra como una opción importante para un mejor funcionamiento del entorno inmediato y la ciudad. Existe un aspecto negativo que requiere sea abordado como proyecto y que tiene relación con el mejoramiento del acceso para los viajes provenientes desde el sector Nor - Oriente ya que es el más deficitario y demandado. Podría ser válido estudiar la facilidad de acceder hacia el Sauce desde Avenida España norte, situación que podría mejorar la conectividad de Recreo.

3.6 Estacionamientos

El tema de los estacionamientos fue abordado desde la perspectiva de acoger las indicaciones que hace el nuevo Plan Regulador Comunal con respecto a los porcentajes involucrados; de esta manera éstos se mantienen en lo general precisándose algunos en la medida que son evaluados ante la situación particular presente en Recreo.

Es así como en el uso de educación Superior, la exigencia de estacionamiento es ajustada desde un porcentaje de sala de clases a un porcentaje de los metros construidos totales y en la liberación de exigencia de estacionamientos por cambio de destino, se determina que sólo en el caso de cambios de uso entre vivienda y servicios ésta se hará efectiva.

3.7 Restricciones

El tema de las restricciones es abordado en esta modificación desde el reconocimiento de la débil

estructura de los cauces y sus correspondientes colectores de aguas lluvia en una situación de sobredemanda generada por los grandes proyectos inmobiliarios recientemente desarrollados. Así también se considera la fuerte consolidación de viviendas en fajas de terreno cercanas a los cauces de las quebradas, situación que ha vulnerado las restricciones existentes a la fecha en el lugar, dejando la posibilidad de regulación a las partes altas no edificadas que quedan dentro del área de modificación. Esta regulación incrementa los márgenes de fajas de terreno no aptos para la construcción especialmente en las cuatro quebradas con antecedentes de problemas históricos (Nueve, Inés, Hnos. Clark y La Palma) en los lugares cercanos a los desarenadores superiores.

MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE D.A. N° 10.949/02 "PLAN SECCIONAL RECREO".

ORDENANZA

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 1: Esta Ordenanza establece normas referentes a zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación y vialidad que regirán dentro del área propuesta.

La presente ordenanza, junto con el plano PMR-01, la memoria explicativa y el estudio de factibilidad para la dotación de Agua Potable y alcantarillado conforman un solo cuerpo legal.

ARTICULO 2: El área territorial sobre la cual se aplicarán las siguientes disposiciones corresponde a la inscrita en la poligonal cerrada que une los puntos 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-1 que constituye el limite de la modificación.

La descripción de puntos y tramos del área aparece señalada en el artículo 6° de la presente ordenanza.

ARTICULO 3: Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encontraren normadas por las disposiciones de la presente ordenanza se regirán por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la ordenanza de la ley, la Reformulación al Plan Regulador Comunal y el Plan Intercomunal de Valparaíso; en sus versiones modificadas vigentes y demás disposiciones vigentes sobre las materias.

ARTICULO 4: De conformidad a la Ley General de

urbanismo y construcciones; Corresponde a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Viña del Mar, la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente ordenanza y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la V región, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de las mismas.

ARTICULO 5: La inobservancia de las normas de la presente ordenanza será sancionada de acuerdo con lo previsto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO II

DESCRIPCIÓN DEL LIMITE DE LA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR PARA LA ZONA DE RECREO Y TRASLAVIÑA

ARTICULO 6: El límite de la modificación enunciado en el artículo 2° de la presente ordenanza, se define por los puntos y tramos que a continuación se describen:

NOTA: VER D.O. DEL 21.10.2003, PAGINAS 8 Y 9

CAPITULO III

DEFINICION Y NORMAS GENERALES

ARTICULO 7: USOS DE SUELO Los usos de suelo permitidos y prohibidos en el área de la modificación al plan regulador comunal, son los indicados en el artículo 13° de la presente ordenanza. Los terrenos y/o edificios destinados a los distintos usos permitidos deberán respetar además la normativa de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y del Plan Intercomunal de Valparaíso, como también las normas específicas a distintos usos de suelo contenidas en la legislación vigente.

