

Decreto 6969

PROMULGA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL
MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR

Fecha Publicación: 15-JUL-2014 | Fecha Promulgación: 02-JUL-2014

Tipo Versión: Única De : 15-JUL-2014

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



PROMULGA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL

Viña del Mar, 2 de julio de 2014.- Esta alcaldía decretó hoy lo que sigue:

Núm. 6.969.- Vistos: estos antecedentes; los decretos alcaldicios N°s 10.949/2002, 10466/2003, 6971/2013, 3904/2014; los Memorandos N°s 10/2014, 15/2014, 16/2014, 22/2014, 26/2014 y 55/2014 de Director de Asesoría Urbana; el Certificado del Secretario Municipal (s) de 8 de abril de 2014; el Memorando N° 11/2014 de la Secretario Municipal, el Certificado y las Actas de fechas 11 de febrero y 24 de marzo de la Secretario Municipal; el Acuerdo de Concejo Municipal adoptado en Sesión Ordinaria de 21 de enero de 2014; el Oficio Ordinario N°29/2014 del señor Alcalde (S); la Carta N° 28 del Gerente de Planificación y Estudios de ESVAL, de fecha 24 de enero de 2014; la Ficha de Valoración Circular DDU 240; el Oficio Ordinario N° 1968/2013 del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Valparaíso; los Ingresos Alcaldía N°s 2138/2014, 2186/2014 y 2509/2014; la carta de la Agrupación de Juntas de Vecinos de Recreo de 20 de marzo de 2014; el Memorando N° 20/2014 del Jefe de Oficina de Partes(s); el Informe sobre Observaciones recibidas en Proceso de Participación Ciudadana de la Modificación al P.R.C. actualización zona RE-2 Plan Seccional Recreo de abril de 2014; la Providencia del Administrador Municipal de 9 de abril de 2014; el Acuerdo de Concejo Municipal adoptado en Sesión Ordinaria de 15 de abril de 2014; el Oficio Ordinario N° 128/2014 de la señora Presidenta del Concejo Municipal; la Providencia Alcaldía de 14 de abril de 2014; el Memorando N° 66/2014 del Director de Asesoría Urbana; la Providencia del Administrador Municipal de 24 de abril de 2014; el ingreso Secretaría Abogado N° 915/2014; el Decreto Alcaldicio N° 3904 de fecha 2 de mayo de 2014; el Oficio Ordinario N° 0318 de fecha 8 de mayo de 2014, de la señora Alcaldesa de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar al Sr. Mauricio Candia Seremi MINVU Región de Valparaíso; el Ordinario N° 1580/14 de la Seremi-MINVU; el Oficio Ordinario N° 0418 de fecha 17 de junio de 2014, de la señora Alcaldesa de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar al Sr. Mauricio Candia Seremi MINVU Región de Valparaíso, el Ordinario N° 1727 de fecha 30 de junio de 2014 del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso a la Sra. Alcaldesa de la I. Municipalidad de Viña del Mar; el Memorando N° 112/2014 del Departamento Asesoría Urbana; la Providencias del Administrador Municipal de 1 de julio de 2014; el ingreso Secretaría Abogado N° 1370/2014; y 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 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 "Actualización Zona RE-2 de la Modificación al Plan Regulador Comunal Plan Seccional Recreo" en virtud de la aprobación del Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso y a los acuerdos 11.500/2014 y 11.605/14 del Concejo Municipal adoptados en sesión ordinaria de fecha 21 de enero de 2014 y 15 de abril de 2014, respectivamente; y lo dispuesto en el Artículo N° 43 de la Ley General de

Urbanismo y Construcciones y el Artículo N° 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, consistente en su Memoria Explicativa y Ordenanza que se transcriben a continuación, y Plano referencial A.ZRE-2.SR01 que se adjuntan al expediente y forman parte del presente decreto Alcaldicio y del decreto Alcaldicio N° 3904/2014

A.- Memoria Explicativa "Actualización Zona RE-2 de la Modificación al Plan Regulador Comunal Plan Seccional Recreo"

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO

- 1.1.- Motivaciones y Cronología de la Postergación de Permisos
- 1.2.- Contexto Normativo Utilizado
- 1.3.- Objetivos de la Presente Modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar
- 1.4.- Descripción de la Metodología Empleada.

2.- CONTEXTO URBANO DEL GRAN VALPARAISO Y VINA DEL MAR

- 2.1.- Crecimiento Demográfico. Comparación Intercensal
- 2.2.- Tendencias internas de Crecimiento de Viña del Mar.
- 2.3.- Síntesis del Análisis de Tendencias del Mercado Residencial
- 2.4.- Aumento de la Demanda por Vialidad
- 2.5.- Impactos del Crecimiento en el Gran Valparaíso y Viña del Mar

3.- ANALISIS URBANO DEL BARRIO DE RECREO Y SU AREA DE INFLUENCIA

- 3.1.- Límite Zona de Estudio
- 3.2.- Caracterización Demográfica y Socioeconómica del Área de Estudio
- 3.3.- Breve Reseña Histórica del Origen del Barrio de Recreo y San José Oriente
- 3.4.- Análisis de Emplazamiento Urbano, Usos de Suelo y Conectividad
- 3.5.- Análisis de la Normativa Urbana Existente en Recreo
- 3.6.- Elementos Arquitectónicos y Urbanísticos presentes en la Zona RE-2, que sustentan la identidad urbana del sector

4.- TENDENCIAS URBANAS DE RECREO EN LA ACTUALIDAD

- 4.1.- Catastro de las Edificaciones en Recreo y San José Oriente
- 4.2.- Análisis de Estructura Predial y Vulnerabilidad de la Zona RE-2
- 4.3.- Conclusiones de Tendencias Urbanas y Mercado Inmobiliario en Recreo y Zonas RE-2

5.- CURSO DE ACCIÓN PROPUESTO

- 5.1.- Consideraciones Normativas Previas
- 5.2.- Propuesta de Actualización Normativa

MEMORIA EXPLICATIVA

La Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, en virtud de las funciones y atribuciones establecidas por la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades y la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a través del departamento de Asesoría

Urbana, ha elaborado los estudios destinados a la actualización de parámetros de la normativa urbana, correspondientes a la zona RE-2 de la Modificación al Plan Regulador Comunal "Plan Seccional Recreo". La presente Modificación se origina en la necesidad de actualizar la norma urbana de los barrios de Recreo y las Colinas, frente al nuevo escenario urbano que enfrenta la comuna de Viña del Mar.

1.- ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO

1.1.- Motivaciones y Cronología de la Postergación de Permisos

La presente propuesta de actualización del Plan Regulador Comunal, se produce ante la inquietud de los vecinos frente a la aprobación de un anteproyecto de Arquitectura para dos torres de 19 pisos, en el predio individualizado bajo el Rol 955-13, que anteriormente albergó el funcionamiento de la Universidad Adolfo Ibáñez.

Si bien, el proyecto en cuestión, es factible por el gran tamaño del predio, no repitiéndose estas dimensiones en el sector, los vecinos visualizaron la posibilidad que el resto del barrio pudiese acoger otros proyectos en altura. Por lo anterior, solicitan al Municipio la postergación de permisos en el área, con el objeto de evitar comprometer la calidad de vida que dichas edificaciones, pueden eventualmente ocasionar en el barrio, producto de sus impactos ambientales y funcionales.

El Municipio acoge la inquietud de los vecinos, instruyendo al departamento de Asesoría Urbana solicitar la postergación de permisos con el objeto de estudiar el área y proponer una actualización a la normativa existente. De esta manera, con fecha 18 de julio de 2013 según publicación en el Diario Oficial, se aprueba por tres meses, la postergación de permisos en un polígono coincidente con la zona RE de plaza Recreo. Posteriormente, el día 14 de octubre de 2013 se publicó la extensión de la postergación de permisos por los nueve meses restantes.

1.2.- Contexto Normativo Utilizado

Con el objeto de sincronizar el estudio de actualización de norma, con el plazo de la postergación de permisos, el departamento de Asesoría Urbana decide acogerse a lo dispuesto por el punto 5.6 de la guía adjunta en la circular N° 0254 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo DDU 247, que dice relación con no generar "modificaciones sustanciales" al instrumento normativo vigente. Esta condición implica que solo se revisaran los parámetros de altura, densidad y constructibilidad de la zona RE-2 del Instrumento en cuestión.

1.3.- Objetivos de la presente Modificación al Plan Regulador de Viña del Mar

Los objetivos de la presente propuesta de Instrumento de Planificación Territorial, se dividen en objetivos generales y objetivos específicos, los cuales son descritos a continuación:

I.- Objetivo General:

Revisar y actualizar la normativa urbana vigente en el territorio que se encuentra regulado por la Zona RE2 de la Modificación al PRC de Viña del Mar "Plano Seccional Recreo, frente al nuevo escenario urbano que experimenta la comuna, buscando mantener la calidad de Vida y la identidad urbana, que caracteriza a dicho sector.

II.- Objetivos Específicos

- a. Detectar y describir aquellos aspectos relevantes en el crecimiento urbano del Gran Valparaíso y Viña del Mar, que generan directa o indirectamente impactos en Recreo.
- b. Detectar y describir los elementos Arquitectónicos y Urbanísticos que son el sustento de la identidad Urbana de Recreo
- c. Evaluar los impactos de la Modificación al Plan Regulador Comunal "Plano Seccional Recreo a 10 años de su Publicación
- d. Elaborar un instrumento Normativo Territorial, que permita

- proteger y mantener los elementos que le confieren la calidad de Vida Urbana al sector de Recreo
- e. Elaborar un Instrumento Normativo Territorial, que permita proteger y mantener los elementos en los cuales se sustenta la identidad Urbana al sector de Recreo

1.4.- Descripción de la Metodología Empleada.

La metodología empleada se relaciona a la concreción de los objetivos específicos planteados en el punto anterior. Para esto, los estudios han recogido la información en torno a tres puntos significativos que son un diagnóstico de crecimiento urbano, de nivel Comunal, un diagnóstico del barrio de Recreo y su área de influencia y finalmente la propuesta urbana.

Cabe señalar que el contenido de esta memoria se apoya en diversos estudios realizados por el Departamento de Asesoría Urbana, sintetizados en el documento denominado "Informe de Avance Estudio Actualización Zona RE-2 Modificación al Plan Regulador Plano Seccional Recreo".

1.4.1.- Diagnóstico Urbano Metropolitano y Comunal

Utilizando la división territorial establecida por las bases del Censo de 1992, 2002 y el precenso del 2011, se han comparado las variaciones del crecimiento residencial detectadas entre las comunas que componen el Gran Valparaíso y en los distintos distritos de la Comuna de Viña del Mar en los períodos intercensales detallados, estableciendo la distribución demográfica en el territorio y sus tendencias de crecimiento y desplazamiento.

Posteriormente se analizó la movilidad urbana de la comuna, de acuerdo a los estudios de Capacidad Vial realizados existentes, visualizando los puntos que tienen mayor atractividad de viaje, y las áreas de mayor congestión revelando los impactos que esto tiene para los barrios céntricos y peri céntricos de la Comuna. Posteriormente se estudió de manera breve, la oferta del mercado residencial del Gran Valparaíso desde el año 2011, de acuerdo a los datos proporcionados por la Cámara Chilena de la Construcción, segmentando la oferta por estrato socioeconómico, complementado con un estudio de evolución de permisos de Obras, que permitieron contextualizar el desarrollo de Recreo dentro del Gran Valparaíso y Viña del Mar.

