

**ESTA ALCALDÍA DECRETÓ HOY LO QUE SIGUE:**

Nº 6476 / **VISTOS:** Estos antecedentes; el Expediente Alcaldicio Nº 1521/2005; el Decreto Alcaldicio Nº 10.949/2002, la Resolución Exenta Nº 668/2006 COREMA de la Región de Valparaíso; la Carta Nº 270/2006 del señor Director Secretario Comisión del Medio Ambiente de la V Región de Valparaíso; el Ingreso Alcaldía Nº 4452/2006; la Providencia de la señora Alcalde de fecha 8 de junio de 2006; los Acuerdos del Concejo Municipal Nº 7102/04 y Nº 7653/05, adoptado en Sesión Ordinaria de fecha 16 de Noviembre de 2004 y 07 de Noviembre de 2005, respectivamente; el Ordinario Nº 679/2004 del señor Presidente del Concejo Municipal; el Ordinario Nº 618/2005 de la señora Presidente del Concejo Municipal; el Ordinario Nº 094/2006 del Asesor Urbanista – Director (S) del Departamento de Asesoría Urbana; el Ingreso Secretaría Municipal Nº 420/2006; la Providencia de la Señora Secretario Municipal de fecha 13 de junio de 2006; el Ingreso Secretaría Abogado Nº 969/2006; lo dispuesto en los Artículos Nºs 45 y 46 de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y 2.1.14 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y las facultades establecidas en los Art. 56 y 65 de la ley Nº 18.695;

**D E C R E T O**

I.- Fíjese el texto definitivo de la Modificación al **Plan Regulador Comunal vigente** D.A. Nº 10.949/2002 "**Zonas de Renovación Urbana**", en conformidad a los Acuerdos Nº 7102/2004 y Nº 7653/2005 del Concejo Municipal adoptado en Sesión ordinaria de fecha 16 de Noviembre de 2004 y 07 de Noviembre de 2005, respectivamente; y lo dispuesto en el Artículo Nº 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y Artículo Nº 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.R.M.-V.M. - Z.R.U/01, que se adjunta.

**MEMORIA EXPLICATIVA****I. INTRODUCCION**

La Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, en concordancia con la Ley General de Urbanismo y Construcción, ha elaborado los estudios conducentes a una Modificación del Plan Regulador de Viña del Mar denominada "Zonas de Renovación Urbana". Dicha modificación afecta un sector del Plan central de la ciudad ubicado hacia el oriente de la Plaza Francisco Vergara y hasta la calle Euskadia en Chorrillos, y desde el Estero Marga-marga por el norte, hasta el pie e inicio del cerro, por el sur.

Un conjunto de hechos urbanos y de tendencias previsibles en el corto y mediano plazo, van determinando para el sector un escenario funcional hoy diferente, de la previsión que se tuvo en la formulación del Plan Regulador Comunal vigente, situación que es necesario acoger y reorientar a partir de una modificación de la normativa existente.

Dentro del referido cambio de escenario en la situación funcional y conceptual de desarrollo del sector, es posible en general, identificar los siguientes factores en carácter de relevantes, tenidos en cuenta en la decisión, de parte del Municipio de Viña del Mar, para la complementación de la mencionada modificación:

- Interés Municipal en la dinamización del sector en el cual se aplica la Modificación, así como también en su orientación, junto a relevantes impactos ya en desarrollo, entre los cuales destaca el Proyecto Par vial Álvarez – Viana (Proyecto 4ª etapa).
- Aplicación de incentivos de parte de la SEREMI MINVU, con el apoyo Municipal de Viña del Mar, con el objetivo principal de revertir la tendencia de despoblamiento del área, mejorando así los niveles de habitabilidad del sector. Para ello se ha aprobado el denominado Subsidio de Renovación Urbana mediante la Resolución exenta MINVU Nº 2661/03.
- Interés privado en la inversión inmobiliaria del sector, hecho propiciado por la opción vigente del subsidio habitacional, por el cual el fisco subsidia hasta en 200 UF a los adquirentes de nuevas viviendas de un valor de venta de hasta UF 2000. Dicho interés ya se evidencia a la fecha de formulación de la presente modificación, en la forma de adquisición de predios y desarrollo de proyectos.

El Secretario Municipal, que suscribe,  
certifica que el presente documento es copia  
fiel de su original.  
26 JUL. 2006  
Viña del Mar

LA MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR  
ADISON GONZALEZ VERGARA  
SECRETARIO MUNICIPAL (S)

- d) Interés de focalizar inversiones y revertir el proceso de despoblamiento de las áreas céntricas tradicionales de la Ciudad, re fundando el Centro histórico y revitalizando los barrios por medio de un mejor equipamiento comercial, cultural, así como implementación de servicios, desarrollo de la peatonalidad y espacios públicos complementarios al desarrollo del sector
- e) Necesidad de adecuar parcialmente la normativa vigente, a objeto de facilitar el desarrollo buscado, cautelando a través del conjunto de usos permitidos y de sus condiciones de edificación, la sustentabilidad del mismo.

A continuación la presente Memoria Explicativa, desarrolla en forma sintética, tanto los factores mencionados, así como los estudios básicos realizados para precisar un conocimiento actualizado del estado de situación del sector, elementos de su diagnóstico, así como la propuesta conceptual que se traduce posteriormente en la Ordenanza Local correspondiente.

## II. ESTUDIOS BASICOS Y DIAGNOSTICO

### II.I. Estudios Básicos realizados y su Diagnósis.

Con el objetivo de actualizar el conocimiento del sector y de establecer un estado de situación más preciso del conjunto de componentes urbanos, así como de sus relaciones de interacción, se desarrollaron algunos estudios sobre temas básicos, en el inicio del proceso de modificación del instrumento de planificación comunal. Dichos estudios fueron realizados durante el último semestre de 2003 y primer trimestre de 2004, haciendo uso tanto de información de fuente secundaria como de trabajos directos realizados en terreno.

Entre los temas incluidos en dichos estudios, destacan los que a continuación se indican; de los cuales se sintetiza en la forma de diagnóstico los aspectos más importantes de la información recogida. Ello resulta sustantivo para el proceso de modificación mencionado:

#### II.I.I. Instrumentos legales vigentes. Usos del suelo permitidos en el sector.

Los principales instrumentos legales vigentes de normativa urbana aplicables y que establecen relación directa con el sector, son los siguientes.

- Plan Regulador Comunal vigente aprobado por D.A. N° 10.949 y publicado en el D.O de 13 de dic. De 2002, el cual se modifica a través del presente estudio, en aquello que es aplicable al territorio ya mencionado.
- Resolución Exenta N° 2661/2003 que dispuso la vigencia del denominado "Subsidio de Renovación Urbana", aplicable en todo el sector de la presente modificación. Como se menciona esta significa la aplicación de un subsidio de hasta UF 200 por la adquisición de una vivienda en el área de su aplicación, de hasta un valor total de UF 2.000.
- Modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, denominado "Interconexión Vial, Par Álvarez - Viana", el cual dada su instancia de desarrollo actual en etapa de aprobación final, consideraremos como instrumento vigente. Dicha modificación territorialmente inscribe el proyecto de interconexión vial del futuro par Viana - Álvarez, sector bajo el cual se desarrolla en forma subterránea, el proyecto del nuevo Metrotrén, y el cual contiene también las propiedades de Merval en el sector de la Estación de FFCC. de Viña del Mar. Los usos principales de tal modificación son del tipo Infraestructura y vialidad estructurante, a los cuales en la zona de la Estación de Viña del Mar, se agregan usos de equipamiento y vivienda, los cuales son consonantes con la renovación esperada del área. El territorio en que tal normativa se aplica es adyacente al área de aplicación de la presente Modificación.
- Plan Seccional Vial Central Oriente, aprobado por D.S. MINVU N° 31 de 14 de Febrero de 1986 y su posterior modificación de 29 de Octubre de 1993. Este modificó la vialidad estructurante de las calles principales del sector entre las cuales destaca el ensanche y apertura parcial de la Prolongación 5 Oriente, hasta la calle Viana con anchos según tramos, entre 25 y 31 metros. Igualmente corresponde mencionar la modificación del Plan Seccional Vial Central Oriente, por el Plan Regulador Comunal, en cuanto a la apertura de Calle Quilpué en un ancho de 18 mt, entre Calles Valparaíso y Prolongación Viana (Par Álvarez - Viana).

