

ORD.: - 1 2 8 6 /

ANT.: Caso SIAC 3948641.

MAT.: Respuesta definitiva Ley 20.285: copia de modificación al PRC de viña del mar, denominado Pob. Vergara, copia del Decreto Alcaldicio que lo sanciona y todos los antecedentes como planos y estudios anexos.

19 MAY 2016

VALPARAÍSO,

DE : RODRIGO URIBE BARAHONA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE VALPARAÍSO

A : SRS. VLADIMIR MONDACA DÍAZ

Junto con saludarlo cordialmente, en respuesta a su solicitud Ley 20.285 Sobre Acceso a la Información Pública a través de la cual requiere: "copia de modificación al plano regulador de Viña del Mar, denominado Población Vergara, copia del Decreto Alcaldicio que lo sanciona, y de todos los antecedentes como planos y estudios anexos", podemos informar a usted lo siguiente:

La referida modificación del Plan Regulador Comunal (PRC) sector Población Vergara de la comuna de Viña del Mar fue ingresada a nuestra Secretaria Regional Ministerial (SEREMI) de Vivienda y Urbanismo, en el contexto de su tramitación, conforme lo establecido en el artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), mediante oficio ORD N°221 del 16 de abril de 2016, con el objeto de que esta repartición revisara e informara sobre sus aspectos técnicos.

Mediante oficio ORD N°1127 del 4 de mayo de 2016, esta SEREMI MINVU elaboró un informe con observaciones al ingreso mencionado, éstas fueron respondidas por la I. Municipalidad de Viña del Mar mediante oficios ORD N°296 del 6/5/2016, N°298 del 6/5/2016 y N°308 del 11/5/2016.

En virtud de ello, mediante oficio ORD N°1185 de 2016, esta SEREMI informó favorablemente la modificación al PRC de Viña del Mar, continuándose con el procedimiento previsto en el artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de urbanismo y Construcciones.

Conforme a lo establecido en el procedimiento aprobatorio de las modificaciones a los planes reguladores según se señala en la OGUC, en particular, de acuerdo a lo preceptuado en el inciso sexto de su artículo 2.1.11, el plan será promulgado por Decreto Alcaldicio, y conforme a lo establecido en su inciso doceavo, dicho decreto deberá publicarse, junto con su ordenanza, en el Diario Oficial.

En virtud de lo informado, el solicitante podrá requerir la documentación de los componentes de la modificación al PRC de Viña del Mar, sector Población Vergara, al Municipio, por cuanto su proceso aprobatorio no se encuentra del todo sancionado a la fecha.

En este contexto, comunicamos a ud., que no podremos acceder a su requerimiento debido a la causal de secreto o reserva de documentos establecida en el artículo 21 N°1 letra "b" de la Ley N° 20.285 Sobre Acceso a la Información Pública, esto es, "tratándose de deliberaciones previas a la adopción de una resolución, medida o política, sin perjuicio de que estos sean públicos una vez que sean adoptadas".

No obstante lo anterior, remitimos copia de nuestro informe favorable emitido mediante oficio ORD N° 1185 de 2016 y se adjunta oficio de derivación al Municipio de Viña del Mar.

Igualmente le indicamos que podrá realizar un nuevo requerimiento que será respondido satisfactoriamente, siempre y cuando se haya aprobado dicho informe.

La respuesta a la presente solicitud de acceso a la información pública, se proporciona por orden del Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, mediante facultades delegadas por Resolución Exenta N° 8861, (V. y U.) de 2012.

Le manifestamos nuestra disposición a continuar resolviendo futuras dudas con respecto al tema. Para ello, puede acudir personalmente a nuestra Oficina de Atención Ciudadana, de lunes a viernes de 9.00 a 13.30 horas, ubicada en el piso 2 del Edificio Rapanui, calle Prat N° 856 o bien ingresar a nuestro Sistema Integrado de Atención Ciudadana a través del link CONTACTENOS, situado en el costado superior derecho de nuestro sitio web: www.minvu.cl.

Esperando que la información le haya sido de utilidad, le reiteramos nuestra disposición para responder sus consultas.

Saluda atentamente a Ud.



F. Y. el

FZV/VGCH/MCC CAS-3948641-V8X5R4

Distribución

- Destinatario
- Unidad de Desarrollo Urbano e Infraestructura (SEREMI)
- Unidad de Difusión y Relaciones Públicas (SEREMI)
- Felipe Zarh V.- Dpto. Desarrollo Urbano
- Oficina de Partes

RODRIGO URIBE BARAHONA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE VALPARAÍSO



Usted encuentra toda la información sobre programas habitacionales y políticas de vivienda y urbanismo: www.minvu.cl.



ORD.: N° - 1185 /

ANT.: 1) Ords. 0308 del 11-5-16, 0298 del 6-5-16, 0296 del 6-5-16, 0221 del 11-4-16 y 0288 de 20-4-15 de la Sra. Alcaldesa I. Municipalidad Viña del Mar.

2) Ord. 1127 del 4-5-16 de esta Seremi

3) Memorandos 064 de 6-5-165 y 056 del 20-4-15 de la Asesoría Urbana.

4) Decreto Alcaldicio 03759 del 14-4-15

MAT.: **Informa favorable** el Proyecto de Modificación del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, en sector "**Población Vergara**", comuna de Viña del Mar.

