

Decreto 2506

APRUEBA MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR
MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR

Publicación: 19-ABR-2002 | Promulgación: 08-MAR-2002

Versión: Única De : 19-ABR-2002

Url Corta: <https://bcn.cl/3n6ir>



APRUEBA MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR

Viña del Mar, 8 de marzo de 2002.- Esta alcaldía decretó hoy lo que sigue:

Núm. 2.506.- Vistos: Estos antecedentes; los decretos alcaldicios N° 776/2001, 6058/2001 y N° 4919/2001; el oficio ordinario N° 0198/2002 Seremi Minvu V Región, la resolución N°019/2002 de la Corema, Región de Valparaíso, el Acuerdo del Concejo Municipal N° 4978 adoptado en sesión ordinaria de fecha de 5 de junio de 2001, el memorándum N°89/2002, de la señora Asesor Urbanista (S); el Ingreso Secretaría Municipal N° 53/2002; la providencia del señor Secretario Municipal (S), de fecha 6 de marzo de 2002; el ingreso secretaría abogado N° 560/2002; lo dispuesto en la ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las facultades establecidas en los Art. 56 y 63 de la ley N°18.695,

D e c r e t o :

I.- Otórgase la aprobación final a la modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, D.S. 329/80 Minvu, relativo al "Plan Seccional Area de Extensión Urbana B-14 d. P.I. V., Sector Rodelillo-Agua Santa" comuna de Viña del Mar, el que consta del Plano propiamente tal, la Memoria Explicativa y la Ordenanza que se transcriben a continuación, conforme a lo dispuesto en el Art. N° 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Memoria Explicativa

1.- INTRODUCCION

El objetivo del presente Seccional es fijar las normas de edificación y urbanización para un área que ha sido incorporada al límite urbano de la Comuna de Viña del Mar, con carácter de área de extensión urbana como subzona B-14 d, en la modificación del Plan Intercomunal de Valparaíso, aprobado por el Consejo Regional V Región por resolución N° 31-4/61 de fecha 09.05.2000 y publicación en el D.O. con fecha 03.06.2000.

2.- NECESIDAD DE REGULACION DEL USO DE SUELO

En dicha modificación, en su artículo 4, se determinó que para la aprobación de proyectos o anteproyectos de loteo, y para otorgar permiso de edificación en dicha área se requiere que se fijen por el Plan Regulador, las normas de edificación y urbanización.

La nueva vialidad establecida por la apertura de la interconexión Rodelillo-El Salto, o Vía Las Palmas, y el carácter de acceso principal que tiene la Variante Agua Santa para el tráfico desde la Región Metropolitana y el Sur, hacen que haya surgido un interés concreto por ocupar, al menos, parte de dichos terrenos.

En dicha área hay importantes proyectos de inversión, de alto interés Comunal y Regional, a la espera de poder obtener sus permisos de Obra Nueva, lo cual hace urgente la aprobación mediante un Plan Seccional, de las normas de uso de suelo

respectivas. Entre ellas hay que destacar el proyecto del futuro Campus de la Universidad de Viña del Mar, un importante equipamiento de educación superior para la comuna.

3.- DESCRIPCION DEL AREA DEL SECCIONAL

El área que regula el presente Seccional corresponde a un área total de 36,72 Hás, actualmente subdividida en 7 lotes, con un total de 3 propietarios.

Dicha área tiene un carácter de isla, al estar rodeada por todos sus costados por vialidad estructurante establecida en P.I.V. a saber, la Vía 3-6, Variante Agua Santa, la Vía 2-A-6 denominada Las Palmas, ambas existentes en la actualidad y una futura Vía Alta de Unión de Valparaíso y Viña del Mar, con carácter de Vía de Primer Grado, denominada Vía 2-B-6.

Esta área corresponde lomajes con 3 cumbres y quebradas nacientes, que se desarrollan entre las Cotas 325 en el Trébol de Unión de la Ruta 66 con la Vía Las Palmas y la Cota 397 en su punto de mayor altura.

