

**MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA  
DEL MAR “SECTOR POBLACION VERGARA”**

---

**MEMORIA EXPLICATIVA**

## **MEMORIA EXPLICATIVA**

La Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, en virtud de las funciones y atribuciones establecidas por la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades y la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a través del departamento de Asesoría Urbana, ha elaborado los estudios destinados a modificar el Plan Regulador Comunal en el sector de Población Vergara.

La presente Modificación se origina en la necesidad de actualizar la norma urbana del sector en cuestión frente al nuevo escenario urbano que enfrenta la Comuna de Viña del Mar.

### **1.- ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO**

---

#### **1.1.- Motivaciones y Cronología de la Postergación de Permisos**

El presente estudio, se lleva a cabo producto de la petición realizada por la comunidad organizada del barrio, que visualiza un conjunto de conflictos asociados al proceso de edificación en altura y densificación residencial que experimenta el barrio.

La agenda administrativa sobre la cual se ha desarrollado el presente estudio, es la siguiente:

- Decreto Alcaldicio N° 3759 de fecha 14 de Abril de 2015, que ordena estudios urbanos en el sector de Población Vergara.
- Ordinario Alcaldía N° 0523 del 14 de Julio del 2015, solicitando la Postergación de Permisos en el sector
- Informe favorable de la solicitud de Postergación de Permisos por parte de la SEREMI MINVU Ord. N° 1252 del 12 de Mayo de 2015.
- Decreto Alcaldicio N° 5087 del 12 de Mayo de 2015 que posterga permisos en el sector
- Publicación en Diario Oficial del Sábado 16 de Mayo de 2015
- Informe favorable de la solicitud de Prórroga de Permisos por parte de la SEREMI MINVU Ord. N° 1876 del 27 de Julio de 2015.
- Publicación en Diario Oficial del Miércoles 5 de Agosto de 2015

El polígono que abarca el sector afectado a la postergación de permisos, cubre una superficie de 248 Hectáreas, y comprende físicamente el sector norte de la cuenca del estero de Viña del Mar, limitando al poniente por el borde marítimo, al norte por el pie de cerro de Santa Inés y al oriente con los terrenos del Sporting.

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

### **1.2.- Contexto Normativo Utilizado**

Con el objeto de sincronizar el estudio de actualización de norma, con el plazo de la postergación de permisos, el departamento de Asesoría Urbana decide acogerse a lo establecido en el Reglamento de evaluación Ambiental Estratégica (Decreto N°32 del Ministerio del Medio Ambiente) en sus artículos 3 y 29, letra d), que dice relación con no generar “modificaciones sustanciales” al instrumento normativo vigente.

Esta condición implica que principalmente se mantendrán o disminuirán las condiciones de edificación, definiéndose con especial detalle los parámetros de altura, densidad y constructibilidad, sin agregar usos de suelo de Infraestructura o Actividades productivas al territorio. En el **Anexo N° I** “Pertinencia de Ingreso a EAE” se analiza con mayor detalle los aspectos por los cuales no correspondería ingresar a dicho procedimiento.

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

Los objetivos de la presente propuesta de Instrumento de Planificación Territorial, se alinean en torno a tres ejes principales:

- Valorización Patrimonial e identidad del barrio
- Calidad de vida y habitabilidad del barrio
- Riesgos ambientales

En forma más específica, se dividen en objetivos generales y objetivos específicos, los cuales son descritos a continuación:

---

## **PLANTEAMIENTO DE OBJETIVOS DEL PRESENTE ESTUDIO**

---

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

### *I.- Objetivo General:*

Revisar y Actualizar la normativa urbana vigente en el territorio del barrio Población Vergara, frente al nuevo escenario urbano que experimenta la Comuna, buscando mantener la calidad de Vida y la identidad urbana, que caracteriza a dicho sector. En relación a las zonas afectas a fallas geológicas se plantea evaluar las condiciones actuales del instrumento normativo en los aspectos que puedan afectar la seguridad de las edificaciones y actividades.

### *II.- Objetivos Específicos:*

- a. Detectar y describir aquellos aspectos relevantes en el crecimiento urbano del Gran Valparaíso y Viña del Mar, que generan directa o indirectamente impactos en la Población Vergara.

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

- b. Reconocer los elementos urbanos y tipologías arquitectónicas que son relevantes en el proceso de poblamiento del barrio y que son los depositarios de la identidad espacial.
- c. Elaborar un Instrumento Normativo Territorial, que permita proteger y mantener los elementos que le confieren la calidad de vida Urbana a la Población Vergara.
- d. Elaborar un Instrumento Normativo Territorial, que permita proteger y mantener los elementos en los cuales se sustenta la identidad Urbana de Población Vergara
- e. Identificar las áreas del barrio afectas a riesgos por sismos, ajustando las condiciones del instrumento normativo.

#### **1.4.- Descripción de la Metodología de Trabajo propuesta**

La metodología de trabajo desarrollada se relaciona con la concreción de los objetivos específicos planteados en el punto anterior, referidos principalmente al estudio del sector Población Vergara en sus aspectos urbanísticos y Patrimoniales, además de la situación de riesgos por sismos que afecta a estos suelos.

En términos generales, los estudios se orientan a desarrollar cuatro puntos, según se describe a continuación:

##### 1.4.1.- Diagnóstico Urbano Metropolitano y Comunal.

Se avanza en un diagnóstico de tendencias urbanas de Viña del Mar, en el contexto del crecimiento Gran Valparaíso. Para eso se considera los datos del pre Censo del 2011 y los datos existentes en la Dirección de Obras Municipales

##### 1.142.- Diagnóstico Barrial

Se estudia el barrio de Población Vergara, desarrollando un catastro en terreno de usos de suelo, alturas, y tipologías de edificación, entre otras variables. También se realiza un análisis predial, que incluye los tamaños actuales y la evolución histórica de la división predial y la densificación de este barrio, asociado a las diferentes tipologías de edificación.

En relación a las tendencias evolutivas del barrio, se identifican los efectos ambientales y posible deterioro de la habitabilidad que hacen vulnerable al barrio.

Finalmente se estudian las tendencias de edificación del periodo 1980-2015 en el sector, relacionándola con los cambios norma.

Se realiza también un análisis de vulnerabilidad de la estructura predial de los sectores involucrados en la modificación, buscando determinar la resistencia del Barrio frente a un eventual nuevo ciclo de demandas de localización, por parte de la industria inmobiliaria.

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

1.4.3.- Estudio de Conjuntos Patrimoniales

Se realiza un estudio histórico del desarrollo del Barrio, utilizando el material existente en el Archivo Histórico Municipal, Archivos de la DOM y de Asesoría Urbana y las bases del SII.

Posteriormente, por medio del trabajo catastral en terreno, se determinan los aspectos y elementos urbanísticos de mayor relevancia en la identidad patrimonial, reconociendo las concentraciones de los mismos, en los diversos sectores del barrio.

Finalmente se realiza una ficha para cada una de estos conjuntos urbanos patrimoniales.

1.4.4.- Estudio de riesgos naturales

Se considera la revisión del estudio de micro zonificación sísmico de Valparaíso y Viña del Mar, en los aspectos que se relacionan con la normativa urbana aplicable en el sector de Población Vergara, para efectos de disponer las condiciones necesarias para prevenir los riesgos asociados.

1.4.5.- Propuesta Urbana

Finalmente, se deberá elaborar una propuesta de ajustes de la normativa urbana existente en el sector, que sea coherente con equilibrar los valores urbanos patrimoniales y ambientales, con las dinámicas de crecimiento y renovación propias de un área altamente demandada.

---

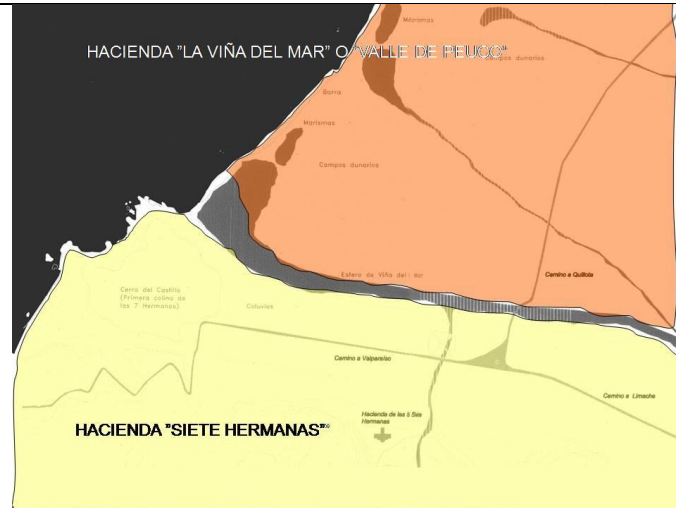
**2.- SINTESIS DEL ORIGEN HISTORICO DEL BARRIO.**

---

**2.1.- Antecedentes generales:**

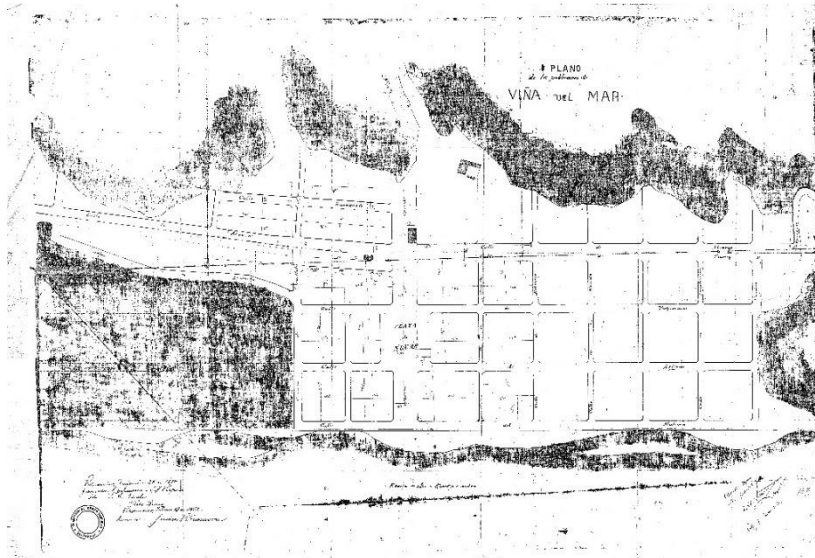
En el periodo de la conquista, Don Pedro de Valdivia divide el Valle de Peuco, y entrega dos encomiendas, el territorio ubicado al norte del Estero Marga-marga, más tarde conocido como la “Viña de la Mar” y hacia el sur del Estero, lo que sería conocido como las Siete Hermanas.

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**



**Imagen 1:** Imagen Haciendas (Fuente: Depto. Asesoría Urbana, SECPLA – I. Municipalidad de Viña del Mar)

De esta forma el origen de la ciudad estará íntimamente ligado a las primeras ocupaciones que se producen entorno al Estero Marga-marga, el sector sur en las primeras instancias y el sector norte o Población Vergara con un desarrollo más tardío, siendo así una parte fundacional de la ciudad.



**Imagen 2:** Plano de Loteo Población Viña del Mar, Año 1874. (Fuente: Depto. Asesoría Urbana, SECPLA – I. Municipalidad de Viña del Mar)

La creación de la comuna de Viña del Mar responde al esfuerzo urbanizador para dominar la cuenca del Estero de Viña del Mar, en sectores de arenales y humedales, los cuales constituían suelos de especial significado en relación a la proximidad con Valparaíso, ciudad consolidada de gran pujanza y riqueza que ya se reconocía como uno de los puertos más importantes del Pacífico.

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---



**Imagen 3:** Vista Estero Marga-marga hacia el oriente, anterior Año 1892. (Fuente: Grupo Facebook "Viña del Mar del ayer")

La escasez de suelos planos en Valparaíso, en adición a la disponibilidad de nuevos suelos en el área de la cuenca del Marga-marga, va a apoyar el impulso urbanizador de la vecina y naciente comuna. A esto se suma que en Valparaíso se había llegado a una saturación de usos, donde convivían los usos productivos y deteriorantes, con los residenciales o comerciales, con los consecuentes problemas ambientales y sanitarios.

La gravitación de Valparaíso determinó la necesidad de integración con diversas vías terrestres, que en virtud de la complejidad topográfica del territorio estaban vinculadas con las áreas emplazadas al norte, correspondientes al valle del Estero Marga-marga.

A la existencia de los antiguos caminos a Quillota y Limache, más tarde en 1855 se sumaría un poderoso detonante como el tren, que otorgaría la conectividad con Valparaíso y con Santiago, para establecer una conectividad de escala nacional.

En este contexto, Valparaíso y Viña del Mar, quedan dotados de un emplazamiento estratégico en relación a un sistema productivo – comercial, estructurado en base a la calidad de puerto marítimo que lo conecta al mundo y también al ferrocarril que ofrece conectividad al mercado nacional, así se determina un escenario de gran prosperidad comercial en estas comunas.

Viña del Mar, a partir de su constitución como comuna en 1879, va a representar la expansión de la ciudad de Valparaíso, básicamente en dos áreas del territorio, al sur del Estero es la ciudad más consolidada con equipamiento diverso de hotelería y comercio, etc.; mientras que el área norte del estero, conocida como "los arenales" se localizan los usos más industriales, sector que además será dotado de un muelle alimentado por una red de ferrovía para facilitar el transporte de productos y materias primas.



## Memoria Explicativa

### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara

---

La dimensión industrial, además, estaba favorecida por la existencia de las aguas del estero, el cual permitía usar como fuente de generación de insumos y también para la eliminación de los desechos.

Con posterioridad a la fundación de la comuna, el año 1892 se aprueba la extensión hacia el sector de los “arenales”, ubicados al norte del estero, con un plano denominado Plano de la Población Vergara, que establece la trama de calles y manzanas, y será un diseño urbano que se mantiene hasta hoy día, casi sin variaciones.

Conforme a lo expresado, Viña del Mar encarna un nuevo modelo de ciudad desde su formulación como Comuna, estructurada como un barrio dotado de una conectividad eficiente y moderna respecto a Valparaíso y a Santiago, pero a la vez dotada de los servicios necesarios para funcionar con independencia; y con un ordenamiento territorial temprano, donde se separaran las funciones de carácter industrial y de servicio, de las residenciales, ubicando los usos industriales en el sector norte del Estero, el sector que posteriormente se denominaría Población Vergara.

La estación de trenes, ubicada próxima a la Quinta Vergara, se constituye como el centro ordenador y fundacional, en que confluyen los principales ejes urbanos de la ciudad, para dar lugar al eje de plazas y más tarde al eje Puente Libertad y la Avenida del mismo nombre, que va a articular la fisonomía del sector de los “Arenales”.

Así se establecen estos suelos prósperos que ofrecen una alternativa para la instalación de residencias como casa quinta, en un ambiente campestre, que también reúne un conjunto de equipamientos y servicios propios de la ciudad. A la vez, la extensión de sus suelos, va a ofrecer oportunidades para el desarrollo de industrias en los sectores de menor consolidación, para dar uso de un emplazamiento estratégico.

#### **2.2.- Hitos destacados y agentes habilitadores de desarrollo.**

Tanto en el desarrollo de la ciudad como de sus barrios, es importante reconocer los hitos o elementos clave, que son determinantes para la evolución urbana de un sector determinado

Sera a partir de estas acciones o agentes, que se impulsaron determinados cambios con *efectos en el tiempo*, es decir, obras o intervenciones con influencia en el sistema urbano y en el futuro más allá del contexto en que fueron creadas.

Se refiere al reconocimiento de *agentes habilitadores*, que *trascienden la escala del momento histórico*, desde la creación e instalación de equipamiento hasta la apertura de algún eje o camino, donde su influencia aún permanece. Se trata de una *energía potencial* que se canaliza por medio de distintos factores tales como:

- **Detonantes o agentes urbanizadores**  
*Instalación de la Línea Férrea, Eventos de nivel internacional (Mundial de Fútbol de 1962), etc.*
- **Concepción de Acciones Maestras**  
*Visión y voluntad de desarrollar un proyecto emblemático; o generación de espacios públicos por mera casualidad, como la conexión de Av. Marina desde el sur, por medio de la acumulación de escombros del Terremoto de 1906.*



- **Prolongación de Ejes funcionales y peatonales**  
*Prolongación de una vía, instalación de un puente, apertura de elementos geográficos.*
- **Instalación de un determinado Equipamiento**  
*Instalación del Casino Municipal, en el sector de la desembocadura.*
- **Suelos habilitados** y/o Factibles respecto de la calidad jurídica  
*Generación de la Comuna, conformación de un Loteo*
- **Incorporación de suelos** Vacantes o desarrollo de Ideas Pendientes  
*Incorporación de lotes residuales o industriales vencidos respecto de su uso o función original, el caso de la CRAV o terrenos de Coraceros.*
- **Traspaso de límites** o Bordes Geográficos  
*Apertura del Peñón Cerro Castillo y Agua Santa para el Paso de la Línea Férrea; Prolongación de la Av. Libertad hacia el norte a través del terreno del ex Regimiento Coraceros; Encausamiento Estero Marga-Marga.*

### 2.2.1.- Cronología - Agentes habilitadores del desarrollo de la Población Vergara:

- 1879: Creación de la comuna de Viña del Mar
- 1887 – 1892: Obras de encauzamiento y defensa del estero
- 1892 – 1946: Construcción de Infraestructura Básica (Puentes y obras)
- 1892: Expansión de la ciudad hacia el sector norte del estero Marga-marga, Loteo Población Vergara
- 1895: Construcción Muelle Vergara
- 1906: Sismo
- 1912: Constitución de la Sociedad Anónima Balneario de Viña del Mar
- 1921: Reglamento Municipal
- 1930: Instalación del Casino Municipal y otros equipamientos turísticos
- 1959: Ley Lorca

### 2.2.2.- Evolución y poblamiento de la Población Vergara

Si bien este sector contaría tempranamente con un Plano de Loteo (1871), que sería complementario al plano de loteo del sector al sur del Estero Marga Marga o centro histórico, su desarrollo fue más lento, dada la condición de “arenales”, inundables y carentes de las obras de urbanización requeridas. Esta condición, asociada, además, al antiguo camino Valparaíso-Quillota, determinó la instalación de establecimientos industriales con anterioridad al desarrollo residencial.

Esta tendencia industrial de dicha área, si bien fue determinada inicialmente por razones de disponibilidad de suelos, fue consolidada mediante ordenanzas municipales de carácter sanitario que se dictaron a partir de la década de 1920. En años posteriores seguirían instalándose industrias y talleres de toda índole en toda el área de arenales y también hacia el sector Las Salinas, considerando un ordenamiento que disponía las industrias más peligrosas y contaminantes hacia los sectores más hacia el norte, según se grafica en la imagen 4.

## Memoria Explicativa

### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara

Con posterioridad a 1900 y hasta la década del 30, la incorporación del uso residencial sería casi nulo, pero con la instalación del Casino, y el mejoramiento de la infraestructura de puentes, obras de encauzamiento del estero, y el enrocado de la Av. Perú, se daría inicio al poblamiento residencial con la incorporación de las primeras casas y casonas, especialmente en el sector sur, entre calle 1 Norte y 5 Norte.

Así es como los usos industriales conviven durante los primeros años con la naciente urbanización y paulatinamente con la expansión de la ciudad en las décadas siguientes se va consolidando el área plana de la cuenca, y también el sector de Santa Inés, estrechamente ligado a la industria, como barrio de residencia de operarios y sus familias, a la vez, los usos industriales son desplazados hacia el área norte del barrio.

Hacia finales de la década del 60, el uso industrial se concentra en el sector norte del barrio y representa las últimas instalaciones, que permanecen en uso, previo a su conversión definitiva en usos de tipo residencial y comercial, que tendría lugar en las últimas décadas del siglo XX.

Ya desde el periodo fundacional del Barrio (1900-1930) con la edificación del Casino y otras obras como el Teatro Municipal y el Hotel O'Higgins, se determina la voluntad de fomentar la vocación turística de la ciudad, lo cual se vería reforzado en los años 60, con la incorporación de nuevas políticas que liberan el borde costero de las instalaciones industriales y obras de infraestructura y espacio público orientadas a dar una proyección definitiva a la ciudad como destino turístico.

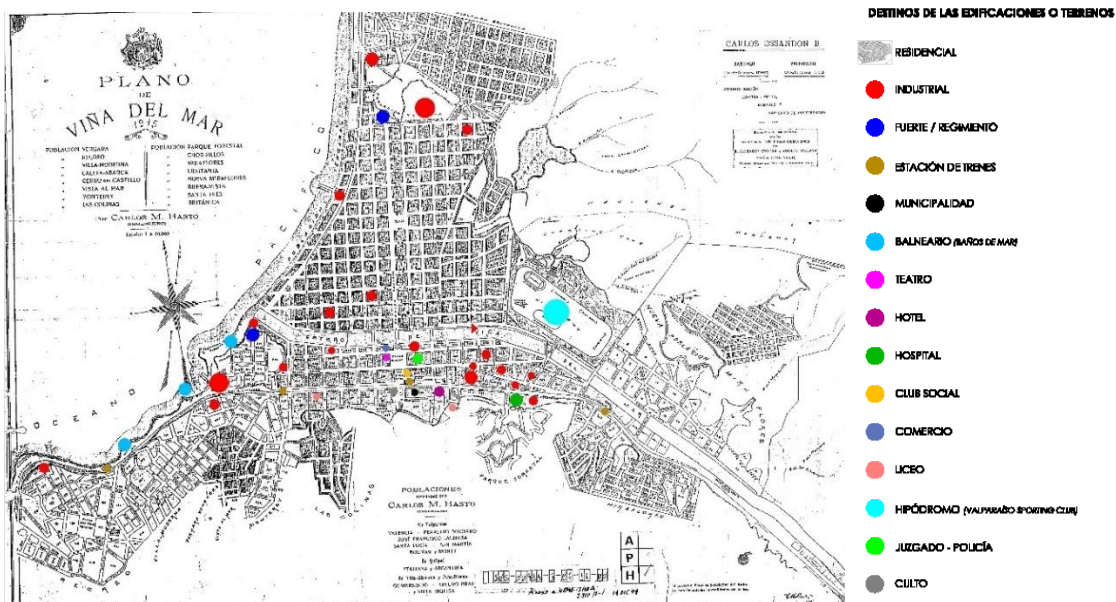


Imagen 4: Plano año 1915, al cual se le incorpora la grafica de las localizaciones de diversos equipamientos de los terrenos de la ciudad. (Fuente: Elaboración propia: MJHF)

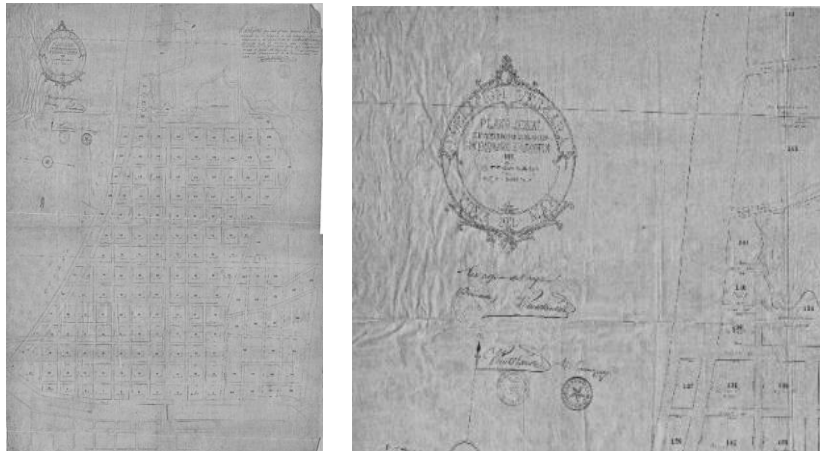
### 2.3.- Dinámicas evolutivas

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

**2.3.1.- Evolución del trazado**

El trazado original del Plano de la Población Vergara de 1892, se ha conservado sin grandes variaciones, pudiendo advertirse diferencias entre lo proyectado y lo construido en el sector del borde costero que contemplaba la proyección de las calles Nortes (de 3 a 15 Norte) hacia el poniente, hasta una Avenida de borde frente al mar, generando “manzanas” adicionales, de forma de trapecio.