VALPARAÍSO, **11 MAY 2016**

DE : **SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO**

A : **SRA. ALCALDESA I. MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR**

1. Con fecha 11 de Abril de 2016 ingresó a esta Secretaría Regional Ministerial el oficio Ord. 0221 /2016 de la Sra. Alcaldesa de Viña del Mar, solicitándonos revisar e informar la modificación al Plan Regulador Comunal "**Sector Población Vergara**", en conformidad a lo dispuesto en el artículo 43° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en el artículo 2.1.11 de su Ordenanza General. El expediente remitido junto al Ord. N° 0221/2016 está compuesto por un apartado de índole legal y otro de índole técnica.
2. Una vez analizado el contenido del proyecto en sus aspectos administrativos, legales y técnicos, se formularon algunas observaciones de parte de esta Seremi, las que fueron comunicadas al Municipio mediante nuestro Ord. 1127 del 4-5-16 las que una vez analizadas, fueron respondidas aclarándose y precisándose los aspectos observados, retornándose el expediente readecuado, mediante el Ord. 0296 del 6-5-16 de la Sra. Alcaldesa al que adjuntó Memorando 064 del 6-5-16 del Asesor Urbanista, el que fundamenta y expone las consideraciones tenidas en cuenta respecto de las materias que habían sido observadas por esta Seremi, complementando los antecedentes respectivos. Adjunto al citado Ord. 0296-16, el Municipio acompañó dos copias de la Memoria y Ordenanza respectivas en reemplazo de las enviadas anteriormente, dando cuenta de las adecuaciones y complementaciones en comento, recibiendo posteriormente, dentro del plazo consignado en el art. 2.1.11 de la O.G.U.C., mayores fundamentaciones contenidas en los Ords. 0296 del 6-5-16 y Ord. 0308 del 11-5-16, en virtud de lo cual esta Seremi revisados los antecedentes, considera subsanadas las observaciones, en conformidad a lo señalado en el presente oficio.



3. Se exponen a continuación, los principales antecedentes de la proposición del referido proyecto:

3.1 GESTACION:

La I. Municipalidad de Viña del Mar respondiendo a la petición realizada por la comunidad organizada del sector, en el sentido de dar cuenta de un conjunto de conflictos asociados al proceso de edificación en altura y densificación preferentemente residencial que experimenta el barrio, a través de la Asesoría Urbana estudió y propuso la presente modificación al Plan Regulador Comunal vigente, conforme a lo establecido por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, D.S. 47-92 (V. y U.)

De acuerdo a los antecedentes revisados, mediante Decreto Alcaldicio N° 3759 del 14-4-2015 la Sra. Alcaldesa aprobó la realización de los estudios conducentes a la modificación al Plan Regulador Comunal en el referido sector "Población Vergara" habida cuenta, entre otros antecedentes, de lo informado por el Administrador Municipal por Memorando 31-2015.

3.2 EXPEDIENTE LEGAL

Contiene los documentos referidos a los actos administrativos que respaldan el apego a la legislación vigente, del proceso de consulta pública del instrumento, los que corresponden, en lo principal, a los siguientes:

Proceso de exposición al público, certificaciones y aprobación a nivel municipal

- Cartas informativas certificadas dirigidas a los interesados, listado de organizaciones vecinales, y a la Dirección General de los Servicios de la Armada, a quienes fue derivada la información de conformidad a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.1.11 de la O.G.U.C. con los registros de recepción correspondientes de Correos de Chile.
- Ord. 014 del 11-1-16 de la Presidenta del Concejo Municipal dirigido al Director del Dpto. de Asesoría Urbana informando que el referido Concejo en sesión del 11-1-16 acordó dar inicio al proceso de modificación al Plan Regulador Comunal en sector de la Población Vergara, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, teniendo en cuenta lo informado por la Asesoría Urbana a través de su Memorando 213-15.
- Aviso en prensa (Diario El Mercurio de Valparaíso) del Viernes 15-1-16 informando acerca de la disponibilidad de la documentación del plan como asimismo la fecha, hora y lugar de realización de la primera audiencia pública. (Miércoles 20-1-16)
- Plano de la modificación propuesta, Memoria, Ordenanza y Anexos del proyecto, expuestos para consulta del Municipio en el lugar indicado en el avisaje de prensa.
- Copia del acta de la primera audiencia pública efectuada el 20-1-16.



