

Resolución 15

APRUEBA MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO; SECRETARÍA REGIONAL
MINISTERIAL V REGIÓN DE VALPARAÍSO

Publicación: 03-JUN-1992 | Promulgación: 14-ABR-1992

Versión: Última Versión De : 24-JUN-1998

Última Modificación: 24-JUN-1998 Decreto 4045

Url Corta: <https://bcn.cl/3rf6b>



APRUEBA MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR

Valparaíso, 14 de Abril de 1992.- Con esta fecha se ha dictado la siguiente resolución:

Núm. 15.- Vistos: Lo dispuesto en los Artículos 2° de la Ley No. 16.391 de 1965 y 12° del DL No. 1.305 de 1976; el DS No. 397 (V. y U.) de 1977; los Artículos 4°, 43°, 44° e inciso 1° del Artículo 45° del DFL No. 458 de 1975 (V. y U.), Ley General de Urbanismo y Construcciones; la Resolución No. 221 (V. y U.) del 10 de Julio de 1990 firmada por el Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo que nombra Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en la V a Región; el Decreto Alcaldicio No. 3424 del 24 de Septiembre de 1991; el Ord. No. P-008 de fecha 10 de Marzo de 1992 de la Unidad de Desarrollo Urbano e Infraestructura; y los demás antecedentes que se acompañan, dicto la siguiente Resolución:

1° Apruébase la modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, denominada Plan Seccional Avenida Marina, en orden a establecer, en lo principal, las características de la apertura y prolongación de dicha vía propuesta entre los Puentes Ecuador y Libertad, como asimismo el destino de uso del suelo, las condiciones de subdivisión predial, de edificación, urbanización y la vialidad estructurante del sector, todo en conformidad a lo señalado en la Memoria Explicativa, Ordenanza Local y el Plano S.A.V.-016 confeccionado a escala 1: 1.000 por la I. Municipalidad de Viña del Mar que se acompañan.

2° Publíquese el texto íntegro de la presente Resolución y de la Ordenanza Local respectiva en el Diario Oficial, y además publíquese un extracto de ambos documentos en algún diario de los de mayor circulación de la comuna.

Tómese razón, comuníquese, transcribese, publíquese y archívese.- Juan Hernández Galaz, Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Va Región.

ORDENANZA

PLAN SECCIONAL AVENIDA MARINA
ZONA COMERCIAL (C1)

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1°: La presente Ordenanza contiene normas referentes a zonificación, uso de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación y vialidad que regirán dentro del área territorial del presente Plano Seccional graficado en el

plano denominado "Plan Seccional Avenida Marina", en adelante el plano, con el cual conforma un solo cuerpo legal.

La presente Ordenanza complementa las disposiciones gráficas del plano.

Artículo 2°: El área territorial sobre la cual se aplicarán las presentes disposiciones corresponde a la inscrita en la línea poligonal cerrada que une los puntos A-B-C-D-A graficada en el plano y que constituye el límite del Plan Seccional.

La descripción de los puntos y tramos de la poligonal aparece señalada en el Artículo 6° de la presente Ordenanza.

Artículo 3°: Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encontraran normadas en la presente Ordenanza, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

Artículo 4°: De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Viña del Mar, la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza; y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Va. Región, la supervigilancia en su cumplimiento y la interpretación técnica de las mismas.

Artículo 5°: La inobservancia de las normas de la presente Ordenanza será sancionada de acuerdo con lo prescrito en los Artículos 20° y 26° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO II

Descripción del Límite del Plan Seccional

Artículo 6°: El límite del Plan Seccional enunciado en el Artículo 2° de la presente Ordenanza, se define por los puntos y tramos que a continuación se describen:

Punto	Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
A	Es el punto que corresponde a la intersección de la línea que corre por el eje de Calle y Puente Ecuador; y la proyección de la línea que corre por el borde Norte del muro de la ribera Sur del Estero Marga Marga.		
B	Es el punto que corresponde a la intersección de la línea que corre por el eje de Calle Ecuador; y la línea que corre por el eje de Calle Arlegui	A-B	Es la línea quebrada que une los puntos A-B, y que corre por el eje de calle Ecuador,
C	Es el punto que corresponde a la intersección de la línea que corre por el eje de Calle Arlegui; y la proyección de la línea que corre por el eje del Puente Libertad.	B-C	Es la línea recta que une los puntos B y C, y que corre por el eje de calle Arlegui.
D	Es el punto que corresponde a la		

intersección de la proyección de la línea que corre por el eje del Puente Libertad, y la línea quebrada correspondiente al Borde Norte del muro de la Ribera Sur del Estero Marga-Marga.