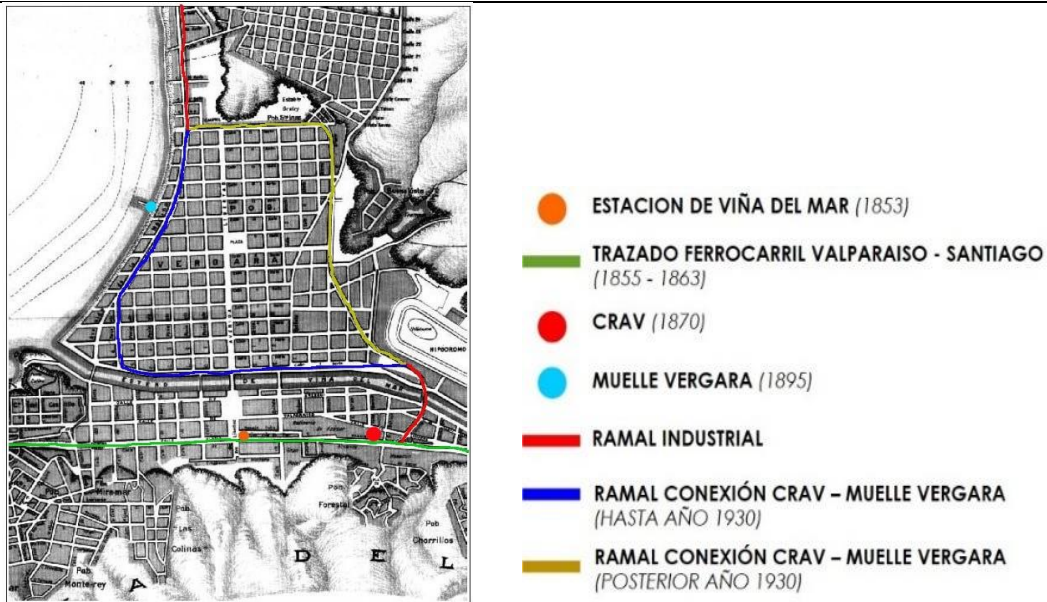
**Imagen 5:** Plano Población Vergara, año 1892 (Fuente: Archivo CBR de Valparaíso)

También se verifican diferencias menores en los sectores de pie de cerro en el área oriente, en el sector Sausalito y Sporting.

Posteriormente, se incorpora el enrocado de protección al norte de la desembocadura del estero, que da lugar a la Av. Perú y consolida los terrenos y edificio del Casino, pero el resto del tramo proyectado de borde costero hacia el norte no se construye.

En cualquier caso, hacia el año 1915, según consta en plano de la **Imagen 4**, las diferencias con la configuración actual son mínimas, a partir de esa fecha se va a mantener el trazado principal, pero se continuaran incorporando pasajes, algunos de ellos de atraveso completo de las manzanas. De lo cual da cuenta la comparación entre el mencionado plano de 1915 y los levantamientos realizados después de 1980.

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**



**Imagen 6:** Plano de Viña del Mar, alrededor de 1930 (Fuente: Revista ARCHIVUM Año III, Nº 4, "Antecedentes de la Configuración Urbana de Viña del Mar 1874-1892, MIRANDA, Carolina. (Intervención Plano: elaboración MJHF)

Otro aspecto a destacar, es la existencia de un área de plaza en la convergencia de 8 Norte con Av. Libertad, a la vez que se verifica la ausencia de la actual Plaza O'Higgins, entre 13 y 14 Norte.

Cabe mencionar, que el referido Plano de 1915, ya da cuenta de los principales barrios fundacionales de la ciudad, como son Miraflores, Chorrillos, Recreo, Santa Inés y también áreas como Forestal y Miraflores Alto.

A lo anterior, debe agregarse la presencia de los trazados ferroviarios que conectaban la CRAV con el muelle Vergara, que cruzaban el estero por el Puente Ferroviario (próximo al actual Puente Cancha); éstos estaban constituidos en un primer ramal que recorría desde la fábrica de azúcar hacia el poniente por uno norte hasta la calle 6 poniente y luego hacia el muelle, este trazado funcionó hasta el año 1930, pues se debió modificar con la instalación del casino municipal en ese año. Posteriormente, el segundo ramal, conectaba desde la CRAV cruzando el estero por el mismo puente ferroviario y continuando por la Av. del Ferrocarril (actual 5 Oriente), hasta 15 norte y luego hacia el poniente hasta la Av. San Martín.

### **2.3.2.- División predial y Densificación Habitacional, asociada a cambios en las tipologías de edificación:**

A continuación, se realiza un análisis, sobre los diversos procesos y periodos en los cuales se modifica la división predial en asociación a las tipologías de edificación, lo cual ocurre dentro de una trama de calles que mantiene constante su configuración.

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

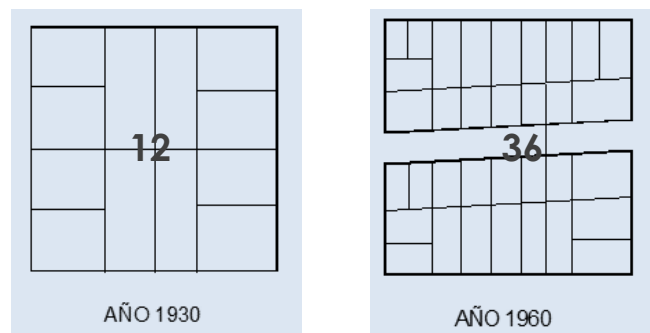
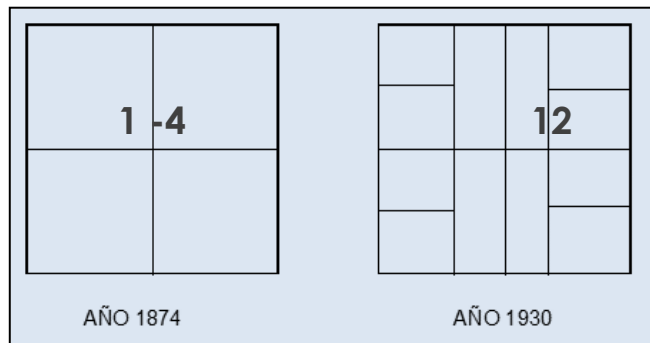
La división predial, ligada a la densidad habitacional es la expresión de los modelos de edificación que se suceden a través del tiempo y transforman las características originales del barrio.

**Identificación de fases de la división predial:**

En la evolución de la división predial pueden advertirse las siguientes fases:

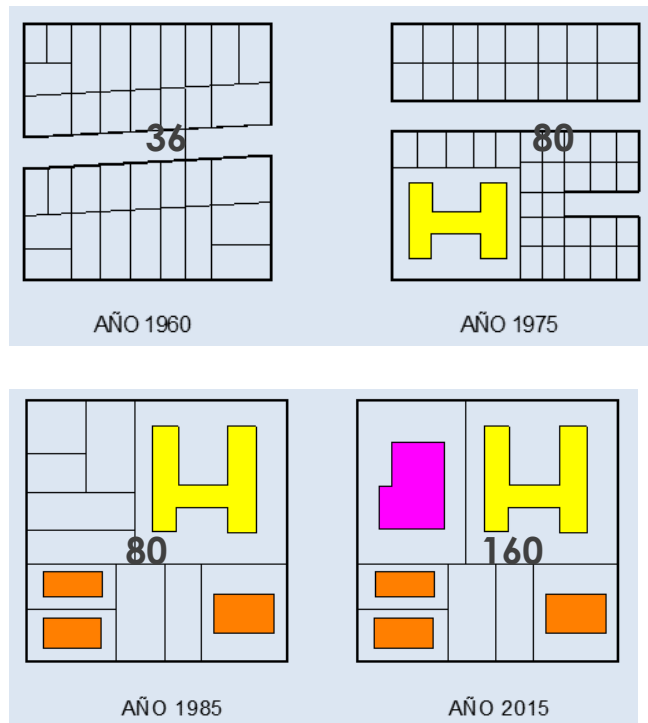
- *Una primera parte, desde el periodo fundacional hasta los años 60 en que aumenta la fragmentación predial,*
- *Luego entre los años 60 al 80, se dan simultáneamente las dos tendencias, la de continuar con operaciones de creación de conjuntos de casas en predios menores y también se empiezan a realizar las primeras fusiones para edificios colectivos.*
- *Desde los 80 en adelante se detiene la fragmentación predial, al imponerse el modelo de edificio en altura, y en forma creciente se fusionan grupos de entre 2 y 8 lotes de vivienda.*

A continuación, se representan gráficamente las manzanas tipo representativas de los periodos que se analizan:



**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

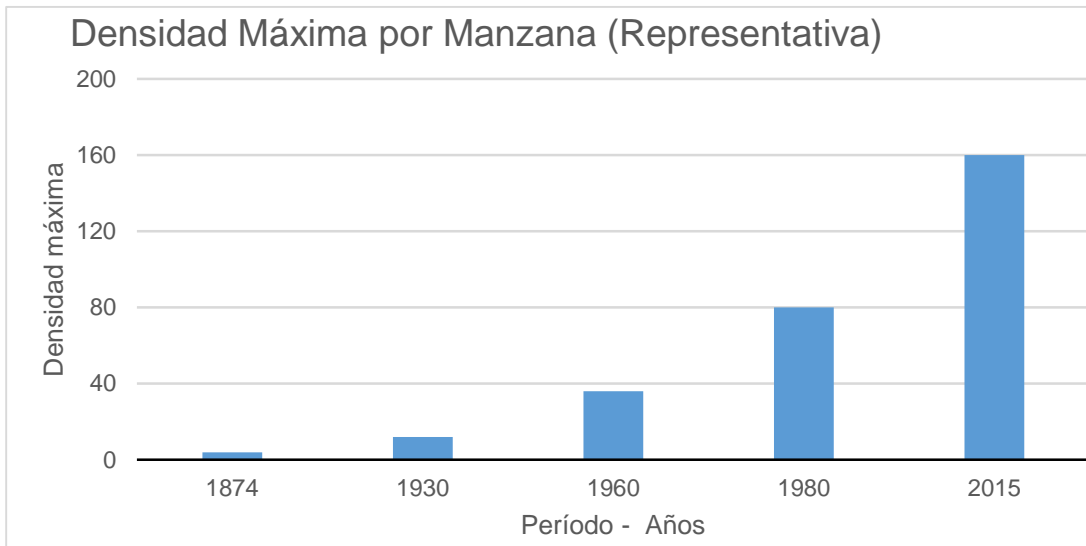
---



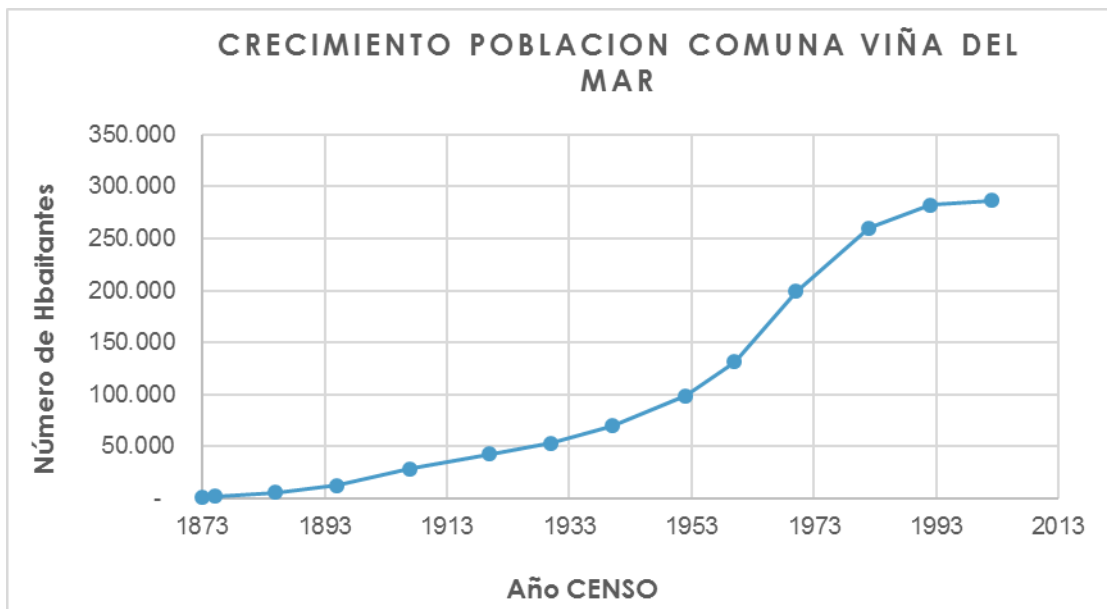
- TIPOLOGIA DECADA AÑOS 60 (3 A 4 PISOS)
- TIPOLOGIA DECADA AÑOS 80 (EDIFICACION ALTURA)
- TIPOLOGIA POSTERIOR AÑO 2002 (EDIFICACION ALTURA)

**Imagen 7:** Estudio Patrones de División Predial y Tipologías (Fuente: Elaboración GVG)

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**



**Imagen 8 :** Gráfico Densidad Máxima por manzana (Viviendas /Ha.) representativa, en los distintos períodos. (Fuente: Elaboración propia: GVG)



**Imagen 9 :** Gráfico del crecimiento de la población en la comuna (Fuente: Elaboración propia, en base a CENSOS)



### 2.3.3.- Reconocimiento de Períodos:

#### □ **Periodo fundacional 1874 – 1930**

---

*Densidad máxima. Comienzo: 1 - 4 Viviendas / Ha., termino 12 Viviendas / Ha.,*

*Tipologías de edificación: Casonas aisladas, Instalaciones Industriales*

---

Los predios originales correspondían a las primeras casonas y a los establecimientos industriales, lo cual explica un tamaño predial mayor, donde una industria podía ocupar un solo gran paño y las primeras casas se emplazaban junto a jardines de tamaño considerable.

Esta situación se va transformando en el tiempo, por medio de un proceso de densificación constante de la ciudad.



**Imagen 10:** Vista panorámica Estero y Población Vergara, anterior al año 1930 (Fuente: Archivo Histórico Patrimonial)

Hacia 1900, el rol industrial de la naciente comuna por una parte, se desarrolla a la par del rol de ciudad balneario, compartiendo el territorio, con la especialización de los suelos del norte de Población Vergara como Industria y los de más al sur (el centro histórico y la parte sur de Población Vergara) como área residencial.

#### □ **Periodo 1930 – 1960**

---

*Densidad máxima: Comienzo: 12 Viviendas / Ha., termino: 36 Viviendas / Ha.,*

*Tipologías de edificación: Casonas y Casas de escala menor aisladas, casas en edificación continua y de tipo pareado asociadas a pasajes.*

*Proceso de subdivisión predial se acelera.*

---

Con el tiempo se comienza a desplazar el uso industrial, presionado por la instalación de viviendas en predios de menor tamaño del original, a veces utilizando pasajes para generar predios más acotados. Esto explica en parte la mayor abundancia de pasajes en el área norte, donde se emplazaban más cantidad de industrias.

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

En forma paralela y similar, las casonas de los sectores ubicados más hacia el sur (sur de 8 Norte) también comienzan a evolucionar en dividir los grandes terrenos para admitir nuevas viviendas, en algunos casos se utiliza la fórmula de los pasajes para la transformación predial, con lo cual se crea una escala de barrio más pequeña, con estas nuevas calles públicas.

□ **Periodo posterior 1960 – 1979**

---

*Densidad máxima: Comienzo: 36 Viviendas / Ha., termino: 80 Viviendas / Ha.,*

*Tipologías de edificación: Conjuntos de casas pareadas con dotación de pasajes, edificios horizontales de 4 pisos, edificios verticales de escala media, y escala grande con áreas verdes en borde costero. Edificios con placa comercial de gran formato.*

*Este periodo está caracterizado por los edificios horizontales (acostados), pero es al mismo tiempo el inicio de la verticalización.*

*Proceso de subdivisión coexiste con la fusión predial*

---

Luego, este proceso de reducción de los predios continuaría hasta los años 1980 inclusive, en que pequeños emprendimientos inmobiliarios continúan incorporando viviendas al modo de conjuntos o pasajes tipo condominio.

A la vez de lo anterior, se inicia también un proceso de construcción de vivienda en altura, que utiliza predios de gran tamaño, antes ocupados por casonas únicas o de carácter eriazos para establecer los primeros edificios en altura, por lo general de 3 o 4 pisos.

En estos primeros emprendimientos de vivienda en altura, se puede decir que el tamaño predial no se afecta y se tiende a mantener los formatos originales, ya hacia los años 80 se comienza con la fusión de terrenos para el desarrollo de edificios en altura.



**Imagen 11:** Vista panorámica Borde Costero y Muelle Vergara, alrededor de 1970 (Fuente: Grupo Facebook "Viña del Mar del Ayer")

## Memoria Explicativa

### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara

---

En los años 60 y 70 se continúa con la construcción de edificios de baja altura, (4 pisos) pero también ya en los años 70 aparecen edificaciones que rompen la regla de los 4 pisos, para llegar a alturas mayores de 8 pisos (edificios en Libertad con 1 norte), se podría hablar del comienzo de la “Verticalización” de los edificios.

Hacia 1980, prácticamente se detiene el modelo de densificación predial, en forma de pasajes, condominios o cualquier forma, para dar inicio a un modelo de edificación en altura o *Verticalización* que ocupa algunos terrenos remanentes de gran tamaño o fusiona varios terrenos para conformar el lote requerido para el desarrollo. Se comienzan a incorporar los primeros edificios de equipamiento de gran formato, con placas comerciales en la base de edificios residenciales (sector San Martín, 8 Norte, 6 Norte y Libertad,) y edificios netamente de equipamiento (9 Norte y 1 poniente)

Por lo tanto, en este periodo la densificación de viviendas se desarrolla paralelamente en base a la división predial para viviendas con la tipología de casas y por medio de viviendas en altura que generan la fusión de terrenos, que es el proceso inverso

#### □ Periodo 1980 - 2015,

---

*Densidad máxima: Comienzo: 80 Viviendas / Ha., termino: 160 Viviendas / Ha.,*

*El periodo de la regulación territorial*

---

Hacia los años 80, coincidentemente con la aprobación del primer Plan Regulador Comunal, y con una época de bonanza económica, se produce un fuerte impulso inmobiliario orientado a los edificios en altura, de formatos medios, que van desde los 5 a los 22 pisos. Sin embargo, la generalidad de estos sería de alturas medias, entre los 5 y 12 pisos. Los formatos de mayor tamaño se emplazan cercanos al borde costero en el sector de San Martín y 8 Norte, con alturas cercanas a los 20 pisos. En general los edificios de mayores alturas van a considerar extensas áreas verdes en su base.



**Imagen 12:** Vista panorámica Borde Costero y Muelle Vergara, alrededor de 1980 (Fuente: Archivo Fotográfico Depto. Asesoría Urbana, SECPLA. I. Municipalidad de Viña del Mar)

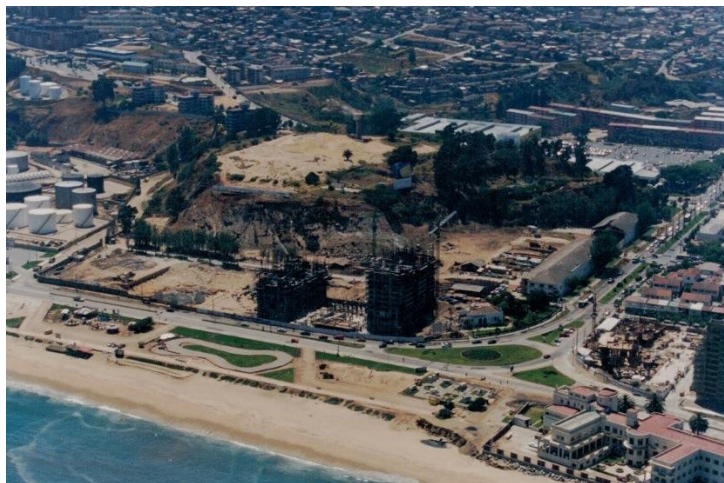
## Memoria Explicativa

### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara

---

Los modelos de edificación vertical evolucionan hacia formatos cada vez mayores, y luego del año 2002 fecha de aprobación del actual PRC, esta tendencia se continúa verificando, con un aumento de la fusión predial de casas, en la necesidad de componer mayores paños de terreno, que a la vez esta recompensado por la norma del Instrumento normativo.

Se acelera por lo tanto el proceso de transformación de la estructura predial y de las tipologías de casas, que son reemplazadas por mono-volúmenes verticales.



**Imagen 13:** Vista panorámica Borde Costero sector ex Regimiento Coraceros, alrededor de 1980  
(Fuente: Archivo Fotográfico Depto. Asesoría Urbana, SECPLA. I. Municipalidad de Viña del Mar)

La demanda por suelos dotados de centralidad presiona por el aprovechamiento de los paños sub utilizados de origen industrial y militar (Brownfields), dando origen a los grandes equipamientos comerciales de 15 Norte y de sector Miraflores – Limonares, que ocupan 1 manzana o más, además de los desarrollos de tipo residencial.



**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**



**Imagen 14:** Localización de los terrenos que quedaron sin uso con el término de las actividades Industriales, a partir de la década de los 80. (Fuente: Elaboración propia: MRF)

También se continúa desarrollando la tipología de edificio mixto comercial – residencial, que considera una placa de equipamiento en sectores como los ponientes y también cercanos al eje calle Quillota.

Los emprendimientos más recientes buscan maximizar el uso de los suelos y el aprovechamiento de las condiciones de edificación, determinando la fusión de varios predios (entre 4 y 8) para desarrollar volúmenes superiores a los 20 pisos.

#### **2.3.4.- Conclusiones respecto al Análisis Histórico:**

Viña del Mar es una ciudad joven, que se origina a partir de la expansión de Valparaíso hacia fines de 1870, al ofrecer suelos amplios, planos y bien conectados por los caminos a Quillota y Limache, característica que adolecía el Puerto. El gran detonante de su nacimiento es la línea férrea que permitirá acercar a “La Viña de la Mar”, con la capital Santiago y con el puerto de Valparaíso que simboliza en esa época la apertura y proximidad con todo el orbe a través de las vías marítimas.

De esta forma, la naciente comuna, adquiere desde su origen un sentido de modernidad poco habitual entre las ciudades nacionales, que requerían de gran esfuerzo y largo tiempo en consolidarse.