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

- Copia del Acta de la sesión extraordinaria del 25-1-16 del Concejo Comunal de las Organizaciones de la Sociedad Civil "COSOC" de Viña del Mar, donde se da cuenta de la presentación y los alcances del plan propuesto, sus objetivos, contenidos principales y agenda del proceso de desarrollo previsto, siendo aprobado por unanimidad.
- Avisos de prensa en dos semanas distintas, (Viernes 22-1-16 y Martes 26-1-16) que dan cuenta del lugar, periodo de exposición y las fechas entre las cuales se recibirían las observaciones de la comunidad como asimismo la fecha, horario y lugar de realización de la segunda audiencia pública.
- Copia del acta de la segunda audiencia pública efectuada el 25-2-16.
- Actas de fechas 26-1-16 y 2-3-16 donde la Secretaria Municipal certifica que el periodo de exposición al público se llevó a efecto entre las fechas 26-1-16 y 2-3-16 en el Hall central del Edificio Consistorial, de conformidad a la legislación vigente.
- Copia del Acta de la sesión extraordinaria del 09-3-16 del Concejo Comunal de las Organizaciones de la Sociedad Civil "COSOC" de Viña del Mar, donde se da cuenta de la evolución del proceso aprobativo y recepción de observaciones, entre otras materias relacionadas.
- Memorandum N° 15 del 6-4-16 de Jefa de la Oficina de Partes al profesional de la Asesoría Urbana encargado del proyecto, informando sobre las observaciones recibidas de la comunidad durante el plazo legal.
- Ord. 103 del 5-4-16 de la Sra. Presidenta del Concejo Municipal al Asesor Urbano, informándole la decisión del Concejo Municipal adoptada en sesión del 5-4-16 respecto de las observaciones de la comunidad en base a los fundamentos contenidos en el Informe de la Asesoría Urbana y lo analizado por la Comisión.
- Copia del Acta N° 1329 de la sesión del Concejo Municipal del 5-4-16 en que se adoptaron los acuerdos respecto de acoger o desestimar las observaciones recibidas de la comunidad, teniendo en cuenta los fundamentos contenidos en el informe técnico de la Asesoría Urbana y lo analizado por la Comisión según se expone en dicha acta.
- Copia del Memorando 041 del 8-4-16 del Asesor Urbano a Jefa de la Oficina de Partes requiriéndole remitir mediante cartas certificadas respuestas a las observaciones de la comunidad ingresadas durante el periodo legal, adjuntando los documentos respectivos,
- Certificado de la Secretaria Municipal, de fecha 7-4-16 respecto del cumplimiento de las disposiciones del Art. 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y del referido Art. 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



- Copia del Acta N° 1335 de la sesión del Concejo Municipal de fecha 11-5-16 en que complementa la anterior del 5-4-16 ratificando la aprobación de la modificación al P.R.C. propuesta y las decisiones adoptadas en lo relativo a las observaciones recibidas de la comunidad, en forma detallada.

3.3 FUNDAMENTOS TECNICOS

La solicitud en análisis, tiene su fundamento en las siguientes situaciones, que se exponen teniendo en cuenta lo señalado en la Memoria Explicativa del plan y los Memorandos N°s 064 del 6-5-16, 056 de fecha 20-04-15, y 114 del 7-7-14 del Director del Departamento de Asesoría Urbana de Viña del Mar.

3.3.1 El sector propuesto corresponde a parte el territorio normado por el Plan Regulador Comunal vigente, aprobado por D.A. 10.949 de diciembre de 2002, el cual no ha sufrido modificaciones de fondo en el área involucrada en el estudio, manteniéndose la zonificación dispuesta por dicho P.R.C. en los términos descritos en el numeral 4.8 de la Memoria.

3.3.2 La Población Vergara posee un alto valor histórico patrimonial para la comuna ya que su desarrollo responde a la consolidación de la ciudad de Viña del Mar como comuna una vez superado su umbral fundacional, ya que acoge su diseño urbano original, el que incorpora modelos urbanos de vanguardia en Europa en esos tiempos, (comienzos siglo pasado) producto de los cuales la ciudad adquirió el conocido nombre de "ciudad jardín" (postulados de Ebenezer Howard, 1850).

3.3.3 Adicionalmente es posible observar que su emplazamiento responde a un plan de urbanización que buscaba conciliar la ocupación para fines urbanos de un área mayoritariamente compuesta de arenales y humedales, con la presencia del accidente geográfico constituido por el estero Marga - Marga y su caja hidráulica que literalmente "segregaba" el sector sur fundacional, de la extensión del territorio hacia el norte, condición que además implica que el área posee un comportamiento sísmico diferente al manifestado en sectores de cerros y mesetas del resto de la comuna.

3.3.4 Por otro lado, a partir de los resultados del censo de 2012 es posible apreciar que la comuna de Viña del Mar enfrenta un acelerado proceso de crecimiento urbano caracterizado por la densificación de su oferta residencial lo que implica la concentración de vivienda y servicios en espacios limitados, proceso alentado, entre otros factores, por la localización central de la ciudad en el contexto del gran Valparaíso y la disminución de tiempos de viaje respecto del gran Santiago, situación que en la práctica, ha incorporado a Viña del Mar en las tendencias de movilidad y requerimientos habitacionales (especialmente segundas viviendas) provenientes de la región metropolitana.

3.3.5 En este escenario y dada la escasez de suelo urbanizado se ha generado un aumento de la demanda sobre los barrios ya equipados tal como el propuesto (Población Vergara) la que a su vez se ha intensificado en algunos sectores especialmente los cercanos a los polos de equipamiento y servicios tales como 14

norte, Av. Benidorm, y 5 oriente en lo que también ha influido el cambio de condiciones ambientales de los sectores céntricos y peri céntricos junto al aumento del valor del suelo, que los hace atractivos para la localización de nuevos proyectos residenciales y edificios con alta densificación habitacional que conllevan impactos en todo sentido respecto de la capacidad de carga de estos sectores comprometiendo, entre otros, aspectos ambientales, patrimoniales y relativos al transporte urbano.

