

Decreto 7192

FIJA TEXTO DEFINITIVO DE MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE "SECTOR LADERAS DE MIRAFLORES BAJO"

MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR

Publicación: 27-JUN-2008 | Promulgación: 03-JUN-2008

Versión: Única De : 27-JUN-2008

Url Corta: <https://bcn.cl/3lxw8>



FIJA TEXTO DEFINITIVO DE MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE "SECTOR LADERAS DE MIRAFLORES BAJO"

Viña del Mar, 3 de junio de 2008.- Esta Alcaldía decretó hoy lo que sigue:

Núm. 7.192.- Vistos: Estos antecedentes; el Expediente Alcaldicio N° 600/2007; el Decreto Alcaldicio N° 10.949/2002; la resolución exenta N° 460/2008 de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la V Región de Valparaíso; el Ordinario N° 486/2008 del Secretario Comisión Regional del Medio Ambiente de la V Región de Valparaíso; los Ingresos Alcaldía N°s. 1.976/2008, 1.977/2008, 2.049/2008, 2.050/2008 y 2.773/2008; el Acta de la señora Secretario Municipal, de fecha 12 de febrero de 2008; el Ingreso Asesoría Urbana N° 128/2007; el Memorando N° 41/2008 del Director del Departamento de Asesoría Urbana; la Providencia del Administrador Municipal de fecha 23 de abril de 2008; las Providencias Alcaldicias de fechas 4, 11, 23 de abril y 15 de mayo de 2008; los Acuerdos N° 8.923/2008 y N° 9.085/2008 del Concejo Municipal adoptados en sesiones ordinarias de fechas 17 de enero y 8 de mayo de 2008, respectivamente; el Oficio Ord. N° 210/2008 de la Presidenta del Concejo Municipal; el Memorando N° 57/2008 del Director del Departamento de Asesoría Urbana; el Ingreso Secretaría Abogado N° 878/2008; lo dispuesto en el artículo N° 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículo N° 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y lo establecido en los arts. 56 y 65 de la ley N° 18.695,

Decreto:

I.- Fíjese el texto definitivo de la Modificación al Plan Regulador Comunal vigente, Decreto Alcaldicio N° 10.949/2002 "Sector Laderas de Miraflores Bajo", consistente en su Memoria Explicativa y Ordenanza que se transcriben a continuación y Planos: M-PRC-LMB-01, M-PRC-LMB-02, que se adjuntan y que forman parte del presente Decreto Alcaldicio:

A. "Memoria Explicativa Modificación al PRC Sector Laderas de Miraflores Bajo".

ÍNDICE

- A. Memoria.
 - 1. INTRODUCCIÓN
 - 2. ANTECEDENTES
 - 3. OBJETIVOS PLANTEADOS
 - 3.1 OBJETIVOS GENERALES
 - 3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS
 - 4. DIAGNÓSTICO

- 4.1 ANÁLISIS URBANÍSTICO
 - 4.1.1 CARACTERÍSTICAS DE LOS BARRIOS
 - 4.1.2 EQUIPAMIENTO DE LOS BARRIOS Y DE LA COMUNA
 - 4.1.3 DINÁMICAS URBANAS Y PRESIONES FUNCIONALES
 - 4.1.4 VIALIDAD Y ACCESIBILIDAD
 - 5. ANÁLISIS AMBIENTAL
 - 6. PROPUESTA NORMATIVA
- B. Documentos Anexos.

ANEXO ASPECTOS AMBIENTALES

- . Peligro de inundación
- . Peligro de remoción en masa
- . Vegetación
- . Fauna
- . Figuras de la Memoria

1. Introducción

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 Miraflores Bajo".

Este estudio se origina a partir del reconocimiento de las dinámicas de desarrollo y densificación que afectan a la ciudad en la actualidad, fenómenos de aumento de las demandas de vialidad y accesibilidad, incorporación de equipamiento en nuevos sectores, proliferación de nuevos centros, entre otros, que en conjunto impulsan 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 pone en riesgo el equilibrio urbano de barrios o sectores consolidados.

Se considera necesario permitir el desarrollo y evolución de la ciudad como ente "vivo", en reconocimiento a determinadas tendencias y demandas, pero también, se requiere cautelar ciertas condiciones que constituyen valores significativos para la ciudad y sus habitantes, reconocidas como parte de la identidad de la ciudad, ligadas a su desarrollo histórico, como también al destino o imagen, objetivo que se pretende consolidar en la comuna.

Tal es el caso del barrio de Miraflores Bajo, el cual se presenta hoy día, vigente en su rol de barrio residencial, con un patrón de urbanización y de edificación homogéneos, además de límites claramente definidos en concordancia con su formulación original. Asociado a este barrio, las áreas de laderas de cerro, que lo envuelven, hoy día constituyen sectores dinámicos que deben ser tratados en forma integral, para una adecuada relación entre zonas residenciales consolidadas y los sectores más nuevos, en proceso de cambio, que se extienden hacia los sectores altos de Miraflores.

2. 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:

2.1 Plan Regulador

Se trata del nuevo 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.

2.2 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.

2.3 Planos de Loteo de Población Miraflores

. Plano de Subdivisión de la Sociedad Población Miraflores en Liquidación, de acuerdo al plano agregado en el Registro de Documentos del CBR de Valparaíso, del año 1964, con el número 1006.

. Plano "Población Nueva Miraflores", año 1923 (Conservado en Archivo Histórico de Viña del Mar).