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

Viña del Mar, logra combinar una oferta de suelos prósperos para la residencia, equipamiento y servicios en torno a la estación de ferrocarriles articulando los dos principales destinos del país, esto a su turno, suscita un importante desarrollo industrial en los suelos cercanos a la vía férrea y al borde costero, que incluían la manufactura y procesamiento de variados productos.

En adelante, desde la etapa fundacional, la alta calidad de su diseño y urbanización hacen que la Población Vergara vaya consolidándose como barrio residencial. En la década de 1930 se instala el Casino y sus plazas, se consolida la Av. Perú, se canaliza el Estero, a fines de 1950, aparecen las primeras edificaciones en altura en la avenida San Martín y Av. Marina, hasta fines de 1980 convive la industria, la residencia y los servicios lo cual es posible por la calidad de la urbanización, sumado a los atributos de paisaje y espacio público lo que se traduce en condiciones ambientales y de habitabilidad excepcionales.

Como se explicaba anteriormente, en ese contexto de barrio diverso pero equilibrado, se configuran diversos sectores al interior de la población Vergara con características particulares reconocibles, como son las avenidas profusamente arboladas como Av. Libertad, 8 norte y Av. Los Castaños, zonas emblemáticas como el sector del Casino, las grandes residencias y su entorno de jardines, las áreas comerciales en calle San Antonio y calle Quillota, matizada por innumerables industrias como Ambrosoli, Ula, Gatry y textil Viña. Es decir la población Vergara es un compendio de ciudad en el más amplio sentido de la palabra.

Se concluye por lo tanto, que el barrio ha tenido un proceso de transformación continua desde su origen hasta la actualidad. No obstante que hoy día, el sector es reconocido como un área céntrica consolidada, este proceso no está terminado, por el contrario, en las últimas décadas se verifica su intensificación, con una velocidad de crecimiento y densificación crecientes. Esto significa que actualmente el barrio, se desarrolla a un ritmo por lejos superior al correspondiente al crecimiento demográfico normal, lo cual es indicativo de la velocidad de reemplazo de las tipologías de edificación. Esta situación queda claramente graficada en el análisis presentado en el punto **2.3.2.-** “División predial y Densificación Habitacional, asociada a cambios en las tipologías de edificación”, en el punto **2.3.3.** “Reconocimiento de periodos” y en las imágenes N°8 y N°9, que grafican el proceso de densificación habitacional de las manzanas del barrio en relación al crecimiento poblacional de la Comuna.

En correspondencia con la intensidad del proceso actual, se están produciendo efectos ambientales y de transformación no deseados o controlables que están siendo percibidos por la comunidad, pero también verificados en la observación evolutiva que se recoge en los puntos antes señalados.

La capacidad de carga del barrio se vería fuertemente vulnerada, si se proyectan las condiciones actuales a un escenario futuro, produciendo cambios en la morfología y en las escalas de edificación, que están alterando el patrimonio existente de diferentes décadas en cuanto a diversas tipologías.

Se debe buscar por tanto, equilibrar esta velocidad e intensidad de transformación, aminorando las condiciones de edificación vigentes, para así reducir la intensidad del proceso

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

de recambio de tipologías de edificación e incorporación de edificaciones de gran escala incongruentes con el desarrollo y consolidación actual del barrio.

A la vez, se debe buscar cautelar los aspectos ambientales y los relativos al paisaje e identidad propios del barrio, como es la homogeneidad y armonización de las diversas edificaciones, sentido de proporción entre lo construido y los espacios públicos y paisaje, amplitud de los antejardines, etc. La normativa urbana, en el sentido de lo expresado, puede actuar en forma directa o también indirectamente para promover los elementos o atributos identitarios del barrio.

---

**3.- TENDENCIAS URBANAS EN LA ACTUALIDAD.**

**3.1.- Tendencias Metropolitanas que afectan al Barrio**

Viña del Mar, enfrenta en la actualidad un proceso de crecimiento urbano, caracterizado en su mayor parte por la Verticalización, en reemplazo de tipologías de 1 o dos pisos y la densificación **de su oferta residencial**, acentuado además, por el recambio de los usos de suelo en sus barrios tradicionales, lo que se traduce en una alta concentración de equipamientos y servicios, en puntos específicos de la Comuna.

En coherencia con lo anterior, el Pre-censo de vivienda del año 2012 demuestra que la ciudad se encuentra en un proceso de densificación residencial e intensificación de la oferta de servicios y equipamiento.

Esta forma de crecimiento, es reflejo del rol que la comuna ocupa, en el proceso de metropolización del Gran Valparaíso. Este fenómeno produce que el territorio de Viña del Mar se transforme en el espacio central del Área Metropolitana. Los atributos geográficos de la cuenca del Estero de Viña del Mar, producen la capacidad de conectar y articular el cruce de los ejes de expansión del Gran Valparaíso, concentrando este sector, viajes de origen y destino metropolitano.

La condición de centralidad metropolitana junto a las posibilidades de conectividad provistas por las nuevas obras viales, origina una fuerte competencia por el control de los suelos ubicados en los barrios céntricos de Viña del Mar. Dicha competencia busca localizar proyectos de equipamiento, lo que a su vez eleva los valores de suelo en todo el Valle del Estero, obligando a densificar la oferta residencial. El incremento del costo del suelo, se extiende a toda la comuna, en especial a los barrios que cuentan con suelo urbanizado. A continuación, se describen los principales aspectos que contextualizan este proceso.

- A. Viña del Mar, pasa de ser una Ciudad de carácter residencial complementaria a Valparaíso, a una ciudad de servicios, de creciente centralidad en función de sus atributos relacionados con su emplazamiento y accesibilidad metropolitana. En este hecho influye fuertemente la gravitación del Gran Santiago, generado a partir de la materialización de las obras de conectividad. Esto implica la tercerización del empleo, lo cual impacta en la demanda por localización o movilidad.



## Memoria Explicativa

### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara

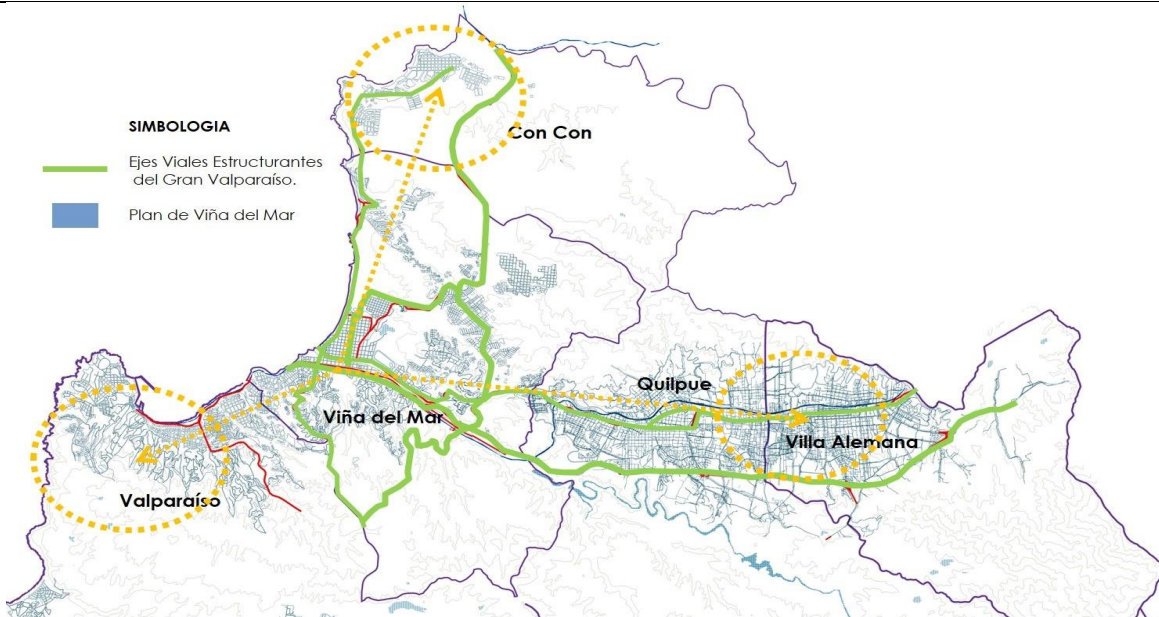
---

- B. Se aprecia un cambio de ciclo en el crecimiento urbano del Gran Valparaíso, entre los censos comprendido entre los 1992 y 2012. Mientras en el periodo 1992-2002, se observa la expansión de la conurbación, en el periodo siguiente se observa su contracción. Esto último queda caracterizado por la aceleración del crecimiento en Viña del Mar y Valparaíso.
- C. La demanda por localización, en conjunto con las dificultades de urbanización propias del territorio, y las restricciones mantenidas por los IPT vigentes, consolidan la escasez de suelo urbanizado como una condición de Viña del Mar.
- D. La expansión del área céntrica tradicional, a los accesos de la cuenca del Estero de Viña del Mar. A lo anterior, se suma la aparición de nuevos polos de centralidad en Reñaca, Santa Julia y Gómez Carreño.
- E. Las nuevas clases medias se desplazan a proyectos localizados en los antiguos barrios periféricos de Viña del Mar,
- F. Al ser la Comuna de Viña del Mar, el espacio que interconecta los flujos del gran Valparaíso, se experimenta un aumento de la demanda vial en el área céntrica y los accesos de Viña del Mar, con grandes impactos ambientales.
- G. El conjunto de dinámicas del rol de centralidad que afecta a Viña del Mar, traducidas en las demandas de suelo por localización de equipamiento y residencia, ha establecido la transformación y renovación de las tipologías de edificación por formatos de gran escala y de crecimiento vertical.

La escasez de suelo urbanizado, aumenta la demanda sobre los barrios ya equipados. El mencionado **efecto rebalse** del costo de suelo, desplaza a la oferta residencial orientada a segmentos medios, a los barrios antiguos localizados en cimas y mesetas. Producto de lo anterior, el crecimiento se concentra en barrios existentes, con alto grado de consolidación en su nivel de urbanización. Esto puede verificarse en el caso de nuevos proyectos de edificación en altura que se localizaron en Miraflores Bajo (en su borde superior), Gómez Carreño y Santa Inés, con un evidente costo ambiental.

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---



**Imagen 15:** Comuna de Viña del Mar, respecto del Gran Valparaíso (Fuente: Elaboración MRF)

---

### **3.2.- Contexto Urbano actual de la Población Vergara**

En efecto, el rol de centralidad de la comuna dentro de un proceso de metropolización que se verifica desde los años 1960, ha generado una demanda creciente de este sector de la ciudad, para acoger equipamiento de diversas clases, así como servicios asociados a los habitantes del barrio y de la intercomunal.

A la vez, la ciudad presenta un grado de especialización en los servicios turísticos, que se verifica en el tipo de equipamiento de algunos sectores de la Población Vergara, con lo cual es posible considerar que la escala de la ciudad, en algunas actividades, trasciende a la comunal-regional y asume una escala Nacional.

Lo anterior es apreciable en el desarrollo de la industria inmobiliaria de gran dinamismo, lo cual se explica en parte por la oferta de segundas viviendas, también se verifica servicios de hotelería y hospedaje, además de los de restaurant, cafeterías, etc. En forma complementaria existe una oferta comercial de escala intercomunal, así como otros servicios destacables como los de Salud, Clínicas, centros médicos y los de educación en la forma de Universidades e institutos. El uso del tipo Oficinas también se ha venido incrementando.

Otro aspecto representativo de la proyección de este barrio de Viña del Mar en el concierto nacional e internacional es el Espacio Público, que tiene un alto grado de consolidación, dado por la calidad del espacio de las calles y veredas, la arborización y los espacios emblemáticos como los que se conforman en el entorno del Casino, el Borde Costero y la desembocadura del estero.

Otros elementos urbanos estructurales y representativos a nivel del barrio y de la ciudad son los ejes de borde de la Población Vergara representados por Av. 1 Norte por el Sur,

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

asociada a la espacialidad y paisaje de la cuenca del Estero Marga-marga, la Av. Los Castaños dotada de arborización lateral y en la línea central y conformada como el frente del parque Sporting. La Av. Perú y San Martín estructuran el encuentro de la ciudad con el borde marítimo, mientras la Av. Benidorm (15 Norte) determina el límite norte del área plana en su encuentro con las laderas de Santa Inés, lugar donde se abre el paisaje entre oriente y poniente. Las avenidas interiores, Libertad, 8 Norte, 5 Oriente-6 Oriente y Quillota- San Antonio también son significativas, cumpliendo diferentes roles respecto a la integración espacial del barrio y a las actividades y funcionalidad que asumen en cada sector.

Desde un punto de vista histórico, este barrio es representativo de un modelo de vida más moderno respecto a la ciudad antigua de Valparaíso, lo cual va a tener su mayor expresión hacia los años 1960. Esto va a impulsar un fenómeno migratorio en la búsqueda de una calidad de vida y condiciones ambientales superiores. Así, el barrio es representativo de un paradigma que a lo largo del tiempo ha mantenido su vigencia, no obstante, los procesos de transformación y renovación que experimenta en forma continua, demostrando una capacidad de resiliencia, dada en parte por la calidad urbanística del trazado fundacional.

El dinamismo y el proceso de densificación continuo que experimenta la Población Vergara, se encuentra determinado por su localización, como área céntrica donde confluyen los flujos peatonales y vehiculares a una escala local e intercomunal. A la vez, el conjunto de atributos urbanos - ambientales en una extensión de más de 200 Ha. ofrece un área de gran atractivo para la industria inmobiliaria y la oferta de segmentos medios y medios altos, tanto como lugar de residencia como para la localización de equipamientos.

### **3.3.- Conclusiones - Tendencias Urbanas**

Viña del Mar se desarrolla como ciudad residencial con fuerte dependencia de Valparaíso. Hacia los años 60, la centralidad del puerto comienza a desplazarse hacia el plan de Viña del Mar, de la mano de un proceso de "Metropolización" del gran Valparaíso. Esto ya se avizora en el Plan regulador Intercomunal de Valparaíso de 1965, el que da cuenta de la evolución asociada que se espera en los 50 años siguientes para Valparaíso, Viña del Mar, Con-Con, Quilpué y Villa Alemana.

Este proceso se irá fortaleciendo en el tiempo en conjunto con el desarrollo económico, el aumento de la población propia y flotante, la urbanización de nuevos suelos y el mejoramiento de la infraestructura vial que finalmente va a conectar los 4 puntos cardinales del área metropolitana.

Con posterioridad a los años 80, el fenómeno de metropolización se intensificará en todas las comunas y en especial en Viña del Mar. Coincidentemente en este periodo se produce la migración y cierre de las industrias, comienza una creciente densificación del área céntrica de Viña del Mar, con edificios en altura y un aumento de la actividad comercial y de servicios.

Actualmente la comuna de Viña del Mar ha debido de asumir este rol de centralidad metropolitana, que representa hacerse cargo de un área territorial y poblacional que excede ampliamente los límites comunales, con efectos que demuestran una gran presión por la localización de equipamientos y servicios en especial en la zona céntrica, el emplazamiento de

## Memoria Explicativa

### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara

edificaciones en altura de gran formato y aumento de los flujos viales propios y de las comunas vecinas que atraviesan o arriban al plan de la ciudad, con la consiguiente congestión.

En el sentido de lo observado, el sector debe conservar las características de barrio céntrico, con gran diversidad de equipamientos y servicios en un área de excelente conectividad, no obstante los problemas de movilidad y congestión que se han reconocido.

En coherencia con la intensidad de usos y servicios, las condiciones normativas del sector deben procurar admitir en forma equilibrada el desarrollo de nuevas edificaciones que sean aportantes al contexto barrial, y su proyección futura.

## 4.- ANÁLISIS URBANO DEL BARRIO POBLACIÓN VERGARA

### 4.1- Área de Estudio.

Se define como área de estudio un área diferente a la descrita como área de postergación de permisos, para efectos de considerar la relación de la Población Vergara con el sector aledaño del borde 1 Norte-Los Castaños y excluir sectores del Borde Costero que no forman parte de los objetivos del estudio. De acuerdo a lo expresado, se define la siguiente línea poligonal cerrada por los puntos A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-A:

Punto		Tramo		Coordenadas	
Nº Orden	Descripción	Nº Orden	Descripción	Este-Oeste	Norte-Sur
<b>A</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.			260.901,46	6.343.903,34
<b>B</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>A-B</b>	Corresponde a la línea que une los puntos A y B.	261.188,35	6.344.213,66
<b>C</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>B-C</b>	Corresponde a la línea que une los puntos B y C.	261.312,60	6.344.196,15
<b>D</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>C-D</b>	Corresponde a la línea que une los puntos C y D.	261.692,91	6.344.951,65

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

<b>E</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>D-E</b>	Corresponde a la línea que une los puntos D y E.	261.714,81	6.344.980,79
<b>F</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>E-F</b>	Corresponde a la línea que une los puntos E y F.	262.567,78	6.344.710,00
<b>G</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>F-G</b>	Corresponde a la línea que une los puntos F y G.	262.713,00	6.344.611,00
<b>H</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>G-H</b>	Corresponde a la línea que une los puntos G y H.	262.752,09	6.343.989,50
<b>I</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>H-I</b>	Corresponde a la línea que une los puntos H e I.	262.533,84	6.343.291,54
<b>J</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>I-J</b>	Corresponde a la línea que une los puntos I y J.	262.814,60	6.343.025,83
<b>K</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>J-K</b>	Corresponde a la línea que une los puntos J y K.	262.523,84	6.343.200,50
<b>L</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>K-L</b>	Corresponde a la línea que une los puntos K y L.	260.859,02	6.343.550,55
<b>M</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>L-M</b>	Corresponde a la línea que une los puntos L y M.	261.040,16	6.343.880,51
<b>A</b>		<b>M-A</b>	Corresponde a la línea que une los puntos M y A.		

#### 4.2.- Conformación geo-espacial del Barrio.

Este sector de la ciudad se emplaza al norte del estero Marga-marga y se encuentra acotado al poniente por el borde costero, al norte por Avenida Benidorm y al oriente por Av. Los Castaños y al pie de cerro del sector Sausalito.

Corresponde a un área plana de aproximadas .240 Há. Que en adición al sector histórico de la ciudad, ubicado al sur del Estero, constituyen el área central de la Ciudad, donde confluyen además los flujos viales de toda la Macro Comuna, concentrando así gran presión inmobiliaria para la instalación de equipamiento y vivienda, en correspondencia con los atributos



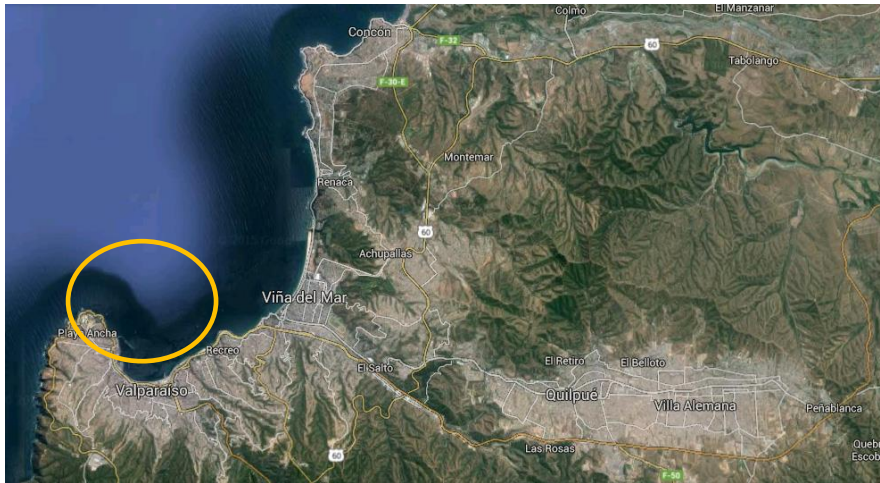
## Memoria Explicativa

### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara

de centralidad, accesibilidad en conjunto con la calidad de urbana entregada por la calidad de la urbanización y del paisaje.

#### 4.3.- Movilidad en el sector Población Vergara

El área de la Población Vergara que está siendo sometida a estudio corresponde a un área aproximada a 478 Ha. Esta área se encuentra en el centro del Gran Valparaíso y por ella pasa prácticamente todos los viajes del área metropolitana, es un área plana delimitada por el borde costero el estero de Viña del Mar, el Sporting Club y el borde de cerro de las laderas norte.



**Imagen 16:** Área metropolitana del Gran Valparaíso y el área de estudio Población Vergara

Esta área contenida por bordes (estero, costero, borde cerro y borde parque) y su vialidad estructurante queda determinada en función a dicha configuración geográfica, la cual establece fuertes restricciones a determinados flujos y a la accesibilidad entre ciertos sectores.

La fuerte saturación que presentan las vías del área central de la Comuna y el barrio Población Vergara como parte integral del plan de Viña del Mar, tiene relación con dos aspectos que se suman y configuran un escenario de gran impacto. El primero se refiere al emplazamiento central del barrio ya antes referido, donde confluyen los diversos flujos de nivel local e intercomunal, y la segunda condición es de orden geográfico, ya que el sector donde se deben resolver los diversos flujos esta justamente limitado por los elementos geográficos propios de una cuenca como es la del Estero Marga-marga.

Por lo tanto, se trata de un territorio afectado por elementos urbano-territoriales determinantes, como es el Borde Marítimo por el poniente y el Borde del Estero Viña del Mar por el sur, y también por los cerros del sector oriente y borde Sporting.

Lo anterior implica una condición de territorio “cercado”, que limita fuertemente la accesibilidad desde y hacia este territorio. Existe gran concentración de flujos viales, debido a los flujos con destinos intercomunales, además de los relativos a la oferta de Equipamiento y Servicios, y las fuentes laborales, como también de la población residente.

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

Adicionalmente, como se indicó al inicio esta área es atravesada por rutas de larga distancia que comunican los sectores de Reñaca - Concón, Valparaíso y Santiago, así también las comunas del interior Quilpué Villa Alemana con Valparaíso. Desde el punto de vista operativo las restricciones de borde conforman y configuran dificultades de conectividad que afectan la capacidad del sistema vial especialmente al atravesar el estero el que en el frente del área de estudio con una longitud de 2.000 m solo posee 6 puentes con acceso vehicular y solo uno exclusivamente peatonal.

En el **Anexo Nº II, “Movilidad en el sector Población Vergara”** se analiza con mayor detalle los diversos aspectos relativos a la movilidad en este barrio, como es la locomoción colectiva, los accidentes de tráfico y flujos peatonales, entre otras materias. Adicionalmente, en el **Anexo Nº III “Capacidad Vial Población Vergara”** se presenta un análisis relativo al estudio de Capacidad Vial de la comuna en lo que afecta a dicho sector.

### **Conclusiones generales**

A partir de la información recopilada, y de lo observado en cuanto a las dinámicas territoriales, es necesario destacar el nivel de complejidad que significa un análisis urbano de este territorio, dada su doble condición de centralidad de la comuna al mismo tiempo que se conforma como el centro del área metropolitana. Esta condición, implica ampliar el espectro del análisis y considerar fuerzas tanto endógenas como exógenas que afectan la vida de quienes habitan y conviven en dicho lugar.

También es necesario descubrir la visión de sus habitantes pues el rol de quienes han demandado este estudio es fundamental y especial pues en este territorio se reconocen habitantes residentes y habitantes usuarios lo que aumenta el nivel de complejidad.