3.3.6 En este sentido, cabe observar que el sector se encuentra actualmente normado íntegramente por el Plan Regulador Comunal aprobado por el D.A. 10.949 del año 2002, instrumento que fue diseñado en su momento conforme a un modelo de planificación urbana que data de principio de los años 90, el que propendía a maximizar el uso del recurso suelo especialmente en las áreas céntricas dado que se estimaba que producto de cierta tendencia al despoblamiento de estas áreas, se requería incentivar su re-poblamiento y densificación y la especialización de los sectores asociados a la vialidad estructurante, visión que fue fundamental para que el área central de la ciudad adoptara un creciente el rol de centralidad metropolitana.

Sin embargo, dicho modelo de planificación no habría tenido en cuenta una visión más profunda de los fenómenos y las consecuencias del crecimiento y cambios de ciclos previsibles en el largo plazo en el área metropolitana de Valparaíso, en la cual Viña del Mar y su plan adquieren condición de lugares centrales.

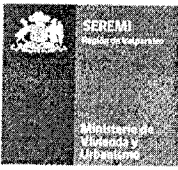
En esta condición se encuentra actualmente el plan de la ciudad con una serie de atributos urbanos que se están paulatinamente deteriorando debido a la sobredemanda que experimenta el área, con impactos significativos tanto en lo relativo a su infraestructura, especialmente de transporte, como también aspectos sociales, ambientales y urbanísticos en que es posible destacar, entre otros, los siguientes procesos según se exponen en la Memoria Explicativa del instrumento propuesto:

- a) Tendencia a la verticalización de la edificación, proceso que se desencadena a partir de los años 1960 alentado entre otros factores, por la promulgación del DFL 2-59 que fomentó la vivienda económica, proceso que continúa hasta la actualidad con formatos que se han ido incrementando hasta prácticamente alcanzar los valores máximos permitidos por la norma urbanística.
- b) Reemplazo de la tipología de vivienda unifamiliar por vivienda colectiva o edificios de equipamientos, dando paso a nuevas tipologías de desarrollos inmobiliarios, acordes a las actuales demandas del desarrollo urbano.
- c) Aumento de localización de usos de equipamiento con mayor intensidad en algunos sectores como el polo de comercial de 15 Norte, proceso que también involucra gestiones de reutilización de construcciones existentes, rehabilitaciones, cambios de destino, y otros reciclamientos.



3.3.7 En este contexto según se expone en la Memoria, el crecimiento principalmente en base a densificación en altura que experimenta el sector de la Población Vergara ha generado, entre otros, los siguientes impactos desfavorables para su estructura e imagen urbana patrimonial, derivados de la modificación acelerada de la fisonomía, el funcionamiento y las condiciones ambientales que ha ido experimentando:

- Afectación del paisaje y reducción de vistas despejadas.
- Reemplazo del patrimonio arquitectónico y urbano, proceso originado por el aumento de la demanda e intensidad de uso, comprendiendo en ello también al espacio público el que ha evidenciado una degradación derivada de estos procesos, denotando pérdidas significativas de áreas verdes y arbolado urbano, desgaste de calles y aceras, entre otros.
- Cambio de condiciones ambientales en que se aprecia, a modo de ejemplo, un fuerte incremento de los flujos vehiculares en conjunto con el fenómeno de densificación, lo que coloca en riesgo las condiciones ambientales del sector provocando entre otros efectos, pérdida de luz natural, reemplazo de antejardines por usos preferentemente comerciales, aumento de ruido, contaminación, etc.
- Proceso de impermeabilización del suelo que conlleva efectos ambientales adversos tales como tendencia a inundaciones de calles, y pérdida de áreas verdes, en desmedro de la habitabilidad de la ciudad.
- Saturación vial dada, entre otros factores, por la condición de área de transferencia de transporte de nivel metropolitano en conjunto con la atracción originada por la instalación de nuevos polos de equipamiento y servicios que han gatillado estos incrementos, lo que sumado a la escasez de estacionamientos redundando en la utilización y saturación del espacio público para estos fines aumentando la congestión del área.
- Conflictos de uso de suelo: Se observa en este sentido que la gravitación producida respecto del área de la población Vergara ha incentivado la localización de algunas actividades conflictivas con el funcionamiento de los barrios tales como bares y pubs que se han ido instalando en el sector poniente o los enclaves universitarios del sector oriente cuya instalación en la práctica ha ido expulsando las tradicionales localizaciones residenciales.
- Efectos sociales adversos que ello podría generar tal como tendencias de expulsión de la población original residente para acoger procesos de "gentrificación" en desmedro de los atributos peculiares del barrio.



3.4 Fundamentos de riesgo por Sismo:

- a) Al respecto respecto en el punto 6.6 de la Memoria se da cuenta de la existencia del Estudio de Microzonificación Sísmica para Valparaíso y Viña del Mar, estudio fundado de riesgos dirigido y coordinado por la Unidad de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta Seremi y ejecutado por el Centro de Estudios e Investigaciones en Infraestructura (CEII) del Depto. de Obras Civiles de la U.T.F.S.M durante los años 2011, 2012 y 2013, cuyos objetivos fueron la identificación de áreas de riesgo como antecedente técnico relevante para la elaboración de modificaciones a los instrumentos de planificación territorial en ambas ciudades y la adecuación de las normas técnicas respectivas.
- b) Como parte de dichas conclusiones en el referido informe se señala la necesidad de aumentar el nivel de conocimiento del área vulnerable precisada en dicho estudio de micro zonificación sísmica en especial la correspondiente a la falla geológica "Marga Marga" atendiendo los mayores antecedentes que allí se aportan, en los términos que se explicitan la Memoria y Anexo respectivo (Anexo VI "Microzonificación Sísmica"), que incluye el plano del Área de Riesgo propuesta, a fin de dar aplicación al Art. 2.1.17 de la O.G.U.C. que regula la materia, lo que es acogido por el plan propuesto

