

2. PLANTEAMIENTO GENERAL

2.1 Instrumentos legales vigentes

La comuna de Viña del Mar cuenta dentro de su territorio total con tres tipos de áreas, las que son normadas por distintos conjuntos de instrumentos legales, los que poseen distinto nivel de generalidad, dichas áreas son las siguientes: Area Urbana, Area Intercomunal y Area Rural.

De modo particular, destaca a nivel Intercomunal, el Plan Intercomunal de Valparaíso (P.I.V.) (D.S. MINVU 30/65) el que regula el uso del suelo y propone vialidad estructurante en el territorio urbano Intercomunal, este instrumento de planificación será reemplazado por PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE VALPARAISO MACRO-AREA METROPOLITANA DE VALPARAISO, documento que se encuentra en etapa de elaboración del Estudio de Impacto Ambiental.

El territorio urbano comunal se inscribe en el área urbana intercomunal, por tanto la normativa del P.I.V. establece el marco de referencia del Plan Regulador Comunal.

El Area Rural de la comuna, que se sitúa más allá de los límites urbanos comunales e intercomunales, en cuanto su posible uso, está regulado principalmente por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (art. 55° y 56°) y por el Decreto Ley 3.516 del Ministerio de Agricultura.

En adición a este conjunto principal de normas, se agregan algunas otras que complementan la regulación de la comuna. Estas últimas, ya sea por su nivel de generalidad, ya sea por los temas que regulan o por la ubicación territorial de las actividades que dentro de la comuna, poseen una incidencia variada.

En el caso de Viña del Mar, es posible en esta categoría complementaria, destacar en primera instancia, a la llamada Ley Lorca (Ley 13.364/59) en lo que dice relación, entre otros, con el uso del Area Costera; las Leyes y Decretos que definen y regulan los permisos y las concesiones marítimas sobre los Bienes Nacionales de Uso Público (DFL 340/60 y 223/68), ubicadas también en el borde costero y el DL3.516/ 80. Cabe mencionar que la presente versión del Plan Regulador Comunal deja vigentes los Planes Seccionales, descritos en el Artículo 1 de la Ordenanza de la presente Reformulación del Plan Regulador.

2.2 Objetivos Generales de la Reformulación del Plan Regulador Comunal

Los objetivos generales de la Reformulación del Plan Regulador de Viña del Mar, dicen relación con la formulación de una normativa de regulación del uso del suelo, acorde al mejor cumplimiento de los roles que la ciudad asume para llevar a cabo su Desarrollo. Los estudios básicos y los Diagnósticos realizados identificaron un conjunto de roles integrados en la ciudad (1) que se traducen en actividades económicas y actividades funcionales. El conocimiento territorial particularizado de las primeras, caracterizó y midió el peso de aquéllas a través de las cuales la ciudad produce económicamente. El conocimiento de las segundas, caracterizó el funcionamiento de la ciudad en sus distintas zonas, tanto para llevar a cabo la producción, como para habitar y proveerse de servicios.

El objetivo general de la normativa propuesta por tanto, busca el mejoramiento de las condiciones en que se desarrollan las actividades habitacionales, productivas y de transporte.

La armonía buscada, llamada aquí crecimiento “orgánico” o desarrollo; está cautelada por la normativa propuesta la cual permite:

- a) Las mejores condiciones posibles en cada zona para la localización y caracterización física de los diversos usos del suelo que tienen lugar en el área urbana, los cuales al competir por el espacio pueden producir -ya sea por su propia naturaleza o por la intensidad y tamaño de su establecimiento- degradación de las condiciones de habitabilidad de las distintas áreas urbanas, las que sin embargo requieren de dichos usos.
- b) En cuanto dicha normativa se complementa con el Plan de Obras propuesto; la mejor convivencia de las actividades localizadas en las zonas de la ciudad, con las necesidades de acceder y permanecer en las mismas, así como también de permitir el paso de las vías de circulación y de acceso a otras zonas de la ciudad. En este último sentido propone una red vial estructurante la que definida en los términos que la ley establece implica 3 niveles posibles de acción
 - ***Propuesta** de ciertas vías nuevas que constituyen proyectos a desarrollar y financiar.
 - ***Propuesta** de anchos mínimos en vías existentes mayores a los existentes para el cumplimiento de su función asignada, las que requerirán para materializarse expropiación de terrenos y/o edificaciones existentes y/o restricciones de dichos anchos mínimo para nuevas edificaciones
 - ***Propuesta** para vías existentes de categorías o tipos (troncales, colectoras, de servicios y locales) cuyas características físicas necesarias no implican alteración de su estado actual, y cuyo objetivo es el de establecer condiciones llamadas a servir de orientación a la administración del tránsito comunal.

La normativa que da cumplimiento a estos objetivos generales, tiene en cuenta tanto la proyección dinámica de esta realidad, prospectando sus magnitudes probables (2°), así como su particular caracterización natural territorial y urbana (·3).

(1) Ver Plan Regulador Comunal de Viña del Mar. Tomo 1. 1.4. Diagnóstico sobre roles de la ciudad

(2) Ref. Estudios Básicos N° 2.1., 2.2., 2.3., 2.4., 2.5., 2.6., 2.7., 2.8., 2.9., 2.13., 2.20.

(3) Ref. Estudios Básicos N° 2.10., 2.11., 2.12., 2.14., 2.15., 2.16., 2.17., 2.18., 2.19., 2.21., 2.23.

