

Resolución 31 AFECTA; Resolución 31-1 AFECTA

MODIFICA RESOLUCION QUE SEÑALA

CONSEJO REGIONAL DE DESARROLLO V REGIÓN DE VALPARAÍSO

Publicación: 23-DIC-1993 | Promulgación: 10-NOV-1993

Versión: Única De : 23-DIC-1993

Url Corta: <https://bcn.cl/3l1np>



APRUEBA MODIFICACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR

Núm. 31-1 afecta.- Valparaíso, 10 de Noviembre de 1993.- Vistos:

- 1) El Decreto Alcaldicio N° 3.560 de 17 de septiembre de 1993 del Sr. Alcalde de la I. Municipalidad de Viña del Mar;
- 2) El Oficio Ordinario N° 1445 de 18 de octubre de 1993 de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo;
- 3) El acuerdo del Consejo Regional V Región adoptado en sesión ordinaria de fecha 04 de noviembre de 1993 y 4) Lo dispuesto en los artículos 20 letra f), 24 letra o) y 36 letra c) de la Ley 19.175 Orgánica Constitucional de Gobierno y Administración Regional y en el D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992, y en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Resuelvo:

1°. Téngase por aprobada la modificación del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, en conformidad a lo indicado en la Memoria Explicativa, informe del Asesor Urbanista, en la Ordenanza Local, Informe Técnico de ESVAL y en el Plano de Modificación Seccional Zona H-9 "Coraceros" confeccionado por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, adjuntos.

2°. El texto de la modificación del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, que por este acto se tiene por aprobada, es el siguiente:

TITULO 1°:

Disposiciones Generales

Artículo 1°: Modifícase el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, aprobado por D.S. N° 380/MINVU, mediante el cambio de uso de suelo de la Zona RM del Ex Regimiento Coraceros, a denominarse Zona H-9; y mediante la inclusión de una nueva vía vehicular en dirección Norte-Sur que afecta a las zonas RM-Coraceros y H-1 del Sector Las Salinas y en la nueva Zona H-9 a denominarse Avenida Libertad Norte.

Artículo 2°: De acuerdo con lo dispuesto por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y por su Ordenanza General, para los afectos de la aplicación de la Ordenanza Local ésta constituirá un solo cuerpo legal con su Memoria Explicativa, Estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado y Plano Complementario.

Artículo 3°: Lo no previsto expresamente en el presente instrumento, se atenderá a lo dispuesto por el Plan Intercomunal de Valparaíso, D.S. N° 30/65 M.O.P., y en la legislación vigente sobre la materia.

TITULO 2°:

Definición del Area Territorial

Artículo 4°: El Area Territorial afecta a la modificación de uso de suelo del presente Seccional se denominará Zona H-9 Coraceros, con los siguientes deslindes descritos por puntos y tramos:

Punto 1:

Intersección de la Línea de Cierro Oficial Norte de Avda. 15 Norte con Línea de Cierro Oficial Oriente de Avda. Jorge Montt.

Punto 2:

Intersección de la Línea de Cierro Oficial Poniente de Avda. Alessandri con la Línea de Cierro Oficial Norte de calle 15 Norte.

Tramo 1-2: Línea de Cierro Oficial Norte de calle 15 Norte.

Punto 3:

Intersección de la Prolongación de la Línea de Cierro Oficial Norte de la calle 18 Norte, con la línea de Cierro Oficial Poniente de Avda. Alessandri.

Tramo 2-3: Línea que corresponde a la Línea de Cierro Oficial Poniente de la Avda. Alessandri.

Punto 4:

Intersección de la Línea de Cierro Oficial Oriente de la Avda. Jorge Montt con la Línea de Cierro Oficial Norte de calle 18 Norte.

Tramo 3-4: Línea que corresponde a la Línea de Cierro Oficial Norte de calle 18 Norte y su prolongación al Oriente.

Tramo 4-1: Línea que corresponde a la Línea de Cierro Oficial Oriente de Avda. Jorge Montt.

