

Resolución 31 AFECTA; Resolución 31-4-075 AFECTA

PROMULGA MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA; DEL MAR "PLAN SECCIONAL VISTAS DE AGUA SANTA"

GOBIERNO REGIONAL V REGIÓN DE VALPARAÍSO

Publicación: 02-JUN-1999 | Promulgación: 14-MAY-1999

Versión: Última Versión De : 12-JUL-1999

Última Modificación: 12-JUL-1999 RES 31 AFECTA; RES-31-4-

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



PROMULGA MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR ''PLAN SECCIONAL VISTAS DE AGUA SANTA''

(Resolución)

Núm. 31-4-075 afecta.- Valparaíso, 14 de mayo de 1999.- Vistos:

1) El acuerdo N° 258/12/98 de 3 de diciembre de 1998, adoptado en la 180ª sesión ordinaria del Consejo Regional de la V Región.

2) El oficio ordinario N° 1.822 de 19 de noviembre de 1998 del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la V Región.

3) La resolución exenta N° 179 de 16 de noviembre de 1998 de la Comisión Regional del Medio Ambiente.

4) El acuerdo adoptado por el Concejo Municipal N° 3.347 de fecha 12 de mayo de 1998 y los decretos alcaldicios N° 5.421 y 7.841 de 10 de agosto y 26 de noviembre del año 1998, respectivamente, ambos de la I. Municipalidad de Viña del Mar.

5) La resolución afecta N° 31-4-195 de 21 de diciembre de 1999, que tuvo por aprobada la modificación del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar ''Plan Seccional Vistas de Agua Santa'' y ordenó su promulgación.

6) El oficio N° 996 de 16 de marzo de 1999, del Sr. Contralor Regional de Valparaíso, por el que se concluye que la resolución señalada en el numeral precedente no se ajusta a derecho, por lo que se abstiene de tomar razón de ella.

7) El Certificado de fecha 7 de mayo de 1999 del Sr. Secretario del Consejo Regional de la Región de Valparaíso, del que se desprende que dicho Consejo Regional, por acuerdo N° 2.750/05/99, en su 193ª sesión ordinaria, de fecha 05 de mayo de 1999, dio por aprobada la propuesta de modificación al Plan Regulador de la Comuna de Viña del Mar, denominado Plan Seccional Vistas de Agua Santa, comuna de Viña del Mar, aprobado por D.S. N° 329/80 (V. y U.).

8) El acuerdo N° 3.842 adoptado por el Concejo Municipal de Viña del Mar, en sesión extraordinaria de

RES 31 AFECTA
GOB. REG. V REGION
N° 1
D.O. 12.07.1999

fecha 6 de abril de 1999, acta N° 439, por el que se aprueban modificaciones al Plan Seccional Vistas de Agua Santa.

9) Los decretos alcaldicios N° 1.824 y 1.826, ambos de fecha 7 de abril de 1999, y 1.941 de 14 de abril del mismo año, del Sr. Alcalde de la I. Municipalidad de Viña del Mar, que modifican el decreto alcaldicio N° 5.421 de 10 de agosto de 1998 y fijan su texto refundido.

10) El oficio ordinario N° 728 de 29 de abril de 1999 del Sr. Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo V Región.

11) Lo dispuesto en los artículos 41, 42, 43, 44, y 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, decreto supremo N° 458 de 1976 artículo 20, letra f), 24 letra o) y 36 letra c) de la Ley Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional N° 19.175.

R e s u e l v o:

1° Téngase por aprobada la Modificación del Plan Regulador Comunal Viña del Mar, ''Plan Seccional Vistas de Agua Santa'', aprobado por decreto supremo N° 329/80 MINVU publicado en el Diario Oficial el 17 de diciembre de 1980.

2° La modificación del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, que se tiene por aprobada, es la siguiente:

CAPITULO I

Disposiciones generales

Artículo N° 1.- La presente ordenanza contiene normas referentes a zonificación, uso de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación y vialidad que regirá dentro del área territorial del presente Plan Seccional de Agua Santa, el cual conforma un solo cuerpo legal.
Este cuerpo normativo complementa las disposiciones gráficas del plano SVAS 02 de marzo de 1999.

RES 31 AFECTA
GOB. REG. V REGION
N° 2
D.O. 12.07.1999

Artículo N° 2.- El área territorial sobre la cual se aplicarán las presentes disposiciones corresponde a la inscrita en el área cerrada que une los puntos, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22 y 1, que constituye el límite del Plan Seccional.

La descripción de los puntos y tramos del área aparece señalada en el artículo 5° de la presente ordenanza.

Artículo N° 3.- Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encontraren normadas en la presente ordenanza se regirán por las disposiciones de la

Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y además disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

En todo caso las disposiciones reglamentarias contenidas en el decreto supremo 30/65 del Ministerio de Obras Públicas y sus posteriores modificaciones prevalecerán por sobre las normas contenidas en la presente ordenanza, en especial las indicadas en la resolución afecta N° 31-03 del Sr. Intendente V Región, de fecha 13 de mayo de 1994, que determina las líneas oficiales de edificación para la Variante Agua Santa, particularmente la faja libre de 35 metros de ancho que afecta a las propiedades ubicadas en el costado poniente de dicha vía, entre Avenida Principal y el kilómetro 6.260.

Artículo N° 4.- La inobservancia de las normas de la presente ordenanza será sancionada de acuerdo con lo descrito en los artículos 20 al 26 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Estos artículos tratan de las sanciones y toda infracción a la disposición de esta ley, a su Ordenanza General y a los instrumentos de planificación territorial que se apliquen en las respectivas comunas.