- Deterioro creciente de las áreas centrales y alrededores inmediatos, debido a los factores mencionados; siendo su indicador principal el decrecimiento a lo largo del tiempo de los usos residenciales en el mismo.
- Deterioro creciente en las zonas pericentrales. Especialmente en aquellas de carácter comercial, debido a la instalación en aumento de rubros deteriorantes, y condiciones precarias de su establecimiento físico, los que disputan el suelo, que allí posee atributos de centralidad y accesibilidad a los flujos de paso y de transferencias. En aquellas de carácter habitacional; por cambios en los patrones de uso del suelo en altura, versus en extensión, con las pérdidas inherentes a la densificación, y también por la creciente función obligada de dichos sectores de servir de área de tránsito, desde y hacia áreas periféricas de fuerte expansión, en cuanto la relación de ellas con lo central comunal. Especial importancia y atención se ha prestado en aquellas áreas que poseen alta potencialidad de uso urbano.
- Deterioro creciente en zonas residenciales y habitacionales por cambios en los patrones de uso del suelo, densificando intensamente el uso de los espacios privados al hacer uso extremo de las condiciones de edificación vigentes, por deterioro del escaso espacio verde dentro de las manzanas, por congestión en torno a los ejes viales debido a insuficiencia de vías estructurantes y también a aumentos en la diversificación de otros usos, y su relación con los usos dominantes.
- Deterioro creciente en zonas subcéntricas por cambios en los patrones de uso del suelo, por incremento de su condición central. Ello conlleva por lo tanto -a su escala-, la aparición de problemas similares a los de la zona centro, y también de interferencias entre los efectos de la instalación creciente de talleres y algunas industrias, con otros usos. Especial importancia y atención se ha prestado en áreas que poseen alta potencialidad de usos urbanos.
- Deterioro creciente de las zonas poblacionales, por su permanente extensión carente de equipamiento; por las carencias de urbanización y el daño acelerado de las edificaciones de corta vida útil; por la falta de una red vial estructurante entre distintos barrios aislados; y por la disgregación de sectores atravesados por vías intercomunales de paso rápido y masivo, con el consiguiente conflicto entre vehículos y peatones y entre el tránsito local y el intercomunal.
- Deterioro creciente del borde costero por conflictos entre los usos privados y públicos, por existencia de usos institucionales e industriales versus el uso turístico, en algunos sectores; por la congestión debida a altos flujos de tránsito, por falta de estacionamientos, por inexistencia de accesos al borde, y congestiones de tránsito de travesía con tránsito local y peatonal; por obstrucción visual y del espacio natural, así como por existencia de instalaciones precarias, entretenciones mecánicas y estacionamiento de camiones en algunos sectores.
- Deterioro creciente de la condición funcional de la red vial comunal, por insuficiencias de vías y/o de tramos viales, carencias que impiden el uso de la red como un sistema capaz de ordenar los flujos intercomunales, comunales y locales con fluidez, irrigando homogéneamente a la ciudad. Especial intensidad de deterioro de la condición funcional vial en la zona central y en las zonas pericentrales, debido a la intensidad de los usos en conflicto; a las escasas obras, y a las barreras naturales de la ciudad.
- Enclaves en situación irregular en áreas fuera de los actuales límites urbanos, o dentro de ellos y cercanos a sus límites, los que presentan notable aumento de subdivisiones y construcciones en terrenos no urbanizados, que originan en el tiempo núcleos urbanos al margen de la planificación urbano-regional.
- Deterioro y abandono de extensas áreas no ocupadas, con desmedro progresivo de su condición natural y paisajística, debido al uso clandestino de los mismos, por extracción de áridos, madera, frutos y otros, así como por incendios, etc.

La definición del límite urbano y la propuesta de futuras áreas de extensión, reconoce y engloba los principales fenómenos mencionados que se dan fuera o se prevén en torno al actual límite urbano, en especial junto a las nuevas vías estructurantes comunales, las que aceleran el proceso de ocupación. La condición general de dichas zonas de extensión propuestas es la de establecer un control urbano sobre dichas actividades, definiendo la obligación previa a cualquier permiso de edificación, aprobar proyectos de loteo y urbanización, ejecutando o garantizando las obras de acuerdo a la legislación vigente. Dichos proyectos deberán respetar las condiciones básicas establecidas y asegurar la responsabilidad de urbanizar por parte del loteador.

La normativa propuesta y explicada a continuación dentro del marco de sus limitaciones legales ya analizadas, tiene el objetivo de minimizar los fenómenos negativos mencionados.

3. PLAN PROPUESTO

3.1 Límite Urbano

El Plan Regulador define el límite urbano, ampliándolo de acuerdo a lo establecido por el Plan Intercomunal Valparaíso, manteniendo como área de extensión urbana solamente el sector Sur de la comuna e incorporándose como áreas urbanas los sectores de las zonas AEU B-14d, ZEUB 46, ZEUB 43 y ZEUB 43-A; sin embargo existe la necesidad de ampliar el área posible de urbanizar en algunos sectores de la ciudad y para ello se establecen Futuras Áreas de Extensión Urbana Propuestas. (FAEU), tal como establece las directivas del MINVU para estos estudios de planificación.

Esta futuras áreas de extensión urbana y la futura expansión del límite urbano responde al objetivo de insertar dentro de la legislación urbana comunal los procesos de subdivisión, urbanización y edificación en la tierra que actualmente ya tiene demanda de usos de suelo urbano.

Dicha inserción se basa en la necesidad de satisfacer las demandas actuales y potenciales por localizarse en dichas áreas, dentro de las cuales cabe destacar las siguientes categorías: 1) demandas existentes de localización de equipamiento urbano junto a las vías de acceso a la ciudad; 2) demandas de los propietarios en los predios adyacentes al área actualmente urbanizada, vale decir, propietarios de empresas inmobiliarias y propietarios de parcelas, residentes y no residentes.

