

Decreto 4128

PROMULGA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL "SECTOR CUENCA LIMONARES"

MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR

Fecha Publicación: 19-MAY-2014 | Fecha Promulgación: 08-MAY-2014

Tipo Versión: Única De : 19-MAY-2014

Url Corta: <https://bcn.cl/2r0vn>



PROMULGA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL "SECTOR CUENCA LIMONARES"

Viña del Mar, 8 de mayo de 2014.- Esta Alcaldía decretó hoy lo que sigue:
Núm. 4.128.- Vistos: Estos antecedentes; los decretos alcaldicios N° 10.949/2002, 5.085/2013, 6.706/2013 y 767/2014; el oficio ordinario N° 1.968/2013 del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso; el Acuerdo del Concejo Municipal adoptado en Sesión Ordinaria de 16 de enero de 2014; el oficio ordinario N° 15/2014 de la señora Presidenta del Concejo Municipal; el memorando N° 9/2014 de Jefe de Oficina de Partes; el Certificado del Secretario Municipal (S) de fecha 29 de enero de 2014; las Actas de Primera y Segunda Audiencia Pública del Arquitecto Encargado del Proyecto de fechas 22 de octubre y 29 de noviembre de 2013; el Acuerdo del Concejo Municipal adoptado en Sesión Ordinaria de 3 de octubre de 2013; el oficio ordinario N° 316/2013 de la Presidenta del Concejo Municipal; la copia del Resumen del Proyecto Modificación al Plan Regulador Comunal "Sector Cuenca Limonares"; las cartas del Director del Departamento de Asesoría Urbana de folios 084 a 132; las Actas de la Secretario Municipal de fecha 28 de octubre y 20 de diciembre de 2013; la carta del Gerente de Planificación y Estudios de Esva S.A. de fecha 24 de octubre de 2013; la Memoria Explicativa Modificación PRC de Viña del Mar Sector Cuenca Limonares; el certificado de la Secretario Municipal de 18 de marzo de 2014; la copia N° 1 del expediente corregido conforme a oficio N° 769/2014 Seremi Minvu Región de Valparaíso, Modificación al PRC de Viña del Mar "Sector Cuenca Limonares"; el oficio ordinario N° 769/2014 del Secretario Regional Ministerial (S) de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso; el oficio ordinario N° 183/2014 de la señora Alcaldesa de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar; el oficio ordinario N° 1.120/2014 del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso; el memorando N° 72/2014 del Director del Departamento de Asesoría Urbana; la providencia del Administrador Municipal de 28 de abril de 2014; el ingreso Secretaría abogado N° 976/2014; lo dispuesto en el DFL 458/1975 Minvu y en el Art. 2.1.11 del DS N° 47/1992, Minvu y los Arts. 56, 63 y 65 de la ley N° 18.695,

Decreto:

I. Promúlgase la Modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar D.A. N° 10.949/2002, "Sector Cuenca Limonares", el que consta de Planos del Departamento de Asesoría Urbana Nos M.P.R.C.S.C.L./01, Anexo 2, Anexo 3, de septiembre de 2013, y P.C.A. N° 4/M.P.R.C.S.C.L.E.PRVM.02/01 de marzo de 2014, contenidos en expediente del presente decreto y en Memoria Explicativa y Ordenanza, las que se transcriben a continuación:

ÍNDICE

A. Memoria Explicativa Modificación al PRC de Viña del Mar "Sector Cuenca Limonares"

- 1 INTRODUCCIÓN
 - 1.1 Marco normativo
 - 1.2 Contexto Urbano
- 2 DIAGNÓSTICO
 - 2.1 Sistema Multifuncional
 - 2.2 Vigencia del PRC
 - 2.3 Continuidad de Estudios del PRC
 - 2.4 Concepto Urbanístico
 - 2.5 Características Detonantes
 - 2.6 Conclusión
- 3 ANTECEDENTES
- 4 OBJETIVOS PLANTEADOS
 - 4.1 Ámbito de la Planificación Urbana
 - 4.2 Dimensión Ambiental
 - 4.3 Dimensión Social
 - 4.4 Dimensión Económica
- 5 ESTUDIO URBANÍSTICO Y MEDIOAMBIENTAL
 - 5.1 Consideraciones Generales
 - 5.2 Metodología Aplicada
 - 5.3 Definición de Criterios
 - 5.4 Análisis Urbanístico
 - 5.4.1 Diagnóstico de la Zonificación
 - 5.4.2 Modificación al PRC "Laderas de Miraflores Bajo"
 - 5.4.3 Descripción General de los Barrios
 - 5.4.4 Asentamientos Informales
 - 5.4.5 Patrimonio Natural
 - 5.4.6 Riesgos Ambientales
 - 5.4.7 Contexto Metropolitano y Atributos Urbanos
 - 5.4.8 Vialidad y Accesibilidad
- 6 PROPUESTA NORMATIVA
 - 6.1 Descripción General
 - 6.2 Definición de Zonas Urbanas
- 7 ANEXOS
 - Anexo 1
 - "Pertenencia de Ingreso al Sistema de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)"
 - Anexo 2
 - "Catastro Destino y actividades - Barrio Limonares"
 - Anexo 3
 - "Plano Loteos y Poblaciones, Sector Cuenca Limonares"
 - Anexo 4
 - "Diagnóstico Ambiental"
 - Anexo 5
 - "Evaluación de la Capacidad Vial"
 - B. Ordenanza Local
- A. Memoria Explicativa Modificación al PRC de Viña del Mar
 - "Sector Cuenca Limonares"

1 INTRODUCCIÓN

1.1 Marco Normativo

La Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, en concordancia con la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a través del Departamento de Asesoría Urbana, ha elaborado el estudio denominado Modificación al Plan Regulador Comunal "Sector Laderas de Limonares".

En este contexto, se ha considerado definir los alcances y el ámbito de acción dentro del cual se desarrolla la presente Modificación, en virtud de los cambios normativos que afectan a los instrumentos de planificación territorial, en especial en lo referente a la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE). En efecto, a partir de

las modificaciones a la ley 19.300, introducidas por la ley 20.417, se establece la incorporación de consideraciones ambientales del desarrollo sustentable a los instrumentos de planificación, así como a las modificaciones sustanciales a dichos instrumentos.

Además, las modificaciones sustanciales al Plan se definen según lo expresado en el punto 5.6 de la DDU 247, indicando que se entenderán como tales, cuando se incremente la densidad, el coeficiente de constructibilidad y/o la altura sobre los parámetros definidos en el Art. 2.1.13 de la OGUC; se incorporen o modifique en zonas del Plan territorios destinados a infraestructura y/o actividades productivas; se permita el destino de viviendas en las zonas previamente mencionadas.

En el sentido de lo anterior, el presente proyecto normativo no busca aumentar los parámetros mencionados; por el contrario, se orienta a la disminución de las condiciones de edificación y usos de suelo en un sector de la Zona V7, al establecer Zonas urbanas de menores índices y restricción de determinados usos. Por otra parte, el Plan no actúa sobre territorios destinados a la infraestructura y/o actividades productivas. De tal forma, esta Modificación no constituye una modificación sustancial y, por ende, no se encuentra afecta al procedimiento diseñado para tales casos. No obstante, se considera de mayor relevancia la incorporación de las variables ambientales y una visión de tipo sistémica en la elaboración de una propuesta de desarrollo sustentable, en concordancia con los lineamientos actuales planteados por las modificaciones a la ley de bases del medio ambiente. El análisis detallado del tema se presenta en el Anexo 1 "Pertinencia de Ingreso al Sistema de Evaluación Ambiental Estratégica".

1.2 Contexto Urbano

En conformidad a diversas dinámicas de desarrollo que afectan a la ciudad y sus barrios, la aparición de nuevas centralidades, el aumento de las demandas por instalación de equipamiento y el uso cada vez más intensivo del suelo urbano, entre otras, conducen a la necesidad de revisar la normativa y zonificación establecida por el PRC vigente, en sectores específicos, en los cuales se concentra la presión de estos fenómenos y se pone en riesgo el equilibrio urbano de barrios o sectores consolidados.

En forma parecida a los fundamentos que dieron origen a la Modificación "Laderas de Miraflores Bajo", efectuada en el año 2008, la situación del barrio Limonares tiene diversas similitudes en cuanto a la problemática urbana que se configura. Al mismo tiempo, este sistema de cuencas y laderas donde se emplazan las áreas pobladas de Limonares se encuentra rodeado de otros sectores poblacionales que comparten las mismas condiciones morfológicas y ambientales.

De tal forma, se trata de una de las áreas de cuencas naturales más extensa de la ciudad, donde diversos barrios participan para configurar esta extensión de suelos, que se integran con un paisaje común y una diversidad de barrios, desde el Estero Marga-Marga, hasta sectores altos de Miraflores y Villa Dulce.

Esta conformación natural sobre la cual se ha venido desarrollando el tejido urbano, por una parte se traduce en condiciones de gran fragilidad ambiental y social, al mismo tiempo que ofrece la oportunidad de plantear un modelo de ciudad más adecuado a las características únicas que identifican a nuestra ciudad, como son los elementos morfológicos y paisajísticos, estableciendo una mayor integración espacial, para beneficio de la cohesión de los barrios y de la calidad de vida de las personas.

En efecto, las fuertes pendientes que dan lugar a esta cuenca, con escurrimiento permanente de aguas, ofrecen también condiciones de fragilidad para todo el entorno, como es el riesgo por efecto de inundación, erosión y remoción en masa, sumado al comportamiento sísmico de estos terrenos.

Se plantea el desafío de equilibrar el desarrollo de los sectores o barrios de la ciudad, reconociendo las tendencias y dinámicas socio-económicas, a la vez que se mantiene el cuidado y preservación de los valores que son significativos para la ciudad y forman parte de la identidad local. El estudio detallado de los elementos naturales y las áreas urbanizadas permitirá reconocer en mejor forma los atributos que deben ser cautelados, así como las situaciones que requieren ser modificadas o mejoradas.

El sector Limonares, al igual que las poblaciones de Villa Dulce y sectores colindantes de Miraflores, corresponde a sectores de mediana antigüedad, bien asentados y con un buen nivel de urbanización; sin embargo, hoy día es necesaria la revisión de las condiciones urbanísticas que establece el PRC, con el objetivo de orientar el desarrollo futuro de los barrios hacia un modelo de mayor sustentabilidad y habitabilidad en áreas que se encuentran fuertemente afectadas a la posibilidad de riesgos ambientales y requieren de tipologías de asentamiento e integración diferentes, para una mayor consolidación del capital ambiental, socio-cultural y económico de los barrios y sus habitantes.

2 DIAGNÓSTICO

En conformidad a los estudios ya realizados para la modificación al PRC "Laderas de Miraflores", y a la evaluación de los factores y dinámicas que afectan el área de la cuenca Sector Limonares, ha sido posible reconocer la situación urbana del sector y los fenómenos que la afectan, según se describe a continuación:

2.1. La ciudad entendida como un gran sistema multifuncional, que a su vez contiene a otros sistemas que se conjugan de una forma precisa y compleja, da lugar a una diversidad de situaciones, ligadas a conflictos específicos, como a oportunidades y propósitos definidos. En este sentido, la complejidad de la ciudad puede verse reflejada o acentuada en un determinado sector, presentando variados fenómenos y particularidades que deben ser estudiados para su debida comprensión y corrección.