ARTICULO 8: ALTURAS DE EDIFICACIÓN La altura máxima permitida será la definida en el presente instrumento de planificación en las condiciones de edificación de cada una de las zonas determinadas en el artículo 13° de la presente Ordenanza y se medirá de acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO IV

CONSERVACION DE VISTAS

ARTICULO 9:

AREAS DE RESTRICCIÓN POR MIRADORES
En el área determinada frente a los espacios públicos

denominados miradores panorámicos graficados en el plano PMR-01; enumerados en el siguiente listado y definidos en el anexo de precisión de los miradores; no serán permitidas las edificaciones que sobresalgan por sobre una superficie rasante definida según tipo de mirador de la siguiente clase:

MIRADORES AL INTERIOR DE LA CIUDAD

La rasante definida para estos Miradores constará de tres tramos; el primero se define por una superficie plana horizontal medida a nivel del suelo en el perímetro de cada mirador, dicha superficie poseerá una cobertura proyectada horizontal de 100 metros medida a partir del referido perímetro.

Un segundo tramo definido por una superficie plana con una pendiente negativa de 5° respecto de la horizontal medidos desde el término de los 100 metros, con una cobertura horizontal de 50 metros y un tercer tramo definido por un sector de plano horizontal a la altura fijada por el límite inferior del segundo tramo y que poseerá una longitud de 250 metros.

La mencionada superficie posee una cobertura angular definida por sus generatrices extremas (puntos A y B); en cuya intersección se ubica el eje de dicho ángulo; este eje se constituye en la referencia desde la cual se aplicarán las rasantes punto a punto en todo el tramo de cada mirador.

Los miradores que corresponden a esta clasificación son:

1. Mirador Padre Hurtado
2. Mirador Hacienda

La aplicación de esta norma tendrá como referencia geométrica lo especificado en el plano PMR-01 respecto de los siguientes factores: las áreas cubiertas por la restricción; la definición topográfica de los puntos A y B de cada mirador, de referencia para la determinación de la rasante y los niveles que definen esta superficie, los roles afectados y las alturas máximas; lo anterior se encuentra definido en el anexo de precisión de miradores; el cual forma parte de la presente ordenanza. En dichas áreas de restricción por miradores; tampoco será permitida la instalación de ningún tipo de aviso o propaganda.

CAPITULO V

ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL

ARTICULO 10:

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Los inmuebles de conservación histórica graficados en el plano PMR-01 son los declarados como tales por la presente ordenanza de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, debiendo por lo

tanto aplicarse en ellos las normas de protección establecidas por dicha ley.

Nº	Inmueble	Calle	Nº
1	Casa	Agua Santa	397
2	Casa	Agua Santa	469
3	Casa	Viena	353
4	Casa	Madrid	520/524
5	Casa	Avenida España	1363/1387
6	Casa	Pedro Montt	171

ARTICULO 11:

ZONAS DE TIPOLOGIA HISTORICA CONSOLIDADA Sin perjuicio de lo definido en el artículo 13° de la presente ordenanza; en las zonas determinadas como RE-3 y RE-4 del mencionado artículo; se exigirá la presentación de un anteproyecto ante la realización de cualquier alteración, ampliación, obra nueva o similares que contemple el cuidado de la tipología espacial del sector sobre la base de patrones de diseño de elementos arquitectónicos básicos. Estos patrones serán definidos en cada una de las zonas anteriormente señaladas.

CAPITULO VI

ZONIFICACION, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS

ARTICULO 12: ZONAS Y AREAS

El área de aplicación de la modificación está conformada por las siguientes zonas y áreas; las que se encuentran graficadas en el plano PMR-01:

ZONIFICACION

ZONAS URBANAS

RE-1, Franja vista mar
RE-2, Plaza Recreo Traslaviña
RE-3, Villa Moderna
RE-4, Conservación Chaigneaux
RE-5, Revitalización Urbana
RE-6, Ferroviaria Asiva

ZONAS ESPECIALES

EE1

ARTICULO 13:

NORMAS DE USO DE SUELO, SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN.
En las zonas y áreas identificadas en el artículo 12° se aplicarán las normas de uso de suelo, subdivisión de la propiedad y edificación que se señalan a continuación:

ZONA RE-1, FRANJA PRIMERA VISTA AL MAR

USOS DE SUELO:

USOS PERMITIDOS:

Residencial:

- Vivienda
- Hotel, Hosterías, Hospederías, Residenciales

Equipamiento:

- Comercio Minorista; Locales comerciales, pequeños Supermercados, Restaurantes, Fuentes de Soda.
- Culto;
- Cultura: Galerías de Arte, Casas de la Cultura, Salas de conciertos, museo, Bibliotecas.
- Deportes: Multicanchas, piscinas, gimnasios, centro deportivo.
- Social: Sede de Juntas de vecinos, locales comunitarios.
- Educación;
- Seguridad; Cuartel de Bomberos, Tenencia.
- Servicios; Servicios de utilidad pública,
- Oficinas de profesionales, Correo, Servicios artesanales inofensivos.