. Plano de Viña del Mar, año 1931 (Conservado en Archivo Histórico de Viña del Mar).

. Plano de Viña del Mar, año 1939 (Conservado en Archivo Histórico de Viña del Mar).

3. Objetivos planteados

3.1 Objetivos generales

Para la elaboración de esta modificación se han planteado los siguientes objetivos generales:

a) Generar un instrumento de planificación, que permita disminuir la fricción entre Zonas del PRC, contiguas entre sí, de carácter opuesto, permitiendo su armonización, en un marco de desarrollo adecuado y sustentable.

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

c) 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.

d) Plantear un ordenamiento del territorio, reconociendo los valores medio ambientales y las áreas libres o verdes.

e) 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.

f) Generar un instrumento de planificación, en el marco de los lineamientos definidos en el Plan Regulador, que permita una adecuada interacción entre los diversos agentes públicos y privados que intervienen en esta área.

3.2 Objetivos específicos

a) Definir una nueva Zona Urbana con sus respectivos límites.

b) Definir las nuevas condiciones de edificación en el área de la modificación, estableciendo usos de suelo, coeficientes de constructibilidad, de ocupación de suelo, densidad, altura máxima, etc.

c) Determinar áreas de construcción condicionada por tratarse de laderas de pendientes con riesgo de desplazamiento o remoción en masa, junto con una normativa específica que las regule.

d) Determinar áreas de protección medio ambiental, de acuerdo a polígonos definidos y conforme a una normativa que resguarde las áreas de valor.

e) Precisar el curso de agua del cauce Los Abetos por medio de un plano anexo,

para su debido conocimiento y aplicación de restricciones establecidas en el PRC vigente.

4. Diagnóstico

Antecedentes generales

Miraflores Bajo se constituye, hoy día, como uno de los barrios residenciales más reconocidos de la ciudad, debido a su antigüedad en términos relativos y principalmente a los niveles de consolidación urbana, a su integración con las áreas verdes, los aspectos paisajísticos y su diseño, elementos que lo identifican y destacan como un modelo exitoso y coherente respecto a su emplazamiento aledaño al gran núcleo de áreas verdes conformado por el Sporting Club, el Parque Sausalito y el Club Granadilla.

Junto a lo anterior el barrio queda acotado en su lado Sur, por el eje 1 Norte - Estero Marga-Marga, que es un límite natural y también un límite urbano determinado por la función vial de la Avenida 1 Norte, que otorga accesibilidad al barrio y conectividad hacia el poniente (centro de la ciudad), como también al oriente o interior de la intercomuna.

Las características de este barrio, el cual se desarrolló en forma armónica con los elementos naturales, en reconocimiento de una topografía compleja, de laderas y quebradas por una parte y el sector plano por la otra, planteando una adecuada integración de estas topologías, disponiendo abundantes áreas de espaciamiento, por medio de sus áreas verdes de laderas, junto a una estructura predial y una tipología de edificación uniformes, son la expresión de un barrio residencial bien configurado respecto al equilibrio de las dimensiones ambientales y sociales.

En este sentido, armonizar las opciones de desarrollo de la ciudad, respecto a las áreas que requieren ser cauteladas en mayor grado, es uno de los objetivos de la planificación urbana, la cual tiene un rol eminentemente orientador, conforme a un adecuado estudio y entendimiento de las potencialidades, vocaciones y valores presentes en el territorio que conforma el tejido urbano.

Reconocer correctamente la identidad de las áreas de la ciudad, de sus barrios, los valores y sus riquezas permite realizar las decisiones adecuadas, en el ámbito de la gestión comunal, de las políticas urbanas, y en particular en lo referente a la planificación urbana a través de los Instrumentos de Planificación Territorial.

A los conceptos expuestos, debe agregarse la dimensión de la sustentabilidad en el desarrollo, comprendiendo que la integración de los capitales financieros sociales y ambientales, debiera componer el eje o matriz de cualquier intervención en la ciudad, y en especial, en el ámbito de la planificación, con el objeto de generar una visión sistémica que asegure una relación positiva entre crecimiento, medio-ambiente y factores socio culturales.

La búsqueda de una visión sistémica e integradora, que incorpore, tanto los aspectos mencionados, como también los antecedentes históricos y la evolución del Barrio, las tendencias futuras y el marco institucional, y que permita una valoración adecuada de sus características, debe basarse en la revisión de estos antecedentes, como también de una evaluación técnica urbanística de aspectos tales como las características de la población, del tipo de equipamiento del barrio, las tendencias urbanas, además de un análisis medioambiental, entre los principales temas, que a continuación se exponen y analizan:

4.1 Análisis urbanístico

4.1.1 Características de los Barrios

Sector Miraflores Bajo:

Antecedentes Históricos y evolución del Barrio

El Barrio de Miraflores Bajo se origina a partir de la iniciativa de

representantes de la Colonia Inglesa de Valparaíso y Viña del Mar, que hacia el año 1914, conforman la empresa Duncan Fox y Compañía, y adquieren terrenos, para posteriormente crear la "Sociedad Población Miraflores" y abocarse a la tarea de diseñar un barrio de características esencialmente residenciales, siguiendo en cierta medida una topología europea de la época, pero también recogiendo la imagen que esta ciudad proyectaba hacia el futuro, como lo era el de "ciudad jardín residencial", cuyo atractivo fuera precisamente el agrado de vivir en un entorno en armonía con los valores naturales y paisajísticos del lugar junto al mar. De este modo, se plantea desarrollar esta urbanización, asociándose a la vez, a las Áreas Verdes y deportivas implementadas por el Valparaíso Sporting Club, hipódromo que se funda en el año 1882.