En especial, los procesos de urbanización y dinámicas de centralidad que afectan el desarrollo actual de la comuna de Viña del Mar, debido a su inserción en un área metropolitana, determinan altas demandas por consumo de suelos dotados de accesibilidad y centralidad, afectando el equilibrio de los barrios consolidados, la capacidad de las redes viales, como también la afectación del medio ambiente y el paisaje.

La evaluación oportuna de las tendencias y situaciones debiera orientar sobre la necesidad, características generales e intensidad de una actualización o modificación al PRC. El mejoramiento de ciertas condiciones o atributos, el apoyo de potencialidades, la orientación hacia determinados logros o modelos, pueden ser significativos en el sentido de entregar señales sobre el tipo de ciudad que queremos configurar, tanto para los agentes relevantes como para quienes viven la ciudad en forma cotidiana.

2.2. La vigencia de un Plan Regulador se ve contrastada con las diversas situaciones, tendencias y problemas que se hacen presentes, así como también las oportunidades o posibilidades que se empiezan a visionar en conformidad a determinados cambios que experimenta la ciudad.

La evolución de la ciudad es un proceso continuo, capaz de sobrepasar el ámbito técnico normativo sujeto a tiempos administrativos y procesos de aprobación, lo que significa que a menudo el instrumento de planificación puede quedar retrasado respecto a las dinámicas y requerimientos que surgen en relación a distintos ámbitos de la "vida" y funcionamiento de las áreas urbanas. Esta evolución de la ciudad tiene relación también con los cambios sociales y culturales que se experimentan a nivel local y global, afectando la idea de ciudad que se requiere formular.

En el caso de los estudios para revisión de sectores específicos como el que se busca realizar, se debe señalar que son plenamente pertinentes para efectos de constituir los antecedentes básicos y prácticos para una posterior actualización del PRC. La posibilidad de contar con experiencias reales y evaluables, hacen posible que modificaciones más amplias del instrumento tengan un nivel de proximidad con las problemáticas urbanas y con las personas y sus necesidades.

Así es como los estudios y modificaciones al PRC más acotadas nos permiten reconocer el territorio y precisar un modelo de barrio que finalmente va a formar parte de un conjunto mayor, aunque se siga reconociendo como una unidad de características propias y únicas.

2.3. Continuidad de los estudios del PRC. El área de estudio que se propone abordar tiene por objeto hacerse cargo de la revisión de la ciudad y los barrios, según lo señalado en los párrafos anteriores, pero también cumple con el objetivo de dar continuidad al estudio realizado en relación a la Modificación al PRC "Laderas de Miraflores Bajo", realizado en el año 2008, dadas las características, atributos y emplazamiento similar que presenta dicha área.

Por otra parte, lo realizado en la anterior Modificación al PRC del 2002 constituye un antecedente importante en cuanto a metodología de estudio, la identificación de problemas y variables, así como el haber realizado una precisión de una Zona como es V7, que se extiende indistintamente a través de una gran extensión de la comuna, situación que desde nuestro parecer debe ser revisada, ya que la configuración del tejido urbano es variado, respondiendo a situaciones de relieve del suelo, redes viales, tipologías de edificación, conformación social, etc., que pueden requerir de condiciones específicas para responder en mejor forma a una realidad determinada.

2.4. De esta forma, como concepto urbanístico, además de las situaciones contingentes que puedan estar presentes, nos parece pertinente y del mayor interés realizar el estudio del sector, según se identifica en los puntos siguientes, dado que estructuralmente la situación de estudio obedece a un área de borde de la Zona V7, en su encuentro o deslinde con el área del plan de la ciudad, que es el sector de mayor consolidación y centralidad de la ciudad. Por tanto, representa el encuentro de las áreas céntricas consolidadas con bolsones de carácter periférico y natural. A la vez, se puede decir que conceptualmente se trata de la búsqueda de un modelo de desarrollo que sea capaz de reconocer el territorio natural, que responda positivamente a crear la integración del territorio, manteniendo los atributos naturales y promoviendo la cohesión social.

2.5. Características detonantes. En conformidad a lo expresado, a continuación se revisan las características específicas que determinan esta iniciativa:

. El sector Limonares de Viña del Mar inserto en una conformación de laderas y quebradas, que se ubica al oriente y adyacente a Miraflores Bajo, se encuentra limitado en su lado sur por la Av. 1 Norte y camino troncal, mientras que hacia el oriente y norte se extiende un sistema natural de suelos con fuerte pendiente que colinda con las áreas pobladas de Villa Dulce (oriente) y Miraflores Alto (norte).

El área urbanizada de este sector, denominada "Limonares", corresponde a un sector residencial antiguo de la ciudad, que cuenta con un conjunto de casas y de edificios de 5 pisos. Se trata de un área residencial bien configurada con características de barrio y accesibilidad restringida a una sola salida desde Av. 1 Norte. El barrio de Limonares se ubica en la parte baja de una subcuenca del estero de Viña del Mar, que se abre hacia el Norte. Esta subcuenca abarca una superficie de 190 hectáreas, e incluye también los barrios de Villa Dulce. Actualmente el suelo natural aún representa el 50% de la cuenca, estando las áreas planas o de menor pendiente casi totalmente ocupadas. Las probables urbanizaciones nuevas deberán ocupar las laderas de pendientes pronunciadas, con los consiguientes problemas de urbanización y construcción en situaciones similares que la ciudad ha experimentado, especialmente cuando se trata de edificios en altura.

La orientación del barrio y la estrecha salida de la cuenca hacia el suroeste entrega una mala condición de soleamiento que puede verse afectada con la construcción de torres de gran altura. Si a estos factores se les suma las difíciles condiciones de topografía, se puede configurar un escenario complejo de anegamientos y remoción en masa de difícil control.

. El barrio Limonares tiene características similares al sector Los Abetos de Miraflores Bajo, donde se siguió un patrón de asentamiento coherente con las áreas de baja pendiente o planas, constituyéndose como límite el pie de los cerros circundantes. Al igual que en Miraflores, se registra una red hídrica bastante extensa, que finalmente concurre sobre el área plana, actualmente urbanizada. Estas características plantean necesariamente la posibilidad de riesgos ambientales asociados al escurrimiento de aguas lluvia, erosión y remoción en masa, etc.

. Por otra parte, existen atributos urbanos que le otorgan gran atraktividad inmobiliaria al sector, como es el nivel de centralidad, proximidad a vías de

acceso, además de elementos paisajísticos, en un barrio urbanizado; sin embargo, estas cualidades se ven contrastadas con la fragilidad ambiental y de orden urbano al cual se expone el área. En efecto, de acuerdo a la normativa vigente y al Plan Regulador Comunal, es posible desarrollar proyectos de gran impacto en el sector, dada la estructura predial existente que ofrece grandes lotes de suelos naturales sobre las laderas y quebradas.

Según se ha comprobado en situaciones anteriores, la transformación de los suelos para el desarrollo de proyectos de envergadura ofrece diversas situaciones de riesgo en relación a la estabilidad de los suelos y las inundaciones sobre los sectores más antiguos. A la vez se producen fricciones en la funcionalidad de los barrios, debido al impacto de la vialidad, junto a factores ambientales, como el ruido, el soleamiento, afectación de especies nativas protegidas, etc.

. A partir de la experiencia recogida en la Modificación al PRC en sector de laderas de Miraflores Bajo y los estudios realizados para su confección, fue posible reconocer una diversidad de situaciones que no fueron debidamente abordadas por la Zonificación del PRC aprobado en 2002, y que dieron lugar a la necesidad de establecer una nueva zonificación para ese sector.

En efecto, el PRC estableció para gran parte de la ciudad en los sectores altos y no céntricos, correspondientes a áreas de menor grado de consolidación urbana, la Zonificación V7, que buscaba fomentar el desarrollo económico asociado al predio, la densificación y la generación de equipamiento de gran diversidad.

. Por otra parte, observando la zonificación establecida en el PRC, es posible verificar que el instrumento reconoció la presencia y efectos urbanos de esta subcuenca, al asumir la zonificación EE-2 para toda la parte alta de la cuenca, estableciendo un área protegida de gran extensión (26 Ha); sin embargo, la continuidad de este sistema morfológico, hacia las laderas inferiores y encuentro con la cuenca del Estero Marga-Marga, no fue debidamente recogida por el PRC al formular la Zona V7 en esos terrenos.

. Es necesario estudiar las condiciones de accesibilidad del sector, ya que carece de la integración a la red vial local, contando con una calle de acceso que, dadas las condiciones de relieve del suelo, no tiene conexión hacia otras vías de sectores altos. Esta deficiencia supone un desequilibrio en relación a la actual zonificación. Esta situación de encuentro entre áreas de valor natural y de riesgos ambientales y las poblaciones consolidadas que habitan en su perímetro, es donde se centra la temática del presente estudio, siendo una situación estructural que requiere ser mejorada.

2.6. Conclusión:

El área de estudio representa un desajuste de lo planeado en el actual PRC, en la cual una Zona V7 que se estableció para dar cobertura a una extensión amplia de la comuna, con la intención de impulsar el desarrollo de nuevos sectores, se encuentra en forma inmediata con sectores céntricos residenciales consolidados, además de áreas naturales que han venido a asumir un rol de centralidad dentro de la dinámica del gran Valparaíso, todo lo cual configura un nuevo escenario para esta zona. La condición de centralidad, hoy día, se traduce en presión por la gestión de emprendimientos de gran escala y alta densidad en sectores carentes de las condiciones urbanas necesarias, no obstante la norma o zonificación que los rige.

Desde otra perspectiva, también es posible enunciar que la definición de una Zona V7, orientada a sectores que pueden sufrir fuertes niveles de urbanización e intensidad en el uso del suelo, para disponerse sobre suelos sumamente frágiles ambientalmente, además del valor natural, ofrece necesariamente elementos de fricción, dado que la Zona mencionada no ofrece la posibilidad de un desarrollo coherente con la preservación del patrimonio ambiental y paisajístico contenido en esta área. En ese sentido, entendiéndose que los criterios medioambientales son de incorporación relativamente reciente al ámbito de la Planificación Urbana Nacional, la elaboración del PRC aprobado en el año 2002 carece de una orientación basada en principios ambientales. Más aún si se considera que dicho instrumento se origina en estudios que datan de 1994, época en la cual aún no se aprobaba la Ley de Bases del Medio Ambiente y los conceptos ambientales se encontraban menos

difundidos que en la actualidad.

Por lo tanto, el sector constituye un territorio intermedio entre lo que caracteriza a un área céntrica, dotada de atributos urbanos y sectores menos arraigados con carencia de obras de urbanización y accesibilidad, pudiendo considerarse un área o bolsón sin consolidar de sectores residenciales de baja densidad, además de extensas áreas de carácter natural, que se emplazan mediterráneamente.

De acuerdo a lo anterior, se requiere la revisión de las actuales condiciones de esta área de encuentro o costura urbana, con el objeto de dar continuidad al estudio de la Modificación "Laderas de Miraflores Bajo" y cautelar el desarrollo equilibrado y sostenible de los barrios de la ciudad, para beneficio del capital económico, social y ambiental de Viña del Mar.

3. ANTECEDENTES

El estudio de la Modificación al Plan Regulador señalado precedentemente tiene como insumo los siguientes documentos que han sido recopilados y se entienden como parte del marco legal de la modificación propuesta:

a.- Plan Regulador Comunal

Se trata del Plan Regulador de la comuna de Viña del Mar publicado en el Diario Oficial con fecha 13 de diciembre de 2002, según D.A. N° 10.949, el cual Reformula el Plan Regulador, DS 329/80 Minvu.

b.- Plan Intercomunal de Valparaíso

Este Plan se encuentra vigente desde el año 1965 y tiene validez para la vialidad expresa intercomunal, por lo que forma parte de los antecedentes consultados.