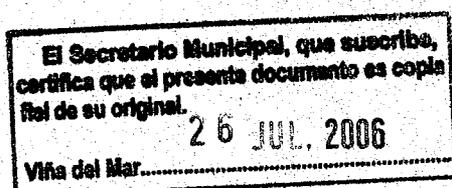
En cuanto a los usos y condiciones de edificación permitidos en el sector, de acuerdo a los instrumentos normativos vigentes, destaca la aplicación del Plan Regulador Comunal, el cual define una situación que puede sintetizarse en los siguientes puntos:

- a) Una zonificación común E.1., para el sector ubicado entre la Plaza Vergara y entorno de Calle Ocoa al Oriente, y entre el Estero y la línea de FFCC. Dicha zona corresponde a la de mayor centralidad en la ciudad, y es común con el sector ubicado al poniente de la Plaza y hasta el Cerro Castillo. Faculta dicha zona una gran variedad de usos de equipamiento permitidos, y condiciones de edificación más permisivas que aquellas vigentes para el uso vivienda, el cual también es permitido. Cabe destacar la prohibición de establecimientos de tamaño mayor, situación que es tratada con mayor precisión en el presente estudio para el área de la Modificación.
- b) Una zonificación de V.4. para el resto del sector plan a partir del entorno de Calle Ocoa y hasta Calle Euskadía en el límite oriente del Seccional, siempre entre el estero y la línea de FFCC. Dicha zonificación común a otros sectores (en la fecha de promulgación del PRC) tales como Recreo, Traslaviña y Reñaca, recogía un carácter de áreas residenciales consolidadas, pero en las cuales se preveía a futuro un proceso de renovación y multiplicación en los usos del suelo. Los usos de Equipamientos permitidos son restringidos a aquellos de bajo impacto compatibles con la vivienda; y las condiciones de edificación con baja constructibilidad (1,0 y 1,2) y baja ocupación del suelo (0,25 a 0,60). La actual Modificación, recoge la dinámica de cambio ya iniciada en el área.
- c) Una zona-franja de 50 mts. de ancho, denominada V6-a, la cual tenía su origen en la condición de barrera representada por el trazado del ferrocarril y por el pie de cerro. Dichas zona permitía usos variados de equipamiento bajo impacto, similares a los de la zona V4, a los cuales se adicionaba la condición limitante de la mencionada barrera, en cuanto a la accesibilidad, razón por la cual no se permitía Servicios Públicos. A ello se adicionaba una ocupación del suelo similar a V4 (0,3 a 0,5), pero un coeficiente de constructibilidad mayor (hasta 2,5) en sistema de agrupamiento solo aislado, sin adosamiento. La presente Modificación considera la pérdida de la condición de barrera que la línea de FFCC. poseía, y que hoy poseerá un efecto contrario (Par Vial Álvarez – Viana).
- d) Un conjunto de zonas, a partir del pie de cerro, o de la zona V6-a hacia el cerro, entre las cuales destacan 2 situaciones.
  - Una situación de zona (E-5), que facilita el desarrollo de un variado equipamiento y además de actividades productivas que incluyen Industria y establecimientos de impacto similar al Industrial. Dicha zona se ubica en torno al eje Simón Bolívar y Vergara hacia arriba y permite un porcentaje de ocupación del suelo más bien alto (hasta 0,75), así como un coeficiente de constructibilidad que puede alcanzar a 2,00.
  - Una situación de zonas permisivas hacia los usos habitacionales y también al equipamiento (zona V7) en los sectores altos del área, y un pequeño sector V4, ya comentado en un área de plan ubicada al sur de V6-a y al oriente de Simón Bolívar. La zona V7 permite una ocupación predial de hasta 0,6 y un coeficiente de constructibilidad que puede alcanzar hasta 2,0; todo ello con un sistema de agrupación aislado y pareado. La zona V.4., expresa una intención de traslado futuro del Hospital G. Fricke allí ubicado, situación que no parece viable en el corto ni mediano plazo.

## II.1.2. Funcionalidad Urbana del área.

### 1.2.1. - Usos actuales del suelo.

Los básicos realizados en el sector, confirman respecto del último decenio, la continuidad de la tendencia de estancamiento y deterioro del sector. No se experimentan aun a escala sustantiva transformaciones para el sector en su conjunto, pudiendo identificarse algunas nuevas construcciones y localización de funciones especialmente prestadoras de servicios públicos que no logran revertir una mejora global. Entre ellas destacan el nuevo Terminal de Buses Interregionales, una nueva Clínica de Salud, Establecimientos de Educación superior e Institutos Profesionales especialmente en el sector oriente hacia el barrio de Chorrillos, supermercados de tamaño medio etc. El uso de Equipamiento Comercial, sigue siendo dominante en la totalidad del área, presentando una caracterización de pequeños locales para rubros de 1ª y 2ª necesidad, especialmente del hogar, los que se multiplican y se congregan en conglomerados dependientes de las vías de mayor actividad. Ello evidencia una concentración sustantiva en torno a las calles Quillota, Arlegui, Valparaíso; y en las cercanías del eje Simón Bolívar que cumple una doble función articuladora del plan y sirve de cauce al conjunto de cerros ubicados al sur del sector. Con excepción de los usos de supermercados y algunas edificaciones nuevas frente al Mercado y otros, el



rubro comercial, se localiza en las viejas edificaciones, las cuales muchas veces por un proceso de subdivisión, definen pequeños locales para diferentes giros.

El equipamiento que presta servicios de utilidad pública, es variado localizándose en el sector del plan del área, rubros de atención previsional, bancaria, de salud, de educación, religioso etc. entre otros. Algunos de ellos, por su magnitud y ubicación, generan e irradian una mayor actividad ciudadana en su entorno, tales como el Hospital Gustavo Fricke y el Mercado Cardonal principalmente.

El sector de cerros incluido en el territorio de la modificación, presenta una predominancia en el uso vivienda el que –excepto algunos edificios colectivos de standard medio- se desarrolla dentro de la vivienda histórica existente en el área.

En cuanto al uso vivienda ubicada en el sector central y plan del territorio, es posible constatar como predominante el prototipo de 1 o 2 pisos en viviendas unifamiliares, y en algunos casos blocks de edificación colectiva. En su distribución, es posible identificar al menos 3 tipos diferentes cuyas características genéricas son las siguientes:

- En el sector mas central del área, esto es a partir de Calle Quillota, y aproximadamente hasta Calle Simón Bolívar, dichos usos de vivienda se desarrollan como remanentes que los usos de equipamiento dejan, tanto en edificaciones de 1 piso aisladas entre otras similares que alojan comercio y servicios; como en 2° pisos en cuyos 1° pisos, se desarrollan tales rubros. La habitabilidad urbana de este sector es la de menor calidad en el área.
- En el sector ubicado entre las calles Simón Bolívar y Cancha, se constata la existencia de un núcleo de tipo poblacional compacto en pequeñas viviendas de 1 y 2 pisos, accesibles desde un conjunto de pasajes a través de los cuales se accede a algunas áreas públicas con usos de área verde y deportivos. Dicho conjunto corresponde a las poblaciones Riesco y Barvieri las cuales testimonian el remanente de una modalidad ahora vigente en Viña del Mar y correspondiente a las viviendas que la Industria construía para sus operarios y que en este caso se relacionan con la ex – Industria de la Refinería de Azúcar (CRAV). Dichos conjuntos presentan tanto física como socialmente una caracterización de tipo enclave; vertidos hacia sí mismos, con el fin de mantener un carácter de barrio dentro de su área mayor de localización. Esta es claramente de tipo central y como tal se presenta irrigada de actividad foránea al lugar. La presente propuesta pretende propiciar la mantención de ese carácter de barrio abriendo sus beneficios en habitabilidad hacia un futuro entorno compatible con él.
- En el sector del plan ubicado al oriente de Calle Ocoa, entre Calle Limache y el estero y hasta Calle Euskadia, se tiene el desarrollo de vivienda individual en 1 o 2 pisos de carácter residencial, el cual fue ya reconocido en los estudios del PRC de Viña del Mar. Dichos conjuntos sin embargo, si bien poseen mayor calidad material, que las poblaciones antes descritas, no presentan carácter de barrio dada una cierta rotación de sus usuarios por vía de arrendamientos, y también a la introducción de nuevos usos de equipamiento. En especial estos son de tipos educativos y afines, situación más marcada en las cercanías del entorno de Av. Lusitania la cual cumple un rol de eje importante, de relación norte – sur a través del puente del mismo nombre.
- Los usos Industriales son claramente inexistentes en el área, constatándose mas bien la presencia de usos del tipo Similar al Industrial como talleres, planta revisión mecánica y bodegajes, los cuales sin embargo añaden cuotas de baja habitabilidad en el sector. Algunos terrenos eriazos son también colaboradores del mismo efecto negativo, destacando el gran terreno del a ex – CRAV, el que se ubica entre las calles Limache – Quilpué y Simón Bolívar; y la línea del FFCC. El destino futuro de dichos predios es de importancia, en lo que se refiere a la sustentabilidad urbana del sector.