Por otra parte, la inclusión de dichas áreas dentro de la legislación urbana comunal, cumplirá con el objetivo no sólo de regularizar el asentamiento actual y futuro de actividades, sino también, preservar las

- localización de equipamiento, tanto comercial, de salud, etc. , con una creciente demanda de suelo, elevando los valores del mismo en las áreas adyacentes, Sector Oriente de la Población Vergara.
- 5 Subcentro Residencial (SC R). Es la zona que además de las características de subcentro presenta características residenciales importantes en el área plana de Reñaca prolongándose por el sector costero hasta el límite con la Comuna de Concón.
 - 6 Subcentro Habitacional (SC H). Es el conjunto de áreas que además de las características de subcentro, presenta características habitacionales, teniendo como territorio a servir, tanto el sector habitacional inmediato, como el resto de la ciudad. El referido conjunto incluye el sector Santa Inés y el área alrededor de la plaza de Forestal.
 - 7 Zona Residencial (R). Es el conjunto de áreas en las que predomina el uso del suelo en vivienda, presentando altos niveles en el valor de la tierra y dotación de áreas verdes vecinales y arborización en las calles. Se incluyen dentro de este conjunto áreas residenciales en Recreo, Cerro Castillo, Traslaviña, Chorrillos, Miraflores y Reñaca.
 - 8 Zona Habitacional (H). Es el conjunto de áreas en las que también predomina el uso del suelo en vivienda como en la zona anterior, pero con niveles de valor de la tierra intermedios o bajos y también dotación baja de áreas verdes y arborización en las calles. Dentro de este conjunto se incluyen sectores vecinos a las áreas residenciales antes mencionadas en Recreo Alto, Traslaviña, Forestal, Chorrillos, Miraflores alto y Gómez Carreño.
 - 9 Zona Poblacional (P). Es el tercer conjunto de áreas en las que predomina el uso del suelo en vivienda, pero con niveles de valor del suelo bajos y dotación baja o nula de áreas verdes vecinales, lo cual denota en la mayoría de los casos, un nivel precario de consolidación urbana. Dentro de este conjunto se incluyen los sectores localizados en la periferia de las áreas urbanizadas en diferentes sectores: Agua Santa, Forestal, Chorrillos, Miraflores Alto, Camino Troncal, Achupallas y Reñaca Alto.
 - 10 Zona Industrial (I). Es el conjunto de áreas en los que predomina el uso industrial y en que se permite la localización de establecimientos de industrias molestas. Estas se encuentran localizadas en el sector de El Salto y en el extremo Oriente de la calle 1 Norte.
 - 11 Zona Militar (M). Es el área destinada a las instalaciones y establecimientos militares de la Armada en el sector de Las Salinas.
 - 12 Borde Costero (BC). Es la zona entre las vías que recorren el borde litoral y el mar y que se extiende desde el límite con la Comuna de Concón hasta el límite sur de la Comuna de Viña del Mar con Valparaíso en El Sauce. Esta zona comprende las áreas de playa y roqueríos junto al mar que dan lugar a una gran afluencia de personas con fines recreativos y turísticos.

3.2.2. Zonificación Propuesta

Teniendo como referencia la zonificación reconocida en el área urbana actual, se definió la zonificación propuesta, cuya misión es la de orientar el proceso urbano espacial de la evolución de la ciudad en el horizonte del Plan Regulador estimado en 15 años.

Dentro de dicha zonificación se establecen cuatro tipos de zonas: a) las Zonas Urbanas que corresponden a la nueva zonificación propuesta dentro del límite urbano actual fijado por el Plan Regulador de 1980; b) la Zona de Extensión Urbana, existente; c) las Áreas Especiales, dentro de las cuales se incluyen las Áreas Verdes, el Borde Costero, las áreas ocupadas por los cementerios y las áreas en que se encuentran localizadas las instalaciones militares y establecimientos de las Fuerzas Armadas; y d) Las áreas correspondientes a los seccionales vigentes , ya sean comunales e Intercomunales

La identificación de las zonas incluidas en cada uno de los tipos antes señalados y su relación con la zonificación de la Situación Base, se presenta a continuación.

Zonas Urbanas

En Plano PR VM-01, se grafican las diferentes zonas, cuyos límites se entenderán desde el eje de la calle, cuando la zona limite con una vía.

1) Las zonas Centro y Pericentro de la Situación Base se unen en una sola, dando origen a la zona E1. El objetivo es por medio de una normativa común, encauzar la extensión de la calidad del Centro hacia el Pericentro.

2) Verificaciones en terreno de lo analizado anteriormente respecto de la zonificación espontánea que se puede observar actualmente en la Población Vergara y en la franja Sur del Plan de Viña, entre la línea del ferrocarril y los cerros, han permitido reconocer dos situaciones básicas: una generada en las propiedades con frente a los principales ejes de circulación, en donde el proceso de renovación de los patrones de edificación y el aumento de la variedad en los usos del suelo es más acelerado y otra situación, en las propiedades con frente a calles menos transitadas, en donde el proceso de renovación y diversificación de usos es más lento, permaneciendo en dichas áreas el carácter residencial del sector. Esta dualidad dio origen en este sector respectivamente a las zonas E2 y V6.

3) Una situación similar fue verificada en la zona 5 de la Situación Base "Subcentro Residencial" localizada en Reñaca, lo cual dio origen a las zonas E3, E3a, E3b y V5, también en las zonas 6 "Subcentro Habitacional" y 8 "Zona Habitacional", lo cual dio origen a las zonas V7 y E5 que cubren el territorio de todas las áreas habitacionales y poblacionales delimitadas en la Situación Base.

4) Dentro de la zona 7 "Zona Residencial" se establecieron cinco situaciones diferentes de áreas residenciales, las cuales se encuentran basadas principalmente en el nivel de consolidación urbana alcanzado por cada una de ellas. De esta manera, se originaron las siguientes zonas: V1 que corresponde a los sectores de Miraflores Bajo, Viña del Mar Alto y por extensión al sector de Los Almendros sector las Golondrinas, sector Foresta de la Costa, sector Oriente del Valle del Estero en Reñaca; V2 que cubre los sectores de la ladera Norte del Valle del Estero de Reñaca, al Oriente de Calle Angamos, Los Médanos Oriente en Reñaca; V3 que coincide con el sector de dunar al Poniente del camino del Alto Reñaca ; V4 que envuelve los sectores de Recreo, Agua Santa, Traslaviña y Chorrillos, y Los Médanos al Oriente del Camino del Alto, Reñaca Concón; E4 que corresponde al conjunto de propiedades que enfrentan la calle 1 Norte en el sector de Miraflores Bajo.