1.4.2.- Diagnóstico Barrial

Se estudiaron los barrios de Recreo y Las Colinas (Traslaviña y Etchevers alto) desarrollando un catastro de uso de suelo, alturas y tipos de vivienda. Adicionalmente se analizó la población por distrito Censal y su variación en el período 1992-2002, en términos de crecimiento demográfico y territorial. Finalmente, se estudiaron las tendencias de edificación del periodo 1990-2011 en el sector, relacionándola con los cambios norma.

1.4.3.- Análisis de Vulnerabilidad

Se analizó la estructura predial de los sectores involucrados bajo la zona RE-2, buscando determinar la resistencia del Barrio frente a un eventual nuevo ciclo de demandas de localización, por parte de la industria inmobiliaria,

1.4.4. Estudio de Piezas Patrimoniales

Se realizó un estudio histórico del desarrollo del Barrio, utilizando el material existente en el Archivo Histórico Municipal, y las bases del SII. Posteriormente se determinaron los aspectos y elementos urbanísticos de mayor relevancia en la identidad patrimonial, buscándose las concentraciones de los mismos, en las diversas piezas urbanas. Finalmente se realiza una ficha para cada una de estas piezas.

1.4.5.- Propuesta Urbana

Finalmente, se elabora una propuesta de ajustes de la normativa urbana existente en la Zona RE-2 que permitan mantener el carácter urbano del barrio, en términos funcionales, espaciales, ambientales e identitarios.

2.- CONTEXTO URBANO DEL GRAN VALPARAISO Y VIÑA DEL MAR

A partir de la década que se inicia en 1990, es posible detectar en el Gran Valparaíso la Metropolización de su espacio urbano, fenómeno que se caracteriza por el encadenamiento laboral del área, el funcionamiento asociado de las Comunas que lo componen y la expansión en el consumo de suelo. Esta integración es posible gracias a un conjunto de obras de infraestructura vial, materializadas en los últimos 20 años, como es el caso del troncal Sur, Carlos Ibáñez del Campo, Las Palmas, el par Vial Alvares-Viana y otros.

La Metropolización descrita ha experimentado diversos fenómenos relacionados a las modificaciones de las preferencias de localización de sus habitantes, y a la reconfiguración de los usos, que originaron en un primer momento la expansión del área urbanizada, para luego en la actualidad, contraerse. El funcionamiento asociado de las Comunas, se traduce en la asignación de un rol definido para cada una de ellas, y por consiguiente en la interdependencia funcional del sistema metropolitano. De esta manera, Viña del Mar, asume el rol de área central de la Metrópolis, concentrando su plan, la capacidad de articular y redistribuir los flujos de todo el Gran Valparaíso, lo cual aumenta la demanda por localización de servicios en dicha comuna.

El proceso de Metropolización del Gran Valparaíso, se encuentra a su vez, en el contexto del crecimiento e integración de la Macrozona Central. Esta zona, corresponde al territorio cuyas dinámicas económicas se encuentran determinadas por la gravitación espacial del Gran Santiago. El mejoramiento de las autopistas que conectan al litoral central con la Región Metropolitana, redujo los tiempos de viajes, lo cual a su vez genera una serie de otros efectos que se reflejan en los cambios económicos, productivos y laborales.

En dicho contexto, la actividad inmobiliaria experimenta un fuerte crecimiento sustentado en el acercamiento entre el gran Santiago y el gran Valparaíso, lo cual es acompañado por el aumento de la población flotante" en Viña del Mar, en intervalos de tiempo cada vez estrechos. Este aumento intermitente de la población dentro de la comuna repite todo el año.

2.1.- Crecimiento Demográfico; Comparación Intercensal

De acuerdo al Censo de 2002, las 5 comunas del Gran Valparaíso concentraban a esa fecha un total de 816179 habitantes, lo que representaba un 53,32% respecto del total de la V Región, experimentando un leve descenso respecto del censo anterior de 1992, donde el área metropolitana representaba el 55,2% de la población de la Región. Al interior del Gran Valparaíso, la cifra total de habitantes según el Censo del 2002 se distribuyó de mayor a menor, en 285.937 habitantes en Viña del Mar; 274.716 habitantes en Valparaíso; 128.156 habitantes en Quilpué; Villa Alemana con 95.364 habitantes y Concon que concentra 32.006 habitantes.

No obstante lo anterior, al revisar el Precenso de vivienda del 2011 es posible afirmar que el Gran Valparaíso ha experimentado cambios significativos en sus patrones de crecimiento urbano y localización residencial, que consisten principalmente en la aceleración del crecimiento de vivienda en las comunas céntricas de su área metropolitana. Este fenómeno queda graficado en el cuadro N°1, expuesto a continuación.

Cuadro 1: Comparación Intercensal de Viviendas en el Gran Valparaíso (Elaboración Propia con datos INE)

N°	COMUNA	CENSO 1992	CENSO 2002	DIFERENCIA 1992-2002	PRELIMINAR 2011	DIFERENCIA 2002 - 2011	CRECIMIENTO 2002 %	CRECIMIENTO 2011 %	TASA 92-02	TASA 02-11	DIFERENCIA ENTRE TASAS	TENDENCIA
1	Valparaíso	73.425	81.083	7.658	104.691	23.608	10,40%	29,12%	1,04%	3,24%	2,20%	Acelera
2	Concón	6.239	11.561	5.322	16.144	4.583	85,30%	39,64%	8,53%	4,40%	-4,13%	Desacelera
3	Viña del Mar	83.589	99.619	16.030	129.969	30.350	19,20%	30,47%	1,92%	3,39%	1,47%	Acelera
4	Quilpué	27.967	39.559	11.592	52.251	12.692	41,40%	32,08%	4,14%	3,56%	-0,58%	Desacelera
5	Villa Alemana	18.818	28.646	9.828	39.499	10.853	52,20%	37,89%	5,22%	4,21%	-1,01%	Desacelera
	TOTAL	210.038	260.468	50.430	342.554	82.086	24,01%	32%	2,40%	3,50%	1,10%	

Los presentes datos indican cambios en el proceso de metropolización, transformándose los patrones de crecimiento urbano. En el periodo comprendido entre los años 1992 y 2002, se experimenta el crecimiento acelerado de las comunas residenciales (dormitorio) del Gran Valparaíso, que son Quilpué, Villa Alemana y Concón, conformándose un proceso de expansión de la superficie urbanizada. En este periodo, la Comuna de Valparaíso llega incluso a perder población, mientras Viña del Mar, crece de manera discreta. Por el contrario, a partir de 2002, las comunas de expansión del Gran Valparaíso, desaceleran su crecimiento en lo que a vivienda se refiere, mientras que las comunas céntricas (Valparaíso y Viña del Mar) experimentan un considerable incremento en sus tasas de crecimiento residencial.

2.2.- Tendencias Internas de Crecimiento de Viña del Mar.

Se realizó un análisis comparativo por distrito censal dentro de Viña del Mar, utilizando los datos de los censos del 1992, 2002 y el precenso de 2011. El análisis permite visualizar una clara tendencia de la comuna, que es coherente con lo experimentado por todo el Gran Valparaíso, respecto al crecimiento residencial de las áreas céntricas. Cabe destacar que en este escenario, pese a la densificación del centro de Viña del Mar, resulta evidente que todos los barrios siguieron creciendo en vivienda como consecuencia de la localización central que ocupa la comuna en su conjunto, dentro del Gran Valparaíso. De esta manera, es posible observar las siguientes tendencias.

A. De distinta manera, todos los distritos de Viña del Mar, crecieron. Esto establece una diferencia absoluta con respecto al censo de 2002, donde algunos distritos céntricos llegaron a perder viviendas.

B. En términos absolutos, el crecimiento residencial se sigue concentrando en el Nor Oriente de la comuna, apareciendo Reñaca Alto y Reñaca bajo, con la mayor diferencia en nuevas viviendas, seguido de Chorrillos, Pablo Neruda y Achupallas. Todos estos barrios comparten el hecho de poseer disponibilidad de reservas de suelo, y urbanizaciones pocas consolidadas, salvo Reñaca Bajo. No obstante la desaceleración experimentada por Reñaca alto, evidencian un proceso de formalización de la ocupación residencial.

C. Los barrios del plan de la ciudad, son los que demuestran los mayores incrementos en los porcentajes del crecimiento relativo. En este sentido, los distritos de Refinería, Magalahes o Castillo, experimentan veloces incrementos en su densificación. Esto se explica por políticas públicas urbanas aplicadas al sector, como es el caso del hundimiento de la línea férrea o el subsidio de Renovación Urbana.

D. Los antiguos barrios periféricos de Viña del Mar, que hoy experimentan incrementos significativos en la variación de su ritmo de crecimiento (Chorrillos, el Olivar, Achupallas, Pablo Neruda y Recreo Alto) comparten el hecho de ser importantes depositarios de los proyectos de vivienda social, concentrando además, crecimiento irregular, como es el caso de Achupallas, y las Granadillas. En este grupo también se encuentran sectores que producto del encarecimiento del suelo urbano, comienzan a ser depositarios de localizaciones para segmento medios y medios bajos.

Cuadro 2: Comparación Intercensal de Viviendas en Viña del Mar. (Considera ajuste distrital)

N°	NOMBRE DISTRITO	VIVIENDAS 1992	VIVIENDAS 2002	VIVIENDAS 2011	CRECIMIENTO 1992-2002	CRECIMIENTO 2002-2011	TASA DE CRECIMIENTO ANUAL 92-02	TASA DE CRECIMIENTO ANUAL 02-11	VARIACION PORCENTUAL	TENDENCIA
1	Castillo (Ex Centro)	3050	2661	2699	-6,20%	35,83%	-0,42%	3,98%	4,60%	Aceleracion
2	Casino	3787	4270	4998	12,75%	17,05%	1,28%	1,89%	0,62%	Aceleracion
3	Magalanes (Ex Pob Vergara Norte)	4247	3423	5013	-19,40%	46,45%	-1,94%	5,16%	7,10%	Aceleracion
4	Reñaca Bajo	4196	8750	12585	108,43%	43,83%	10,84%	4,87%	-5,97%	desaceleracion
5	Achupallas	6975	7046	8672	1,02%	23,08%	0,10%	2,54%	2,46%	Aceleracion
6	El Olivar (Ex Villa Dulce)	3435	3681	4906	7,16%	33,28%	0,72%	3,70%	2,96%	Aceleracion
7	Chorrillos	4383	5762	8467	31,46%	46,95%	3,15%	5,22%	2,07%	Aceleracion
8	Vergara	2399	2772	3151	15,84%	13,67%	1,58%	1,52%	-0,06%	desaceleracion
9	Refinería	1090	1059	2682	-3,11%	153,26%	-0,11%	17,03%	17,34%	Aceleracion
10	Alvares	3206	4192	5495	30,67%	31,08%	3,07%	3,45%	0,39%	Aceleracion
11	Recreo	5023	6081	7023	21,06%	15,49%	2,11%	1,72%	-0,39%	desaceleracion
12	Somez Carneño	2813	2805	2953	-0,28%	5,28%	-0,03%	0,59%	0,61%	Aceleracion
13	Santa Ines	3215	3806	4847	18,38%	27,35%	1,84%	3,04%	1,20%	Aceleracion
14	Glorias Navales	3490	5133	6297	47,08%	22,68%	4,71%	2,52%	-2,19%	desaceleracion
15	Miraflores	6205	6730	7468	8,46%	10,97%	0,85%	1,22%	0,37%	Aceleracion
16	Pueblo Nerudo (Ex olivar)	5869	6574	8378	11,63%	27,44%	1,16%	3,05%	1,89%	Aceleracion
17	Reñaca Alto	5695	10282	16027	80,54%	55,87%	8,05%	6,21%	-1,85%	desaceleracion
18	Quinta Vergara	5228	4942	6182	-5,47%	25,09%	-0,55%	2,79%	3,33%	Aceleracion
19	Forestal	2771	2819	3224	1,77%	14,37%	0,17%	1,60%	1,42%	Aceleracion
20	Villa Montes (Ex Nueva Aurora)	2815	3519	4070	25,01%	15,66%	2,50%	1,74%	-0,76%	desaceleracion
21	Recreo Alto	2916	3112	3928	6,72%	26,22%	0,67%	2,91%	2,24%	Aceleracion
	TOTAL	82829	99619	130252	30,27%	30,75%	2,68%	3,42%	1,39%	