Las primeras viviendas que se localizan en este barrio, datan de los años 20 del siglo pasado.

A continuación se exponen algunos escritos y sucesos relevantes de la cronología histórica de la ciudad de Viña del Mar acaecidos en el entorno inmediato al Barrio, que influyeron en la consolidación de éste:

- . 1855 6 de septiembre: Se inaugura el ferrocarril Santiago-Valparaíso.
- . 1873 26 de febrero: Inauguración de la Refinería de Azúcar de Viña del Mar.
- . 1874 Inauguración del Gran Hotel.
- . 1878 Creación oficial de la comuna de Viña del Mar.
- . 1881 Inauguran obras de Agua Potable en El Salto.
- . 19 de enero: Triunfo de las tropas chilenas en la Batalla de "Miraflores" y "Chorrillos" en la ciudad de Lima.
- . 1882 Fundación del Valparaíso Sporting Club.
- . 1885 Primer Derby en el Sporting Club.
- . 1894 Se crean las Estaciones de Recreo, Chorrillos y El Salto.
- . 1906 16 de agosto: Terremoto en Valparaíso y Viña del Mar, derrumbe de numerosas casas y chalets.
- . 1908 Inauguración del Puente Quillota.
- . 1910 Inauguración de la Asistencia Pública en el sector de Chorrillos, en calle Álvarez.
- . 1918 Inauguración del primer servicio de locomoción, mediante dos góndolas, desde la Estación de Viña hasta Chorrillos,
- . 1922 21 de octubre: Inauguración del Club de Tenis Unión.
- . 1926 noviembre: Inauguración de la Parroquia de los Padres Benedictinos, en Chorrillos.
- . 1906 noviembre: Se fijan los límites para la comuna de Viña del Mar y se divide en 12 distritos (Castillo, Casino, Magalhaes, Reñaca, Concón, Tabolango, Olivar, Vergara, Refinería, Chorrillos, Álvarez y Recreo).

(Fuente: Silva B., Roberto. "Me llamo Viña del Mar, Edición año 1974. Extracto de la Cronología General de Viña del Mar).

"... Los Barrios viñamarinos de Chorrillos y Miraflores, fueron llamados así precisamente en recuerdo de los triunfos chilenos, que al mando del general Manuel Baquedano se lograron en los cerros costeros de Lima, donde tuvo una gran actuación don José Francisco Vergara..."

(Fuente: Cuadra Lillo, Daniel. "Crónicas de una ciudad joven, 120 años de Viña del Mar, edición año 1995. Pág. 25).

"... En los sectores de Chorrillos y Miraflores, nombres que en esa época hablaban de la lucha de escuadras de hijos míos por la patria y de sus victorias en la guerra librada en tierras extrañas, se fueron instalando residencias magníficas, de las cuales salían preciosos carruajes tirados por caballos que conducían a sus dueños al centro, es decir, a los alrededores de la estación..."

(Fuente: Silva B., Roberto. "Me llamo Viña del Mar", edición año 1974. Pág. 74).

Características y valores del Barrio

Uno de los propósitos de los estudios y la modificación al PRC propuesta, atiende a la necesidad de preservar un barrio residencial de características urbanas y paisajísticas destacables, formando parte de la memoria colectiva de nuestra ciudad, dado que se trata de uno de los pocos barrios que han mantenido sus características fundacionales, y se muestra con vitalidad, y sin signos de deterioro, todo lo cual constituye un valor importante, además de un referente respecto a la imagen de ciudad, según la cual se identifica nuestra denominada "Ciudad Jardín".

Estas características se traducen en la arborización, el estándar de las calles y veredas, el diseño de la trama de calles, el tamaño de la estructura predial, los antejardines y jardines interiores, el tipo de edificación, y en forma muy destacable, la integración del barrio con la topografía de laderas, las áreas verdes y el emplazamiento respecto a los grandes elementos geográficos constituidos por la extensión del Sporting Club y el Estero Marga-Marga.

En forma más particular, la arborización de las calles en su mayoría está compuesta por plátanos orientales añosos, pudiendo destacarse la Avenida Los Plátanos, en la cual se expresa con mayor fuerza esta condición. A esto se suma la arborización de los jardines de las casas, que dado el tamaño predial medio y grande, cuentan con árboles de tamaño considerable y de gran variedad de especies.

La estructura predial muestra lotes de tamaño medio y grande en general, mientras que la forma de los predios es variable conforme al diseño flexible de las calles y pasajes, y también de acuerdo a la topografía que los afecta.

Características socio-económicas del sector

La población de Miraflores Bajo se puede considerar estable, registrando pocos cambios, tanto en los índices migratorios como en las características cualitativas, tales como los niveles de educación, estratificación socio económica (del tipo media y alta), composición de la fuerza de trabajo. De igual modo, la población total no ha variado notablemente. De acuerdo al censo del año 2002, el barrio cuenta con una población de 3.634 habitantes. En el área poblacional media de Miraflores (emplazada en las laderas del sector de Iglesia de Piedra), no obstante tratarse de un barrio de tipo mixto, con diversos tipos de equipamiento, se registra una situación similar, respecto a la estabilidad, verificándose la continuidad de las tipologías de edificación existentes y bajo nivel migratorio de sus habitantes. Se exceptúa de lo anterior la incorporación del condominio Mallén, ubicado más al nor-poniente.