5) Las referidas zonas E1, E2, E3, E4 y E5 corresponden a los denominados "Sectores Comerciales" que se definen en el Artículo 44 del Plan Intercomunal de Valparaíso; E5 además incluye industria inofensiva y no molesta.

6) La delimitación de las zonas industriales exclusivas incluye la zona de El Salto en donde se hizo un ajuste de límites en el sector al Sur de la línea del ferrocarril, excluyendo de dicha zona un área de topografía muy accidentada en la cual es impracticable la localización industrial, conforme a lo establecido en el Plan Seccional Modificación al Plan Regulador de Valparaíso Sector Sur de la comuna de Viña del Mar. En síntesis, la zonificación propuesta incluye como zona industrial exclusiva a las actuales áreas destinadas a este uso en El Salto y en el inicio del Camino Troncal al extremo Oriente de la calle 1 Norte.

7) Los sectores en que el proceso de consolidación urbana que aún no se encuentra iniciado, como es el caso del área ocupada en la actualidad por las petroleras, frente a Av. Jorge Montt, Zona V6; y que no obstante fijarle usos del suelo, las condiciones mínimas de edificación deberán definirlas a través de Modificaciones al Plan Regulador.

8) Las áreas que en la actualidad son normadas por regulaciones y normas específicas, se mantienen como zonas reguladas por los planes Seccionales que determinan los usos del suelo y las condiciones de subdivisión y edificación, tal como se señala en el Artículo 1 de la Ordenanza Local.

9) Las Zonas E8, corresponden a aquellas áreas cuyo destino es de equipamiento de clase Cultura y Esparcimiento principalmente con la exigencia de un alto porcentaje de áreas verdes.

Zonas de Extensión Urbana

La zona de extensión urbana **corresponde a la Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso, Sector Sur de la Comuna de Viña del Mar** (Siete Hermanas), publicado en el Diario Oficial de fecha 03 de Junio de 2000. Se excluye de esta zona el área del Seccional de la Universidad Viña del Mar, correspondiente al área urbana S12.

De acuerdo a lo señalado anteriormente se consideran futuras áreas de extensión urbana (FAEU), las que se justifican por la fuerte demanda de uso de suelo existente para esos sectores siendo además consideradas en el Estudio de Factibilidad de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de esta Reformulación al PRC.

Áreas Especiales

Las Áreas Especiales que se han establecido son las siguientes:

1) **Las Áreas AV**, dentro de las cuales quedan incluidas todas las áreas verdes existentes, incluso las reguladas por el nivel intercomunal, distinguiéndose 3 tipos:

- **AV Áreas Verdes**; Principalmente corresponden a plazas y similares existentes generadas por cesiones de loteos aprobados.
- **EE 1** Corresponden a Parques recreacionales y deportivos.
- **EE 2** Corresponden principalmente a grandes parques.

2) **El Borde Costero BC**, que corresponde, al sector entre las vías que recorren el borde litoral y el mar, extendiéndose entre los límites Norte y Sur de la Comuna, se conservan las disposiciones establecidas para la **Zona LM del Decreto Supremo 329/80 MINVU**. Lo anterior teniendo presente que el borde costero deberá estudiarse integralmente a corto plazo.

3) **El Área Especial N** que corresponde a los predios ocupados por los cementerios en los sectores de Recreo, Santa Inés y Santa Julia.

4) **El Área Especial M** que comprende los predios destinados a las instalaciones y establecimientos militares de la Armada en el sector de Las Salinas.

3.3 Normas sobre usos del suelo y condiciones de subdivisión

Las normas sobre los usos del suelo y las condiciones de subdivisión y edificación se han determinado teniendo como base la caracterización de cada zona que se deriva de los usos del suelo predominantes en ella y del proceso de desarrollo urbano en que se encuentra. Dicha caracterización también abarca la consideración de sus condiciones funcionales y ambientales tanto actuales como tendenciales.

A continuación se presenta respecto de las distintas zonas establecidas, el conjunto de criterios considerados en la definición de las condiciones sobre uso de suelo y edificación.

3.3.1. Zonas Urbanas

1) Zona **E1**

Dentro de la normativa determinada para la zona E1 que corresponde al centro de la ciudad, cabe destacar por este motivo, la gran variedad de usos del suelo permitidos, especialmente en lo que se refiere al equipamiento urbano. Sin embargo, se hace notar la prohibición de los establecimientos de gran tamaño (·10) que tienden a congestionar el reducido espacio del Centro y a deteriorar su ambiente, debido a su propia presencia y a las actividades que desarrollan, como también al tránsito pesado que generan.

La incidencia de dichos establecimientos disminuye la atracción por vivir en el centro e incluso por localizar ciertas actividades comerciales que requieren de un ambiente más atractivo y menos congestionado para su desarrollo. Por otra parte, dicho impacto hace perder al centro su fuerza de renovación, mostrando un peligro cierto de deterioro urbano, el cual suele detectarse a través de la proliferación de sitios eriazos, la instalación de mercados persas y el nulo interés de los inversionistas

(10) Las industrias; los grandes talleres; los establecimientos de almacenamiento y/o comercio de escala industrial; los terminales de distribución; los terminales rodoviarios, las estaciones de servicio automotriz, las plantas de revisión técnica automotriz, entre otros.

para que no se produzcan interferencias con la habitación, propiciando una Zona de uso mixto de equipamiento y residencia.

