

**Municipalidad de Viña del Mar**

(IdDO 940632)

**PROMULGA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR**

Viña del Mar, 24 de agosto de 2015.- Esta Alcaldía decretó hoy lo que sigue:  
Núm. 10.404.

Vistos:

Estos antecedentes; los Decretos Alcaldicios N°s 10949/2002, 7784/2014, 8083/2015; el Acta Sesión Extraordinaria del Consejo Comunal de las Organizaciones de la Sociedad Civil COSOC de Viña del Mar, de 15 de junio de 2015; los Memorandos N°s 34/2015, 41/2015, 45/2015, 54/2015, 84/2015 y 134/2015 del Director (S) de Asesoría Urbana; el Acuerdo del Concejo Municipal adoptado en sesión ordinaria de 19 de marzo de 2015; el Oficio Ordinario N° 121/2015 de la señora Presidenta del Concejo Municipal; la Carta del Director (S) de Asesoría Urbana; las Actas de Primera y Segunda Audiencia Sede Junta de Vecinos Población Británica de fechas 10 de abril y 25 de mayo de 2015; el Acta Sesión Extraordinaria del Concejo Comunal de las Organizaciones de la Sociedad Civil COSOC de Viña del Mar, de 22 de abril de 2015; Ficha de Valoración Inmueble de Conservación Histórica; Fichas de Valoración Circular DDU 240 Zona de Conservación Histórica; la Carta del Gerente de Planificación y Estudios Esval S.A., de 31 de marzo de 2015; las Actas de la Secretario Municipal de fechas 23 de abril y 25 de mayo de 2015; la Carta de la Junta de Vecinos Santiago Cabrera U.V. N° 61 de fecha abril de 2015; la Carta del Centro Urbano y Medio Ambiente Santa Inés de fecha 9 de junio de 2015; el Informe sobre Observaciones recibidas en proceso de participación ciudadana de la Modificación al P.R.C. Sector Santa Inés de fecha junio de 2015; el Certificado de la Secretario Municipal de 19 de junio de 2015; el Acuerdo del Concejo adoptado en Sesión Ordinaria de 18 de junio de 2015; el Oficio Ordinario N° 260/2015 de la señora Presidenta del Concejo Municipal; el Ordinario N° 1944/2015 del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso; los Ingresos Alcaldía N°s 5654/2015 y 6172/2015; la Providencia Alcaldía de 28 de julio de 2015; el Certificado de la Secretario Municipal de 29 de julio de 2015; el Plano Secretaría Comunal de Planificación N° P.M.PRC.S.S.I./01 de julio de 2015; el Oficio Ordinario N° 571/2015 de la señora Alcaldesa; el Ordinario N° 2188/2015 del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso; la Providencia Alcaldía de 19 de agosto de 2015; la Providencia del Administrador Municipal de 20 de agosto de 2015; el Ingreso Secretaría Abogado N° 1913/2015; lo dispuesto en el Art. N° 43 del D.F.L. N° 458 Ley General de Urbanismo y Construcciones; el Art. N° 2.1.11 D.S. 47/1992 MINVU Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; y las facultades establecidas en los Arts. 56 y 65 de la Ley N° 18.695

Decreto:

I.- Promúlguese la Modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar D.A. N° 10.949/2002 "Sector Santa Inés" en virtud de la aprobación del SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso y a los acuerdos del Concejo Municipal expuestos en Oficio Ordinario N° 121 de fecha 20 de marzo de 2015 y Oficio Ordinario N° 260 de fecha 19 de junio de 2015, adoptados en Sesión ordinaria del Concejo Municipal de fecha 20 de marzo de 2015 y 18 de junio de 2015, respectivamente; y lo dispuesto en el Artículo N° 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo N° 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, consistente en su Memoria Explicativa y Ordenanza que se transcriben a continuación, y Plano P.M.PRC.S.S.I/01 que se adjuntan y que forman parte del presente decreto Alcaldicio:

A.- Memoria Explicativa Modificación al Plan Regulador Comunal "Sector Santa Inés".

**ÍNDICE****I.- ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO**

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

1.4.- Descripción de la Metodología Empleada.

**2.- SÍNTESIS DEL ORIGEN HISTÓRICO DEL BARRIO.**

- 2.1.- Tendencias Urbanas del Poblamiento Histórico de Santa Inés.
- 2.2.- Asentamiento Residencial en el Barrio.

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

- 3.1.- Tendencias Metropolitanas que Impactan al Barrio
- 3.2.- El Rol del Barrio de Santa Inés, en el nuevo Contexto Urbano.

**4.- ANÁLISIS URBANO DEL BARRIO DE SANTA INÉS.**

- 4.1.- Área de Estudio.
- 4.2.- Conformación geo-espacial del Barrio.
- 4.3.- Accesibilidad
- 4.4.- Usos de Suelo
- 4.5.- Análisis de Población, Vivienda y Predios.
- 4.6.- Resistencia de la Conformación Urbana, frente al proceso de Verticalización.
- 4.7.- Condiciones de Edificación existentes según el PRC de Viña del Mar de 2002

**5.- SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA DESCRITA.****6.- PLAN PROPUESTO**

- 6.1.- Enfoques Para la Modificación al Plan Regulador.
- 6.2.- Definición de Piezas Urbanas de Valor Histórico
- 6.3.- Zonificación Base.
- 6.4.- Zonificación Propuesta.

**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 Santa Inés. 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° 7784 de fecha 31 de julio de 2014, que ordena estudios urbanos en el sector de Santa Inés.
- Ordinario Alcaldía N° 0543 del 4 de agosto de 2014, 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 2347 del 29 de agosto de 2014
- Decreto Alcaldicio N° 9058 del 11 de septiembre de 2014 que posterga permisos en el sector
- Publicación en el Diario Oficial viernes 12 de septiembre

El polígono que abarca el sector afectado a la postergación de permisos, cubre una superficie de 96 Hectáreas, y comprende físicamente de la meseta que ciñe por el Norte y el Oriente a la cuenca del estero de Viña del Mar.

**1.2.- Contexto Normativo Utilizado**

Con el objeto de sincronizar el estudio de actualización de norma, con el plazo de la postergación de permisos, el departamento de Asesoría Urbana

decide acogerse a lo dispuesto por el punto 5.6 de la guía adjunta en la circular N° 0254 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo DDU 247. Esto significa que las modificaciones propuestas al Instrumento de Planificación no son de carácter sustancial y que por tanto no se requiere de un proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)

Esta condición implica que principalmente se abordarán disminuciones en las condiciones de edificación, enfocándose con especial detalle los parámetros de altura, densidad y constructibilidad, sin modificar la base de usos permitidos.

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

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

#### I.- Objetivo General:

Revisar y Actualizar la normativa urbana vigente en el territorio del barrio de Santa Inés, frente al nuevo escenario urbano que experimenta la Comuna, buscando mantener la calidad de Vida y la identidad urbana, que caracteriza a dicho sector.

#### II.- Objetivos Específicos

- a. Detectar y describir aquellos aspectos relevantes en el crecimiento urbano del Gran Valparaíso y Viña del Mar, que generan directa o indirectamente impactos en Santa Inés.
- b. Detectar y describir los elementos urbanos y arquitectónicos 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 al sector de Santa Inés.
- d. Elaborar un Instrumento Normativo Territorial, que permita proteger y mantener los elementos en los cuales se sustenta la identidad Urbana de Santa Inés.

### 1.4.- Descripción de la Metodología Empleada

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

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

Se elaboró un diagnóstico de tendencias urbanas de Viña del Mar, en el contexto del crecimiento Gran Valparaíso. Eso se hizo, apoyado en los datos del pre Censo del 2011 y los datos existentes en la Dirección de Obras Municipales. Posteriormente se analizó la movilidad urbana de la comuna, de acuerdo a los estudios de Capacidad Vial realizados, visualizando los puntos que tienen mayor poder de atracción de viajes, y las áreas de mayor congestión, revelando los impactos que esto tiene para los barrios céntricos y peri céntricos de la Comuna.

#### 1.4.2.- Diagnóstico Barrial

Se estudió el barrio de Santa Inés, desarrollando un catastro de uso de suelo, alturas, y tipos de vivienda. Adicionalmente se analizó la población por distrito Censal y su variación en el periodo 1992-2002 en términos de crecimiento demográfico y territorial. Finalmente, se estudiaron las tendencias de edificación del periodo 1986-2012 en el sector, relacionándola con los cambios norma.

#### 1.4.3.- Análisis de Vulnerabilidad

Se analizó 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.

#### 1.4.4.- Estudio de Piezas Patrimoniales

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

#### 1.4.5.- Propuesta Urbana

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

## 2.- SÍNTESIS DEL ORIGEN HISTÓRICO DEL BARRIO.

El sector hoy denominado "Santa Inés" se conforma principalmente por 3 grandes operaciones de subdivisión de terreno, las cuales son el Loteo Santa Inés propiamente tal, aprobado por el Municipio en 1909 e inscrito en el conservador de Valparaíso en 1911 (desarrollado por el Sr. Julio Plath) y el loteo que da origen a la población Británica de 1935, llevado a cabo por el Sr. A. Masses, según consta en plano original. A estas dos operaciones, hay que agregar el paño de la Industria Textil Gratry, que se subdivide en el tiempo y da origen a posteriores piezas habitacionales.

### 2.1.- Tendencias Urbanas del Poblamiento Histórico de Santa Inés

Si bien, la primera ocupación de Santa Inés, se encuentra asociada al antiguo camino Valparaíso-Quillota, este barrio surge producto de la necesidad de albergar a las familias de los obreros y técnicos atraídas por desarrollo Industrial que caracterizaba a Viña del Mar en aquella época.

La economía urbana de la comuna, basada en actividades industriales era impulsada a su vez, por el crecimiento urbano y la concentración de riqueza de Valparaíso. Tal como dan cuenta los documentos históricos revisados, todo el Norte de la Población Vergara era ocupado, por industrias y talleres de distinta índole, las cuales además atrajeron la localización de las viviendas de sus operarios. 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.

La ocupación completa de la cuenca del Estero de Viña del Mar, determina la expansión de la ciudad hacia los pies de cerros, y mesetas contiguas al Plan, lo cual lleva a la temprana incorporación del sector de Santa Inés al radio urbanizado en aquella época. Tal como se indicó anteriormente, el sector se encontraba conectado con los areales que albergaron la población Vergara, mediante el camino a Quillota, ruta que inserta tempranamente al sector, en una escala Regional, al conectarlo con el valle del Aconcagua.

Producto de la temprana vocación industrial de la conurbación Valparaíso-Viña del Mar, que representaba una economía diversificada e independiente del rol minero que caracterizaba al País, Viña del Mar recibió desde su fundación las migraciones provenientes de los sectores rurales, siendo además escala para campesinos que se dirigían hacia el Norte. Posteriormente, la crisis del Salitre, ocurrida a partir de 1920, vino a incrementar el número de obreros que llegaban a la ciudad, en búsqueda de empleo, lo que determinó el veloz poblamiento de barrios obreros, tales como Santa Inés o Forestal Bajo.

Cabe señalar, como un aspecto relevante en la ocupación del barrio, la instalación de la cantera para extraer material para el Puerto de Valparaíso.