Fuente: Elaboración Propia con datos INE

2.3.- Síntesis del Análisis de Tendencias del Mercado Residencial

El mercado inmobiliario residencial del Gran Valparaíso, refleja con exactitud el escenario descrito. Cada comuna asume dichas tendencias, de acuerdo al rol asignado por el proceso de Metropolización. A partir de los datos entregados por la Cámara Chilena de la Construcción de Valparaíso el año 2011 se concluye lo siguiente:

A. Se confirma una tendencia de densificación general, en los proyectos nuevos del Gran Valparaíso, sobre todo, en aquellas áreas con zonas urbanas consolidadas, de carácter central o peri central. A octubre de 2011, los inmuebles en Venta, suman un total de 4888 unidades, donde el 86,5% corresponde a departamentos.

B. Más del 50% de los proyectos en altura, se localizan en Viña del Mar, concentrando el Plan de esta Ciudad, el 26% del total de los proyectos en venta del Gran Valparaíso.

C. La distribución de los proyectos en el territorio del Gran Valparaíso, demuestran la estratificación socioeconómica del territorio. Más del 90% de los proyectos edificados en el Plan de Viña del Mar, Reñaca y el Borde Costero de Concon, se orientan a segmentos socioeconómicos medios-altos y altos.

D. Por el contrario, el 67% de los Proyectos orientados a segmentos medios, se localizan en las comunas de Quilpué, y Valparaíso, demostrando el efecto rebalse de la densificación.

E. De esta manera, la plusvalía en el Gran Valparaíso, está definida por la relación entre la cercanía al Borde Costero, la centralidad y la adyacencia a ejes de conectividad metropolitanos.

2.4. Aumento de la Demanda por Vialidad

La localización central del plan de Viña del Mar, respecto del Gran Valparaíso, permite que su trama urbana articule los flujos de movilidad de carácter metropolitano, conectándose las áreas de empleo con los sectores residenciales. Dicha condición implica que las vialidad de Viña del Mar, se vea demandada por viajes cuyo origen y destino, superan sus límites administrativos. Esta misma característica, genera la presión sobre el suelo de Viña del Mar para localización de equipamientos y nuevas residencias, aumentando la generación y

atracción de viajes. A su vez, el aumento de atractividad del área se traduce en una mayor demanda de estacionamientos, que es asumida por el espacio público, limitando la capacidad vial y ralentizando la continuidad del tráfico.

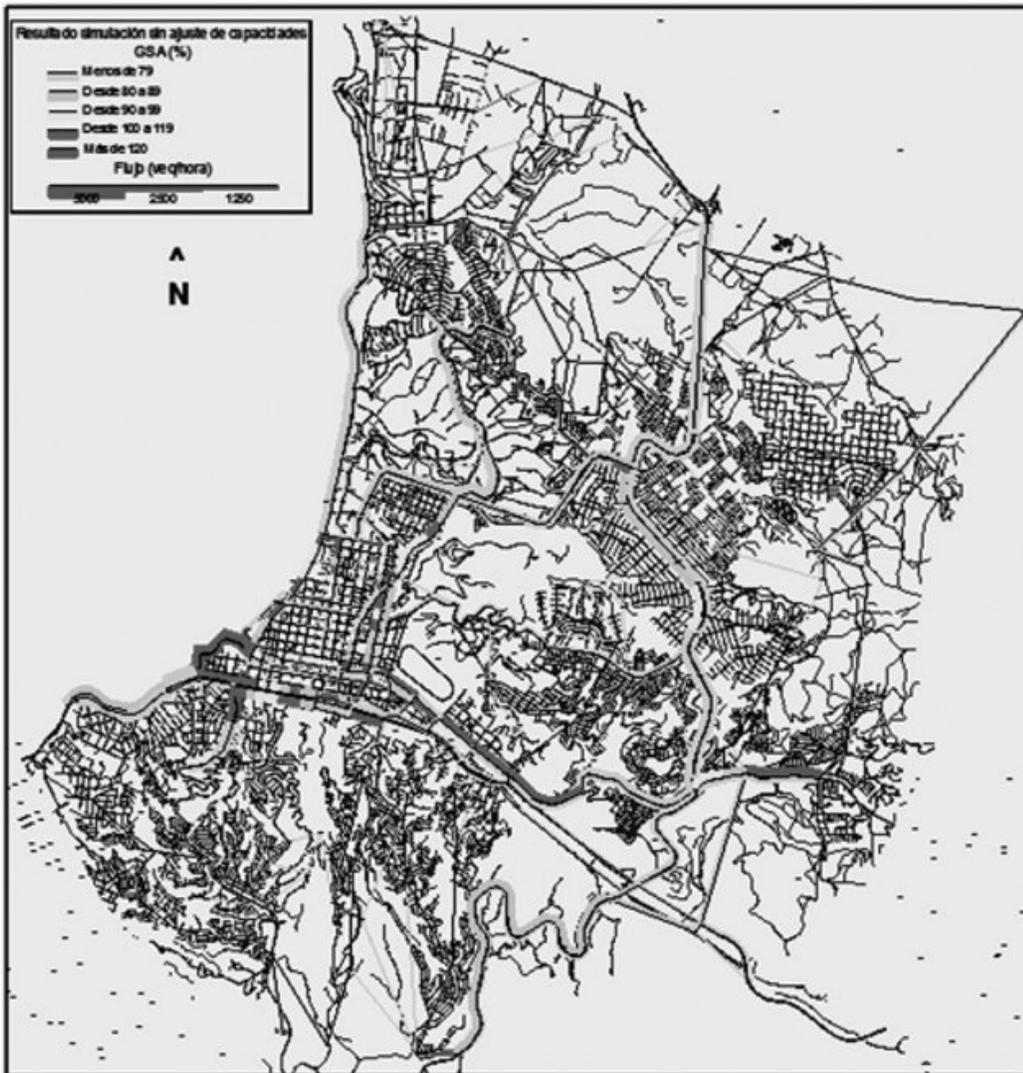
La principal demanda por vialidad, es experimentada por la red vial de sentido Norte Sur. Por el contrario, los viajes entre Villa Alemana y Valparaíso son absorbidos por el Par Vial Alvares-Viana, el Troncal urbano, la autopista troncal sur y el Metro de Valparaíso. Pese a lo anterior, la accidentada geomorfología del territorio del Gran Valparaíso, incrementa los costos proyectos viales postergándose su materialización. Por este motivo gran parte de los viajes de sentido Norte.Sur, seguirán ocupando los trazados de la población Vergara y el borde costero, orientándose la planificación al ensanche de los ejes viajes existentes del plan de la Ciudad y del Borde Costero. Este escenario se ve acrecentado por las deficitarias políticas de transporte, que incentivan el uso de medios privados.

El año 2004, se modificó el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, estableciendo plazos para la materialización de las expropiaciones asociadas a la vialidad, prohibiéndose a los instrumentos de planificación volver a afectar los predios involucrados en declaratorias de utilidad pública. Dicha disposición ha significado para las comunas del Gran Valparaíso, la pérdida de vías proyectadas. Lo anterior implica que todo el crecimiento urbano permitido se realiza en función de las vías existentes, aumentando la congestión vehicular y sus impactos ambientales.

La congestión vial, contribuye a elevar el valor de suelo de los sectores con mejor accesibilidad, lo que afecta los sectores céntricos. Esto se produce por la reducción del radio de alcance de los viajes en un determinado lapso de tiempo, lo cual a su vez aumenta la demanda para localización en áreas altamente equipadas que ahorren viajes. Por lo anterior, en la medida que se sature el plan, se valorizan los barrios peri céntricos, por el hecho de encontrarse adyacentes a los sectores comerciales, pero sin experimentar los impactos ambientales del tráfico.

En este sentido, barrios que cuentan con acceso a ejes de conectividad metropolitana y que son contiguos a la población Vergara y al centro fundacional, comienzan a recibir proyectos de densificación que reflejan la nueva demanda, por suelo bien conectado y no congestionado. A continuación se expone una imagen del estudio de capacidad vial de la comuna, del año 2009, que demuestra la congestión de los barrios céntricos, al año 2024, con el supuesto de las principales obras viales materializadas.

Imagen N° 1: Comportamiento de la Red Vial estructurante al año 2024.



Fuente: Estudio de Capacidad Vial de la Comuna 2009

2.5. Impactos del Crecimiento en el Gran Valparaíso y Viña del Mar

El análisis comparativo realizado permite visualizar ciertas tendencias de crecimiento urbano, existentes en el Gran Valparaíso, las cuales se describen a continuación:

- A. El Gran Valparaíso experimenta un crecimiento residencial por densificación. Esta forma de crecimiento es reflejo del agotamiento del stock de suelo urbanizado y el consiguiente incremento en el costo de suelo. Dicho fenómeno se ve profundizado por las dificultades geomorfológicas, que encarecen las obras de urbanización, lo cual aumenta la demanda sobre las áreas ya urbanizadas.
- B. En este contexto, la oferta residencial en formatos densos, experimenta un fenómeno de rebalse desde las áreas céntricas, y comienza a localizarse en los barrios pericéntricos, produciéndose cuñas de densificación hacia Quilpué y los cerros de Valparaíso. Este rebalse se ve acompañado por la expansión del incremento del costo de suelo, desde el plan hacia los nuevos barrios demandados.
- C. La expansión del área urbana que experimentó el Gran Valparaíso en el periodo 1992-2002, se desarrolla, manteniendo los nuevos barrios, la dependencia laboral de las comunas céntricas. Esto aumenta el radio de influencia del centro de Viña del Mar, lo cual incrementa la interacción económica de su espacio, detona

cambios de uso de suelo, produce mayores viajes, satura vehicularmente el plan y extiende las funciones céntricas a toda la cuenca del estero de viña del mar.