### 1.2.2 Vialidad y Peatonalidad.

Los estudios básicos realizados, revelan la forma en que se conjugan en el área, tanto la presencia vehicular como la movilización colectiva. El sector forma parte del sistema vehicular del centro, el cual en síntesis, en su vialidad acoge tanto a flujos cuyo destino, es la zona misma, pero también en gran medida a flujos de paso obligado entre distintos sectores de Viña del Mar entre sí, y con la comuna de Quilpué. También acoge flujos extra comunales, como la de los buses hacia y desde Santiago. Sin contar este último flujo, de ocurrencia relativamente esporádico, se constata actualmente un paso por el sector que alcanza a 57 líneas de microbuses y a 55 líneas de taxis colectivos; todos ellos alimentados por una red de paraderos que normalmente establecen su ubicación en relación principal con el comercio y los servicios. La relación directa de este fenómeno con el sistema de peatonalidad, determina su principal concentración en torno a los ejes Quillota, Valparaíso, Arlegui, Simón Bolívar, Miraflores.

Otro fenómeno digno de destacar corresponde a un importante incremento de los flujos peatonales y de la actividad central del área, debido a la condición de zona de transferencia entre medios de locomoción colectiva, que el sector posee. Todo este fenómeno normalmente se densifica hacia las cercanías del sector más céntrico (nudo Quillota, Arlegui, Valparaíso), y posee también horas pico de intensidad, reproduciendo condiciones adicionales a la baja habitabilidad del sector, con un aumento del roce urbano

en el espacio público y la consecuente segregación de los escasos flujos locales derivados de la residencia en el lugar.

A la actual situación descrita, deberá agregarse en el futuro la existencia del par Viana – Álvarez, el cual provee un nuevo e importante cauce para el ordenamiento de dichos flujos, y también los tiende a aumentar, dada su magnitud y la consecuente eliminación de la barrera de los FFCC., entre plan y cerro. En el apartado del Tema Vial, se trata con mayor detalle como opción favorable, una mejor opción de organización de los flujos vehiculares en el sector, propendiendo a la definición de algunos ejes con cargas importantes vehiculares, y otros mas subordinados a una lógica peatonal de ellos.

Las condiciones negativas de la centralidad mencionadas, a las cuales se agregan los conocidos factores de inseguridad ciudadana, y de contaminación ambiental se van recogiendo en la definición de la presente Modificación.

### 1.2.3 Aspectos Económicos en el desarrollo del sector.

Existe un conjunto de aspectos relacionados con la variable económica que influyen y determinan el grado real de viabilidad para el desarrollo del sector entre los cuales destacan los siguientes:

-Un valor del suelo mas bien alto en relación a la potencialidad inmediata del suelo teniendo presente la condición urbana concreta de deterioro que el área presenta. Ello es especialmente claro en el sector plan del área. El valor nominal – real del valor del suelo esta determinado por su adyacencia al Centro – centro de la ciudad, por su conectividad y por una potencialidad de mediano y largo plazo.

-Edificaciones cuya dominante es la del deterioro, situación que dificulta la inversión puntual acorde al valor del suelo, en un entorno de baja condición urbana. A ello se suma la fragmentación del suelo, lo cual presenta pocos terrenos grandes para inversiones en obras nuevas de una escala rentable. Ello se ha traducido en una espera por rentabilidad futura de parte de los propietarios, explotando los inmuebles deteriorados en actividades menores que pagan rentas bajas por dichas plantas físicas deficientes. Igualmente ocurre con el uso vivienda. Una excepción a este hecho se plantea en el sector del plan a partir de Calle Ocoa hacia el oriente el que con un mejor nivel de habitabilidad, sin embargo no posee ya los atractivos de adyacencia y conectividad del sector más central.

-Importantes incentivos que transforman las potencialidades de mediano y largo plazo, ahora en potencialidades de corto plazo. Dos de ellas son inminentes y corresponden por una parte a la materialización ya en curso del proyecto de la IV Etapa (Par Vial Álvarez – Viana y FFCC., - Metro Subterráneo); y por otra a la aplicación vigente del Subsidio de Renovación Urbana en el área para los usos de vivienda.

Por otra parte, el proyecto de Marga-mar, con un horizonte de tiempo un poco mayor, actualmente en fase de estudios, traerá un importante aporte en el orden urbano.

### III. Objetivos de la Modificación Propuesta.

El objetivo genérico, de la Modificación propuesta es el de la actualización de la normativa urbana aplicable en el área, la cual sujeta a sus limitaciones; deberá propiciar condiciones que hagan posible y atractiva la inversión en el área, traducida en el desempeño de usos que traigan un desarrollo local, dicho desarrollo implica adicionalmente a los beneficios económicos directos, un conjunto de beneficios en la habitabilidad y en la funcionalidad urbana, del área.

Los objetivos específicos en que se traduce el objetivo genérico, dicen relación con la búsqueda de equilibrios entre los intereses privados y las condicionantes de bien común, que sean sustentables a través de la definición normativa propuesta para el área, para la cual se dio respuesta a los siguientes temas:

- Definición de un área de aplicación, coincidente con aquella en que es aplicable el denominado Subsidio de Renovación Urbana. Ello tomando en cuenta la relevancia de dicha legislación en la concreción del desarrollo buscado.
- Definición de grados de Homogeneidad diferente de zonas dentro del territorio de Modificación, teniendo en consideración las diferencias constatadas en el ámbito de los Estudios Básicos para distintas áreas contenidas en el territorio total. Dichas diferencias correspondieron tanto a diferente funcionalidad de dichos subsectores, como a distintos grados de potencialidad en su desarrollo y/o a requerimientos de habitabilidad en consonancia con su rol ciudadano.
- Definición de una sub-clasificación de usos especialmente de Equipamiento, a ser permitidos o prohibidos dentro de cada zona, que fuesen funcionales a la definición y al control, a través de su aplicación- de diversos grados de impacto conforme a la naturaleza de cada zona. A tal efecto se desarrollo una definición de usos en 4 niveles de impacto según su naturaleza y según su tamaño.

El Secretario Municipal, que suscribe,  
certifica que el presente documento es copia  
fidel de su original. 26 JUL. 2006  
Viña del Mar.....



- d) Definición de condiciones de edificación, capaces de responder equilibradamente tanto a demandas operativas como también a interferencias que la normativa vigente formulada en otro momento presentaba. Ello desde el punto de vista de inversiones viables; y conjuntamente del mejoramiento de condiciones de habitabilidad tendientes al bien común. Entre las primeras destacan aspectos relativos a las densidades permitidas en su relación con el tamaño mínimo de las unidades habitacionales y las cuantías de estacionamientos exigibles en el área.

#### **IV. Plan Propuesto.**

Con las herramientas disponibles en el marco de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; y de su Ordenanza General, a través de la Ordenanza Local de la presente Modificación; el Plan Propuesto, traduce en normativa el cumplimiento alcanzado para los objetivos descritos. Sus elementos sustantivos son los siguientes:

##### **IV – 1 Límite de la Modificación:**

El denominado "límite de la Modificación", en este caso área sobre la que se aplicará la Modificación al Plan Regulador Comunal, es coincidente con el área de aplicación del subsidio de Renovación Urbana, vigente, territorio del cual se ha sustraído la faja correspondiente al trazado del Proyecto IV Etapa – Par Vial Álvarez – Viana, el cual es materia de otra modificación al PRC de Viña del Mar y se encuentra en trámite de aprobación. El área total incluida en la Modificación alcanza aproximadamente a unas 70 Há inscritas en dos polígonos definidos en la Ordenanza Local.

##### **IV – 2 Zonificación:**

###### **IV.2.1 Usos del Suelo.**

Dentro del territorio de aplicación de la Modificación se identificaron zonas con diferente grado de homogeneidad en cuanto a su situación funcional actual y también potencial referida a sus recursos, a sus solicitudes, y a su relación con el resto de la trama ciudadana. A fin de poder prever grados de habitabilidad diferente y compatible con sus características particulares, se elaboró en concordancia con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, una clasificación instrumental conforme al grado de impacto de los diversos usos del suelo. Ello resulta de mayor importancia para el variado conjunto de los usos de equipamiento.

Se agrupó el conjunto de usos conforme a 4 niveles de impacto previsible, en relación al grado de habitabilidad urbana, cuyos rangos fueron denominados como alto, medio, bajo y nulo. Los criterios de pertenencia a estas sub-clasificaciones responden tanto a cada tipo de uso como también, al tamaño en que dicho uso se ejerce en el lugar, factor que se define en función de su superficie total construida. Así se tiene por ejemplo dentro del Equipamiento de Comercio que la venta de gas envasado se le asigna un impacto de tipo alto a un Mercado, un impacto de tipo medio a un local comercial individual; un impacto de tipo bajo; dentro de Culto, a una capilla se le asigna un impacto de tipo nulo. Otros casos en cambio dependen de la magnitud del uso; es así como por ejemplo un "pequeño centro comercial" posee un impacto bajo, y un "centro comercial grande" posee un impacto alto. El límite entre un caso y otro está dado por un tamaño de 750 m<sup>2</sup> construidos.