CAPITULO II

Descripción del límite del plan seccional Vistas de Agua

Santa

Artículo N° 5.- El límite del plan seccional enunciado, se define por los puntos y tramos que a continuación se describen:

Punto	Descripción del punto	Tramo	Descripción
1	Es el punto que corresponde a la intersección de la línea oficial sur de la Av. Agua Santa con la línea oficial poniente de la calle Borinquen.		
2	Es el punto que corresponde a la intersección de la línea oficial norponiente de la Av. Sonap con la prolongación hacia el norte de la línea oficial poniente de la calle Naranjitos.		
	sinuosa que	1-2	Es la línea une los puntos 1 y

2;

la

de la

que coincide con
línea oficial sur
calle Borinquen.

3 Es el punto que corresponde
a la extensión de la línea
oficial poniente de la calle
Naranjitos; con la
intersección de la línea
oficial sur de la Avenida
Sonap.

que

3;

la

poniente

Naranjitos.

2-3 Es la línea recta
une los puntos 2 y
que coincide con
línea oficial
de la calle

4 Es el punto que corresponde
a la intersección del límite
poniente de la Cooperativa
Ricardo Jorquera y límite sur
de la línea oficial del pasaje
Sonap.

une los

parte a

sur de

el

sur

Ricardo

3-4 Es el tramo que
puntos 3 y 4; que
corresponde en
la línea oficial
la Av. Sonap y en
resto al límite
poniente de la
Cooperativa
Jorquera.

5 Es el punto que corresponde
a la intersección del tramo
sur poniente de la Población
Estibadores con la recta del
fondo de quebradas que
corresponde al límite sur de
la cooperativa de Emporchi.

que

4-5 Es la línea recta

- 5; y
límite
Estibadores.
- 6 Es el punto que corresponde a la intersección del límite sur de Cooperativa Emporchi; con la línea oficial oriente de la Av. 21 de Mayo.
- 5-6 Es la línea que
puntos 5 y 6 y
corresponde al
sur de la
Emporchi.
- 7 Es el punto ubicado al lado norte de la Av. 21 de Mayo que corresponde al límite poniente de la Cooperativa Santa Rosa de Lima, con la intersección del límite norte de la calle Volcán Villarrica.
- 6-7 Es el tramo que
puntos 6 y 7; y
corresponde a la
oficial norte de
21 de Mayo.
- 8 Es el punto que corresponde a la intersección de la línea oficial norte de la calle Volcán Villarrica; con el límite sur de la Cooperativa Gran Bretaña.
- 7-8 Es el tramo que
los puntos 7 y 8;
corresponde a la
oficial norte de
calle Volcán
Villarrica.
- 9 Es el punto que corresponde

a la intersección del límite
sur de la Cooperativa Gran
Bretaña; con el fondo de
quebrada que se ubica al
costado poniente de la
Cooperativa Gran Bretaña.

une los

límite

Cooperativa

8-9 Es la recta que

puntos 8 y 9, y
corresponde al

sur de la

Gran Bretaña.

10 Es el punto que corresponde
a la intersección del fondo
de quebrada; con la línea
oficial sur de la calle
Hacienda.

une los

fondo de

coincide

poniente

Gran

9-10 Es el tramo que

puntos 9 y 10; y
corresponde al

quebrada; que

con el límite

de la Cooperativa

Bretaña.

11 Es el punto que corresponde
a la intersección de la
línea oficial sur de la
calle Hacienda; con la
calle P. Pienovi.

une

11; y

línea

10-11 Es el tramo que

los puntos 10 y

corresponde a la

oficial sur de la
calle Hacienda.

12 Es el punto que corresponde
a la intersección de la línea
oficial oriente de la calle
P. Pienovi; con el límite sur
del lote del Refugio de
Cristo.

une

11-12 Es el tramo que

- 12; y
línea
de la
- los puntos 11 y
corresponde a la
oficial oriente
calle P. Pienovi.
- 13 Es el punto que corresponde
a la intersección del límite
sur del lote del Refugio de
Cristo; con el fondo de
quebrada.
- 12-13 Es el tramo que
une
los puntos 12 y
13;
que corresponde
al
límite sur del
lote
del Refugio de
Cristo.
- 14 Es el punto que corresponde
a la intersección del fondo
de quebrada; con la línea
oficial norte de la Calle 9.
- 13-14 Es el tramo que
une
los puntos 13 y
14;
que corresponde
al
fondo de
quebrada.
- 15 Es el punto que corresponde
a la intersección de la
línea oficial norte de la
calle 9; y la línea oficial
sur de la Calle del Agua.
- 14-15 Es el tramo que
une
los puntos 14 y
15,
que corresponden
a la
línea oficial
norte de
la Calle 9.
- 16 Es el punto que corresponde
a la intersección de la línea
oficial sur de la Calle del

Agua; y la línea oficial
poniente de la calle Habana.

15-16 Es el tramo que
une los puntos 15-16,
y corresponde a la
línea oficial sur de la
Calle del Agua.

17 Es el punto que corresponde
a la intersección de la
línea oficial poniente de
la calle Habana; con la línea
oficial norte de la Av. Agua
Santa.

16-17 Es el tramo que
une los puntos 16 y
17; y corresponde a la
línea oficial poniente
de la calle Habana.

18 Es el punto que se ubica
sobre el costado sur de la
Av. Agua Santa. Este
corresponde a la proyección
en forma perpendicular a la
Av. Agua Santa del punto 17.

17-18 Es la línea
recta que une los puntos 17
y 18.

19 Es el punto que corresponde
a la intersección de la línea
oficial sur de la Av. Agua
Santa; con la línea oficial
sur de la calle Vista Mar.

18-19 Es el tramo que
une los puntos 18 y
19, que corresponde a
la Av. Agua Santa.

20 Es el punto que corresponde
al vértice norte del límite
nororiente de los terrenos

de Invica.

une
20;
los
Invica.