- C-D Es la línea recta que une los puntos C y D y que corre por la proyección de la línea que corre por el eje del Puente Libertad.
- D-A Es la línea quebrada correspondiente al Borde Norte del muro de la Ribera Sur del Estero Marga-Marga.

CAPITULO III

Definición y Normas Generales

Artículo 7°: Los siguientes términos tienen en esta Ordenanza el significado que se expresa.

Porcentaje de ocupación de suelo: Es la relación porcentual entre la superficie edificada determinada en la forma que más adelante se expresa y la superficie total del predio, descontada de esta última las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por disposiciones del Plan Regulador.

La superficie edificada se determinará por la proyección del edificio sobre el terreno, descontando el 100% de la proyección de aleros, balcones y cubiertas en voladizo.

Las terrazas y pavimentos exteriores no se contabilizarán. Tampoco se contabilizarán los cobertizos ni otras construcciones ligeras cubiertas y abiertas por dos o más lados, siempre que no excedan del 10% de la superficie del terreno. El exceso sobre dicho porcentaje se contabilizará en un 50%.

Coefficiente de constructibilidad: Es la relación entre la cantidad total de metros cuadrados que se permite edificar en un predio, sobre el nivel de suelo natural, y la superficie de éste, descontando las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por disposiciones del Plan Regulador.

Edificación aislada: Es la que se construye separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en la presente Ordenanza o, en su defecto, las que establece la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Edificación Continua: Es la que se construye simultáneamente, o diferida en el tiempo, emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada y con la altura que establece el presente Plan Seccional en su Artículo 11°.

Equipamiento: Se entenderá por equipamiento los terrenos y edificios destinados a complementar la función residencial.

Según su ámbito de acción el equipamiento se clasifica en dos niveles:

Equipamiento de escala comunal y equipamiento de escala vecinal. Los usos permitidos se han explicitado en ambos casos en el artículo 10°.

Artículo 8°: Rasantes y Distanciamientos: Estos conceptos se aplicarán en conformidad a lo establecido en el Artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

CAPITULO IV

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

Artículo 9°: El área de aplicación del Plan Seccional está conformada por la Zona C-1, de acuerdo al Plano Seccional Avenida Marina, definido por la poligonal A-B-C-D-A descrita en el Artículo 6° de la presente Ordenanza.

Artículo 10°: A la Zona C-1 individualizada en el Artículo precedente se le asignan los siguientes usos de suelo:

a) Usos permitidos: Vivienda, vialidad, áreas verdes y equipamiento de los siguientes tipos:

Tipo	Escala Regional	Escala Comunal	Escala Vecinal
Cultura	-	Biblioteca	-
	-	Salas de Concierto	-
	-	Auditorium	-
	-	Casa de la Cultura	-
Deportes	-	Piscina	-
	-	Gimnasio	-
Esparcimiento y Turismo	*Hotel 4 Estrellas	Teatros	-
		Cines	-
		Club Social	-
		Restaurant	-
Comercio Minorista	Centros Comerciales Grandes Tiendas		Locales Comerciales Edificios destinados a estacionamientos de vehículos. Según letra f) del Art. 11°.
Servicios Públicos	-	Municipio	-
	-	Juzgado	-
	-	Correo	-
	-	Telégrafos	-
	-	Serv. de Utilidad pública.	-
Servicios Profesionales	Oficinas en general (Abogados, Médicos, dentistas, notarios, etc.)	Bancos.	
Servicios Artesanales	-	-	Lavanderías
Areas Verdes	-	-	Peluquerías
	-	-	Plazas
			Jardines
Organizaciones Comunitarias			Juntas de Vec. C. de Madres C. Sociales.

* Los equipamientos de Hotel deberán ceñirse a las categorías estipuladas en el DS No. 227 del 07 de Agosto de 1987 Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, DO 26 de Agosto, salvo la obligatoriedad de considerar standar de estacionamientos sobre la cual deberá ceñirse a la norma local.

b) Usos Prohibidos: Todo otro uso no indicado precedentemente.