Hay aspectos que resaltan al revisar los antecedentes como el desbalance en cuanto a la intensidad de uso de la Av. 1 Norte. Los flujos con sentido Oriente poniente representan el doble que los del sentido contrario lo que se podría explicar por la demanda por acceder al sector de Población Vergara por cuanto de acuerdo al análisis de conectividad es ese sentido de circulación el que te permite acceder a la Población Vergara desde la Av. Uno Norte.

Por otra parte se visualizan diversas interacciones como es el caso de la Av. 1 Norte, que en sentido Oriente Poniente actuaría como par vial con Alvares en el sentido contrario para los flujos de la intercomuna y de la comuna con sentidos Oriente – Poniente.

Finalmente se puede concluir que el eje más demandado del área de estudio es la Av. Libertad que muestra una demanda de uso bien similar por sentido de circulación, en coherencia con las demandas en sentido norte y sur, que se reconocen como uno de los mayores conflictos.

#### **4.4- El Diseño Urbano**

El diseño urbano de Población Vergara y su consolidación tienen características notables, destacables en el contexto nacional, donde los elementos naturales como los bordes del Estero, Borde marítimo y el pie de cerro, dieron forma y contención a una urbanización muy coherente con su entorno natural. Puede decirse que a los rasgos naturales se sumó en forma



**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

sinérgica un diseño de calles y avenidas que valorizo los atributos naturales y paisajísticos, en contraposición a la ciudad que simplemente se sobrepone en un territorio sin reconocerlo.

La configuración de este barrio establece una cuadrícula ortogonal y regular de manzanas, equivalentes a aproximadamente 140 manzanas, que se ordenan en forma paralela a la cuadrícula fundacional que a su vez está referida al borde del estero (en paralelo al tramo entre calle Batuco y Villanelo). Con forma similar a un trapecio, se extiende en 1600 m. entre norte y sur, y en 1800 m. entre oriente y poniente aproximadamente.

A lo anterior debe agregarse la disposición de dos grandes ejes de ordenamiento, la Avenida Libertad y Calle 8 Norte, con un mayor ancho y arborización, dispuestos en forma de cruz, según los cuales es posible determinar 4 cuadrantes o sectores, que más adelante se utilizaran como divisiones de estudio.

No obstante la regularidad de la urbanización, se destacan las Avenidas de Borde, la Calle 1 Norte, Av. Perú y San Martín, 15 Norte y Av. Los Castaños, También se encuentran con una mayor jerarquía la Av. 5 Oriente y Calle Quillota que es un camino fundacional.

En general, esta trama de calles otorga una gran uniformidad, creando así una extensa área plana que comparte atributos similares de centralidad, proximidad y acceso a los mismos atributos espaciales.

#### **4.4.1.- Espacio público, paisaje y arborización:**

La estructura urbana de Viña del Mar, cuenta con un sistema de áreas verdes y espacios públicos, que poseen características notables donde los elementos naturales fueron debidamente reconocidos en el proceso de urbanización, a través de los ejes y bordes que configuran la ciudad.

La definición e integración con el **Borde Costero**, el reconocimiento de la **Cuenca del Estero** como elemento ordenador, las **laderas de cerro** definidas entre su base y la línea de remate (skyline), son situaciones en las cuales la ciudad establece bordes y ejes que determinan la estructura básica, sobre la cual la trama urbana de la ciudad se ha venido articulando.

Las diversas Avenidas de borde de la Población Vergara, 1 Norte, con la espacialidad del Estero, la Avenida San Martín junto a la Av. Perú y desembocadura del Estero son áreas emblemáticas donde se combina espacio público, áreas verdes y paisaje.

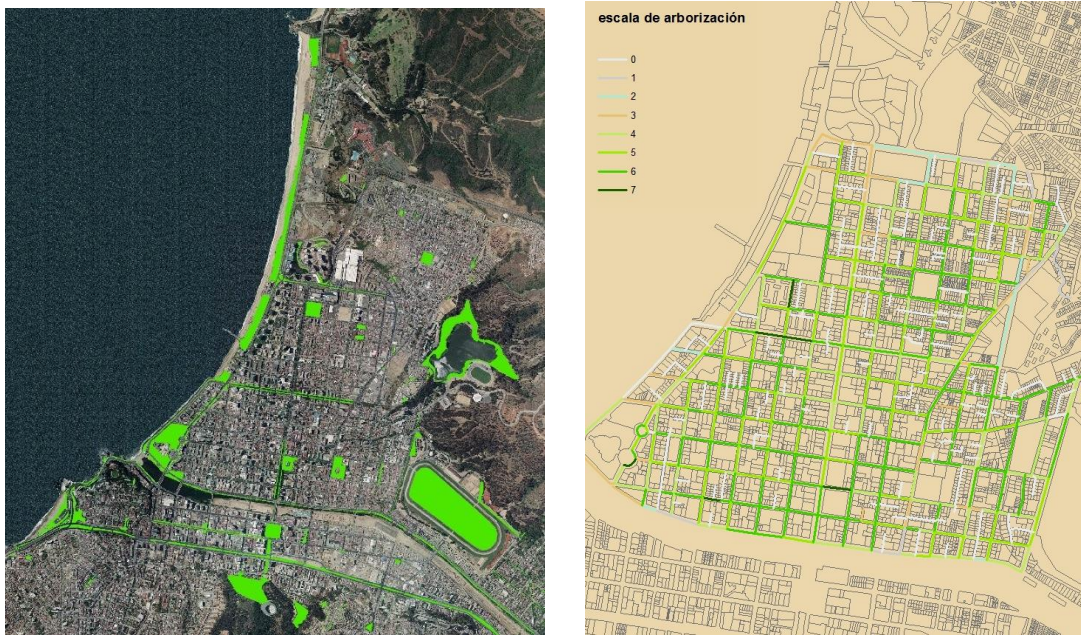
Por el lado norte, la calle 15 Norte establece un importante corredor espacial entre el sector oriente y el poniente.

Las Avenidas interiores de 8 Norte y Av. Libertad son estructurantes del diseño y definición de sectores de la Población Vergara y son aportantes principales de la imagen de calles arborizadas del barrio. También son ejes de gran potencia, la calle Quillota con edificación continua y arborización densa, la Av. 5 Oriente y Los Castaños con excelente arborización y paisaje hacia el Sporting Club.

#### **.- Suficiencia de Áreas verdes y Espacios públicos**

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

No obstante lo mencionado anteriormente, la calidad ambiental y paisajística del barrio está fuertemente favorecida por las buenas condiciones de Arborización de las calles y también del aporte de los predios privados, lo cual compensa la relativa escasez de parques o plazas. Esto queda demostrado en el estudio y catastro de arborización realizado por el Departamento de Asesoría Urbana (ver figura 21), que reviso en detalle la presencia arbórea de las vías públicas. En el **Anexo N° IV “Diagnóstico Ambiental, Sector Población Vergara”** se pueden revisar los antecedentes en forma más amplia.



**Imagen 17** : Imágenes del Sistema de las áreas verdes y catastro de Arborización. (Fuente: Elaboración Depto. Asesoría Urbana, SECPLA – I. Municipalidad de Viña del Mar)

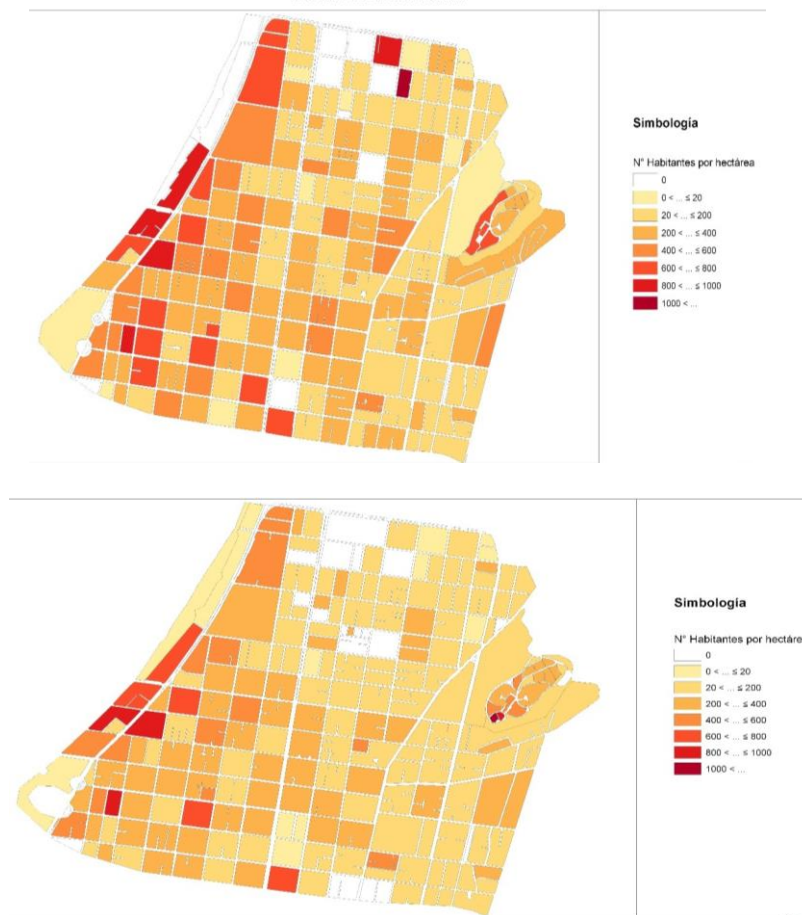
#### **4.4.2 Transformación de la Conformación Urbana, frente al proceso de Metropolización**

El barrio se encuentra en un proceso de transformación continua, desde su origen residencial, hoy día ha debido hacerse cargo de una condición de centralidad dentro del Gran Valparaíso que ha impulsado una fuerte presión por desplazar las tipologías de edificaciones existentes, para el desarrollo de viviendas colectivas en altura y también edificios para disponer equipamientos y servicios.

Los atributos de localización de los predios se traducen en una rentabilidad que está asociada a generar formatos o escalas de edificación cada vez mayores, con lo cual la tendencia a fusionar predios para componer nuevos paños, también se acrecienta.

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---



**Imagen 18:** Densificación por manzanas en periodos censales 1992-2002 y 2002-2012.

### **Procesos de transformación del Barrio**

En este proceso de transformación constante que tiene lugar en este sector central de la ciudad se puede destacar los siguientes procesos o tendencias que tienen carácter continuo y unidireccional:

#### **I.- Tendencias e impactos de carácter general:**

**a.- La Verticalización de la edificación;** a partir de los años 60 se comienza a incorporar edificios de vivienda colectiva de 3 y 4 pisos, aumentando esta tendencia en las décadas sucesivas del 70, 80 para paulatinamente alcanzar los valores máximos permitidos por la norma urbana, como es actualmente.

**b.- La Densificación Habitacional;** se trata de un proceso continuo desde la fundación de la ciudad, en asociación a las tipologías de vivienda colectiva de escala creciente y vertical.

Algunas manzanas de la ciudad dan testimonio de las diferentes tipologías desde vivienda familiar, edificación de 4 pisos de los 60, edificios de pequeño formato de los 80 y edificación de gran escala de data reciente.

**c.- Reemplazo de la tipología de vivienda unifamiliar por tipologías de vivienda colectiva o edificios de equipamiento;**

Los grupos de vivienda unifamiliar, asociadas a un lote predial de tamaño medio, constituyen las estructuras más frágiles y vulnerables a ser reemplazadas por las nuevas iniciativas inmobiliarias.

**d.- Aumento de localización de usos de equipamiento;** Esta tendencia se verifica en todo el territorio de la Población Vergara, no obstante que hay sectores como el polo comercial de 15 Norte donde se produce con mayor intensidad, la especialización en los usos comerciales. Este aumento va asociado a la adaptación o reuso de edificaciones existentes y también a nuevos edificios que se incorporan.

Los procesos descritos en los puntos anteriores han tenido diversos efectos en la fisonomía actual del barrio, respecto a lo cual se destaca la forma de uso del nivel de suelo:

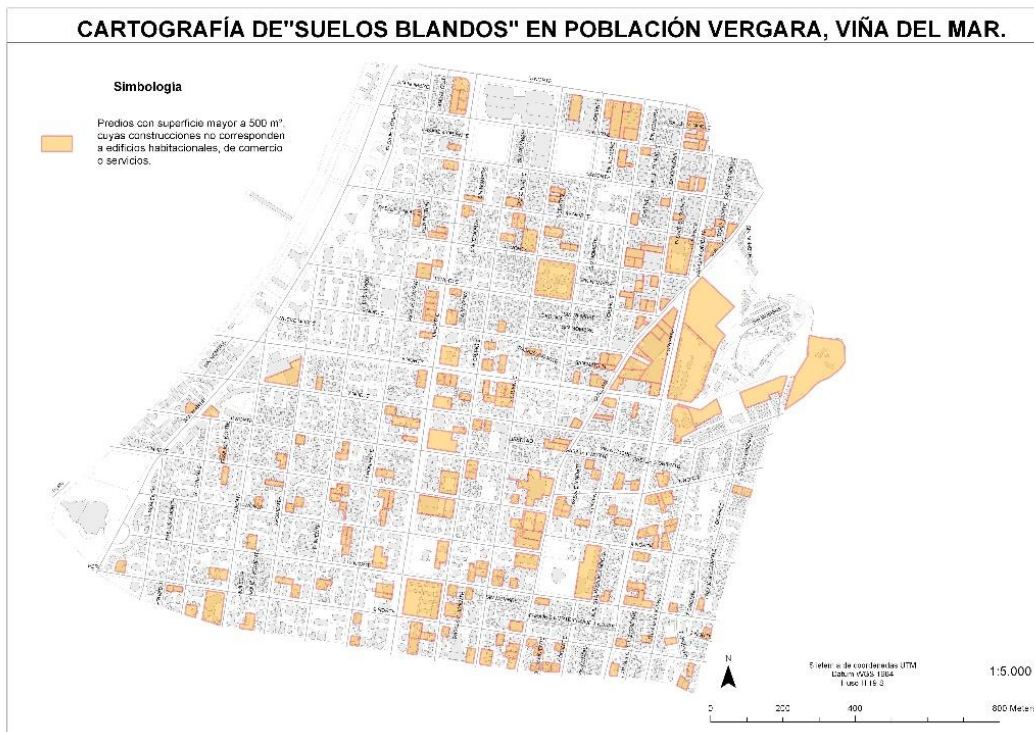
**e.- Desocupación del nivel de suelo para el uso vivienda;** a partir de los años 80, se termina con la creación de conjuntos de casas y los nuevos edificios en altura empiezan desechar la utilización de los primeros pisos para vivienda, ya sea para usos de servicio del edificio o para destinarlos a equipamiento comercial en el caso de viviendas existentes, su reuso para fines comerciales también desplaza la localización de viviendas en primer piso.

**f.- Generación de espacios de servicio de carácter residual en nivel de suelo;** las nuevas edificaciones en altura de gran formato, destinan una porción del nivel de suelo para resolver el área de acceso peatonal y antejardín (fachada principal), mientras que gran parte de los suelos restantes son destinados como patio de servicio de estacionamientos y bodegas. Estas áreas son más o menos ocultadas, no obstante que constituyen una paradoja, al disponer usos de servicio sobre suelos altamente valorados y que tienen finalmente un impacto negativo ambiental y paisajístico.

En este proceso de fusión predial y transformación, es posible analizar la capacidad de resistencia (dureza) del barrio frente al avance del desarrollo inmobiliario, entendiendo que existen elementos que facilitan o dificultan este proceso.



**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**



**Imagen 19:** Cartografía de suelos "Blandos" en Población Vergara

## **II.- Identificación de Efectos e impactos de carácter específico:**

Las dinámicas de transformación o adecuación del sector a las nuevas demandas tienen efectos o fricción sobre los atributos y valores de barrio, al generar efectos ambientales o de habitabilidad negativos, no obstante existir también beneficios en la consolidación de un área céntrica densificada y bien dotada de equipamiento y accesibilidad a los bienes y servicios.

De tal forma es necesario entender este valor de habitabilidad como parte del patrimonio barrial, donde existe el residente como también el usuario o visitante transitorio, debiendo responder en la mejor forma a ambos.

Al mismo tiempo, los impactos sobre la estructura de barrio, también se traducen en la afectación directa de las piezas o conjuntos patrimoniales, que sufren la modificación sustantiva de su entorno o contexto, y en muchos casos se produce directamente la eliminación y reemplazo de estas edificaciones.

En forma adicional a los procesos y tendencias de transformación generales verificados anteriormente, es posible comprobar efectos e impactos específicos en relación a la edificación en altura, la densificación y la generación de polo comercial de gran escala, según se analiza a continuación:

### **II.1.- Efectos debido al aumento de la tipología de edificaciones en altura:**

La edificación en altura puede tener efectos no solo respecto a su alto, además se producen efectos debido a la tipología, asociada a una escala mayor y a una forma de utilizar el suelo a nivel de calle.

- a) Afectación del paisaje y disminución de las vistas*
- b) Efecto de desproporción en relación a la altura de las edificaciones existentes, lo que produce una excesiva heterogeneidad, falta de una imagen de barrio.*
- c) La pérdida de asoleamiento en las calles y espacio público y en las viviendas circundantes*
- d) Pérdida de jardines y arbolado de casas, con efectos en el paisaje. También se afecta el hábitat de las aves y las funciones ambientales de esta sumatoria de áreas verdes o corredores.*
- e) Reemplazo de áreas de jardín por patios duros de estacionamientos, rampas de acceso de autos, techumbres de estacionamientos, cierros excesivamente opacos, etc. (generación de patios industriales)*
- f) Proceso de impermeabilización del suelo, que provoca efectos ambientales como es la inundación de las calles, deteriorando la funcionalidad de la ciudad.*
- g) Pérdida de árboles de la vía pública debido a la habilitación de accesos a estacionamientos*
- h) Generación de grandes fachadas carentes de actividad y equipamiento (en la mayor parte de los casos no se incluye equipamiento)*

### **II.2.- Efectos relacionados con la densificación habitacional y aumento de la densidad de equipamientos y servicios.**

La transformación del barrio va en directa relación con un proceso de densificación, que es continuo y se acrecienta en el tiempo, lo cual se traduce en diversos efectos.

- a) Mayor atracción de viajes de las personas debido a la oferta de servicios y trabajo en la zona, con los impactos consecuentes en demanda de estacionamiento y congestión*

*vehicular. Esto ocurre en el entendido de la carencia o debilidad de otras formas de transporte que no consideren el automóvil y den prioridad al transporte público.*

- b) Aumento de la generación de viajes debido a residentes, con los efectos en la congestión. (Los Viajes de residentes y los de los usuarios visitantes se suman a los de traspaso hacia otras áreas de la ciudad y comunas aledañas)*
- c) Saturación de los espacios públicos con autos estacionados en las vías públicas, restando espacio para otras funciones, ya sean peatonales o de tránsito, además de afectar el paisaje e imagen del barrio.*
- d) Insuficiencia de Espacios Públicos y Áreas Verdes en relación al crecimiento poblacional.*

### **II.3.- Generación de Polo Comercial y grandes equipamientos de escala Metropolitana**

La concentración de centros comerciales de gran formato emplazados en torno a calle 15 Norte y Av. Libertad, producen un fuerte impacto vehicular en una localización que representa la conexión de la ciudad hacia el norte, afectando los flujos de desplazamiento hacia Reñaca, Con-con y los sectores altos de Gómez Carreño y Santa Julia.

En forma similar aunque con menor intensidad, existen equipamientos de gran escala como las Universidades y Clínicas que también tienen niveles de impacto apreciables.

- a) Se produce un impacto en la congestión vehicular a gran escala, generando efectos en todo el área plana o céntrica de la ciudad.*
- b) En forma particular, se comprueban los efectos de la congestión en la encrucijada de 15 Norte con Libertad, afectando a estos ejes y su función de conectividad con Av. Jorge Montt y Av. Alessandri.*
- c) A nivel de barrio, las edificaciones de las grandes tiendas, levantadas con normas anteriores al PRC de 2002, han afectado la calidad del espacio público, al eliminar los antejardines y generar veredas con fachadas opacas, carentes de actividad en sectores que no incluyen accesos.*
- d) La fuerte gravitación del uso comercial del sector, con los efectos de fricción señalados, ha reducido el crecimiento residencial del sector en el cuadrante Nor-Oriente de Población Vergara. Esto se acentúa también por la existencia de usos de taller y similares del eje 6 Oriente.*
- e) Se comprueba la insuficiencia de los espacios públicos en relación a la afluencia de gente del sector.*



#### **4.5.- Reconocimiento y caracterización de sectores**

En conformidad al diseño del trazado de Población Vergara, con los ejes Av. Libertad y Calle 8 Norte configurados en forma de cruz, se pueden determinar 4 cuadrantes principales, en torno a los cuales es posible realizar un reconocimiento de sub sectores, según las características de su edificación, espacialidad y actividades.

El reconocimiento de detallado se apoya básicamente en el trabajo de recolección de información realizado en terreno, por medio del cual se registró la totalidad de la población Vergara respecto a las siguientes variables:

- Usos de Suelo
- Tipologías de edificación
- Alturas de edificación
- División y tamaños prediales
- Edificaciones de Valor Patrimonial
- Arborización

Adicionalmente se analizaron la densidad habitacional, el valor de suelo, y los “suelos blandos”, referidos a la localización de grandes predios.

##### **4.5.1.- Usos de Suelo**

El catastro realizado confirma la gran diversidad de usos de equipamiento y complejidad del barrio en correspondencia con el carácter céntrico que ha alcanzado, pero también es posible comprobar la mixtura con usos residenciales que aún prevalece en edificaciones antiguas y nuevas.

Es destacable el nivel de homogeneidad de las características y atributos espaciales del barrio, los que permiten un desarrollo también homogéneo de la actividad. Existen determinadas características físicas del territorio Población Vergara que son relevantes, por cuanto son el sustrato básico o soporte donde tiene lugar el conjunto de dinámicas y actividades que se estudian

Por lo tanto, se deben mencionar al menos 3 características o condicionantes de nivel físico de carácter “isotrópico” de este sector; la trama ortogonal regular, las tipologías de edificación, y la conectividad vial del sector.

No obstante, lo mencionado, las características y extensión del barrio en más de 240 Há., tienen la capacidad de contener una diversidad de sub-sectores, coherentes entre sí, en los cuales se desarrollan especialización de servicios o actividades, produciéndose una sinergia

## Memoria Explicativa

### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara

entre los diversos sectores, para conformar así un barrio con una oferta muy amplia y representativa de su localización metropolitana

También se debe destacar que la diversidad y dispersión de usos observada, se traduce en diferentes escalas de equipamiento, desde las de carácter barrial, como servicios y productos de tipo artesanal, hasta la oferta de servicios a nivel comunal y nacional como lo son los relacionados con la oferta turística que también tiene una proyección internacional.

De igual forma se puede destacar el polo comercial del sector norte, que concentra una oferta comercial de escala metropolitana en torno al eje 15 Norte y 14 Norte.