4.1.2 Equipamiento de los barrios y de la comuna

Conforme a diversas tendencias y elementos propios del desarrollo, 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 y el crecimiento de la población, 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, además de sus características y encantos naturales, 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 medio ambientales, que hoy día hacen destacable a esta ciudad.

De acuerdo a lo anterior, la ciudad puede ser receptiva a ciertas tendencias y demandas, sin embargo, se requiere definir una medida respecto a las capacidades de los barrios, así como su vocación, dentro de una visión más amplia, compuesta por

el conjunto de barrios y sectores que conforman la comuna, y también una evaluación de los escenarios futuros del crecimiento.

Como se mencionó anteriormente, Miraflores Bajo se ha mantenido desde sus inicios fundacionales, con buenos signos de vitalidad y con un nivel de homogeneidad de sus características urbanas, que lo destacan entre otros barrios de la ciudad, que han evolucionado hacia ámbitos más comerciales.

El Plan Regulador Comunal de 1980 (DS N° 329/80 Minvu), reconoció la vocación de barrio residencial, otorgándole usos primordialmente Habitacionales, además de equipamiento Cultural, de Culto y Áreas Verdes. También, permitía el equipamiento Educativo, según se definió en la Zona H4 de dicho instrumento. Posteriormente, en el año 2002, se actualiza el instrumento, por medio del D.A. 10.949/02, manteniendo los lineamientos anteriores y reconociendo también las demandas de los propios vecinos del sector respecto a mantener las características del barrio, lo cual quedó reflejado en la actual Zonificación V1, que restringió el uso Educativo a Local Escolar Básico.

De acuerdo al marco normativo, hoy es posible verificar la presencia de alrededor de 8 establecimientos educacionales, de tamaño medio o pequeño destinados a la enseñanza básica y media, aproximadamente 5 jardines infantiles y/o salas cuna, además de la presencia de 2 universidades (Andrés Bello y Universidad Católica).

De igual forma, en virtud de lo que faculta la norma, se puede comprobar la existencia de clínicas, la principal de éstas, la C. Miraflores, además de otras como la ex Clínica Los Abetos orientadas a la psiquiatría.

Adicionalmente, se debe destacar que el Plan Regulador actual estableció una Zona de borde hacia 1 Norte, por medio de la denominada Zona E4, con el objeto de dar cabida a diversos usos y equipamientos, en función de la accesibilidad respecto a la Avenida que enfrenta. No obstante, es claro que a pesar de contar con las facilidades normativas, el área no ha tenido una transformación importante, manteniendo las características residenciales. Esta situación es indicativa de la vocación residencial de este sector, como también de las dificultades o incompatibilidades entre Zonas de muy diverso índole que funcionan contiguamente.

En el sector de Miraflores Medio, que se emplaza en las laderas que están sobre Miraflores Bajo, es posible verificar una diversidad de equipamientos, entre los que se destacan los talleres y bodegas, pequeños almacenes, y colegios. A su vez, es un sector fuertemente residencial, en el cual convive esta mixtura, sin grandes conflictos, dado que en general la magnitud de los equipamientos es pequeña o mediana, sin generar grandes demandas de tipo vial. A su vez, debe destacarse que este sector es potencialmente dinámico, ya que su nivel de consolidación es bajo y ofrece posibilidades para acoger mayores equipamientos y mayor densidad habitacional.

4.1.3 Dinámicas urbanas y presiones funcionales Desarrollo y dinámica inmobiliaria

Desde sus inicios, la ciudad ha concentrado su actividad económica y social en el denominado "Plan", correspondiente a la Población Vergara y Centro Histórico, que son las áreas fundacionales de la ciudad, además de algunas porciones de las laderas adyacentes (pie de cerro), como son los sectores de Recreo, Forestal, Santa Inés, entre los principales. Esta concentración del equipamiento y los servicios en el Plan de la ciudad ha ido generando una creciente valorización y demanda de estos suelos, lo cual ha significado un desequilibrio en el desarrollo de la comuna, que afecta la calidad y suficiencia de los servicios en los sectores altos de la comuna. Esta situación se constituye al modo de una tendencia según la cual, la escala e intensidad de las intervenciones inmobiliarias son cada vez mayores, en parte debido 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 escala 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 el sentido de lo anterior, el PRC vigente, da cabida y promueve la posibilidad de desarrollo en diversas áreas de la ciudad, diferentes de las áreas céntricas, por medio de una Zonificación que otorga facilidades a dichos emprendimientos, tanto en las condiciones de edificación, como en los usos de suelo que establece; sin embargo, es claro que no basta el marco normativo por sí solo, para desarrollar determinados sectores y evitar la sobre-concentración.

El paulatino mejoramiento de la accesibilidad y las condiciones viales, el mejoramiento del espacio público y las Áreas Verdes, sumado a un mejor equipamiento en los barrios periféricos, en concordancia con un plan de gestión municipal e institucional, integrado desde las bases comunitarias de cada barrio, serán finalmente los elementos desencadenantes para conformar una ciudad más integrada, con mayor equilibrio entre el borde costero, el Plan y los sectores altos y periféricos.

No obstante lo anterior, en lo inmediato, las presiones para continuar con el proceso de concentración de las actividades en ciertas áreas de la ciudad, requieren ser abordadas desde el ámbito urbanístico normativo, al modo de una indicación que permita orientar con claridad el crecimiento de la ciudad.