Espacio público

Áreas verdes:

- Parques, Plazas, Miradores Públicos,
- Paseos Públicos, Jardines y Juegos infantiles.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los no mencionados en los párrafos precedentes.

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA:

Para Viviendas: 450m²

Para Educación básica, media: 1600m²

Para Educación Superior: 2500m²

FRENTE PREDIAL MÍNIMO:

Para viviendas: 15 metros

Para Educación básica, media y superior: 20 metros

COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO:

Para Viviendas: 0,5 para edificación aislada y pareada.

Para Educación: 0,3

COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD: 1,2

TIPO DE AGRUPAMIENTO: Aislado y pareado.

DISTANCIAMIENTOS Y RASANTES: Sin perjuicio de lo definido por la ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; la distancia mínima de aplicación aumentará 1 metro por cada 3 metros de altura de edificación, aplicados a partir de los 7 metros de altura.

El distanciamiento de las fachadas a los deslindes o frentes de calles determinará que en el emplazamiento de todo nuevo edificio sobre los 9 metros de altura, éste deberá emplazar su fachada más larga en sentido

perpendicular al borde costero.

ALTURA MAXIMA: 14 metros

ANTEJARDÍN:

- 3 metros para las calles locales u otros espacios públicos.

El antejardín de las propiedades que enfrenten a calle Diego Portales será de 3 metros, excepto en los tramos definidos entre las calles señaladas a continuación; donde se exigirá frente corrido:

- Roma y Balmaceda
- Carrera y Covadonga

Además se establece que para sitios con frentes de calle a cuadras que posean un porcentaje superior al 60 % o más de edificación de fachada continua será obligatorio su uso en toda nueva obra o proyecto de edificación.

DENSIDAD: 350 Habitantes por hectárea.

ESTACIONAMIENTOS: Según se establece en Capítulo IX y Tabla de dotaciones mínimas de estacionamiento Vehicular de la presente ordenanza.

ZONA RE-2, PLAZA RECREO - TRASLAVIÑA

USOS DE SUELO:

USOS PERMITIDOS

Residencial:

- Vivienda
- Hosterías, Hoteles, Hospederías, Residenciales
- Equipamiento:
 - Comercio Minorista; Centros comerciales, Locales comerciales, Supermercados, pequeñas Multitiendas, Mercados, Restaurantes, Fuentes de Soda.
- Culto;
- Cultura: Galerías de Arte, Casas de la Cultura, Salas de conciertos, museo, Bibliotecas, Teatros, Cines, Anfiteatros al aire libre, Auditorios y similares.
- Deportes: Multicanchas, piscinas, gimnasios y centros deportivos.
- Social: Sede de Juntas de vecinos, locales comunitarios, clubes sociales.
- Educación;
- Seguridad; Cuartel de Bomberos, Tenencia, comisarías
- Salud: Clínicas, Postas, Consultorios, Centros de rehabilitación
- Servicios; Servicios de utilidad pública, Oficinas de profesionales, Correo, Servicios artesanales.
- Espacio público
- Areas verdes;

USOS PROHIBIDOS:

Todos los no mencionados en los párrafos precedentes.
Para propiedades con frente a Agua Santa:

USOS DE SUELO:
USOS PERMITIDOS

Residencial:

- Vivienda
- Hosterías, Hoteles, Hospederías, Residenciales
- Equipamiento:
 - Comercio Minorista; Locales comerciales, Restaurantes, Fuentes de Soda.
 - Culto; Solo la existente
 - Deportes; Piscinas y gimnasios.
- Social: Sede de Juntas de vecinos, locales comunitarios, clubes sociales
- Educación; Sala Cuna, Jardín Infantil, Local Escolar General Básico.
- Servicios; Oficinas de profesionales, Correo, Servicios artesanales.
- Espacio público;
- Áreas verdes;

USOS PROHIBIDOS:

Todos los no mencionados en los párrafos precedentes.