TÍTULO III:

Zonificación, Usos de Suelo y Condiciones de Subdivisión; Edificación y Urbanización

Artículo 5º: Zonificación de Uso de Suelo:

5.1. En el área descrita en el artículo anterior, sustitúyese el uso militar denominado RM, por las condiciones de uso de suelo, edificación, subdivisión y urbanización que se señalan a continuación:

5.2. Usos del suelo permitidos:

Vivienda

Vialidad

Equipamiento de los niveles, tipos y características que se indican:

Nivel	Tipo	Características
Vecinal	De Servicios de Utilidad Pública	- Postas y Policlínicas de Urgencia
	- Parvularios y Jardines	Infantiles.
	- Retenes, Juntas de Vecinos	
		- Centros de Madres y
	- Otros Centros Funcionales	
	- Servicios de Administración Pública.	
	- Equipamientos Culturales y Religiosos.	

Estos usos se atenderán a lo dispuesto en el Artículo 6.2. de la presente Ordenanza.

Vecinal	De Servicios Comerciales	- Lavanderías
		- Gasfiterías.
		- Modas y Costurerías.
		- Jardines de Plantas.
		- Locales Comerciales.

- Juegos electrónicos.
- Fuentes de soda.
- Panaderías.
- Pastelerías.
- Bares.
- Cines.
- Gimnasios.
- Servicios Bancarios.
- Servicios de Comunicaciones: Correos Fax - Teléfonos
- Telégrafos.
- Edificios de estacionamientos públicos.
- Oficinas.
- Peluquerías.

Estos usos se atenderán a lo dispuesto en el Artículo 6.2. de la presente Ordenanza.

Nivel	Tipo	Características
Vecinal	De esparcimiento	- Plazas. - Jardines. - Miradores. - Paseos. - Canchas. - Areas Verdes.
Comunal	De Servicios Comerciales 1	- Grandes Tiendas. - Tiendas por departamentos. - Supermercados - Centros Comerciales. - Discotecas - Restaurantes. - Salas de Conciertos. - Teatros.
	- Salas de Exposición y muestra.	
	Estos usos se atenderán a lo dispuesto en el Artículo 6.2. de la presente Ordenanza.	
Comunal	De Servicios Comerciales 2	- Salas de Exposiciones y muestras. - Restaurantes. - Cabaretes. - Heladerías
	- Salones de Té.	
Regional y Nacional	De Servicios Comerciales	- Hoteles. - Apart Hoteles.

5.3. Usos restringidos:

No Hay

5.4. Usos prohibidos:

Todos los no expresamente permitidos.

Artículo 6º: Condiciones de Edificación y Subdivisión:

6.1. Para vivienda y Apart Hotel de nivel Regional y Nacional.

- 6.1.1. Superficie predial
mínima : 2.500 m²
- 6.1.2. Frente predial
mínimo : 36 m.
- 6.1.3. Frente mínimo a vía
pública, sólo para
acceso para predio
interior : 6 m.
- 6.1.4. Ancho mínimo para
predio interior : 36 m.
- 6.1.5. Para efectos de lo
previsto por el
Artículo 2.6.10. de la
Ordenanza General,
sobre Conjunto
Armónico, sólo se
autorizará subdivisión
de un predio en lotes
menores de 2.500
m². si éstos son para
anexarse a predios
vecinos.
- 6.1.6. Coeficiente de
ocupación de suelo : 0.25 del predio.
- 6.1.7. Coeficiente de Suelo
libre o patio. : 0.75 del predio
- 6.1.8. Antejardín mínimo
Frente a vías privadas: Optativo.
Frente a las vías
públicas
Av. Jorge Montt. : 7 m.
Calle 18 Norte, Avda.
Alessandri y Avda.
15 Norte : 6 m.
Avda Libertad Norte : 3 m. sólo para
edificación escalonada
con un primer escalón
de 2 pisos o
edificación de altura
máxima 2 pisos;
debiéndose aumentar a
6 m. en caso de mayor
altura. Estos ante-
jardines aumentarán en
1 m. de profundidad
por cada 4 pisos o
fracción, sobre los 16
pisos de altura; y su
cierre a la vía
pública deberá ser
transparente en un
mínimo de un 75% del
largo del frente
predial.
A su vez, podrá
autorizarse la
materialización de
portales sólo para
acceso de los

edificios cubiertos y abiertos por 3 lados, en la franja resultante entre los 7 m. de antejardín y la línea de edificación determinada por la altura del edificio.