Dentro de dicha área no existe en la actualidad edificación alguna, algunas plantaciones de eucaliptos y una vegetación autóctona de escaso valor, dados los sucesivos incendios que han afectado el área en años pasados.

4.- USO DE SUELO Y NORMAS DE EDIFICACION PROPUESTAS

Para determinar los usos de suelo permitidos y las diversas condiciones de edificación y zonificación se han tenido en cuenta los criterios que establece la memoria de la modificación del P.I.V. citada anteriormente.

En dicha modificación se establece un uso mixto para la subzona, correspondiente a vivienda, equipamiento e industrial de carácter inofensivo, lo cual se ha mantenido en el presente Seccional, salvo en lo referente a la zona EU en que se establece un uso exclusivo para equipamiento universitario y deportivo.

5.- VIALIDAD

Dada la dimensión del área y el hecho de estar rodeada por vialidad estructurante, no se ha considerado necesario establecer en el interior del área una vialidad estructurante adicional, al poder conectarse la vialidad interna a algunas de dichas vías, con las restricciones que se indican enseguida.

A la Vía Las Palmas se prohíbe toda conexión dado su carácter de Vía Regional de 1er. Grado, incluso la Vía 2-B-6 deberá pasar por sobre dicha vía sin conexión entre ellas.

A la Variante Agua Santa, Vía PIV 3-6 la conexión definitiva será sólo por medio del Nudo N2 establecido en la modificación citada.

Cabe señalar además que Serviu V Región se encuentra actualmente estudiando la prolongación de la Vía Las Palmas hasta Santos Ossa, proyecto que incluye la modificación del actual nudo con la Ruta Agua Santa, que permitirá el retorno hacia Viña por la misma vía, permitiendo acceder al área del presente seccional sólo con un viraje a la derecha.

Se consulta la necesidad de establecer una vía de servicio local, caleterera que recorra los límites sur-oriente y sur-poniente del área, en forma aproximadamente paralela a las Vías 2 A-6 y 3-6.

Ella podrá trazarse tanto dentro de la faja fiscal o la faja de restricción, según lo determine su diseño definitivo de ingeniería.

A la futura Vía 2-B-6 no se restringe la conectividad por considerar que se trata de una vía colectora, según lo define el art. 2.3.1 de la O.G. de C. y U.

Igualmente se reservan las áreas requeridas para la materialización del nudo N 2, de conexión de esta vía con la Variante Agua Santa o Vía 3-6.

6.- OTROS ANTECEDENTES

Se adjuntan a la presente memoria y ordenanza, con carácter de antecedentes

adicionales los siguientes documentos:

1.- Certificado de factibilidad de agua potable otorgado por la Sociedad Agua Mar S.A.

Se adjunta escritura de constitución de dicha sociedad.

2.- Certificado de factibilidad de fuerza eléctrica otorgado por Conafe (Compañía Nacional de Fuerza Eléctrica S.A.).

En cuanto a alcantarillado, en tanto no exista una prolongación de la red al sector, los proyectos de loteo o edificación deberán contar con sus respectivos sistemas de tratamiento y absorción de aguas servidas, aprobados por el S.N.S. de acuerdo lo establece la Normativa General de Instalaciones Sanitarias y Pavimentación vigente.

■■ ORDENANZA LOCAL

CAPITULO 1

Disposiciones generales

Artículo 1º.- La presente ordenanza contiene normas referentes a zonificación, uso de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad que rigen dentro del área territorial del presente Plan Seccional graficado en el plano A2, con el cual conforma un solo cuerpo legal.

Artículo 2º.- El área territorial sobre la cual se aplicarán las presentes disposiciones corresponden al área de extensión urbana B14 d, graficada en el plano M-PIV-SSVN correspondiente a la modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso en el sector sur de la comuna de Viña del Mar, aprobado por resolución N° 31-4/061 del 09.05.2000 del Gobierno Regional V Región de Valparaíso e inscrita en la línea poligonal que une los puntos A-B-C-D-E-A, graficada en el Plano A 2, que constituye el límite de los predios incluidos en el área del Plan Seccional, con la franja fiscal de las vías PIV con que limita. La descripción de los puntos y tramos de la poligonal aparece señalada en el artículo 5 de la presente ordenanza.