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA:

Para Vivienda: 400m².

Para Educación: 1500m².

FRENTE PREDIAL MÍNIMO: 15 metros.

COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO:

Para Viviendas: 0,5 para construcciones de hasta 10,5 metros de altura

0,3 para construcciones sobre los 10,5 metros.

Para Educación: 0,3

COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD: 1,0

TIPO DE AGRUPAMIENTO: Aislado, escalonado y pareado, edificación pareada según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para propiedades con frente a Agua Santa: Aislado.

DISTANCIAMIENTOS Y RASANTES: Sin perjuicio de lo definido por la ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; la distancia mínima de aplicación aumentará 1 metro por cada 3 metros de altura de edificación, aplicados a partir de los 7 metros de altura.

Altura Máxima: 15 Metros, con un máximo de 5 pisos.

ANTEJARDÍN: 3 Metros para Calles locales.

6 Metros para Colectoras-distribuidoras.

7 Metros en todos los frentes a Agua Santa.

Se establece además que para sitios con frentes de calle a cuadras que posean un porcentaje superior al 60 % o más de edificación de fachada continua será obligatorio su uso en toda nueva obra o proyecto de edificación.

Densidad bruta máxima: 300 habitantes por hectárea.

Decreto 6969,
M. DE VIÑA DEL MAR
Art. ÚNICO
D.O. 15.07.2014

Decreto 6969,
M. DE VIÑA DEL MAR
Art. ÚNICO
D.O. 15.07.2014

Decreto 6969,

ESTACIONAMIENTOS: Según se expresa en tabla de cálculos adjunta.

ZONA RE-3, VILLA MODERNA

M. DE VIÑA DEL MAR
Art. ÚNICO
D.O. 15.07.2014

USOS DE SUELO:
USOS PERMITIDOS

Residencial:

- Vivienda
- Hosterías, Hospederías, Residenciales

Equipamiento:

- Comercio Minorista: Locales comerciales, Pequeños Supermercados, Mercados.
- Culto:
- Deportes: Multicanchas, Piscinas, Centros deportivos y Gimnasios.
- Social: Sede de Juntas de vecinos, locales comunitarios, clubes sociales.
- Educación: Sala Cuna, Jardín Infantil. Espacio público; Areas verdes;

USOS PROHIBIDOS:

Todos los no mencionados en los párrafos precedentes.

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA: 400m².

FRENTE PREDIAL MÍNIMO: 15 metros

COEFICIENTE MAXIMO DE OCUPACION DE SUELO: 0,6

COEFICIENTE MAXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD: 1

TIPO DE AGRUPAMIENTO: Aislado, continuo y pareado, pareo de un 30% de la longitud del deslinde común con una altura máxima de 9 metros.

DISTANCIAMIENTOS Y RASANTES:

- DISTANCIAMIENTOS:
- a.- Edificación Aislada: Se aplicará la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
 - b.- Edificación Continua: en las áreas no adosadas se aplicará la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- RASANTES:
- a.- Edificación aislada: Se aplicará la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
 - b.- Edificación Continua: a partir de los 9 metros se aplicará lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

PATRONES DE DISEÑO:

Al momento de presentar un proyecto de ampliación, regularización, obra menor, obra nueva o cualquier otro establecido por la Dirección de Obras Municipales y complementando los antecedentes establecidos por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, los proyectos deberán acompañar lo siguiente;

- Fotografías de las fachadas de los edificios de la cuadra donde se proyecta la obra y de la cuadra de enfrente.
- Plano de conjunto de la fachada propuesta, con las fachadas colindantes a escala 1:200 o 1:100.
- Corte escantillón de la fachada proyectada y
- corte horizontal de la misma, a escala 1:20.
- Planta del edificio propuesto.

Sobre la base de las edificaciones vecinas al proyecto se determinarán dos casos:

* En caso que la obra nueva posea uno o más deslindes con edificaciones que tengan algunas de las siguientes características, el proyecto deberá considerar dichos elementos constructivos:

- Fachada Corrida
- Cuerpos salientes (Balcones) de la línea oficial hasta un ancho de 1,8 metros, según lo establecido en la Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones.
- Galerías
- Aleros, según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

* En el caso de no existir edificación que deslinde con el terreno, con alguna de las características antes señaladas, éste podrá hacer uso de los elementos constructivos en forma libre excepto en el caso donde se establece que para sitios con frentes de calle a cuadras que posean un porcentaje superior al 50 % o más de uso de alguno de estos elementos, será obligatorio su uso en toda nueva obra o proyecto de edificación.