- **Futura Zona de Extensión Urbana propuesta, Parque Reñaca Alto Santa Julia.** Interesa a la comuna resguardar un área localizada en un sector de la hijuela Oriente de la parcelación Santa Julia que corresponde a un área de valor patrimonial de equipamiento recreacional y deportivo existente, por sus características se asimilaría al área especial **EE-1**.
- **Futura Zona de Extensión Urbana propuesta, de Uso preferentemente habitacional;** Este aspecto es de una gran importancia para la comuna pues permite regularizar por una parte áreas construidas en la actualidad y al mismo tiempo propende a disponer de una oferta de terrenos de uso residencial para distintos estratos socioeconómicos;

Para proponer la normativa a aplicar en las futuras zonas se deberá tener en cuenta la norma definida en la zona habitacional contigua;

- Las áreas adyacentes a la zona **V7**, teniendo en consideración que cubre áreas que por su vecindad son la continuación lógica de ellas y por otra parte cumple el objetivo de cubrir demandas habitacionales futuras no cubiertas en las demás zonas de extensión urbanas establecidas.
- Futuras zonas de extensión tales como la adyacente a la zona **S13**, que corresponde a una parte de las áreas de parcelación forestal en el sector de Reñaca; y otra área correspondiente a una parte de la propiedad fundo Las Cenizas (Curauma), ambas responden a las demandas por residir en un ambiente de baja densidad de edificación y un alto porcentaje de áreas destinadas a la vegetación, tanto en las propiedades privadas como en los espacios de uso público.
- Respecto a la adyacencia con vialidad estructurante de la intercomuna, estas áreas deberán respetar el carácter de estas vías, estableciendo una vialidad de menor jerarquía para el desarrollo propio de sus actividades.

3.3.3. Áreas Especiales

1) Áreas **AV**.

Por la propia naturaleza y fragilidad de las áreas verdes, la normativa que se establece requiere ser muy restrictiva. Sin embargo, se hace imprescindible tener en cuenta un margen de flexibilidad, considerando el necesario equipamiento requerido para complementar su atractivo y su uso en plenitud, además de tener presente el dominio jurídico de ellas, dado que muchas de estas áreas son de dominio privado. Por la diferente naturaleza de las A.V. se definieron 3 tipos:

- **AV Áreas Verdes** Corresponden a las plazas y similares existentes y a aquellas generadas por loteos aprobados, el uso definido es el de Áreas Verdes.
- **EE 1** Corresponden a Parques Recreacionales y deportivos. Atendiendo a su condición de propiedades municipales y particulares en su mayoría, los usos permitidos son mas amplios que los de **AV Áreas Verdes**, incorporando usos culturales, deportivos, de esparcimiento y comercio muy referido al de tipo social y de esparcimiento .
- **EE 2** Corresponden a Parques Urbanos que contienen recursos de valor natural o patrimonial. Los usos permitidos incorporan además de los contemplados en la zona **EE 1**, Velódromos, Hipódromos; La condiciones de edificación serán las establecidas por el instrumento de Planificación Urbana Intercomunal vigente, atendiendo que se trata de áreas verdes reguladas por el nivel intercomunal.

2) Borde Costero **BC**.

El área del borde costero y el contacto con el mar es de tal importancia para la ciudad que requiere adicionalmente a la exposición de la normativa propuesta y sus objetivos; de una mención especial a sus aspectos históricos urbanos y a su situación actual.

a) Aspectos históricos urbanos del Borde Costero

Durante las décadas de los años 30 y 40 el borde costero comienza definitivamente a dejar de ser un deslinde posterior de la ciudad, en donde se construyen industrias e instalaciones de transferencia de carga, vestigios de lo cual aún pueden encontrarse en la playa por ejemplo detrás del Sanatorio Marítimo, y de la maestranza de Edwards y Cerutti. En ese momento se da inicio a un proceso dirigido a transformar el borde litoral en el frente o fachada de una ciudad turística, a través de las siguientes obras y acciones que dan cuenta de ello: construcción del Casino Municipal y luego de los jardines y la iluminación exterior que incluye la Avenida del Mar (actual Avenida Perú); construcción del Cap Ducal; compra por parte de la I. Municipalidad de los terrenos en que funcionó la maestranza de Lever y Murphy en Caleta Abarca; construcción de la Plaza Colombia; construcción de enrocado en la Avenida del Mar y construcción del Hotel Miramar.

A continuación, en la década de los años 50, con obras como la Plaza Rapa Nui, en playa Miramar, los Jardines de Caleta Abarca, el Hotel San Martín y el balneario de Caleta Abarca, continúa esta consolidación del borde costero, terminando dicha década con la promulgación de la Ley N° 13.364 ("Ley Lorca"), la cual sanciona legalmente el rol turístico del borde costero, declarando de utilidad pública los inmuebles adyacentes al litoral comprendidos entre la calle 8 Norte y el balneario Las Salinas (11), más el Castillo Wulff y al mismo tiempo, autorizando al Presidente de la República para expropiarlos en favor de la I. Municipalidad de Viña del Mar. Conjuntamente con lo anterior, dicha ley, destina fondos para la habilitación de la playa de dicho sector costero y la construcción en ella de un balneario, incluyendo parques, jardines y demás obras anexas. Por otra parte, en relación con la totalidad del borde litoral de la comuna, la ley condiciona todos los permisos de edificación correspondientes a los predios costeros de todo el borde entre El Sauce y la desembocadura del Río Aconcagua, a la aprobación del Alcalde con acuerdo de los dos tercios de los regidores en ejercicio y previo informe favorable del Departamento de Obras, lo cual señala sin lugar a dudas, el especial

(11) Se exceptuó el Sanatorio Marítimo San Juan de Dios.

cuidado implícito en la ley para salvaguardar los valores ciudadanos asociados al rol turístico del borde costero y al bien común.