No obstante, actualmente ha sido reformulado por el denominado Premval, el cual se encuentra en vías de aprobación, razón por la cual ha sido incorporado como antecedente básico.

c.- Planos de Loteo sector Limonares

. Plano Población "Los Limonares" del año 1955, construida por Corvi.

. Plano Población "El Limonar-I" del año 1951

. Loteo DFL2 "La Unión", aprobado por resolución N° 581, de 1988, y modificada por resolución N° 110, de 1991.

d.- Planos de Loteo de Poblaciones colindantes

. Población Pedro de Valdivia

. Población Villa Dulce Norte, 1966

. Población Villa Dulce Ampliación

. Población Villa Dulce Crav

e.- Plan Maestro Aguas Lluvia

f.- Estudio Sísmico de Geomorfología de Viña del Mar

4. OBJETIVOS PLANTEADOS

Para la elaboración de esta Modificación se han planteado diversos objetivos, que se relacionan con el ámbito económico, social, ambiental y con la Planificación urbana en general. Entendiendo que el desarrollo y evolución de la ciudad no sólo dependen de la normativa establecida en un proyecto de Planificación, los objetivos planteados podrán ser complementados con la gestión del territorio, las inversiones en infraestructura, equipamiento, con programas deportivos, sociales, etc. A continuación se presentan los objetivos propuestos, según la dimensión o temática a la cual se orientan:

4.1.- Ámbito de la Planificación urbana

. Integración territorial

Definir las nuevas condiciones de edificación y usos de suelo en el área de la Modificación, reconociendo los sistemas urbanos y naturales para su mejor integración y desarrollo.

. Modelo coherente con territorio

Establecer condiciones de edificación coherentes con las características

naturales y ambientales del sistema de laderas y cuencas de Limonares y su entorno.

Otorgar las condiciones adecuadas para el funcionamiento y desarrollo sostenible de la ciudad y sus barrios, bajo una visión sistémica, que permita proyectar el crecimiento y las tendencias futuras.

. Escala de barrio y capacidad de carga

Considerar la situación de barrio mixto residencial, con características de centralidad, pero también con restricciones de accesibilidad y áreas de fuertes pendientes, en relación a la formulación de los usos de suelo y actividades permitidas.

4.2.- Dimensión Ambiental

. Protección del Patrimonio Natural

Valorizar y cautelar el patrimonio natural del sector, dotándolo de accesibilidad para el uso de la comunidad.

Reconocer el territorio desde una perspectiva medioambiental, estableciendo áreas de valor y de protección que permitan cautelar el capital medioambiental, además de poner en valor dicho territorio.

Cautelar las características naturales del sector y sus quebradas, evitar la alteración/intervención excesiva del relieve. Asociar espacio público a las áreas verdes y/o elementos naturales (Ej.: Miradores/Plazas en áreas dotadas de vistas).

. Identidad de los barrios y paisaje.

Regular y cautelar las tipologías de urbanización, evitando las intervenciones que afectan fuertemente a los suelos erosionando y modificando sustantivamente el carácter de las laderas y quebradas.

. Áreas de riesgo

Determinar las condiciones o zonas urbanas adecuadas a los suelos de laderas y pendientes con riesgo de desplazamiento o remoción en masa, junto con una normativa específica que las regule.

Establecer áreas de restricción y/o protección, por tratarse de áreas de riesgo para los asentamientos humanos conforme a lo establecido en la normativa vigente, si los estudios ambientales lo recomiendan.

Precisar los diversos cursos de agua por medio de un plano anexo, para su debido conocimiento y aplicación de restricciones establecidas en el PRC vigente.

4.3.- Dimensión social

. Integración social y espacial

Establecer las bases para crear áreas urbanas bien integradas en los aspectos ambientales, de dotación de equipamiento y servicios, calidad de la infraestructura y desarrollo de los espacios públicos.

Buscar el desarrollo de un barrio mixto, bien alimentado por los espacios de uso público, la integración de áreas habitacionales y el diseño de áreas de parque "usables" y accesibles. Condiciones de edificación acordes con criterios ambientales.

. Cohesión social

Favorecer la integración del Barrio Limonares y su entorno en el ámbito espacial y social, al mejorar las condiciones y servicios en general. (Cohesión social)

Generación Espacio Público/Accesibilidad, Conectividad/Condiciones edificación moderadas.

"Espacios flexibles", que acogen diversas actividades (ver Magíster UVM, Áreas Verdes, Pablo Rodríguez D.)

. Calidad de vida

Promover el equilibrio entre la función residencial del barrio y el desarrollo de equipamientos y servicios de carácter complementario, que favorezcan la calidad de vida del sector.

4.4.- Dimensión económica

. Desarrollo sustentable

Favorecer el desarrollo sustentable de los barrios y economías locales, cuidando la escala barrial y capacidad de carga del sector para fomentar las relaciones vecinales y con su entorno.

5. ESTUDIO URBANÍSTICO Y MEDIOAMBIENTAL

5.1 Consideraciones generales

Vigencia y enfoque de los Planes Reguladores Comunales

En términos generales, se considera que los PRC tienen un tiempo de validez de entre 10 y 15 años como máximo, dadas las diversas dinámicas de la ciudad y los cambios que la afectan.

La vigencia de un Plan Regulador se ve contrastada con las diversas situaciones, tendencias y problemas que se hacen presentes, así como también las oportunidades o posibilidades que se empiezan a visionar en conformidad a determinados cambios que experimenta la ciudad.

La evolución de la ciudad es un proceso continuo y complejo, capaz de sobrepasar el ámbito técnico normativo sujeto a tiempos administrativos y procesos de aprobación, lo que significa que a menudo el instrumento de planificación puede quedar atrás respecto a las dinámicas y requerimientos que surgen en relación a distintos ámbitos de la "vida" y funcionamiento de las áreas urbanas.

Los cambios socioculturales que se producen a nivel local, así como las tendencias determinadas por una cultura global, establecen nuevos paradigmas, que se integran al modelo de desarrollo para responder a una estructura social y a un conjunto de sistemas que componen el funcionamiento de la ciudad.

En este ámbito, es posible señalar que hoy día existen cambios fundamentales respecto a cómo se concibe la planificación urbana, tanto en Chile como en el mundo. Se plantea en forma creciente la importancia de la participación ciudadana e integración de la comunidad en los procesos de Planificación; asimismo, muy ligado a la participación de las personas, en los últimos años ha surgido una conciencia y reconocimiento de la importancia del medio ambiente en aspectos de la calidad de vida y habitabilidad. En general, existe una visión más centrada en las personas y los elementos que afectan las condiciones del habitar, lo que apunta a una visión más sistémica.

5.2 Metodología aplicada

Diagnóstico inicial y objetivos

En primer término, se define el área de influencia donde se elaborará el proyecto de planificación urbana y ambiental. Junto a la definición del área de estudio, se plantea un diagnóstico básico de las principales problemáticas que afectan el área, posibles de identificar al inicio del estudio. Este primer diagnóstico constituye el fundamento inicial para abordar el proyecto y plantear el foco y los objetivos que se busca alcanzar. Tanto el diagnóstico como los objetivos podrán ser precisados y enriquecidos en conformidad al avance de los estudios y comprensión de los fenómenos presentes en la configuración de la situación urbana.

Levantamiento de información

Posterior a los lineamientos descritos, la metodología de análisis se compone de una fase de levantamiento de la información relevante, para efectos de conocer la situación actual.

Entre las principales tareas, se incluye el de trabajo de campo, trabajo planimétrico, recolección de información y la detección de las diversas fuentes aportantes; también se considera la realización de entrevistas y consultas a la comunidad y a expertos. El conjunto de antecedentes será el insumo para la construcción de planimetría, parámetros e indicadores asociados.

Estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado

En conformidad al diagnóstico inicial y objetivos, se determinó la necesidad de corregir una situación de tipo estructural en la Zonificación del sector, entendiéndose que se requería disminuir las condiciones urbanísticas contempladas por el PRC vigente. En conformidad a este criterio adoptado, la presente modificación considera mantener los escenarios del estudio de factibilidad de A. Potable y Alcantarillado que contiene el PRC en relación al crecimiento proyectado, utilizándose el mismo estudio, conforme a lo señalado en el Artículo 2.1.11. de la LGUC y en la DDU N° 227/3.2.2., el cual se encuentra en documento Anexo de la Memoria del PRC vigente.

Estudio de capacidad vial

En conformidad a las nuevas condiciones urbanísticas propuestas en el sector y

a lo establecido en la circular DDU N° 227 Minvu, respecto a la necesidad de realizar Estudios de Capacidad Vial, en el Anexo 5 "Evaluación de la Capacidad Vial" se realiza un análisis de la vialidad de los barrios del sector y la justificación técnica, en la cual se explica por qué no corresponde a este proyecto efectuar un Estudio de Capacidad Vial.

Análisis urbano y ambiental

El conjunto de antecedentes, construcción de planos y bases de datos se sistematiza en torno a las áreas temáticas principales, como es la dimensión medioambiental, socio económico, las redes viales, la evolución de los barrios, etc., para componer un estudio integral sobre el área y las problemáticas planteadas. El estudio debe cautelar alcanzar los objetivos propuestos en forma equilibrada, para permitir que efectivamente se pueda promover el desarrollo sostenible del sector, sin crear situaciones de deterioro del patrimonio de la comunidad y la sociedad en general.

Propuesta del proyecto normativo

El análisis urbano junto al entendimiento de las funciones de la ciudad y las dinámicas que afectan tanto a los barrios como al sistema urbano mayor, entregan las herramientas necesarias para establecer una idea normativa conceptual, para plasmar una intención normativa en el territorio estudiado. Este concepto de norma nos permite plantear la mejor alternativa para dar cumplimiento a las metas planteadas, y establecer un modelo de barrio que genere beneficios a toda la comunidad, con fuerte integración en los aspectos sociales, ambientales y económicos.

5.3 Definición de criterios

A continuación se presentan los criterios que han sido incorporados a la elaboración del estudio y por lo tanto son parte integrante de su desarrollo.

a.- Coherencia con el entorno

Los barrios deben respetar y reconocer el entorno en que se emplazan, evitando dar la espalda a las áreas adyacentes (modelo "isla", que genera periferias dentro de la periferia). Dada la existencia de un área de tipo urbano o natural, próxima o adyacente, se debe buscar la forma de vinculación e integración, construyendo una costura urbana que beneficie el desarrollo sustentable de todas las áreas.

No considerar debidamente el entorno constituye una contradicción, ya que se estará planteando un modelo que no responde al lugar donde se emplaza.

b.- Accesibilidad

La tendencia a concentrar los accesos a los barrios en muy pocas arterias, que se vinculan principalmente a grandes vías interurbanas, va en desmedro del fortalecimiento de una red vial que beneficie al entorno urbano. La falta de relación directa con el resto de la ciudad se traduce en aislamiento; por el contrario, al aumentar la "densidad de intersecciones se reduce el tamaño de las manzanas", haciéndose más transitable, caminable y conectado para favorecer la seguridad y el intercambio social. Así mismo, la capacidad vial y las posibilidades de accesibilidad debieran indicar en forma importante las características de la Zona Urbana que se diseñe.

c.- Promover y cautelar las escalas de barrio

Diversos elementos como el tipo de calles y espacios públicos, la accesibilidad, la evolución histórica del barrio, la infraestructura, etc., establecen una capacidad de carga para el barrio que permite que se desarrolle en forma armónica e integrada. La incorporación de escalas mayores o discordantes afectan el desarrollo o la calidad de otras actividades, generando procesos de exclusión social, pérdida de la identidad y afectación del patrimonio del sector y de la comuna.

d.- Generación de centralidad.