ALTURA MAXIMA: Determinada por un plano paralelo a 12 metros medidos verticalmente desde el suelo natural.

ANTEJARDÍN:

Ancho mínimo de 3 metros para todas las calles.
Para edificación Continua: construcción a partir de la línea oficial de edificación.
Para sitios con frentes de calle a cuadras que posean un porcentaje superior al 60 % o más de edificación de fachada continua será obligatorio su uso en toda nueva obra o proyecto de edificación.

DENSIDAD: 200 Habitantes por hectárea.

ESTACIONAMIENTOS: Según tabla en capítulo correspondiente.

ZONA RE-4, CONSERVACION CHAIGNEAUX

USOS DE SUELO:
USOS PERMITIDOS

Residencial:

- Vivienda
- Hosterías, Hoteles, Hospederías, Residenciales

Equipamiento:

- Comercio Minorista: Locales comerciales, Mercados, Restaurantes, Fuentes de Soda.
- Culto:
- Cultura:
- Deportes: Multicanchas y Centros deportivos.
- Social: Sede de Juntas de vecinos, locales comunitarios, clubes sociales.
- Educación: Sala de cunas, Jardín Infantil y Educación superior (la existente)
- Servicios: Oficinas de profesionales.
- Espacio público
- Areas verdes;

USOS PROHIBIDOS:

Todos los no mencionados en los párrafos precedentes.

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA: 240m²

FRENTE PREDIAL MÍNIMO: 12 metros

COEFICIENTE MAXIMO DE OCUPACION DE SUELO: 0,5

COEFICIENTE MAXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD: 1,2

TIPO DE AGRUPAMIENTO: Se permitirá agrupamiento Aislado, pareado y continuo con construcción a partir de la línea oficial de calle; la longitud del adosamiento o pareo será igual al 40% de la longitud del deslinde común y su altura máxima permitida será de 9 metros.

DISTANCIAMIENTOS Y RASANTES:

- DISTANCIAMIENTOS:
- a.- Edificación aislada: Se aplicará la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
 - b.- Edificación Continua: en las áreas no adosadas se aplicará la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

RASANTES: Se aplicará la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

PATRONES DE DISEÑO:

Al momento de presentar un proyecto de ampliación, regularización, obra menor, obra nueva o cualquier otro establecido por la Dirección de Obras Municipales y complementando los antecedentes establecidos por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, los proyectos deberán acompañar lo siguiente;

- Fotografías de las fachadas de los edificios de la cuadra donde se proyecta la obra y de la cuadra de enfrente.
- Plano de conjunto de la fachada propuesta, con las fachadas colindantes a escala 1:200 o 1:100.
- Corte escantillón de la fachada proyectada y corte horizontal de la misma, a escala 1:20.
- Planta del edificio propuesto.

Sobre la base de las edificaciones vecinas al proyecto se determinarán dos casos:

- * En caso que la obra nueva posea uno o más deslindes con edificaciones que tengan algunas de las siguientes características, el proyecto deberá considerar dichos elementos constructivos:
 - Fachada Corrida
 - Cuerpos salientes (Balcones) de la línea oficial hasta un ancho de 1,8 metros, según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- * En el caso de no existir edificación que deslinde con el terreno, con alguna de las características antes señaladas, éste podrá hacer uso de los elementos constructivos en forma libre excepto en el caso donde se establece que para sitios con frentes de calle a cuadras que posean un porcentaje superior al 50 % o más de uso de alguno de estos elementos, será obligatorio su uso en toda nueva obra o proyecto de edificación.

ALTURA MAXIMA: 12 metros

ANTEJARDÍN:

Para edificación Aislada: 3 metros para calles locales y otros espacios públicos.

Para edificación Continua: construcción a partir de la línea oficial de edificación.

Para sitios con frentes de calle a cuadras que posean un porcentaje superior al 60 % o más de edificación de fachada continua será obligatorio su uso en toda nueva obra o proyecto de edificación.

DENSIDAD: 270 Habitantes por Hectárea.

ESTACIONAMIENTOS: Según tabla en capítulo correspondiente.