###### **IV.2.2 Zonificación Propuesta.**

Dentro del denominado límite urbano de la Modificación de acuerdo a los estudios realizados, se definieron 7 zonas diferentes, conforme su condición funcional urbana actual y potencial, ellas fueron denominadas como zonas RU-1; RU-2; RU-3; V4; V6a; V7 y E1.

###### **Zona RU-1:**

Esta ubicada entre la Av. Marina y la calle oriente poniente Arlegui; un núcleo ubicado adyacente al Club de Viña del Mar (separada por Zona RU-2); y otro núcleo (separada por Zona E1), que limita al poniente con calle Cancha, al norte con Av. Marina, al oriente con calle Ocoa y al sur con el par Vial Viana-Álvarez.

Corresponde a una zona que pretende conservar el carácter mixto en los usos (vivienda y equipamiento) y en la que se busca lograr el grado más alto de habitabilidad del territorio de aplicación. Dicha caracterización tiene relación con los siguientes factores presentes en ella.

-Zona que limita con Av. Marina y que enfrenta al Estero Marga-Marga, el cual posee una alta potencialidad de mediano plazo, llamada a constituirse en la cara de la futura ciudad hacia el paisaje del estero y su curso de agua. En dicha área del cauce urbano, se prevé el desarrollo futuro de importantes obras tanto de vialidad, esparcimiento y equipamiento turístico.

-Zona de alta propensión a la renovación, dado el grado alto de deterioro de las construcciones que contiene y a la baja calidad de los servicios en ella localizados. Asimismo dicha zona posee un valor del suelo medio – alto, lo que refleja principalmente su accesibilidad y la potencialidad enunciada.

#### Zona RU-2:

Dicha zona es la de mayor tamaño dentro del territorio de aplicación y esta ubicada al sur y adyacente a la zona RU-1, a partir de las Calles Arlegui y Valparaíso; alcanzando al Par Vial Álvarez-Viana. Dos núcleos de distinto tamaño complementan dicha zona; uno ubicado a ambos costados del eje Simón Bolívar, en la parte aún plan de la ciudad; y un segundo núcleo ubicado a pie de cerro en la zona de Forestal bajo.

#### Zona RU-3:

Los terrenos de la ex-Refinería de Azúcar de Viña del Mar (CRAV) y alcanzan a algo más de 5 Há localizadas en el centro del área de renovación, entre las calles Limache, Par Álvarez-Viana, Quilpué y Simón Bolívar. Su ubicación y tamaño permite una variedad de desarrollos de gran magnitud, razón por la cual se permiten en ella el rango más alto de Equipamiento, incluyendo aquellos con alto impacto, así como edificios de estacionamientos, situación propicia dada su adyacencia con el Par Álvarez-Viana. Los usos productivos, sin embargo no son permitidos.

Cabe destacar que el desarrollo de usos con impacto significativo en el área, especialmente por los tamaños permitidos, va acompañado en carácter de mitigante; con subdivisiones mínimas permitidas, de tamaño grande, de 1000 m<sup>2</sup> hacia arriba (excepto vivienda colectiva pequeña).

#### Zona V4:

El segundo al sector ubicado entre calles Ocoa y Pasaje Limache; el tercero al oriente de Av. Lusitania (entre Pje. Lisboa y Calle Euskadia) y el cuarto en el entorno del acceso por subida Mackenna. En los distintos sectores de esta zona es posible encontrar 2 características principales:

-En el sector de Población Riesco, una fragmentación alta del suelo (sitios de 100 m<sup>2</sup> o menores) con existencia de vivienda individual pareada en 1 o 2 pisos, y un carácter alto de barrio. El mayor obstáculo a nuevas acciones de renovación del sector, es el de la constitución de paños de tamaño suficiente. El valor más alto de la propiedad se asigna al suelo.

-En los demás sectores se tiene una fragmentación menor del suelo con existencia de viviendas individuales de 1 o 2 pisos, de mayor calidad y valor; a lo que se agrega la presencia esporádica de edificios colectivos en altura media. El valor de la propiedad posee un componente mayor que en el caso anterior, asignado a la vivienda.

#### Zona V7:

Dicha zona corresponde a los sectores altos o de cerro del territorio normado, en los cuales los estudios realizados confirmaron en gran medida la vigencia del análisis realizado con ocasión del PRC, por tal razón, sus condiciones de alta permisividad en el uso residencial y un equipamiento también variado, ha sido confirmado en su totalidad.

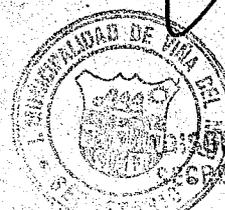
#### Zona V6a:

Corresponde a un pequeño sector ubicado a pie de cerro entre las calles Blest Gana, el par vial Viana-Álvarez, Lastarria, Lampa y el límite establecido entre ésta y la Zona V7. Esta zona mantiene las condiciones establecidas en el PRC vigente, que tuvieron su origen en la condición de barrera representada por el trazado del ferrocarril y por su condición de pie de cerro. Permite usos variados de equipamiento de bajo impacto, exceptuando el de Servicios Públicos, dada las características de accesibilidad. La presente Modificación considera la pérdida de la condición de barrera que la línea de FFCC poseía, y que hoy poseerá un efecto contrario (Par Vial Viana- Álvarez).

#### Zona E1:

Esta zona corresponde a aquellas áreas de mayor habitabilidad aún presentes en el sector, la que es coincidente con expresiones de localización del uso habitacional, el cual en la actual normativa se permite en todos sus rangos incluyendo a la vivienda individual (única zona en que se permite, excepto zona V7). Dicha zona incluye a 2 sectores los que actualmente corresponden, el primero a un sector de la Población Riesco (entre calles Limache, Valparaíso, Simón Bolívar y Cancha) y el segundo pertenece a una pequeña área ubicada a pie de cerro entre las calles Blest Gana, el par vial Viana-Álvarez, Lastarria, Lampa y el límite establecido por el PRC, entre la Zona V6a y la Zona V7.

El Secretario Municipal, que suscribe,  
certifica que el presente documento es copia  
fidel de su original.  
26 JUL. 2006  
Viña del Mar.....



GONZALEZ VERGARA  
SECRETARIO MUNICIPAL (S)

### IV.2.3 Condiciones de Edificación Principales.

La presente modificación al PRC, contiene un conjunto de condiciones de edificación y subdivisión, destinadas a operar adicionalmente al sistema de usos permitidos para las diferentes zonas (exceptuando la zona V7 del PRC), con el fin del cumplimiento de los objetivos ya enunciados. Entre dichas condiciones es posible destacar las siguientes:

- a) Sistema de agrupamiento tanto continuo como aislado permitido en las 4 zonas en análisis. Este sistema continuo permite hasta 100% de ocupación predial (o "placa") con altura de continuidad de 10.50 mts, en 3 pisos máximo. El sistema aislado sólo permite hasta 50% de ocupación predial, sobre el terreno o sobre la edificación continua.
- b) Coeficiente de constructibilidad alto, consonante con el carácter más central de la ciudad que el territorio en análisis posee. Se ha conservado un máximo de coeficiente 3,5 para las condiciones de edificación continua y también para la edificación aislada.
- c) Existencia de antejardines "duros", pero que permite arborización.
- d) Existencia de retranqueo, hacia la calle, conformando en el primer piso de aquellas (con alturas mínimas y profundidad mínimas), galerías con pilares o en voladizo entregados al uso público.
- e) Uso de incentivos, destinados a apoyar el efecto inicial de la renovación urbana buscada, dentro de umbrales controlados de bien común. Entre ellos se menciona el Coeficiente de constructibilidad que aumenta, de un límite máximo de 3,0 hasta 3,5.

## ORDENANZA

### ARTICULO 1.

Modifícase el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, aprobado por Decreto Alcaldicio D.A. N° 10.949 publicado en el Diario Oficial con fecha 13 de Diciembre de 2002, en el sentido de armonizar la normativa urbana vigente, del sector en que por Resolución Exenta N° 2.661/2003 MINVU, se ha dispuesto la aplicación del "Subsidio de Renovación Urbana". El cuerpo normativo de la presente Modificación, denominado "Zonas de Renovación Urbana", se compone de Memoria Explicativa, Ordenanza Local y Plano MPR-VM - ZRU/1 y factibilidades de servicios públicos.

### ARTICULO 2.

Modifícase el Capítulo III Artículo 16 del D.A. N° 10.949:

- a) Agregase a continuación del primer párrafo, "**Zonas y Áreas**", lo siguiente:

Para los efectos de aplicar la siguiente Ordenanza, el Área Urbana de la Comuna de Viña del Mar, se divide en las siguientes Zonas y áreas, las que se encuentran graficadas en el **Plano MPR-VM - ZRU/1**.