Disponer de las condiciones adecuadas para el desarrollo de usos complementarios al habitar. El comercio, servicios y equipamiento no deben estar excluidos, se debe considerar un nivel de flexibilidad para que el barrio se adapte a las diversas demandas y a los cambios o tendencias en el tiempo.

La condición de centralidad reduce la dependencia con el centro histórico/comercial de la ciudad, como ocurre con las ciudades satélites.

A la idea de "centralidad" se incorpora el concepto de "proximidad", que se

refiere a la facilidad de acceso a los bienes y servicios, lo que significa mejores condiciones ambientales y de calidad de vida.

e.- Elementos naturales como ordenadores del territorio

Los elementos naturales relevantes, como el relieve de los cerros y sus quebradas, la presencia de áreas de parque, las situaciones panorámicas, la presencia de horizontes y líneas de cielo (skyline), etc., en conjunto son elementos esenciales en la composición urbana, donde debiera existir un layout capaz de conjugar estos elementos naturales con el resto del tejido urbano. Los espacios públicos, las vías de circulación peatonal y vehicular, las áreas urbanas edificadas en sus diversas clases, sectores residenciales, áreas de equipamiento, comercio, etc., deben tener como referencia fundamental los elementos naturales que, traducidos a ejes, bordes y umbrales, constituyen el modo adecuado de ocupar el territorio en un planteamiento de desarrollo sustentable que busca potenciar la calidad del habitar.

El plan de Viña del Mar, en su trazado fundacional y posterior desarrollo, reconoció los grandes ejes naturales que conforman el estero Marga-Marga y su espacialidad, el borde costero que ordena la ciudad en torno al eje norte-sur, y sobre la apertura espacial que otorga la Bahía de Valparaíso. También se conformaron los "pies de cerro", mostrando el relieve de cerros que da origen al Valle o Plan (antes denominado Valle de Peuco).

5.4 Análisis urbanístico

5.4.1 Diagnóstico de la Zonificación del sector

A continuación se inicia el análisis de la situación urbana del sector, revisando la zonificación del PRC y en particular las Zonas V7 y EE2 presentes en el área.

El PRC aprobado en 2002 establecía diversos tipos de zonas urbanas para la administración del área comunal. Estas Zonas se agrupan en las de tipo preferentemente habitacional con diversos grados de equipamiento y de condiciones urbanísticas (Zonas V1, V2, V3, V4, V5, V6-a, V6-b, V7, V9), las zonas preferentemente céntricas o de equipamiento (Zonas E1, E2, E3, E3a, E3b, E4, E5 y E8), las zonas Especiales que corresponden a áreas de mayor restricción y menor grado de urbanización por tratarse de recursos naturales o usos específicos (Zonas AV, EE-1, EE-2, BC, N y M), y una zona de tipo industrial/actividades productivas (Zona I). Así, la Zona V7, que cubre el área de estudio, corresponde a la zona de tipo habitacional menos restrictiva; es decir, que cuenta con los mayores índices de urbanización y de usos de suelo.

El PRC consideró la disposición de esta Zona para la totalidad del territorio comunal, exceptuando las áreas de mayor centralidad (emplazadas principalmente en el área del Plan) y los barrios residenciales más constituidos y de mayor arraigo.

Mientras que para dar respuesta a las áreas que requerían un tratamiento especial como los grandes parques, el borde costero, los cementerios y zonas militares, se dispusieron otras áreas más específicas.

La zonificación V7 cubre la mayor parte de los territorios altos de la comuna, que se consideraban suelos de menor consolidación, áreas que aún no tienen un carácter definido, por lo cual el instrumento se abre con la mayor amplitud, de forma de permitir que el desarrollo de estos sectores se manifieste hacia una determinada vocación o caracterización, buscando además facilitar la gestión y valorización de estos suelos.

Por otra parte, la zona EE-2, una de las "áreas especiales" del PRC, se dispone sobre una parte de la cuenca natural, equivalente a 26 Ha, sin embargo no se consideró la totalidad del área natural, quedando todavía unas 37 Ha aprox. sin incorporarse a esta zonificación y que son definidas como Zona V7. Desde esa perspectiva, el instrumento territorial genera una situación de contraste y fricción entre zonas, ya que no sólo disminuye el área posible de incorporar como EE-2, más aún, parte importante de la cuenca es asumida por la zona V7.

Entonces, se configura una estructura de zonificación donde dos de las Zonas más contrarias, en cuanto a la permisividad de una y el carácter restrictivo de otra, se emplazan en forma contigua, lo cual crea un potencial problema funcional.

La decisión que toma el instrumento del año 2002, de no incorporar la cuenca

completa de Limonares, desde el sector bajo que rodea el área urbanizada, hasta las áreas altas, hoy día aparece como un conflicto que requiere ser abordado.

Actualmente, se puede apreciar que el área completa de la cuenca se comporta como un solo sistema medioambiental, con una red hídrica y un comportamiento natural específico, el que debiera ser administrado en forma uniforme, para permitir la debida continuidad y funcionalidad del sistema.

La situación que se configura, desde el punto de vista de la zonificación del PRC, se puede resumir de la siguiente forma:

En lo conceptual

. Sistema natural de cuencas de aproximadas 63 Ha, que es reconocido parcialmente por el PRC como zona EE-2, quedando gran parte de este sistema con una zonificación habitacional (V7).

. La Zona EE-2 debiera estar apoyada por zonas colindantes coherentes y complementarias a un área de grandes parques.

. El emplazamiento del sector de cuencas de Limonares está dotado de gran centralidad, sin embargo carece de las condiciones de accesibilidad y urbanización que se asocian a un área de altos parámetros de edificación, como es V7.

En lo particular

. Un área extensa de Zona V7 queda afecta a riesgos y fragilidad ambiental, tanto de áreas naturales como urbanizadas.

La conectividad y accesibilidad del área es deficiente para los parámetros de zona V7, ya que las áreas urbanizadas en torno a la cuenca son poblaciones antiguas de escala vecinal con redes viales de tipo barrial. (Capacidad vial reducida).

. La situación topográfica sumada al emplazamiento de la vía 1 Norte-Troncal Sur, produce un virtual acordonamiento al sector, afectando las condiciones de accesibilidad.

Mejoramiento de la situación

. Se debiera reconocer como Zona de tipo natural una mayor proporción del área de cuencas, permitiendo que el sistema natural funcione integralmente.

. Necesidad de desarrollar un diseño de norma para zonas urbanas habitacionales que sea adecuada al tipo de suelos y de barrios existentes en el sector, que considere las características del medio ambiente.

. Considerar que exista la coherencia necesaria entre dos o más zonas urbanas presentes en el sector, de forma de permitir un desarrollo sustentable.

Se debe hacer notar que los contenidos normativos de un plan regulador no son en sí mismos, ya que tienen sentido en función de la actividad y emprendimientos propios del contexto ciudad y país donde tienen lugar.

Tal es la situación en nuestra ciudad, donde cambios importantes en las dinámicas urbanas y la gestión del desarrollo inmobiliario han traído aparejado en los últimos años un gran crecimiento de la ciudad en densificación y extensión. Se describe como un proceso de metropolización el crecimiento económico general y el rol de centralidad de Viña del Mar dentro de la conurbación, que ha producido un aumento notable en la demanda de suelos, creando atracción para la instalación de equipamientos y servicios de escala comunal e intercomunal.

Conforme a las tendencias señaladas, actualmente se produce una proliferación de sectores céntricos, constatándose la aparición de nuevos polos comerciales en sectores que tradicionalmente sólo acogían usos residenciales. Esta situación va aparejada del mejoramiento de la accesibilidad otorgada por proyectos como el troncal sur y la ruta 60 CH, además de otros factores que se producen en un ámbito o escala local, como también en una escala mayor, como lo es la Macro Región en la cual está inserta nuestra comuna. La situación de centralidad de Viña del Mar genera una gran atracción y demanda que la ciudad debe resolver para establecer un equilibrio en su desarrollo; de otro modo, este "auge" en términos urbanos podría transformarse en un conjunto de externalidades negativas, que en determinado plazo generen un nivel de deterioro de la calidad de vida y de los aspectos medioambientales que hoy día hacen destacable a esta ciudad.

Junto a la demanda por centralidad para el emplazamiento de equipamientos y

comercio, también se produce el aumento de la demanda para vivir en la proximidad a los servicios que ofrece la ciudad, lo cual presiona por la transformación y aprovechamiento de los sectores que cuentan con atributos de centralidad y de accesibilidad vial. Sectores que tradicionalmente crecieron a un ritmo pausado, para alcanzar su consolidación como barrios residenciales, hoy día están afectados a emprendimientos inmobiliarios y urbanizaciones de gran escala que pueden impactar negativamente en la funcionalidad del barrio, la capacidad de las redes viales, además de degenerar el aumento de los riesgos ambientales en relación a las obras de transformación de suelos naturales.

5.4.2 Modificación al PRC "Laderas de Miraflores"

Una referencia importante es la Modificación al PRC realizada recientemente en el año 2008 en las laderas de Miraflores, donde se buscó corregir una situación de fricción entre dos Zonas (V1 y V7) que aparecían como contrapuestas. A la vez, se hacía presente la necesidad de otorgar una norma adecuada para un sector afecto a fuertes pendientes y riesgos ambientales. Todo lo cual llevó a la creación de una nueva Zona urbana, denominada V4a, que buscaba interpretar la necesidad de un área de transición o amortiguación entre la zona V1 y la V7 y también representaba un modelo de desarrollo para sectores de suelos con gran relieve y fragilidad ambiental. La zona V4a está considerada para permitir el desarrollo de áreas residenciales con un nivel de equipamiento adecuado, para apoyar las funciones propias del habitar en los aspectos básicos y medios. Para el sector en estudio, en que se ubican suelos naturales de tipo similar, y también se encuentran extensiones de suelo bajo la zona V7, nos entrega un antecedente importante y complementario para incorporar al estudio, dado que se trata de un territorio emplazado contiguamente y con características equivalentes.

Por lo tanto, la disposición de la zona V4a en las laderas de Miraflores constituye también una referencia de importancia para abordar los suelos que se emplazan contiguamente hacia el oriente en la cuenca de Limonares, que está afecta a características similares, como también a otras variables, como es la magnitud de la cuenca y las tipologías de barrio presentes.

5.4.3 Descripción general de los barrios

Limonares - Villa Dulce - Miraflores (sector alto).

Como se señaló anteriormente, el barrio Limonares comienza a desarrollarse a partir de los años 50, marcando el inicio del proceso de expansión y metropolización de la ciudad, que en los años 60 se expresa con mayor fuerza, cuando se inicia la integración de los sectores altos de Miraflores - Achupallas y más adelante la población Gómez Carreño hacia el norte.

Las vías que estructuraron el crecimiento inicial de estos nuevos barrios fueron el camino troncal y posteriormente la subida Lusitania - Avenida Eduardo Frei, además de la vialidad interna que estas mismas poblaciones fueron generando.