Esta faena no solo dotó de empleo, sino que aportó material de construcción para las nuevas viviendas y conectó el sector mediante una vía férrea.

Tal como se expone en la imagen n° 1, el sector Norte de la Población Vergara, albergó industrias de gran envergadura, entre las cuales se encontraban Gratry, Mex, Sedamar, Italmar entre otras, las cuales no solo fueron un potente atractor de empleo y vivienda obrera, sino que participaron activamente en el desarrollo del sector.

Figura N°1: Localización de las principales Industrias en la cuenca del Estero



Fuente: Elaboración propia Departamento de Asesoría Urbana I.M.V.M

**2.2.- Asentamiento Residencial en el Barrio.**

El periodo fundacional del Barrio (1909-1935) coincide con la implementación de sucesivas políticas públicas de vivienda obrera, iniciadas en 1906, otorgando a las empresas un conjunto de beneficios tributarios que incentivan la provisión de vivienda para sus obreros. Esta condición genera que la ocupación del sector, se realice de manera relativamente planificada.

Lo anterior puede verificarse en el hecho que la población Británica creció mediante la gestión de pequeños conjuntos asociados a distintas industrias, conformando piezas urbanas identificables en el territorio, que fueron subdividiendo las manzanas originales. De manera sintética, los hitos del poblamiento obrero son los siguientes:

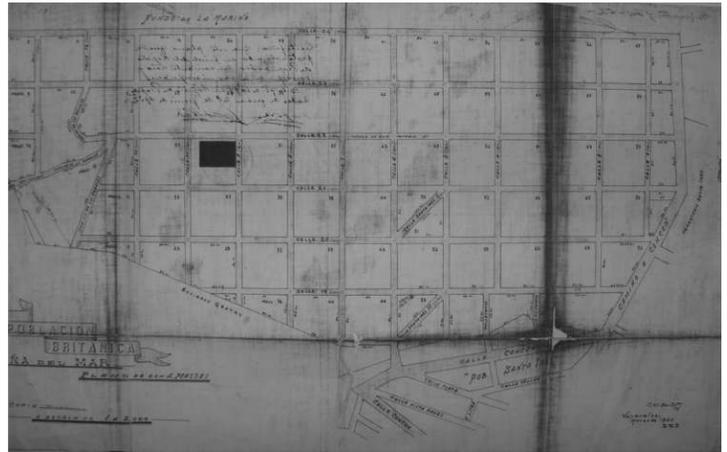
- En 1909, don Julio Plath, proyecta la población Santa Inés. Con planos hechos por Rogelio Tolson. De esta manera se conforma el sector de mayor antigüedad, compuesta por las calles Tolson, Plath, Calera, Rojas-Trigo, Ferrocarril, Vista Nave y el Litre.
- En 1913 se origina la Población Santiago Cabrera.
- En 1915, el Municipio, da la autorización inicial al emplazamiento de la población Británica. Cabe señalar que ésta se consolida en la década de 1930, a través del plano de Loteo antes mencionado.
- Entre 1940 y 1951, el Municipio impulsa un conjunto de poblaciones para funcionarios Municipales.
- En 1965 se construye la población “Villa Balmaceda”.

Es importante indicar que en el periodo en que se inicia el Loteo de Santa Inés, este era un sector periférico de la comuna, la que concentraba su mayor área urbanizada, al sur del Estero de Viña del Mar. No obstante lo anterior, la red férrea existente en la cuenca del Estero, construida para conducir los productos hacia el Muelle, dotaba al sector de ciertos atributos de conectividad, aprovechado por los obreros.

Producto de la condición de marginalidad anteriormente mencionada, el sector recibe un conjunto de instalaciones que en dicha época se consideraban no complementarias con los usos habitacionales. Algunos ejemplos de este fenómeno, son la instalación del Fundo Naval Las Salinas, adquirido por el Almirante Jorge Montt en 1904, para almacenar municiones; la cantera que hoy alberga el paño de las petroleras destinada a extraer material para la construcción del puerto y por último; la instalación del segundo cementerio de la comuna en 1916.

Santa Inés tuvo un rol clave en la expansión de la ciudad hacia su periferia Nor Oriente. Este barrio fue el peldaño que permitió la ocupación de Santa Julia, lo cual se ve acelerado con la construcción de la vía Alessandri, en la década de 1960. A continuación se exponen las imágenes 1 y 2 que dan cuenta del proceso de ocupación del barrio.

Figura N°2: Plano de la Población Británica. (1935)



Fuente: Elaboración propia Departamento de Asesoría Urbana I.M.V.M

Figura N°3: Catastro de Evolución de Permisos en Santa Inés y Población Británica.



Cuadro N°1: Cuantificación de los permisos según década.

AÑOS DE CONSTRUCCIÓN	NÚMERO DE PREDIOS
1900 - 1909	5
1910 - 1919	5
1920 - 1929	31
1930 - 1939	127
1940 - 1949	385
1950 - 1959	414
1960 - 1969	516
1970 - 1979	296
1980 - 1989	216
1990 - 1999	272
2000 - 2004	51

El cuadro N°1, expone la evolución de las edificaciones separado por décadas, en el periodo comprendido entre los años 1900 y 2004. Cabe señalar que si bien existe la posibilidad que no todas las viviendas solicitaran permiso, de todas formas es posible obtener una idea del crecimiento del barrio, debido al grado de "formalidad" urbana que caracterizó al área. En este cuadro se aprecia que el despegue del sector, se produce en la década de 1930, iniciándose un proceso de aceleración del crecimiento, que tiene su punto más alto en la década de 1960, para luego entrar en un proceso de estancamiento, que comienza a revertirse en la última década.

Como es posible comprender, el sector de Santa Inés, construye su proceso de poblamiento en distintas oleadas, que van emplazándose de acuerdo a los mecanismos estatales existentes en la época. En este sentido, desde la óptica de los asentamientos residenciales, es posible distinguir cuatro momentos, que actúan de manera complementaria, los cuales describen a continuación:

- Proceso de Autoconstrucción autónoma, comprendido entre 1915 y 1945, que representa los conjuntos residenciales construidos por los mismos obreros, con sus propias capacidades de gestión.
- Proceso de Gestión Comunitaria; comprendido entre 1945 y 1975, que representa los conjuntos de vivienda gestionados a partir de la organización comunitaria, sustentada en sindicatos y cooperativas.
- Proceso de Autoconstrucción Institucional; dicho proceso se ubica en la década de 1960, y corresponde a los proyectos de autoconstrucción generado a partir del terremoto, pero se apoyan en mecanismo creados por el Estado y las Empresas.
- Proceso de Densificación de mercado; iniciado a partir de la década de 1980, corresponde a los proyectos gestionados a partir de los mecanismos existentes en el mercado financiero.

La fundación y crecimiento del barrio de Santa Inés representa una época de gran importancia en la historia de Viña del Mar, ya que su desarrollo refleja la incorporación masiva al crecimiento de la ciudad, de las familias de obreros atraídas por la economía industrial de la comuna. Esta incorporación, describe una gesta social y comunitaria que refleja un conjunto de momentos relevantes en la evolución de las políticas de vivienda del País.

Cabe destacar la participación de las mismas Industrias en los proyectos y poblaciones que albergaron a los Obreros, mediante los mecanismos estatales, impidiendo el crecimiento informal. El esfuerzo socialmente transversal efectuado en la urbanización y poblamiento de Santa Inés, permitió a los obreros instalarse en condiciones relativamente planificadas, localizándose de forma cercana a las áreas de empleo emplazadas en la Población Vergara, utilizando la infraestructura ferroviaria existente en aquella época.

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

#### 3.1.- Tendencias Metropolitanas que Impactan al Barrio

El Pre-censo de vivienda del año 2012 demuestra que la ciudad de Viña del Mar, enfrenta en su actualidad un proceso de crecimiento urbano, caracterizado en su mayor parte por la verticalización 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.

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 Industrial, a una ciudad de servicios, en función de sus atributos relacionados a la centralidad y accesibilidad metropolitana. 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.
- B. Se aprecia un cambio de ciclo en el crecimiento urbano del Gran Valparaíso, entre los censos comprendido entre los años 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 un problema 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 y Santa Julia.
- 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.

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 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, Gómez Carreño y Santa Inés, con un evidente costo ambiental.

#### 3.2.- El Rol del Barrio de Santa Inés, en el nuevo Contexto Urbano.

El crecimiento residencial que experimenta Santa Inés, se encuentra determinado por su localización, dentro del área de desborde natural del polo de 15 Norte. Frente a la transformación comercial del sector norte de la Población Vergara, generada por el rol central de la Población Vergara, los atributos urbanos que exhibe el Barrio de Santa Inés, respecto de su localización, calidad ambiental y equipamiento, lo hacen atractivo para la industria inmobiliaria y la oferta de segmentos medios y medios Altos.

##### 3.2.1.- Impactos del Crecimiento de 15 Norte, en Santa Inés

El Polo Comercial desarrollado en 15 Norte, destaca por la concentración de equipamientos comerciales de gran escala en el cruce de avenida Libertad con 15 Norte, que se ubican en los antiguos predios remanentes del desarrollo industrial de Viña del Mar. Dicha localización, permite capitalizar la dinámica migratoria de los segmentos socioeconómicos altos, que se desplazaron hacia el Norte del Gran Valparaíso. El desplazamiento y reagrupamiento del comercio de Gran Escala en las zonas limítrofes del Plan de la Comuna, se encuentra directamente asociada a la expansión urbana del Gran Valparaíso registrada en el periodo 1992-2002, produciendo la extensión de las funciones propias del área céntrica de la ciudad, originalmente limitada al área fundacional, hacia toda la cuenca del Estero.

El fenómeno descrito, no solo se refleja en la concentración de equipamientos, en 15 Norte, sino también en la transformación del sector de plaza Miraflores. Ambas localizaciones se caracterizan por emplazarse en los accesos al plan de la Ciudad, adaptándose a la expansión urbana del Gran Valparaíso, antes mencionada, buscando capturar los desplazamientos diarios de la población con capacidad de consumo, que van desde las zonas de empleo Valparaíso hasta las comunas "dormitorio".

El recambio de usos de suelo de la Población Vergara, producido por el nuevo rol central, genera una competencia con las localizaciones residenciales. Por otro lado, esta misma característica se traduce en mayor generación y atracción de Viajes, los que demandan la vialidad comunal y ocasionan impactos medioambientales que son resentidos por la ciudadanía. El aumento de atractividad del área se traduce en una mayor demanda de estacionamientos, que es asumida por el espacio público, limitando la oferta y ralentizando la continuidad del tráfico.

Cabe señalar que desde el punto de vista geográfico, la ubicación del Polo de 15 Norte, presenta la particularidad de encontrarse en el punto de angostamiento del Valle del Estero de Viña del Mar, dando inicio a la ceñida faja costera de Avenida Jorge Montt, que no vuelve a abrirse hasta llegar al Valle del Estero de Reñaca. Por lo anterior la ubicación de este sector, tiene restricciones geo-espaciales con implicancias en el diseño urbano del área. Esto se traduce en las dificultades para resolver los impactos viales generados, lo cual se acentúa con el accidentado desarrollo de la trama vial existente, lo que es posible verificar en el encuentro de calle 15 Norte, con subida Alessandri.