Artículo 3º.- Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encuentran resueltas en la presente ordenanza se regirán por las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y demás disposiciones legales vigentes sobre la materia.

Artículo 4º.- De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones corresponde a la Dirección de Obras Municipales la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente ordenanza, y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la V Región, la supervigilancia en su cumplimiento y la interpretación técnica de las mismas.

CAPITULO 2

Descripción del límite del presente seccional

Artículo 5º.- El límite del área regulada por el presente Plan Seccional enunciado en el artículo 2do. de la presente ordenanza, se define por los puntos y tramos que a continuación se detallan, que corresponden al deslinde del área con la franja fiscal de las tres vías P.I.V. que la limitan.

La descripción de los puntos que definen el polígono que delimita el área, es la siguiente:

Punto	Coordenada UTM	Tramo
Punto A		
Intersección del límite EN de franja fiscal de la vía PIV 3-6 con calzada curva de conexión futura en vía 2-B-6	N: 6.337.897 E: 261.700	Tramo A-B Línea recta coincidente con límite NE de franja fiscal de vía PIV 3-6 entre los puntos A y B.
Punto B		
Intersección del límite en de franja fiscal de vía PIV 3-6 con curva de empalme a franja fiscal de vía PIV 2-A-6	N: 6.337.392 E: 262.159	Tramo B-C Línea curva coincidente con límite N de franja fiscal de nudo de conexión de vías PIV 3-6 y 2-A-6 entre puntos B y C.
Punto C		
Intersección de límite NW de franja fiscal de vía PIV 2-A-6 con curva de empalme a franja fiscal de vía PN 3-6	N: 6.337.343 E: 262.298	Tramo C-D Línea recta coincidente con límite NW de franja fiscal de vía PIV 2-A-6 entre puntos C y D.
Punto D		
Intersección de límite NW de franja fiscal de vía PIV 2-A-6 con franja fiscal de vía PIV 2-B-6	N: 6.337.606 E: 262.572	Tramo D-E Línea coincidente

con límite S de
franja fiscal de
futura vía PIV 2-
B-6 entre puntos
D y E.

Punto E

Intersección de
límite S de franja
fiscal de vía PIV
2-B-6 con calzada
curva de conexión
futura vía 3-6

N: 6.338.020

E: 261.729

Tramo E-A
Línea curva
coincidente con
límite E de
calzada de
conexión futura
de vías PIV 3-6
y 2-B-6 entre
puntos E y A.

CAPITULO 3

Zonificación, uso de suelo, condiciones de
subdivisión predial y de edificación

Artículo 6º.- El área de aplicación del Plan Seccional está conformada por
las siguientes zonas, de acuerdo a lo graficado en el Plano A-2

Zona VE Zona EU Zona ZR

Artículo 7º.- Las zonas individualizadas en el artículo precedente se les
asigna los usos de suelos, condiciones de subdivisión predial y de edificación que
a continuación se indican:

Zona VE

1. USOS DE SUELO

1.1 Usos Permitidos

1.1.1 Vivienda

1.1.2. Equipamiento

a) De Nivel Regional, Comunal y Vecinal

Salud:

Hospitales, Clínicas, Postas, Dispensarios,
Consultorios

Educación

Culto

Cultura

Deportes

Esparcimiento y Turismo: Clubes Sociales,
Hoteles, Moteles, Restaurantes, Hosterías
Residenciales, Cines, Bares, Fuentes de Soda,
Juegos Electrónicos, Discotecas.

Comercio Minorista
Servicios Públicos
Servicios Profesionales
Servicios Artesanales.

- b De nivel comunal y vecinal
 - Seguridad
 - Organización comunitaria
 - Áreas Verdes

1.1.3 Actividades Productivas

Todas ellas deberán ser clasificadas como "inofensivas", son las siguientes:

- a) Industrias
- b) Talleres
- c) Almacenamiento o bodega

1.1.4 Usos de suelo y actividades que ameritan tratamiento especial en cuanto a condiciones de subdivisión y de edificación.