Contexto Regional y Local

Hoy día, diversas dinámicas que afectan a la comuna e inter-comuna, han modificado las características de los barrios, aumentándose el nivel y ubicación de los equipamientos, la intensidad de uso del suelo en los emprendimientos inmobiliarios, el creciente aumento de las demandas viales y de accesibilidad, a la vez que se incorporan nuevas alternativas viales y mejoramientos de lo existente.

Por otra parte, se suman a las dinámicas locales, otras de orden más global, que responden a la incorporación de nuevas conexiones urbanas como es el Troncal Sur, y el metro tren de Merval, el mejoramiento de la Ruta 68 y del Camino Internacional entre otras, junto con el crecimiento y extensión de las áreas urbanas hacia la periferia de la ciudad y en especial hacia el Norte de la ciudad.

Todas estas dinámicas, se traducen también en formas de presión hacia los barrios antiguos, tanto los céntricos como los de carácter residencial, situación que amerita la aplicación de políticas urbanas claras, orientadas a cautelar el patrimonio consolidado de la ciudad, a la vez que permita el desarrollo o transformación de otros sectores, de forma de asegurar un crecimiento armónico.

4.1.4 Vialidad y accesibilidad

El sector de Miraflores Bajo se encuentra inserto en la trama urbana de la ciudad, bien integrado desde las áreas del Plan y en su relación con las laderas de cerro hacia el lado Norte.

La vía principal que alimenta al sector es la Av. 1 Norte, la cual le otorga conectividad hacia el oriente con las comunas del interior, y al poniente con la Población Vergara y borde costero. También la conexión interior por el Sporting Club, aunque de carácter privada, ayuda a mantener un buen nivel de conectividad hacia el Poniente.

El área sujeta a modificación respecto de las condiciones y usos de suelo, corresponde fundamentalmente a la cuenca de Los Abetos en el sector de Miraflores Bajo, dicho sector posee sólo vialidad local estructurada sobre la calle Los Abetos, la cual comunica con Avenida Uno Norte. Gran parte de este territorio corresponde a laderas y el suelo plano es muy escaso.

La accesibilidad a dicho territorio es muy restrictiva, basada fundamentalmente en Los Abetos, ya que el sector de laderas no posee comunicación vial existente sólo proyectada y ésta se localiza fuera de los circuitos de la vialidad estructural.

Se consideró la elaboración de estudios técnicos de vialidad, a pesar de que la presente modificación al PRC, establece la disminución de las condiciones de edificación y los respectivos coeficientes, así como 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. De este modo, se realizaron análisis del sector orientados a definir la capacidad vial.

5. Análisis ambiental

El análisis de este sector, se realizó por medio de la exploración del territorio, de acuerdo a un programa de reconocimiento de su superficie, que permitió plantear en forma ordenada y sistémica de la información recogida. Los principales aspectos analizados, se relacionan con los riesgos para los asentamientos humanos debidos a peligro de inundación y a remoción en masa, como también en lo referente a la protección de las especies vegetales, dado el rol sistémico que cumplen y en virtud del valor de la biodiversidad que representan.

A continuación se explican brevemente estos aspectos, los cuales se abordan con mayor detalle en el Anexo Aspectos Ambientales de esta Memoria:

Peligro de inundación

La cuenca de Los Abetos históricamente ha sufrido inundaciones en su parte baja, asociadas al desborde del cauce. El Servicio Nacional de Geología y Minería ha identificado puntos de peligro extremadamente alto de inundación, lo que se detalla en el Anexo de Aspectos Ambientales.

Las medidas para disminuir este riesgo son tanto de tipo operativo (control de disposición de basuras en quebradas, limpieza de cauces), como de planificación territorial. Dentro de estas últimas se cuentan zonas de conservación o protección de la vegetación, franja de restricción de cauces, disminución de índices de ocupación predial.

Para la presente MPRC se ha considerado la corrección de la graficación del trazado del cauce de Los Abetos, para hacerla coincidir con el trazado real y aplicar entonces en forma correcta la restricción del cauce. Se ha considerado también la protección de sectores con vegetación natural.

Peligro de remoción en masa

El Servicio Nacional de Geología y Minería ha identificado áreas de peligro alto de remoción en masa en el área de estudio. Para el efecto de disminuir el riesgo de remoción en masa, asociado a las pendientes, se aumentan las exigencias para la construcción en pendiente, asemejándolas a las indicadas en el proyecto Premval actualmente en estudio (2007). Luego, ocupando un levantamiento aerofotogramétrico de mayor precisión se determinó las pendientes de la cuenca en estudio, y se definió una zona de restricción por altas pendientes para aquellas áreas que concentraban las pendientes mayores a 70%. Lo anterior se detalla en el Anexo de Aspectos Ambientales.

Vegetación

El sector en estudio concentra la mayor parte de los suelos naturales y vegetación aún remanentes de la cuenca de Los Abetos, lo que tiene mucha importancia en la retención de la escorrentía de la lluvia y el control de inundaciones. Junto con lo anterior se encuentra una interesante biodiversidad, y al menos cuatro especies catalogadas como vulnerables: Chagual azul (*Puya berteroneana*), chagual amarillo (*Puya chilensis*), campanita (*Conanthera trimaculata*) y orquídea (*Chloraea cristata*). Lo anterior se detalla en el Anexo de Aspectos Ambientales.