La congestión experimentada por la Población Vergara, provocada por los fenómenos descritos, valoriza las áreas bien conectadas, acelerando el proceso de densificación y produce la incorporación de los barrios pericentrales, por el hecho que estos cuentan con atributos de conectividad y adyacencia a las áreas comerciales, sin experimentar los impactos ambientales de la congestión. Este último fenómeno, se aprecia de manera total, en el Barrio de Santa Inés, cuya densificación se empieza a producir, por la saturación de 15 Norte.

3.2.2.- Posibles Impactos de la Densificación en Santa Inés, en la Trama Barrial.

En la actualidad, la propagación de la edificación de gran escala en Santa Inés, podría representar una serie de impactos, que se pueden resumir de la siguiente manera.

- A. Destrucción de las piezas urbanas fundacionales; Tratándose de un barrio de alta atomización predial, el crecimiento de la densificación obliga a reemplazar piezas urbanas completas, colocando su valor histórico en peligro.
- B. Impactos en la capacidad de carga del barrio; Santa Inés tiene una trama vial, con pocas posibilidades de ampliación por lo cual, la proliferación de edificación en altura, de alta densidad, impactará el funcionamiento de la movilidad del barrio.
- C. Impactos en el funcionamiento del barrio; directamente asociado al punto anterior, la condición aislada de Santa Inés, con conexiones limitadas en su entorno, se verá impactada con la densificación y aumento del parque automotriz.

4.- ANÁLISIS URBANO DEL BARRIO DE SANTA INÉS.

4.1.- Área de Estudio.

El área de estudio cubre una superficie aproximada de 96 Hectáreas, correspondiendo al sector tradicional barrio de Santa Inés, constituido por el territorio cubierto por las Unidades Vecinales 61, 62 y 63 correspondiendo a la Junta de Vecinos Santiago Cabrera, Junta de Vecinos Población Británica y Junta de Vecinos Los Lirios respectivamente, quedando fuera la población Libertad. Los límites del área de estudio se describen a continuación:

- A. Por el Norte: En sentido Poniente - Oriente; tramo de calle 24 Norte, Camino Internacional
- B. Por el Sur: En sentido orden Este-Oeste: la sucesión de tramos de Subida Los Lirios, Subida Quillota, calle Catorce Norte, calle Seis Oriente y calle Rojas Trigo; en conjunto con deslinde Norte de terrenos de la manzana 242 hasta encuentro con Subida Alessandri.
- C. Por el Poniente: En sentido Sur-Norte; Deslinde Poniente de conjunto "Fabiola", tramo de Subida Alessandri, Deslinde Poniente de conjunto "Anakena" hasta encuentro con calle 24 Norte.
- D. Por el Oriente: En sentido Sur Norte; Avenida el Bosque, deslinde Oriente manzana ROL 274, deslinde Oriente predio del Cementerio Santa Inés ROL 100-59 y deslinde Oriente de manzana 360 hasta encuentro con camino Internacional.

4.2.- Conformación geo-espacial del Barrio.

Tal como se afirmó anteriormente, el sector en cuestión se emplaza en una meseta que remata el cordón de cerros de dirección Este-Oeste, que confina por el Norte a la cuenca del estero de Viña del Mar, iniciando el estrechamiento de la planicie costera. Esta meseta, está atravesada por una depresión, que va desde el Nor-Oriente al Sur-Poniente, incluyendo una quebrada diagonal, respecto de la forma de la meseta, la cual pese a que está en su mayor parte absorbida por lotes privados, determina fuertemente el relieve del barrio.

Producto de la conformación geográfica antes descrita, el barrio tiene un doble emplazamiento; por un lado están el loteo inicial de Santa Inés y el paño de la Industria Gratry que se emplaza en el Pic de Cerro, y en los faldeos de la meseta, generando un trazado orgánico, que se articula en Avenida Concón. Por otro lado está el Loteo de la Población Británica, que utiliza un trazado regular con algunas diagonales que permiten asumir la depresión diagonal existente en la meseta. Esta condición genera que las calles surgidas del trazado regular asuman fuertes pendientes, y diferencias considerables entre aceras y calzadas.

La articulación entre los 2 loteos, está dada principalmente por el sistema vial conformado por Avenida Concón y subida Quillota. Cabe señalar que el trazado de Av. Alessandri, confina al Barrio de Santa Inés, y producto de su escala, hereda problemas de inserción urbana, que se reflejan en los conflictos de acceso, que serán posteriormente analizados.

4.3.- Accesibilidad

El área en estudio del sector Santa Inés presenta una superficie total de 961.944 m<sup>2</sup>, de este total aproximadamente 128.947 m<sup>2</sup> corresponden a vialidad, con un largo de 17.085 metros lineales. Las vías que conforman esta red en su mayoría cuentan con calzadas de 7 m. y aceras de 1 mt. En plano N°4, se aprecia el área.

Esta red vial presenta calzadas pavimentadas en buen estado general, sin embargo el estado de las aceras es deficiente y muchas de ellas no tienen una continuidad que permita el normal desplazamiento, adicionalmente los anchos están fuera de norma. Los tipos de lotes se componen en su mayoría de manzanas de 85 mts. por cuadra, esta característica se presenta en el 55% del total de la superficie, a continuación se muestra el área de estudio del sector Santa Inés. Esta área incluye el Cementerio Santa Inés que posee una superficie de 129.300 m<sup>2</sup>.

Plano N°4: Área de Estudio Accesibilidad

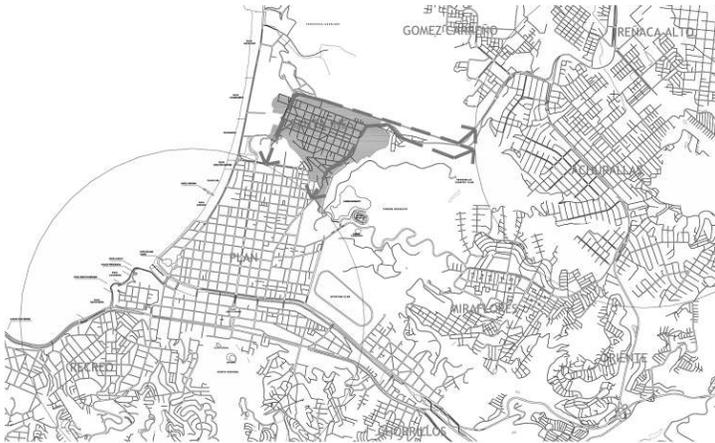


Fuente: Elaboración A.U.

Una de las particularidades del sector es su localización intermedia entre el sector plan de la ciudad y la parte alta, destacando su cercanía con en el plan, lo que estimula los desplazamientos peatonales como modo de viaje.

En la siguiente figura (N° 5) se visualiza el sector Santa Inés respecto del resto de la ciudad, en particular su emplazamiento entre dos ejes viales importantes dentro de la conectividad plan-cerro.

Plano N°5: Conectividad de Santa Inés.



Fuente: Elaboración A.U.

**4.3.1.- Red Vial Básica**

En función de las características propias de la vialidad y su relación con el resto de la red de la ciudad, la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones definió una Red Vial Básica sobre la cual fija potestad administrativa operacional independientemente de la que pueda ejercer la municipalidad. A continuación se muestra parte de la Red Vial Básica del barrio (figura N° 6).

El Gran Valparaíso, en la parte que corresponde al sector de Santa Inés, posee dos corredores importantes; Subida Alessandri - Camino Internacional y el sistema Avenida Santa Inés - Gómez Carreño. Ambas vías corresponden a la vialidad estructurante, las cuales forman parte de las rutas de acceso / salida a la ciudad.

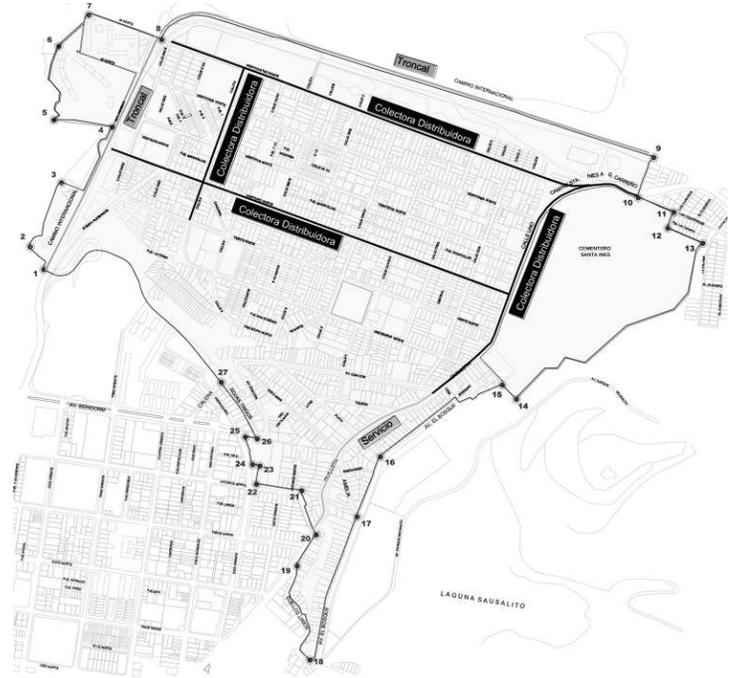
Al interior de Santa Inés la Red Vial Básica de Valparaíso y Viña del Mar incorpora a 24 Norte, 21 Norte y calle Nueve lo que permite la circulación de locomoción colectiva. La clasificación es la siguiente:

Troncal  
Servicio  
Colectora Distribuidora

Camino Internacional  
Calle Quillota  
Camino Santa Inés - Gómez Carreño - 24 Norte - Calle 9 - 21 Norte

En la siguiente figura se grafica e indica la vialidad del sector en estudio cuya vialidad está registrada como Red Vial Básica por la Seremitt Región de Valparaíso.

Figura N°6: Red Vial Básica de Santa Inés.



Fuente: Elaboración A.U.

**4.3.2.- Transporte Público**

Tal como se indicó anteriormente el hecho que el sector de Santa Inés se localice entre estos dos ejes que comunican importantes sectores poblacionales de la comuna, el plan de la ciudad y la comuna de Valparaíso, permite acceder a servicios de transporte público con destinos diversos. En especial los taxis colectivos





Cuadro N°4: Total Predios en el Área de Estudio.

Número de predios Área de estudio	1829
Predios edificios y otros descontados	62
Número de manzanas	104

## 4.5.2.- Unidades de Vivienda Aportadas por el Mercado Inmobiliario

Se realizó un catastro de los edificios sobre 3 pisos construidos a partir de la década de 1980, incluyendo el actual edificio levantado en la manzana 354, detectándose una cifra de 10 emprendimientos. El total de departamentos aportados es 276 unidades, con un total de 54.992 m2 edificados.