4.- OBJETIVOS:

- Frente a lo anterior y en el contexto de un proceso de revisión continua del instrumento de planificación urbana que compete al Municipio, en miras a mantenerlo actualizado frente a las nuevas tendencias y requerimientos del desarrollo urbano, el Municipio planteó la necesidad de revisión de las disposiciones urbanísticas del Plan Regulador Comunal que norman el desarrollo del sector, proponiendo la presente modificación a dicho instrumento de planificación comunal, en orden a cautelar que el desarrollo urbano esperado en el sector, en el contexto de las tendencias de crecimiento detectadas, se lleve a cabo en equilibrio con los atributos ambientales del área.
- Los objetivos planteados en la presente modificación, descritos en la Memoria son:

Objetivo general: revisar y actualizar la normativa urbanística vigente en el sector frente al nuevo escenario urbano que experimenta la comuna, buscando mantener y resguardar la calidad de vida y la identidad urbana del sector, minimizando los impactos ambientales y urbanos sobre las áreas colindantes, como asimismo evaluar las condiciones actuales del instrumento normativo en cuanto a aspectos que puedan afectar la seguridad de las edificaciones y actividades.

Objetivos específicos:

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



- Detectar las características urbanas y tipologías arquitectónicas que resultan relevantes en el proceso de poblamiento del barrio y que son los depositarios de su identidad espacial.
- Generar las mejoras al instrumento normativo territorial vigente en el sector, procurando mantener los elementos que le confieren la calidad de vida urbana al sector.
- Identificar las áreas del barrio con mayor afectación a riesgos por sismo ajustando las condiciones del instrumento normativo.

5.- Para estos fines, el Municipio vino en proponer la presente modificación al instrumento de planificación de nivel comunal en el referido sector "Población Vergara", decisión que, de acuerdo a lo expuesto por la Asesoría Urbana, obedece a la necesidad de revisión, particularmente en lo relativo a las condiciones de edificación permitidas en el área por el Plan Regulador vigente, a objeto de cautelar que, a través de una actualización de la normativa urbanística imperante, se propenda a minimizar los impactos ambientales y urbanos derivados del desarrollo inmobiliario esperado en el sector de la población Vergara, habiéndose estudiado y propuesto las modificaciones requeridas.

6.- EXPEDIENTE TECNICO:

Se adjuntaron los siguientes documentos técnicos al expediente, de conformidad a lo establecido artículo 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

6.1 Memoria Explicativa

Contiene el diagnóstico de la totalidad del territorio afecto a la modificación, según las disposiciones del Numeral 1° del art 2.1.10 de la O.G.U.C., exponiendo los objetivos y fundamentos que sustentan las decisiones sobre las modificaciones normativas adoptadas, las que se han volcado en la Ordenanza y Planos respectivos.

Entre los temas abordados en dicha Memoria cabe destacar los siguientes, que dan cuenta de los fundamentos en virtud de los cuales se amerita generar la proposición en comento:

a) **Contexto normativo acerca de la evaluación ambiental del instrumento propuesto:** Al respecto se da cuenta que el plan se acoge a lo dispuesto en el numeral 5.6 de la Guía para la Evaluación Ambiental Estratégica, adjunta a circular DDU 247 del Minvu, y D. N° 32 de fecha 4 de noviembre de 2015, la cual establece el tipo de modificaciones al I.P.T. que no implican modificaciones sustanciales al instrumento normativo vigente y que por lo tanto lo liberan de ingresar al proceso de la E.A.E. Ello se fundamenta en que la modificación solo aborda reducciones en las condiciones de edificación, orientándose especialmente a los indicadores de altura, densidad y constructibilidad, sin modificar los usos de suelo permitidos.

b) Cabe señalar que en respuesta a las observaciones formuladas por esta Seremi mediante el Ord. 1127-16 relativas al tema, el Municipio mediante sus Ords. 0296-16, y 308 del 11-5-16, entre otras aspectos, complementó la materia en lo referente al Anexo 1 *"Pertinencia de Ingreso Evaluación Ambiental Estratégica"* al cual se le incluyó el documento *"Memoria de Cálculo de comparación entre valores propuestos y vigentes de constructibilidad y densidades para la modificación del Plan Regulador Comunal sector Población Vergara"*, orientado a demostrar mediante las mediciones correspondientes, basadas en los antecedentes y plano que allí se indica, que la modificación no implica incrementos de densidad ni de constructibilidad que superen el límite dispuesto por el Reglamento de la E.A.E. por lo cual es posible concluir que la modificación propuesta al Plan Regulador Comunal propuesta no constituye una "modificación sustancial" del instrumento vigente.