Se exigirá el cumplimiento de las normas de protección de vegetación existentes, junto con estudios visados por SAG y Conaf y cumplimiento de medidas de mitigación, al momento de intervenir áreas con vegetación, lo que incluye el cumplimiento del DL 701 para las áreas de bosque. Junto con lo anterior se define una protección especial para los grupos de chaguales presentes en el área de restricción por altas pendientes.

6. Propuesta normativa

La propuesta, se orienta a la revisión del barrio de Miraflores Bajo y Medio, respecto al rol que cumple, como parte integral de la trama urbana de la ciudad y su relación o contexto con el cual se vincula. Este estudio ofrece la posibilidad de mejorar las condiciones de este sector, generando una relación entre barrios más apropiada y beneficiosa, que en último término favorece a la ciudad, por medio de un mejor equilibrio entre las partes. Es significativo, también, considerar que una propuesta normativa sea motivada por la necesidad de preservar los valores paisajísticos y de barrio, que constituyen parte de nuestro patrimonio.

A partir del estudio del área del barrio Miraflores, y su relación respecto a las áreas de laderas circundantes se identificaron ciertos conflictos funcionales y ambientales que requerían ser abordados desde la perspectiva urbano-normativa. En particular, en la relación entre las Zonas V1 y V7, se verificó que el encuentro entre Zonas en ciertas áreas, carece de elementos topográficos o de espacio público, tales como calles o Áreas Verdes, que delimiten estas Zonas. Esta situación, sumado a que estas áreas aún no se encuentran consolidadas, mostrando terrenos en general eriazos, genera la posibilidad de que en el momento de plantearse nuevas intervenciones y proyectos de edificación, se produzcan fuertes problemas de fricción entre un sector en esencia residencial como es el barrio de Miraflores Bajo, y otro que busca dar cabida a una gran variedad de actividades, con una intensidad del uso del suelo muy alta. Estos problemas, no se refieren sólo al ámbito funcional, sino también a los riesgos medioambientales que pueden generar construcciones de gran escala ubicadas sobre las laderas, alterando su estabilidad, y produciendo mayor erosión y la posibilidad de inundaciones hacia los sectores planos o receptores.

De esta forma, la propuesta normativa, plantea establecer una nueva Zona Urbana de "transición" entre las actuales Zonas V1 y V7, de forma de favorecer el futuro desarrollo de los sectores medios y altos de Miraflores, que por lo abrupto de la topografía y por la estructura de barrio de estos sectores, requieren de condiciones más moderadas que las actuales, como también el sector de Miraflores Bajo se verá beneficiado, en su posibilidad de mantener los atributos y valores que lo distinguen, evitándose los posibles impactos por densificación habitacional, demandas viales, y alteraciones medio ambientales, que podría generar una Zonificación como la actual.

De acuerdo a lo mencionado, la proposición actúa sobre un sector en su mayor parte sin desarrollar, compuesto por extensas áreas eriazas, con valor natural y diversidad de vegetación, que compone un sistema medio ambiental de laderas, quebradas y red hídrica de gran interés. Actuando principalmente en este sector se busca favorecer las condiciones de desarrollo de las áreas aledañas, entendiéndose así, al modo de una estrategia que se proyecta a situaciones futuras, a las cuales la ciudad debe dar respuesta en forma cada vez más dinámica y anticipada.

Concretamente, se estableció una nueva Zona denominada V4a, en un sector de laderas y cuencas, de aproximadamente 9,1 Há., ubicado sobre el área nor-oriente de Miraflores Bajo, con condiciones y usos de suelo más moderados que los de Zona V7; pero también más permisivos que los de Zona V1, además de la aplicación de normas de carácter medio ambiental orientadas a la protección de los riesgos de inundación y remoción en masa, que paralelamente cumplen con otorgar mayor protección a las especies vegetales y valores paisajísticos del sector.

Adicionalmente, se debe señalar que se realizó la precisión gráfica de la vía local L-20.4, del Plan Regulador Comunal, correspondiente a la prolongación de calle Evans, en conformidad al proyecto de subdivisión de lotes de ese sector.

B. "ORDENANZA LOCAL MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL, SECTOR LADERAS DE MIRAFLORES BAJO".

1°.- Agréguese en la memoria del PRC, a continuación del Anexo 2 "Memoria Explicativa Modificación al PRC sector Petroleras Las Salinas"; el Anexo 3 "Memoria Explicativa Modificación al PRC Sector Laderas de Miraflores Bajo".

2°.- Agréguese a la Ordenanza del PRC, a continuación del artículo 39, el

siguiente capítulo VIII:

CAPÍTULO VIII

"Sector Laderas de Miraflores Bajo"

Artículo 40. Establécese una nueva Zona urbana, normas de urbanización, uso de suelo y edificación en el sector de laderas ubicadas hacia el nor-orienté del barrio Miraflores Bajo, según se delimita en el artículo siguiente:

Artículo 41: El área 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-S-T-A; graficada en el Plano MPRC-LMB-01.

Las puntos y tramos que delimitan el área señalada, se describen a continuación:

NOTA: VER DIARIO OFICIAL DE 27.06.2008, PAG. 14

Artículo 42. Áreas de Riesgo o de Protección 42.1 Área de Restricción por Altas Pendientes. Con el objeto de prevenir el riesgo de remoción en masa, se declara área de restricción de construcciones a las fajas de terreno de diversos anchos, que se emplazan en las laderas de cerro, correspondiente a dos polígonos cerrados PN1 a PN14 y PN15 a PN46 respectivamente, georeferenciados según la tabla siguiente y graficados en el Plano MPRC-LMB-02. Las coordenadas y cotas corresponden a la Cartografía Oficial de la comuna de Viña del Mar (Levantamiento Aerofotogramétrico SAF / Restitución Digital 2006, coordenadas UTM, Datum WGS 84, huso 19 Sur).