ZONA RE-5, REVITALIZACIÓN URBANA

USOS DE SUELO: USOS PERMITIDOS

Residencial:

- Vivienda
- Hosterías, Hoteles, Hospederías, Residenciales

Equipamiento:

- Comercio Minorista; Centros comerciales, Locales comerciales, Supermercados, pequeñas Multitiendas, Mercados, Restaurantes, Fuentes de Soda, Ferias libres, Mercados, Estaciones de servicio automotor, Centros de Mantención Automotor, venta de vehículos livianos.
- Culto;
- Cultura;
- Deportes;
- Seguridad; Cuartel de Bomberos, Tenencia, comisarías.
- Social: Sede de Juntas de vecinos, Clubes sociales, Locales comunitarios.
- Salud: Clínicas, Postas, Consultorios, Centros de rehabilitación
- Educación;
- Servicios; Servicios de utilidad pública, Oficinas de profesionales, Correo, Servicios artesanales

Espacio público;
Áreas verdes;

Actividades Productivas "Inofensivas":

- Talleres
- Servicios Artesanales

USOS PROHIBIDOS:

Todos los no mencionados en los párrafos precedentes.

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA: 240m²

FRENTE PREDIAL MÍNIMO: 12 metros

COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO: 0,6

COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD: 1,8

TIPO DE AGRUPAMIENTO: Para Vivienda: Aislado, continuo, pareado y escalonado

Para equipamiento: Aislado, continuo y pareado

Para Actividades productivas: Aislado sin adosamiento

Para todos los usos: Escalonado

DISTANCIAMIENTOS Y RASANTES: Se aplicará lo definido por la ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

ALTURA MAXIMA:

Para Aislado y Pareado: Se aplicará lo definido por la ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Para Escalonado: por un plano paralelo a 12 metros medidos verticalmente desde el suelo natural.

ANTEJARDÍN: Ancho mínimo de 3 metros para calles locales, colectoras 6 metros, Agua Santa 7 metros, en edificios de sobre 4 pisos la profundidad del antejardín aumentará un metro por cada 4 pisos o fracción.

Para edificación Continua: construcción a partir de la línea oficial de edificación.

Para sitios con frentes de calle a cuadras que posean un porcentaje superior al 60 % o más de edificación de fachada continua será obligatorio su uso en toda nueva obra o proyecto de edificación.

DENSIDAD: 460 Habitantes por hectárea.

ESTACIONAMIENTOS: Según tabla en capítulo correspondiente.

ZONA RE-6, FERROVIARIA ASIVA

USOS DE SUELO:

USOS PERMITIDOS

Residencial:

- Vivienda

Equipamiento:

- Comercio Minorista; Locales comerciales.
- Culto;
- Cultura: Casas de la Cultura, Bibliotecas, Auditorios y similares.
- Deportes: Multicanchas y Minicentros deportivos.
- Social: Sede de Juntas de vecinos, locales comunitarios, clubes sociales.

Espacio público

Áreas verdes;

USOS PROHIBIDOS:

Todos los no mencionados en los párrafos precedentes.

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA: 240m²

FRENTE PREDIAL MÍNIMO: 12 metros

COEFICIENTE MAXIMO DE OCUPACION DE SUELO: 0,7

COEFICIENTE MAXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD:

Viviendas de Población Ferroviaria: 1,2

Viviendas de Población Vista Mar: 1,5

TIPO DE AGRUPAMIENTO: Aislado y pareado, edificación pareada según ordenanza general de urbanismo y construcciones.

DISTANCIAMIENTOS Y RASANTES: Se aplicará según Ordenanza

de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

ALTURA MAXIMA: Se aplicará según Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

ANTEJARDÍN:

Para calles de Población Ferroviaria: 2 metros

Para calles Locales: 3 metros.

Para propiedades con frente a Agua Santa el ancho mínimo será de 7 metros.

DENSIDAD:.

Viviendas de Población Ferroviaria: 280 Habitantes por Hectárea

Viviendas de Población Vista Mar: 220 Habitantes por Hectárea

ESTACIONAMIENTOS: Según tabla en capítulo correspondiente.

ZONA ZE1, ESTADIO ESPAÑOL

En esta zona regirá lo dispuesto en la Reformulación del Plan Regulador Comunal aprobado por D.A. N°10.949/02 de fecha 13 de Diciembre de 2002, vigente.