c) **Síntesis del origen histórico del barrio:** Da cuenta de las principales operaciones que dieron origen al sector de Población Vergara, y algunos acontecimientos que contribuyeron a caracterizar su situación actual, tales como el terremoto de 1906, como detonante del poblamiento masivo de Viña del Mar que acogió buena parte de la migración de las "elites" desde la siniestrada ciudad de Valparaíso, junto a otros hitos relevantes tales como la instalación de equipamientos turísticos relevantes como el Casino Municipal y otros, en los términos expuestos en el punto 2° de la Memoria y las conclusiones respectivas.

d) **Tendencias metropolitanas que impactan al sector :** En este acápite se da cuenta de los grandes procesos de crecimiento urbano, relevando el cambio experimentado en las tendencias de desarrollo en que de un crecimiento urbano en expansión, gradualmente se pasa a uno de contracción donde la concentración tiende a implantarse en las áreas centrales de la conurbación metropolitana, lo que propende a una masificación de la verticalización y densificación de la oferta residencial en los términos explicitados en el numeral 3° de la Memoria.

e) **Análisis urbano del sector y su área de influencia:**

Se da cuenta de las principales condicionantes urbanísticas que vienen a impulsar una concentración del crecimiento urbano por densificación en esta área de centralidad consignando las conclusiones generales respecto del análisis realizado, en que se abordan, entre otros, los siguientes aspectos:

- **Área de estudio y conformación geoespacial del barrio:** Al respecto en el numeral 4.1 de la misma Memoria, se identifica el área de estudio y sus fundamentos describiéndose sus límites, para posteriormente dar cuenta de su conformación geoespacial.

- **Movilidad en el sector en estudio:** Se desarrolla en este acápite un reconocimiento de los principales factores que inciden en las condiciones actuales en cuanto al transporte el que se complementa con la información contenida en los anexos "Movilidad en el sector Población Vergara" y "Capacidad Vial Población Vergara"

- **Diseño Urbano:** En el cual se da cuenta de algunas características relevantes de la configuración del sector, su estructura de espacios públicos y áreas verdes, como asimismo los procesos de transformación que lo afectan dando cuenta de las tendencias e impactos de carácter general y específico observadas, tipologías de edificación y edificaciones de valor patrimonial, entre otras materias, con las conclusiones respectivas.

- **Composición socioeconómica:** Se exponen al respecto las variaciones demográficas del sector periodo 1992-2002 e identificación de sectores socioeconómicos.

- **Condiciones de edificación existentes según el PRC de 2002:** En este acápite se revisan las características principales relacionadas con el estudio propuesto, refiriendo particularmente a la zonificación vigente que regulan el sector en que prevalecen las zonas V6a, V6b, y E2 según se detalla en el numeral 4.8 de la Memoria.

f) **Identificación de la problemática urbana:** En este punto se presenta una síntesis de la problemática detectada surgida a raíz de las dinámicas de transformación urbana, sus efectos y propósitos del estudio tendientes a revertir dichos procesos negativos.

g) **Riesgos:** En el punto 6.6 de la Memoria se da cuenta de la definición de áreas de riesgo en relación al comportamiento sísmico haciéndose referencias al Estudio "Microzonificación Sísmica" de sectores urbanos en las comunas de Valparaíso y Viña del Mar, estudio dirigido y coordinado por la Unidad de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta Seremi y ejecutado por el Centro de Estudios e Investigaciones en Infraestructura (CEII) del Depto. de Obras Civiles de la U.T.F.S.M. en cuyo contexto y lo dispuesto por el Art. 2.1.17 de la O.G.U.C., el plan define como área de riesgo sísmico la graficada como "Zona I+2" en dicho estudio fundado de riesgos, en los términos expuestos en dicho acápite de la Memoria y plano incluido en el Anexo VI "Microzonificación Sísmica".

A este respecto, en relación a la observación efectuada por esta Secretaria mediante Ord N° 1125, se hacen presentes los ingresos por Ords. N° 0296 del 6-5-16 y Ord. N° 0308 del 11-5-16, mediante los cuales se complementó la memoria explicativa, agregando los puntos 6.7 y 6.7.1

6.2 Plan Propuesto

Se sintetizan a continuación los lineamientos y criterios adoptados para fijar las modificaciones normativas que se plasman en la ordenanza y planos propuestos, derivados de la situación diagnóstica del sector, relevada en los anteriores puntos de la misma Memoria, descritos resumidamente en las letras precedentes, y los objetivos asumidos por el plan.

Al respecto se precisa que los cambios a la normativa del Plan Regulador Comunal propuestos, apuntan a lo siguiente:



- Regular el proceso creciente de densificación residencial.
- Regular el proceso de "verticalización" y grandes formatos de edificación.
- Propender al mejoramiento de condiciones ambientales y calidad urbana actuales.
- Proteger el patrimonio histórico de las edificaciones representativas existentes en el sector.
- Incorporar la regulación ambiental atingente al comportamiento sísmico de las edificaciones.

En lo sustancial, el Plan propone reemplazar las zonas vigentes V6a, V6b, E2, además de una porción de las zonas E5 y V7, estableciendo las nuevas zonas V8, V9, E6-c, E6-c1 E7-c y E7-c1, además de ajustar la zona E8 reemplazándola por la zona E8-1 (Palacios Carrasco y Rioja), restringiendo la altura, en los términos que se describen en el punto 6.4 de la Memoria explicativa.