- a) Grandes supermercados (más de 500 m² construidos)
- b) Terminales de locomoción colectiva (todo tipo de transporte vial público intercomunal o local)
- c) Estaciones de servicio automotriz.
- d) Equipamiento educacional de nivel regional (universidades e institutos profesionales y otros).

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

2. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION

2.1 Superficie predial mínima

- a) Vivienda y equipamiento 600 m², excepto los usos indicados en numeral 1.1.4
- b) Usos numeral 1.1.4

letras: a y b	2.000 m ²
letra: c	1.000 m ²
letra: d	10.000 m ²

2.2. Frente predial mínimo

- a) Vivienda y equipamiento 16 m. excepto usos mencionados en numeral 1.1.4.
- b) Usos numeral 1.1.4. letras a, b, c: 30 mts.
letra d: 100 mts.

2.3 Coeficiente máximo de ocupación de suelo

- a) Vivienda y equipamiento: 0,5
- b) Uso numeral 1.1.4, letras a y d: 0,3
letras b y c: 0,2

2.4. Coeficiente máximo de constructibilidad

- a) Vivienda y equipamiento, excepto usos mencionados en numeral 1.1.4: 1,0
- b) Usos numeral 1.1.4 letras a, b, c y d: 0,5

2.5 Densidad neta máxima.

Para el caso de la vivienda la densidad neta máxima, calculado sobre el tamaño del predio en que se emplaza, será de 800 habitante/hectárea o de 150 viviendas/hectárea.

2.6 Tipos de agrupamiento

- a) Vivienda y equipamiento, excepto usos mencionados en numeral 1.1.4 aislado y pareado
- b) Usos numeral 1.1.4 letras a, b, c y d: aislado

2.7 Altura máxima: se determina de acuerdo a la aplicación de las rasantes establecidas en el Art. 2.6.3. de Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

2.8 Distanciamientos y rasantes: Se deberá aplicar lo establecido en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

2.9 Antejardín mínimo:

- a) Frente a vías estructurantes perimetrales, 3-6, 2-B-6 y 2-A-6 de acuerdo a lo establecido como faja de restricción en el artículo 8 de la presente ordenanza, que se grafica en el plano A-2.
- b) Frente a vías interiores del área un ancho mínimo de 3 mts.

2.10 Estacionamientos:

Se aplicará la tabla para la zona H-1 en el Plan Regulador vigente para la comuna de Viña del Mar, establecida por Dec. Minvu N° 19 de 3 de febrero de 1998.

Zona EU:

1. USOS DE SUELO

1.1. Uso Permitido:

Equipamiento educacional universitario de nivel regional y equipamiento deportivo.

1.2 Usos Prohibidos:

Todos los no consignados en el número anterior.

2. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION

2.1. Superficie predial mínima 10.000 m²

2.2. Frente predial mínimo;: 100 mts.

2.3. Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,3

2.4 Coeficiente constructibilidad máxima: 0,5

2.5 Tipo de Agrupamiento: aislado

2.6 Altura máxima: se determina de acuerdo a la aplicación de las rasantes establecidas en el Art. 2.6.3 de Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

2.7 Distanciamientos y rasantes: se deberá aplicar lo establecido en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

2.8. Antejardin mínimo:

- a) Frente a vías estructurantes perimetrales, 3-6, 2-B-6 y A-6 de acuerdo a lo establecido como faja de restricción en el artículo 8 de la presente ordenanza, que se grafica en el

plano A-2.

- b) Frente a vías interiores del área un ancho mínimo de 3 mts.

2.9 Estacionamientos:

Se aplicará la tabla para la zona H-1 en el Plan Regulador vigente para la comuna de Viña del Mar, establecida por Dec. Minvu N° 19 de 3 de febrero de 1998.

ZONA ZR:

Corresponde a las zonas de restricción colindante con la vialidad estructurante perimetral de acuerdo a lo establecido en el artículo 8, en que no se permitirá edificación y sólo se permitirá la construcción de áreas verdes y vías vehiculares o peatonales.