El sector Limonares se ubica entre el eje del camino troncal y sobre los suelos planos del remate sur de la cuenca Limonares, aprovechado la disponibilidad de suelos. En forma similar las Poblaciones Villa Dulce, nominadas como Villa Dulce Crav, Villa Dulce Norte y Villa Dulce Ampliación, se emplazaron en suelos de laderas, ubicados en torno a la cuenca Limonares (al Oriente y al Norte).

Principalmente, con estas urbanizaciones se buscaba dotar de nuevas áreas residenciales a una población creciente que es atraída por la ciudad, en un contexto de migración campo-ciudad, y también en relación al crecimiento natural de la ciudad, que requiere incorporar nuevos suelos urbanos, en especial para niveles socioeconómicos medios, asociados además al crecimiento económico y productivo de Viña del Mar.

De tal manera, se crearon barrios habitacionales homogéneos, con patrones de urbanización coherentes con la escala barrial, dotación de áreas verdes e infraestructura de buena calidad. En general, con estas operaciones se conquistan las áreas planas, cimas o mesetas y áreas de bajas pendientes, mientras que las quebradas o altas pendientes no son intervenidas.

Estas primeras urbanizaciones establecieron una estructura vial-urbana básica,

sobre la cual se sustentó parte importante del crecimiento en los años posteriores, muchas veces sobrecargando esta infraestructura, sin realizar nuevas obras que habilitaran la extensión del área poblacional.

Así, el desarrollo posterior enfrentó las dificultades que ofrece la topografía de los cerros, estableciendo un valor alto de urbanización, que para viviendas de nivel medio o de tipo social resultaba excesivo, situación que fue dando lugar a un crecimiento poco armónico, con estándares de urbanización inferiores a lo requerido, y, en general, con falta de planificación. Esta situación fue degradando hasta cierto punto a sectores importantes de la ciudad, ofreciendo también suelos fértiles para la llegada de asentamientos informales, en especial sobre áreas de riesgo, por altas pendientes.

En el sector que se concentra el estudio, de la cuenca Limonares y su entorno, se aprecia claramente la estructura urbana de las poblaciones "originales", que se diferencia de los asentamientos posteriores que muestran una calidad de urbanización inferior, como sucede en algunos sectores de Miraflores Alto, que ofrece calles con altas pendientes y anchos de calzada y veredas muy reducidos, junto a la carencia de áreas verdes, equipamiento, etc. Más aún, se verifica también el fenómeno de asentamientos informales, como ocurre en "El Maitén" y población Pedro de Valdivia, que muestran la ausencia de obras de urbanización y planificación.

En general, los barrios fundacionales se conforman de un patrón de viviendas unifamiliares de casas; en el caso de Villa Dulce, es un patrón más regular, con viviendas de 1 piso y escaso equipamiento comercial, mientras que Limonares muestra una tipología más heterogénea de edificación y de usos de suelo, pudiendo verificarse diversos loteos que en el tiempo fueron aportando a la consolidación del barrio actual, con viviendas de uno o dos pisos, en conjuntos, condominios y también emprendimientos aislados. En el ámbito del equipamiento, también se aprecian otros usos además del residencial, locales pequeños, almacenes, talleres, clubes sociales, iglesia, además de sede de la Universidad Santo Tomás, entre otros, dan cuenta de un barrio mixto más insertado en la actividad social y comercial de la ciudad (ver Anexo 2, Plano "Catastro destinos y actividades sector Limonares").

Caracterización socioeconómica de Limonares

El barrio de Limonares se encuentra dentro del distrito censal de Miraflores, sector que de acuerdo al Censo de 2002 tenía una población total de 20.440 habitantes, lo cual representa una disminución de 2.570 habitantes respecto del año 1992, donde la población en el mismo distrito era de 23.010 personas. El barrio de Limonares, en el año 2002, acogía una población total de 1.416 habitantes, lo cual representa un 6,93% del total del distrito de Miraflores.

Producto de las condiciones geomorfológicas que caracterizan al barrio de Limonares y su asentamiento urbano, que lo separan funcionalmente del resto de Miraflores, es posible considerarlo como una unidad urbana que admite un análisis demográfico y socioeconómico aislado.

Tal como se señaló anteriormente, Limonares contaba al año 2002 con 1.416 habitantes, separados en 749 personas de sexo femenino y 667 personas de sexo masculino, los cuales se concentran en 448 hogares. Al realizar el análisis socioeconómico por hogares, según la metodología orientada al consumo de Adimark, aparece que este barrio está compuesto mayoritariamente por hogares pertenecientes a segmentos intermedios. De manera general, el total de hogares del sector (448) se descompone un 6,92% correspondiente al segmento ABC1, un 33,71% al segmento C2, un 29,91% al segmento C3, un 25,45% al segmento D y un 4,02% al segmento E.

Como puede apreciarse, se trata de un barrio con una alta participación de segmentos medios, donde los segmentos C2 y C3 participan en el 63,62% de los hogares. Al realizar el análisis por manzana censal, donde Limonares es dividido en 9 "unidades", es posible visualizar cómo se distribuyen y se concentran dichos segmentos en las distintas piezas espaciales del barrio, dando cuenta de los diversos loteos y proyectos residenciales que fueron apareciendo en diversos momentos de su historia. Los cuadros Nos 1 y 2 exponen toda la información otorgada.

Cuadro N° 1: Población de Limonares por Manzana Censal y Distribución

Socioeconómica según Metodología Adimark

ID	HOMBRE	MUJER	TOTAL	HOGARES	VIVIENDAS	ABC1	C2	C3	D	E
1	149	187	336	94	104	16	39	20	18	1
2	70	65	135	40	45	0	1	3	26	10
3	84	91	175	50	52	6	18	14	10	2
4	54	48	102	31	31	0	10	14	6	1
5	59	67	126	36	37	3	14	9	10	0
6	31	33	64	19	19	0	7	10	2	0
7	7	11	18	7	7	0	3	1	3	0
8	83	93	176	71	91	2	24	22	21	2
9	130	154	284	100	117	4	35	41	18	2
TOTAL	667	749	1416	448	503	31	151	134	114	18

Cuadro N° 2: Porcentajes de Población de Limonares por Manzana Censal según Metodología Adimark

ID	HOGARES	%ABC1	%C2	%C3	%D	%E	TOTAL
1	94	17,02%	41,49%	21,28%	19,15%	1,06%	100,00%
2	40	0,00%	2,50%	7,50%	65,00%	25,00%	100,00%
3	50	12,00%	36,00%	28,00%	20,00%	4,00%	100,00%
4	31	0,00%	32,26%	45,16%	19,35%	3,23%	100,00%
5	36	8,33%	38,89%	25,00%	27,78%	0,00%	100,00%
6	19	0,00%	36,84%	52,63%	10,53%	0,00%	100,00%
7	7	0,00%	42,86%	14,29%	42,86%	0,00%	100,00%
8	71	2,82%	33,80%	30,99%	29,58%	2,82%	100,00%
9	100	4,00%	35,00%	41,00%	18,00%	2,00%	100,00%
TOTAL	448	6,92%	33,71%	29,91%	25,45%	4,02%	100,00%

Si bien la distribución socioeconómica se desarrolla de manera homogénea en el territorio, es posible hacer algunas distinciones, que aparecen en el espacio, las cuales se describen a continuación.

. Pese a la escasez de segmentos altos, la mayor concentración de hogares ABC1 se da en las manzanas que quedan en el sector 1, ubicado en el extremo Nor Oriente del barrio, justamente donde el loteo empalma con el sistema de quebradas. Esta área corresponde a condominios posteriores al año 1992 y que se encuentran en contacto con el nuevo desarrollo inmobiliario que detona el conflicto actual.

. El segmento C2, que es el de mayor participación en las manzanas censales del barrio de Limonares, se encuentra distribuido de manera homogénea en todo el espacio estudiado. No obstante lo anterior, las mayores concentraciones de este segmento se encuentran en las manzanas 1 (al extremo Norte del barrio) y 7, que se encuentra en la mitad del Loteo al costado Oriente, colindante con el camino Troncal.

. El segmento C3, que también se distribuye en todo el barrio, demuestra sin embargo alta concentración en la manzana censal 6, conformada por una pieza urbana espacialmente homogénea, edificada en la década de 1960, asociada a los sistemas de vivienda cooperativos de aquella época orientados a segmentos medios.

. El segmento D, de mayor vulnerabilidad, se concentra en las manzanas censales 2, 7 y 8. Respecto de la manzana 2, esta incluye parte de las tomas que se encuentran en la meseta superior que limita con el barrio. Las manzanas 7 y 8 pertenecen a emprendimientos inmobiliarios anteriores al año 1980, asociados a sistemas cooperativos y que pueden albergar a segmentos etarios de tercera edad, con menores ingresos.

5.4.4 Asentamientos informales

Uno de los factores relevantes que afectan a este territorio es el fenómeno relacionado al crecimiento de los asentamientos irregulares (tomas), mencionado anteriormente, que debido a diversos motivos se presenta con gran intensidad en la totalidad de la comuna. Es posible plantear que desde la perspectiva de la planificación urbana se puede contar con una estrategia que detenga o aminore este fenómeno, al permitir que el sector acoja determinados equipamientos y áreas residenciales. No obstante lo anterior, es necesario entender que los asentamientos informales responden a una serie de factores de carácter político administrativos además de socio económicos, no pudiendo solucionarse este problema desde un solo ámbito, como el de la regulación urbana.

No obstante lo anterior, la búsqueda de una regulación adecuada del territorio podrá influir y orientar el desarrollo del territorio, y en la medida que concurren los diversos agentes, representativos de las dinámicas políticas, sociales y económicas (y propietario) del sector, se podrá comprometer una estrategia conjunta de desarrollo y se estará más cerca de establecer un modelo de crecimiento que sea sustentable y coherente.

En el área es posible verificar la presencia de asentamientos informales sobre el sector El Maitén y la denominada "toma Pedro de Valdivia"; estos sectores estuvieron afectados por incendios en el verano del año 2012, situación que motivó su reubicación en sectores aledaños, dando origen a la radicación parcial de estas viviendas. Como sea, la falta de infraestructura y planeamiento urbano siguen siendo apreciables y la posibilidad de presentar nuevas emergencias por riesgos ambientales está presente en estas poblaciones. Habitualmente los asentamientos informales continúan su crecimiento hacia sectores más naturales y de mayores pendientes, con lo cual se agravan las condiciones originales y aumenta el deterioro, el riesgo ambiental, y para los habitantes.

En el Anexo 3, Plano "Loteos y Poblaciones", es posible visualizar el emplazamiento de los diversos asentamientos.

5.4.5 Patrimonio Natural

El área de cuenca que se estudia corresponde a una superficie aproximada de 63 Ha, constituyendo un sistema natural de cuencas y redes hídricas que se destaca por la extensión e intensidad de sus pendientes, condición que la ha mantenido ausente de intervenciones en gran parte. De igual forma, las condiciones de acceso a estos suelos son limitadas, lo cual también ha contribuido a preservar su carácter natural. Se le denomina como una sub-cuenca del estero Marga-Marga, constituyéndose como uno de sus afluentes en forma similar a la cuenca de la Quinta Vergara.

Estas características, sumadas a una conformación de vegetación nativa cercana a 20 especies, equivalente a 10,2 Ha, pudiendo contarse además una superficie de 46,9 Ha de vegetación arbustiva y dada la magnitud de este sistema, que se comprueba como uno de los mayores que se mantiene inserto en el área urbana comunal, le otorgan un valor ambiental destacable, que debiera ser debidamente cuidado e integrado al patrimonio de la comunidad. A lo anterior se debe agregar el valor paisajístico y el aporte funcional que un área verde puede aportar a los barrios y a la comuna en general, conforme se dispone de un uso adecuado y equipamiento armónico con los valores y servicios ambientales que ofrece.