D. El Plan de Viña del Mar, es el sector que conecta flujos viales de todo el Valparaíso metropolitano. Dicha condición lo transforma en un área de transferencia de modos de movilización, atrayendo mayor cantidad de equipamientos los cual aumenta la concentración de viajes. Esto no solo produce congestión en la vialidad, sino que masifica socialmente el acceso al plan, generándose conflictos por la mayor intensidad del uso del espacio público, lo que a su vez genera impactos ambientales.

E. El escenario de la congestión, agravado por la geomorfología del Gran Valparaíso, incrementa los tiempos de viaje, produce la valorización de aquellos barrios de urbanización consolidada, que cuentan con autonomía funcional respecto de la Ciudad. En la medida que se dificulta la movilidad urbana los habitantes tenderán a evitar los viajes, valorando los barrios bien equipados que produzcan ahorros de tiempos y costos de transporte.

F. El nuevo crecimiento urbano adquiere elementos que indican la consolidación de patrones de segregación y exclusión socio espacial. Esto se refleja en que la oferta para segmentos altos se concentra en el Plan de Viña del Mar, Reñaca bajo y Concon mientras que los proyectos orientados a segmentos medios se desplazan a Quilpué y Valparaíso. Los barrios que se orientan a la vivienda social se encuentran en el sector de Forestal, Bellota y Reñaca Alto, demostrando considerables niveles de homogenización socioeconómica concentrada y masiva.

3.- ANALISIS URBANO DEL BARRIO DE RECREO Y SU ARFA DE INFLUENCIA

3.1.- Límite Zona de Estudio

El área de estudio referencial, es en gran parte coincidente con el límite de la Modificación al Plan Regulador de Viña del Mar "Plan Seccional Recreo", cubriendo una superficie aproximada de 249 hectáreas, incorporando al barrio de Recreo y los sectores de Traslaviña y Las Colinas. Esto permite reconocer el encadenamiento funcional existente, producido en mayor medida por el eje de calles Oriental-Occidental, San José-Diego Portales. De esta manera esta área queda conformada por un polígono que tiene los siguientes límites

- . Al Norte; Línea Oficial Sur de Avenida España y Línea Oficial Sur calle Alvares
- . Al Oriente; Línea Oficial Oriente, calle Etchevers; Deslinde con Quinta Vergara población Empart; deslinde oriente propiedad Rol 1265-10.
- . Al Sur; Línea quebrada coincidente con: deslinde oriente propiedad Rol 1186-1; línea oficial Sur Poniente calle Logroño en Manzana 1139, Línea Oficial Oriente calle Etchevers Alto en Manzana 1139; Línea Oficial Sur pasaje Battiz; línea oficial Oriente calle Las Brisas; Línea oficial Sur, calle Cantera; línea Oficial Oriente calle Sol y Mar; Línea Oficial Sur calle Agua Santa; Línea Oficial Poniente calle Habana; línea oficial Sur calle Del Agua; Línea Oficial Norte pasaje Nueve; Línea Oficial Oriente calle Rene Pienovi; Líneas Oficiales Sur y Poniente calle Hacienda; Línea Oficial Norte calle Camino Real; Línea Oficial Nor Poniente calle Barros Arana
- . Al Poniente; Límite Comunal Poniente.

3.2. Caracterización Demográfica y Socioeconómica del Área de Estudio

El distrito de Recreo, de acuerdo al Censo del año 2002, albergaba un total de 16.747 Habitantes. Por otro lado el distrito "Alvares" (Ex Viña del Mar Alto) en el cual se encuentra el sector de las Colinas y San José Oriente, ascendía en el mismo periodo a 11062 Habitantes, con lo cual ambos distritos suman un total aproximado de 27.514 Habitantes. Cabe señalar que mientras el distrito de Recreo, respecto del Censo de 1992, perdió 233 Habitantes, el distrito Alvares creció en 633 habitantes. Producto que el distrito Álvarez incorpora barrios que están fuera del

polígono del área de estudio definida en el punto anterior, es preciso descontar la zona de este distrito denominada "Viña del Mar Alto. De esta manera, la población efectiva involucrada en el área de estudio, es la suma del distrito de Recreo con dos de las tres zonas que componen el distrito Alvares. Esta población asciende a la cifra de 24.464 Habitantes. El cuadro 3 especifica dicho cálculo.

Cuadro 3: Población de los Distritos (y sus Zonas) de Recreo y Alvares según Censo 2002

N°	DISTRITO	ZONAS	HABITANTES 2002	VIVIENDA 2002
10	Viña del Mar Alto (Hoy Alvarez)			
		Alvares	4457	1853
		Viña del Mar Alto	3345	1169
		Agua Santa	3260	1170
		Total	11062	4192
11	Recreo			
		El Sauce	3152	1291
		Recreo	3388	1148
		Villa Moderna	4097	1557
		Caleta Abarca Bajo	2472	881
		Caleta Abarca Alto	3638	1204
		Total	16747	6081

Cuadro 4: Comparación Inter Censal de Población y Vivienda Distritos de Recreo y Alvares.

DISTRITO	POBLACION		DIFERENCIA			
	92	02	POBLACION 92-02	VIV 92	VIV 02	VIV 11
ALVARES	10429	11062	633	3208	4192	5495
RECREO	16980	16747	-233.00	5023	6081	7023

Si bien la diversidad socioeconómica de los sectores en cuestión es un aspecto que aparece desde su origen y que se ha mantenido en el tiempo, Recreo y Las Colinas, son sectores que concentran alta participación, respecto de los mismos indicadores a nivel comunal, de estratos socioeconómicos altos y medios altos.

Por otro lado, desde el punto de vista del empleo y pese a ser un barrio con diversidad social, dichos sectores presentan importantes porcentajes de profesionales; trabajadores ligados al Estado y técnicos, superando en estos 3 rubros, al porcentaje comunal. De forma contraria, la participación porcentual de trabajadores no calificados, operadores de maquinarias y artesanos es significativamente menor que en el resto de la comuna.

De acuerdo a la estratificación realizada por Adimark en base al Censo del 2002, Recreo y Las Colinas son barrios cuyas manzanas concentran alta participación de estratos ABC1 y C2, relacionados a profesionales y empleados del Estado, lo cual, producto del proceso de encarecimiento del valor de suelo que experimenta el barrio, no tiene capacidad de modificarse para recibir a segmentos intermedios de la población

3.3.- Breve Reseña Histórica del Origen del Barrio de Recreo y San José

Oriente

Para comprender el desarrollo urbano del barrio en estudio, se recogieron antecedentes históricos e hitos claves en el direccionamiento del crecimiento de Viña del Mar.

Cabe señalar que la historia de la ciudad, comparte similitudes con los desarrollo de otras ciudades costeras del Cono Sur, que recibieron importantes flujos de inmigración europea en el siglo XIX. Dichos inmigrantes participaron en la industrialización temprana de Valparaíso respecto al resto de Chile, que a su vez fue clave en la atracción de obreros y la aparición de una nueva clase media profesional.

El desarrollo inicial de Viña del Mar, se encuentra íntimamente relacionado, a la expansión urbana de Valparaíso, ocurriendo su fundación, en el momento de auge económico del Puerto, cuyas necesidades de crecimiento en el ámbito industrial y residencial, encontraron lugar en la cuenca del Estero de Viña del Mar. De esta manera el nacimiento de la Comuna, se relaciona directamente al desarrollo de la infraestructura ferroviaria, y la capitalización del crecimiento industrial originado en Valparaíso.

Los barrios de Recreo y San José Oriente (Las Colinas), emergen de manera casi coincidente con el momento fundacional de Viña del Mar, poco después de la fundación de la Comuna, (1874). El sector de Recreo se origina con la compra que hace la sociedad compuesta por Teodoro Lowey y Andrés Keating, en el año 1885, a la heredera de la Hacienda de Viña del Mar, Mercedes Alvares Prieto de una porción de terreno de aproximadamente 67 Hectáreas, separadas en dos lotes. Dicho territorio abarca lo que hoy se encuentra en la calle Agua Santa y el Cerro Esperanza, distinguiéndose los siguientes momentos:

A. En el 1886, dicha sociedad, vuelve a comprar a la heredera de la hacienda, otras dos porciones que coinciden con lo que hoy es Caleta Abarca, y el antiguo matadero situado entre el cerro Esperanza y el Cerro Placeres.

B. En 1887, la Sociedad en cuestión tasa sus terrenos, generando un total de 11 Lotes o Hijuelas, los cuales se denominan con letras (desde la A hasta la L) desarrollando a partir de estas subdivisiones su posterior proyecto inmobiliario. En el año 1888, Teodoro Lowey obtiene formalmente el permiso de parte de la Intendencia de Valparaíso, para formar una "Población" en el sector de Recreo.

C. En el año 1894, se confecciona un nuevo plano de la Población, que es revisado por el Director de Obras del Municipio de Viña del Mar, Don Samuel Valdés, que pese a observar el proyecto, se forma una opinión favorable de la iniciativa.

Como es posible apreciar, el proyecto inmobiliario de la Sociedad formada por Teodoro Lowey y Andrés Keating, toma varios años, y solo a inicios del siglo XX, aparecen los planos de loteo definitivos de los 3 sectores que conformaron el barrios, siendo estos el Loteo de Monterrey, el Loteo de Villa Moderna, y el Loteo de El Recreo, propiamente tal, lo cual queda expuesto en los planos estudiados.

Los antecedentes históricos recogidos por la Revista Archivium del Archivo Histórico de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, permiten sostener, que Teodoro Lowey orientó su proyecto urbano, hacia una demanda socialmente diversa, y con distintas necesidades, formada por profesionales emergentes, comerciantes, artesanos, obreros, y personas de otros oficios. Si bien, los planos de Loteo, indican la búsqueda de una distribución regular del suelo, a través del trazado urbano, que permitiese predios equitativos y ortogonales, hay indicios que su venta se ajustó a las posibilidades financieras de cada comprador, lo cual posibilitó la heterogeneidad social y espacial existente hasta el día de hoy.

En síntesis, el nuevo barrio de Recreo capitalizaba el nacimiento de una nueva clase media que se originó tempranamente en Valparaíso, producto del desarrollo Industrial y comercial de la ciudad Puerto. Dicha clase media, no tenía espacio en Valparaíso, y por tanto la localización y facilidades ofrecidas por Recreo, generaron el poblamiento del barrio. En este sentido, Recreo es una urbanización que parte con una visión de conurbación, encadenado al área de empleo que representaba Valparaíso.

3.4.- Análisis de Emplazamiento Urbano, Usos de Suelo y Conectividad

3.4.1. Asentamiento Urbano

El sector de estudio se emplaza en un territorio comprendido por una sucesión de pequeñas colinas, mesetas y quebradas de orientación Nor Poniente, con exposición solar Norte. Existen cuatro quebradas principales que son la quebrada el Sauce, la quebrada de la Calle Inés, La quebrada de Calle Nueve, la quebrada Caupolicán y la quebrada de calle San Pablo de la Cruz. Todas estas quebradas son depositarias del sistema natural de canalización de aguas lluvias, que nacen en el sector Sur Poniente de Viña del Mar, en el sector de Nueva Aurora. Esta condición queda evidenciada en la quebrada de la calle Inés, que se origina en la quebrada 21 de Mayo, en niveles muy superiores de emplazamiento urbano.