Prohibidos expresamente: Locales de venta de combustibles, Servicentros, bombas de bencina; bodegas, barracas, terminales de buses, terminales de distribución, imprenta, panadería.

Artículo 11°: Normas Específicas: Estas normas se refieren a las condiciones de subdivisión predial y edificación.

a) Subdivisión predial mínima: 640 M2 con frente mínimo de 20 metros.

b) Porcentaje de ocupación de suelo: 100% máximo.

- c) Constructibilidad máxima: La que resulte de la aplicación del art. 479° de la Ordenanza General de Construcción y Urbanismo.
- d) Sistema de Agrupamiento: Edificación continua, según lo definido en el Art. 7° hasta la altura de 10,50 mts. medidos desde el nivel de acera existente frente al predio.
La placa de construcción continua comprendida entre 0 y 10,50 mts. no podrá albergar uso destinado a vivienda. Sobre la placa solo se permitirá edificación aislada.
- e) Altura máxima de edificación sobre la placa será lo que determine la aplicación de Art. 4/9° de la Ordenanza General de Construcción y Urbanismo.
- f) Estacionamientos: Los estacionamientos se regirán por lo dispuesto en el DS No. 19 del 03 de Febrero de 1988 MINVU y la Resolución No. 05 del 28 de Febrero de 1989 MINVU, para la zona "C"; en lo que se refiere a los standar de aplicación los que se detallan a continuación.

Uso de Suelo	Standar
I Habitacional	
Viviendas colectivas en altura	1 x Depto.
Conjuntos de vivienda colectiva en altura	1 x Depto.
II Equipamiento Comercial	
Supermercados	1 x 35 m2.
Centros Comerciales	1 x 60 m2.
Locales Comerciales	1 x 60 m2.
III Servicios	1 x 40 m2 (de oficina)
Públicos	1 x 40 m2 (de oficina)
IV Equipamiento, Esparcimiento y Turismo	1 x 25 m2.
Restaurantes	
Teatros, Cines	1 x 20 aposentaduras.
Club social	1 x 25 m2.
Hoteles	1 x habitac.
V Equipamiento Cultural y Social	
Auditorium	1 x 25 m2
Bibliotecas	1 x 25 m2
Salas de Conciertos	1 x 25 m2
Casa de la Cultura	1 x 25 m2
Organizaciones Comunitarias	Optativo.
VI Equipamiento Deportivo	
Piscinas	1 x 50 loc.
Gimnasio	1 x 50 loc.

Aquellos predios que tengan alguno de sus frentes por las calles Quinta, Etchevers, Villanelo, Traslaviña y Marina deberán materializar los accesos a sus estacionamientos por dichas calles.

Los edificios que se construyan cuyo destino sea estacionamiento de vehículos no podrán consultar accesos ni salidas por las calles Arlegui y Ecuador, se exceptúan de esta obligación los predios que tengan acceso solamente por calle Arlegui.

g) Portal: Ser obligatorio para todas las edificaciones que enfrenten la Avda. Marina, la materialización de un portal como parte del proyecto de edificación, construido dentro del predio a partir de la línea oficial de cierre y/o edificación.

La altura libre será de 4 mts. y el ancho libre será de 4 mts., debiendo respetarse este volumen vacío libre de edificaciones, el cual será destinado a tránsito

público.

h) Pasajes Peatonales: Aquellos proyectados en Plano 3AV) 16. Los pasajes deberán tener un ancho libre de 6 mts., pudiéndose constituirse como Galerías Comerciales o Portales.

Aquellos Pasajes proyectados, gravados por el presente Plan Seccional podrán variar su emplazamiento dentro del mismo predio, siempre que relacione calles Arlegui con Marina.

Aquellos predios que fusionados resulten con un frente superior a los 20 mts., quedarán obligados a constituir un atraveso peatonal dentro del predio que vincule las vías descritas en el párrafo precedente, pudiéndose materializar en cualquiera de las formas expresadas anteriormente, siempre con un ancho mínimo de 6 metros.