Sin perjuicio su superficie se considerará para los efectos de la determinación del porcentaje de uso de suelo y coeficiente de constructibilidad de los predios a los cuales pertenecen establecida en los puntos 2.3 y 2.4 de este artículo.

CAPITULO 4

Vialidad

Artículo 8°.- La vialidad estructurante perimetral al área del Seccional está compuesta por las siguientes vías señaladas en el plano A.2 con las características que se indican.

- a) Vía 2-A-6 camino existente de interconexión Rodelillo-El Salto o Vía Las Palmas, que recorre el deslinde sur oriente del área, definida en el P.I.V. como vía de primer grado con un ancho de faja de 110 metros y faja de restricción de edificación de 35 metros a cada lado de ella.
- b) Vía 3-6 Variante Agua Santa, que corresponde al límite Sur-Poniente del área definida en el Plan Intercomunal de Valparaíso como vía de segundo grado con un ancho de faja de 30 metros y fajas de restricción de edificación de 35 metros a cada lado de ella.
- c) Vía 2-B-6 camino proyectado alto entre Viña del Mar y Valparaíso que recorre el deslinde norte del área, definida en el P.I.V. como vía de primer grado con un ancho de faja de 40 mts. y fajas de restricción de edificación de 8 mts. a cada lado de ella.

Artículo 9°

1. El punto de atravesio de las vías PIV 2-A-6 y PIV 2-B-6 deberá ser construido a desnivel y sin vínculo entre ambas vías.

2.- El punto de vínculo entre la Vía 2-B-6 y la Vía PIV 3-6 se materializará como nudo a desnivel y corresponde al denominado N2 en el Plano M-PIV-SSVN, que forma parte de la modificación aprobada por resolución N° 31-4-061 del 09.05 de 2000.

3.- A la vía PIV 2-A-6 no se podrá acceder en forma directa desde los predios adyacentes, y los proyectos viales que se originen por la urbanización de los terrenos adyacentes, dentro de la franja libre de edificación de 35 metros, deben ser aprobados por la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas.

En dicha franja los proyectos deberán, además, consultar el cumplimiento de lo establecido en el N° 2 del artículo 22 bis de la modificación PIV citada en el párrafo precedente, en cuanto a arborización.

4.- Los accesos desde predios adyacentes a la PIV 2-B-6 deberán proyectarse con

las características que determinen los estudios de impacto vial en caso de ser requerido, de acuerdo a lo establecido en el N° 3 del artículo 22 bis de la modificación citada en este artículo.

5.- La vialidad interna del área normada por el presente Seccional no podrá conectarse a las vías PIV 3-6 y 2-A-6, para lo cual deberá consultarse en los proyectos de urbanización de los predios una vía local de servicio o caletera, con un ancho mínimo de calzada de 7 metros aproximadamente, paralela a dichas vías PIV 2-A-6 y 3-6, que desembocará en ambos extremos en la vía 2-B-6. Su trazado definitivo lo determinarán los proyectos de urbanización respectivos, pudiendo localizarse dentro de la faja fiscal o el área de restricción de las citadas vías.

Artículo 10°.- Mediante la aprobación del presente Seccional se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 4 de la modificación PIV aprobada por resolución N° 31-4-061 del 09.05.2000 del Gobierno Regional V Región, en lo referente a la zona B-14-d por lo cual a partir de su publicación en el Diario Oficial se podrán aprobar proyectos o anteproyectos de loteo y otorgar permisos de edificación en dicha área. Para lo descrito precedentemente se deberá cumplir además, con las condiciones técnico-ambiental, estipuladas en la resolución N° 019/2002 de la Corema, Región de Valparaíso.

II.- Efectúense las publicaciones establecidas en la ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y su archivo en el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.

III.- Pasen estos antecedentes a Asesoría Urbana para la continuación del trámite legal correspondiente.

Anótese, comuníquese, publíquese y archívese.- Jorge Kaplan Meyer, Alcalde.- José Mora Carrasco, Secretario Municipal (S).

Lo que informo a usted para su conocimiento y fines correspondientes.- Saluda a usted, Omer E. Viñales Sorich, Secretario Municipal.