Esta accidentada condición, caracteriza el asentamiento urbano, generando pequeñas unidades territoriales claramente distinguibles. No obstante lo anterior, la trama ortogonal que presentan los Loteos de Recreo, Villa Moderna y las Colinas, generaron calles de altas pendientes, y sin continuidad total en la realidad. De esta manera, los distintos sectores que componen Recreo, solo se conectan con continuidad, a través del eje representado por las calles San José, calle Diego Portales y calle Amunátegui. Dicho eje producto de su trazado asimilado con una cota, posee la facultad de enlazar al fragmentado sistema de piezas urbanas y manzanas que componen el sector de interés.

3.4.2.- Usos de Suelo V Conectividad del Área de Estudio

El catastro de uso de suelo, demuestra que el área de estudio es una zona de gran diversidad de usos de suelo, pese a que predomina el uso residencial. Existe una creciente diversidad en equipamientos y servicios, los que se ubican en el área de influencia del eje San José, Diego Portales y Amunátegui y en general, en un reducido conjunto de calles que coinciden con la red vial básica definida por el Ministerio de Transporte.

Además, el hecho que dicha red, permita conectar de manera interna a sectores de Valparaíso con el centro de Viña del Mar, atrae la localización de equipamientos que trascienden al funcionamiento interno del barrio, como el caso de escuelas, liceos públicos y pequeños supermercados.

Cabe señalar que el proceso de densificación experimentado por el sector, a partir de la década iniciada en 1990, ha sido fundamental para la reactivación y diversificación del comercio local. Al experimentar el sector, un proceso de recambio generacional, con nuevos segmentos profesionales a partir de la década indicada, se dinamizó el mercado local, expandiéndose la oferta de equipamientos. Los nuevos segmentos de profesionales jóvenes que llegan a los edificios, tienen capacidad y necesidad de consumo, que no posee la población de la tercera edad.

Respecto de la Conectividad, el barrio en cuestión tiene acceso al eje de Avenida España, al eje del Par Vial Viana Alvares y al eje de Agua Santa, condición que coloca al barrio en una escala Metropolitana y Regional. El acceso a dichos ejes, se da a través de 12 nodos de vialidad, que rodean el perímetro del sector. Producto que Recreo es un articulador entre el plan de Viña del Mar y los cerros de Esperanza y Placeres, pertenecientes a Valparaíso, su trama se transforma en una alternativa ante la congestión que experimenta al Avenida España en la hora punta de la tarde, profundizando su rol de área de transferencia, lo cual a su vez, atrae la localización de equipamientos intermedios.

Es importante señalar que Recreo posee 25 metros lineales de corredores de movilización pública, (Red Vial Básica) por cada metro cuadrado de su territorio, lo cual es un valor intermedio respecto del resto de los barrios, como por ejemplo el Plan de Viña del Mar que asciende a 49M/M². Esto quiere decir que hay áreas no cubiertas por la locomoción colectiva, lo cual en conjunto con la pendiente, inventiva el uso del automóvil.

Imagen N°2 y 3: Catastros Usos de Suelo y Red Vial Básica Secpla IMV1101



Imagen N°4: nudos de Acceso y Ejes Conectores de Recreo y San José Secpla IMVM



3.5. Análisis de la Normativa Urbana Existente en Recreo

El sector en estudio, cuenta con un Instrumento de Planificación Urbana propio, que reconoce las características de este Barrio, en cual se denominó "Modificación al Plan Regulador Comunal Plano Seccional Recreo". Dicho instrumento fue aprobado por el decreto Alcaldicio N° 10466 de octubre del año 2003.

El Instrumento en cuestión, cubre una superficie de 249 hectáreas, conteniendo un total de siete zonas, de las cuales seis, son de carácter residencial mixto, y la restante corresponde al predio del estadio Español. Producto que uno de los objetivos de este instrumento, es proteger las características del barrio en cuestión, todas la zonas señaladas, cuentan con parámetros de densidad, relativamente bajos para la época de su elaboración, para evitar la localización de proyectos masivos

Los fenómenos observados por los vecinos, que impulsaron la modificación del Plan Regulador Comunal "Plano Seccional Recreo", se relacionan al acelerado cambio del carácter espacial del barrio, producto de la densificación del sector, generado por sus atributos urbanos. Dichas inquietudes pueden resumirse en las siguientes:

- . Cambio del carácter urbano y desaparición de obras y barrios con un valor patrimonial.
- . Perdida de las vistas panorámicas del paisaje y la ciudad desde lugares públicos.
- . Perdida de privacidad y asoleamiento en el espacio privado por efecto de la edificación en altura.
- . Aumento de la congestión vehicular en la red vial del barrio dificultando su accesibilidad y tránsito interior.
- . Aumenta el riesgo de anegamiento de aguas lluvias por construcciones en lugares inadecuados

Por este motivo, se procede a generar un Instrumento que reconociendo los atributos y particularidades del área, genere condiciones de edificación de menor permisividad en el sector, posibilitando la permanencia de aquellos inmuebles y piezas urbanas que son identificadas por la comunidad como parte de la identidad. Tal idea queda reflejada en los objetivos del Instrumento Territorial en análisis, que se describen a continuación:

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

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

C. **Privacidad y Asoleamiento:** Elaborar una nueva normativa de constructibilidad y usos de suelo para normar las condiciones de edificación del Sector.

D. **Riesgo:** Especificar zonas de restricción y propuestas de mejoramiento para las mismas con situación problemática.

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

3.5.1.- Revisión de los Usos de Suelo

La denominación de la zonificación, caracterizada por la sigla RE, significa la abreviación del nombre del barrio principal, que es Recreo. Como se dijo anteriormente, de las siete zonas que incluye el Instrumento en revisión, la Zona RE-7, corresponde exclusivamente al Estadio Español, que queda con condiciones de un Área verde privada.

El resto de las zonas (Zona RE-1; RE-6) corresponden a áreas destinadas preferentemente al uso residencial, con una matriz de equipamientos que reconoce la diversidad del sector, con especial acento en los usos comerciales de tamaño local, orientados a pequeños nodos de aprovisionamiento, mercados y ferias. También se reconocen los equipamientos educacionales existentes, y el carácter universitario del sector, a través de los usos de hotelería y residenciales.

Desde el punto de vista de los usos permitidos, la Zona más restrictiva es la RE-6 de estricto carácter residencial, que reconoce las poblaciones Ferroviara y ASIVA existentes al oriente de calle Agua Santa. Por el contrario, la zona más permisiva es la RE-5, denominada de "revitalización urbana", localizada en torno a calle Habana, que se abre al comercio automotor y a las actividades productivas inofensivas. Esta última zona tiene por objeto recibir la potencial renovación inmobiliaria del barrio.

El resto de las zonas, admite usos residenciales, y de equipamiento, considerando destinos de cultura, deportes, salud, servicios, social y educacional con matices diversos.

3.5.2.- Revisión de las Condiciones de Edificación

Las condiciones de edificación del instrumento en revisión, se encuentran alineadas con los objetivos antes descritos. Se trata de condiciones relativamente restrictivas (comparadas con otras zonas del Plan Regulador de Viña del Mar) que se orientaron a permitir una reutilización continua del barrio, sin fomentar la edificación a gran escala.

Considerando las condiciones de edificación, la zona menos restrictiva es la RE-5 (revitalización urbana) que tiene los coeficientes de densidad y constructibilidad más alto del sector, y que además no limita la altura, dejando dicho parámetro a lo señalado en la O.G.U.C. A continuación se expone una tabla con la síntesis de las condiciones de edificación. Esta zona, de acuerdo a los objetivos del Instrumento, es la que debería albergar la demanda por densificación en altura en el sector.

Cuadro 5: Síntesis de las Condiciones de Edificación de MPRC Plano Seccional Recreo

NORMA URBANA	ZONA RE-1	ZONA RE-2	ZONA RE-3	ZONA RE-4	ZONA RE-5	ZONA RE-6
Superficie Predial Mínima			400	240	240	240
Viviendas	450	400				
Educación Básica y Media	1600	1500				
Educación Superior	2500	1500				
Ocupación Predial			0,6	0,5	0,6	0,7
Vivienda Hasta 10,5m	0,50	0,5				
Vivienda Sobre 10,5 m	0,50	0,3				
Educación	0,30	0,3				
Constructibilidad	1,20	1,2	1	1,2	1,8	1,2 y 1,5
Agrupamiento	Aislado y Pareado	Aislado, Escalonado y Pareado	Aislado, Continuo y Pareado	Aislado, Pareado y Continuo con adosamiento a L.O.	Aislado, Continuo, Pareado y Escalonado	Aislado y Pareado
Alturas	14 Metros	O.G.U.C	Plano Paralelo de 12 m	12 m	O.G.U.C	O.G.U.C
Densidad	350 Hbs por	350 Hbs por HA	200 Hbs por HA	270 Hbs por HA	460 Hbs por HA	220 Y 280 Habs por HA
Normas Históricas	No	No	Si	Si	No	No

Por otro lado, tanto las Zonas RE-3 (Villa Moderna) y RE-4 (Conservación Chaigneaux) reconocen el carácter histórico de sus sectores e incorporan patrones de diseño orientados a perpetuar elementos y parámetros arquitectónicos que otorgan identidad urbana al barrio. Por último, las zonas RE 1 y RE-2 consideran condiciones de edificación de carácter intermedio (en términos de permisividad constructiva) que si bien tienen por objeto, bloquear la renovación inmobiliaria, desincentivan de manera indirecta la edificación de gran escala. En caso de la zona RE-1 se considera la limitación de alturas y en la zona RE-2, con ocupación predial ajustada. Por último, cabe indicar que de las seis zonas planteadas en el instrumento, cuatro tienen limitación de alturas en metros.

3.5.3. - Análisis Zona RE-2

Producto que la inquietud vecinal, aparece en el sector regulado por la zona RE-2, el foco del análisis de centrará en los barrios regulados por esta Zona.

La Zona RE-2 asciende a una superficie total de 101 Hectáreas, que representa un 41% del área total regulada (247 Ha) por la modificación al Plan Regulador de Viña del Mar "Plan Seccional Recreo" Junto a la zona RE-5 es una zona, que está presente en dos sectores distintos, y por tanto su manto no es continuo Los sectores regulados por esta zona son el área en torno a la plaza Recreo, y el sector más antiguo de las Colinas.

Ambos sectores comparten atributos y características urbanas similares, como lo es la disponibilidad de un emplazamiento urbano de cierta regularidad, con presencia de mesetas y pendientes suaves. Por otro lado, ambos sectores presentan patrones de asentamiento de vivienda de tipo aislado, con tamaños prediales similares, y con urbanizaciones con un fuerte énfasis en permitir la regularidad de los lotes. En el cuadro N°6 y 7 se detalla los usos de suelo y condiciones de edificación, permitidos en la zona.

De acuerdo a los catastros realizados, las piezas urbanas reguladas por la zona RE-2 están configuradas en su mayor parte por viviendas agrupadas de manera aislada, con antejardín, y en su mayoría de 2 pisos. Si bien existen otros tipos de formas de agrupamiento, como lo es la fachada continua, estos no son predominantes.

La memoria del Instrumento de Planificación en cuestión, respecto al carácter de la Zona RE-2 afirma que; "Corresponde a la zona de mayor extensión determinando los dos extremos del área, con un desarrollo sostenido y homogéneo, orientado a la zona de Plaza Recreo en el extremo Sur; y la zona de Traslaviña en el extremo Norte, Agua Santa se incluye dentro de una condición especial que considera el carácter particular de las viviendas residenciales históricas que aún permanecen en el lugar y la aparición de edificios en altura en gran parte de sus frentes".