CAPITULO V

Artículo 12°.- La circulación se estructura por las calles existentes, Quinta, Etchevers, Villanelo y Traslaviña, y por la apertura propuesta de Avda. Marina. Además también se estructura con los pasajes vehiculares existentes: Curti, Ceardi 1, Ceardi 2, Merani, Braun. La estructura anterior se complementa con los pasajes peatonales propuestos para los Roles 633/117, 633/11-116, 632/5-90- 160, 627/5, 627/13 y 626/36.

Estas vías se grafican en el plano que acompaña la presente Ordenanza, habiéndose modificado las líneas oficiales de aquellos pasajes existentes con un ancho entrelíneas de cierre inferior a los 6 metros.

Las características de la vialidad son las siguientes:

Nombre de la Vía	Tramo	Característica	Ancho Entre líneas Oficiales	Observac.
Quinta	Desde calle Arlegui hasta el borde Sur del estero Marga Marga.	Existente	20,90 mts.	a) Ancho entre líneas de edificación b) Línea de edificación Oriente, la existente.
Etchevers	Desde calle Arlegui hasta borde Sur estero Marga-Marga	Existente	14 mts.	a) Línea de solera Oriente, la existente. b) Línea de cierre Oriente, la existente. c) Línea de solera Poniente proyectada a 4, 50 m. del eje de calzada actual d) Línea de cierre Poniente proyectada a 7, 60 m. del eje de calzada actual.
Villanelo	Desde calle Arlegui hasta borde Sur Estero Marga Marga	Existente	31,24 mts.	a) Línea de solera Oriente, la existente.

					b) Línea de cierro Oriente, la existente. c) Línea de cierro Poniente a 31,24 m. de la línea de cierro Oriente existente.
Traslaviña	Desde calle Arlegui	Existente	13 mts.		a) Línea de solera Oriente a 4 m. del eje de calzada actual b) Línea de solera Poniente a 4 m. del eje de calzada actual. c) Línea de cierro Poniente a 6,50 mts. Del eje de calzada actual.
	hasta borde Sur Es				
	tero Marga Marga				
Avda. Marina	Desde Puente Liber	Proyec	15 mts. para	a) Para las	
	tad hasta Puente	tada	las nuevas	nuevas	
	Ecuador		edifica- ciones.	edificaciones, 15 m.	
			Aquellas emplazadas en roles	medidos desde el borde Norte del actual muro de contención del estero Marga	
			625-62/163		
			627-13/38		
			628-1/27		
			632/5-160		
			632/2-88		
			632-9/65	b) Se exceptúan	
			633-3/10	de la observa- ción a) aquellas	
			633-11/116	edificaciones	
			633-118/167	existentes e identificadas en el plano y la presente Ordenanza.	
			Deberán res	Para las cuales	
			petar como	la línea	
			línea de	quedará deter	
			edificación	minada a partir	
			su actual	del borde Norte	
			fachada	del actual muro de contención del estero Mar ga Marga, hasta el plano de fachada exis tente en el pri mer nivel. Estos edificios	

				deberán mante ner la conti nuidad vial de a lo menos dos vías de 3,5 m. más la vereda hasta el plano de fachada.
				c) Estas edificaciones deberán tomar la línea a 15m. una vez demoli dos.
				d) Se deberá materializar un volado de 3m. sobre el estero a partir del borde Norte del muro de contención del estero Marga Marga.
Pasaje Maldini	Desde calle Arlegui hasta borde Sur del estero Marga Marga	Existente	6 metros	a) Ancho entre actuales líneas de edificación
Pasaje Ceardi I	Desde calle Arlegui hasta borde Sur del Estero Marga Marga	Existente	6 metros	a) Línea de cierro Oriente a 3 mts. del eje de la calzada actual b) Línea de cierro Poniente a 3 mts. del eje de la calzada ac tual.
Pasaje Ceardi II	Desde calle Arlegui hasta borde Sur del estero Marga Marga	Existente	6m.	a) Línea de cierro Oriente a 3 m. del eje de la actual calzada. b) Línea de cierro Poniente a 3 mts. del eje de la calzada actual.
Pasaje Merani	Desde calle Arlegui hasta borde Sur del Estero Marga Marga	Existente	7,50 m.	a) Ancho entre actuales líneas de edificación
Pasajes Peatonales en roles	Desde calle Arlegui hasta borde Sur del Estero Marga Marga.	Propues tos	6m.	a) Entre fachadas.

633/117

633/11-116



632/5-90-160

627/5

627/3

626/36