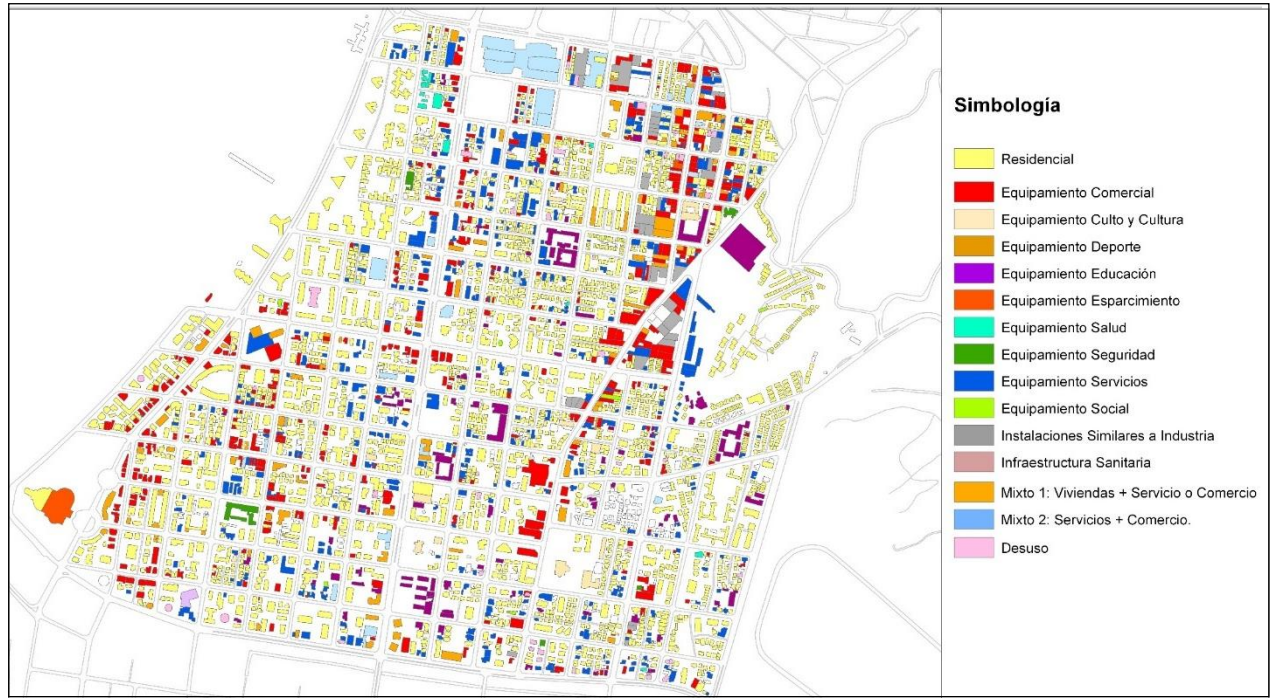


Imagen 20: Usos de suelo en Población Vergara

#### .- Identificación de Sub sectores

En conformidad al trabajo en terreno e información obtenida en los “mapas” de usos de suelo, fue posible comprobar en mejor forma las concentraciones de usos de equipamiento y especialización de los barrios, no obstante la heterogeneidad propia de esta área.

De acuerdo a lo explicado, es posible distinguir 4 sectores o cuadrantes principales, en relación a los ejes 8 Norte y Av. Libertad:

**.- Sector Sur-Poniente:** Contiene uno de los sectores más representativo por sus edificaciones y Espacio Público, conformado por un conjunto de edificaciones emblemáticas de gran valor patrimonial, de diversas décadas, áreas verdes, borde costero y desembocadura del estero, sector que es reconocido como imagen urbana de la ciudad, con gran proyección en el ámbito nacional. En este sector, y en torno al Casino Municipal, se desarrolla un polo de tipo turístico, con equipamiento temático de

## Memoria Explicativa

### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara

restoranes, cafeterías, bares y locales de entretención, además de Hotelería. Es el sector de mayor actividad recreacional y de carácter nocturno y estival.

**.-Sector Sur-Oriente:** Es uno de los sectores más residenciales, con menor presencia de comercio y servicios, el cual es colindante con los grandes Parques, Sporting y el Parque Sausalito. Las edificaciones son de la tipología casa de dos pisos en una proporción importante y también se aprecia la presencia de inmuebles con características valiosas patrimonialmente.

**.- Sector Nor-Poniente:** Este sector se consolidó tempranamente en las décadas del 60 al 80, con edificaciones en altura en el borde de Av. San Martín y con conjuntos de baja altura de ocupación de 1 manzana o más. Se constituye como un sector casi exclusivamente residencial, a excepción del área más próxima al eje Av. Libertad y 1 Poniente. Además, por la configuración de los cuadrantes, es el de menor superficie.

**.- Sector Nor -Oriente:** Es el área que se distingue por un proceso de conversión de los usos industriales asentados originalmente en el barrio, hasta la actualidad, en que se consolida un polo importante de comercio de gran escala, en aprovechamiento de los predios remanentes. A la vez en este sector se concentra gran actividad de servicios automotrices y también existe un área importante de carácter residencial entre 12 norte y 8 norte, con predios de menor tamaño que la media en Vergara, donde además se localiza una cantidad apreciable de patrimonio histórico.

#### 4.5.2.- Tipologías de edificación y alturas

De un total 3,783 lotes catastrados se identificó que el 78% de los lotes corresponden a la tipología de 1 a 2 pisos, un 9 % de lotes con edificaciones de 3 y 4 pisos, lo cual demuestra que predominan las tipologías de baja altura, no obstante que las edificaciones en altura se hacen más notorias, dada su envergadura.

Conforme a lo anterior es posible reconocer que el proceso de transformación y Verticalización del barrio está aun en una fase temprana de desarrollo y existe un importante patrimonio en las edificaciones antiguas, que según se logró catastrar, se determinaron más de 600 inmuebles, aislados o partes de un conjunto con atributos de valor patrimonial.

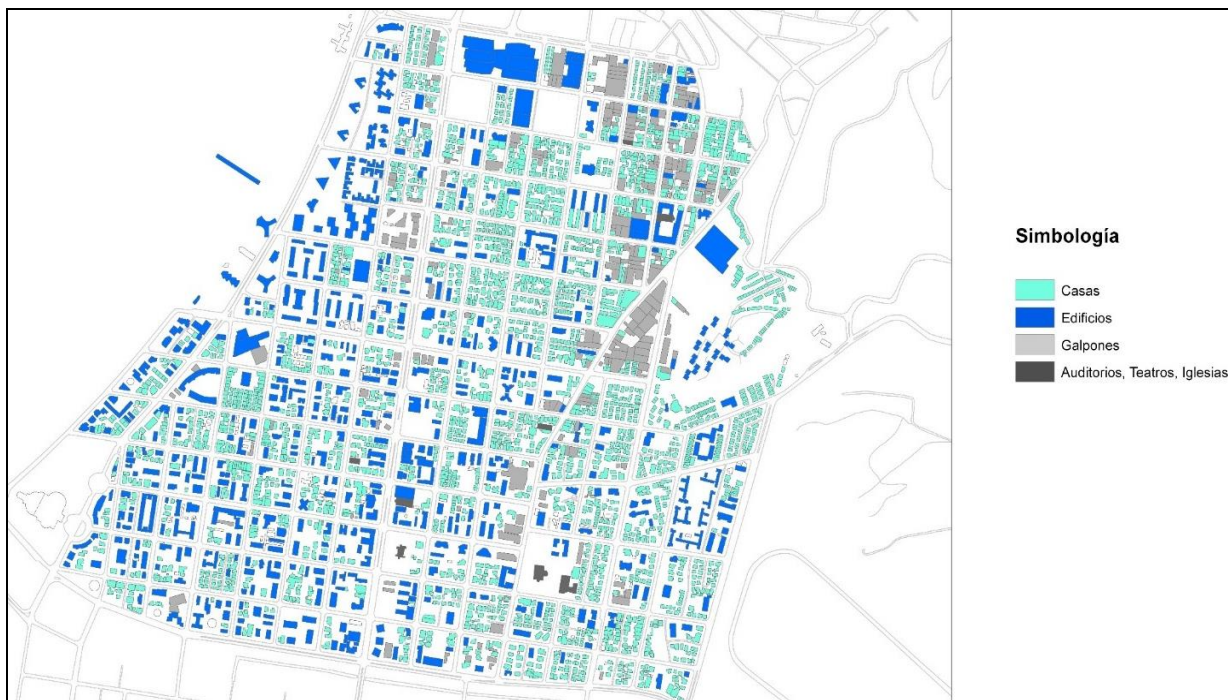
Cuadro análisis de alturas de edificios y porcentajes relativos:

Sitios Eriazos		186	5%
Edificaciones	entre 1 y 2	2958	78%
	entre 3 y 4	332	9%
	entre 5 y 12	236	6%
	entre 13 y 27	71	2%
		3783	

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**



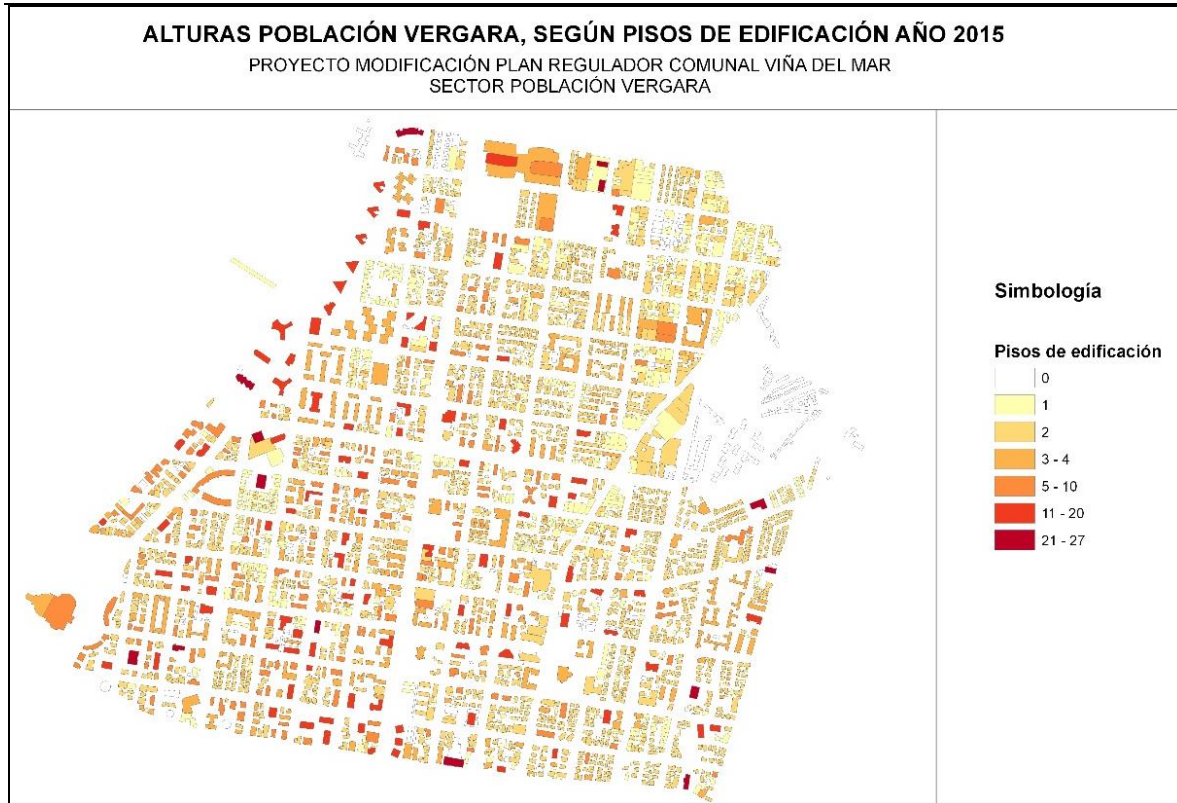
**Imagen 21:** Cuadro de distribución de alturas de edificación según número de unidades



**Imagen 22:** Tipologías de Edificación en Población Vergara.



**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**



**Imagen 23:** Alturas de edificación en P.Vergara según rangos.

#### **4.6.- Edificaciones de Valor Patrimonial**

##### **4.6.1.- Inmuebles contemplados en normas de protección patrimonial en la Comuna de Viña del Mar**

En la comuna de Viña del Mar existen diversos inmuebles que cuentan con formas de protección legal, básicamente por la vía de la Ley de Monumentos Nacionales y por parte de las herramientas que entrega la Ley General de Urbanismo y Construcciones a través del PRC. A continuación, se detallan los referidos inmuebles y su categoría de protección:

##### **- Protección por Ley de Monumentos Nacionales**

En Viña del Mar existen 6 Monumentos Nacionales, protegidos por la Ley 17.288, dos de ellos pertenecen a la Categoría de Santuarios de la Naturaleza, y los siguientes son Monumentos Históricos. Específicamente, en la Población Vergara, se incluyen el Palacio Carrasco y el Palacio Rioja, según se presenta en el siguiente cuadro:

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

NOMBRE	UBICACIÓN	CATEGORIA	DECRETO	FECHA
CASTILLO WÜLFF (ACTUALMENTE MUSEO DEL MAR)	AV. LA MARINA ENTRE DESEMBOCADURA DE ESTERO MARGA MARGA Y CALETA ABARCA	MONUMENTO HISTÓRICO	D.S. 530	20/09/1995
PALACIO CARRASCO Y PARQUE CIRCUNDANTE (HOY CENTRO CULTURAL)	AVENIDA LIBERTAD N°250	MONUMENTO HISTÓRICO	D.S. 791	08/09/1986
PALACIO RIOJA	CALLE QUILLOTA ESQUINA 3 NORTE	MONUMENTO HISTÓRICO	D.S 262	14/05/1985
PALACIO Y PARQUE QUINTA VERGARA	CALLE MONTAÑA	MONUMENTO HISTORICO	D.E. 2479/08	31/07/2008

**Cuadro :** Listado Monumentos Nacionales de la Comuna de Viña del Mar. (Fuente: Elaboración propia: GVG)

**- Herramientas de protección del Plan Regulador Comunal**

El actual Plan Regulador Comunal, en adición a sus Modificaciones, incorpora un total de 27 inmuebles de conservación histórica en conformidad a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el Art. 60

El **Plan Regulador Comunal**. El PRC fue aprobado el 16 de diciembre de 2002, e incluye 20 inmuebles y zonas especiales patrimoniales. De estos, en la Población Vergara se encuentran dos inmuebles; el Palacio Astoreca y el Muelle Vergara, según se detalla a continuación:

**Art.14 de la Ordenanza, Áreas de construcción condicionada:**

14.5 Inmuebles de conservación

Nº	INMUEBLE	CALLE	Nº	ROL
01	Muelle Población Vergara	Av. San Martín	S/Nº	144-122
02	Castillo Wulff	Av. Marina	37	602-3
03	Iglesia Capuchinos	Pasaje Prat	145	863-5
05	Casas Vista Hermosa entre Viana e Iberia	Vista Hermosa	247	610-7
		Vista Hermosa	241	610-5
		Vista Hermosa	221	610-4
		Vista Hermosa	121	610-1
		Vista Hermosa	136	609-9
		Vista Hermosa	140	609-9
		Vista Hermosa	166	609-10
		Vista Hermosa	180	609-11
		Balmaceda	102	610-14



**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

06	Casa	Viana	107-117	667-03
07	Casa	Agua Santa	782	802-24
08	Chalet Fontaine	Agua Santa	765	1107-10
09	Palacio Ariztía	Álvares	434-440	1207-14
10	Casa	Viana	553	671-2
11	Oficinas Parque El Salitre	El Salto	S/Nº	5021-001
12	Casa Astoreca	Pasaje La Paz	1301	130-002
13	Iglesia de Piedra	Subida Lusitania	810	485-001

**Cuadro** : Listado Inmuebles de Conservación histórica, de la Comuna de Viña del Mar. (Fuente: PRC D.A. N° 10.949/02)

Complementariamente a las materias incorporadas al PRC, la ciudad está regulada por Planes Seccionales que incorporan la aplicación del Art. 60, e indican lo siguiente:

La **Modificación al PRC vigente “Plan Seccional Recreo”** aprobado por D.A. N° 10.016/03 (D.O. 21.10.2003), establece los siguientes 6 inmuebles:

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

**Cuadro** : Listado Inmuebles de Conservación histórica, de la Comuna de Viña del Mar. (Fuente: Modificación PRC “Plan Seccional Recreo” D.A. N° 10.016/03)

Finalmente, La **Modificación al PRC vigente “Sector Santa Inés”**, establece 1 inmueble y Cuatro Zonas de Conservación Histórica:

Nº	INMUEBLE	CALLE	Nº	ROL
14	Escuela Pedro Aguirre Cerda	Tres	2165	287-2

Las Zonas definidas corresponden a las 4 siguientes:

- Población Fábrica Chilena de Sederías S.A “SEDAMAR I”
- Población Fabrica Productos Papeles y Metales S.A.
- Población Municipal
- Población Fabrica Chilena de Sederías S.A. SEDAMAR II

#### **4.6.2.- Consideraciones Generales para el estudio de valorización Patrimonial**

En concordancia con la Política Nacional de Desarrollo Urbano, el desarrollo de la ciudad debe entenderse desde el ámbito de la sustentabilidad y la calidad de vida. En este contexto, se considera La Identidad y el Patrimonio como uno de los pilares del desarrollo, además de la dimensión Social, el desarrollo económico y el equilibrio ambiental.

El objetivo central de esta política es, *“Reconocer el patrimonio como un bien social, conformado tanto por las obras y manifestaciones de las personas y comunidades como por el entorno natural en que viven, que debe ser preservado y potenciado en nuestras ciudades y centros poblados.”*

*“Las ciudades y centros poblados deben dar cuenta de la identidad de los lugares en que se emplazan, de las personas que los habitan y de la diversidad geográfica y la riqueza cultural propia de las diferentes comunidades, pueblos y localidades. Identidad significa también “identificación”, en el sentido de que las comunidades deben sentirse reflejadas en las características de los lugares donde viven.”*

El patrimonio se constituye como un bien social que está conformado tanto por las obras y manifestaciones de las personas como por el entorno natural en que viven.

Por lo tanto, El Patrimonio de la Ciudad o sus barrios en su significado más amplio, está referido tanto a consideraciones históricas, al desarrollo y evolución del barrio, al conjunto de valores sociales y culturales asociados, como también a los elementos físicos que la estructuran, estos son los construidos y los naturales.

Así, se trata de un conjunto de componentes que se relacionan con la herencia de la ciudad y la consolidación de elementos valorados por la comunidad.

El componente físico, Edificaciones, calles o infraestructura, es a veces inseparable de su historia, de su significado o su interpretación por parte de la comunidad.

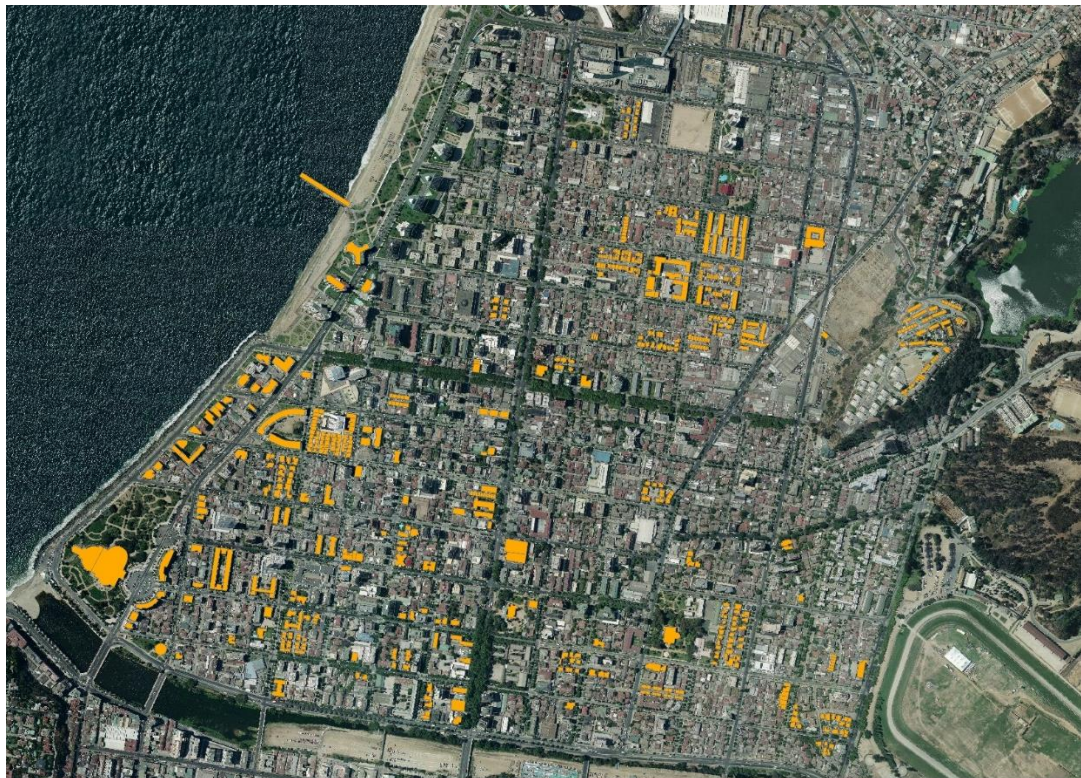
De tal forma, a lo precisado anteriormente, se incorpora un factor relevante, que es la propia comunidad que habita el territorio y que ha formado parte de ella y su cultura.

### **.- Estudio de Identidad y Patrimonio en Población Vergara**

En el caso del presente estudio, que busca analizar la ciudad desde una perspectiva urbana y cultural, el concepto de patrimonio está referido a diversos elementos que actúan en forma complementaria a la pieza o edificación, además de la inserción en un determinado proceso histórico.

En este contexto, los elementos que son aportantes para el reconocimiento de edificios o piezas urbanas en el estudio, corresponden a los siguientes:

- a) los elementos naturales y paisajísticos,
- b) La espacialidad urbana
- c) El modelo de urbanización de la trama urbana
- d) Los elementos estructurales o de infraestructura
- e) Las tipologías de Edificación



**Imagen 24:** Identificación de edificaciones de Valor Urbano Patrimonial. (Fuente: Elaboración GVG)

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

En conformidad a los elementos descritos anteriormente, la revisión de los aspectos patrimoniales en Población Vergara, se orientó a reconocer la diversidad de manifestaciones arquitectónicas presentes en el barrio, que se valoran por aspectos de estilo, representación, calidad del diseño, armonización con otras edificaciones, etc., con lo cual se alcanzó a distinguir un número considerable de inmuebles, de más de 600, representativos de diversas épocas, tipologías y formatos que en conjunto permiten desarrollar mapas de concentración de inmuebles, determinando zonas o sectores asociados a determinadas épocas, definiendo así la identidad y características propias de cada sub sector de la Población Vergara.

**.- Diversidad de tipologías de edificación asociada a los procesos de urbanización del Barrio.**

Es de interés observar, la relación que existe entre los procesos de urbanización y división predial definidos en el punto **2.3.2.- División predial y Densificación Habitacional, asociada a cambios en las tipologías de edificación y 2,3,3.- Reconocimiento de Períodos**, con las tipologías de edificación detectadas en el presente estudio de edificaciones de valor patrimonial.

Este proceso de transformación continua, donde se yuxtaponen diversos periodos, va conformando la fisonomía del barrio, para crear una convivencia de tipologías representativas de épocas y de expresión socio cultural.