Los 276 departamentos, representan un 5,7% del total de viviendas censadas al año 2011. Respecto al aumento de viviendas generado a partir de 1992, este conjunto de nuevos departamentos representa un 17%. En este sentido, es posible afirmar que el proceso de densificación observado en los últimos 30 años, no ha sido de un impacto relevante, como sí se ha observado en otros sectores de la comuna. Respecto a las alturas, 9 de los edificios catastrados tienen una altura que no supera los 6 pisos, y solo uno, llega a los 20 pisos.

En el cuadro N° 5, se expone el catastro realizado.

Cuadro N°5: Total de nuevos edificios levantados desde 1980.

N°	NOMBRE	ROL	AÑO	ZONA PRC	CANT. DEPTOS	M2 APROBADOS
1	Maravillar	349-1	1993	v-7	140	13.014
2	Ventana al mar	329-1	1992	v-7	106	8020,601
3	Conj. Santa Inés	354-21	2012	v-7	60	6141,54
4	Colinas del arenal	280-1	2006	v-7	79	5740
5	Com. Mar de Chile	342 25 al 50	1980	e-5	25	1526,87
6	Conj Lautaro II	278-5 al 25	1980	v-7	21	1249,5
7	Conj Lautaro III	278- 27 al 57	1983	v-7	30	2458,2
8	Colect. 1006-1007	360- 166 al 215	1958	v-7	50	x
9	Armada	360- 1 al 216	1986	v-7	64	16840,8
10	Armada	360 - 321	x	v-7	162	x
	<b>TOTAL</b>	-	-	-	<b>276</b>	<b>54.992</b>

No obstante lo anterior, al hacer el levantamiento de los nuevos proyectos aprobados, que aún no se encuentran edificados, se aprecia que la velocidad de crecimiento de las nuevas unidades residenciales, adopta un salto relevante. El total de nuevos departamentos aportados, por los 5 nuevos proyectos aprobados, es de 285. Esta cifra de nuevas unidades residenciales supera a la cantidad de viviendas nuevas colocadas por el mercado en 28 años, entre 1986 y el 2012. El cuadro N° 6 expone los nuevos proyectos aprobados, no edificados.

Cuadro N°6: Total de nuevos edificios levantados desde 1980.

N°	NOMBRE	ROL	SUPERFICIE APROBADA	PISOS	SUBTE	DEPTOS
1	Edificio Santa Inés II	280-5y4	7354,85	21	2	81
2	Edificio Santa Inés	308-1	3687,06	18	2	61
3	Inmobiliaria Numancia	340-1	7626,63	21	2	83
4	Mirador Norte	354-21	6141,54	16	2	60
	<b>TOTAL</b>					<b>285</b>

## 4.6.- Resistencia de la Conformación Urbana, frente al proceso de Verticalización.

Para hacer un análisis de la capacidad de resistencia (dureza) del barrio, frente al avance del desarrollo inmobiliario, es necesario identificar tres aspectos claves, que son; el tamaño de los predios, la cantidad de viviendas edificadas sobre él, y la rentabilidad del uso actual. Asumiendo que este barrio se encuentra en una localización con fuertes atributos urbanos en

relación al Gran Valparaíso, y por tanto sus predios son atractivos, el estudio se concentra en las otras dos características.

Santa Inés tiene un total de 1829 predios. Si a esta cifra, se le restan los predios que ya tienen edificios en altura o condominios, tenemos un total de 1767 predios. Esta cantidad se divide en 3 tramos de tamaño, con lo cual se reduce el ámbito de acción de las inmobiliarias de edificación a gran escala.

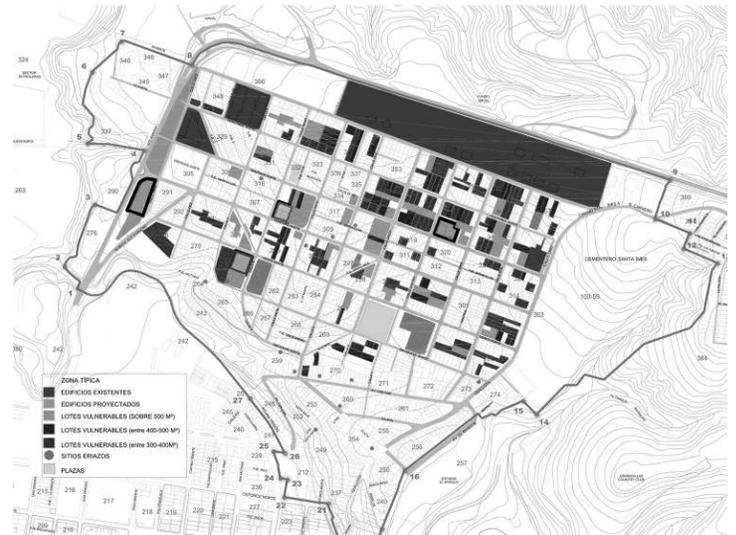
El total de predios sobre 500 m2 son 87, lo cual representa el 4,9% del total de predios en estudio. Si bien esta cifra es relativamente baja, podría incorporarse también los predios sobre 300 m2, con lo cual las posibilidades aumentan. Este análisis se seguirá profundizando, siendo relacionando con análisis financieros de los proyectos que ahí pueden localizarse. En el cuadro n° 5, explica lo anteriormente expuesto.

En último término cabe señalar, el no despreciable porcentaje de terrenos bajo 100 m2, que concentran el 16,6% del total. Estos terrenos son en gran medida, la herencia de las viviendas obreras, que se masifican desde la década de 1930 en adelante y que en un principio tenían condiciones espaciales muy precarias.

Cuadro N°7: Total Predios sin condominio, por tramo según tamaño.

Rango de superficie m²	N° de Predios	%	
1.038,4	1.705,8	15	0,8%
502,7	990,4	72	4,1%
100,0	492,0	1387	78,5%
32,5	99,9	293	16,6%
Total predios 1767			

Imagen N°9: Análisis Lotes Vulnerables, frente al crecimiento inmobiliario.



El análisis de la "dureza" de las piezas urbanas, frente a la presión del mercado inmobiliario, evidencia en el sector un alto grado de vulnerabilidad espacial. Los proyectos detectados comprueban que la atomización predial no constituye una barrera de entrada para los proyectos de vivienda masiva, verificándose un activo proceso de fusión de lotes. La enorme demanda sobre el sector de 15 Norte, en conjunto con la obsolescencia urbana detectada en una gran cantidad de lotes existentes de Santa Inés, empuja el ingreso de los proyectos de verticalización masiva. El bajo costo de suelo del barrio de Santa Inés, en comparación con los costes de la Población Vergara y la cercanía al polo de 15 Norte, atrae este tipo de proyectos.

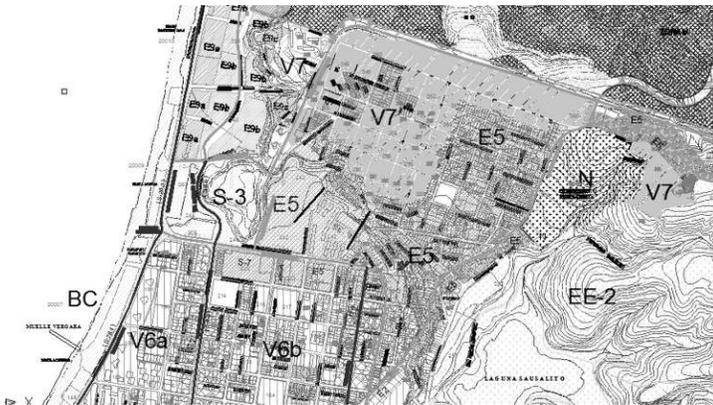
La resistencia del barrio es baja frente al proceso de edificación en altura de más de 4 pisos, por lo cual el sector debería continuar recibiendo proyectos de este tipo.

**4.7.- Condiciones de Edificación existentes según el PRC de Viña del Mar de 2002**

El barrio de Santa Inés, se encuentra regulado por las zonas V7 y E5. Ambas zonas carecen de limitación de alturas, y sus condiciones de constructibilidad y densidad, están reguladas según la tabla Nº 2 del artículo 6 del Plan Regulador Comunal del año 2002, que asigna las respectivas condiciones según el tamaño predial. Producto de lo anterior, existen incentivos para generar lotes de mayor tamaño.

La diferencia entre ambas zonas, radica en los usos de suelo permitidos, ya que la zona E5 está focalizada en permitir infraestructura, equipamientos e industrias inofensivas, por lo cual se encuentra en áreas adyacentes a grandes vías. Por el contrario, la Zona V7, se orienta a incentivar la edificación residencial a gran escala. A continuación se expone un plano con la zonificación del sector y la vialidad estructurante.

Imagen Nº10: Zonificación según PRC 2002.



Fuente: Asesoría Urbana - IMVM

Respecto de la vialidad estructurante, el sector se encuentra ceñido tanto por el Oriente como por el Poniente, por vías de gran importancia comunal, como lo es la Subida Quillota y el Camino Internacional. Anteriormente, el barrio tenía en su interior vías de carácter local que fueron eliminados el año 2012, con la promulgación de la Modificación al PRC “Actualización Red Vial Estructurante”.

Respecto del detalle de la zonificación vigente en Santa Inés, de acuerdo al PRC del 2002 a continuación se presentan dos cuadros con los usos de suelo y condiciones de edificación de las zonas V7 y E5.

CUADRO ZONA V7

<b>1.- USOS DE SUELO</b>
<b>1.1.- Usos Permitidos</b>
<b>1.1.1.- Residencial</b>
Vivienda
Hoteles, Moteles, Residenciales, Hosterías
<b>1.1.2.- Equipamiento</b>
<b>Comercio: Comercio:</b> Restaurant, Bar, Fuente de Soda, Centro comercial, Pequeño Supermercado, Pequeña multitienda, Mercado, Feria libre, Local comercial; Venta de Vehículos Livianos, Grandes Supermercados; Centro de Servicio Automotor y Estación de Servicio Automotor.
<b>Culto, Cultura:</b> Museo, Biblioteca, Sala de Concierto, Teatro, Auditorio, Jardín Botánico, Casa de la Cultura, Cine.
<b>Deporte:</b> Estadio, Coliseo, Cancha, Piscina, Centro Deportivo y Gimnasio;
<b>Educación;</b>
<b>Esparcimiento:</b> Parque de Entreteniones;
<b>Salud:</b> Clínicas, Postas, Consultorios;
<b>Seguridad;</b> Bomberos, Comisaría, Tenencia;

<b>Servicios:</b> Correo, telégrafo y servicios de utilidad pública; Servicios Profesionales; Servicios artesanales inofensivos;
<b>Social;</b>
<b>1.1.3.- Actividades Productivas “Inofensivas”:</b>
<b>Talleres;</b>
<b>Establecimientos de Impacto Similar al Industrial:</b> Exhibición y/o ventas de maquinaria y vehículos pesados, Exhibición y/o venta de materiales de construcción.
<b>1.1.4.- Infraestructura:</b> Edificio de Estacionamientos
<b>1.1.5. Espacio Público;</b>
<b>1.1.6. Área Verde</b>
<b>1.2. Usos Prohibidos:</b> Todos los no consignados en los numerales anteriores