19-20 Es el tramo que
los puntos 19 y
y corresponde al
límite norte de
terrenos de

21 El punto corresponde a la
línea oficial oriente de
la Av. Agua Santa; que
intersecta con el límite
oriente de los terrenos de
Invica.

une
21;
límite
Invica.

20-21 Es el tramo que
los puntos 20 y
corresponde al
oriente de los
terrenos de

22 Es el punto que corresponde
a la línea oficial oriente
de la Av. Agua Santa que
intersecta con la proyección
en forma perpendicular a la
Av. Agua Santa del punto 1.

une
22;
la
oriente
Santa.

21-22 Es el tramo que
los puntos 21 y
que corresponde a
línea oficial
de la Av. Agua

que
y 1.

22-1 Es la línea recta
une los puntos 22

CAPITULO III

Definición y normas generales

Artículo 6.- Adosamiento: En esta materia se

observarán las normas contenidas en el artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, y las disposiciones que se establecen en la presente ordenanza.

Los adosamientos permitidos, podrán ser a partir de la línea oficial de edificación.

Artículo 7.- Equipamiento: Se entenderá por equipamiento los terrenos y edificios destinados a complementar la función residencial.

Los equipamientos que se permitan en cada zona deberán emplazarse con frente a vías de un ancho no inferior a 15 Mts.

Según su ámbito de acción el equipamiento se clasifica en 2 niveles:

- a) Equipamiento de escala comunal.
- b) Equipamiento de escala vecinal.

Con el objeto de precisar los conceptos anteriores se enumeran los siguientes que corresponden a cada tipo de equipamiento permitido.

Tipo	Escala comunal	Escala vecinal
Salud	Clínica Postas	Dispensarios Consultorios
Educación infantiles	Liceos Academias Institutos Colegios	Escuelas básicas Jardines Parvularios
Seguridad Bomberos	Comisarías Tenencias Bomberos	Retenes Cuarteles de
Culto	Templos Parroquias	Capillas
Cultura	Bibliotecas Salas de Concierto Teatros Casas de la cultura Anfiteatros abiertos	Bibliotecas
Organización madres sociales	Sedes Vecinales	Sedes Vecinales Sedes centros de Sedes centros
Areas Verdes	Parques Plazas	Plazas Jardines Juegos infantiles

Deportes	Estadios Canchas Piscinas Gimnasios	Canchas
Esparcimiento y Turismo electrónicos	Teatros Cines Restaurantes Centros de Eventos Hosterías Hospederías	Cines Juegos Fuentes de soda
Comercio minorista comerciales	Centros comerciales pequeños (menores a 500 m ²) Mercados Supermercados menores a 500 m ²	Locales
Servicios Públicos	Municipios Juzgados Correos	Oficinas de
Correos	Telégrafos Servicios de utilidad pública	
Servicios Profesionales	Oficinas en general (abogados, arquitectos, médicos, dentistas, laboratorios, notarios, etc.)	
Servicios Financieros	Bancos y otras oficinas de instituciones afines	
Servicios Artesanales	Talleres	Lavanderías Peluquerías Gasfiterías Costurerías y
modas		
plantas		Jardines en
artesanales		Talleres
Transporte	Edificios de estacionamientos Playas de estacionamientos.	

Artículo 8.- Rasantes y distanciamientos: En todo las zonas del presente Seccional, las rasantes y distanciamientos serán en conformidad a lo establecido en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Artículo 9.- Antejardines: Tendrán un ancho mínimo de 3,00 m. respecto a la línea oficial de la propiedad que enfrente a las áreas de uso público, salvo que en la respectiva zona se establezca un antejardín mayor.

Artículo 10.- Cierros exteriores: La altura máxima de estos cierros será de 1,80 m. debiendo tener como mínimo un 60% de transparencia.

En los sitios de esquina esta exigencia de transparencia regirá para sólo uno de los lados colindantes con áreas de uso público.

Los cierros en esquinas, deberán formar los ochavos previstos en los artículos 2.5.3., 2.5.4., 2.5.5., 2.5.6., y 2.5.7. de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Artículo 11.- Estacionamientos: Dotación mínima de estacionamientos: De acuerdo a lo establecido en el artículo 2.4.1. de la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los edificios que se construyan, amplíen, cambien de destino o se regularicen, estén o no destinados a acogerse a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, deberán cumplir con la dotación mínima de estacionamientos que establece la presente ordenanza local, de acuerdo a la ubicación y destino de las edificaciones, considerando la superficie total del edificio producto de la construcción, ampliación, cambio de destino o regularización.

En los casos en que por cambio de destino de todo o parte de un edificio existente, se haga exigible, por la aplicación de las condiciones del párrafo anterior, un número igual o inferior a 8 unidades de estacionamientos, el proyecto podrá liberarse de dicha exigencia. Sin embargo, esta norma de excepción no será aplicable a industrias, establecimientos de comercio minorista de escala regional y comunal, oficinas, establecimientos de esparcimiento y turismo, centros de consulta médica, clínicas y establecimientos educacionales.