En ese sentido se comprueba una gran diversidad y heterogeneidad de tipologías de edificación, que sin embargo se enmarcan dentro de un modelo de trama urbana común, con elementos de espacio público suficientemente fuertes para mantener una coherencia.

El trabajo de reconocimiento de elementos patrimoniales tiene por objetivos entender estos valores, identificar las claves que lo sustentan y los elementos de fragilidad que debieran ser cautelados.

En relación a la protección del patrimonio debe considerarse que existen elementos directos, referidos a los inmuebles en sí mismos, pero también es posible y necesario considerar el entorno o contexto de un inmueble para efectos de armonizar y promover su valor por medio del espacio público y edificaciones circundantes.

Los elementos que se reconocen de valor, tienen una relación con los periodos identificados en el **Punto 2.3.3**, por su calidad de ser representativos de época y en asociación a procesos específicos, sociales y culturales, pero también se considera un valor relativo a la calidad de la arquitectura y su aporte a la espacialidad del lugar, que en definitiva forma parte de los aspectos reconocidos por la comunidad y es parte del sentido identitario de la comunidad sobre un barrio o sector.

Por lo anterior, en este estudio se busca identificar, no sólo inmuebles aislados, sino también conjuntos de tipologías representativas, capaces de conformar una unidad espacial con el espacio público asociado. Para efectos de su reconocimiento, estos conjuntos serán denominados como “Conjuntos urbanos patrimoniales”

Los inmuebles aislados que por sus características de especial significado o relevancia, requieren ser distinguidos, serán reconocidos también en virtud de su integración o relación con otros elementos de la espacialidad o trama urbana.

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

#### **4.7.- Composición Socio Económica**

Al censo del año 2002, la Población Vergara, compuesta por tres distritos censales, contaba con 20.428 Habitantes, lo que representaba el 7,12% de la población comunal, registrándose una pérdida de 2790 habitantes, respecto del censo del año 1992. Esta situación se aprecia en el cuadro N° 1.

Por el contrario, en materia de vivienda, el año 2002 se registraban en este sector un total de 10.465. Al pre-censo del 2011, el número de viviendas se vio incrementado a un total de 13.162 viviendas, registrándose un brusco crecimiento. Las razones de estos cambios son tratados en el punto siguiente.

DISTRITO	POBLACION 1992	POBLACION 2002	CRECIMIENTO
CASINO	7067	6825	-242
MAGALAHES	8808	6775	-2033
VERGARA	7343	6828	-515
TOTAL	23218	20428	-2790

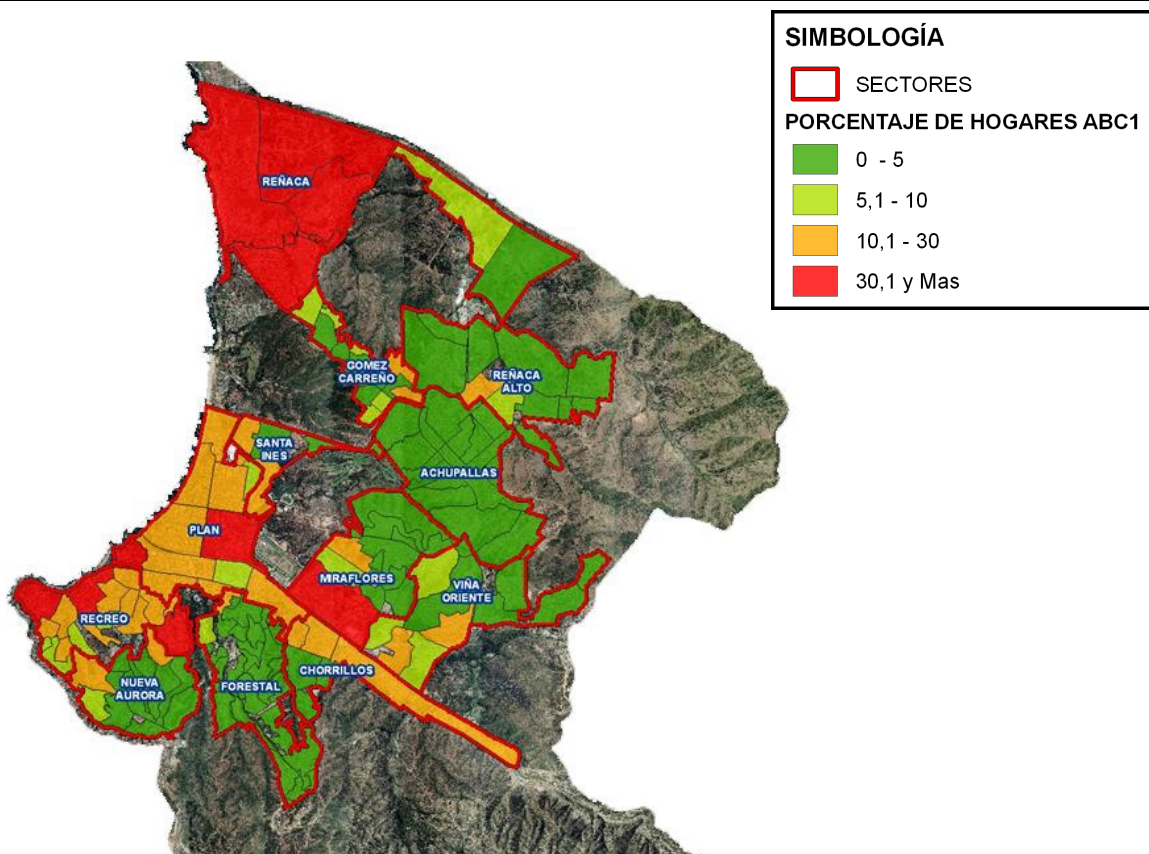
*Cuadro : Población del Sector Población Vergara según distritos.*

#### **Viviendas**

- 2002: 10.465.
- 2011: 13.162 (25% de Crecimiento respecto al censo 2002)
  
- Población Vergara internaliza densificación del Gran Valparaíso
- Al 2012, incremento de vivienda, se concentra al Norte del Sector
  
- El 2011, Concentro más del 30% de la Oferta de Departamentos del Gran Valparaíso



**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**



**Imagen 25:** Identificación de sectores socio económicos.

Población Comunal 2002: 285.987 Habitantes  
99.619 Viviendas

Población Comunal 2012: 330.110 Habitantes  
130.252 Viviendas

Diferencia Viviendas: 30% de Crecimiento

Segmentos socio económico:

ABC1: 12,21 %  
C2: 25,68 %  
C3: 24,08 %  
D: 29,69 %  
E: 8,3 %





**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

Finalmente, la zona E5, que se dispone entre 14 y 15 norte, en los usos de suelo se abre con la mayor amplitud posible, presentando los tipos de uso sin limitar y se agregan las Actividades productivas inofensivas, industria, taller, almacenamiento, establecimientos de impacto similar al industrial También se agrega el uso Infraestructura

A continuación, se presentan las condiciones y usos de suelo de las Zonas V6a, V6b, E2, E5 y E8:

**Zona V6 - a.**

**1. Usos del suelo:**

**1.1. Usos permitidos.**

**1.1.2 Residencial:**

Vivienda.

Hoteles, Hosterías.

**1.1.3 Equipamiento:**

Comercio: Restaurant, Supermercado, Local Comercial.

Culto; Cultura: Museo, Biblioteca, Sala de Concierto, Teatro, Casa de la Cultura, Cine.

Deporte: Cancha, Piscina, Centro deportivo y Gimnasio;

Educación;

Salud: clínica, posta, dispensario y consultorio;

Seguridad;

Servicios: Oficinas de profesionales. Correo, telégrafo y servicios de utilidad pública. Servicios artesanales inofensivos.

Social;

**1.1.4 Espacio Público:**

1.1.4 **Área Verde:** Parques Plazas Jardines y Juegos Infantiles.

1.1.5. **Usos prohibidos:** Todos los no consignados en los numerales anteriores.

**2 Condiciones de subdivisión y edificación:**

2.1. **Superficie predial mínima:** 500 m<sup>2</sup>.

2.2. **Frente predial mínimo:** 16 m.

2.3. **Coefficiente máximo de ocupación del suelo:**

a) Para edificaciones de hasta 9 metros de altura: 0,50.

b) Para edificaciones de más de 9 metros de altura: 0,30.

2.4. **Coefficiente máximo de constructibilidad:** se determinará de acuerdo a la Tabla 1 incluida en el Artículo 6 de la presente Ordenanza.

2.5. **Tipo de agrupamiento:** Aislado, sin adosamientos.

2.6. **Altura máxima:** se determinará de acuerdo a las rasantes establecidas en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2.7. **Distanciamientos y rasantes:** se deberá aplicar lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2.8. **Antejardín** de Tipo A con los siguientes anchos mínimos: Para edificaciones de hasta 9 metros de altura: 3 metros.

Para edificaciones de más de 9 metros de altura: 6 metros. La aplicación de esta condición deberá impedir que edificaciones o parte de ellas con una altura menor a 9 metros se construyan a menos de 3 metros de distancia de la línea oficial de la propiedad y edificaciones o parte de ellas con una altura mayor a 9 metros se construyan a menos de 6 metros de dicha línea oficial.

2.9. **Densidad neta máxima:** se determinará de acuerdo a la Tabla 1 incluida en Artículo 6 de la presente Ordenanza, dependiendo de la superficie predial.

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

**2.10. Estacionamientos:** Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.

**Zona V6 - b.**

**1. Usos del suelo:**

1.1. Usos permitidos.

**1.1.1. Residencial:**

Vivienda.

Hoteles, Hosterías.

**1.1.2 Equipamiento:**

Comercio: Restaurante, Local Comercial.

Culto; Cultura: Museo, Biblioteca, Sala de Concierto, Teatro, Casa de la Cultura, Cine.

Deporte: Cancha, Piscina, Centro deportivo y Gimnasio;

Educación;

Salud: clínica, posta, dispensario y consultorio;

Seguridad;

Servicios: Oficinas de profesionales, Correo, telégrafo y servicios de utilidad pública. Servicios artesanales inofensivos.

Social;

**1.1.3 Espacio Público:**

1.1.4 **Área Verde:** Parques Plazas Jardines y Juegos Infantiles.

1.1.5. En el área comprendida entre las calles 12 Norte,-14 Norte, y 1 Oriente-límite Oriente de Zona V6-B, se autorizará Centro Comercial, Grandes Supermercados, y Grandes Multitiendas.

Para ello las condiciones de edificación y subdivisión predial aplicables a estos destinos serán los definidos para la Zona E5.

1.1.6. **Usos prohibidos:** Todos los no consignados en los numerales anteriores.

**2. Condiciones de subdivisión y edificación:**

2.1. **Superficie predial mínima:** 500 m<sup>2</sup>.

2.2. **Frente predial mínimo:** 16 m.

**2.3. Coeficiente máximo de ocupación del suelo:**

a) Para edificaciones de hasta 9 metros de altura: 0,50.

b) Para edificaciones de más de 9 metros de altura: 0,30.

**2.4. Coeficiente máximo de constructibilidad:**

Se determinará de acuerdo a la Tabla N°1 incluida en el Artículo 6 de la presente Ordenanza

2.5. **Tipo de agrupamiento:** Aislado y Pareado. La edificación pareada no podrá sobrepasar el 30% de la longitud del deslinde común.

2.6. **Altura máxima:** se determinará de acuerdo a las rasantes establecidas en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2.7. **Distanciamientos y rasantes:** se deberá aplicar lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2.8. **Antejardín** de Tipo A con los siguientes anchos mínimos:

Para edificaciones de hasta 9 metros de altura: 3 m

Para edificaciones de más de 9 metros de altura: 6 m

La aplicación de esta condición deberá impedir que edificaciones o parte de ellas con una altura menor a 9 metros se construyan a menos de 3 metros de distancia de la línea oficial de la propiedad y edificaciones o parte de ellas con una altura mayor a 9 metros se construyan a menos de 6 metros de dicha línea oficial.

2.9. **Densidad neta máxima:** se determinará de acuerdo a la Tabla N°1 incluida en el Artículo 6 de la presente Ordenanza, dependiendo de la superficie predial.

2.10. **Estacionamientos:** Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

**Zona E2.**

- 1. Usos del suelo:**
- 1.1. Usos permitidos.**
  - 1.1.1. Residencial:**

Vivienda.  
Hoteles, Moteles, Residenciales, Hospederías, Hosterías.
  - 1.1.2. Equipamiento:**

Comercio;  
Nota: Las Estaciones de Servicio Automotor, sólo se permitirán las existentes legalmente autorizadas.  
Culto; Cultura: Museo, Biblioteca, Sala de Concierto, Teatro, Auditorio, Casa de la Cultura, Cine.  
Deporte: Centro Deportivo, Cancha, piscina y gimnasio;  
Educación;  
Esparcimiento: Casino;  
Salud: clínica, posta, dispensario, consultorio;  
Seguridad;  
Servicios: Servicios Públicos, Servicios Profesionales; Servicios artesanales inofensivos;  
Social;
  - 1.1.3. Actividades Productivas “inofensivas”:** Talleres.
  - 1.1.5. Espacio Público:**
  - 1.1.6. Área Verde:** Parques Plazas Jardines y Juegos Infantiles.
  - 1.1.7. Usos prohibidos:** Todos los no consignados en los numerales anteriores.
- 1 Condiciones de subdivisión y edificación:**
  - 2.1. Superficie predial mínima:** 500 m<sup>2</sup>
  - 2.2. Frente predial mínimo:** 20 m.
  - 2.3. Coeficiente máximo de ocupación del suelo:** 0.50
  - 2.4. Coeficiente máximo de constructibilidad:** se determinará de acuerdo a la Tabla N°1 incluida en el Artículo 6 de la presente Ordenanza.
  - 2.5. Tipo de agrupamiento:** Continuo: hasta 10.50 metros y sobre dicha altura, sólo se permitirá edificación aislada. b) Aislado.
  - 2.6. Altura máxima:**
    - a) Para edificación continua 10.50 metros.
    - b) Para edificación aislada se determinará de acuerdo a las rasantes establecidas en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones incluyendo la edificación sobre la edificación continua.
  - 2.7. Distanciamientos y rasantes:** para edificación aislada y continua se aplicará lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, incluyendo edificación aislada sobre edificación continua, donde las rasantes y distanciamientos se aplicarán a partir de los 10.50 m.
  - 2.8. Antejardín:** de Tipo A o B con un ancho mínimo de 6 metros.
  - 2.9. Cuerpos Salientes.**

En la edificación aislada, sobre la edificación continua, sólo se permitirán cuerpos salientes, destinados a balcones, terrazas, jardineras u otros elementos ornamentales análogos, cuya área de fachada, no podrá exceder, más de un 50% de la superficie de la fachada. Dichos cuerpos salientes podrán sobresalir hasta 1,3 m como máximo a partir de la línea de edificación y a una altura no inferior a 14,00 m medidos desde el nivel del piso de la acera.
  - 2.10. Densidad neta máxima:** se determinará de acuerdo a la Tabla N°1, incluida en el Artículo 6 de la presente Ordenanza, dependiendo de la superficie predial.
  - 2.11. Estacionamientos:** Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.



## Memoria Explicativa

### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara

- 2.12.** Para Estaciones de Servicio Automotor, locales de exhibición y venta de vehículos livianos, así como las obras de ampliación y/o reconstrucción de locales preexistentes requerirán para su aprobación de un standard de calidad mínima, para ello constructivamente deberán ser clasificadas en la tabla de valores unitarios de construcción MINVU-S.I.I. en la clasificación A,B,C, y/o D, en las categorías (1) Superior (2) Buena.
- Para Estaciones de Servicio Automotor y Centros de Mantenimiento y Reparación Automotor, les será aplicable lo señalado en el Capítulo VII de la presente Ordenanza.
- Para locales con destino exhibición de vehículos livianos, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 33 del Capítulo VI de la presente Ordenanza.

#### Zona E5.

##### 1. Usos del suelo:

###### 1.1. Usos permitidos.

###### 1.1.1. Residencial:

Vivienda.

Hoteles, Moteles, Residenciales, Hosterías.

###### 1.1.2. Equipamiento:

Comercio:

Culto; Cultura:.

Deporte;

Educación;

Esparcimiento: Parque de Entretenciones; Casinos, Juegos Electrónicos;

Salud: Hospitales, Clínicas, Postas, Dispensarios, Consultorios;

Seguridad;

Servicios;

Social:

###### 1.1.3. Actividades Productivas "inofensivas":

a) Industria,

b) Taller,

c) Almacenamiento,

d) Establecimientos de Impacto Similar al Industrial;

###### 1.1.4. Infraestructura: \*Instalaciones para la aeronavegación, Terminales ferroviarias y Rodoviaros, Terminales de locomoción colectiva, Plantas de revisión técnica, Recintos destinados a estacionamiento. Terminales de Distribución de Productos de todo tipo.

\* Nota al margen Estas actividades estaban incluidas en las actividades productivas inofensivas; al separarse en el uso de suelo INFRAESTRUCTURA hubo que explicitarlas, la infraestructura mayor se resuelve en el nivel regional.

###### 1.1.5. Espacio Público:

###### 1.1.6. Área Verde: Parques Plazas Jardines y Juegos Infantiles.

###### 1.2. Usos prohibidos: Todos los no consignados en los numerales anteriores.

#### 2. Condiciones de subdivisión y edificación: Aeropuertos requerirán previo al permiso de construcción la aprobación de la Dirección General Aeronáutica Civil (D.G.A.C.).

##### 2.1. Superficie predial mínima:

a) Vivienda: 240 m<sup>2</sup>.

b) Equipamiento en general: 240 m<sup>2</sup>.

1000 m<sup>2</sup>. Para: Exhibición y/o ventas de vehículos livianos (viales, acuáticos y/o aéreos); Ventas de Combustibles, gaseosos, y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso) Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina); Centro de Servicio Automotor.

2000 m<sup>2</sup>. Para: Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m<sup>2</sup> y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m<sup>2</sup> y más, construidos).

c) Actividades productivas:

Industrias en general: 720 m<sup>2</sup>.



## Memoria Explicativa

### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara

---

Talleres en general: 400 m<sup>2</sup>., y 480 m<sup>2</sup> para: Centros de reparación automotor.  
Almacenamiento: 2000 m<sup>2</sup> para: Bodegas y Depósitos insumos o productos.  
Establecimiento de Impacto Similar al Industrial.  
960 m<sup>2</sup>. Para: Exhibición y/o ventas de maquinarias y/o vehículos pesados (se exceptúan autos, camionetas, jeeps y similares); Exhibición y/o ventas de materiales de construcción;  
Ventas de Combustibles sólidos;  
2000 m<sup>2</sup> para: Depósitos de vehículos u otros elementos;

d) Infraestructura.

720 m<sup>2</sup> para: Playa de Estacionamiento y Edificio de Estacionamientos  
960 m<sup>2</sup> para: controles de pesaje y otros aduaneros.  
1000 m<sup>2</sup> para: Plantas de revisión técnica de vehículos motorizados.  
2500 m<sup>2</sup>. Para: Terminales de Transporte; Ferroviarios y Rodoviarios (todo tipo de transporte vial público intercomunal); Terminales de Locomoción Colectiva (todo tipo de transporte vial público intercomunal o local); Estaciones ferroviarias. Terminales de Distribución de Productos de todo tipo.

#### 2.2 Frente predial mínimo:

a) Vivienda: 12 m.

b) Equipamiento en general: 12 m.

20 m. para: Exhibición y/o ventas de vehículos livianos (terrestres, Ventas de Combustibles, gaseosos, y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso). Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina); Centro de Servicio Automotor.

30 m. para: Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m<sup>2</sup> y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m<sup>2</sup> y más, construidos).

c) Actividades productivas:

Industrias. 18 m.

Talleres en general. 12 m.

Centros de reparación automotor; Almacenamiento. 20 m.

Bodegas; Depósitos insumos o productos. 28 m.

Establecimiento de Impacto Similar al Industrial: Exhibición y/o ventas de maquinarias y/o vehículos pesados (se exceptúan autos, camionetas, jeeps y similares); Exhibición y/o ventas de materiales de construcción; Ventas de Combustibles sólidos; Controles de pesaje y otros aduaneros. 20 m.

Depósitos de vehículos u otros elementos; Terminales de Distribución de Productos de todo tipo; Playa de Estacionamientos y Edificio de Estacionamientos. 30 m.

d) Infraestructura:

Terminales de Transporte; Ferroviarios y Rodoviarios (todo tipo de transporte vial público intercomunal); Terminales de Locomoción Colectiva (todo tipo de transporte vial público intercomunal o local); Estaciones ferroviarias. 40 m.

#### 2.3. Coeficiente máximo de ocupación del suelo:

a) Vivienda: 0,75.

b) Equipamiento en general: 0,75

0,30 para: Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina); Centro de Servicio Automotor.

0,60 para: Exhibición y/o ventas de vehículos livianos. Ventas de Combustibles, gaseosos, y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso). Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m<sup>2</sup> y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m<sup>2</sup> y más, construidos).

c) Actividades Productivas en general, e Infraestructura: 0,60.

#### 2.4. Coeficiente máximo de constructibilidad:

a) Vivienda: Tabla 2, incluida en Art. 6 de la presente Ordenanza.

b) Equipamiento en general: Tabla 2, incluida en Art. 6 de la presente Ordenanza.

0,8 para: Exhibición y/o ventas de vehículos livianos. Ventas de Combustibles, gaseosos, y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso). Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina); Centro de Servicio Automotor. Discotecas; Grandes

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

Supermercados (con 500 m2 y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m2 y más, construidos).

c) Actividades productivas en general: 0,80

d) Infraestructura en general 0,80;

2.0 para: Edificio de Estacionamientos.

**2.5. Tipo de agrupamiento:**

a) Vivienda: aislado; pareado; y continuo hasta 7 metros de altura.

b) Equipamiento en general: aislado; pareado; y continuo hasta 7 metros de altura.

Aislado para: Ventas de Combustibles, gaseosos, y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso).

Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina);

Centro de Mantenimiento Automotor.

Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m2 y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m2 y más, construidos).

c) Actividades productivas: aislado.

Excepto Talleres Artesanales que pueden ser además pareados o continuos.

d) Infraestructura en general: aislado.

**2.6. Altura máxima:** se determinará de acuerdo a las rasantes establecidas en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Distanciamientos y rasantes: se deberá aplicar lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**2.7 Antejardín mínimo:**

Vivienda: de Tipo A con un ancho mínimo de 6 metros frente a vías estructurantes, 3 metros frente a vías secundarias.

Equipamiento en general: de tipo A o B con un ancho mínimo de 6 metros.

De tipo A con un ancho mínimo de 6 m. para: Exhibición y/o ventas de vehículos livianos.

Ventas de Combustibles, gaseosos, y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso), Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina); Centro de servicio Automotor, Servicios Artesanales, Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m2 y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m2 y más construidos).

**Actividades productivas e Infraestructura:** De Tipo A con un ancho mínimo de 6 metros para: Industrias, Almacenamiento, Establecimientos de Impacto Similar al Industrial, y Talleres.

9. **Densidad neta máxima:** se determinará de acuerdo a la Tabla 2, incluida en el Artículo 6 de la presente Ordenanza, dependiendo de la superficie predial.

10. **Estacionamientos:** Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.