Además de la Ley 13.364, otros dos cuerpos legales reconocen y sancionan legalmente el rol turístico de borde costero, al permitir en él sólo usos y actividades concordantes con dicho destino: éstos son el Plan Intercomunal de Valparaíso y el Plan Regulador de Viña del Mar. En efecto, en 1965 el mencionado instrumento intercomunal, establece en la faja comprendida entre el Camino Costero y el Mar, desde 15 Norte hasta la desembocadura del Río Aconcagua, una zona de balnearios y playas, inscrita dentro de las Áreas Verdes que define para actividades de Turismo y Esparcimiento, en donde se permiten actividades ligadas a estos fines, como balnearios, clubes, hosterías, hoteles de veraneo, entre otras, quedando prohibidas todas las actividades o usos ajenos a los fines descritos. En cuanto al Plan Regulador de Viña del Mar de 1980, éste amplía en sentido longitudinal, a todo el litoral marítimo de la comuna, lo establecido en el Plan Intercomunal en 1965, entre 15 Norte y la desembocadura del Río Aconcagua, aunque en el otro sentido, lo restringe solamente a las áreas de playa y roqueríos. De esta manera, el Plan Regulador define el rol a través de los usos permitidos de equipamiento turístico, recreacional, deportivo y artesanía pesquera y también al condicionar las edificaciones que allí se emplacen, como complementarias para el uso de los recursos naturales, manteniendo y preservando su carácter de tales.

En síntesis, es posible afirmar que existe desde hace más de sesenta años un proceso de acciones y obras que contiene por una parte, la voluntad de cambiar el rol anterior de carácter industrial y portuario, por un rol turístico-recreacional; y por otra, el objetivo de consolidar el borde costero de acuerdo a este nuevo rol, existiendo además, una legislación que, apuntando en la misma dirección, regula el uso del suelo y la edificación.

Sin embargo, cabe destacar que tanto la erradicación de las actividades contrapuestas al rol turístico, como la consolidación físico-espacial del borde costero, que lo terminaría de definir en forma inequívoca como lugar de esparcimiento, aún se encuentran en un proceso inconcluso:

Además de las normativas señaladas existe el Reglamento sobre Concesiones Marítimas del Ministerio de Defensa Nacional, que define los límites de las áreas de competencia de la Gobernación Marítima y comunales. Por otra parte, la publicación de fecha 29.07.98 que modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones intercalándose los conceptos de: Línea de la Playa, Playa de Mar, Terreno de Playa, Zona de protección Costera, otorgándole además facultades a los municipios para regular Zonas de Protección Costera Marítima, Fluvial o Lacustre

Del análisis de la Normativa de Concesiones; de la definición de los conceptos del borde, línea de la Playa, Playa de Mar, Terreno de Playa, Zona de protección Costera y de la situación en terreno del borde litoral; se concluye que la franja de borde costero es muy limitada en cuanto a su ancho, que prácticamente la vialidad se encuentra emplazada en los terrenos de playa, que debido a esto es imposible definir una zona de protección costera en esta franja ya que los asentamientos se encuentran en gran parte del borde costero dentro de los terrenos de playa.

Tal como se señala más arriba, los instrumentos que sancionan legalmente el rol turístico del borde costero son los siguientes:

- La Ley 13.364 de 1959,
- El Plan Intercomunal de Valparaíso de 1965,
- El Plan Regulador Comunal de Viña del Mar de 1980 y
- Reglamento sobre Concesiones Marítimas del Ministerio de Defensa Nacional.

Dentro de ellos cabe hacer una distinción que se refiere a su incidencia en el desarrollo urbano.

En términos generales, ambos planes reguladores, intercomunal y comunal, contienen medidas reglamentarias referidas al uso del suelo y las edificaciones requeridas por las actividades propias al desarrollo urbano y a la vialidad principal.

El Reglamento sobre Concesiones contiene medidas reglamentarias para conceder el uso particular en cualquier forma de las playas, terrenos de playa, fondos de mar, porciones de agua y rocas dentro y fuera de las bahías

En cambio la Ley 13.364 contiene acciones directas sobre el desarrollo urbano de Viña del Mar, específicamente sobre el borde costero, incluyendo inversiones y obras, las únicas capaces de acelerar y conducir en otra dirección las tendencias.

La Ley 13.364, es de gran importancia para el desarrollo del borde costero, debido a que los instrumentos reguladores no son herramientas suficientes para producir el desarrollo urbano, se requiere de una acción de gestión urbana, especialmente tratándose de cambios en los roles de sectores urbanos o mejoramiento de áreas deterioradas donde los intereses del buen desarrollo en bien de la comuna están compitiendo con intereses económicos, inmobiliarios, etc.

b) Situación actual del Borde Costero

En la situación actual del Borde Costero es posible considerar, en relación con una proposición normativa, tres aspectos que en la realidad se integran en cada sector del borde produciendo diferentes combinaciones.

Desde el punto de vista del uso, esto es, del acceso al borde costero y la permanencia en él, es posible encontrar a lo largo del borde costero dos situaciones extremas: los lugares de uso público y los lugares de uso privado. Los primeros se encuentran representados principalmente por las playas y algunos roqueríos; y los segundos, por las viviendas, ya sean estas individuales o colectivas. Entre ambos usos extremos; cabe agregar, la situación intermedia, representada por los establecimientos de acceso restringido, como hoteles, restaurantes, clubes y museos.

Desde el punto de vista de la propiedad del suelo, es posible distinguir también dos categorías extremas. En un caso se encuentran los bienes públicos; ya sea en calidad de bienes nacionales de uso público, de bienes fiscales o municipales; este conjunto representa más del 90 % del área total del Borde Costero. En el otro extremo se encuentran algunos bienes de propiedad privada. Cabe destacar que no siempre la condición de uso se encuentra relacionada homologamente con la situación de

propiedad; existiendo por ejemplo casos de bienes de propiedad pública comprometidos por el fisco durante largos períodos a usos estrictamente privados.