NOTA: VER DIARIO OFICIAL DE 27.06.2008, PAG. 14

En sectores de terrenos que presentan pendientes iguales o superiores a 70%, incluidas en las áreas señaladas, sólo se permitirá la construcción de obras de infraestructura. Éstas deberán contar con obras de contención y estabilidad del suelo, debidamente aprobadas por los servicios correspondientes. El cálculo de la pendiente se realizará por sectores, con la fórmula indicada en 14.6.3, a partir de curvas de nivel ubicadas dentro del área de restricción, ocupando alturas (I x L) iguales o menores de 5 metros, y áreas que incluyan curvas de nivel cuya longitud no supere 50 metros.

42.2 Área de Protección de Recursos de Valor Natural. Con el objeto de preservar la existencia de flora en categoría de conservación de acuerdo al Libro Rojo de Flora de Conaf o a los listados en vigencia, se declara área de protección de recursos de valor natural, el sector graficado en el Plano MPR-LMB-02 e inscrito en la poligonal cerrada VG1 a VG31, georeferenciado según la tabla siguiente. Las coordenadas y cotas corresponden a la Cartografía Oficial de la comuna de Viña del Mar (Levantamiento Aerofotogramétrico SAF / Restitución Digital 2006, Coordenadas UTM, Datum WGS 84, huso 19 Sur).

NOTA: VER DIARIO OFICIAL DE 27.06.2008, PAGS. 14 y 15

Los Certificados de Informaciones Previas que se emitan respecto de predios que contienen el sector identificado, deberán indicar que, previo a cualquier intervención en el terreno, el solicitante deberá remitir a Conaf / SAG V Región, según corresponda, un Plan de Manejo Ambiental de los recursos naturales, conteniendo la línea base de flora y fauna y el plan de manejo propuesto. La línea base debe contener, especialmente, un catastro georeferenciado de las especies de flora (arbustos y árboles) en categoría de conservación presentes en el predio, y dentro de las medidas del plan de manejo debe incluirse el rescate de bulbos y cactus. En caso de no presentarse dichos antecedentes visados, la DOM informará a dicho Servicio, para que éste adopte las medidas pertinentes según normativa aplicable.

Junto con lo anterior, se declaran especialmente protegidas, por su función de protección del terreno, calidad estética y por su estado en categoría de conservación, las formaciones de chaguales incluidas en el Área de Restricción por

Altas Pendientes, e identificadas con las letras de la A a la H, ubicadas alrededor de los puntos de la tabla siguiente e indicadas en el plano MPRC-LMB-02. Para estas formaciones, se prohíbe la extracción o remoción de los chaguales o la construcción de obras sobre el área que éstos ocupan.

NOTA: VER DIARIO OFICIAL DE 27.06.2008, PAG. 15

3°.- Modifícase el artículo 16 "Zonas y Áreas" de la Ordenanza del PRC de la siguiente forma:

I. Agréguese a la tabla de Zonificación; columna "Zonas Urbanas", la Zona V4a.

4°.- Modifícase el Artículo 17 "Normas del Uso del Suelo, Subdivisión y Edificación" de la siguiente forma:

Agréguese al artículo 17° la siguiente Zona, según se detalla a continuación:

ZONA V4a

1. Usos de suelo:

1.1 Usos permitidos.

- 1.1.1. Residencial:
Vivienda
Hospedaje: Hotel, Hostería,
Hospedería, Residencial, Hogar de
acogida.
- 1.1.2. Equipamiento:
Comercio: Supermercado, Mercado,
Local Comercial, Restaurante,
Fuente de Soda y en general todas
las actividades no prohibidas.
Culto.
Cultura.
Deporte: Cancha, Piscina, Centro
Deportivo, Gimnasio.
Educación: Sala Cuna, Jardín
Infantil, Local Escolar General
Básico.
Salud: Posta, Dispensario,
Consultorio.
Seguridad: Cuartel de Bomberos,
Tenencia, Comisaría.
Servicios: Correo, Oficinas de
Profesionales, Servicios
artesanales inofensivos.
Social.
- 1.1.3. Espacio Público.
- 1.1.4. Área Verde.

- 1.2. Usos prohibidos: Todos los no indicados anteriormente, y respecto al uso de suelo de Equipamiento, en especial Estación de servicio automotor, Centro de servicio automotor, Venta de vehículos livianos, Venta de combustible líquido envasado, Venta de combustible gaseoso envasado, Botillería, Depósito de licores, Centros de

difusión de medios de comunicación tales como, Canales de televisión, Radio y Prensa escrita.

2. Condiciones de subdivisión y edificación:

2.1 Superficie predial mínima: 350 m²

2.2 Coeficiente máximo de ocupación del suelo:

- a) Para edificaciones aisladas y pareadas: 0,50
- b) Para edificaciones escalonadas: 0,60

2.3 Coeficiente máximo de constructibilidad:

- a) Para edificación aislada y pareada: 1,00.
- b) Para edificación escalonada: 1,20

2.4 Tipo de agrupamiento:

- a) Aislado y Pareado. La longitud del pareo será igual al 30% de la longitud del deslinde común y su altura máxima permitida será de 7 m.
- b) Escalonado. Sin adosamiento.