En el Anexo 4 "Diagnóstico Ambiental" se revisan en detalle los aspectos de la vegetación y medioambientales.

5.4.6 Riesgos ambientales

La generación de riesgos ambientales aumenta en forma directa a la escala e intensidad de las intervenciones inmobiliarias. Este aumento de escala se debe en parte a los altos costos de los terrenos, como también a las posibilidades económicas que ofrecen las nuevas tecnologías de la construcción, a la sistematización de la demanda y las fuentes de financiamiento, en un marco de estabilidad institucional, etc. Estos aspectos, en conjunto, permiten desarrollos inmobiliarios de gran magnitud que, con frecuencia, producen externalidades negativas al entorno en que se emplazan, principalmente en relación a los aspectos paisajísticos y ambientales, saturación de la vialidad y cambios funcionales en los

barrios.

En correspondencia con las características y el valor natural de los suelos de la cuenca Limonares, su conformación y magnitud trae asociados factores determinantes para efectos de considerar los riesgos ambientales. Suelos de altas pendientes que forman parte de un sistema hídrico están asociados al peligro de inundación y de remoción en masa.

El riesgo de anegamiento y aludes de barro y sedimentos, que se han producido históricamente, se ve incrementado a medida que se interviene la cuenca, la eliminación de vegetación, los cortes en las laderas y la disposición de material de excavación. Actualmente el suelo natural representa aún el 50% de la cuenca, y dado que las áreas más planas están casi totalmente ocupadas, la tendencia de las nuevas urbanizaciones será a generar mayores ocupaciones de laderas inclinadas.

La intervención de estos suelos requiere grandes excavaciones, que generan un excedente de material que por costos de transporte será dispuesto en sitios cercanos, aumentando el riesgo por aludes para los barrios aledaños, como es Limonares.

También hay factores de baja condición de soleamiento, para ciertos sectores de la cuenca, en especial para Limonares, debido a su ubicación frente a laderas de orientación sur.

En relación al peligro de incendio, la localización de viviendas en bordes de quebradas o en laderas abruptas las deja expuestas al avance explosivo de los incendios de pastizales y arbustos.

Finalmente, se debe destacar que el emplazamiento del barrio Limonares determina que reciba toda la influencia de la cuenca Limonares - Villa Dulce, según se realiza el análisis correspondiente en el Anexo 4 "Diagnóstico Ambiental".

5.4.7 Contexto metropolitano y atributos urbanos

Viña del Mar, un sistema urbano inserto en un área metropolitana

La situación de fricción urbana que se revisa en el presente estudio, tiene sin duda características de ámbito local, en cuanto a tratarse del estudio de barrios acotados dentro de la comuna y su relación inmediata con las áreas naturales, para la búsqueda del mejoramiento de las condiciones urbanísticas que regulan la relación entre áreas consolidadas y las naturales o no urbanizadas.

Sin embargo, existe un contexto mayor en el cual se inserta este sistema urbano, que está referido a un área metropolitana en la cual se ubica Viña del Mar como centro de la conurbación de comunas costeras en el eje norte-sur y las comunas del eje Marga-Marga en el sentido oriente poniente.

En especial, deben considerarse los procesos de urbanización y dinámicas de centralidad que afectan el desarrollo actual de la comuna, determinando altas demandas por consumo de suelos dotados de accesibilidad y centralidad, afectando el equilibrio de los barrios consolidados, la capacidad de las redes viales, como también la afectación del medio ambiente y el paisaje.

En ese contexto cobra relevancia la observación de las condiciones de centralidad y accesibilidad que ofrecen los barrios y suelos próximos al eje del troncal sur. Los niveles de metropolización de la ciudad hacen atractivo el emplazamiento en sectores dotados con niveles de centralidad y equipamiento; la dependencia de los centros de trabajo y de servicios con las áreas residenciales genera altas demandas por suelos alimentados por redes viales y atributos de cercanía a esos centros.

La situación del barrio Limonares y de la cuenca en general no es diferente a otros sectores que en virtud de las condiciones de gravitación de Viña del Mar, dentro de la conurbación, son partícipes de dichas características de centralidad y dependiendo de las circunstancias específicas pueden ver aumentado su atractivo en términos de generar mayores demandas por localización.

En el sentido de lo anterior, si bien el Camino Troncal - 1 Norte conforma un eje vial que entrega gran conectividad dentro de la ciudad y del área metropolitana, además que el emplazamiento de Limonares forma parte del área plana de la ciudad y se ubica con relativa proximidad al centro histórico, existen una serie de factores

que representan una situación de fragilidad en el potencial desarrollo del sector.

En efecto, las condiciones de accesibilidad al sector Limonares son muy limitadas y de gran fragilidad, debido a que no dispone de una red de calles que lo conecten, quedando en una situación de aislamiento y dependencia de una sola calle de acceso. Esta situación es difícil de mejorar debido a las condiciones topográficas y el amurallamiento que genera el mismo camino troncal. Cualquier impacto en la vía 1 Norte - Troncal afectaría seriamente el funcionamiento metropolitano de esta vía, ya que junto al troncal sur son las únicas vías vehiculares de conexión con las comunas del interior. En general, no existe el espacio ni la factibilidad técnica necesaria para desarrollar vías caletas y nudos viales adecuados para entregar mejores soluciones de acceso.

Por lo anterior, el potencial de desarrollo del sector tiene su contraparte en las condiciones de acceso por un lado, pero también en cautelar los riesgos ambientales del sistema de cuencas y la valorización del patrimonio natural. También se debe destacar la importancia de un modelo de desarrollo adecuado a la identidad de la ciudad y su territorio.

Gran parte de los atributos urbanísticos que hoy día se reconocen a Viña del Mar, han tenido relación con el reconocimiento de los elementos naturales de la ciudad, tales como el borde costero y sus balnearios, el eje estero y sus bordes y puentes, el paisaje de grandes masas verdes formadas por los cerros, siempre presentes, etc.

Lo mencionado en el párrafo anterior es significativo, puesto que según se ha podido constatar a través del desarrollo histórico de la comuna de Viña del Mar, desde sus inicios hasta su actual etapa de metropolización, se ha seguido un modelo que en principio generó importantes obras de infraestructura en el área plana o céntrica, asociadas con un crecimiento gradual de la población y los barrios; sin embargo, en la década de los años 60 y posteriores, comienza a producirse un crecimiento intensivo en extensión que se expande hacia los sectores altos de la comuna, ofreciendo nuevos suelos que fueron ocupados por asentamientos irregulares y de carácter social por medio de urbanizaciones precarias que no lograron recoger debidamente las condiciones y morfología de esos suelos, estableciendo una forma de hacer ciudad deficiente en diversos aspectos.

Esta deficiencia urbana, expresada en la falta de urbanización, en la dificultad de accesibilidad y conectividad, carencia de espacio público y deterioro ambiental progresivo, si bien responde a una serie de factores, también puede verificarse en el ámbito de la planificación urbana, reflejada en los modelos de desarrollo impulsados a través de instrumentos legales que priorizaron las urgencias sociales, no interpretaron debidamente el territorio y dejaron fuera aspectos básicos, principalmente en infraestructura sanitaria, pavimentación y espacio público que con el correr del tiempo han dificultado enormemente la posibilidad de otorgar un impulso real, ajustado a las características particulares de estos barrios, donde parece existir una gran dependencia de servicios y estructura urbana asociada al plan de la ciudad, dado que estos sectores no han tenido la capacidad de generar sus propias centralidades y atributos.

Esta verificación de los modelos de crecimiento experimentados por la ciudad desde su nacimiento hasta hoy, lleva a su cuestionamiento por las razones bosquejadas anteriormente; y paralelamente provocan la búsqueda de modelos de desarrollo mejor adaptados a las características propias del lugar, que produzcan barrios sostenibles que se comporten como generadores de los atributos que permiten integrar los diferentes valores del buen habitar.

De acuerdo a lo mencionado en los párrafos anteriores, Viña del Mar se consolidó en el 1960 hasta el límite inferior de los parques urbanos, y posteriormente, producto de las operaciones sitio y otras operaciones de carácter social, se han creado arrabales sucesivos y sectores desintegrados que se presentan como los componentes aislados y desarticulados de nuestros cerros.

Por tanto, se requiere que los nuevos emprendimientos de urbanización situados en las áreas de topografía abrupta, o cuencas naturales, generen barrios integrados en sí mismos, pero también integrados respecto a sus bordes y los sectores colindantes; lo contrario sería volver a la generación de periferias sobre

periferias que corresponde a las situaciones conocidas en sectores como Miraflores Alto y Achupallas. En especial las áreas perimetrales de los grandes Parques Granadilla - Sausalito - Sporting no han sido debidamente tratadas, produciendo una suerte de periferia interior, provocando un fenómeno de desintegración territorial y menoscabo del capital ambiental y social.

Viña del Mar y Limonares, en el Mercado Residencial del Gran Valparaíso

Tal como se ha afirmado anteriormente, Viña del Mar se ha transformado en el espacio central del Área Metropolitana del Gran Valparaíso, por lo cual su espacio interconecta los flujos y viajes de toda la intercomuna. Por otro lado, las fuertes inversiones realizadas en el centro fundacional y Borde Costero, han mejorado tanto los atributos de conectividad como los atributos paisajísticos, lo cual acentúa la atractividad de este sector para proyectos residenciales y de equipamientos.

La condición de centralidad Metropolitana de Viña del Mar aparece realizada por el crecimiento de los segmentos medios que ha experimentado todo el país en los últimos 20 años. Dichos segmentos tienen una mayor demanda por los barrios centrales bien equipados, lo cual obliga a utilizar el espacio urbano con mayor intensidad, reflejándose lo anterior en el crecimiento por densificación que hoy caracteriza al territorio de toda la comuna.

La rápida captura de las localizaciones emplazadas en la cuenca del valle del estero, por parte de inversión inmobiliaria dirigida a segmentos altos (donde existe una relevante participación de segunda vivienda), genera un efecto rebalse en el incremento del valor de suelo y la densificación de la oferta de vivienda, generando que toda la inversión residencial orientada a los segmentos socioeconómicos medios se vea expulsada de los barrios centrales, localizándose en la actualidad en los barrios emplazados en el Nor Oriente de la comuna, y en sectores de las comunas de Quilpué y Valparaíso.

Este fenómeno queda reflejado en el hecho que el año 2011 más del 90% de los proyectos residenciales del Gran Valparaíso orientados a segmentos socioeconómicos altos, se localizaron en el Plan de Viña del Mar y en el Borde Costero, de Reñaca y Concón. Como contraparte, el 63% de los proyectos orientados a segmentos socioeconómicos medios se distribuyó entre Valparaíso y Quilpué.

Este escenario explica la cuña de densificación residencial, que hoy se encuentra en pleno desarrollo en torno al eje de troncal urbano, entre Viña del Mar y Quilpué, y que involucra a los barrios de Miraflores, Limonares y Villa Dulce en la comuna de Viña del Mar y al sector de Paso Hondo, en conjunto con la pieza urbana comprendida entre Freire y el Troncal, en la comuna de Quilpué.