Por último, desde el punto de vista de la condición física del bien natural, es posible distinguir características básicas que se relacionan entre sí, de manera variable en cada uno de los sectores del Borde Costero. Dichas características variables en cada sector son: **interés escénico; superficie, morfología, dimensión; grado de accesibilidad permitido por la topografía; materialidad de suelo, arena, roqueríos, áreas ajardinadas.**

De acuerdo al análisis realizado del borde costero, es posible distinguir cuatro situaciones que se generan a partir de las características básicas señaladas anteriormente:

SITUACION A: Corresponde a las playas de arenas y sectores de roqueríos, donde solamente se puede asociar con las actividades de playa y paseo; las que no tienen posibilidad de edificarse en el Borde Costero, (teniendo presente las variables de superficie, morfología, dimensión, accesibilidad y materialidad), las que se enumeran de Norte a Sur a continuación:

• **Playas de arenas y sectores de roqueríos en general; Playa El Encanto; Playa Las Cañitas; Playa Bahamas; Playa Acapulco; Playa Los Artistas.**

SITUACION B: Corresponde a los lugares que además de poseer playas, englobando la situación A; cuentan con terrenos adyacentes con características básicas que permiten la posibilidad de edificar construcciones que complementen las actividades de playa y paseo, tales como balnearios, restaurantes, fuentes de soda; y son las siguientes:

• **Cochoa; Reñaca; Salinas; Recta Salinas Jorge Montt; El Sol; Caleta Abarca.**

SITUACION C: Corresponde a sectores con potencial escénico diferente al anterior en el borde, encontrándose contruidos y en su mayoría acogiendo actividades de uso público; paradores, cafeterías, miradores, fuentes de soda, restaurantes, las que se enumeran a continuación de Norte a Sur:

• **Stella Maris; Puerto Madero; Mirador Cochoa; Roca Vial; Predio Rol 3001-5; Predio Rol 3001-4 Predio Rol Nº 3001-3 Salinas; Cap Ducal; Castillo Wulff; Club de Pesca y Caza**

SITUACION D: Corresponde a zonas con potencial que supera las condiciones anteriores, cuentan con una influencia urbana sobresaliente respecto a su funcionalidad, requieren de estudios que dimensionen, el impacto que generaría intervenir dichos lugares. Su solución debe estar asociada a estudios seccionales que involucren toda la zona relacionada. Por sus características permiten usos de suelo diversos, todos ellos asociados con las actividades que potencian el borde costero. Las principales preocupaciones en estas zonas es su impacto urbano, vial y ambiental. Dichas zonas involucran varios territorios y/o propiedades, además pueden incluir las SITUACIONES A, B y C según sea su emplazamiento. Son las siguientes:

- Sistema Montemar
- Sistema Punta Oceanic - Ex Curanurin
- Sistema Punta Ossa – Playa Los Marineros y Playa Salinas
- Sistema Sanatorio Marítimo
- Sistema Desembocadura Estero Marga-Marga – Muelle Ocho Norte
- Sistema Miramar – Caleta Abarca - Playa Los Artistas
- Sistema Recreo – Capuchinos
- Sistema Curva Los Mayos - Club de Yates Recreo

c) Normativa Propuesta

La normativa propuesta establece una sola área para el borde costero, conservando las condiciones establecidas para la Zona LM del D.S. 329/80 atendiendo a la necesidad de efectuar un estudio integral para el desarrollo del borde.

d) Futuro Estudio Integral del BC, consideraciones básicas.

El futuro estudio integral que se desarrolle en el borde costero, es recomendable que se inscriba dentro de un marco conformado por las siguientes consideraciones básicas:

- 1.- El uso potencial del Borde Costero debe tender a maximizar su condición de uso público.
- 2.- La propiedad privada existente en el Borde Costero debe respetarse, subordinada al primer principio y debe permitírsele, cuando sea posible dentro de dichos límites, tanto su desarrollo específico como aquel vinculado con el uso público del espacio.
- 3.- Las condiciones específicas que la normativa establezca respecto de los usos y sus condiciones de edificación posibles, debe respetar las diferentes condiciones paisajísticas del Borde Costero, en cada uno de sus sectores. Privilegiando las construcciones en el lado Oriente del camino del borde costero.
- 4.- Orientar las inversiones de tipo privatizante al lado Oriente del camino.
- 5.- En las concesiones, establecer un radio proporcional al área intervenida, que deberá ser tratado y mantenido con jardines, paseos, miradores, con mobiliario tales como asientos, jardineras, barandas, basureros, con el fin de consolidar el paseo peatonal en el borde costero.
- 6.- El Estado como administrador de los bienes públicos, sobre la base de una normativa condicionante pero capaz de aceptar múltiples soluciones formales y de administración del Borde Costero; deberá crear, conforme a sus facultades, entes y mecanismos eficientes, capaces de identificar y asignar con transparencia, las mejores acciones por parte de los particulares, así como las que el mismo emprenda, sujeto a su escaso poder de financiamiento.

El cumplimiento de estas consideraciones conduce a los siguientes lineamientos generales que podrían acotar las condiciones de edificación a fijar en el futuro estudio:

- a) **Usos permitidos escogidos orientados** a aquellos que incentiven las actividades de uso público tales como esparcimiento, cultura, deporte, paseos, actividades lúdicas, etc .
- b) **Volúmenes, ocupación predial, constructibilidad;** orientados a permitir la contemplación del paisaje natural e incentivar las actividades al aire libre. En algunos sectores sensibles del paisaje,

permitir allí solamente obras exteriores para usos complementarios, tales como; balnearios, miradores, paseos, obras de acceso al mar y de acceso a embarcaciones, etc.