**Zona E8.**

**1. Usos del suelo:**

**1.1. Usos permitidos.**

1. Residencial: Hotel

**1.1.2. Equipamiento:**

**Comercio:** Restaurante, Bar, Fuente de Soda, Discoteca; Cultura.

**Esparcimiento:** Casino y usos complementarios propios de la actividad, Juegos Electrónicos.

**1.1.3. Espacio Público.**

**1.1.4. Área Verde.**

2. Usos prohibidos: Vivienda, Apart-Hotel y todos los no consignados en los numerales anteriores.

**2. Condiciones de subdivisión y edificación:**

1. **Superficie predial mínima:** No se permite la subdivisión predial.

2. **Coefficiente máximo de ocupación del suelo:** 0.3

3. **Coefficiente máximo de constructibilidad:** 1.00

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

4. **Tipo de agrupamiento:** Aislado.
- 2.5. **Altura máxima:** Se determinará de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- 2.6. **Distanciamientos y rasantes:** se deberá aplicar lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- 2.7. **Antejardín:** Se mantendrá el antejardín del proyecto original.  
*Forestación o cubierta vegetal: se deberá mantener con cubierta vegetal y/o arbórea el 0.90 de la superficie del predio como mínimo, con sus respectivos desagües. Luego de la aplicación del coeficiente máximo de ocupación predial.*  
*Sin perjuicio de lo anterior, las condiciones de edificación serán establecidas por la D.O.M en cada caso; además de observar las disposiciones generales de edificación y las específicas contenidas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.*
- 2.8 Estacionamientos:** Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.

Cabe señalar, que la densidad y la constructibilidad, se aplican según el tamaño predial, de acuerdo a lo indicado el artículo N° 6 del Plan Regulador Comunal del año 2002.

A continuación, se expone la tabla presente en el mencionado artículo.

**TABLA 1 (\*)**

SUPERFICIE PREDIAL SEGÚN RANGOS M2	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	DENSIDAD (háb/há)	NETA MAXIMA (viv/há)
sobre 0 hasta 500	1	865	216
sobre 500 hasta 700	1,2	1.040	260
sobre 700 hasta 1000	1,5	1.300	325
sobre 1000 hasta 1300	1,8	1.560	390
sobre 1300 hasta 1500	2.0	1.645	411
sobre 1500	2,5	1.734	434

(\*) Se aplica sobre Zonas V6a, V6b, E2, E3a, E3b. ART.17 para la Zona E1 se aplica solo Tabla Densidad.

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

**TABLA 2 (\*\*)**

SUPERFICIE PREDIAL SEGÚN RANGOS M2	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	DENSIDAD NETA MÁXIMA (háb/há)	MÁXIMA (viv/há)
Sobre 0 hasta 500	1,00	955	239
Sobre 500 hasta 600	1,25	1.085	271
Sobre 600 hasta 700	1,40	1.215	304
Sobre 700 hasta 800	1,55	1.345	336
Sobre 800 hasta 900	1,70	1.475	369
Sobre 900 hasta 1.000	1,85	1.604	401
Sobre 1.000	2,00	1.734	434

(\*\*) Se aplica sobre Zonas V7, E3, E5, Art. 17

#### **4.9.- Conclusiones Análisis Urbano del sector**

No obstante la fuerte presión imperante, la Población Vergara aún cuenta con un importante patrimonio urbano identificado en los párrafos precedentes, expresado en edificaciones notables y conjuntos de viviendas de diversas décadas que posibilitan entender el contexto y desarrollo histórico de esta ciudad. Se pueden encontrar en la población Vergara desde de las primeras casonas y palacios de principios del siglo XX, vestigios de poblaciones obreras, pasajes de casas pareadas de 2 pisos, casas aisladas de diferentes décadas, hasta edificios de 4 a 12 pisos de las décadas de los 60 y 70, todo esto amalgamado por un espacio público de proporciones armónicas y condiciones medio ambientales valiosas por su clima y la proximidad de parques, estero y océano pacífico.

Este capital urbano, se ha visto conmocionado por la proliferación de edificios de gran altura y alta densidad, afectando la identidad del barrio y el patrimonio urbano-ambiental. Este proceso busca reemplazar las viviendas unifamiliares, de casas y pasajes, por nuevos edificios de gran formato, rompiendo el tejido predial existente. Esta situación ha sido advertida por la comunidad, más allá de un sentimiento de añoranza del pasado, la preocupación ciudadana apunta a cautelar los aspectos esenciales del barrio y a garantizar la buena calidad de vida.

A lo anterior se debe sumar el rol de centralidad de Población Vergara, lo cual como se explicó, también provoca impactos en el sistema urbano que ya presenta un equilibrio inestable. Ante este panorama se deben tomar medidas de diversa índole, entre ellas el ajuste de las normas urbanísticas imperantes en la zona, de lo contrario se producirá la pérdida irreparable de las condiciones que han hecho de este barrio y ciudad un referente en el país. Algunos impactos cuantificables son el aumento de sombras o la pérdida de asoleamiento, la impermeabilización de los suelos, la pérdida de jardines que se suplen por patios de estacionamiento pavimentados, la afectación del paisaje, la instalación de equipamientos de gran escala que saturan la red vial ya congestionada y la alteración o demolición del patrimonio edificado.

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

Ante esta situación, se debe buscar el balance y ajuste del sistema imperante con el fin de moderar la intensidad de los procesos de densificación y aumento de las alturas de edificación que están afectando el barrio. Es posible plantear un desarrollo sustentable, que promueva el equilibrio del capital social, económico y ambiental, esto permitirá proyectar un barrio más armónico y cohesionado que genere beneficios para la ciudad y sus habitantes.

**5.- IDENTIFICACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA URBANA**

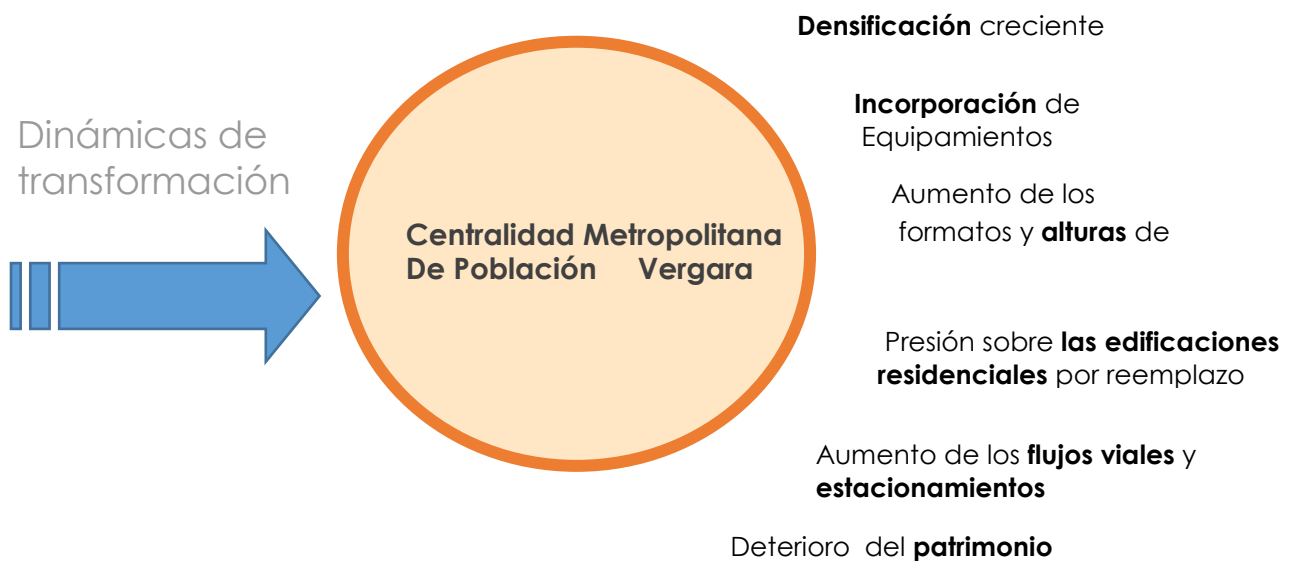
---

En los últimos decenios la Población Vergara junto al resto del Plan de Viña del Mar se ha constituido en la plataforma central del área metropolitana del gran Valparaíso. Esta condición trae asociado una gran complejidad y diversidad de usos y funciones.

Conforme al diagnóstico y catastro realizado en la Población Vergara existe un conjunto de dinámicas de transformación urbana, relacionadas con la evolución del barrio desde un origen residencial y su actual rol de área céntrica metropolitana, en concordancia con su localización y atributos urbanos.

En términos generales este proceso de transformación se caracteriza por la densificación habitacional y la incorporación de equipamientos y servicios, lo cual se produce con una intensidad creciente. Asociado a lo anterior se verifica un cambio de formato y de las escalas de las edificaciones que buscan alcanzar el máximo aprovechamiento de las normas urbanísticas actuales, con un evidente aumento en las alturas de edificación.

El rol de centralidad del Plan de Viña del Mar respecto al área metropolitana del gran Valparaíso, produce una gran presión sobre las edificaciones residenciales existentes, buscando el reemplazo de estos modelos para dar cabida a las demandas que recaen sobre el área central.





**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

Este proceso de transformación, si bien está en coherencia con la necesidad de impulsar las actividades sociales y económicas propias del desarrollo urbano de la inter comuna, generando aumento de plusvalía y diversificación de la actividad económica también está generando importantes fricciones y efectos de deterioro en la habitabilidad y calidad de vida asociada tradicionalmente a este Barrio.

A la vez se está produciendo un deterioro acelerado del patrimonio edificado y de las características identitarias del barrio y efectos ambientales diversos, en especial, considerando los grandes atributos de diseño del loteo original y de paisaje, según se detalla en el punto 4.4.2.- “Transformación de la Conformación Urbana, frente al proceso de Metropolización”

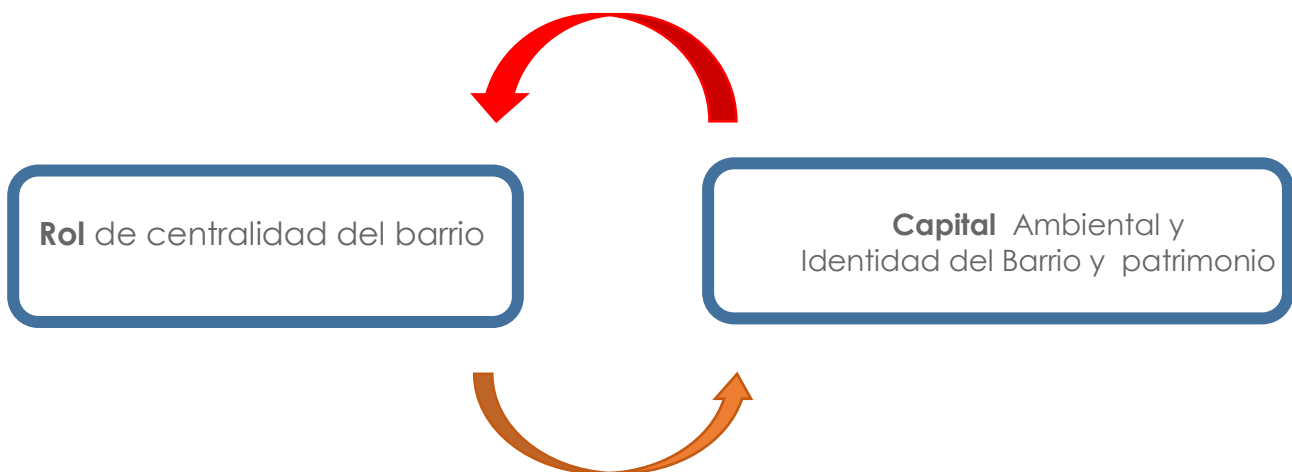
De tal forma, se trata de una transformación que implica una serie de conflictos espaciales, que afectan en forma integral los espacios públicos y privados, produciendo también conflictos funcionales, como los relativos a usos de suelo friccionantes y en especial los relativos al aumento de los flujos viales y las demandas por estacionamientos

A la vez, el proceso descrito, se asocia con un fenómeno de recambio de la base social, al ir desplazando a los habitantes originales y excluyendo la posibilidad de mixtura social debido al encarecimiento de las propiedades.

En conformidad de los diversos efectos e impactos que se están produciendo en el área, y las tendencias identificadas, es posible reconocer un proceso de deterioro ambiental y de la calidad de vida, además de la afectación del patrimonio urbano. De acuerdo a lo anterior se prevé una evolución o desarrollo del barrio hacia un escenario futuro que no sería sostenible, con la pérdida de atributos y elementos que podrían ser irrecuperables.

Por lo expresado, se plantea la necesidad de hacer compatible el rol de centralidad del barrio, lo cual significa permitir su crecimiento y adaptación a las demandas futuras, pero también desarrollar el capital ambiental y los valores de barrio y aspectos patrimoniales.

Surge la necesidad de compatibilizar:



**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

El desarrollo sustentable de la ciudad y sus barrios, necesariamente debe conciliar los niveles de crecimiento y transformación, respecto a resguardar los valores que son significativos para la comunidad y su habitabilidad.

En ese sentido, la solución de los conflictos urbanos es diversa y se relaciona con ámbitos de la inversión pública y el sistema de transporte, como también de la regulación urbana.

A continuación, se revisará la orientación de la propuesta, desde el punto de vista del Plan Regulador Comunal

---

**6.- PLAN PROPUESTO**

**6.1.- Consideraciones generales y enfoque para la Modificación al PRC.**

La propuesta de modificación al Plan Regulador Comunal, en el sector población Vergara se orienta a regular la intensidad del **proceso de densificación** actual, que en sí mismo está asociado a una diversidad de conflictos, en especial si se considera la proyección de las condiciones actuales a un escenario futuro, donde la capacidad de carga del barrio se vería fuertemente vulnerada.

Por otra parte, el estudio ha reconocido la generación de efectos específicos de deterioro del barrio, en aspectos de habitabilidad y ambientales, relacionados con **las tipologías de edificación** de gran escala que en los últimos años han aumentado en frecuencia y formato.

El proceso de densificación descrito, como también la transformación de las tipologías de edificación, tienen un efecto directo e indirecto en la afectación del patrimonio edificado del barrio, ya sea por los efectos del reemplazo de las edificaciones antiguas o por la modificación de las características y atributos del entorno.

En conjunto, el proceso de transformación del barrio, está afectando las condiciones urbanas del barrio, que históricamente lo han caracterizado como uno de los loteos de mayor calidad en el ámbito regional y nacional, poniendo en riesgo aspectos ambientales, paisajísticos, patrimoniales y de calidad de vida, que podrían ser irrecuperables.

Se propone, por tanto, promover las condiciones adecuadas para un desarrollo sustentable del barrio, regulando la intensidad actual de las condiciones de edificación, pero también cuidando de otorgar una norma adecuada al rol de centralidad metropolitana del área.

Conforme a lo señalado anteriormente, la presente modificación se basa en los siguientes aspectos:

- A. Regular el proceso creciente de Densificación residencial
- B. Regular el proceso de Verticalización y de grandes formatos de edificación.
- C. Promover el mejoramiento de las condiciones ambientales y de calidad urbana actuales.

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

- D. Proteger el patrimonio histórico de edificaciones representativas de la Población Vergara.
- E. Promover la puesta en valor y armonización del patrimonio histórico del barrio.
- F. Incorporar debidamente la regulación ambiental correspondiente al comportamiento sísmico

## **6.2.- Definición de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica**

Para efectos del estudio se realizó un reconocimiento completo de las edificaciones presentes en Población Vergara a las cuales se les asigna un valor patrimonial para posteriormente elaborar una propuesta de los inmuebles que se propone incorporar como “Inmueble o Zona de Conservación Histórica”, en los términos establecidos en el Art. 60º de la LGUC y los Art. 2.1.18 y 2.1.43. de la OGUC.

En relación a las edificaciones que son reconocidos en el estudio, pero no llegan a constituirse en declaratorias de inmuebles de conservación histórica, se considera que su reconocimiento tiene un valor, para entender las características de identidad del barrio y también para comprender los procesos de deterioro y de transformación del actual Patrimonio.

En efecto, es de gran relevancia que el valor patrimonial de los barrios y sus inmuebles sea visualizado en la forma más amplia y considere con mayor detalle los elementos que lo conforman. De tal forma, es necesario poner en valor la gran diversidad de estilos y tipologías de edificación que se encuentran yuxtapuestas, aun cuando no sea viable establecer normas de protección para cada una de ellas. Dada la imposibilidad de plantear normas de protección directa sobre los numerosos inmuebles identificados, se contempla moderar la intensidad de las intervenciones de desarrollo inmobiliario, moderando las normas urbanísticas generales.

Finalmente se consideró reafirmar la puesta en valor de edificios ya reconocidos como Monumentos Históricos, como el Palacio Carrasco y Rioja y El Palacio Astoreca (Inmueble de Conservación Histórica), generando en torno a ellos Zonas de Conservación Histórica, anexando predios adyacentes como es el museo Fonk y casas vecinas actualmente de dominio municipal.

En el caso del Palacio Rioja se incorpora la Plaza Paul Harris al conjunto. En forma similar en el caso del Palacio Astoreca, el cual se encuentra denominado como Inmueble de Conservación por el PRC, se incorporan los inmuebles que forman parte de su entorno inmediato

Adicionalmente a las tres zonas mencionadas, se incorpora la Iglesia Carmelitas junto a su escuela y patio convento.

Como Inmueble de Conservación Histórica se consideró incluir la denominada “Casa Losada”, en atención al valor representativo y emblemático, que proyecta en la Población Vergara, formando parte de la imagen del encuentro entre los ejes 8 Norte y Av. Libertad.

## Memoria Explicativa

### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara

Con la incorporación de Zonas de protección a los inmuebles emblemáticos que son testimoniales de la época fundacional del barrio, se busca garantizar que su preservación sea efectiva al extender su entorno a los inmuebles que son adyacentes y forman parte del conjunto patrimonial.

De acuerdo a lo anterior, a continuación, se detallan las zonas e inmuebles de conservación histórica propuestos:

#### Zonas de Conservación Histórica:

- Sector Palacio Carrasco
- Sector Palacio Rioja
- Sector Palacio Astoreca
- Sector Iglesia Carmelitas

#### Inmuebles de Conservación Histórica:

- Casa Losada



**Imagen 27:** Poligonal del área de la Modificación con las Zonas e inmueble de Conservación Histórica propuestos.

Las fichas de valoración correspondientes a la Zona e Inmueble de Conservación histórica, se incluyen en el **Anexo N° V, “Fichas de valoración Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica”**, que acompaña al expediente de la presente modificación en concordancia a lo señalado en la O.G.U.C y la Circular DDU 240.

### **6.3.- Reconocimiento de Zonas Base en Población Vergara**

El área en estudio se caracteriza por tratarse de un barrio de gran homogeneidad y continuidad, lo cual se constituye como una virtud, y un componente propio de la calidad de su diseño y trazado de calles que otorga condiciones de equivalencia para todos los sectores.

No obstante, lo anterior, también se verifica una gran diversidad de sectores que en forma unitaria se complementan y yuxtaponen para componer una extensión dotada de diversidad de espacios públicos, barrios de tipo mixto de diferente composición, sectores de carácter comercial de diferentes escalas, además de corredores viales que determinan tipos de barrios, o establecen cuñas sobre otro tipo de barrio-

Lo referido anteriormente es representado en una zonificación “base” que reconoce dos ámbitos principales, el primero referido a la Potencialidad o Capacidad de desarrollo de la edificación, y el segundo busca identificar la actividad dominante del sector, lo cual se apoya en el trabajo en terreno y la elaboración de mapas representativos de los usos de suelo, y tipos de edificación (alturas y tipología) que se consigna en el punto **4.5.-“Reconocimiento y caracterización de sectores”**.

De acuerdo a lo anterior se elaboran los siguientes planos base:

- **Zonificación de la Capacidad de desarrollo de edificaciones**

Está referido a reconocer áreas homogéneas respecto a las posibilidades de desarrollar edificaciones en términos de altura y condiciones de edificación asociadas. Para determinar estas zonas se considera las características del sector en diversos ámbitos; la edificación existente, la escala o tamaño dominante de dichas edificaciones, la capacidad de las vías y accesibilidad, además del espacio público existente, representado por las vías y plazas, que habilitan la posibilidad de desarrollo de los predios privados.

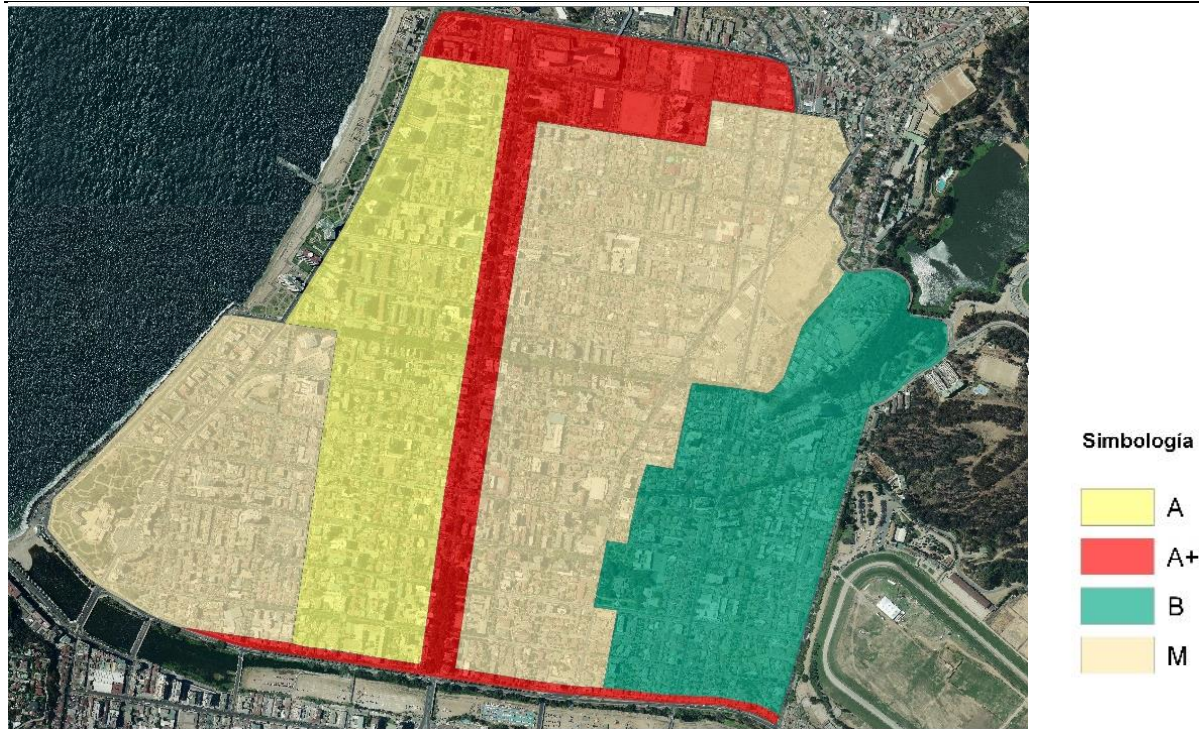
En forma adicional, en esta zonificación se consideran los aspectos relacionados con los atributos históricos del barrio y la presencia de edificaciones de valor patrimonial, incorporando aspectos de vulnerabilidad o fragilidad respecto al tejido urbano de los sectores identificados.