TABLA DOTACIONES MINIMAS DE ESTACIONAMIENTO VEHICULAR

Uso de suelo	Dotaciones mínimas
· Vivienda 75 m ² .	1 por vivienda de superficie hasta
75 m ²	2 por vivienda de superficie sobre
140	hasta 140 m ² .
	3 por vivienda de superficie sobre
	m ² .
· Vivienda Social	1 cada vivienda
Equipamiento	

Salud

· Centros de consulta médica construidos	1 c/20 m ²
· Postas-consultorios construidos	1 c/30 m ²
· Clínicas construidos	1 c/20 m ²
· Hospitales construidos	1 c/50 m ²
· Cementerios establecimiento	60 por

Educación

· Establecimiento de enseñanza construidos: preescolar	Hasta 100 m ² 1 estacionamiento Sobre 100 m ² , 1 estacionamiento
adicional construidos	 cada 50 m ²
· Establecimiento de enseñanza construidos básica y media	1 c/40 m ²
· Establecimiento de enseñanza construidos técnica y superior	1 c/20 m ²

Cultura

· Biblioteca, Museo, Casa de la Cultura, Sala de exposición construidos	1 c/25 m ²
---	-----------------------

Deportes

· Cancha (tenis, squash, bowling o similares)	4 por cancha
· Multicancha	6 por cancha
· Canchas (fútbol, rugby o similar)	10 por cancha
· Piscinas	1 c/12 m ² de
piscina	
· Graderías	1 c/25
espectadores	
· Casa club, gimnasio construidos	1 c/40 m ²

Esparcimiento y Turismo

· Restaurante, club sociales, discoteca construidos	1 c/15 m ²
· Cine, teatro, auditorio, sala concierto	1 c/25 espectadores
· Hotel, motel	1 c/30 m ²

construidos
para
establecimiento

1 estacionamiento
buses por
construido.
Dimensiones 3,50 x
15,50 m.

Comercio Minorista

· Supermercados, mercados
construidos 1 c/10 m²
· Grandes tiendas, centros
comerciales 1 c/15 m²
construidos
· Locales comerciales 1 c/30 m²
construidos

Servicios Públicos

· Oficinas 1 c/30 m²
construidos

Servicios Artesanales

· Talleres o locales 1 c/60 m²
construidos

Transporte

· Terminal ferroviario 30 por andén
· Terminal rodoviario 3 por unidad de
estacionamiento de
bus en servicio

· Estación de servicio automotriz,
planta de revisión técnica
automotriz 1 c/20 m²
construidos

Industria

· Industrias, talleres de
fabricación y reparación
(incluso de vehículos) Hasta 100 m²
construidos: 1 estacionamiento
Terminales de distribución de
productos, establecimientos de
almacenamiento de productos,
venta de maquinaria y vehículos. Sobre 100 m²., 1
estacionamiento
adicional
construidos cada 50 m²

Venta de materiales de construcción,

venta de combustibles líquidos,
sólidos y gaseosos.
Depósitos de vehículos.

CAPITULO IV

Artículo 12.- Zonificación, uso de suelo,
condiciones de subdivisión, edificación y urbanización.

- El área de aplicación del plan seccional está
conformada por las siguientes zonas:

- A. Zona de rasante RA
- B. Zona de rasante RA 1
- C. Zona de rasante RA 2
- D. Zona de Areas verdes AV
- E. Zona de Areas verdes AV 1
- F. Zona de restricción de alturas Zona RP1
- G. Zona de restricción de alturas Zona RP2
- H. Zona de restricción de alturas Zona RP3
- I. Zona de restricción de alturas Zona RP4
- J. Zona de restricción de alturas Zona RE
- K. Zona de restricción de vialidad Zona ZRV

A las zonas y áreas individualizadas en el párrafo
precedente se les asigna los usos de suelo, las
condiciones de subdivisión predial y de edificación que
a continuación se indican:

ZONA RA

I. USOS DE SUELOS

1.- USOS PERMITIDOS

1.1.- VIVIENDA

1.2.- EQUIPAMIENTO: De nivel comunal:

Comercio minorista:	- centros
comerciales	- menores a 500
m ²	- locales
comerciales	

Oficinas

1.3.- AREAS VERDES: De nivel comunal:	- Parques y plazas
De nivel vecinal:	- Plazas,
jardines,	juegos
infantiles,	miradores.

* Los terrenos destinados a áreas verdes, originadas
por cesiones gratuitas según se establece en la

Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, D.S.
47/92 Minvu, deberán cumplir con las siguientes
condiciones:

- 1.- Deslindar por lo menos en un 50% de su
perímetro con bienes nacionales de uso público,
existentes o proyectados.
- 2.- Poseer una superficie igual o superior a 144
mts.². Esta condición de superficie mínima sólo será
exigible siempre que la superficie a ceder, resultante
de la aplicación de los estándares establecidos en la
Ordenanza General de Urbanismo y Construcción sea igual
o superior a 144 m². Cuando la superficie a ceder sea
inferior a la cantidad indicada la porción de terreno
correspondiente sólo deberá cumplir con las condiciones
establecidas en los puntos 1, 3 y 4.
- 3.- Contar con una superficie mínima igual o mayor
al 50% de la superficie total del terreno cedido que
posea no más de 10% pendiente de la horizontal.
- 4.- Los terrenos destinados a áreas verdes serán
recepcionados una vez construidos, conforme diseño y
especificaciones a incluir en proyecto de loteo
respectivo.

2.- USOS PROHIBIDOS

2.1.- Industrias y artesanías peligrosas, molestas y/o
contaminantes y además todos los no mencionados en los
párrafos precedentes.

II. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION

- 1.- Superficie predial mínima: 450 m².
- 2.- Frente predial mínimo: 15 m.
- 3.- Coeficiente máximo de ocupación del suelo: 0,50
- 4.- Coeficiente máximo de constructibilidad: 2,00
- 5.- Tipo de agrupamiento: Aislado
- 6.- Altura máxima: (de edificación) estará
condicionada por la aplicación de una rasante de -5°
(grados) medidos desde el borde poniente de la calzada
de la Avenida Agua Santa y aplicada perpendicular a la
vía y en cada punto que enfrenta a los predios.
Las edificaciones y sus elementos salientes no
podrán sobrepasar dicha rasante, la cual afectará a la
totalidad del predio.
Sin perjuicio de la restricción de alturas por la
rasante mencionada será también aplicable lo establecido
por el Art. 2.6.3. de la Ordenanza Gral. de Urbanismo y
Construcciones referido a rasantes.
- 7.- Antejardines: Regirá 3 metros; en edificios de más
de cuatro pisos, la profundidad del antejardín aumentará
en 1 metro por cada cuatro pisos o fracción, a excepción
de los predios que enfrenten a la Av. Agua Santa los
cuales deberán respetar un antejardín de 7 metros, hacia
la calle.
- 8.- Estacionamientos: (Según se expresa en tabla de
cálculos adjunta).