- 6.1.9. Sistema de agrupamiento : Aislado.
- 6.1.10. Adosamiento : Prohibidos.
- 6.1.11. Distanciamientos en 1er y 2º piso con o sin vano. : 3 m. mínimo.
3er. piso y siguientes según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- 6.1.12. Coeficiente de constructibilidad : 2
- 6.1.13. Marquesinas, terrazas y balcones. : Se autorizan sobre la base de no exceder en su proyección horizontal total el 50% de la superficie predial. Dichos volados sólo se autorizarán a partir de los 5 m. de altura medidos del nivel de la acera.
- 6.1.14. Rasantes : Según Ordenanza General.
- 6.1.15. Altura Máxima : La que resulte de la aplicación de las rasantes de la Ordenanza General.
- 6.1.16. Densidades : Para satisfacer las necesidades de crecimiento urbano materias de áreas verdes, equipamiento y circulación, se aplicarán las tablas correspondientes de la Ordenanza General señaladas en sus artículos 2.2.5. y 7.2.2. según el caso y de acuerdo a las siguientes densidades:
 - Densidad bruta máxima : 150 viv./Há.
 - Densidad neta máxima : 200 viv./Há.
 - Densidad población : 1000 Há./Há./Neta.
- 6.1.17. Estacionamientos:

- a) Para usuarios la siguiente proporción por vivienda, según su superficie edificada:
- 0 a 110 m²/viv. : 1 Unidad.
 - 111 a 140 m²/viv. : 1,5 unidades.
 - 141 y más m²/viv. : 2 unidades.
- Al total de los estacionamientos resultantes de aplicar la tabla anterior, se agregará un 15% más de unidades de estacionamientos, destinados a visitantes.
- b) A nivel de primer piso se podrá ocupar hasta un 5% del suelo libre o patio con estacionamientos descubiertos, con excepción del área destinada a antejardín, en la que sólo se permitirá la circulación y acceso a dichos estacionamientos a través de una vía con tratamiento ajardinado de 3 m. de ancho máximo.
- c) Cuando las superficies destinadas a estacionamientos sean subterráneas y se ubiquen bajo el suelo libre o patio se observará lo siguiente:
- Que la altura máxima del nivel de cubierta de dichos estacionamientos, no exceda el nivel de vereda existente.
 - Que al menos en el área del antejardín no ocupada por los accesos exista relleno ajardinado cuya profundidad deberá ser un mínimo de 0.40 m. para un 75% de su superficie y de 1 m. para el 25% restante.
- 6.1.18. Para edificación en ladera:
La edificación aislada en ladera no podrá superar 30 m. de frente a Avda. Libertad Norte.
Se consultará un distanciamiento mínimo de 6 m. entre edificios de un mismo predio, sin perjuicio de lo establecido en la Ordenanza General.
- 6.2. Para servicios de utilidad pública, servicios comerciales de nivel vecinal, y servicios comerciales 1 de nivel comunal:
- 6.2.1. Superficie predial mínima : 2.500 m².
- 6.2.2. Frente predial mínimo. : 36 m.
- 6.2.3. Coeficiente de ocupación de suelo y pisos superiores. : 0.75 del predio.
- 6.2.4. Coeficiente de suelo libre o patio y pisos superiores. : 0.25 del predio.
- 6.2.5. Antejardín mínimo:
- Frente a vías privadas : Optativo
 - Frente a vías públicas
 - Av. Jorge Montt : 7 m.
 - Calle 18 Norte, Av. Alessandri y Av. 15

Norte. : 6 m.
Frente a Av. : 3 m. sólo para
Libertad Norte : 3 m. sólo para
edificación escalonada
con un primer escalón
de 2 pisos o
edificación de altura
máxima de 2 pisos;
debiéndose aumentar a
6 m. en caso de mayor
altura. Estos
antepardines
aumentarán en 1 m. de
profundidad por cada
cuatro pisos o
fracción sobre los 16
pisos de altura.

6.2.6. Sistema de
Agrupamiento

- Aislado para edificios vecinos de usos distintos.
- Para edificios vecinos de uso similar se podrá permitir el pareo en 1er. y 2do. piso, hasta una altura de 11 m. medidos sobre el nivel de acera.