Para esta Zonificación se consideró determinar la “capacidad” de desarrollar edificaciones en un rango de valores definido según las siguientes categorías:

- **A+ = Alta con el mayor desarrollo**
- **A = Alta**
- **M = Media (sector 1 y 2)**
- **B = Baja**



**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**



**Imagen 28:** Zonificación "Capacidad de Desarrollo edificaciones"

La **Zona A+** está referida a los grandes corredores viales, caracterizados por un espacio público de mayor escala, y coinciden en tener un rol relevante en la conectividad de la ciudad. La Av. Libertad es el principal eje articulador de la Población Vergara y se encuentra consolidado con diversas edificaciones de alturas no superiores a los 14 pisos. Uno Norte representa el borde Sur de P-Vergara y el límite con la espacialidad del Estero. La calle 15 Norte es el Limite Norte y se constituye como el eje de los grandes equipamientos comerciales.

La **Zona A** (Alta) corresponde al sector al poniente de Av. Libertad, donde se concentra una parte importante de las edificaciones residenciales colectivas. El sector norte destaca por su consolidación temprana en las décadas de los 70 y 80, con edificios de altura en el borde de San Martín y edificaciones de tipo block con ocupación de 1 manzana o más. El sector sur corresponde a un área más heterogénea que reúne edificaciones de diferentes épocas.

Se define como **Zonas M** (Medias), a dos sectores, el primero, el que corresponde al área fundacional del Casino con gran consolidación durante las primeras décadas y hasta los años 70. Reúne una parte importante del Patrimonio moderno de la ciudad, representado en edificios de 3 a 10 pisos, además de casas de valor identitario. El segundo sector, se refiere al área al Oriente de Av. Libertad, con menor concentración de edificaciones en altura en su parte norte, donde aún prevalece fuertemente la tipología de casas aisladas y pareadas. En este sector, además se comprueba menor cantidad de edificaciones de valor patrimonial en relación al sector poniente. En esta Zona se incluye el distrito de comercio y talleres de calle Quillota-San Antonio, donde se distinguen edificaciones de tipo galpón de baja altura.

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

El barrio emplazado más al Oriente de calle Quillota, hasta su límite con la Av. Los Castaños representa uno de los sectores más residenciales y unitario de la Población Vergara, con buenos atributos de paisaje y arborización, y la presencia del frente del Sporting Club que constituye un elemento común con el Barrio Miraflores. Esta zona se asigna como **Zona B** (Baja) en razón de sus atributos patrimoniales y por constituir la principal reserva residencial actualmente. Se incluye en esta zona el sector de Población Benidorm.

- **Zonificación de las actividades y usos dominantes**

Se compone de los sectores homogéneos respecto al uso de suelo y actividades dominantes, principalmente en los ámbitos del uso residencial, y de las diversas clases de Equipamiento, destacando el Comercio y sus clases. Adicionalmente se considera la tipología de usuario en términos de las escalas de los equipamientos.

Esta zonificación se realiza en base al trabajo catastral y también en relación a los antecedentes históricos que dan cuenta de la evolución de los sectores o distritos de carácter temático, según el siguiente plano:



**Imagen 29:** Zonificación "Actividades y usos dominantes"



**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

Se reconocen las siguientes 5 tipologías de distritos temáticos:

- **Equipamiento y Servicios**
- **Comercial -Turística (sector 1 y 2)**
- **Comercial y Servicio automotriz**
- **Equipamiento Comercial de gran escala**
- **Área Mixta (sector 1 y 2)**
- **Residencial (sector 1 y 2)**

En general toda el área de Población Vergara se define como un área de usos mixtos, pero se hace evidente la especialización de algunos sectores, que con el tiempo han adquirido un carácter específico. En ese sentido, destacan los sectores de **Equipamiento y Servicios** asociados a los grandes ejes viales, de Av. Libertad, 1 Norte y 15 Norte, que tienen un marcado carácter intercomunal. El área **Comercial – Turística 1** se localiza en el sector fundacional en torno al Casino, con una oferta orientada al turismo y la recreación de una ámbito comunal y nacional, expresada en comercio de restaurantes, cafeterías, bares y similares además de hotelería. Los ejes más representativos son la Av. San Martín y Av. Perú.

El área **Comercial – Turística 2**, se emplaza en forma contigua a la anterior en el sector central o interior del cuadrante sur-poniente, en torno a los ejes 4 y 5 Norte, con un acento más local o barrial en el tipo de comercio. Además, registra una mayor diversificación de servicios y comercio, pero también dotado de una oferta importante de servicios gastronómicos.

El área **Comercial y Servicio Automotriz**, se localiza principalmente sobre el cuadrante nor -oriente y se extiende por el eje calle Quillota hasta 1 Norte. Este barrio, heredero de la época industrial de la ciudad y asociado al desarrollo de Santa Inés, concentra gran cantidad y diversidad de servicios de tipo automotriz, además de talleres de diversa índole, incluyendo servicios gastronómicos entre otros. A su vez, este sector es complementario al comercio de venta de vehículos que se extiende en gran parte de la P. Vergara.

Área de **Equipamiento Comercial de gran escala**: Sobre el eje de 15 Norte se ha focalizado el desarrollo de los grandes establecimientos comerciales, que han transformado el barrio en base a los grandes predios remanentes de las ocupaciones industriales, hoy día el sector se está renovando en torno a la localización de tiendas de formato grande y mediano. Se verifica un fuerte aumento de los flujos peatonales y la transformación o reemplazo de las edificaciones para usos de comercio de escala intercomunal, además de los servicios locales propios del sector.

Las áreas **Mixtas** equilibran los usos residenciales con diversidad de equipamientos y están siempre muy próximas a calles o ejes de gran actividad comercial. Estas áreas están presentes en diversos sectores y se extienden las Zonas temáticas que tienen un carácter más marcado, como las descritas anteriormente

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

Las áreas denominadas **Residenciales**, corresponden a las de mayor concentración residencial, no obstante incluir otros usos de Equipamiento, y por lo tanto carecen de una actividad dominante respecto al uso residencial.. Estas áreas se concentran con claridad hacia el borde oriental de Población Vergara, colindando con el Sporting Club, y en el área nor poniente, hacia el borde costero con frente a la Av. San Martin.

#### **6.4.- Zonificación Propuesta.**

La propuesta definitiva considera las dos Zonificaciones base expuesta, **Zonificación Actividades y usos dominantes** y **Zonificación Capacidad de desarrollo de edificaciones**, que grafican en forma resumida los resultados del diagnóstico realizado.

Las 2 zonificaciones base son complementarias para definir una propuesta, debiendo ajustar las sobre posiciones que se generan a partir de ambas.

Básicamente, la Zonificación de capacidades aporta en cuanto a la definición de las condiciones de edificación a definir, siendo la altura una de las más relevantes, conforme a los efectos e impactos estudiados.

Mientras que la Zonificación de Actividades aporta en forma importante a la definición de los usos de suelo, sin embargo, existen también condiciones de edificación que están relacionadas con las actividades de los sub sectores.

Conforme a lo señalado la propuesta es una Zonificación integrada, que busca equilibrar las características de cada barrio, considerando la fragilidad del patrimonio, los aspectos de calidad de vida y habitabilidad, la capacidad de carga de las vías, pero también las posibilidades de desarrollo económico y social, para proyectar el barrio Población Vergara y la Ciudad hacia un escenario más sustentable.

A la vez, se debe mencionar, que la propuesta busca consolidar una imagen de barrio más acorde y coherente con su desarrollo histórico y con los atributos que la comunidad ha sabido apreciar a través del tiempo.

#### **Descripción de Zonas**

Básicamente se plantea reemplazar las zonas existentes E2, V6a y V6b, además de una porción de E5 y de V7, por 6 nuevas zonas: **V8, V9, E6-c, E6-c1, E7-c y E7-c1**, que responden a los diversos sectores de la Población Vergara, además de ajustar las Zonas E8, reemplazándose por **E8-1**, del Palacio Carrasco y del Rioja, restringiendo la altura.

La zona **E6-c1** se genera a partir de la zona **E6-c** y de las observaciones de la comunidad, referidas a mantener características específicas de la zona E5, asociadas a coeficientes de constructibilidad que deben ser cautelados en las mismas condiciones restrictivas dispuestas en dicha zona.

En particular, es de interés explicar que una porción del área propuesta como **E6-c1**, coincide con el denominado **“Seccional 1 Oriente” (S-7)** del año 2000. Dicho Seccional es

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

incorporado al PRC vigente de 2002, y en la actual Modificación no se reemplaza, manteniendo su vigencia, dado que el presente proyecto no se pronuncia en los aspectos normados por el referido Seccional, el cual se orienta principalmente a regular las construcciones en el espacio público, autorizando construcciones bajo la calle 1 Oriente y sobre ella, en el tramo entre 14 y 15 Norte.

De acuerdo a lo anterior, el citado Seccional no está siendo modificado por la nueva normativa, dado que los objetivos del instrumento eran de carácter específico, para permitir el desarrollo de las construcciones actuales y la consolidación de la calle 1 Oriente.

El componente principal de las nuevas zonas, está referido a ajustar las alturas máximas permitidas de edificación en un rango entre los 6 pisos y los 12 pisos, y para el caso de la nueva **Zona E8-1**, 5 pisos. Las condiciones de edificación, en correspondencia con la reducción de alturas se ajusta, en cuanto a Constructibilidad y Densidad habitacional.

En relación a los usos de suelo, se busca mantener en general los usos que actualmente están permitidos por el instrumento, pero se hace una revisión de los usos considerados molestos o impactantes que debieran ser prohibidos, según el sector del que se trate.

Las zonas más permisivas en usos de suelo, de esta nueva zonificación, son las que actualmente se reconocen con gran actividad comercial en el sector del Polo comercial de 15 Norte, Av. Libertad y en el sector de calle Quillota - San Antonio (**Zona E6-c y E7-c1**)

Mientras que las más restrictivas en usos son las **V8**, en el sector sur oriente y **V9** en el sector entre av. Libertad y 3 Poniente aproximadamente.

En relación al uso “Supermercado”, se ha considerado que este uso se encuentra suficientemente desarrollado en todos los sectores o cuadrantes de la Población Vergara, y no sería beneficioso que continuara proliferando con los impactos asociados que produce, como es la atracción de flujos vehiculares y la alteración significativa de la imagen de los barrios.

De este modo, se establece la prohibición expresa del uso “Supermercado”, extensiva para las Zonas V8, V9, E6-c, E6-c1 y E7-c, permitiéndose solamente en la Zona E7-c1.

En el caso de E7-c1, se admite el uso “Supermercado” debido a que esta Zona se formuló como la más permisiva en usos y en ocupación de suelo, para permitir el desarrollo comercial en mayor medida respecto a otros sectores que tienen un carácter más residencial o condiciones diferentes y ya consolidadas.

Las alturas mayores se asignan al eje de Av. Libertad, 1 Norte y 15 Norte, zonificado como **E6-c y E6-c1** (12 pisos) seguidas de la zona **V9** (10 pisos), y de las Zonas **V7-c y V7-c1** que se extienden en el sector poniente en torno al Casino y en el sector al Oriente entre Av Libertad. Por último la zona de menor altura es la **V8** (6 pisos), que corresponde al sector sur oriente, desde calle Quillota hacia el oriente hasta limitar con Av. Los Castaños en el sector del Sporting Club – Sausalito.



**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**



**Imagen 30:** Zonificación Propuesta para el sector Población Vergara.

Finalmente la Zona E8-1 , reemplaza las zonas E8 actuales del Palacio carrasco y Palacio Rioja, estableciendo condiciones similares pero restringiendo la altura máxima a 5 pisos.

En el **Anexo VII**, se presentan los cuadros comparativos de Usos y Condiciones de edificación, correspondientes a las nuevas zonas urbanas, ajustadas según las observaciones y las zonas establecidas por el PRC en el año 2002.

En particular, se debe señalar que el criterio respecto a los usos de suelo propuestos, es el de mantener la diversidad y mixtura que ya se encuentra debidamente desarrollada en el área, pero se plantea un ordenamiento de los usos, en especial los de tipo comercio, restringiendo algunos considerados de mayor impacto en las zonas, según las características de los sub-barrios.

#### **6.4.1.- Delimitación de las Zonas**

La delimitación entre Zonas ha tenido en consideración que las diversas zonas tienen alturas de edificación diferentes y al estar contiguas unas con otras se producirán escalonamientos de altura. Al delimitar las zonas por medio de calles, este escalonamiento se produce entre ambos costados de una misma calle, en forma no equivalente, situación que se consideró poco deseable para ciertos sectores. Por dicha razón, al delimitar las zonas por el interior de las manzanas, el cambio de alturas se absorbe sin afectar la imagen y homogeneidad de las referidas calles.

Por otro lado, la definición de límites al interior de las manzanas, se realizó considerando un espesor de media manzana aproximadamente, y disponiendo los límites en forma coincidente con los fondos de los deslindes prediales (en la mayor parte de los casos). Este criterio, se orienta a facilitar la aplicación normativa del instrumento, dada la experiencia con Zonas como E2 del PRC vigente que establece delimitaciones zonales según fajas de medida fija, para lo cual es necesario posteriormente realizar levantamientos topográficos para determinar el cambio de zona y a veces se incluyen en zonas diferentes porciones de terreno difíciles de dimensionar.

En adición a lo señalado, el criterio adoptado respecto a los deslindes prediales coincidentes con límites de zonas, busca evitar que los predios queden afectados a dos o más zonas diferentes, requiriendo en tal caso, dar aplicación al Art. 2.1.21. de la OGUC, lo cual genera un conjunto de dificultades tanto desde el punto de vista del desarrollo de un proyecto como desde la revisión del respectivo permiso por parte de la Dirección de Obras Municipales.

De tal forma, las consideraciones anteriores dan fundamento para establecer deslindes que se apoyen en referencias mayores, como es el caso de lo propuesto, y dada la existencia de bases de datos prediales y planimetría de calidad, debidamente Georreferenciado, en esta Modificación al PRC es posible plantear una forma diferente a la utilizada en el PRC vigente, desarrollando para el efecto un Plano detallado de la graficación de los deslindes prediales, con las georreferencias necesarias para la definición de la Zonificación propuesta.

En el **Anexo VIII**, “Plano definición de límites entre Zonas”, se presenta un plano detallado con los límites entre zonas, sobrepuestos con la división predial, de acuerdo a las bases de datos existentes a la fecha del año 2015.

En cualquier caso, el plano señalado, debe considerarse como un plano de apoyo y referencial al Plano de la Modificación P.M.P.R.C.S.P.V./01, que es el instrumento normativo de la Modificación.

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

A continuación se presenta la Tabla N°3, de Coeficientes de Constructibilidad y Densidad Bruta, para las Zonas V8, V9, E6-c, E6-c1, E7-c, y E7-c1:

ZONA	Coeficiente de Constructibilidad	Densidad Habitacional Bruta
V8	1,5	980 Hab./Ha.
V9	1,9	1.056 Hab/Ha.
E6-c	2,0	1.096 Hab/ Há
E6-c1	2,0	1.096 Hab/ Há
E7-c	1,6	1.040 Hab/ Ha.
E7-c1	1,6	1.040 Hab/ Ha.

**6.5.- Observaciones acogidas en relación a cautelar que no se generen gravámenes desconocidos para la comunidad.**

En lo principal, las observaciones que fueron acogidas en el proceso de aprobación del instrumento por parte de Concejo Municipal, están referidas a aspectos de carácter menor o de forma, como los referidos a la expresión de coeficientes y términos técnicos.

Respecto a la nueva propuesta de normas de constructibilidad y densidad, cabe señalar que estas no generan modificaciones que constituyan gravámenes desconocidos para la comunidad, tal como lo define el artículo 2.1.11 de la OGUC. Lo anterior se debe a que las razones que motivan el cambio normativo, se entienden sancionadas por instrumentos jurídicos y ya conocidas por los vecinos afectados, a través de las observaciones.

En este aspecto se acogieron las observaciones de la Cámara de la Construcción, Irma Lamilla O, y Raúl Vera Infanzón respecto a reemplazar el sistema de coeficientes variables presentados en la Tabla N°3 de constructibilidades y densidades brutas por coeficientes únicos, lo cual conduce necesariamente a ajustar el sistema utilizado por nuevos valores no variables, para cada Zona.

Adicionalmente a lo anterior, las 2 últimas observaciones que se señalan más arriba, además de otras, estaban referidas a la disminución de la intensidad de los parámetros de Constructibilidad y densidad existentes.

Por tales razones, el Concejo se habilita para disponer cambios en relación a esta materia, que buscan ajustar la normativa en aspectos que se encuentran respaldados por dictámenes de la Contraloría, en relación a evitar disponer normas variables e inciertas como era la norma asociada a tamaños prediales.



## Memoria Explicativa

### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara

---

A su vez los dictámenes de Contraloría General, 37478/2008, 50272/2008 y 41722/2009, establecen que el Concejo está autorizado para establecer nuevos gravámenes, cuando s solicitados por la comunidad y en especial cuando se busca cautelar o disminuir las condiciones existentes.

En todo caso las nuevas normas de edificación que se disponen, buscan mantener los equilibrios actuales, pero se disminuyen los coeficientes de constructibilidad y densidad más extremos que estaban contemplados en la las Tablas N°1 y N°2 del PRC vigente.

#### 6.6.- Estudio de factibilidad Sanitaria de la Modificación

En relación al Estudio de factibilidad sanitaria de la Modificación, se estimó que no correspondía la elaboración de un nuevo estudio que reemplazara el ya existente para el PRC de 2002, denominado “Estudio de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado” que considera un crecimiento poblacional de la Comuna de Viña del Mar, cercano a los 570.000 habitantes para el año 2010, lo cual ampara ampliamente las condiciones de desarrollo actual del sector.

Por otra parte, dado que la presente Modificación no aumenta en forma ostensible las condiciones de edificación, y más bien las reduce, esto debiera entenderse que no reviste la necesidad de agregar nuevos estudios asociados a las normas diseñadas en el nuevo instrumento, especialmente en un sector céntrico y urbanizado de la Comuna.

En atención a lo anterior, se utiliza el “Estudio de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado” del PRC vigente, que ampara el crecimiento proyectado del sector, el cual se incluye en el “**Anexo IX**”.

#### 6.7.- Definición de Zonas de riesgo en relación al comportamiento sísmico

Diversos estudios sobre la calidad y morfología de los suelos, han sido realizados en relación a la Comuna de Viña del Mar a través del tiempo. En particular para el área de la cuenca del Estero Marga – marga y Población Vergara se han elaborado estudios orientados a resguardar el riesgo asociado con las construcciones que se emplacen en dichos sectores en correspondencia con el comportamiento sísmico.

En ese ámbito, el Estudio de “Micro Zonificación Sísmica – sectores urbanos de las comunas de Valparaíso y Viña del Mar”, coordinado por la Secretaria de Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (MINVU), desarrolla antecedentes planímetros y conclusiones, respecto a establecer condiciones para determinadas zonas del referido estudio.

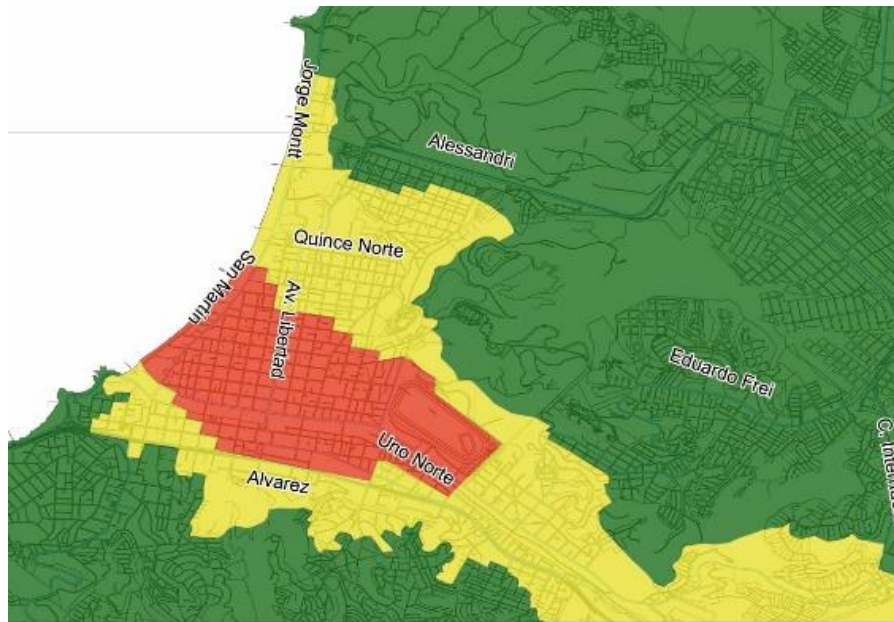
En concordancia con el Art. 2.1.17 de la OGUC se define como “Área de Riesgo Sísmico”, al área graficada según “**Zona I+2**” del Estudio Microzonificación Sísmica, para la comuna de Viña del Mar.

## Memoria Explicativa

### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara

Según lo anteriormente señalado se deberá dar cumplimiento a lo indicado en el oficio Ord. N° 85 de 13/01/2014 de la Secretaria regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, respecto a la aplicación del Art. N° 5.1.15 de la Ordenanza de Urbanismo y Construcciones. Este tema se aborda con mayor detalle en el **Anexo VI “Estudio de Micro Zonificación Sísmica – sectores urbanos de las comunas de Valparaíso y Viña del Mar”**

Cartografía del Estudio de Microzonificación Sísmica, con Zona I+2 en color rojo



#### 6.7.1.- Usos de suelo en relación al Estudio de riesgo sísmico.

Es importante señalar que el estudio de riesgo que se incorpora, contenía como parte de sus recomendaciones, la restricción de determinados usos considerados como esenciales y estratégicos, como los referidos a algunos destinos de los Usos Salud, Seguridad y Educación, que para el caso de esta Modificación se consideró no incorporar las restricciones señaladas conforme a las siguientes razones.

Por una parte el área de cobertura del estudio de riesgos es mayor, de carácter comunal. Por lo cual debiera abordarse dentro de un ámbito mayor, como es en el de la próxima actualización del Plan regulador completo de la Comuna, lo cual permitirá tener una visión más coherente e integral al respecto.

En otro aspecto, se debe destacar que en el sector ya existen los equipamientos del tipo señalado, como es seguridad, educación y salud, que cubren las necesidades del sector, y para el caso de nuevas instalaciones, la aplicación del 2.1.17. desincentiva su incorporación.



**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

Finalmente, uno de los usos de mayor preocupación para el caso, el de Hospital, se mantiene restringido por las nuevas zonas propuestas, no incorporándolo, en correspondencia con la recomendación del estudio de riesgos.

**Memoria Explicativa**  
**Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Población Vergara**

---

MARIA CRISTINA RAYO SANHUEZA  
SECRETARIO MUNICIPAL

VIRGINIA REGINATO BOZZO  
ALCALDESA  
I. MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR

PABLO RODRIGUEZ DIAZ  
DIRECTOR (S)  
DEPARTAMENTO ASESORIA URBANA

GONZALO VARGAS GARRIDO  
ARQUITECTO  
ENCARGADO DEL PROYECTO