3) Las áreas de cementerios N

Como se ha señalado anteriormente estas áreas se encuentran en los sectores de Recreo, Santa Inés y Santa Julia. En dichas áreas las condiciones de uso del suelo y edificación se determinan de acuerdo a criterios de salubridad, seguridad, funcionalidad y otros por la autoridad competente. Sin embargo, el Plan Regulador Comunal ha establecido usos de suelo y condiciones para esta zona.

4) Area Especial M

El área especial **M** ubicada en el sector de Las Salinas, se encuentra destinada a obras y construcciones de la Armada de Chile.

3.4 Sistema Vial , Vialidad Estructurante

Los análisis realizados anteriormente (.12) han permitido concluir que las deficiencias que se generan en la vialidad urbana constituyen graves limitantes al desarrollo urbano, pues las restricciones a la accesibilidad que ello produce es causal de alteraciones en la evolución normal de los sectores de la ciudad y factor de deterioro urbano.

En términos generales, al Plan Regulador le corresponde definir el trazado y el ancho mínimo del espacio a ser ocupado por las vías, considerando los requerimientos del tránsito actual y el esperado a futuro. Dicho espacio debe dar cabida a las distintas alternativas de solución a problemas de la vialidad estructurante que pueden ser del siguiente tipo:

- mejoramientos de vías existentes,
- vías nuevas que derivan flujos desde otras vías o sectores congestionados, y
- mejoramientos puntuales de la red, produciendo un alivio general del sistema.

Cabe destacar a este respecto que, tal como se establece en el Capítulo IV de la Ordenanza Local, los perfiles geométricos de la vialidad, así como el ancho definitivo de sus calzadas, la forma de sus empalmes, cruces a distinto nivel y demás elementos de diseño, corresponde que sean definidos en los respectivos proyectos de loteo, en planos seccionales o en proyectos de vialidad, según sea el caso.

3.4.1. Objetivos

Los objetivos que han sido considerados en la definición de la vialidad estructurante son los siguientes: 1) mejoramiento de la accesibilidad general en el área urbana y 2) mejoramiento de la accesibilidad en sectores urbanos.

Respecto de la accesibilidad general, cabe destacar que ésta se encuentra referida tanto a los corredores de tránsito intercomunal que se entrecruzan en el área plana de Viña del Mar, como al Sector Central de la ciudad. Dichos corredores son el de sentido Norte-Sur: Concón - Viña del Mar - Valparaíso y el de sentido Oriente-Poniente: Villa Alemana - Viña del Mar - Valparaíso. Por su parte el sector central comprende el área limitada por el Estero Viña del Mar hacia el Norte, la línea del ferrocarril por el Sur y entre el cerro Castillo, por el Poniente y la calle Cancha por el Oriente, a lo cual cabe agregar también, las áreas inmediatas pertenecientes a los sectores que rodean dicho recinto urbano.

En lo que respecta al mejoramiento de los sectores urbanos, hay que considerar lo referente a los ejes principales de acceso a los sectores y también lo que se encuentra relacionado con la estructuración de su vialidad interna o local, la que debe alcanzar en todos los casos la categoría de trama de circulaciones.

3.4.2. Los sistemas viales

La vialidad estructurante propuesta se encuentra integrada por distintos sistemas de vías de diversa jerarquía y carácter que se complementan para dar cabida a la diversidad de requerimientos del tránsito en cuanto a su volumen y modalidades.

1) El **sistema troncal** está compuesto por las grandes vías que atraviesan el área urbana de Viña del Mar en sentido Norte-Sur y Oriente-Poniente, por las cuales se pueden realizar los viajes de larga distancia a través del territorio intercomunal. En este sentido estas vías deben garantizar, tanto la conexión de la Comuna con el resto de las áreas urbanas de la Región, como el paso fluido a través de su trama de los vehículos con origen y destino fuera de ella, entre otras se pueden destacar:

El eje Norte-Sur está conformado por el Camino Internacional entre Concón y el trébol Villa Dulce, pasando por los sectores de Reñaca Alto y Achupallas, y su continuación hacia el Sur por la conexión Rodelillo - El Salto - Villa Dulce (Gran Vía Las Palmas), la cual tiene por objetivo, dotar de acceso a la comuna de Viña del Mar y evitar el flujo de paso por la red céntrica de la ciudad (.13).

El eje Oriente-Poniente se encuentra conformado, a su vez, por la Avenida España, entre el límite comunal Sur y Caleta Abarca, continuando por una nueva gran avenida que unifica las calles Alvares y Viana, la que corresponde a la denominada “IV Etapa Interconexión Vial Valparaíso - Viña del Mar” y empalmando con el Camino Troncal Sur, el cual recorriendo la ribera Sur del Estero Marga Marga, sale del límite urbano y continúa en el territorio de las comunas de Quilpué y Villa Alemana.

También tenemos los **sistemas que define la vía P.I.V. 4 – 13 c**, proyectada que va desde el límite comunal Sur hasta empalmar con el Troncal Sur, continuando hasta empalmar con el actual troncal., siguiendo su trayectoria hasta empalmar con vía proyectada a Reñaca, en el Sector de Achupallas Santa Julia.

(12) Ver en “Diagnostico Urbano” los estudios básicos: 2.3. “Actividades Funcionales”, 2.5. “Proceso Histórico de Ocupación del Suelo”, 2.7. “Vialidad Urbana y Accesibilidad”, 2.10. “Borde Costero”, 2.19. “Limitantes Físicas al Desarrollo Urbano”, 2.21. “Valor del Suelo”.

(13) Comisión de Planificación de Inversiones en Infraestructura de Transporte. Secretaría Ejecutiva. “Programa de Obras de Infraestructura Vial Urbana en la V Región”, año 1993.