En Viña del Mar, en el sector adyacente al Camino Troncal Urbano, todos los valores de venta de los proyectos se encuentran bajo las 35 UF por m² construido, orientándose al espectro de la nueva clase media, con mix de uso variado, dirigidos en gran parte a programas familiares, pero considerando importantes cantidades de departamentos para personas solteras y grupos familiares pequeños, incorporando la dimensión universitaria de la comuna.

La atomización del espacio residencial no sólo implica una mayor demanda de la oferta de equipamiento y usos recreativos existentes en el barrio y la ciudad, sino que además implica mayor crecimiento del parque automotriz, lo cual tiene impactos en los sectores en cuestión, ya que la estructura vial existente fue diseñada para crecimiento en extensión y con uso de movilización pública, no encontrándose preparada para el crecimiento residencial en altura descrito.

El barrio de Limonares es un caso que refleja con exactitud esta situación, ya que la densificación que hoy enfrenta no es coherente con la estructura urbana existente, caracterizada por un diseño troncal jerarquizado, con una sola vía "principal" y con una sola alternativa de conexión, con el resto de la ciudad.

5.4.8 Vialidad y accesibilidad

La ciudad de Viña del Mar, que nace como la conquista de las áreas planas o del Valle, y que paulatinamente va creciendo y extendiéndose hacia el pie de cerro y sectores más altos, ha tenido históricamente deficiencias de conectividad entre las

áreas del Plan y las urbanizaciones de los cerros.

En el caso de la cuenca Limonares, esta situación se acentúa debido a las condiciones del relieve de esa cuenca, además de su magnitud, siendo una de las mayores sub-cuencas del estero Marga-Marga.

Por otra parte, las urbanizaciones que rodean a la gran cuenca, como Villa Dulce y sectores de Miraflores Alto y el mismo Limonares, fueron generadas por medio de una vialidad de escala menor con calles estrechas de bajas velocidades y estándares claramente vecinales, consolidando a estos sectores con una estructura de espacio público poco flexible o adaptable al crecimiento urbano de nuevos sectores. De igual forma, el uso de las calles como estacionamiento vehicular impacta fuertemente en los reducidos anchos de calle.

No obstante que el sector sur de la cuenca limita y se enfrenta a la vía 1 Norte, las condiciones viales y topográficas no facilitan el aprovechamiento de esta vía para implementar mejoramientos a la situación actual. Las condiciones viales determinan una capacidad de carga para el sector, en relación a las condiciones de edificación y a las escalas de equipamiento admisibles.

Esta situación de la vialidad local de los barrios, que se constituyen como sistemas cerrados y vías terminales, ha sido debidamente reconocida por el presente proyecto de Modificación al PRC, entendiéndose la gran fragilidad del tejido vial de estos sectores y la necesidad de no incrementar la densidad y/o constructibilidad del territorio. Por el contrario, dada la necesidad de cautelar las condiciones de barrio, se plantea la reducción de las condiciones de edificación, que actualmente ofrecen amplios márgenes, y eventualmente provocarían impactos de consideración.

Estudio de Capacidad Vial

Atendiendo a lo expresado anteriormente, y en virtud de la circular DDU N° 227 Minvu, que señala en el punto 3.2.1.2.1. Estudio de Capacidad Vial, que la necesidad de realizar dicho estudio de vialidad estará determinada por el aumento de la densidad y/o constructibilidad en un territorio, se debe señalar que para el caso de esta Modificación al PRC no es necesario realizar un Estudio de Capacidad Vial, dado que las zonas urbanas que se proponen reducen en forma considerable los parámetros contenidos en la zona V7 que actualmente regula el área. De igual forma, se propone la reducción de los usos de suelo permitidos, además de no proponer nuevas vías, todo lo cual implica generar menores impactos a la vialidad existente. El análisis y justificación de esta materia se aborda en el Anexo 5, "Evaluación de la Capacidad Vial".

6 PROPUESTA NORMATIVA

6.2 Descripción general

En concordancia con el desarrollo del presente estudio, y conforme a la comprensión de los factores que se conjugan en el territorio, se busca dar respuesta a las situaciones de conflicto o fricción a las cuales está afecta el área.

Por medio del diagnóstico fue posible plantear un contexto inicial para revisar las dinámicas urbanas presentes en el área. Posteriormente se identificaron los objetivos ambientales, sociales y urbanos significativos para otorgar condiciones de sostenibilidad y habitabilidad a los barrios en estudio y terrenos naturales. Conforme a lo señalado en la "metodología" aplicada en el estudio, se realizaron más de 15 visitas de exploración, en las cuales se abarcó toda el área de la cuenca para elaborar los antecedentes ambientales y urbanísticos. El estudio permitió evidenciar los atributos de los barrios que rodean la cuenca y el patrimonio ambiental de una de las mayores áreas de cuencas naturales que se emplazan en la ciudad. Al mismo tiempo, se pudo constatar la fragilidad a la que se exponen estas estructuras, urbanas y naturales, dado que se trata de un sector con características topográficas muy acentuadas y tejidos urbanos de gran vulnerabilidad.

El análisis determinó la existencia de una situación de tipo estructural, en

la disposición de las Zonas del PRC, al considerar los factores ambientales, las tipologías de barrio constituidas por Limonares, Villa Dulce Crav, Norte y Ampliación, además de sectores de Miraflores, como El Maitén, Población Las Pataguas y Pedro de Valdivia, que se emplazan en un área de centralidad relativa dentro de la ciudad y en el ámbito de un área metropolitana.

Como se revisó anteriormente, esta situación estructural del PRC y la Zonificación del área se refiere a un escenario de conflicto debido a la creación de una presión excesiva por la urbanización de los suelos, en función de las posibilidades que otorga la zona V7.

En efecto, una extensa área natural, dotada de un valor patrimonial importante, fue reconocida parcialmente como Zona EE-2 (26,47 Ha)

El área de la Modificación al PRC abarca un total de aprox. 60,34 Ha, en su mayor parte en estado natural y normado por Zona V7, según el instrumento aprobado en el año 2002.

En esta área natural se destaca la situación medioambiental de la cuenca, la cual ofrece riesgos para los asentamientos humanos, en virtud de las fuertes pendientes, red hídrica y magnitud del territorio, además del riesgo de incendios.

Por otra parte, se produce un claro conflicto entre la condición de centralidad de estos suelos, en especial el sector sur colindante con vía 1 Norte, y las condiciones de accesibilidad reducidas, dadas las barreras naturales y construidas que impiden la posibilidad de conexión.

De tal forma, la dotación de zona V7 a un sector que no sólo posee un capital medioambiental destacable, que además presenta la posibilidad de riesgos ambientales y escasa accesibilidad, parece inadecuada, y hoy día surge la necesidad de ajustar la configuración de las Zonas.

Se debe señalar que las dinámicas de la ciudad actual son diferentes a las que se podían verificar cuando se elaboró el PRC, ya que las presiones por densificar las áreas urbanas céntricas de la ciudad han aumentado en forma considerable, así como la envergadura de los proyectos inmobiliarios. Aspectos económicos globales, como el gran crecimiento que ha registrado el país en la última década, han impulsado cambios en la estructura económica del país, alcanzando niveles de desarrollo que van aparejados con el crecimiento explosivo de la clase media, que busca integrarse en las áreas urbanas de la ciudad, creando mayor competencia por localización y demandas por movilidad.

Esta competencia se traduce en el aprovechamiento de los suelos que ofrecen oportunidades para establecer contactos entre otras partes y actividades. La localización de las actividades, residenciales y productivas en la ciudad, tiene relación con varios factores, como son las redes viales, los equipamientos existentes, disponibilidad de suelos, costos de transporte, etc.

De acuerdo a lo expuesto, se plantea corregir una situación de Zonificación Urbana que se define como poco coherente con las características ambientales y funcionales del territorio normado. La necesidad de reconocer la función y el carácter de las áreas naturales, como también la relación que existe con los barrios circundantes, nos conducen a modificar la actual zonificación V7 que se extiende sobre los suelos de cuenca y laderas, desde los sectores altos colindantes con Miraflores hasta su borde sur delimitado por la vía 1 Norte.

6.2 Definición de Zonas Urbanas

En general, luego de realizado el análisis de las variables urbanas y ambientales, se concluyó la necesidad de ajustar la zonificación existente en el sector, sin requerir la formulación de nuevas Zonas urbanas. De esta forma, la propuesta básicamente disminuye la extensión de la Zona V7, para permitir la consolidación de la cuenca Limonares como Zona EE-2, que se extiende en torno al eje de la cuenca, descendiendo hacia el sector sur de la cuenca hasta deslindar con parte del camino troncal.

Por otra parte, los sectores ya consolidados y/o con mayor vocación de urbanizarse que también se encontraban bajo la Zona V7, son asumidos por medio de la extensión de la Zona V4a, que se emplaza sobre las laderas orientales de Miraflores

Bajo. Así, la Zona V4a se amplía hacia el oriente sobre las laderas de Limonares, además de cubrir partes altas de Miraflores (Población Pedro de Valdivia, sector El Maitén).

De tal modo, la Zona EE-2 del sector se amplía en 16,41 Ha, y la Zona V4a, en 43,93 Ha, conforme al siguiente cuadro y las figuras A y B:

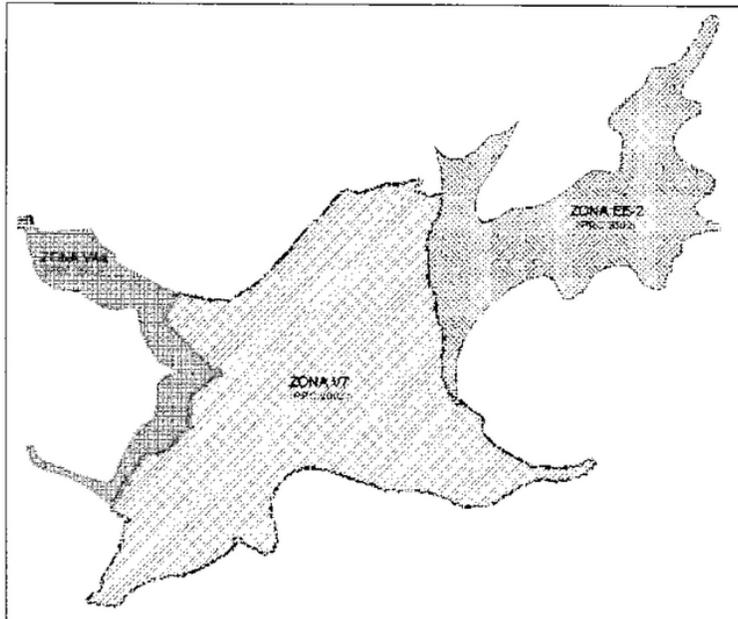
.

zona	Situación anterior Sup. en hás	Situación propuesta superficie en hás	Total
Zona V4a	9,9	43,93	53,83
EE-2	26,47	16,41	42,88

Fuente: Elaboración Propia

FIGURA A

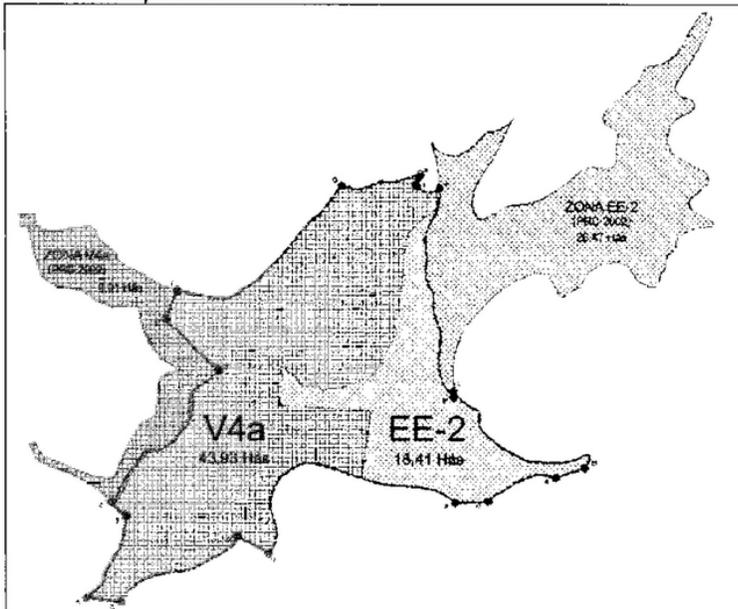
Situación Anterior



Fuente: Elaboración Propia

FIGURA B

Situación Propuesta



Fuente: Elaboración Propia

Por lo tanto, la presente modificación establece una nueva configuración de las zonas existentes, más apropiada a las condicionantes del sector, donde se priorizó la dimensión medioambiental y la preservación de la identidad y calidad

de los barrios, bajo una visión de desarrollo futuro más sustentable.