Se incluye en el Anexo VII de la Memoria una tabla y gráficos comparativos detallados entre la zonificación existente y las nuevas zonas propuestas en que se puede visualizar entre otras materias, la comparación de los usos de suelo y destinos, condiciones de edificación vigentes y propuestas, tales como coeficientes de constructibilidad y uso del suelo, alturas máximas, superficie predial mínima, antejardines, etc.

6.3 Calificación Ambiental

La modificación propuesta se acoge a las disposiciones del artículo 5.6 de la circular DDU 247/2011, lo que le permite no someterse al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, en atención a que no genera cambios sustanciales en la normativa vigente, teniendo en cuenta lo expuesto en el Ord. N° 1968 del 01 de Agosto de 2013 de esta SEREMI MINVU, lo que se demuestra, como ya se señalara, en los términos expuestos en la Memoria Explicativa y Anexo I "**Pertinencia de Ingreso al Proceso de Evaluación Ambiental Estratégica**" que incluye Memoria de Calculo con las tablas informativas, plano y mediciones que justifican la exención.

6.4 Capacidad Vial:

El plan propuesto no consulta cambios en la vialidad estructurante del área. El tema se aborda en el numeral 4.3 de la Memoria relativo a accesibilidad, entre otros aspectos, da cuenta y analiza la situación de la red vial estructurante del área, incluyéndose en el Anexo II estudio "*Movilidad en el sector de la Población Vergara*".

Asimismo, sobre la materia se adjunta a los antecedentes el Anexo III "**Capacidad Vial Población Vergara**" con las conclusiones respectivas en el sentido que la modificación propuesta redundará en una menor ocupación poblacional del área con la consiguiente reducción del impacto vial sobre las redes de transportes, estudio que suscribe como profesional responsable el Ingeniero Civil de la U.T.F.S.M. Sr. Ismael Becerra Gonzalez.



6.5 Factibilidad de Servicios

En el contexto de lo establecido en el numeral 2° del Art. 2.1.10 de la O.G.U.C., se incluye entre los antecedentes de la modificación (Anexo IX de la Memoria) "Estudio de Factibilidad de los Servicios" que se respalda con Ord. 17 de 15-1-16 de la sanitaria ESVAL S.A.

6.6 Estudio Fundado de Riesgos

En cuanto al riesgo sísmico, como se señaló anteriormente, el plan propone establecer un "Área de Riesgo Sísmico" según lo preceptuado en el Art. 2.1.17 de la O.G.U.C. para el área graficada como I+2 del Estudio de Microzonificación Sísmica, que fundamenta el riesgo, en los términos dispuestos en el Art. 14.9 que se propone incorporar a la Ordenanza del Plan Regulador Comunal vigente, cuyo plano se presenta en el Anexo respectivo que forma parte de la Memoria.

6.7 Ordenanza propuesta :

Conforme a lo establecido en el numeral 3° del art 2.1.10 de la O.G.U.C., el plan presentado adjunta la respectiva Ordenanza que dispone las modificaciones normativas propuestas, las que, en lo principal, se exponen enseguida:

a) En lo relativo a las modificaciones propuestas, que aborda como aspecto medular relativas a densidades y constructibilidad, pueden apreciarse en la siguiente tabla:

Zona	Coficiente de constructibilidad	Densidad Bruta (Hab./ha)
E6-c	2	1096
E6-c1	2	1096
E7-c	1.6	1040
E7-c1	1.6	1040
V8	1.5	980
V9	1.9	1056

En relación a este punto valga precisar que en respuesta a las observaciones emitidas por este Seremi mediante Ord N° 1127-16, la Municipalidad justificó e incorporó complementariamente a la memoria explicativa el numeral 6.5 el cual da cuenta del cumplimiento del inciso 5° del art. 2.1.11, atendidas las razones allí expuestas.

b) Además el plan modificadorio propuesto plantea reducir la altura de edificación a un rango entre los 6 pisos y los 12 pisos y para el caso de la nueva zona E8-1 a 5 pisos como máximo, dado su interés patrimonial.

c) En lo referente al coeficiente máximo de ocupación de suelo el plan introduce ajustes menores en especial para edificaciones de más de 9 m. a fin de hacer coherente la propuesta modificatoria, lo que se da cuenta en el Anexo VII de la Memoria.

d) En relación a los usos de suelo ellos se mantienen en general respecto del instrumento vigente, prohibiéndose algunos por considerarse molestos o de alto impacto tal como "supermercado" lo que aparece justificado en la Memoria (punto 6.4)

e) Además el Plan propone agregar al listado de inmuebles de conservación histórica (ICH) de la Ordenanza del Plan Regulador un inmueble nominado como "Casa Losada" dados los fundamentos expuestos en la memoria (Anexo V), y cuatro zonas de conservación históricas (ZCH) cuales son: ZCH Palacio Carrasco, ZCH Palacio Rioja, ZCH Palacio Astoreca, y ZCH Iglesia Padres Carmelitas.

6.8 Planos:

Se acompaña como parte integrante del expediente, "Plano de la modificación al P.R.C. Sector Población Vergara", identificado como PMPRC SPV /01 de Diciembre de 2015 confeccionado por la Asesoría Urbana Municipal, el que da cuenta, entre otras materias, de la situación existente y la propuesta, junto a la determinación de las poligonales del área, según corresponde.