6.2.7. Adosamiento : Según Ordenanza
General de Urbanismo y
Construcciones.

6.2.8. Distanciamientos
para edificios
vecinos de usos
distintos : 3 m. al deslinde.

6.2.9. Coeficiente de
constructibilidad.

6.2.10. Volados, marquesinas
y cuerpos salientes: Sólo podrán avanzar
hasta la Línea de
Cierro Oficial sobre
suelo duro, con una
altura no inferior a 3
m. medidos sobre el
nivel de acera.

6.2.11. Rasantes : Según Ordenanza
General de Urbanismo y
Construcciones.

6.2.12. Altura máxima : La que resulte de la
aplicación de rasantes
de la Ordenanza
General a partir de 11
m. de altura, medidos
sobre el nivel de
acera.

6.2.13. Estacionamientos : 1 Unidad por cada 40
m². edificados.

6.3. Para servicios comerciales 2, de Nivel Comunal.

Estos usos se autorizarán sólo en edificios emplazados con frente a la vereda
Poniente de Avda. Libertad Norte.

6.3.1. Superficie predial
mínima : 300 m².

6.3.2. Frente predial
mínimo : 12 m.

6.3.3. Coeficiente de

- ocupación de suelo : 0.75 del predio.
- 6.3.4. Coeficiente de suelo libre o patio : 0.25 del predio.
- 6.3.5. Antejardín mínimo :
 - Frente a vías privadas : Optativo.
 - Frente a Av. Libertad Norte : Optativo.
- 6.3.6. Sistema de agrupamiento : Aislado.
- 6.3.7. Adosamiento : Según Ordenanza General.
- 6.3.8. Distanciamientos : 3 m. al deslinde
- 6.3.9. Coeficiente de constructibilidad. : 2
- 6.3.10. Volados, marquesinas y cuerpos salientes: Sólo podrán avanzar hasta la línea de cierre oficial, con una altura no inferior a 3 m medidos sobre el nivel de acera.
- 6.3.11. Rasantes : Según Ordenanza General
- 6.3.12. Altura máxima : Según aplicación de rasantes de la Ordenanza General.
- 6.3.13. Estacionamientos : Optativo.
- 6.4. Para usos del Hotel de Nivel Regional o Nacional.
- 6.4.1. Superficie predial mínima : 2.500 m2.
- 6.4.2. Frente predial mínimo : 36 m2.
- 6.4.3. Coeficiente de ocupación de suelo : 0.75 del predio hasta 11 m. de altura.
- 6.4.4. Coeficiente de suelo libre o patio. : 0.25 del predio
- 6.4.5. Coeficiente de ocupación máxima por piso sobre los 11 m. de altura. : 0.25 del predio.
- 6.4.6. Antejardín mínimo:
 - Frente a vías privadas : Optativo.
 - Frente a vías públicas Av. Jorge Montt : 7 m.
 - Frente a otras vías públicas : 6 m.
- El antejardín obligatoriamente se materializará ajardinado, frente a Av. Jorge Montt, pudiendo materializarse en suelo duro frente a otras vías. Este antejardín se aumentará en 1 m. de profundidad por cada 4 pisos o fracción sobre los 16 pisos de altura y su cierre o vía pública, deberá ser transparente en un mínimo de 75% del largo del frente predial.
- 6.4.7. Distanciamientos : 3 m. al deslinde.
- 6.4.8. Sistema de Agrupamiento:
 - Aislado

- Podrán ser pareado hasta 11 m. de altura, medidos sobre el nivel de acera cuando el uso del edificio vecino sea distinto al habitacional.

6.4.9. Coeficiente de constructibilidad : 2, para la edificación que se ejecute sobre los 11 m. de altura medidos sobre el nivel de acera y considerando su proyección hasta el subterráneo. No se contabilizará la mayor edificación que exceda dicha proyección y que se ejecute hasta los 11 m. de altura señalados, siempre que no se destine a vivienda.