<b>2. CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN:</b>
<b>2.1.- Superficie Predial Mínima:</b>
a) Vivienda 240 m2
b) Equipamiento en General: 240 m2
Estaciones de Servicio Automotor y Centros de Mantenimiento Automotor: 500 m2
Venta de vehículos livianos: 600 m2
Grandes supermercados: 1000 m2
c) Para Actividades Productivas:
Talleres: 480 m2
Impacto Similar al Uso Industrial, en general 600 m2
Edificio de estacionamiento: 2000 m2
<b>2.2. Frente Predial Mínimo:</b>
a) Vivienda: 12 m
b) Equipamiento en General: 12 m
Estaciones de Servicio Automotor y Centros de Mantenimiento Automotor: 20 m.
Venta de Vehículos Livianos: 20 m.
Grandes Supermercados: 30 m
c) Para Actividades Productivas en general: 12 m
Talleres: 20 m
<b>2.3. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo</b>
a) Para Vivienda: 0,60
b) Equipamiento en general: 0,60; Servicios Artesanales, 0,50
c) Para actividades productivas en general; 0,50
<b>2.4. Coeficiente Máximo de Constructibilidad:</b> se determinará de acuerdo a la Tabla Nº2 incluida en el Artículo 6 de la presente Ordenanza
<b>2.5. Tipo de Agrupamiento</b>
a) Para Vivienda: aislado y pareado
b) Para Equipamiento: aislado y pareado. Con excepción de Estaciones de Servicio Automotor y Centros de Mantenimiento Automotor; Venta de Vehículos Livianos; Grandes Supermercados; Servicios Artesanales: aislado sin adosamientos.
c) Para Actividades productivas: Aislado, sin adosamiento
d) Para todos los usos: Escalonado
<b>2.6. Altura máxima:</b>
a) Para Aislado y Pareado se determinará de acuerdo a las rasantes establecidas en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
b) Para Escalonado por un plano paralelo a 12 m. medidos verticalmente desde el suelo natural.
<b>2.7. Distanciamientos y Rasantes:</b> Se deberá aplicar lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones
<b>2.8. Antejardín mínimo:</b>
• De tipo A con un ancho mínimo de 3 m
• Para los predios que enfrenten las vías troncales y colectoras de la Comuna el antejardín mínimo será de 7 m.
<b>2.9. Densidad Neta Máxima:</b> Se determinará de acuerdo a la Tabla 2, incluida en el Artículo 6 de la presente Ordenanza.
<b>2.10. Estacionamientos:</b> Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente ordenanza.

## CUADRO ZONA E5

<b>1.- USOS DE SUELO</b>
<b>1.1.- Usos Permitidos</b>
<b>1.1.1.- Residencial</b>
Vivienda
Hoteles, Moteles, Residenciales, Hosterías
<b>1.1.2.- Equipamiento</b>
<b>Comercio:</b>
<b>Culto, Cultura:</b>
<b>Deporte:</b>
<b>Esparcimiento:</b> Parque de Entretenimientos; Casinos, Juegos Electrónicos;
<b>Salud;</b> Hospitales, Clínicas, Postas, Dispensarios, Consultorios;
<b>Seguridad;</b>
<b>Servicios;</b>
<b>Social;</b>
<b>1.1.3.- Actividades Productivas "Inofensivas":</b>
a) Industria,
b) Taller,
c) Almacenamiento,
d) Establecimiento de Impacto Similar al Industrial
<b>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.</b>
*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 a nivel regional.
<b>1.1.5. Espacio Público;</b>
<b>1.1.6. Área Verde:</b> Parques, Plazas, Jardines y Juegos Infantiles.
<b>1.2. Usos Prohibidos:</b> Todos los no consignados en los numerales anteriores
<b>2. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:</b> Aeropuertos requerirán previo al permiso de construcción la aprobación de la Dirección General Aeronáutica Civil (D.G.A.C)
<b>2.1.- Superficie Predial Mínima:</b>
a) Vivienda 240 m <sup>2</sup>
b) Equipamiento en General: 240 m <sup>2</sup>
1000 m. 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.
<b>2000 m<sup>2</sup> para:</b> Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m <sup>2</sup> y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m <sup>2</sup> y más, construidos).
c) <b>Actividades Productivas:</b>
<b>Industrias en general: 720 m<sup>2</sup>.</b>
Talleres en general: <b>400 m<sup>2</sup>.</b> , y <b>480 m<sup>2</sup> para:</b> Centros de reparación automotor.
Almacenamiento: <b>2000 m<sup>2</sup> para:</b> Bodegas y Depósitos insumos o productos.
<b>Establecimiento de Impacto Similar al Industrial</b>
<b>960 m<sup>2</sup> para:</b> 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;
<b>2000 m<sup>2</sup> para:</b> Depósitos de vehículos u otros elementos;
d) <b>Infraestructura.</b>
<b>720 m<sup>2</sup> para:</b> Playa de Estacionamiento y Edificio de Estacionamientos.
<b>960 m<sup>2</sup> para:</b> controles de pesaje y otros aduaneros.
<b>1000 m<sup>2</sup> para:</b> Plantas de revisión técnica de vehículos motorizados.
<b>2500 m<sup>2</sup> para:</b> Terminales de Transporte; Ferroviarios y Rodoviaros (todo tipo de transporte vial público intercomunal); Terminales de Locomoción Colectiva (todo tipo de transporte vial público intracomunal o local); Estaciones ferroviarias. Terminales de Distribución de Productos de todo tipo.
<b>2.2. Frente Predial Mínimo:</b>
a) Vivienda: 12 m
b) Equipamiento en General: 12 m

<b>20 m. para:</b> 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.
<b>30 m. para:</b> Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m <sup>2</sup> y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m <sup>2</sup> y más, construidos).
c) <b>Actividades Productivas</b>
<b>Industrias. 18 m</b>
<b>Talleres en general. 12 m</b>
Centros de reparación automotor; Almacenamiento. <b>20 m.</b>
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. <b>20 m.</b>
Depósitos de vehículos u otros elementos; Terminales de Distribución de Productos de todo tipo; Playa de Estacionamientos y Edificio de Estacionamientos. <b>30 m.</b>
d) <b>Infraestructura:</b>
Terminales de Transporte; Ferroviarios y Rodoviaros (todo tipo de transporte vial público intercomunal); Terminales de Locomoción Colectiva (todo tipo de transporte vial público intracomunal o local); Estaciones ferroviarias. <b>40 m.</b>
<b>2.3. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo</b>
a) Vivienda: <b>0,75.</b>
b) Equipamiento en general: <b>0,75</b>
<b>0,30 para:</b> Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina); Centro de Servicio Automotor.
<b>0,60 para:</b> 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: <b>0,60.</b>
<b>2.4. Coeficiente Máximo de Constructibilidad</b>
a) Vivienda: Tabla 2, incluida en <b>Art. 6</b> de la presente Ordenanza.
b) Equipamiento en general: Tabla 2, incluida en <b>Art. 6</b> de la presente Ordenanza.
<b>0,8 para:</b> 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 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: <b>0,80</b>
d) Infraestructura en general 0,80;
<b>2,0 para:</b> Edificio de Estacionamientos.
<b>2.5. Tipo de Agrupamiento</b>
a) Vivienda: aislado; pareado; y continuo hasta 7 metros de altura.
b) Equipamiento en general: aislado; pareado; y continuo hasta 7 metros de altura.
<b>Aislado para:</b> 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 m <sup>2</sup> y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m <sup>2</sup> y más, construidos).
c) Actividades Productivas: aislado
Excepto talleres artesanales que pueden ser además pareados o continuos.
d) Infraestructura en general: aislado
<b>2.6. Altura máxima:</b> Se determinara de acuerdo a las rasantes establecidas en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones
<b>2.7. Distanciamientos y Rasantes:</b> Se deberá aplicar lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones
<b>2.8. Antejardín mínimo:</b>
• 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.
<b>De tipo A con un ancho mínimo de 6 m. para:</b> 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 m <sup>2</sup> y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m <sup>2</sup> y más construidos).

Actividades productivas e Infraestructura: <b>De Tipo A con un ancho mínimo de 6 metros para:</b> Industrias, Almacenamiento, Establecimientos de Impacto Similar al Industrial, y Talleres.
<b>2.9.- Densidad Neta Máxima:</b> Se determinará de acuerdo a la Tabla 2, incluida en el <b>Artículo 6</b> de la presente Ordenanza, dependiendo de la superficie predial.
<b>2.10. Estacionamientos:</b> Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente ordenanza.

Cuadros Nº8 Página 25 de 42: Tabla de Coeficientes de Constructibilidad y Densidad Artículo 6 PRC 2002

SUPERFICIE PREDIAL SEGÚN RANGOS M2	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	DENSIDAD NETA (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, E5E. Art. 17

5.- SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA DESCRITA.

De acuerdo a los análisis y catastros realizados, el sector de Santa Inés enfrenta un proceso de transformación urbana, producto de los atributos implicados en su localización en la comuna y el área metropolitana.

Este proceso se caracteriza por un recambio de usos de suelo, densificación de sus bordes, aumento de plusvalía, diversificación de la actividad económica y el enriquecimiento de algunos sectores. No obstante lo anterior, también este proceso de transformación, implica una serie de conflictos espaciales, los que se detallan a continuación.

- A. Aumento de Flujos Vehiculares.
- B. Utilización de las calles, como estacionamientos.
- C. Reducción de la calle como espacio de socialización.
- D. Aumento de enrejamiento (protección) en las fachadas.
- E. Demolición de piezas de valor histórico.
- F. Obsolescencia predial y viviendas desocupadas.
- G. Usos de suelo conflictivos.
- H. Problemas medioambientales y sanitarios.
- I. Pérdida de vistas y asoleamiento.

La pérdida de la calle, como espacio de socialización, relacionada a aumento de flujo vehicular, se ve agudizado por el mal estado de las veredas. Lo anterior tiene su mayor impacto en la población de adultos mayores, que tiene alta incidencia en el total de población del sector.

La contradicción que experimenta el barrio, respecto de ser un área que enfrenta un proceso de densificación residencial, pero que a la vez tiene piezas antiguas en un proceso de obsolescencia urbana, en un contexto además, de transformación de usos de suelo por el potencial económico del barrio, se expresa también en los conflictos sociales aparecidos.

Todo el proceso descrito se apoya además, en un lento, pero progresivo recambio de la base social, tradicionalmente conformada por familias relacionadas a estructuras comunitarias, asociadas a sindicatos y cooperativas, que hoy comienza a alterarse.

La solución de estos conflictos urbanos, es diversa, y se relaciona con ámbitos de participación, inversión pública y regulaciones urbanas. A continuación, se revisará la orientación de la propuesta, desde el punto de vista del Plan Regulador Comunal.

6.- PLAN PROPUESTO

6.1.- Enfoques Para la Modificación al Plan Regulador.

La propuesta de modificación a las zonas del Plan Regulador asignadas a Santa Inés, tiene una doble orientación; el primero regular el proceso de densificación que se inicia y el segundo proteger las piezas urbanas de valor histórico. Cabe recordar que el valor histórico del barrio, se encuentra

asociado al hecho de ser testimonio del proceso de urbanización llevado a cabo por la economía industrial que caracterizó a la ciudad.