- b) Complementariamente, las zonas V10 / RU-1, V10 / RU-2 y V10 / RU-3, correspondientes a la Modificación denominada "Zonas de Renovación Urbana", se encuentran graficadas en el Plano MPR-VM - ZRU/1 y conforme a la poligonal definida en el punto IV - 1 "**Límite de la Modificación**", de la Memoria explicativa.
- c) Agregase en el Cuadro de Zonificación, a continuación de **Zona V9**, las siguientes nuevas Zonas Urbanas:

V10 / RU-1  
V10 / RU-2  
V10 / RU-3

- d) El área sobre la cual se aplicarán las siguientes disposiciones corresponde al territorio inscrito en dos Poligonales cerradas. A continuación se describen los puntos y tramos correspondientes a las dos Poligonales, según se grafican en el **Plano MPR-VM - ZRU/1**, cuyos vértices y descripción son los siguientes:

Polígono vértices N<sup>os</sup> 1 al 13.

PUNTO		TRAMO	
Nº de orden	Descripción	Nº de orden	Descripción
1.	Punto de intersección entre la línea oficial norte de Calle Bohn, y el deslinde oriente de predio propiedad del Club de Viña del Mar.	1-2	Línea recta que forma parte de la línea oficial norte de calle Bohn, y que une los puntos 1 y 2.
2.	Punto de intersección entre la línea oficial norte de Calle Bohn, y la línea oficial poniente de la Calle Quilpué.	2-3.	Línea recta que forma parte de la línea oficial norte del par vial Álvarez-Viana y que une los puntos 2 y 3.
3.	Punto de intersección entre líneas oficiales norte de la faja del par vial Álvarez - Viana.	3-4	Línea recta que forma parte de la línea oficial norte del par vial Álvarez-Viana y que une los puntos 3 y 4.
4.	Punto de inflexión entre la línea oficial norte de la faja del par vial Álvarez - Viana y el deslinde oriente de la propiedad rol del SII N <sup>o</sup> 690-4.	4-5	Línea coincidente con el deslinde oriente de la propiedad rol del SII N <sup>o</sup> 690-4 y que une los puntos 4 y 5.
5.	Punto de intersección entre la línea oficial norte de Calle Limache y la línea prolongación virtual hacia el norte del deslinde oriente de la propiedad rol del SII N <sup>o</sup> 690-4.	5-6	Línea coincidente con la línea oficial norte de Calle Limache, y que une los puntos 5 y 6.
6.	Punto de inflexión entre líneas oficiales norte de Calle Limache.	6-7	Línea sinuosa que forma parte de la línea oficial norte de Calle Limache, y que une los puntos 6 y 7.
7.	Punto de intersección entre la línea oficial norte de Calle Limache, y la línea oficial poniente de la calle Euskadia.	7-8	Línea recta coincidente con la línea oficial poniente de la calle Euskadia, y que une los puntos 7 y 8.
8.	Punto de intersección entre la línea oficial poniente de la calle Euskadia y la línea oficial Norte de la propiedad Rol de Avalúo N <sup>o</sup> 699-14.	8-9	Línea sinuosa coincidente con el deslinde Norte de las propiedades que enfrentan al Estero Marga-marga, y que une los puntos 8 y 9.
9.	Punto de intersección entre la línea oficial poniente de la propiedad Rol de Avalúo N <sup>o</sup> 691 - 01, y la línea oficial norte de Av. Marina.	9-10	Línea coincidente con la línea oficial norte de Av. Marina, y que une los puntos 9 y 10.
10.	Punto de intersección entre la línea oficial norte de Av. Marina, y la línea oficial oriente del Puente Mercado.	10-11	Línea coincidente con la línea oficial Norte de Av. Marina, y que une los puntos 10 y 11.
11.	Punto de intersección entre la línea oficial norte de Av. Marina, y la línea oficial poniente del Puente Mercado.	11-12	Línea coincidente con la línea oficial Norte de Av. Marina, y que une los puntos 11 y 12.
12.	Punto de intersección entre la línea oficial oriente del Pasaje Agua Potable, y la línea oficial norte de las propiedad Rol N <sup>o</sup> 635-1.	12-13	Línea recta coincidente con la línea oficial oriente del Pasaje Agua Potable, y que une los puntos 12 y 13.
13.	Punto de intersección entre la línea oficial oriente del Pasaje Agua Potable, y la línea oficial sur de Calle Arlegui.	13-14	Línea recta coincidente con la línea oficial sur de Calle Arlegui, y que une los puntos 13 y 14.
14.	Punto de intersección entre la línea oficial sur de Calle Arlegui, y la línea oficial poniente de Calle Quillota.	14-15	Línea recta coincidente con la línea oficial poniente de Calle Quillota, y que une los puntos 14 y 15.
15.	Punto de intersección entre la línea oficial sur de Av. Valparaíso, y la línea oficial poniente de Calle Quillota.	15-16	Línea recta coincidente con la línea oficial sur de Avenida Valparaíso, y que une los puntos 15 y 16.
16.	Punto de intersección entre la línea oficial sur de Av. Valparaíso, y la proyección hacia el norte del deslinde oriente de predio propiedad del Club de Viña del Mar.	16-1	Línea coincidente con el deslinde oriente del predio propiedad del Club de Viña del Mar, y que une los puntos 16 y 1.

Polígono vértices N<sup>os</sup> 17 al 32.

PUNTO		TRAMO	
Nº de orden	Descripción	Nº de orden	Descripción
17.	Punto de intersección entre la línea oficial sur de la faja par vial Álvarez - Viana, y la línea	17-18	Línea sinuosa que forma parte de la línea oficial sur del par vial Álvarez-Viana, y que une

El Secretario Municipal, que suscriba, certifica que el presente documento es copia fiel de su original. 26 JUL. 2006

Viña del Mar.....



	oficial poniente de la Calle Alberto Blest Gana.		los puntos 17 y 18.
18.	Punto de intersección entre la línea oficial sur de la faja par vial Álvarez - Viana, y el deslinde oriente de las propiedades Rol del SII N° 1225-1 / -23 / -25 y -26.	18-19	Línea coincidente con el deslinde oriente de las propiedades Rol de SII N° 1225-1/ -23/-25 y -26, y que une los puntos 18 y 19.
19.	Punto de intersección entre el deslinde oriente de las propiedades Rol del SII N° 1225-1 / -23 / -25 y -26, y una línea paralela al eje de la Calle Álvarez del par vial Álvarez - Viana, trazada a 90 metros al sur.	19-20	Línea paralela a 90 mts al sur, del eje de Calle Álvarez, del par vial Álvarez-Viana, y que une los puntos 19 y 20.
20.	Punto de intersección entre una línea paralela al eje de la Calle Álvarez del par vial Álvarez - Viana, trazada a 90 metros al sur, y el eje de la faja oficial de la Calle Bresky.	20-21	Línea sinuosa coincidente con los ejes de las calles Bresky y Las Heras, y que une los puntos 20 y 21.
21.	Punto de intersección entre el eje de la faja oficial de la Calle Las Heras, y el eje de la faja oficial de la Calle 19 de Junio.	21-22	Línea recta coincidente con el eje de la calle 19 de Junio y que une los puntos 21 y 22.
22.	Punto de intersección entre el eje de la faja oficial de la Calle 19 de Junio, y el eje de la faja oficial de la Calle Cancha Rayada.	22-23	Línea recta coincidente con el eje de la Calle Cancha Rayada y que une los puntos 22 y 23.
23.	Punto de intersección entre el eje de la faja oficial de la Calle Cancha Rayada, y el eje de la faja vial de la Calle Las Heras.	23-24	Línea coincidente con el eje de la Calle Las Heras, y que une los puntos 23 y 24.
24.	Punto de intersección entre el eje de la faja vial de la Calle Las Heras y la prolongación virtual de la línea eje de la faja vial de la Calle M. Villagra.	24-25	Línea sinuosa coincidente con el eje de la Calle M. Villagra, y que une los puntos 24 y 25.
25.	Punto de intersección entre el eje de la faja vial de la Calle M. Villagra, y el eje de la faja vial de la Escalera Colombia.	25-26	Línea coincidente con el eje de la Escalera Colombia, y que une los puntos 25 y 26.
26.	Punto de intersección entre el eje de la faja vial de la Escalera Colombia, y el eje de la faja vial de la Calle Salvador Vergara.	26-27	Línea coincidente con el eje de la Calle Salvador Vergara, y que une los puntos 26 y 27.
27.	Punto de intersección entre el eje de la faja vial de la Calle Salvador Vergara, y el eje de la faja vial de la Calle General Miranda.	27-28	Línea coincidente con el eje de la Calle General Miranda, y que une los puntos 27 y 28.
28.	Punto de intersección entre el eje de la faja vial de la Calle General Miranda, y el eje de la faja vial de la Calle Álvaro Santa María.	28-29	Línea coincidente con el eje de la Calle Arturo Santa María, y que une los puntos 28 y 29.
29.	Punto de intersección entre el eje de la faja vial de la Calle Álvaro Santa María, y la línea oficial norte de la calle Subida Mackenna.	29-30	Línea sinuosa coincidente con la línea oficial norte (y que en su recorrido hacia el punto 27 corresponde a la línea oficial sur) de la Calle subida Mackenna, y que une los puntos 29 y 30.
30.	Punto de intersección entre la línea oficial sur de la Calle Subida Mackenna, y la línea oficial oriente de la Calle Lampa.	30-31	Línea coincidente con la línea oficial oriente de la Calle Lampa, y que une los puntos 30 y 31.
31.	Punto de intersección entre la línea oficial oriente de la Calle Lampa, y la línea oficial sur de la Calle Lastarria.	31-32	Línea coincidente con la línea oficial sur de la Calle Lastarria, y que une los puntos 31 y 32.
32.	Punto de intersección entre la línea oficial sur de la Calle Lastarria, y la línea oficial poniente de la Calle Alberto Blest Gana.	32-17	Línea coincidente con la línea oficial poniente de la Calle Alberto Blest Gana, y que une los puntos 32 y 17.