ZONA RA1

I. USOS DE SUELOS

1.- USOS PERMITIDOS

1.1.- VIVIENDA

1.2.- EQUIPAMIENTO: De nivel comunal:
Comercio minorista: - centros
comerciales - menores a 500
m². - locales
comerciales

Oficinas

1.3.- AREAS VERDES: De nivel comunal: - Parques y plazas
De nivel vecinal: - Plazas,
jardines, juegos
infantiles, miradores

* Los terrenos destinados a áreas verdes, originadas por cesiones gratuitas según se establece en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, D.S. 47/92 Minvu, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1.- Deslindar por lo menos en un 50% de su perímetro con bienes nacionales de uso público; existentes o proyectados.

2.- Poseer una superficie igual o superior a 144 mts.². Esta condición de superficie mínima sólo será exigible siempre que la superficie a ceder, resultante de la aplicación de los estándares establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, sea igual o superior a 144 mts.². Cuando la superficie a ceder sea inferior a la cantidad indicada, la porción de terreno correspondiente sólo deberá cumplir con las condiciones establecidas en los puntos 1, 3 y 4.

3.- Contar con una superficie mínima igual o mayor al 50% de la superficie total del terreno cedido que posea no más de 10% pendiente de la horizontal.

4.- Los terrenos destinados a áreas verdes serán recepcionados una vez construidos, conforme diseño y especificaciones a incluir en proyecto de loteo respectivo.

2.- USOS PROHIBIDOS

2.1.- Industrias y artesanías peligrosas, molestas y/o contaminantes y además todos los no mencionados en los párrafos precedentes.

II. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION

1.- Superficie predial mínima: 500 m².

- 2.- Frente predial mínimo: 20 mts.
- 3.- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,50 para edificaciones de hasta 12 mts. de altura.
0,30 para edificaciones de más de 12 mts. de altura.
- 4.- Coeficiente máximo de constructibilidad: 2,00 para edificaciones de hasta 12 mts. de altura
1,80 para edificaciones de más de 12 mts. de altura.
- 5.- Tipo de agrupamiento: Aislado.
- 6.- Altura máxima de edificación: Será de acuerdo a la aplicación de una rasante de -3° (grados), que llegará hasta el punto indicado al borde de la calzada norte (según plano indicativo de la calzada y su extensión).
Sin perjuicio de la restricción de alturas por la rasante mencionada será también aplicable lo establecido por el Art. 2.6.3. de la Ordenanza Gral. de Urbanismo y construcción, referido a rasante.
- 7.- Antejardines: Regirá 3 metros. En edificios de más de cuatro pisos, la profundidad del antejardín aumentará en 1 metro por cada cuatro pisos o fracción, a excepción de los predios que enfrenten a la Av. Agua Santa, los cuales deberán respetar un antejardín de 7 metros hacia la calle.
- 8.- Estacionamientos: (Según se expresa en tabla de cálculos adjunta).

ZONA RA2

I. USOS DE SUELOS

1.- USOS PERMITIDOS

1.1.- VIVIENDA

- 1.2.- EQUIPAMIENTO: De nivel comunal:
- Comercio minorista: - centros
comerciales - menores de 500 m²
- locales
comerciales

Oficinas

- 1.3.- AREAS VERDES: De nivel comunal: - Parques y plazas
De nivel vecinal: - Plazas,
jardines, juegos
infantiles, miradores
* Los terrenos destinados a áreas verdes, originadas

por cesiones gratuitas según se establece en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, D.S. 47/92 Minvu, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Deslindar por lo menos en un 50% de su perímetro con bienes nacionales de uso público existentes o proyectados.

2. Poseer una superficie igual o superior a 144 mts.². Esta condición de superficie mínima sólo será exigible siempre que la superficie a ceder, resultante de la aplicación de los estándares establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, sea igual o superior a 144 mts.². Cuando la superficie a ceder sea inferior a la cantidad indicada, la porción de terreno correspondiente sólo deberá cumplir con las condiciones establecidas en los puntos 1, 3 y 4.

3. Contar con una superficie mínima igual o mayor al 50% de la superficie total del terreno cedido que posea no más de 10% pendiente horizontal.

4. Los terrenos destinados a áreas verdes serán recepcionados una vez construidos, conforme diseño y especificaciones a incluir en el proyecto de loteo respectivo.

2.- USOS PROHIBIDOS

2.1.- Industrias y artesanías peligrosas, molestas y/o contaminantes y todos los no mencionados en los párrafos precedentes.

II.- CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION

1.- Superficie predial mínima: 450 m².

2.- Frente predial mínimo: 15 m.

3.- Coeficiente máximo de ocupación del suelo: 0,50

4.- Coeficiente máximo de constructibilidad: 2,00

5.- Tipo de agrupamiento: Aislado.

6.- Altura máxima: (de edificación) estará condicionada por la aplicación de una rasante de -5° (grados) en la ladera nororiente; la cual se aplicará hasta el eje de la quebrada. En la ladera surponiente se aplicará una altura máxima de 8 metros medidos desde el eje del pasaje Sonap; la cual afectará a todos los puntos que enfrentan el predio.