Como conclusión final, se estima que la disposición de grandes extensiones de Zona V7 en el territorio urbano de la comuna tuvo sentido en la oportunidad de aprobación del PRC; sin embargo, en la medida que el destino de la ciudad y de los barrios se vuelve más evidente, además de alcanzarse mayores consensos respecto a los criterios medioambientales y valores patrimoniales con los cuales se identifica la comunidad, entonces es posible avanzar en precisar las variables y los modelos de ciudad que se deben incorporar en la Planificación Urbana y la gestión administrativa de la Municipalidad de Viña del Mar.

7 ANEXOS

Anexo 1

"Pertinencia de Ingreso al Sistema de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)"

Anexo 2

"Catastro Destino y Actividades - Barrio Limonares"

Anexo 3

"Plano Loteos y Poblaciones, Sector Cuenca Limonares"

Anexo 4

"Diagnóstico Ambiental"

Anexo 5

"Evaluación de la Capacidad Vial"

B. Ordenanza Local Modificación al PRC de Viña del Mar "Sector Cuenca Limonares"

Modifícase el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, puesto en vigencia por el D.A. N° 10.949, de 2002, de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, en la forma que se indica en los artículos siguientes:

1° Agréguese a la Memoria del Plan Regulador Comunal, a continuación del anexo 4 "Memoria explicativa Modificación al PRC Fundo Naval Las Salinas", el anexo 5 "Memoria explicativa Modificación al PRC Sector Cuenca Limonares".

2° Agréguese a la Ordenanza del PRC, a continuación del Artículo 46.5, el siguiente Capítulo X:

CAPÍTULO X "SECTOR CUENCA LIMONARES"

Artículo 47: Sustitúyese la Zona V7 en el sector Cuenca de Limonares, por las Zonas V4a y EE-2, en los términos que se detallan en los artículos siguientes:

Artículo 48: La zonificación, normas de uso de suelo, subdivisión y edificación, se encuentran especificadas en los artículos N° 16 y N° 17 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal.

. La zona V4a, sobre la cual se aplican las presentes disposiciones, corresponde al territorio inscrito en la poligonal cerrada que une los puntos A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-Q-R-A, graficada en el Plano M.P.R.C.S.C.L./01.

Los puntos y tramos que delimitan la Zona V4a se describen a continuación:

.

Punto		Tramo		Coordenadas	
Nº Orden	Descripción	Nº Orden	Descripción	X ESTE	Y NORTE
A	Intersección de las coordenadas 264.491,59 Este y 6.341.697,75 Norte.			264.491,59	6.341.697,75
B	Intersección de las coordenadas 264.598,88 Este y 6.341.918,47 Norte.	A - B	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos A y B, coincidente con deslinde oriente del predio Rol Nº 410-13, propiedad Inmobiliaria San Nicolás Ltda. (U. Santo Tomás)	264.598,88	6.341.918,47
C	Intersección de las coordenadas 264.558,94 Este y 6.341.956,22 Norte.	B - C	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos B y C.	264.558,94	6.341.956,22
D	Intersección de la línea oficial sur-poniente de calle	C - D	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos C y D, coincidente con	264.838,18	6.342.313,66
	Antártida, y las coordenadas 264.838,18 Este y 6.342.313,66 Norte.		límite oriente de la Modificación al PRC "Laderas de Miraflores Bajo" D.A. Nº 7870/08.		
E	Intersección de la línea oficial poniente de la calle Antártida, con la línea oficial sur-poniente de calle Antártida.	D - E	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos D y E, coincidente con límite nororiental de la Modificación al PRC "Laderas de Miraflores Bajo" D.A. Nº 7870/08.	264.699,39	6.342.448,09
F	Intersección de la línea oficial sur de la Av. Viña del Mar, con la línea oficial poniente de la calle Antártida.	E - F	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos E y F, coincidente con límite oriente de la Modificación al PRC "Laderas de Miraflores Bajo" D.A. Nº 7870/08.	264.730,67	6.342.525,78
G	Intersección las coordenadas 265.179,99 Este y 6.342.807,23 Norte.	F - G	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos F y G.	265.179,99	6.342.807,23
H	Intersección de las coordenadas 265.390,74 Este y 6.342.835,29 Norte.	G - H	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos G y H.	265.390,74	6.342.835,29
I	Intersección de las coordenadas 265.380,89 Este y 6.342.807,43 Norte.	H - I	Corresponde a la línea que une los puntos H e I.	265.380,89	6.342.807,43
J	Intersección de las coordenadas 265.442,69 Este y 6.342.800,65 Norte.	I - J	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos I y J.	265.442,69	6.342.800,65
K	Intersección de las coordenadas 265.440,11 Este y 6.342.756,23 Norte.	J - K	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos J y K.	265.440,11	6.342.756,23
L	Intersección de las coordenadas 265.019,92 Este y 6.342.329,55 Norte.	K - L	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos K y L.	265.019,92	6.342.329,55
M	Intersección de las coordenadas 265.012,75 Este y 6.342.215,82 Norte.	L - M	Corresponde a la línea que une los puntos L y M.	265.012,75	6.342.215,82
N	Intersección de las coordenadas 265.258,02 Este y 6.342.199,26 Norte.	M - N	Corresponde a la línea que une los puntos M y N.	265.258,02	6.342.199,26
O	Intersección de las coordenadas 265.232,56 Este y 6.342.019,64 Norte.	N - O	Corresponde a la línea que une los puntos N y O.	265.232,56	6.342.019,64
P	Intersección de la Línea Oficial poniente de Camino Troncal; y la prolongación hacia el oriente del deslinde nororiental del predio Rol Nº 5019-4, correspondiente a la "Sociedad Inmobiliaria Radices S.A." (Universidad Santo Tomás)	O - P	Corresponde a la línea que une los puntos O y P, coincidente con la línea oficial norponiente del Camino Troncal.	264.983,11	6.341.818,35
Q	Intersección de la Línea Oficial poniente de Av. Los Limonares; y la prolongación hacia el poniente del deslinde nororiental del predio Rol Nº 5019-4, correspondiente a la "Sociedad Inmobiliaria Radices S.A." (Universidad Santo Tomás)	P - Q	Corresponde a la línea recta que une los puntos P y Q.	264.898,92	6.341.863,16
R	Intersección de la Línea Oficial poniente de Av. Los Limonares; y las coordenadas 264.582,94 Este y 6.341.685,28 Norte.	Q - R	Corresponde a la línea que une los puntos Q y R.	264.582,94	6.341.685,28
		R - A	Corresponde a la línea que une los puntos R y A.		

FUENTE: Restitución Aerofotogramétrica 1/500 SEPTIEMBRE - 2005-DATUM WGS 84 - Proyección UTM zona 19 sur

Fuente: Restitución Aerofotogramétrica 1/500 septiembre - 2005 - Datum WGS 84 - Proyección UTM zona 19 sur.

. La zona EE-2, sobre la cual se aplican las presentes disposiciones,

corresponde al territorio inscrito en la poligonal cerrada que une los puntos O-N-M-L-K-6-5-4-3-2-1-O, graficada en el Plano M.P.R.C.S.C.L./01.

Los puntos y tramos que delimitan la Zona EE-2 se describen a continuación:

.

Punto		Tramo		Coordenadas	
Nº Orden	Descripción	Nº Orden	Descripción	X ESTE	Y NORTE
O	Intersección de las coordenadas 265.232,56 Este y 6.342.019,64 Norte.			265.232,56	6.342.019,64
N	Intersección de las coordenadas 265.258,02 Este y 6.342.199,26 Norte.	M - N	Corresponde a la línea que une los puntos M y N.	265.258,02	6.342.199,26
M	Intersección de las coordenadas 265.012,75 Este y 6.342.215,82 Norte.	L - M	Corresponde a la línea que une los puntos L y M.	265.012,75	6.342.215,82
L	Intersección de las coordenadas 265.019,92 Este y 6.342.329,55 Norte.	K - L	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos K y L.	265.019,92	6.342.329,55
K	Intersección de las coordenadas 265.440,11 Este y 6.342.756,23 Norte.	J - K	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos J y K.	265.440,11	6.342.756,23
6	Intersección de las coordenadas 265.481,29 Este y 6.342.239,81 Norte.	K - 6	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos K y 5.	265.481,29	6.342.239,81
5	Intersección de las coordenadas 265.481,75 Este y 6.342.256,36 Norte.	6 - 5	Corresponde a la línea que une los puntos 5 y 6.	265.481,75	6.342.256,36
4	Intersección de las coordenadas 265.833,64 Este y 6.342.047,63 Norte.	5 - 4	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos 6 y 4.	265.833,64	6.342.047,63
3	Intersección de las coordenadas 265.755,40 Este y 6.342.021,19 Norte.	4 - 3	Corresponde a la línea que une los puntos 4 y 3.	265.755,40	6.342.021,19
2	Intersección de las coordenadas 265.573,69 Este y 6.341.956,88 Norte.	3 - 2	Corresponde a la línea que une los puntos 3 y 2.	265.573,69	6.341.956,88
1	Intersección de las coordenadas 265.483,88 Este y 6.341.953,89 Norte; con la Línea Oficial norte del Camino Troncal.	2 - 1	Corresponde a la línea que une los puntos 2 y 1.	265.483,88	6.341.953,89
		1 - O	Corresponde a la línea que une los puntos 1 y O, coincidente con la Línea Oficial norte del Camino Troncal.		

FUENTE: Restitución Aerofotogramétrica 1/500 SEPTIEMBRE – 2005-DATUM WGS 84 – Proyección UTM zona 19 sur

Fuente: Restitución Aerofotogramétrica 1/500 septiembre - 2005 - Datum WGS 84 - Proyección UTM zona 19 sur.

II. Publíquese el presente decreto en el Diario Oficial, de conformidad a la

normativa vigente.

III. Pasen los antecedentes al Departamento de Asesoría Urbana, para la continuación del trámite legal previsto en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Notifíquese, anótese, comuníquese y archívese.- Virginia Reginato Bozzo, Alcaldesa.- María Cristina Rayo Sanhueza, Secretario Municipal.

Lo que comunico a Ud. para su conocimiento y fines correspondientes.- Saluda a Ud., María Cristina Rayo Sanhueza, Secretario Municipal.