### ARTICULO 3.

Agregase al Capítulo III Artículo 17 del D.A. N° 10.949, "Normas de Uso del suelo, subdivisión y Edificación", a continuación de la Zona V9, lo siguiente:

#### ZONA V10 / RU-1

##### 1. Usos del Suelo permitidos.

##### 1.1. Residencial:

**1.2. Equipamiento:**

- Comercio** Local Comercial; Mercado; Restaurante; Fuente de Soda, Cafetería, Centro Comercial y Multitienda, solamente Escala de Equipamiento Básico.
- Culto** Templo; Capilla; Parroquia.
- Cultura** Museo; Biblioteca; Sala de Concierto; Cine; Teatro; Casa de la Cultura; Galería de Arte, centros de exposición, Centro de convenciones, Centro de espectáculos.
- Deporte** Centros de acondicionamiento físico; Gimnasio; Piscina, Saunas, Baños turcos.
- Educación** Educación Adultos; Academias; Institutos; Parvulario; Sala Cuna; Jardines Infantiles. Universidad, sólo Escala de Equipamiento Básico.
- Esparcimiento** Acuarios.
- Salud** En las subzonas de RU - 1, achuradas en el plano MPR - VM - ZRU/1 (terrenos en que se hayan emplazado Hospitales), se permitirá todos los usos posibles en Salud, con la excepción de: Cementerios, Crematorios y Parques cementerios.
- Seguridad**
- Servicios** Escala de Equipamiento Básico para todas las actividades:  
Oficinas en General  
Oficinas de Servicios profesionales  
Servicios artesanales
- Social** Sedes vecinales; Sedes de Centros de Madres; Sedes Clubes Sociales, **Centros Sociales.**
- Científico** Escala de Equipamiento Básico para todas las actividades

**1.3. Área Verde:****1.4. Espacio Público:****2. Usos de suelo prohibidos**

Quedan prohibidos todos los usos de suelo no consignados en los numerales anteriores.

**3. Condiciones de Edificación y Subdivisión Predial.****3.1. Superficie Predial Mínima: 640 m<sup>2</sup>****3.2. Coeficiente de ocupación del suelo máximo:**

- Edificación Continua: 1,0
- Edificación aislada: 0,5  
(Construida sobre el terreno, o sobre la edificación continua)

**3.3. Coeficiente de constructibilidad máximo:**

- Edificación continua: 3,0
- Edificación aislada:  
Sobre el terreno: 3,5 (\*)
- Sobre la edificación continua: 3,0

(\*) Nota: La superficie edificada destinada al uso y goce de los copropietarios, las dependencias de usos comunes del edificio y oficinas de administración, en primer y segundo piso no será computable en el cálculo total de superficies.

Será condición de lo anterior, que estos recintos formen parte de los bienes de dominio común del edificio(\*\*) y no sean enajenables.

(\*\*) Conforme a la definición contenida en el Art. 2º de la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria.

**3.4. Tipo de Agrupamiento y Adosamientos****Edificación continua (3 pisos máximo):**

- Línea de fachada coincidente con línea oficial, cumpliendo con distanciamientos indicados en punto 3.5

Al optar por este tipo de agrupamiento, es obligatorio consolidar la edificación continua de 10,5 m de altura (máximo y mínimo), en todo el frente del predio, con una profundidad de edificación de al menos 7 m.

- En los casos que el frente predial sea de una longitud de más de 25 metros, se permitirá no consolidar la totalidad del frente, debiendo consolidar al menos el 60% de esa longitud como edificación continua. En estos casos, el área o frente restante (el 40%) corresponderá a un antejardín de tipo B.

- Se permite adosamiento.

**Edificación aislada:**

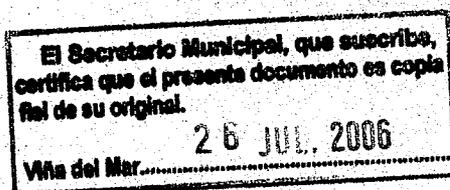
- Sobre el terreno: (se permite adosamiento)
- Sobre la edificación continua: (no se permite adosamiento)
- Tipología mixta: Aislado y Edificación continua:

Estará permitido la aplicación simultánea de ambas tipologías en un mismo predio, debiendo respetarse las condiciones definidas para cada caso.

**3.5. Distanciamientos y antejardín****Edificación Continua:**

- a) Predios frente a las siguientes vías: Av. Marina, Arlegui, Valparaíso Llay Llay, Cancha, Simón Bolívar, Bohn, vía Alvares - Viana, Ocoa:

- Se deberá consultar un retranqueo (\*) de 3 metros (desde línea oficial) sobre el cual se permitirá la edificación continua a una altura mínima de 4 metros.



ARISON GONZALEZ VERGARA  
SECRETARIO MUNICIPAL (S)

- El área de retranqueo se deberá incorporar como espacio de suelo peatonal, pudiendo incluir además áreas verdes, jardineras y mobiliario. Quedando libre de otro uso, en especial de estacionamiento vehicular.
- Se permitirá optativamente, el uso de pilares dispuestos tangencialmente a la línea Oficial, y distanciados en sentido longitudinal en al menos 5 metros. La dimensión máxima de la sección de los pilares será de 60cm. X 60cm.

b) Predios frente a otras calles :

- Se deberá consultar un retranqueo (\*) de 2 metros (desde línea oficial) sobre el cual se permitirá la edificación continua a una altura mínima de 4 metros.

El uso de pilares en el área de retranqueo no está permitido

(\*): En el área de retranqueo se permitirá la construcción en el espacio del subsuelo.

**Edificación Aislada:**

- Sobre el terreno :

a) Predios frente a calles: Av. Marina, Arlegui, Valparaíso, Llay Llay, Cancha, Simón Bolívar, Bohn, vía Alvares – Viana, Ocoa:

- 4 metros desde línea oficial con la calle, en forma de antejardín tipo B, permitiéndose la arborización.

- 3 metros con predios vecinos.

b) Predios frente a otras calles:

- 3 metros desde línea oficial con calle en forma de antejardín tipo B, permitiéndose la arborización.

- 3 metros con predios vecinos.

- Sobre la edificación continua: Ídem a Condiciones de Edificación Aislada sobre el terreno (excepto requisito de antejardín).

**3.6. Cierros y Tratamiento de Suelos:**

- Cierros: Serán transparentes frente a los antejardines, en un 50 % como mínimo.

- Tratamiento de Suelos: El suelo o nivel natural del predio deberá ser arborizado y/o cubierto de una capa vegetal de al menos 1,5 metros de ancho, paralela a todos los deslindes que queden libres de edificación.

**3.7. Altura Máxima:**

- Edificación Continua : 3 pisos y 10,5 m.

- Edificación aislada (sobre terreno y sobre continua): Conforme a lo dispuesto en el Art. 2.6.3. de la O. G. de U y C.

**3.8. Densidad Neta máxima - 2.600 Hab./Ha- 650 Viv./Ha.**

**3.9. Estacionamientos:**

- Uso Residencial, Vivienda: 0,5 Estacionamientos por cada unidad con destino Vivienda.

- Resto de Usos: Conforme al Artículo 29 de la presente Ordenanza.

**3.10. Poliductos Subterráneos**

Infraestructura de Energía y telecomunicaciones (Distribución): Sólo se permitirá la conducción subterránea (poliductos) de los tendidos y cableados de los servicios públicos en todas las áreas no construidas tanto de Av. Marina, como de todo predio que colinda con ella.

**ZONA V10 / RU-2**

**1. Usos del Suelo permitidos.**

**1.1. Residencial:**

**Equipamiento:**

**Comercio** Local Comercial, Restaurante, Fuente de Soda, Cafetería. Centro Comercial; Supermercado y Multitienda, solamente Escala de Equipamiento Básico.