7.- Antejardines: Regirá 3 metros; en edificios de más de cuatro pisos, la profundidad del antejardín aumentará en 1 metro por cada cuatro pisos o fracción, a excepción de los predios que enfrenten a la Av. Agua Santa los cuales deberán respetar un antejardín de 7 metros, hacia la calle.

8.- Estacionamientos: (Según se expresa en tabla de cálculos adjunta. Art. 11 de esta ordenanza).

ZONA AV.

I. USOS DE SUELO

1.- USOS PERMITIDOS

- 1.1.- De nivel comunal: - Parques y plazas
1.2.- De nivel vecinal: - Plazas, jardines, juegos infantiles,
miradores.

2.- USOS PROHIBIDOS

2.1. Todos los no mencionados en el párrafo precedente.

II. CONDICIONES DE EDIFICACION Y SUBDIVISION PREDIAL

2.1.- Sólo se permitirán las construcciones necesarias y complementarias a los usos de suelo permitidos, los que en cada caso calificará el Director de Obras con informe favorable del asesor urbanista, otorgando las condiciones de edificación para cada proyecto específico considerando para ello su destino, emplazamiento y magnitud sin perjuicio de lo establecido en materia de normas técnicas sobre arquitectura en el título cuarto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

ZONA AV1

I. USOS DE SUELO

1.- USOS PERMITIDOS (nivel comunal)

- 1.1.- Areas verdes: - Parques
- Plazas
- 1.2.- Equipamiento deportivo: - Canchas
- Piscinas
- Centros deportivos
- Gimnasios
- 1.3.- Esparcimiento y turismo: - Teatros
- Centros de eventos
- Restaurantes
- Hosterías
- 1.4.- Equipamiento cultural: - Bibliotecas
- Salas de conciertos
- Auditorios
- Anfiteatros
abiertos
- Casas de la cultura

2.- USOS PROHIBIDOS: Todos los no mencionados en el párrafo precedente.

II. CONDICIONES DE EDIFICACION Y SUBDIVISION PREDIAL

2.1.- Sólo se permitirán las construcciones necesarias y complementarias a los usos de suelo permitidos, los que

en cada caso calificará el Director de Obras con informe favorable del Asesor Urbanista, otorgando las condiciones de edificación para cada proyecto específico considerando para ello su destino, emplazamiento y magnitud sin perjuicio de lo establecido en materias de normas técnicas sobre arquitectura en el título cuarto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

ZONA RP1

I. USOS DE SUELO

1.- USOS PERMITIDOS

1.1. VIVIENDA

1.2.- EQUIPAMIENTO De nivel vecinal
Comercio minorista: - locales
comerciales

Servicios artesanales: Quedando expresamente suprimidos; todas aquellas actividades de impacto similar al industrial o locales de almacenamiento expuestos al peligro de explosión o incendio, y los que produzcan emanaciones dañinas y desagradables, trepidaciones y ruidos molestos.

2.- USOS PROHIBIDOS

2.1.- Industrias y artesanías peligrosas, molestas y/o contaminantes (ambientales) con las restricciones correspondientes y además todos los usos no mencionados en los párrafos precedentes.

II. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION

- 1.- Superficie predial mínima: 200 m²
- 2.- Frente predial mínimo: 12 metros
- 3.- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,60
- 4.- Coeficiente máximo de constructibilidad: 0,60
- 5.- Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado y continuo.
- 6.- Altura máxima: Será de un piso medidos desde calle Magallanes en todos los puntos que la enfrentan, entendiendo por altura de piso lo definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.
Sin perjuicio de la restricción de altura mencionada será también aplicable lo establecido por el Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.
- 7.- Antejardines: Regirá 3 metros; a excepción de los predios que enfrenten a la Avenida Agua Santa, las cuales deberán respetar un antejardín de 7 metros hacia la calle.
- 8.- Estacionamientos: Según se expresa en tabla de cálculo adjunta.

ZONA RP2

I. USOS DE SUELOS

1.- USOS PERMITIDOS

1.1.- VIVIENDA

1.2.- EQUIPAMIENTO De nivel comunal
Comercio minorista: - centros
comerciales menores de 500
m².
- mercados
- locales
comerciales

Oficinas

Servicios artesanales: Quedando expresamente suprimidos; todas aquellas actividades de impacto similar al industrial o locales de almacenamientos expuestos al peligro de explosión o incendio, y los que produzcan emanaciones dañinas, desagradables, trepidaciones y ruidos molestos.

1.3. AREAS VERDES: De nivel comunal: - Parques y plazas
De nivel vecinal: - Plazas, jardines, juegos infantiles, miradores

* Los terrenos destinados a áreas verdes, originadas por cesiones gratuitas según se establece en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, D.S. 47/92 Minvu, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Deslindar por lo menos en un 50% de su perímetro con bienes nacionales de uso público; existentes o proyectados.

2. Poseer una superficie igual o superior a 144 mts.². Esta condición de superficie mínima sólo será exigible siempre que la superficie a ceder, resultante de la aplicación de los estándares establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, sea igual o superior a 144 mts.². Cuando la superficie a ceder sea inferior a la cantidad indicada, la porción de terreno correspondiente sólo deberá cumplir con las condiciones establecidas en los puntos 1, 3 y 4.

3. Contar con una superficie mínima igual o mayor al 50% de la superficie total del terreno cedido que posea no más de 10% pendiente de la horizontal.

4. Los terrenos destinados a áreas verdes serán recepcionados una vez construidos, conforme diseño y especificaciones a incluir en el proyecto de loteo respectivo.

2.- USOS PROHIBIDOS

2.1.- Industrias y artesanías peligrosas, molestas y/o contaminantes y además todos los usos no mencionados en los párrafos anteriores.

II. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION

- 1.- Superficie predial mínima: 240 m².
- 2.- Frente predial mínimo: 12 metros.
- 3.- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0,50.
- 4.- Coeficiente máximo de constructibilidad: 1,00
- 5.- Sistema de agrupamiento: Aislado y pareado: la longitud del pareo será del 40% del largo del deslinde común, y la altura igual a 7 m.
- 6.- Altura máxima: 7 mts. de altura, correspondiendo a dos pisos más mansarda.

Sin perjuicio de la restricción de altura mencionada, será también aplicable lo establecido por el Art. 2.6.3. de la Ordenanza Gral. de Urbanismo y Construcciones referido a rasantes.

7.- Antejardines: regirá 3 metros; a excepción de los predios que enfrenten a la Av. Agua Santa, los cuales deberán respetar un antejardín de 7 metros hacia la calle.

8.- Estacionamientos: Según se expresa en tabla de cálculo adjunta.

ZONA RP3

I. USOS DE SUELO

1.- USOS PERMITIDOS

1.1.- VIVIENDA

1.2.- EQUIPAMIENTO	De nivel comunal	
comerciales	Comercio minorista:	- Centros
m ² .		menores a 500
		- Mercado
comerciales		- Locales
		- Servicentros
	Oficinas	

Servicios artesanales: quedando expresamente suprimidos todas aquellas actividades de impacto similar al industrial o locales de emanaciones dañinas, desagradables, trepidaciones y ruidos molestos.

- 1.3.- AREAS VERDES: De nivel comunal: - Parques y plazas
- De nivel vecinal: - Plazas, jardines, juegos infantiles, miradores

* Los terrenos destinados a áreas verdes, originadas

por cesiones gratuitas según se establece en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, D.S. 47/92 Minvu, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- 1.- Deslindar por lo menos en un 50% de su perímetro con bienes nacionales de uso público; existentes o proyectados.
- 2.- Poseer una superficie igual o superior a 144 mts.². Esta condición de superficie mínima sólo será exigible siempre que la superficie a ceder, resultante de la aplicación de los estándares establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, sea igual o superior a 144 mts.². Cuando la superficie a ceder sea inferior a la cantidad indicada, la porción de terreno correspondiente sólo deberá cumplir con las condiciones establecidas en los puntos 1, 3 y 4.
- 3.- Contar con una superficie mínima igual o mayor al 50% de la superficie total del terreno cedido que posea no más de 10% pendientes de la horizontal.
- 4.- Los terrenos destinados a áreas verdes serán recepcionados una vez construidos, conforme diseño y especificaciones a incluir en el proyecto de loteo respectivo.

2.- USOS PROHIBIDOS

2.1.- Todos los no señalados en el párrafo precedente.

II. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION

- 1.- Superficie predial mínima: Para vivienda y equipamiento
300 m².
Para servicentros 1.000 m².
- 2.- Frente predial mínimo: Para vivienda y equipamiento
15 metros
Para servicentros 20 m.
- 3.- Coeficiente máximo de ocupación del suelo: Para vivienda y equipamiento
0,50
Para servicentros 0,30
- 4.- Coeficiente máximo de constructibilidad: Para vivienda y equipamiento
2,00
Para servicentros 0,30
- 5.- Tipo de agrupamiento: Aislado y pareado: la longitud del pareo será igual al 40% del largo del deslinde común y la altura será igual a 10,5 mts.
- 6.- Altura máxima de edificación: Será de acuerdo a la aplicación de una altura máxima de 10,5 mts. correspondiente a tres pisos desde el suelo definitivo.
Sin perjuicio de la restricción de alturas

mencionadas. Será también aplicable lo establecido por el Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones referido a rasantes.

7.- Antejardines: Regirá 3 metros.

8.- Estacionamientos: Según se expresa en tabla de cálculo adjunta.

ZONA RP4

I. USOS DE SUELO

1.- USOS PERMITIDOS

1.1.- VIVIENDA

1.2.- EQUIPAMIENTO	De nivel comunal	
comerciales	Comercio minorista:	- Centros
		menores a 500
m ² .		- Mercado
		- Ferias
		- Locales
comerciales		- Servicentros

Oficinas

Servicios artesanales: Quedando expresamente suprimidos todas aquellas actividades de impacto similar al industrial o locales de emanaciones dañinas, desagradables, trepidaciones y ruidos molestos.

1.3.- AREAS VERDES:	De nivel comunal:	- Parques y plazas
	De nivel vecinal:	- Plazas,
jardines,		juegos
infantiles,		miradores.

* Los terrenos destinados a áreas verdes, originadas por cesiones gratuitas según se establece en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, D.S. 47/92 Minvu, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1.- Deslindar por lo menos en un 50% de su perímetro con bienes nacionales de uso público; existentes o proyectados.

2.- Poseer una superficie igual o superior a 144 mts.². Esta condición de superficie mínima sólo será exigible siempre que la superficie a ceder, resultante de la aplicación de los estándares establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, sea igual o superior a 144 mts.². Cuando la superficie a ceder sea inferior a la cantidad indicada, la porción de terreno correspondiente sólo deberá cumplir con las condiciones

establecidas en los puntos 1, 3 y 4.

3.- Contar con una superficie mínima igual o mayor al 50% de la superficie total del terreno cedido que posea no más de 10% pendiente horizontal.

4.- Los terrenos destinados a áreas verdes serán recepcionados una vez construidos, conforme diseño y especificaciones a incluir en el proyecto de loteo respectivo.

2.- USOS PROHIBIDOS

2.1.- Industrias y artesanías peligrosas, molestas y/o contaminantes y además todos los no mencionados en los párrafos precedentes.

II. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION

1.- Superficie predial mínima: 300 m² para vivienda y equipamiento
1.000 m² para

servicentros.