No obstante lo anterior, cabe señalar que dado que el barrio enfrenta además un proceso de obsolescencia habitacional, producto de la desactualización espacial de las viviendas obreras, es necesario promover las adecuadas condiciones para la renovación de aquellas piezas urbanas que se encuentran abandonadas, sin alterar los atributos del barrio.

De acuerdo a lo anterior, el enfoque para esta modificación en estudio, se basa en los siguientes aspectos:

- A. Regular el Inminente Proceso de Verticalización (Edificación en altura) y Densificación residencial.
- B. Proteger expresamente el Patrimonio Histórico del proceso de poblamiento Industrial.
- C. Promover las condiciones para la revitalización de las piezas obsoletas.

Siendo lo más relevante en el estudio, la determinación de aquellos aspectos que deben ser conservados, ante la valorización económica del sector de Santa Inés, se ha propuesto estudiar un conjunto de piezas urbanas con valor histórico, descritas a continuación.

6.2.- Definición de Piezas Urbanas de Valor Histórico

En el trabajo de terreno realizado, se ha constatado que el barrio posee una alta cantidad de viviendas y piezas urbanas que son testimonio del proceso del poblamiento industrial, en sus distintas fases. Tal como se afirma en el capítulo Nº 2, el barrio fue abordado por diversas oleadas de poblamiento, que quedan evidenciadas en los distintos conjuntos y piezas habitacionales. Esto se aprecia en la existencia de cuadras y manzanas completas, que mantienen la fachada continua, de 1 solo piso. Sin embargo, muchas de estas viviendas y piezas industriales, se encuentran alteradas, mediante ampliaciones y demoliciones.

Se desarrolló un catastro de los vestigios de los diversos formatos de conjuntos obreros. Este catastro se grafica en el plano expuesto en la figura Nº 11. En dicho catastro se distinguen 4 tipos de conjuntos a los cuales se le asignó un color distinto.

- Vestigios de los conjuntos de autoconstrucción autónoma (1915-1945) (Color rojo)
- Vestigios de Conjuntos Habitacionales del periodo de organización colectiva de sindicatos y cooperativas. (1945-1975) (Color Verde)
- Vestigios Autoconstrucción Apoyada Institucionalmente (1965-1970) (Color Naranja)
- Conjuntos Posteriores a 1980. (Color morado)
- Conjuntos edificados por la Armada de Chile (Color blanco)

Imagen Nº11: Vestigios de los conjuntos obreros.



Tal como se afirma en el párrafo anterior, las viviendas pertenecientes al primer periodo de poblamiento, se encuentran en gran parte intervenidas o en mal estado, reflejando su obsolescencia respecto a las nuevas demandas habitacionales. Muchas de estas viviendas se encuentran en situación de abandono o definitivamente demolidas. Por el contrario, los conjuntos construidos a partir de sindicatos y cooperativas, aún se encuentran en buen estado, muchos de ellos ocupados por sus dueños originales o su descendencia. Entre estos conjuntos se destacan los siguientes:

- Población Industrial Gratry (Autoconstrucción)
- Población Municipal Primera y Segunda Parte
- Población conjunto, Fábrica Chilena de Sederías S.A “SEDAMAR I”
- Población conjunto, Fábrica Chilena de Sederías S.A “SEDAMAR II”
- Población Industria C.O.I.A Original
- Población Industria C.O.I.A Segunda Parte
- Población Fábrica Productos de Papeles y Metales S.A.

Es sobre la base de estos conjuntos que es factible avanzar hacia la definición de zonas de conservación histórica, producto que se encuentran completos, reflejando la gesta comunitaria que permitió su edificación. Cabe señalar que todos estos conjuntos, representan la evolución de las leyes y políticas de vivienda social, en sus distintas etapas, como por ejemplo, la Ley de la Habitación Obrera, la caja de la habitación popular o la Corvi. Algunos de estos sistemas promovieron la participación del empresariado en la gestión de los proyectos, además de exigir la organización de los obreros, existiendo incluso proyectos de autoconstrucción.

### 6.3.- Zonificación Base.

El contexto descrito, permite avanzar hacia una zonificación inicial o “base” que permite reconocer los atributos históricos y ambientales del barrio, pero a la vez generar condiciones para la renovación sustentable. Es en este sentido que se divide el sector en tres tipos de zonas, las cuales se visualizan en la Imagen N° 12.

- **Zona Histórica:** Compuesta por las manzanas y piezas urbanas que contienen a aquellos conjuntos habitacionales descritos en el punto 6.2, que son parte del proceso de organización comunitario que permitió a los obreros acceder a viviendas de calidad. En base a los conjuntos identificados en estas zonas, es que se avanza a la denominación de zonas de conservación histórica. Se distingue con el color amarillo en la Imagen N° 12.
- **Zona de Amortiguación:** Compuesta por aquellas manzanas y piezas urbanas que rodean a los conjuntos industriales. En esta zona también se incluyen aquellas manzanas que presentan un elevado número de viviendas obreras de autoconstrucción, de fachada continua y sin intervenciones relevantes. Tratándose de un área que rodea los conjuntos de valor histórico, sobre esta zona se propondrán condiciones de edificación restrictivas. Se distingue con el color celeste en la Imagen N° 12.
- **Zona de Revitalización:** Compuesta por aquellas manzanas aledañas a los principales ejes de conectividad, y que presentan un bajo nivel de elementos de valor histórico. Muchas de estas manzanas albergan hoy galpones y bodegas que generan conflictos ambientales. Esta zona puede recibir de mejor manera un proceso de re-poblamiento del barrio, por lo que está en condiciones de recibir edificaciones en altura regulada. Se distingue con el color anaranjado en la Imagen N° 12.

Imagen N°12: Zonificación Base



### 6.4.- Zonificación Propuesta.

Tal como se menciona en el punto 1.2, la presente propuesta de modificación al PRC, se acoge al punto 5.6 de la Circular DDU 247. Esto significa que el objeto de la presente propuesta se orienta a no producir modificaciones de carácter sustancial que impliquen el ingreso al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, revisándose únicamente en el sector, normas específicas que permitan disminuir las condiciones de edificación. Esto implica no alterar usos de suelo del tipo infraestructura y/o actividades productivas.

Por lo anterior, se opta por mantener la matriz de usos de suelo permitidas en las zonas V7 y E5, vigentes hoy en Santa Inés, generándose la nueva propuesta de zonificación a partir de cambios en determinadas condiciones de edificación en cada una de las zonas originales, manteniéndose la estructura general de ellas. Esta decisión conduce a generar “Subzonas” basadas en la zonificación existente.

Las condiciones de edificación que se propone modificar en cada una de las zonas originales, así como el nivel de profundidad de cada modificación, se determina en virtud de la “Zonificación Base” descrita en el punto 6.3. Esto significa que la propuesta inicial de regulación presente en dicha “Zonificación Base” será adaptada a la cobertura territorial y condiciones de edificación existentes en las zonas V7 y E5. De esta manera, la distribución de la “Zonificación base” en las zonas originales queda de la siguiente manera:

- A. **Zonas Históricas en Áreas reguladas por Zona E5:** Dentro de esta área, se seleccionan los conjuntos mejor conservados y se

## Instituto Nacional de Propiedad Industrial

*Marcas, patentes de invención, modelos de utilidad, dibujos, diseños industriales, esquemas de trazado o topografías de circuitos integrados, indicaciones geográficas y denominaciones de origen.*

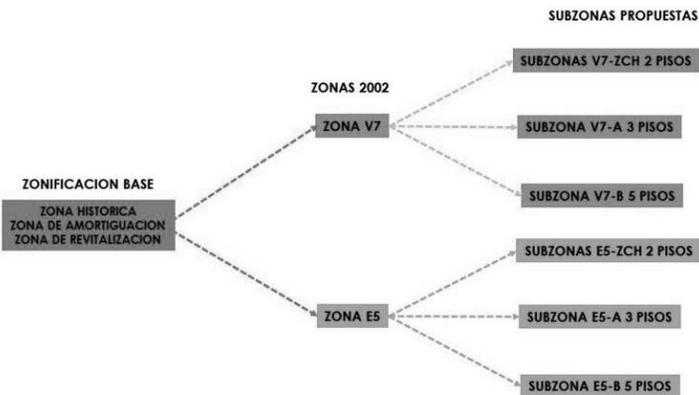


propone su nominación como Zona de Conservación Histórica. Los conjuntos seleccionados son la población SEDAMAR ubicada en la manzana ROL 301 y la Población “Fábrica Papeles y Metales S.A” ubicada en la manzana ROL 271. Las condiciones de edificación se asignan a partir de cambios precisos en la estructura normativa de la zona E5, recibiendo estos conjuntos, respectivamente la nominación de Subzona E5 de Conservación Histórica Nº 1 (E5-ZCH-1) y Subzona E5 de Conservación Histórica Nº 2 (E5-ZCH-2).

- A. **Zonas Históricas en Áreas reguladas por Zona V7.** Dentro de esta área, se seleccionan los conjuntos mejor conservados y se propone su nominación como Zona de Conservación Histórica. Los conjuntos seleccionados son la población Municipal original ubicada en las manzanas ROL 282, 283 y 284 y la Población SEDAMAR II ubicada en la manzana ROL 291. Las condiciones de edificación se asignan a partir de cambios precisos en la estructura normativa de la zona V7, recibiendo estos conjuntos, respectivamente la nominación de Subzona V7 de Conservación Histórica Nº 3 (V7-ZCH-3) y Subzona V7 de Conservación Histórica Nº 4 (V7-ZCH-4).
- B. **Zona de Amortiguación en Áreas Reguladas por Zonas V7 y E5:** Corresponde a aquellas manzanas y piezas urbanas que rodean a las zonas de conservación histórica y que por tanto requieren una protección indirecta. Para estas áreas de amortiguación se propone la creación de las Subzonas V7-A y E5-A, dependiendo si el área de interés se encuentra originalmente en la zona V7 o E5. Ambas zonas homologan su altura en 3 pisos.
- C. **Zona de Revitalización en Áreas Reguladas por Zonas V7 y/o E5:** Zona que contiene aquellas manzanas localizadas en torno a los corredores de vialidad, por lo cual estas piezas requieren de una mayor posibilidad de densificación. Para estos sectores se propone la creación de las Subzonas V7-B y E5-B dependiendo si la pieza urbana se encuentra en una zona V7 o E5. Ambas zonas homologarán sus alturas en 5 pisos.

En virtud de la adaptación de la “zonificación base” descrita en el punto 6.3, a la zonificación existente, se expone el esquema que se presenta a continuación, para mejorar la comprensión de la propuesta.

Esquema Nº1: Adaptación de la Zonificación Base a la Zonificación existente.



Tal como se afirma anteriormente, la creación de las nuevas subzonas significa modificar aspectos precisos de las condiciones de edificación en las zonas V7 y E5 vigentes en Santa Inés. Para mejor comprensión se adjunta el anexo Nº 6 donde se comparan en detalle las zonas y sus modificaciones. Los parámetros modificados se describen a continuación:

- **Alturas:** Se propone regular alturas, fijándolas en 5, 3 y 2 pisos, según la zona
- **Densidad:** Se propone disminuir la densidad, dejando un patrón fijo, para cada nueva zona.