CAPITULO VII

VIALIDAD

ARTICULO 14

Las avenidas, calles, pasajes y en general, todas las vías públicas del área de la presente modificación al plan regulador son las existentes y/o las aprobadas en planos de loteo; manteniendo sus anchos entre líneas oficiales.

CAPITULO VIII

ESTACIONAMIENTOS

ARTICULO 15

De acuerdo a lo establecido en la ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los edificios que se construyan, amplíen, cambien de destino o se regularicen, estén o no destinados a acogerse a la ley de copropiedad inmobiliaria, deberán cumplir con la dotación mínima de estacionamientos que establece la presente ordenanza, de acuerdo a la ubicación y destino de las edificaciones, considerando la superficie total del edificio producto de la construcción, ampliación, cambio de destino o regularización.

ARTICULO 16 En los proyectos de obra nueva y ampliaciones de establecimientos de equipamiento de

educación, será obligatorio definir y diseñar dentro del predio las áreas para la transferencia de personas entre vehículo y establecimiento, de acuerdo a las demandas de las horas punta. Dicho diseño deberá ser suscrito por el arquitecto autor de la obra y por un ingeniero especialista en tránsito urbano y aprobado por la dirección de tránsito municipal.

ARTICULO 17

Sólo en los casos en que por cambio de destino entre los usos de Vivienda y Servicios, de todo o parte de un edificio existente; se haga exigible, por la aplicación de las condiciones de la presente ordenanza, un número igual o inferior a 8 unidades de estacionamiento, el proyecto podrá liberarse de dicha exigencia.

Cuando un cambio de destino genere una dotación de estacionamientos y por su número este quede exento de cumplir con la exigencia según lo establece el párrafo anterior, será obligatoria la mantención de la cuota de estacionamientos existentes en el inmueble al momento de efectuarse la solicitud.

ARTICULO 18 La tabla de dotación mínima de estacionamientos según uso y establecimiento será la señalada en el siguiente cuadro:

TABLA DOTACIONES MINIMAS DE ESTACIONAMIENTO VEHICULAR

VER DIARIO OFICIAL DE 21.10.2003, PÁGINAS 12 a 13.

CAPITULO IX

RESTRICCIONES

ARTICULO 19

Las áreas de terreno que a continuación se definen deberán permanecer libres de edificación de cualquier tipo, permitiéndose solamente: uso de suelo de áreas verdes, obras de protección de las aguas lluvias y de infraestructura vial:

a) Las fajas de terreno de 5 metros de ancho mínimo a cada lado del eje de los acueductos y matrices principales de agua potable, colectores principales de alcantarillado de aguas servidas y todos los cauces pluviales graficados en el plano PMR-01.

Será responsabilidad del interesado informarse en la institución que corresponda de los trazados de estas obras y el ancho definitivo de la faja de restricción de ellos.

b) Las fajas de terreno de diversos anchos definidos en el artículo 36° del Plan Intercomunal de Valparaíso y modificaciones posteriores con respecto de las quebradas.

Sin perjuicio de lo anterior, se restringirán con fajas de terreno de 25 metros medidos a cada lado de su eje en quebrada Inés, Calle Nueve, La Palma y Hermanos Clark, las cuales se encuentran graficadas en el plano PMR-01.

II.- Pasen estos antecedentes a Asesoría Urbana para la continuación del trámite legal previsto en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ANEXO ORDENANZA MIRADORES

VER DIARIO OFICIAL DE 21.10.2003, PÁGINA 13.

ALTURAS MAXIMAS ROLES AFECTOS A MIRADOR HACIENDA

Los roles no individualizados se considerarán incluidos en el Rol madre por manzana