Producto del valor histórico de las piezas urbanas inscritas dentro de la zona RE-2, reconocido en la memoria explicativa, a esta zona se le adjudicó un coeficiente relativamente bajo en la densidad de habitantes por hectárea,

buscándose de manera indirecta, desincentivar la inversión inmobiliaria de gran escala y mantener el patrón de asentamiento existente. Cabe señalar que siendo esta zona, privilegiada en cuanto a condiciones ambientales del emplazamiento urbano, y patrones de adaptación al mercado inmobiliario, resulta lógico comprender la nueva demanda de localización observada.

Imagen N°5: Áreas Reguladas por la Zona RE-2



Cuadro 6: Usos de Suelo Zona RE-2

USOS DE SUELO	ZONA RE-2
Residencial	Vivienda, Hotel, Hostelerías, Hospederías Residenciales
Equipamiento	
Comercio	Comercio, locales Comerciales, Multitiendas, Mercados, Restaurantes, Fuente de Soda
Culto	Abierto
Cultura	Galería de Arte, Casas de la Cultura, Salas de Concierto, Museo, Bibliotecas, Teatros, Cines, Anfiteatros, Auditorios
Deportes	Multicanchas, Gimnasios, Piscinas, Centros Deportivos
Social	Sedes de Juntas de Vecinos, Locales Comunitarios, Clubes Sociales
Educación	Abierto
Seguridad	Cuartel de Bomberos, Tenencia, Comisaría
Salud	Clinicas, Postas, Consultorios, Centros de Rehabilitación
Servicios	Servicios de Utilidad Pública, Oficinas de Profesionales, Correo, Servicios Artesanales Inofensivos
Espacio Público	
Áreas Verdes	Abierto
Actividades Productivas Inofensivas	No Considera

Cuadro 7: Condiciones de Edificación Zona RE-2

NORMA URBANA	ZONA RE-2
Superficie Predial Mínima	
Viviendas	400
Educación Básica y Media	1500
Educación Superior	1500
Ocupación Predial	
Vivienda Hasta 10,5m	0,5
Vivienda Sobre 10,5 m	0,3
Educación	0,3
Constructibilidad	1,2
Agrupamiento	Aislado, Escalonado y Pareado
Alturas	O.G.U.C
Densidad	350 Hbs por HA
Normas Históricas	NO

3.6.- Elementos Arquitectónicos y Urbanísticos presentes en la Zona RE-2, que sustentan la identidad urbana del sector

Tal como se afirma en el punto anterior, pese a que la modificación al PRC "Plano Seccional Recreo" no incluye normas de conservación patrimonial en la zona RE-2, si se reconoce en la memoria explicativa de dicho instrumento, el carácter histórico de los barrios regulados por esta zona.

Tanto el barrio de la Plaza Recreo como las piezas urbanas existente entre agua Santa y Traslaviña son sectores ligados a momentos fundacionales de la Ciudad. Por una parte, Plaza Recreo es el área donde se inicia el loteo impulsado por Teodoro Lowey, mientras que el sector de Las Colinas en torno a Agua Santa y Traslaviña, es la continuidad del sector de mayor antigüedad de la ciudad, que es calle Alvares. Por esta razón es que se desarrollo una inspección en la zona en análisis para determinar aquellos aspectos urbanísticos y arquitectónicos, que son fundamentales en la identidad del barrio.

3.6.1.- Relación entre las causas Históricas del Poblamiento y el Diseño Urbano

Tal como se señala en el capítulo 3.3, el Barrio de Recreo y su área de influencia, se orientó a las nuevas clases urbanas emergentes, originadas en el proceso de industrialización y capitalismo temprano ocurrido en Valparaíso. Este fenómeno atrae a comerciantes e industriales a dicha Ciudad, y a una nueva clase profesional que no encontraba cabida en los barrios del puerto ni en el loteo de calle Alvares. Esta nueva clase de profesionales emergentes, está compuesta en gran parte por inmigrantes europeos, cuya tradición urbana Europea, no elude la irregularidad del territorio, y que además conocía la superposición de funciones en el hábitat residencial.

Por estos motivos, en los loteos de Recreo, Villa Moderna, Monterrey y Agua Santa, se busca generar modelos de loteo, adecuados para estos segmentos emergentes "intermedios" que tienen empleo en Valparaíso. Esta se consolida en el diseño de planos de loteo que priorizan la regularidad predial, la equidad en la distribución del recurso suelo, tamaños diversos pero de concentraciones homogéneas por sector y precios inferiores a los que se vendían en el resto de Viña del Mar. Está documentado el que Teodoro Lowey enfatizó el hecho de generar productos de un alcance diverso, en términos socioeconómicos, desarrollándose en el barrio distintos tipos de piezas urbanas, con distintos tipos de tamaños prediales.

3.6.2. Concentraciones de Elementos Urbanísticos que Homogenizan el Espacio

El trazado regular que requería el nuevo barrio, al encontrarse con los accidentes geográficos del territorio, solo logra mantener la homogeneidad, en las mesetas, y lomajes del entorno de plaza Recreo y Villa Moderna. En el resto del espacio, sobre todo en las partes que se contactan con el eje de Diego Portales, dicha uniformidad predial se ve distorsionada, generando grandes paños o atomizándose en pequeños predios de dimensiones y deslindes irregulares.

Por este motivo, las soluciones constructivas y Arquitectónicas, intentan equilibrar esta situación, manteniendo la regularidad predial y el suelo plano, pese a las restricciones que impuestas por la topografía.

De esta manera, es posible describir un conjunto de características en común, propias del emplazamiento, que homogenizan el área, dotando a manzanas y "piezas urbanas" de identidad urbana. Dichas características, se nombran a continuación;

- A. Muros de Contención y Zócalos.
- B. Terrazas y Escalonamientos.
- C. Pórticos en los Muros de Contención.
- D. Balcones, relacionados estilísticamente a las Terrazas.
- E. Muros de contención con elementos de diseño que incluyen elementos Habitables.
- F. Fachadas Continuas que se alternan con los muros de contención.
- G. Estilos Arquitectónicos Predominantes.

Estas características, permiten conquistar un territorio complejo, generando los estándares de comodidad urbana exigidos y un habitar singular. Por otro lado, al alternarse estos elementos constructivos y arquitectónicos en los distintos predios, conforman una envolvente que homogeniza el espacio de las distintas calles. Por lo anterior se generan "piezas urbanas" identificables por las continuidades de elementos y materiales que confieren un sentido de identidad espacial de alta singularidad histórica y geográfica.

Estos elementos son posibles de apreciar en el área oriental de la plaza Recreo, como lo es la calle 18 de Septiembre, calle Manuel Rodríguez, calle Barros Arana, calle Amunátegui y segmentos de la calle Diego Portales, entre Amunátegui y Calle 9. Por otro lado, en el sector Traslaviña, calle Quito, calle San Miguel, calle Bellavista, José Francisco Vergara y Diego Portales (del loteo Monterrey) también se aprecian dichas soluciones constructivas. Las concentraciones de estas características quedan detalladas en planos adjuntos.

Por otro lado, la misma pendiente, genera un enorme potencial escénico a las residencias emplazadas en dicho sector. De esta manera, todas las fachadas de los nuevos inmuebles, tienen una dimensión pública, porque son contempladas en todas las direcciones. Esto obliga a trabajar cuidadosamente toda la envolvente edificada, porque carecen de una dimensión privada.

En el sector de la Plaza Recreo, la explosión demográfica se inicia a partir de la década de 1930, por lo que en este sector es posible apreciar estilos Arquitectónicos que reflejan los cambios que experimentaba el país en aquella época, de acuerdo a nuevas tecnologías constructivas. En efecto, es a partir de aquella década que ingresan los conceptos de la arquitectura moderna a Chile, produciéndose una paulatina pero definitiva fusión e imposición respecto de los estilos imperantes hasta dicho momento. Esta arquitectura fue muy apreciada por las familias de inmigrantes que encontraron en ella una forma de distinción. De esta manera se pueden verificar en Recreo, la existencia de conjuntos completos de Arquitectura moderna, de tipo "stream Line" (Art Deco) y la fusión con la ya tradicional casa "neo-española" y "mediterránea". También se pueden apreciar Arquitectura de características góticas.

Las nuevas tecnologías y modelos de negocio de los loteos actuales, no permiten reproducir esta manera de emplazarse en el territorio. Por esta razón, las zonas estudiadas descritas representan un momento histórico del desarrollo urbano de Viña del Mar, que no volverá a reproducirse. La inspección llevada a cabo, permitió definir un conjunto de polígonos en donde estas características del emplazamiento,

conforman piezas urbanas homogéneas. Dichos polígonos se exponen en los planos anexados a la presente ordenanza, junto a una ficha correspondiente

4.- TENDENCIAS URBANAS DE RECREO EN LA ACTUALIDAD.

De acuerdo a la comparación de vivienda hecha en el periodo 1992-2011, Recreo y San José Oriente se encuentran entre los barrios que muestran menor aceleración en el crecimiento residencial. Esto no quiere decir que estos barrios no crezcan, sino que su desarrollo es estable, y no demuestra grandes variaciones.

De manera particular, el distrito censal de Recreo, experimento un leve descenso en la diferencia entre las tasas anuales de crecimiento de los periodos 1992-2002 y 2002 y 2011. De manera contraria, el distrito "Alvares" experimento un leve aumento en la diferencia entre la tasa anual de crecimiento de cada periodo. Este análisis demuestra es que estos Sectores han enfrentado un proceso de densificación continuo, que comienza tempranamente en la década de 1980, producto de ser barrios de carácter pericentral, con atributos de conectividad y disponibilidad de grandes paños ya urbanizados.

4.1.- Catastro de las Edificaciones en Recreo y San Jose Oriente

Se realizó un catastro de todas las edificaciones sobre 4 pisos existentes en el área de estudio, posteriores a 1988 (con edificación terminada) buscándose coherencia con los periodos censales. Se detectaron un total de 64 edificios en altura. Esto representa un total de 254.482 m² edificados y 2400 departamentos, en poco más de 20 años.

El 86% de los proyectos revisados, se aprobaron antes del año 2003, por lo que las condiciones de edificación se obtuvieron con la antigua Zona H-2 vigente en sector. Por otro lado, ninguna de estas edificaciones fue aprobada con la norma de la Modificación al PRC Plan Seccional Recreo, demostrándose la transitoria eficacia de dicho instrumento.

El 73% de los edificios catastrados son proyectos que superan los 10 pisos, evidenciándose la tendencia a capturar vista. Los tamaños de los departamentos demuestran que en la mayoría de la ocasiones se tratan de edificaciones orientados a grupos familiares, existiendo una gran cantidad de departamentos cuyos tamaños oscilan entre los 70 y los 100 m². Solo se encontró un proyecto cuya oferta total estaba representada por departamentos inferiores a 60 m².