- **Constructibilidad:** Se propone disminuir la constructibilidad, dejando un patrón fijo, en cada nueva zona.
- **Ocupación Predial:** Se propone aumentar la ocupación predial en aquellas áreas donde el patrón masivo sea la fachada continua, y disminuirla en aquellos lugares donde se tienda a verticalizar.
- **Sistema de Agrupamiento:** Se propone modificar el sistema de agrupamiento para apoyar aquellos sectores donde prevalece la vivienda con fachada continua.
- **Antejardines:** Se propone disminuir los antejardines en las zonas destinadas a conservación histórica. En el resto de Santa Inés se dejará un solo tipo de antejardín.

En síntesis se proponen 4 Subzonas de conservación histórica, compuestas por las piezas habitacionales correspondientes al conjunto Fábrica Chilena de Sederías S.A SEDAMAR I; el conjunto de la Fábrica Productos de Papeles y Metales S.A; el conjunto original de la población de Empleados Municipales; y el conjunto de la Población Fábrica Chilena de Sederías S.A SEDAMAR II. Cabe señalar que se eligieron estos conjuntos, por el estado de conservación en que se encuentran, y porque dan testimonio de los procesos de organización comunitaria, asociados a la vivienda.

En conjunto con las nuevas subzonas de conservación descritas, se propone declarar como inmueble de conservación histórica, el antiguo colegio Pedro Aguirre Cerda, individualizado bajo el rol 287-2. Este edificio fue construido por la Sociedad Constructora de Establecimientos Educativos en 1943, y representa un exponente de la arquitectura pública del movimiento moderno, de tipo “Stream-Line”.

De esta manera, la zonificación propuesta queda constituida de la siguiente forma:

- B. Subzona de Conservación Histórica E5-ZCH-1: Correspondiente al conjunto, Fábrica Chilena de Sederías S.A “SEDAMAR I” manzana 301. Se modifica la zona E5 original, en sus parámetros de altura, densidad, constructibilidad, patrones de agrupamiento y antejardín.
- C. Subzona de Conservación Histórica E5-ZCH-2: Correspondiente al Conjunto de la Población de la Fábrica Productos de Papeles y Metales S.A. Esta zona, incluye además, la declaratoria de Inmueble de Conservación Histórica, del edificio de la escuela Pedro Aguirre Cerda, individualizado bajo el rol 287-2. Se modifica la zona E5 original, en sus parámetros de altura, densidad, constructibilidad, patrones de agrupamiento y antejardín.
- D. Subzona de Conservación Histórica V7-ZCH-3: Correspondiente al conjunto de la población de Empleados Municipales, identificado por las manzanas 282, 283 y 284. Se modifica la zona V7 original, en sus parámetros de altura, densidad, constructibilidad, ocupación predial, patrones de agrupamiento y antejardín.
- E. Subzona de Conservación Histórica V7-ZCH-4: Corresponde al conjunto de la población Fábrica Chilena de Sederías S.A SEDAMAR II. Este conjunto queda localizado en la manzana ROL 291. Se modifica la zona V7 original, en sus parámetros de altura, densidad, constructibilidad, ocupación predial, patrones de agrupamiento y antejardín.
- F. Subzona E5-A: Zona de amortiguación, de baja altura destinada a la protección indirecta de las piezas de poblamiento obrero, existentes en el sector. Se modifica la zona E5 original, en sus parámetros de altura, densidad, constructibilidad, ocupación predial, patrones de agrupamiento y antejardín.
- G. Subzona E5-B: Zona de revitalización, de altura media (regulada) destinada a promover el poblamiento del barrio, de manera sustentable. Se modifica la zona E5 original, en sus parámetros de altura, densidad, constructibilidad, ocupación predial, patrones de agrupamiento y antejardín.
- H. Subzona V7-A: Zona de amortiguación, de baja altura destinada a la protección indirecta de las piezas de poblamiento obrero, existentes en el sector. Se modifica la zona V7 original, en sus parámetros de altura, densidad, constructibilidad, ocupación predial, patrones de agrupamiento y antejardín.
- I. Subzona V7-B: Zona de revitalización, de altura media (regulada) destinada a promover el poblamiento del barrio, de manera sustentable.

Se modifica la zona V7 original, en sus parámetros de altura, densidad, constructibilidad y antejardín.  
En el cuadro siguiente, se exponen las nuevas condiciones de edificación en materia de constructibilidad, altura y densidad de las nuevas subzonas propuestas.

Cuadro N°9: Nuevas condiciones propuestas

NUEVAS SUBZONAS	CONSTRUCTIBILIDAD	DENSIDAD	ALTURA-Mts	Altura Pisos
E5-A	1	450	9 Metros	3
E5-B	1	800	15 Metros	5
V7-A	1	450	9 Metros	3
V7-B	1	800	15 Metros	5
E5-ZCH-1	1	250	7 Metros	2
E5-ZCH-2	1	250	7 Metros	2
V7-ZCH-3	1	250	7 Metros	2
V7-ZCH-4	1	250	7 Metros	2

Las fichas correspondientes a la Zona e Inmueble de Conservación histórica, se incluyen en los anexos, que acompaña al expediente de la presente modificación en concordancia a lo señalado en la O.G.U.C y la Circular DDU 240.

## B.- Ordenanza Local

### ORDENANZA LOCAL

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

- 1°.- Agréguese a la memoria del Plan Regulador Comunal, a continuación del anexo 5 "Memoria Explicativa Modificación al PRC Sector cuenca Limonares" el anexo 6, correspondiente a la Memoria Explicativa de la Modificación al PRC Sector Santa Inés.
- 2°.- Modifícase la Ordenanza del Plan Regulador Comunal, respecto del sector Santa Inés, en los siguientes aspectos:

- I.- El área donde se aplica la presente modificación al Plan Regulador Comunal, queda inscrita en la poligonal cerrada conformada por los puntos 1-27, graficada en el Plano P.M.PRC.S.SI/01 la cual se describe a continuación:

N° Orden	Punto Descripción	Tramo		Coordenadas	
		N° Orden	Descripción	Este-Oeste	Norte-Sur
1	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.			262126,99	6345186,53
2	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	1-2	Corresponde a la línea que une los puntos 1 y 2.	262145,85	6345215,78
3	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	2-3	Corresponde a la línea que une los puntos 2 y 3.	262219,73	6345376,27
4	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	3-4	Corresponde a la línea que une los puntos 3 y 4.	262384,93	6345707,52
5	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	4-5	Corresponde a la línea que une los puntos 4 y 5.	262442,93	6345738,00
6	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	5-6	Corresponde a la línea que une los puntos 5 y 6.	262717,23	6345661,60

7	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	6-7	Corresponde a la línea que une los puntos 6 y 7.	263415,49	6345451,34
8	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	7-8	Corresponde a la línea que une los puntos 7 y 8.	263460,36	6345433,55
9	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	8-9	Corresponde a la línea que une los puntos 8 y 9.	263434,81	6345362,20
10	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	9-10	Corresponde a la línea que une los puntos 9 y 10.	263211,93	6345310,07
11	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	10-11	Corresponde a la línea que une los puntos 10 y 11.	263172,13	6345234,90
12	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	11-12	Corresponde a la línea que une los puntos 11 y 12.	263141,03	6345150,40
13	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	12-13	Corresponde a la línea que une los puntos 12 y 13.	263097,23	6345030,40
14	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	13-14	Corresponde a la línea que une los puntos 13 y 14.	263064,13	6345002,10
15	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	14-15	Corresponde a la línea que une los puntos 14 y 15.	263132,23	6344937,40
16	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	15-16	Corresponde a la línea que une los puntos 15 y 16.	262860,41	6344777,33
17	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	16-17	Corresponde a la línea que une los puntos 16 y 17.	262808,59	6344643,26
18	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	17-18	Corresponde a la línea que une los puntos 17 y 18.	262703,43	6344323,30
19	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	18-19	Corresponde a la línea que une los puntos 18 y 19.	262674,90	6344533,37
20	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	19-20	Corresponde a la línea que une los puntos 19 y 20.	262717,40	6344602,89
21	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	20-21	Corresponde a la línea que une los puntos 20 y 21.	262685,10	6344701,51

22	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	21-22	Corresponde a la línea que une los puntos 21 y 22.	262584,73	6344715,90
23	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	22-23	Corresponde a la línea que une los puntos 22 y 23.	262592,08	6344756,70
24	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	23-24	Corresponde a la línea que une los puntos 23 y 24.	262575,73	6344759,80
25	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	24-25	Corresponde a la línea que une los puntos 24 y 25.	262559,63	6344821,50
26	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	25-26	Corresponde a la línea que une los puntos 25 y 26.	262586,11	6344817,43
27	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	26-27	Corresponde a la línea que une los puntos 26 y 27.	262505,64	6344943,15
1	I	27-1	Corresponde a la línea que une los puntos 27 y 1.		

Tabla Descripción polígono: Coordenadas en Base a Levantamiento Aerofotogramétrico SAF Enero 2008/ Restitución Digital Año 2008/ Coordenadas UTM DATUM WGS 84 19S.

II.- Agréguese al listado de Inmuebles de Conservación Histórica del PRC, detallado en el artículo 14 del Plan Regulador de Viña del Mar "ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN CONDICIONADA", numeral 14.5 "Inmuebles de Conservación", un nuevo inmueble:

N°	INMUEBLE	CALLE	N°	ROL
14	Escuela Pedro Aguirre Cerda	Tres	2165	287-2

III.- Agréguese a continuación del numeral 14.6 denominado "Área de Restricción por Pendientes" de la Ordenanza del PRC de Viña del Mar, el numeral 14.7 denominado "Zonas de Conservación Histórica".

#### 14.7: Zonas de Conservación Histórica

Declárese Zonas de Conservación Histórica, los conjuntos habitacionales y piezas urbanas señalados en los polígonos graficados en el Plano P.M.PRC.S.S.I/01 que se describen en los numerales siguientes:

##### 14.7.1.- Zona de Conservación Histórica: Población Fábrica Chilena de Sederías S.A "SEDAMAR I"

Punto		Tramo		Coordenadas	
N° Orden	Descripción	N° Orden	Descripción	Este-Oeste	Norte-Sur
A1	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.			262979,13	6345195,30
A2	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	A1-A2	Corresponde a la línea que une los puntos A1 y A2.	263050,33	6345169,30

A3	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	A2-A3	Corresponde a la línea que une los puntos A2 y A3.	263022,93	6345090,20
A4	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	A3-A4	Corresponde a la línea que une los puntos A3 y A4.	262951,71	6345120,31
	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	A4-A1	Corresponde a la línea que une los puntos A4 y A1.		

Coordenadas UTM WGS 84 19 Sur

Las propiedades involucradas en la poligonal recientemente descrita, se encuentran dentro de la Manzana cuyo Rol Matriz es el número 301.