6.4.10. Rasantes : Según Ordenanza General

6.4.11. Altura máxima : La que resulte de la aplicación de las rasantes de la Ordenanza General.

6.4.12. Estacionamientos : 1 por cada 3 habitaciones.

6.5. Condición Especial de Edificación para usos de Hotel, Comerciales y de Servicios.

6.5.1. Podrá autorizarse la construcción sobre la vía pública Av. Libertad Norte, en el tramo comprendido entre Av. 15 Norte y calle 18 Norte, para comunicar inmuebles que enfrenten ambos costados de esta vía, según lo determina la Ordenanza General y bajo las siguientes condiciones:

a) La construcción sobre la vía pública y los inmuebles que se comuniquen corresponderán a los usos previstos en el presente Seccional a excepción de viviendas y Apart-Hotel.

b) Debe obtenerse del Municipio la autorización correspondiente para hacer uso del espacio aéreo del Bien Nacional de Uso Público en referencia.

c) La construcción sobre la vía pública no tendrá apoyos intermedios entre líneas oficiales de cierre.

d) La construcción "en planta" sobre la vía pública no podrá exceder de 35 m. del largo de dicha vía.

e) La construcción sobre la vía pública respetará el espacio de antejardín previsto a ambos lados de Av. Libertad Norte.

Artículo 7º: Condiciones de Urbanización de Areas Verdes para Vialidad.

7.1. Las plantaciones y obras de ornato que se ejecuten para Av. Libertad Norte deberán cumplir con las siguientes condiciones:

7.1.1. Las veredas consultarán elementos de protección al peatón y arborización, sin perjuicio del diseño y de los elementos de ornato urbano que sean necesarios.

7.1.2. De existir mediana central en la Vía en referencia, ésta será ajardinada.

7.1.3. En ambos casos se considerarán cruces peatonales pavimentados.

TITULO IV

Vialidad

Artículo 8º:

8.1. Establécese una nueva vía vehicular, que formará parte de la trama urbana existente como Bien Nacional de Uso Público, denominada Av. Libertad Norte.

Su estándar corresponde al de Vía de Servicio, de acuerdo a la clasificación

establecida por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Su ancho oficial será de 24 m. Su trazado general corresponde al graficado en el Plano Complementario de la presente Modificación Seccional, el que podrá sufrir alteraciones de acuerdo al proyecto definitivo que se desarrolle para su materialización, previa autorización del Municipio.

8.2. Incorpórese a la Zona H-1 Sector Salinas del Plan Regulador vigente y a la Zona H-9 que regula la presente Ordenanza, la vía denominada Av. Libertad Norte, con el trazado, el estándar y las características señaladas en el Punto 8.1. anterior. Establécese a su vez su conexión con Av. Jorge Montt a través de una Vía Local de acuerdo al trazado señalado en el Plano Complementario.

8.3. Establécese la continuación de calle 18 Norte hacia el Oriente hasta su empalme con Avda.

Alessandri. Su estándar corresponde al de Vía Local de acuerdo a la clasificación establecida por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin perjuicio que en el proyecto definitivo de dicho empalme pueda optarse por un tratamiento peatonal y de área verde.

8.4. Corresponderá a los proyectos de obras y de urbanización que se presenten a la Dirección de Obras en la Zona H-9 Coraceros; resolver los accesos a los predios desde las vías públicas y los aspectos funcionales de los nuevos cruces viales, en Av. Libertad - Av. Libertad Norte con 15 Norte, Av. Libertad con 18 Norte y otros.

Ellos se ejecutarán conforme a lo previsto en el Manual de Vialidad Urbana, y a las recomendaciones que al respecto establezcan la Dirección de Tránsito Municipal, SERVIU, SECTRA y otros Organismos Oficiales.

8.5. Si por efectos de la materialización de pistas de desaceleración para el ingreso a los predios de la Zona H-9, fuese necesario ocupar todo o parte de las veredas peatonales, deberá proveerse otra zona de vereda de uso público que ofrezca continuidad al tránsito peatonal exterior de la manzana.

3° Por cuanto he tenido a bien sancionarlo, promúlguese y llévase a efecto como modificación del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar.

4° La I. Municipalidad de Viña del Mar publicará en forma íntegra la presente Resolución en el Diario Oficial y un extracto de la misma en el diario de mayor circulación en la comuna, asimismo, deberá archivar en el Conservador de Bienes Raíces respectivo el plano indicado en el resuelvo primero.

Tómese razón, anótese, comuníquese y publíquese.- Juan Andueza Silva, Intendente, Presidente Gobierno Regional.- René Lues Escobar, Secretario Ejecutivo Consejo Regional V Región.