El 46% de los proyectos se ubican en la Zona RE-2 de San José Oriente, mientras que el 26% se ubica en la zona RE-2 de Plaza Recreo. Entre ambas zonas concentran 72 % de las nuevas edificaciones de toda el área de estudio. Si se considera que toda esa zona representa el 41% de la superficie regulada por el instrumento, se comprende que es un área que ha concentrado los impactos de la inversión inmobiliaria. No obstante lo anterior el mayor peso de dicha inversión se ha localizado en el sector de calle San José Oriente y Traslaviña, producto de su mayor cercanía al centro, y ser el natural sector depositario del desborde de las dinámicas céntricas. Esto también se visualiza en el mayor crecimiento en viviendas que el distrito "Alvares" presenta, respecto de Recreo.

4.2.- Análisis de Estructura Predial y Vulnerabilidad de la Zona RE-2

Para visualizar el impacto que tiene la inexistencia de regulación de alturas, en la Zona RE-2, se llevó a cabo un análisis de la estructura predial existente en ambos barrios regulados por dicha zona. La Zona RE-2 en su conjunto concentra un total de 1840 Lotes, lo que representa el 38,6% del total del área regulada que contiene un total de 4809 lotes. Las características de los predios en dicha zona quedan expresadas en el siguiente cuadro.

Cuadro 8: Síntesis de la estructura Predial

.

	SECTOR TRASLAVIÑA	%	SECTOR RECREO	%
TOTAL LOTES SECTOR	916		924	
ROLES CO PROPIEDAD	61	6,7%	28	3,0%
ROLES SIMPLES	855	93,3%	896	97,0%

	SECTOR TRASLAVIÑA	%	SECTOR RECREO	%
ROLES MENOR A 100 M ²	46	5,4%	55	6,1%
ROLES ENTRE 100 Y 500 M ²	638	74,6%	740	82,6%
ROLES ENTRE 500 Y 1000 M ²	138	16,1%	76	8,5%
ROLES ENTRE 1000 Y 2000 M ²	21	2,5%	18	2,0%
ROLES ENTRE 2000 Y 3000 M ²	5	0,6%	4	0,4%
ROLES ENTRE 3000 Y 4000 M ²	2	0,2%	1	0,1%
ROLES ENTRE 4000 Y 5000 M ²	2	0,2%		
ROLES ENTRE 8000 Y 9000 M ²	1	0,1%		
ROLES ENTRE 9000 Y 9500 M ²	2	0,2%		
ROL DE 5129			1	0,1%
ROL DE 8020			1	0,1%

4.2.1.- Consideraciones de la Gestión Inmobiliaria Actual en la Zona RE-2

La factibilidad de la inversión inmobiliaria, depende entre otros factores, del grado de resistencia que una pieza urbana presente a los eventuales cambios. Dicha resistencia o "dureza" queda a su vez determinada por el tamaño del predio, la altura de las construcciones existentes y la vigencia económica de la pieza de interés. En este caso se asume que los lotes tienen una alta valoración para el mercado inmobiliario.

Producto que existe una relación entre el valor de venta de un producto inmobiliario, las condiciones de edificación y el tamaño del predio utilizado para el proyecto, es que realizaron diversas simulaciones, a nivel de cabida volumétrica. Este ejercicio tuvo el objeto de determinar el límite del tamaño predial con el cual los proyectos se vuelven económicamente factibles, con las condiciones de edificación actualmente imperantes.

La valoración que tiene Recreo en la actualidad, produce que los proyectos pueden volverse rentables en la zona RE 2, a partir de terrenos de 1000 m², utilizándose los beneficios de la fusión de lotes e interpretando la densidad permitida como bruta.

Este hecho vuelve al sector regulado por la zona en cuestión, muy vulnerable, ya que pese a las condiciones de edificación existentes, los proyectos no requieren grandes paños para realizarse.

Cabe señalar que para el ejercicio en cuestión se consideró un valor de venta entre 45 y 49 uf/m². Adicionalmente se analizó el proyecto en construcción, localizado en calle Matta, con calle Amunátegui, cuyo lote de emplazamiento es resultado de una fusión, con un tamaño de 1186 m², el cual alberga una torre de 17 pisos. Este proyecto evidencia que fusionando pocos lotes pequeños, puede generarse paños adecuados para albergar edificación en altura.

4.2 2. Análisis de Vulnerabilidad Predial en la Zona RE 2

Para realizar un análisis de la vulnerabilidad de ambos sectores, frente a la presión del mercado inmobiliario, se procedió a analizar los lotes del territorio

en función de su tamaño, su capacidad de fusión y su ubicación en función de la manzana y la vialidad del sector. Como una premisa inicial se consideró como lotes "duros" aquellos en régimen de copropiedad, los que representan alrededor del 6%, restándose del total aquellos registrados en esta condición. En el siguiente cuadro se aprecian los totales de lotes tanto del sector Traslaviña como del sector Recreo

Cuadro 9: Síntesis del tolel de predios

RECREO Y TRASLAVIÑA		
total de lotes Recreo Traslaviña	lotes con copropiedad	lotes individuales
1.840	105 6%	1.735 94%

El segundo criterio adoptado para realizar el análisis fue el identificar aquellos lotes inferiores a los 100 m², atendiendo a que la atomización predial, dificulta cualquier gestión inmobiliaria. Luego se fueron ordenando conforme a su tamaño entregando el siguiente resultado:

Cuadro 10: Lote inferiores a 100 m² en zonas RE-2

RECREO Y TRASLAVIÑA				
lotes individuales (m ²)				
< 100 M ²	100 - 500	500 - 1000	1000 - 2000	2000 - 9411
87	1.377	212	37	19
5%	79%	12%	2%	1%

Del cuadro anterior, podemos apreciar que el 80% de los lotes se encuentran en el tramo entre 100 y 500 m². Conforme al criterio económico de la gestión inmobiliaria según las posibilidades que otorga la norma urbana, los lotes superiores a los 500 m² resultan obtener un mayor grado de viabilidad especialmente si estos se pueden fusionar con otro similar, para que a través de esta aglomeración sumen condiciones favorables, permitiendo la construcción de una mayor cantidad de superficie edificada.

Por otro lado, si estos lotes se ubican con frente a dos calles aumentas también sus condiciones en cuanto a las densidades máximas permitidas.

De acuerdo a lo anterior fue necesario seleccionar de esta muestra de lotes superiores a los 500 m², aquellos que podían ser fusionados o que enfrentan a dos calles, es decir, de esta selección los que presentan mayores ventajas para el desarrollo inmobiliario, resultando el siguiente cuadro

Cuadro 11: Lotes factibles de ser utilizados en gestión inmobiliaria en Zona RE-2

	LOTES VULNERABLES			
	500 - 1000	1000 - 2000	2000 - 9411	TOTAL
LOTES ESTRATEGICOS PARTICIPACION POR TRAMOS	158	36	17	211
	75%	97%	89%	
participación por total lotes vulnerables	75%	17%	8%	100%

De acuerdo a lo anterior, del total de lotes de ambos sectores de tamaño superior a los 500 m², calificaron como vulnerables el 75 % de los lotes entre 500 y 1000 m². Para los tramos superiores, entre 1000 y 2000 m², el 97%. Por último son vulnerables, el 89 % de los lotes superiores a los 2000 m². La siguiente gráfica permite visualizar el total de los lotes considerados vulnerables.

Imagen N°6: Lotes Vulnerables en zonas RE-2



4.3.- Conclusiones de Tendencias Urbanas y Mercado Inmobiliario en Recreo y Zonas RE-2

Al considerar el análisis predial por manzana de la zona RE-2 con las tendencias de crecimiento urbano y las dinámicas del mercado inmobiliario del Gran Valparaíso, descritas en los capítulos anteriores se concluye lo siguiente;

A. La máxima plusvalía en el Gran Valparaíso está dada por la relación de las coordenadas de centralidad y paisaje. En este contexto el Barrio de Recreo, adyacente al Plan de Viña del Mar, presenta altos grados de consolidación urbana y autonomía, en conjunto con una vista privilegiada, lo cual ha colocado en evidencia los atributos de este sector para localizar proyectos inmobiliarios de alto valor.

B. La densificación es un fenómeno que se expande dentro de Viña del Mar. En la medida que las áreas céntricas se agoten, comienza el consumo en barrios pericéntricos que cuentan con atributos de urbanización, como es el caso de Recreo, Santa Inés o Miraflores. Como no existen nuevos proyectos urbanos que provean nueva oferta de áreas urbanizadas, la tendencia de consumo interno de suelo, es irreversible en el corto plazo.

C. La centralidad metropolitana que presenta Recreo, se traduce en la capacidad

de ahorrar tiempos de viaje, lo cual, frente a la congestión experimentada por el plan de la ciudad, valoriza a los inmuebles del barrio en estudio. Este fenómeno hace que los proyectos se vuelvan viables desde el punto de vista financiero, pese a las restricciones impuestas por el Plan Seccional Recreo. Por lo anterior, se viabilizan proyectos en altura, aun en predios relativamente pequeños, que aprovechan las ventajas de la fusión de lotes. Esta situación aumenta la vulnerabilidad del Sector, ya que la disponibilidad de predios de gran tamaño, deja de ser una condición relevante para la gestión inmobiliaria.

D. La Zona RE-2 Presenta una estructura predial, que ofrece poca resistencia al cambio. Posee lotes intermedios, con edificaciones bajas que no superan los 2 pisos, muchas de ellas de estructura blanda (madera y adobe) y obsoletas desde el punto de vista de los programas habitacionales. Estos cuatro factores se conjugan para el ingreso de nuevos proyectos inmobiliarios a la zona, pese a sus condiciones de edificación

E. Los nuevos proyectos deben ser caros, para absorber el costo de suelo, que refleja los atributos del barrio. Como consecuencia, (a diferencia de la densificación que se llevó a cabo en periodos pasados) los nuevos proyectos están orientados a segmentos socioeconómicos altos, lo cual producirá inevitablemente un efecto de "gentrificación", que se extenderá hacia el comercio local, bloqueando el acceso a personas de menores ingresos.

F. Se observa una paradoja entre el valor de suelo, que alcanzan los antiguos inmuebles en el sector, y el mercado que puede acceder a esos valores. Su valor elimina a los posibles compradores de segmentos medios, y a la vez su anticuado programa arquitectónico, expulsa a quienes si pueden pagar el coste. Como consecuencia, la venta de inmuebles antiguos es lenta, lo cual facilita la negociación con los actores inmobiliarios que si pueden hacer un uso intenso del suelo en dichos predios, absorbiendo los costos de suelo.

G. Por otro lado, producto que la altura edificada, permite mejorar la vista al mar, percibida desde las edificaciones, reflejándose este atributo paisajístico en mejores precios de venta, la tendencia a edificar en varios pisos aumenta. Esto está demostrado por proyectos existentes en el sector. Debido que una parte importante de la actual demanda residencial de Viña del Mar, esta gatillada por la integración entre el Gran Valparaíso con la Región Metropolitana, los atributos de Recreo pueden ser valorados también por compradores provenientes de Santiago.

H. La Zona RE 2, concentra piezas urbanas de gran valor en la identidad de Recreo y Viña del Mar. Esto se debe a la presencia de elementos arquitectónicos, propios del barrio, para resolver el emplazamiento urbano. Esta característica, no se repite en otros sectores de la comuna, por razones geográficas e históricas.

Por esta razón, la posible densificación de este sector coloca en riesgo áreas de alto valor en la identidad urbana y patrimonial de la comuna.