##### 14.7.2.- Zona de Conservación Histórica: Población Fábrica Productos Papeles y Metales S.A.

Punto		Tramo		Coordenadas	
N° Orden	Descripción	N° Orden	Descripción	Este-Oeste	Norte-Sur
B1	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.			262889,53	6345132,20
B2	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	B1-B2	Corresponde a la línea que une los puntos B1 y B2.	262855,15	6345049,46
B3	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	B2-B3	Corresponde a la línea que une los puntos B2 y B3.	262811,53	6345062,10
B4	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	B3-B4	Corresponde a la línea que une los puntos B3 y B4.	262792,43	6345009,6
B5	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	B4-B5	Corresponde a la línea que une los puntos B4 y B5.	262858,33	6345008,6
B6	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	B5-B6	Corresponde a la línea que une los puntos B5 y B6.	262869,93	6345004,1
B7	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	B6-B7	Corresponde a la línea que une los puntos B6 y B7.	262879,84	6345050,35
B8	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	B7-B8	Corresponde a la línea que une los puntos B7 y B8.	262905,83	6345044,2
B9	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	B8-B9	Corresponde a la línea que une los puntos B8 y B9.	262932,23	6345114,5
	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	B9-B1	Corresponde a la línea que une los puntos B9 y B1.		

Coordenadas UTM WGS 84 19 Sur

Los roles de las propiedades involucradas en la poligonal recientemente descrita, quedan individualizadas en el listado descrito a continuación:

Listado de Roles Conjunto Fábrica Productos Papeles y Metales S.A.

N°	CONJUNTO	MANZANA	LOTE	N°	CONJUNTO	MANZANA	LOTE
1	Papeles y Metales S.A	271	11	14	Papeles y Metales S.A	271	25
2	Papeles y Metales S.A	271	12	15	Papeles y Metales S.A	271	26
3	Papeles y Metales S.A	271	13	16	Papeles y Metales S.A	271	27
4	Papeles y Metales S.A	271	14	17	Papeles y Metales S.A	271	28
5	Papeles y Metales S.A	271	15	18	Papeles y Metales S.A	271	29
6	Papeles y Metales S.A	271	16	19	Papeles y Metales S.A	271	30
7	Papeles y Metales S.A	271	17	20	Papeles y Metales S.A	271	31
8	Papeles y Metales S.A	271	18	21	Papeles y Metales S.A	271	32
9	Papeles y Metales S.A	271	19	22	Papeles y Metales S.A	271	34
10	Papeles y Metales S.A	271	20	23	Papeles y Metales S.A	271	35
11	Papeles y Metales S.A	271	21	24	Papeles y Metales S.A	271	36
12	Papeles y Metales S.A	271	22	25	Papeles y Metales S.A	271	37
13	Papeles y Metales S.A	271	24				

#### 14.7.3.- Zona de Conservación Histórica: Población Municipal

N° Orden	Punto Descripción	Tramo		Coordenadas	
		N° Orden	Descripción	Este-Oeste	Norte-Sur
C1	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.			262568,73	6345248,1
C2	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	C1-C2	Corresponde a la línea que une los puntos C1 y C2.	262682,03	6345205,6
C3	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	C2-C3	Corresponde a la línea que une los puntos C2 y C3.	262653,03	6345133,3
C4	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	C3-C4	Corresponde a la línea que une los puntos C3 y C4.	262542,23	6345173,1
		C4-C1	Corresponde a la línea que une los puntos C4 y C5.		

Coordenadas UTM WGS 84 19 Sur

Las propiedades inscritas en la poligonal recientemente descrita, se encuentra dentro de las manzanas individualizadas bajo los Roles matrices N°s 282, 283 y 284.

#### 14.7.4.- Zona de Conservación Histórica: Población Fábrica Chilena de Sederías S.A. SEDAMAR II

N° Orden	Punto Descripción	Tramo		Coordenadas	
		N° Orden	Descripción	Este-Oeste	Norte-Sur
D1	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.			262300,53	6345443,1
D2	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	D1-D2	Corresponde a la línea que une los puntos D1 y D2.	262358,43	6345419,23

D3	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	D2-D3	Corresponde a la línea que une los puntos D2 y D3.	262281,43	6345362,1
D4	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	D3-D4	Corresponde a la línea que une los puntos D3 y D4.	262272,23	6345365,00
		D4-D1	Corresponde a la línea que une los puntos D4 y D1.		

Coordenadas UTM WGS 84 19 Sur

Las propiedades inscritas en la poligonal recientemente descrita, se encuentra dentro de las manzanas individualizada bajo el Rol matriz N° 291.

#### 14.7.5: Exigencias generales para las intervenciones en las Zonas de Conservación Histórica.

- Las obras nuevas o intervenciones a inmuebles existentes dentro de la Zona de Conservación Histórica, deberán mantener en forma específica e individual, las características urbanas y arquitectónicas generales; la volumetría y los patrones de asentamiento de la zona de conservación en la que se encuentran.
- La aprobación de los proyectos de obra nueva, ampliaciones y remodelaciones deberán ser aprobados conforme lo indica el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

IV.- Modifíquese el artículo 16 "Zonas y Áreas", agregando a la columna "ZONAS URBANAS", las sub zonas V7-A, V7-B, E5-A, E5-B; V7-ZCH-3, V7-ZCH-4, E5-ZCH-1 y E5-ZCH-2.

V.- Modifíquese en el artículo 17 "Normas de usos de suelo, condiciones de subdivisión y edificación", en los siguientes términos:

1.- Sustitúyanse las siguientes condiciones de edificación de la zona V7 dentro del sector identificado en el polígono 1-27 del plano P.M.PRC.S.SI/01 que se denominara Sub Zona V7-A en dicho instrumento gráfico.

- Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo

a) Para vivienda: 0,75

- Coefficiente máximo de constructibilidad: 1,0
- Tipo de Agrupamiento

a) Para vivienda: aislado, continuo y pareado

- Altura máxima: 9 Metros, con un máximo de 3 pisos.
- Antejardín: de Tipo A con un ancho mínimo de 3m.
- Densidad bruta máxima: 450 habitantes por hectárea

2.- Sustitúyanse las siguientes condiciones de edificación de la zona V7 dentro del sector identificado en el polígono 1-27 del plano P.M.PRC.S.SI/01 que se denominara Sub Zona V7-B en dicho instrumento gráfico.

- Coefficiente máximo de constructibilidad: 1,0
- Tipo de Agrupamiento

a) Para vivienda: aislado, continuo y pareado

- Altura máxima: 15 Metros, con un máximo de 5 pisos.
- Antejardín: de Tipo A con un ancho mínimo de 3m.
- Densidad bruta máxima: 800 habitantes por hectárea

- 3.- Sustitúyanse las siguientes condiciones de edificación de la zona V7 en el sector identificado en el polígono C1-C4 del plano P.M.PRC.S.SI/01 que se denominara Sub Zona V7-ZCH-3.
- Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo
    - a) Para vivienda: 0,75
  - Coeficiente máximo de constructibilidad: 1,0
  - Tipo de Agrupamiento
    - a) Para vivienda: continuo y pareado
  - Altura máxima: 7 Metros, con un máximo de 2 pisos.
  - Antejardín: de Tipo A con un ancho mínimo de 2m.
  - Densidad bruta máxima: 250 habitantes por hectárea
- 4.- Sustitúyanse las siguientes condiciones de edificación de la zona V7 en el sector identificado en el polígono D1-D4 del plano P.M.PRC.S.SI/01 que se denominara Sub Zona V7-ZCH-4.
- Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo
    - a) Para vivienda: 0,75
  - Coeficiente máximo de constructibilidad: 1,0
  - Tipo de Agrupamiento
    - a) Para vivienda: continuo y pareado
  - Altura máxima: 7 Metros, con un máximo de 2 pisos.
  - Antejardín: Sin Antejardin
  - Densidad bruta máxima: 250 habitantes por hectárea
- 5.- Sustitúyanse las siguientes condiciones de edificación de la zona E5 dentro del sector identificado en el polígono 1-27 del plano P.M.PRC.S.SI/01 que se denominará Sub Zona E5-A en dicho instrumento gráfico.
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo
    - b) Equipamiento en general: 0,60
  - Coeficiente máximo de constructibilidad:
    - a) Vivienda: 1,0
    - b) Equipamiento en general: 1,0
  - Tipo de Agrupamiento
    - a) Vivienda: Aislado, continuo y pareado
    - b) Equipamiento en general: aislado; continuo y pareado
  - Altura Máxima: 9 Metros, con un máximo de 3 pisos.
  - Antejardín mínimo: 3 metros de tipo A.
  - Densidad bruta máxima: 450 habitantes por hectárea.
- 6.- Sustitúyanse las siguientes condiciones de edificación de la zona E5 dentro del sector identificado en el polígono 1-27 del plano P.M.PRC.S.SI/01 que se denominara Sub Zona E5-B en dicho instrumento gráfico.
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo
    - a) Vivienda: 0,60
  - Coeficiente máximo de constructibilidad:
    - a) Vivienda: 1,0
    - b) Equipamiento en general: 1,0
- Tipo de Agrupamiento
    - a) Vivienda: Aislado, continuo y pareado
    - b) Equipamiento en general: aislado; continuo y pareado
  - Altura Máxima: 15 Metros, con un máximo de 5 pisos.
  - Antejardín mínimo: 3 metros de tipo A.
  - Densidad bruta máxima: 800 habitantes por hectárea.
- 7.- Sustitúyanse las siguientes condiciones de edificación de la zona E5 en el sector identificado en el polígono A1-A4 del plano P.M.PRC.S.SI/01 que se denominara Sub Zona E5-ZCH-1
- Coeficiente máximo de constructibilidad:
    - a) Vivienda: 1,0
    - b) Equipamiento en general: 1,0
  - Tipo de Agrupamiento
    - a) Vivienda: Continuo
    - b) Equipamiento en general: continuo y pareado
  - Altura Máxima: 7 Metros, con un máximo de 2 pisos.
  - Antejardín mínimo: 1 metro de tipo A.
  - Densidad bruta máxima: 250 habitantes por hectárea.
- 8.- Sustitúyanse las siguientes condiciones de edificación de la zona E5 en el sector identificado en el polígono B1-B9 del plano P.M.PRC.S.SI/01 que se denominara Sub Zona E5-ZCH-2
- Coeficiente máximo de constructibilidad:
    - a) Vivienda: 1,0
    - b) Equipamiento en general: 1,0
  - Tipo de Agrupamiento
    - a) Vivienda: Continuo y pareado
    - b) Equipamiento en general: continuo y pareado
  - Altura Máxima: 7 Metros, con un máximo de 2 pisos.
  - Antejardín mínimo: 2 metros de tipo A.
  - Densidad bruta máxima: 250 habitantes por hectárea.
- II. Transcribese a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso.
- III. Notifíquese el presente decreto por el Secretario Municipal a la Dirección de Obras Municipales y remítase copia al Departamento de Asesoría Urbana.
- IV. Publíquese por la Dirección de Comunicaciones, en el Diario Oficial, de conformidad al D.F.L. N° 458/1975.
- V. Pasen los antecedentes al Departamento de Asesoría Urbana, para la continuación del trámite legal previsto en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Notifíquese, anótese, comuníquese y archívese.- Virginia Reginato Bozzo, Alcaldesa.- María Cristina Rayo Sanhueza, Secretaria Municipal.
- Lo que comunico a Ud. para su conocimiento y fines correspondientes.- Saluda a Ud., María Cristina Rayo Sanhueza, Secretaria.