A este respecto se consigna que, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza del plan, en el Art. 49 propuesto a incorporar, las referidas poligonales se encuentran suficientemente graficadas en el plano PMPRC SPV /01 con su debida georreferenciación. Sobre este aspecto, cabe mencionar que la base cartográfica contenida en la memoria, que incluye información de tamaños de predios, agregada al anexo N° VIII tiene un carácter referencial.

7.- De conformidad a lo dispuesto en el artículo 43° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el artículo 2.1.11 de su Ordenanza General, la Circular 227 de la D.D.U., Circular 247 de la DDU, la Ley N°20.417 que modificó la Ley 19.300 sobre Bases del Medio Ambiente, DS N°32 Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica de MMA y en mérito a lo anteriormente expuesto, habiendo subsanado las observaciones efectuadas mediante Ord N° 1127 de 2016, el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo que suscribe, ha estimado dar curso a la modificación en análisis y en ese contexto **informa favorablemente** la modificación del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, en sector Población Vergara, siendo su propuesta concordante y coherente con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y con las normas urbanísticas dispuestas por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) vigente.



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

8.- Una vez promulgada por Decreto Alcaldicio la aprobación de la presente Modificación del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, se deberá efectuar la publicación en el Diario Oficial, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Los planos y la Ordenanza Local correspondiente, se archivarán en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en esta Secretaría Regional Ministerial y en la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar.

Saluda atentamente a Ud.,



RODRIGO URIBE BARAHONA
Secretario Regional Ministerial
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

MVV / ABM / FZV / MFGC / HVD

Anexo: Devuelve 1 copia expediente.

DISTRIBUCIÓN

- Sra. Alcaldesa I. Municipalidad de Viña del Mar.
- Asesoría Urbana
- Expediente
- Archivo



Guara

ORD.: 03196 /

ANT.: CAS-3919329-Y8X1C2

MAT.: Informa Materia de su Competencia

VALPARAÍSO, **22 ABR. 2016**

**A : SR. RODRIGO ÁNDRES URIBE BARAHONA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA
PRAT 856, EDIFICIO RAPA NUI PISO 2, VALPARAÍSO**

**DE : MANUEL LEÓN SAÁ
DIRECTOR (T.Y.P.) SERVIU REGIÓN DE VALPARAÍSO**

Junto con saludar, Informamos a usted que se ha recibido en nuestro Servicio el requerimiento del Sr. Vladimir Mondaca Diaz, en el cual solicita lo siguiente "a mi nombre y a mi costa: copia de modificación al plano regulador de viña del mar, denominado Población Vergara, copia del Decreto alcaldicio que lo sanciona, y de todos los antecedentes como planos y estudios anexos"

Dado que, de una revisión preliminar, se ha podido determinar que se trata de una materia que de acuerdo al Ordenamiento Jurídico debiese conocer el organismo que usted dirige, es que, a través del presente oficio efectuamos la derivación pertinente a que alude el artículo 13 de la ley 20.285, sobre Acceso a la Información Pública.

El medio de envío es a través de correo electrónico: [REDACTED]
 Formato de entrega requerido: Digital- Word

A su vez procederemos a notificar la presente derivación al solicitante de la información a través de correo electrónico, para que pueda realizar el seguimiento y las gestiones que estime pertinentes, dando por finalizado el caso en nuestro sistema.

Saluda atentamente a Ud.

MANUEL LEÓN SAÁ
 DIRECTOR (T.Y.P.) SERVIU REGIÓN DE VALPARAÍSO

[Handwritten initials]
 C.C.D./COE/ CAS-3919329-Y8X1C2

Distribución

- Destinatario (c/ant)
- Dirección Regional
- Unidad de Difusión e Informaciones
- Oficina de Partes
- Vladimir Mondaca Diaz [REDACTED]

Ord. Int. N° 012- *464*

¹ De acuerdo al Decreto Ley n° 1.305, del 19.02.1976, que reestructura y regionaliza al Ministerio de Vivienda y Urbanismo y Corporaciones dependientes, las facultades que me confiere el D. S MINVU n° 355 de 1976, Reglamento Orgánico de los Serviu y sus posteriores modificaciones.





COMPROBANTE DE ATENCIÓN

Martes 19 de Abril del 2016

1. DATOS PERSONALES

Ciudadano/a : VLADIMIR MONDACA DÍAZ
RUT : ██████████
Región :
Comuna :
Dirección :
Correo : ██████████

2. DATOS ATENCIÓN

N° de Caso : CAS-3919329-Y8X1C2 Fecha Atención : 18/04/2016
Espacio de Atención : SERVIU VALPARAÍSO
Tipo de Caso : SOLICITUD DE INFORMACIÓN PÚBLICA (LEY 20.285)
Tema : DE INFORMACIÓN - LEY 20.285
Tipo Atención :
Descripción : Se solicita lo siguiente a mi nombre y a mi costa: 1.- COPIA DE MODIFICACIÓN AL PLANO REGULADOR DE VIÑA DEL MAR, DENOMINADO POBLACIÓN VERGARA. 2.- COPIA DEL DECRETO ALCALDICIO QUE LO SANCIONA.Y DE TODOS LOS ANTECEDENTES COMO PLANOS Y ESTUDIOS ANEXOS.
Respuesta :

CARMEN GLORIA ORTEGA ESCOBAR
SERVIU VALPARAÍSO

VLADIMIR MONDACA DÍAZ
CIUDADANO