I. La Geomorfología del Barrio, aumenta el impacto visual y ambiental de los edificios en altura, generando mayor alcance en las sombras que proyectan. Adicionalmente, siendo Recreo un sector antiguo, la capacidad de su infraestructura urbana no está preparada para recibir un nuevo ciclo de densificación, toda vez que no hay nuevos proyectos viales y sanitarios proyectados en el sector.

5.- CURSO DE ACCIÓN PROPUESTO

5.1.- Consideraciones Normativas Previas

Tal como es explica en el capítulo 1, la presente propuesta de actualización de la zona RE-2 de la MPRC Plan Seccional Recreo, se acoge a las disposiciones presentes en el punto 5.6 de la guía incluida en la circular del MINVU DDU 247 del 8 de abril del año 2011. En particular el punto señalado indica que lo que debe entenderse como "modificación sustancial" y por tanto aquellos que debe acogerse al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.

Según el punto 5.6 de la circular en cuestión, deben considerarse

"modificación sustancial" el aumento de constructibilidad, altura y densidad, por sobre los parámetros definidos en el artículo 2.1.13 de la O.G.U.C. Por lo anterior, la presente propuesta de instrumento, al revisar las condiciones de edificación mencionadas de la Zona RE-2 para considerar su disminución y/o limitación, no califica como "modificación sustancial" y por tanto no considera la realización del procedimiento descrito como Evaluación Ambiental Estratégica.

5.2.- Propuesta de Actualización Normativa

La propuesta de actualización normativa, considera el cumplimiento de los objetivos planteados inicialmente. No obstante lo anterior, para delimitar con precisión el problema sobre el cual debe focalizarse la solución, es que se hace un breve recuento de las causas y efectos involucrados en el conflicto.

5.2.1. Síntesis de los Problemas, causas y sus Efectos

Tal como indica el análisis realizado, la norma urbana existente en la zona RE 2, ya no resulta eficaz para proteger el carácter urbano del sector. Esto se produce por la valorización que adquiere el barrio en estudio, frente a fenómenos que experimenta la comuna como lo son el agotamiento de suelo urbano y la congestión vehicular. El incremento del valor de venta de los productos inmobiliarios, posibilita proyectos, incluso en lotes pequeños, relativamente simples de configurar.

En este sentido, las inversiones inmobiliarias en el sector no dependen de la existencia de grandes paños para viabilizar un proyecto rentable (como es el caso de la ex Universidad Adolfo Ibáñez). Producto que el umbral representado por el tamaño de los predios es menor, el área susceptible de ser transformada por la inversión inmobiliaria, se ve aumentada, con lo cual se incrementa la vulnerabilidad del sector.

Por otro lado, producto que la altura alcanzada se refleja en mejores precios de venta, la tendencia a edificar en varios pisos aumenta, lo cual ya está demostrado por proyectos existentes en el barrio. Este aspecto cobra un valor esencial, si se considera que una parte importante de la actual demanda residencial de Viña del Mar, esta gatillada por la mayor cercanía a Santiago, existiendo una enorme valoración de la vista al mar, por parte del mercado Capitalino.

La proliferación de proyectos en altura a su vez, produce una serie de efectos ambientales no deseados, tales como la disminución de asoleamiento, la pérdida de vistas (públicas y privadas) y el endurecimiento del suelo de sectores antiguamente ocupados por Jardines. Adicionalmente se producen impactos sobre la capacidad vial instalada, lo cual también ocasiona congestión en sectores, cuyo diseño urbano originado en la adaptación a una topografía compleja, no está preparado para aumentos de la demanda vial.

Finalmente la desaparición de inmuebles y piezas urbanas, producto de la densificación inmobiliaria, compromete la identidad urbana de los sectores en análisis. Este compromiso pone en peligro, la desaparición de patrones y formas de urbanización que ya no son posibles, como se explicó en capítulos anteriores.

Los fenómenos recientemente descritos, demuestran que la normativa urbana estipulada por la zona RE-2 ha quedado obsoleta. El contexto urbano para la cual fue pensada, ha cambiado y por tanto ya no cumple con los objetivos para los cuales fue propuesta. A continuación se expone un árbol de problemas que sintetiza lo descrito

Imagen N° 7: Árbol de Problema; Causas, Problema y Efectos



5.2.2.- Ajustes y Actualización Normativa

Existiendo la certeza de los aspectos que originan el problema, corresponde proponer la normas que deben ajustarse para actualizar la zona RE-2 a los fenómenos urbanos vigentes, y mantener los objetivos originales de la Modificación al PRC "Plano Seccional Recreo". Estos ajustes dicen relación en primer término, con la regulación de la altura, actualmente limitada solo por las disposiciones de la Ordenanza general de urbanismo y Construcciones.

Un segundo aspecto que debe ser ajustado es la densidad. El parámetro de densidad (350 hab/Ha) fijado por el Instrumento en cuestión, en cada zona, no establece si esta se trata de densidad bruta o neta. El espíritu normativo en la época en que fue realizado el presente instrumento, entendía la aplicación de la densidad en relación al tamaño del terreno, sin adicionar el Bien Nacional de Uso Público existente.

Al respecto, la modificación del artículo 2.1.22 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, llevada a cabo por el DS N° 10 DO de fecha 23 de mayo del 2009, establece que las densidades de los IPT deben expresarse de manera bruta. Actualmente, de acuerdo a las instrucciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la aplicación de la densidad se realiza incorporando al objeto original de la zona RE-2.

Respecto de la constructibilidad, el análisis de casos demuestra que en los proyectos en que se considera fusión, queda superficie vacante, por lo cual también se propone ajustar dicho guarismo.

Según lo anterior, la propuesta considera ajustar los parámetros (normas urbanísticas) de altura, densidad y constructibilidad de la zona RE-2, quedando de la manera expuesta en el siguiente cuadro:

Cuadro 12: Comparación de parámetros ajustados.

ACTUAL	PROPUESTA
Altura: libre	Altura: 15 Metros con un máximo de 5 pisos
Densidad: 350 Habitantes por Hectárea	Densidad Bruta: 300 Habitantes por Hectárea
Constructibilidad :1,2	Constructibilidad : 1

5.2.3.- Priorización del cambio de condiciones de edificación por sobre la

Zona de Conservación Histórica.

La alta puntuación obtenida por el barrio en las fichas de análisis para «zona de conservación histórica», arroja como resultado, que los sectores comprendidos en la Zona RE-2, tienen un valor histórico, cultural y patrimonial importante. En concordancia con lo anterior el Municipio decide proponer la disminución de las condiciones de edificación en particular la Altura, Densidad y Constructibilidad para proteger el barrio de Recreo. Esta decisión se fundamenta en lo siguiente:

A. Tal como se ha señalado, el Barrio emplazado dentro de la zona RE-2, debido a razones de tipo histórico, concentra una gran cantidad de estilos arquitectónicos identificables, los cuales además, tienen distintos tipos de agrupamiento. En el sector se encuentran, conviviendo con edificaciones de herencia colonial de fachada continua, inmuebles con estilos Art Deco, Streamline, Español, Neo Español, Toscano, Neogótico y otros. Dichos estilos representan a la nueva burguesía profesional e industrial que aparecía en el Gran Valparaíso a partir de 1930, y que se localizó en este sector.

B. Esta enorme diversidad de estilos, al ser traducida a zonas de conservación, genera la atomización normativa del barrio en un conjunto de patrones de diseño, dificultándose el sentido práctico y homogéneo que deben tener las normas urbanas. Por otro lado, la experiencia urbana demuestra que dicho tipo de normas funcionan en casos puntuales, asociados a procesos de recambio de usos de las propiedades, corriéndose el riesgo en el caso de Recreo, de volver obsoletos los inmuebles, expulsando a quienes están dispuestos a pagar los costos de vivir en dicho sector, atentando contra el dinamismo barrial y movilidad social que caracteriza al sector. Adicionalmente, la aplicación de normas de diseño de fachadas, como es caso de las zonas RE-3 y RE-4, no se consideran útiles en este sector, por el predominio del patrón de asentamiento aislado.

C. El análisis anterior, llevo a revisar los incentivos económicos que pueden apoyar la nominación de zona de conservación histórica. Al respecto en la fecha de elaboración de la propuesta, el MINVU contaba con el subsidio de rehabilitación patrimonial. Revisando esta herramienta se detectan dos problemas; el primero se relaciona al hecho que dicha política se ha desvinculado territorialmente, por lo cual nada asegura que el barrio en análisis pueda capturar los subsidios. El segundo problema, tiene que ver con el bajo valor tope de los inmuebles que pueden recibir este subsidio, lo cual deja al barrio de Recreo fuera del mercado al cual apunta esta herramienta.

D. La experiencia del Plan Regulador de Viña del Mar del 2002, demuestra que las restrictivas condiciones de edificación, en barrios altamente demandados, logran conservar las características espaciales que determinan la identidad y la calidad urbana del barrio. Esto es lo que se observa en los sectores que se encuentran bajo las zonas V1 o V2, existentes en Miraflores bajo, Viña del Mar Alto y Reñaca, donde se han conservado los inmuebles, sin afectar la capacidad de renovación de sus habitantes.

E. Finalmente cabe señalar, que la memoria explicativa del Instrumento regulador aprobado en el año 2003, si bien reconoce el valor histórico de estos barrios, (que hoy detona la presente actualización de la zona RE-2) no consideró utilizar herramientas asociadas a la nominación de zonas de conservación histórica, ya que la diversidad de estilos existentes, requiere ciertos rangos medidos de libertad para poder adaptar los inmuebles, a los formatos y programas que las nuevas necesidades urbanas demandan.

F. Por los motivos expuestos anteriormente, se optó por proteger el barrio, disminuyendo las condiciones de edificación permitidas por la circular DDU 247, relativas a la altura, la densidad y la constructibilidad, desincentivando la edificación de gran escala. De esta manera, indirectamente y sin afectar la vigencia de los inmuebles, se generan condiciones de protección para las características espaciales de las cuales depende la identidad urbana, la diversidad social y la calidad ambiental del sector.

B.- Ordenanza Local

ORDENANZA LOCAL

Modifíquese el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, para el sector de Recreo, contenido en el decreto Alcaldicio N° 10466/2003 de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, sustituyendo las normas urbanísticas de altura, constructibilidad y densidad contenidas en la zona RE-2 de la siguiente forma:

Artículo único:

Modifícase el artículo 13° de la Ordenanza del Plan Seccional Recreo", en el sentido de sustituir los siguientes textos:

"Altura Máxima: Se aplicara lo definido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones" por "Altura Máxima: 15 Metros, con un máximo de 5 pisos."

"Coeficiente máximo de constructibilidad: 1,2" por "Coeficiente máximo de constructibilidad: 1,0"

"Densidad: 350 habitantes por hectárea" por "Densidad bruta máxima: 300 habitantes por hectárea"

II.- Notifíquese el presente decreto por el Secretario Municipal de conformidad a las normas vigentes y remítase copia al Departamento Asesoría Urbana, a fin se proceda a dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin perjuicio de la distribución correspondiente.

Anótese, publíquese en el Diario Oficial, comuníquese y archívese.- Virginia Reginato Bozzo, Alcaldesa.- María Cristina Rayo Sanhueza, Secretaria Municipal.

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