2.5 Retranqueo: En general para cualquier tipo de agrupamiento se deberá considerar lo siguiente:

Las edificaciones no podrán consultar fachadas de más de 15 metros de altura, sean éstas continuas o fraccionadas, debiendo consultar sobre esa altura, un retranqueo con un retiro mínimo de 4 metros.

2.6 Distanciamientos y rasantes:

Para todo tipo de edificación, aislado, pareado y escalonado; se deberá aplicar lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2.7 Altura máxima:

- a) Para edificaciones aisladas y pareadas: 15 m. y 5 pisos.
- b) Para edificaciones escalonadas estará determinada por un plano paralelo a 9 m. medidos verticalmente desde el suelo natural.

2.8 Antejardín de Tipo A con los siguientes anchos mínimos:

- . 6 metros en propiedades con frente

a la siguiente calle: Calle: Vía
SA-37.2 (proyectada).
. 3 metros en propiedades con frente
al resto de las calles de esta
zona.

- 2.9 Densidad neta máxima: 450 habitantes por hectárea.
- 2.10 Estacionamientos: Según se establece en Capítulo V y Tabla de Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza a excepción de lo siguiente: Para el tipo de uso de suelo "Local Escolar General Básico" de la clase Educación, se establece 1 estacionamiento por cada 10 m² de sala de clases.

5°.- Modifícase el Plano PR-VM 02, del Plan Regulador vigente, cambiándose el trazado del cauce de aguas lluvia que originalmente coincide con el eje de la calle Los Abetos, por el que se indica en el Plano MPRC-LMB-02, correspondiente a la Modificación "Sector Laderas de Miraflores Bajo".

6°.- Agrégase al artículo 14. Áreas de Construcción Condicionada de la Ordenanza del PRC, los siguientes numerales:

Añádase el numeral 14.6 "Áreas de restricción por Pendientes":

En el territorio identificado en el plano MPRC-LMB-01, de la Modificación "Sector de Laderas de Miraflores Bajo", los proyectos de loteo, urbanización y/o edificación que se emplacen en terrenos con pendientes deberán cumplir las siguientes normas:

14.6.1. En terrenos con pendientes menores a 40% deberán cumplir con lo señalado en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, aplicado con las facultades que le confiere al Director de Obras Municipales el artículo 5.1.15 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En los terrenos con pendiente las soluciones puntuales que ejecuten los particulares y que en esta materia se adopten, deberán ser respaldadas por un informe técnico confeccionado y suscrito por un ingeniero civil, el cual deberá demostrar que dichas obras no afectarán la estabilidad de los terrenos colindantes y que existirá una adecuada solución para la evacuación de las aguas lluvia o de afloramientos subterráneos.

En terrenos con pendientes mayores a 40%, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 134° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de las facultades que le confiere al Director de Obras Municipales el artículo 5.1.15 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, será obligación para los proyectos de loteo, urbanización y/o edificación, la presentación de proyectos específicos de obras de defensa y contención de suelo y cálculo de mecánica de suelos, etc., el cual deber ser desarrollado y suscrito por un ingeniero civil.

14.6.2. En los terrenos que presentan pendientes iguales o superiores a 40% sólo se podrá otorgar permiso de edificación a proyectos que, además de atenerse a lo dispuesto por los instrumentos de planificación urbana para la respectiva zona de emplazamiento, cumplan con las siguientes condiciones especiales:

- a) Que la estructura del edificio constituya un elemento solidario e inseparable de la estructura de contención del suelo potencialmente afectado por la intervención.
b) Que se acompañe el estudio referente a dicha estructura común, el cual deberá abordar y compatibilizar las siguientes materias:

- Estudio de mecánica de suelos e informe sobre posibles riesgos, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5.1.15 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, considerando en ellos los efectos dinámicos de la pendiente y las medidas de protección que se adoptarán, en su caso, si lo hubiere requerido el Director de Obras Municipales en el Certificado de Informaciones Previas.
- Obras para el adecuado escurrimiento, drenaje y disposición de aguas superficiales y subterráneas.
- Cálculos de estabilidad y planos de estructura que se mencionan en el artículo 5.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- En los suelos que presenten la mencionada pendiente no se permitirá realizar movimientos de tierra u otras obras que no sean las que están incluidas en los proyectos de edificación precedentemente aludidos.

Para los fines señalados en el presente artículo, la medición de las pendientes deberá realizarse sobre la base de un levantamiento topográfico de la situación del terreno natural al momento de proponerse el proyecto, debiéndose medir la máxima pendiente en sentido perpendicular a las curvas de nivel, cualquiera que sea su desarrollo en planta.

14.6.3. Para los efectos de calcular la pendiente de un terreno se aplicará sobre el plano de levantamiento topográfico, con cotas como mínimo a un metro entre ellas, la siguiente fórmula:

NOTA: VER DIARIO OFICIAL DE 27.06.2008, PAG. 16
De donde:

- S = Pendiente promedio del terreno, expresada en porcentaje.
- I = Distancia vertical en metros entre curvas de nivel sucesivas.
- L = Sumatoria de las longitudes en metros de las curvas.
- A = Superficie en m² del terreno.

Para transformar la pendiente a grados se usará la siguiente fórmula:

NOTA: VER DIARIO OFICIAL DE 27.06.2008, PAG. 16
De donde:

- S = Pendiente promedio del terreno, expresada en porcentaje.
- G = Pendiente promedio del terreno, expresada en grados.

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



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