**Culto** Templo; Capilla; Parroquia.

**Cultura** Museo ; Biblioteca ; Sala de Concierto ; Cine; Teatro; Casa de la Cultura; Centro Cultural, Galería de Arte, centros de exposición, Auditorio; Centro de convenciones, Centro de eventos, centro difusión medios de comunicación.

**Deporte** Centros de acondicionamiento físico; Gimnasio; Multicanchas, Piscina, Saunas, Baños turcos, Sedes de clubes deportivos.

**Educación** Adultos; Academias; Institutos; General Básico Especial, Parvulario; Sala Cuna; Jardines Infantiles. Universidad, sólo Escala de Equipamiento Básico.

**Esparcimiento** Acuarios.

**Salud** (\*) Centros Geriátricos, Casa de Reposo, Policlínico, Consultorio. Clínica sólo Escala de Equipamiento Básico.

**Seguridad**

**Servicios** Oficinas en General. Oficinas de Servicios profesionales. Servicios artesanales

**Social** Locales comunitarios, Sedes vecinales; Sedes de Centros de Madres; Sedes Clubes Sociales, Centros Sociales.

**Científico** Escala de Equipamiento Básico para todas las actividades

(\*) Nota: En las subzonas de la zona RU-2, achurada en el Plano MPR-VM – ZRU/1. (Terrenos en que se hayan emplazados hospitales) se permitirá todos los usos posibles en Salud (con la excepción de: Cementerios, Crematorios y Parques Cementerios).

**1.3. Infraestructura:**

**Transporte Edificio de Estacionamiento (\*)**

(\*) Nota: Tanto para los Edificios de Estacionamientos como en los estacionamientos que se proyecten en la Edificación Continua, se exigirá la presentación de un proyecto de fachada considerando diversos parámetros de diseño y tratamiento del frente o fachada, el cual deberá contar con informe favorable del Director de Obras Municipales; para esto, se definen los siguientes parámetros:

Optativamente, incorporar áreas vegetales, jardineras o aterrazamientos en la superficie de fachada.

Muros de fachada conteniendo frisos, relieves o diseños acordes con el resto de la edificación.

Materialidad acorde con el diseño y contexto del edificio.

Evitar la permeabilidad visual desde el exterior (calle) hacia el interior del edificio, evitándose los grandes vanos de tipo transparentes.

**1.4. Área Verde:**

**1.5. Espacio Público :**

**2. Usos de suelo prohibidos**

Quedan prohibidos todos los usos de suelo no consignados en los numerales anteriores.

**3. Condiciones de Edificación y Subdivisión Predial.**

**3.1. Superficie Predial Mínima:**

- Residencial y Equipamiento: 640 m<sup>2</sup>
- Infraestructura de Transporte: 800 m<sup>2</sup>

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

- Edificación Continua: 1,0
  - Edificación aislada: 0,5
- (Construida sobre el terreno, o sobre la edificación continua)

**3.3. Coeficiente de constructibilidad máximo:**

**Edificación continua:** 3,0

**Edificación aislada:**

- Sobre el terreno: 3,5 (\*)
- Sobre la edificación continua: 3,0

(\*) Nota: La superficie edificada destinada al uso y goce de los copropietarios, las dependencias de usos comunes del edificio y oficinas de administración, en primer y segundo piso no será computable en el cálculo total de superficies.

Será condición de lo anterior, que éstos recintos formen parte de los bienes de dominio común del edificio (\*\*) y no sean enajenables.

(\*\*) Conforme a la definición contenida en el Art. 2º de la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria.

**3.4. Tipo de Agrupamiento y Adosamientos**

**Edificación continua (3 pisos máximo):**

- Línea de fachada coincidente con línea oficial, cumpliendo con distanciamientos indicados en punto 3.5.
- Al optar por este tipo de agrupamiento, es obligatorio consolidar la edificación continua de 10,5 m. de altura (máximo y mínimo), en todo el frente del predio, con una profundidad de edificación de al menos 7 m.

**Edificación aislada:**

- Sobre el terreno: (se permite adosamiento)
- Sobre la edificación continua: (no se permite adosamiento)

**3.5. Distanciamientos, antejardín.**

**Edificación Continua:**

a) Predios frente a las siguientes vías: Arlegui, Valparaíso, Quillota, Limache, Simón Bolívar, Cancha, par Álvarez – Viana, Prolongación Eje 5 Oriente.

- Se deberá consultar un retranqueo (\*) de 3 metros (desde línea oficial) sobre el cual se permitirá la edificación continua a una altura mínima de 4 metros.

- El área de retranqueo se deberá incorporar como espacio de suelo peatonal, pudiendo incluir además áreas verdes, jardineras y mobiliario. Quedando libre de otro uso, en especial de estacionamiento vehicular.

- Se permitirá optativamente, el uso de pilares dispuestos tangencialmente a la línea Oficial, y distanciados en sentido longitudinal en al menos 5 metros. La dimensión máxima de la sección de los pilares será de 60cm. X 60cm.

b) Predios frente a otras calles:

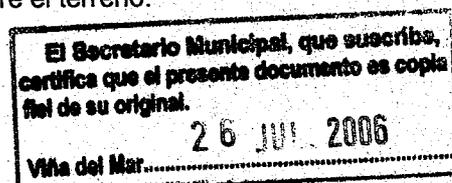
- Se deberá consultar un retranqueo (\*) de 2 mts (desde línea oficial) sobre el cual se permitirá la edificación continua a una altura mínima de 4 mts.

El uso de pilares en el área de retranqueo no está permitido.

(\*): En el área de retranqueo se permitirá la construcción en el espacio de subsuelo.

**Edificación Aislada:**

- Sobre el terreno:



- a) Predios frente a calles: Arlegui, Valparaíso, Quillota, Limache, Simón Bolívar, Cancha, par Álvarez – Viana, Prolongación Eje 5 Oriente.  
 - 4 metros desde línea oficial con la calle, en forma de antejardín tipo B, incluyendo arborización.  
 - Con predios vecinos: 3 metros.
- b) Predios frente a otras calles:  
 - 3 metros desde línea oficial con calle en forma de antejardín tipo B, incluyendo arborización.  
 - Con predios vecinos: 3 metros.  
 - Sobre la edificación continua: Ídem. a Condiciones de Edificación Aislada sobre el terreno (excepto requisito de antejardín).
- 3.6. Altura Máxima:**  
 - Edificación Continua: 3 pisos y 10,5 m.  
 - Edificación aislada (sobre terreno y sobre continua): Conforme a lo dispuesto en el Art. 2.6.3. de la O. G de U y C.
- 3.7. Cierros y Tratamiento de Suelos:**  
 - Cierros: Serán transparentes frente a los antejardines, en un 50 % como mínimo.  
 - Tratamiento de Suelos: El suelo o nivel natural del predio deberá ser arborizado y/o cubierto de una capa vegetal de al menos 1,5 metros de ancho, paralela a todos los deslindes que queden libres de edificación.
- 3.8. Densidad neta máxima:** 2.600 Hab/Há - 650 Viv/Há.
- 3.9. Estacionamientos:**  
 - Uso Residencial, Vivienda: 0,5 Estacionamientos por cada unidad con destino Vivienda  
 - Resto de Usos: Conforme al Artículo 29 de la presente Ordenanza.

### ZONA V10 / RU-3

- 1. Usos del Suelo permitidos.**
- 1.1. Residencial:**
- 1.2. Equipamiento:**  
**Comercio** Centro Comercial (\*); Multitienda; Centro Servicio Automotor, Venta Vehículos livianos, Local Comercial; Restaurante; Fuente de Soda, Cafetería, Supermercado, sólo Equipamiento nivel Básico.  
 (\*) *Nota: Se contempla este uso, sólo en la forma "Centro Comercial Abierto", debiendo considerarse además, que al menos un 30% del perímetro (en el nivel del 1º piso) del Edificio contenga locales comerciales abiertos al exterior, enfrentando el Espacio Público.*  
**Culto** Templo; Capilla; Parroquia.  
**Cultura** Auditorio, Centro de Convenciones, Centro de Eventos espectáculos; Centro de Exposiciones; Museo; Biblioteca ; Sala de Concierto; Cine; Teatro; Centro Cultural; Casa de la Cultura; Galería de Arte.  
**Deporte** Complejos Deportivos; Centros de acondicionamiento físico; Gimnasio; Piscina; Sauna, Baños Turcos.  
**Educación** Universidad; Educación Adultos; Academias; Institutos; General Básico Especial; Parvulario; Sala Cuna; Jardines Infantiles.  
**Esparcimiento** Juegos Electrónicos, Parque Entretenciones; Acuarios.  
**Salud** Centro Rehabilitación; Casa de Reposo; Policlínico, Consultorio. Clínica, sólo escala de equipamiento básico.  
**Seguridad**  
**Servicios** Oficinas en General; Oficinas de Servicios profesionales; Servicios artesanales.  
**Social** Locales Comunitarios.  
**Científico** Centros de Investigación Tecnológica Centros de Investigación.
- 1.3. Infraestructura:**  
**Transporte** Ferroviario (Estación), Terminales Transporte Interurbano (Buses); Edificio de Estacionamiento (\*)  
 (\*) *Nota: Tanto para los Edificios de Estacionamientos como en los estacionamientos que se proyecten en la Edificación Continua, se exigirá la presentación de un proyecto de fachada considerando diversos parámetros de diseño y tratamiento del frente o fachada, el cual deberá contar con informe favorable del Director de Obras Municipales; para esto se definen los siguientes parámetros:*  
*Optativamente, incorporar áreas vegetales, jardineras o aterrazamientos en la superficie de fachada.*  
*Muros de fachada conteniendo frisos, relieves o diseños acordes con el resto de la edificación.*  
*Materialidad acorde con el diseño y contexto del edificio.*  
*Evitar la permeabilidad visual desde el exterior (calle) hacia el interior del edificio, evitándose los grandes vanos transparentes.*
- 1.4. Area Verde:**
- 1.5. Espacio Público:**
- 2. Usos de suelo prohibidos**  
 Quedan prohibidos todos los usos de suelo no consignados en los numerales anteriores.
- 3. Condiciones de Edificación y Subdivisión Predial.**