2.- Frente predial mínimo: 15 metros para vivienda y equipamiento
20 metros para

servicentros.

3.- Coeficiente máximo de ocupación del suelo: 0,50 para vivienda y equipamiento.
0,30 para servicentros.

4.- Coeficiente máximo de constructibilidad: 2,00 para vivienda y equipamiento.
0,30 para servicentros.

5.- Tipo de agrupamiento: Aislado y pareado: la longitud del pareo será igual a 40% del largo del deslinde común y la altura será igual a 7 mts.

6.- Altura máxima de edificación: Será de acuerdo a la aplicación de una altura máxima de 14 mts. correspondiente a cuatro pisos más mansarda. Además de una rasante de menos 5° grados que se aplicará desde el borde surponiente de la calzada de la Av. Agua Santa.

Sin perjuicio de la restricción de alturas mencionadas, será también aplicable lo establecido por el Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones referido a rasantes.

7.- Antejardines: Regirá 3 metros con excepción de los predios que enfrentan a Av. Agua Santa en donde es exigible un antejardín de 7 mts.

8.- Estacionamientos: Según se expresa en tabla de cálculo adjunta.

ZONA RE

I. USOS DE SUELO

1.- USOS PERMITIDOS

1.1.- VIVIENDA

1.2.- EQUIPAMIENTO De nivel comunal

comerciales Comercio minorista: - Centros
menores a 500
m².
comerciales - Locales

Oficinas

1.3.- AREAS VERDES: De nivel comunal: - Parques y
plazas
De nivel vecinal: - Plazas,
jardines, juegos
infantiles, miradores.

* Los terrenos destinados a áreas verdes, originadas por cesiones gratuitas según se establece en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, D.S. 47/92 Minvu, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1.- Deslindar por lo menos en un 50% de su perímetro con bienes nacionales de uso público; existentes o proyectados.

2.- Poseer una superficie igual o superior a 144 mts.². Esta condición de superficie mínima sólo será exigible siempre que la superficie a ceder, resultante de la aplicación de los estándares establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, sea igual o superior a 144 mts.². Cuando la superficie a ceder sea inferior a la cantidad indicada, la porción de terreno correspondiente sólo deberá cumplir con las condiciones establecidas en los puntos 1, 3 y 4.

3.- Contar con una superficie mínima igual o mayor al 50% de la superficie total del terreno cedido que posea no más de 10% pendiente de la horizontal.

4.- Los terrenos destinados a áreas verdes serán recepcionados una vez construidos, conforme diseño y especificaciones a incluir en el proyecto de loteo respectivo.

2.- USOS PROHIBIDOS

2.1.- Industrias y artesanías peligrosas, molestas y/o contaminantes y además todos los no mencionados en los párrafos anteriores.

II. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION

- 1.- Superficie predial mínima: 500 mts.².
- 2.- Frente predial mínimo: 20 mts.
- 3.- Coeficiente máximo de ocupación del suelo: 0,50
- 4.- Coeficiente máximo de constructibilidad: 1,80
- 5.- Tipo de agrupamiento: Aislado.
- 6.- Altura máxima de edificación: Los edificios escalonados podrán tener hasta 2 pisos por escalón con una proporción en que la longitud de la huella

corresponderá a un 0,70 de la contrahuella.

Entendiéndose por altura máxima de piso la que se define en el Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Sin perjuicio de lo anterior, será aplicable la rasante de -3° grados a toda la zona de Edificación Escalonada.

7.- Antejardines: Regirá 3 metros con excepción de los predios que enfrentan Av. Agua Santa en donde es exigible un antejardín de 7 mts.

8.- Estacionamientos: Según se expresa en tabla de cálculo adjunta.

ZONA ZRV

Corresponde a la Zona de Restricción de Vialidad para construcción de paso bajo nivel en Avenida Agua Santa.

1.- USOS PERMITIDOS

1.1.- Vialidad paso bajo nivel.

2.- USOS PROHIBIDOS

2.1.- Todos lo no mencionados en el párrafo precedente.

CAPITULO V

Vialidad

Artículo N° 13.- Vías Urbanas: las avenidas, calles, pasajes y, en general, todas las vías públicas del área del presente seccional son las existentes sancionadas por el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar y por el Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso. Asimismo se incluyen las vías aprobadas en planos de loteo incluidos en el área del presente seccional, las cuales mantienen sus anchos entre líneas oficiales.

CAPITULO VI

Restricciones

Artículo N° 14.- Servidumbre: La servidumbre del acueducto Las Vegas de la primera impulsión de agua potable deberá ser respetado, no aceptándose edificaciones sobre ella, estas áreas serán tratadas como áreas verdes de uso público y/o vialidad. Deberá respetar:

Fajas de terreno de 5 metros de ancho en cada lado de los ejes del acueducto Las Vegas.

Los nuevos trazados y el ancho definitivo de la faja de restricción serán establecidos por los organismos técnicos competentes, de acuerdo a la legislación vigente.

Artículo N° 15.- Antenas y canales de T.V. Alturas máximas. Deberá corresponder a lo señalado en cada zona

con respecto a las restricciones de altura.

Artículo N° 16.- Con respecto a las quebradas regirá lo dispuesto en el D.S. 30/65 M.O.P. en particular su modificación D.S. 103/88 Minvu.

3° Promúlguese y llévase a efecto como Modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, ''Plan Seccional Vistas de Agua Santa''.

4° Déjase sin efecto la resolución afecta N° 31/4/195 de 21 de diciembre de 1998.

Tómese razón, anótese, comuníquese y publíquese.-
Luis Bork Vega, Intendente (S) Ejecutivo Gobierno Regional.-
Rodolfo Bickel Dumas, Secretario Ejecutivo Consejo Regional.