ROLES	ALTURA MAXIMA
1015	5 metros
897-(21-22-23-24-25)	35 metros
897-(27-28-29)	35 metros
898-(13-14-15)	25 metros
898-(16-17-18)	20 metros
898-(31-32-33)	30 metros
901-(6-7-8)	25 metros
901-(13-14-15-16-17-18-19)	25 metros
901-(9-20-21-22-23)	20 metros
901-(10-11-24)	15 metros
910-(1-7-8-9-10-11-2-6-12-13-14)	16 metros
910-(reserva 71 y 72)	16 metros
910-(36-37-28-39-40-41-42-43-44-45)	16 metros
910-(49-50-56)	16 metros
910-(15-16-17-18-19-35)	18 metros
910-(31-32-33-34)	20 metros
910-(20-21-22-23)	20 metros
910-(24-25-26-27-28-29-30)	25 metros
910-(46-47-48-51-52-53-54-55-57-58)	10 metros
910-(59-60-61-62-63-64-65-66-67-68)	10 metros
910-(69-70-71-72-73-74-75-76-77-78)	10 metros
910-(79-80-81-82-83-84-85-86-87-88)	10 metros
910-(89-90-91-92-93-94-95-96-97-98)	10 metros
910-(99-100-101-102-103-104-105)	10 metros
913-(1-2-3-4)	32,5 metros
913-(7-10)	30 metros
913-(5-6-8-9)	25 metros
914-8	20 metros
914-(10-11-12)	25 metros
916-(9-10)	18 metros
916-(1-2-11)	14 metros
932	35 metros
934-(2-3-10-11)	30 metros
934-(4-12)	27,5 metros
934-(4-5-6-13-14)	25 metros

934-(7-8-9-15)	20 metros
936	35 metros
937	38 metros
938-(3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13)	15 metros
938-(1-2-16-17-18-20)	20 metros
938-(14-15-19)	25 metros
941-(9-10-11-12-13)	25 metros
941-(14-28-29-30-31-32-33-34)	20 metros

ALTURAS MAXIMAS ROLES AFECTOS A MIRADOR PADRE HURTADO

Los roles no individualizados se considerarán incluidos en el Rol madre por manzana

ROLES	ALTURA MAXIMA
1109	21,5 metros
1115-(2-3-4-5-6)	23 metros
1115-(18-19-20-21-22-23-24-25-26-27)	23 metros
1115-(7-8)	20 metros
1115-(9-10-11-12-13-14-15-16-17)	25 metros
1116-(2-3-4-5-6-7)	20 metros
1136-(8-9-10-20)	20 metros
1121-(13 al 23)	21,5 metros
1121-(26-26-27)	21,5 metros
1121-(5-6-7-8-9-10-11-12-3-81-90-91-97)	24 metros
1121-(76-77-82-87-88-57-58-60-65-62-63)	24 metros
1121-(64 al 73-92)	24 metros
1121-(93-94-99 al 111)	24 metros
1121-(1-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44)	27,5 metros
1121-(45 al 55)	27,5 metros
1121-(56-59-74-75-78-79-80-81-82-83-84)	27,5 metros
1121-(85-86)	27,5 metros
1120-(1 al 27)	45 metros
1120-(52 al 65)	42,5 metros
1120-(66-67-68-93 al 95)	37,5 metros
1120-(69 al 74-32 al 36)	32,5 metros
1120-(75 al 78- 37 al 43)	27,5 metros
1120-(79 al 85-44 al 47)	24 metros
1120-(86-87-88-48-49-50)	21,5 metros
1120-(89-90-91-51)	17 metros
1119-(2-13)	30 metros
1119-(14 al 28)	35 metros
1118-(6-7-8-9-10-11-12-13)	20 metros
1117	23 metros
1111-(1 al 16)	16 metros
1111-(17-24)	20 metros
1110-(1-2-3-4-10-12-13 al 24)	25 metros
1110-(5-6-7-8-9)	23 metros
1108-(1-2-9)	21 metros
1108-(3-4-5-6-7-8-10)	18 metros
1107-(1-2)	40 metros
1107-(3-4-20 al 33-36 al 44)	35 metros

1107-(5-6-7-8-34-35-47-48-49)	32,5 metros
1107-(10-11-12-13-17-18-15-16-51-92)	27,5 metros
809-(1 al 15-20 al 26)	24 metros
809-(17-18-19-27-28-29-30)	22 metros
808-(1-36 al 58-2 al 12)	37,5 metros
808-(13-14-15-19-20-21-22)	32,5 metros
808-(16-17-18-23 al 35)	27,5 metros
807-(2-3-4-6-21 al 91)	37,5 metros
853	16 metros
854-(4 al 6)	14 metros

Anótese, comuníquese y dése cumplimiento a lo señalado en el Acápito II del presente Decreto y archívese.- Jorge Kaplán Meyer, Alcalde.- María Cristina Rayo Sanhueza, Secretario Municipal.

Lo que comunico a Ud. para su conocimiento y fines correspondientes.- Saluda a usted, Secretario.