**3.1. Superficie Predial Mínima:**

- Residencial: 1.000 m<sup>2</sup>
- Equipamiento: 2.000 m<sup>2</sup>
- Infraestructura - Transporte: 1.500 m<sup>2</sup>

**3.2. Coeficiente de ocupación del suelo:**

- Edificación Continua: 1,0
  - Edificación aislada: 0,5
- (Sobre el terreno, o sobre la edificación continua)

**3.3. Coeficiente de constructibilidad:****Edificación continua:** 3,0

(Solo usos de equipamiento)

**Edificación aislada:**

- Sobre el terreno: 3,5 (\*)
- Sobre la edificación continua: 3,0

(\*) Nota: La superficie edificada destinada al uso y goce de los copropietarios, las dependencias de usos comunes del edificio y oficinas de administración, en primer y segundo piso no será computable en el cálculo total de superficies.

Será condición de lo anterior, que éstos recintos formen parte de los bienes de dominio común del edificio (\*\*) y no sean enajenables.

(\*\*) Conforme a la definición contenida en el Art. 2º de la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria.

**3.4. Tipo de Agrupamiento y Adosamientos****Edificación continua (3 pisos máximo):**

- Línea de fachada coincidente con la línea oficial cumpliendo con distanciamientos indicados en punto 3.5
- Al optar por este tipo de agrupamiento, es obligatorio consolidar la edificación continua de 10,5 m. de altura (máximo y mínimo), en todo el frente del predio, con una profundidad de edificación de al menos 7 m.

**Edificación aislada:**

- Sobre el terreno: (se permite adosamiento)
- Sobre la edificación continua: (no se permite adosamiento)

**3.5. Distanciamientos, antejardín****Edificación Continua:**

a) Predios frente a las siguientes vías: Limache, Quilpué, Simón Bolívar, prolongación eje 5 Oriente, vía Álvarez - Viana.

- Se deberá consultar un retranqueo (\*) de 3 metros (desde línea oficial) sobre el cual se permitirá la edificación continua a una altura mínima de 4 metros.
- Se permitirá optativamente, el uso de pilares dispuestos tangencialmente a la línea Oficial, y distanciados en sentido longitudinal en al menos 5 metros. La dimensión máxima de la sección de los pilares será de 60cm. X 60cm.

b) Predios frente a otras calles:

- Se deberá consultar un retranqueo (\*) de 2 metros (desde línea oficial) sobre el cual se permitirá la edificación continua a una altura mínima de 4 metros. El uso de pilares en el área de retranqueo no está permitido

(\*): En el área de retranqueo se permitirá la construcción en el espacio del subsuelo.

**Edificación Aislada:**

- Sobre el terreno:

a) Predios frente a calles: Limache, Quilpué, Simón Bolívar, prolongación eje 5 Oriente, vía Álvarez - Viana

- 4 metros desde línea oficial con la calle, en forma de antejardín tipo B, incluyendo arborización
- 3 metros con predios vecinos.

b) Predios frente a otras calles:

- 3 metros desde línea oficial con calle en forma de antejardín tipo B, incluyendo arborización.
- 3 metros con predios vecinos.

**Sobre la edificación continua:** Ídem. a Condiciones de Edificación Aislada sobre el terreno (excepto requisito de antejardín).

**3.6. Altura Máxima:****Edificación Continua:** 3 pisos y 10,5 m.

**Edificación aislada (sobre terreno y sobre continua):** Conforme a lo dispuesto en el Art. 2.6.3. de la O. G de U y C.

**3.7. Cierros y Tratamiento de Suelos:**

- Cierros: Serán transparentes frente a los antejardines, en un 50 % como mínimo.
- Tratamiento de Suelos: El suelo o nivel natural del predio deberá ser arborizado y/o cubierto de una capa vegetal de al menos 1,5 metros de ancho, paralela a todos los desfiladeros que queden libres de edificación.

El Secretario Municipal, que suscribo,  
certifica que el presente documento es copia  
fiel de su original.

26 JUL. 2006

Vía del Mar



3.8. Densidad neta máxima: 2600 Hab/Há - 650 viv/Há.

3.9. Estacionamientos:

- Uso Residencial, Vivienda: 0,5 Estacionamientos por cada unidad habitacional.
- Resto de Usos: Conforme al Artículo 29 de la presente Ordenanza.

ARTICULO 8.

Agregase al Artículo 29 del D.A. N° 10.949, a continuación de la Tabla de Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular, lo siguiente: "En las zonas V10/ RU-1, V10/ RU-2 y V10/ RU-3 pertenecientes al área denominada, "Zonas de Renovación Urbana" definida en el artículo 2 de la presente Ordenanza, las Dotaciones Mínimas de Estacionamiento vehicular, son aquellas establecidas en las Condiciones de Subdivisión y Edificación, para cada una de dichas zonas."

ARTICULO 9.

Modifícase el Artículo 20 del D.A. N° 10.949, el Listado de Vialidad Estructurante en cuanto a los anchos mínimos entre líneas oficiales de la Vía de Servicio (Tipo A) N° 11 Quilpué se modifica, en sus tramos SA -11.1 / SA - 11.2 y SA - 11.3, sustituyéndose dichos anchos de calle por 18 metros. La presente disposición modifica el Seccional S8 (Vial Central Oriente), en lo relativo a los anchos mínimos proyectados.

ARTICULO 10.

Agregase al Artículo 30 del D.A. N° 10.949, al final del numeral 30.2.1., el siguiente texto: En las zonas V10/ RU-1, V10/ RU-2 y V10/ RU-3 pertenecientes al área denominada "Zonas de Renovación Urbana", definida en el artículo 2 de la presente Ordenanza, se aplicará lo siguiente: En todos los establecimientos y en usos de Equipamiento. Comercio: Centros Comerciales; Supermercados; Multitiendas y Bodegas se exigirán estacionamientos para camiones según los siguientes tramos de superficie construida:

Sobre 600 m2	Hasta 600 m2	1 estacionamiento
Sobre 1.200 m2	hasta 1.200 m2	2 estacionamientos
Sobre 3.600 m2	hasta 3.600 m2	3 estacionamientos
Sobre 7.200 m2	hasta 7.200 m2	4 estacionamientos
Sobre 12.400 m2	hasta 12.400 m2	5 estacionamientos
		6 estacionamientos

Las unidades de estacionamiento para carga y descarga de camiones deberán tener como mínimo una superficie de 63 m2 y unas dimensiones mínimas de 3,5 metros de ancho y 18 metros de largo."

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

Anótese, comuníquese y archívese

*Maria Cristina Rayo Sanhueza*  
MARIA CRISTINA RAYO SANHUEZA  
SECRETARIA MUNICIPAL

*Virginia Reginato Bozzo*  
VIRGINIA REGINATO BOZZO  
ALCALDESA



Lo que comunico a Ud. para su conocimiento y fines correspondientes

Saluda atentamente a Ud.

SECRETARIO

MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR  
19 JUN 2006  
SECRETARIA MUNICIPAL

*Rayo*  
SECRETARIA MUNICIPAL  
CONTROL/A.JURIDICA/ ADM. Y FINANZAS/CONCEJO  
ASESORIA URBANA  
INTERESADO/OF.PARTES/ARCHIVO  
(MODIF.. PLAN REGULADOR ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA)14.06.06

M. 542

CERTIFICO: Que el presente... es copia del original archivado, en el Registro de Documentos del año 2006 bajo el N° 3324. Viña del Mar, Chile, el día 19 de Agosto del 2006.