

# Decreto 10949

APRUEBA REFORMULACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR

MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR

Fecha Publicación: 13-DIC-2002 | Fecha Promulgación: 04-DIC-2002

Tipo Versión: Última Versión De : 25-OCT-2022

Última Modificación: 25-OCT-2022 Resolución 2355 EXENTA

Url Corta: <https://bcn.cl/3m3v6>



APRUEBA REFORMULACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR

Viña del Mar, 4 de Diciembre de 2002.- Esta Alcaldía decretó hoy lo que sigue:

Núm. 10.949.- Vistos: estos antecedentes; el Ordinario SEREMI-MINVU N° 1718/2002; el Ordinario Alcaldía Municipalidad de Viña del Mar N° 884/2002; el Ordinario SEREMI-MINVU N° 1646/2002; el Ordinario Alcaldía N° 755/2002; los Decretos Alcaldicios N°s 776/2001 y 8.178/2002; los Acuerdos del Concejo Municipal N° 5528, N° 5529, N° 5530, N° 5531 y N° 5532, adoptados en sesión extraordinaria de fecha de 23 de Mayo del 2002 y el Acuerdo N°5726, adoptado en sesión ordinaria de fecha 27 de Agosto del 2002; el Memorándum Externo N° 385/2002, de la señora Directora del Departamento de Asesoría Urbana; lo dispuesto en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y

D e c r e t o :

I.- Otórgase la aprobación definitiva a la Reformulación del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, D.S. 329/80 MINVU, comuna de Viña del Mar, el que consta de los Planos PR VM-01; PR VM-02; PR VM 03; y los documentos Memoria Explicativa, Ordenanza y Estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, 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

La Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, en concordancia con la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a través de Asesoría Urbana, ha elaborado los estudios conducentes a la "Reformulación del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar".

Lo anterior, por haber estimado que el Plan Regulador (D.S. 329/80 MINVU) después de más 20 años de aplicación ha sido sobrepasado por las dinámicas transformaciones que los procesos urbanos comunales e intercomunales han experimentado, habiendo sido complementado por diferentes Planes Seccionales. Además, es necesario revisar, integrar

y actualizar la normativa urbana bajo una concepción que, surgiendo de lo existente, sea viable y dé cabida al nuevo orden que la ciudad requiere.

Esta Memoria contiene los fundamentos, objetivos y el sentido de las medidas propuestas;

considerándose presente y activa durante todo el período de aplicación de esta Reformulación y será referencia para la Autoridad, en casos de dudas sobre su forma de aplicación.

1.1 Antecedentes Estudios Básicos Los estudios básicos se efectuaron durante los años 1992 y 1993 y se componen de 4 tomos, los que tratan los temas que se señalan a continuación.

TOMO 1 DIAGNOSTICO E HIPOTESIS

- 1.1 Introducción
- 1.2 Diagnóstico sobre la eficacia de la legislación urbana vigente
- 1.3 Diagnóstico sobre los valores y aspiraciones de la comunidad
- 1.4 Diagnóstico sobre los roles de la ciudad, los barrios y los sectores
- 1.5 Diagnóstico sobre las áreas de características homogéneas
- 1.6 Diagnóstico integral del proceso de desarrollo urbano
- 1.7 Hipótesis de desarrollo urbano físico.

TOMO 2 ESTUDIOS BASICOS

- 2.1 Población
- 2.2 Actividades económicas urbanas y turismo
- 2.3 Actividades funcionales urbanas
- 2.4 Demandas previsibles del suelo urbano
- 2.5 Proceso histórico de ocupación del suelo
- 2.6 Consulta a la comunidad

TOMO 3 ESTUDIOS BASICOS

- 2.7 Vialidad urbana y accesibilidad
- 2.8 Infraestructura de alcantarillado de aguas lluvias
- 2.9 Infraestructura sanitaria
- 2.10 Borde Costero
- 2.11 Areas Verdes
- 2.12 Singularidades naturales y ambientales

TOMO 4 ESTUDIOS BASICOS

- 2.13 Zonas Industriales
- 2.14 Edificios de interés histórico
- 2.15 Geología y características sísmicas del suelo
- 2.16 Topografía
- 2.17 Hidrología
- 2.18 Areas de playa y fondo marino litoral
- 2.19 Limitantes físicas al desarrollo urbano
- 2.20 Aptitud urbana potencial del suelo rural
- 2.21 Valor del suelo
- 2.22 Legislación urbana vigente
- 2.23 Casos de conflicto entre intereses

2. PLANTEAMIENTO GENERAL

2.1 Instrumentos legales vigentes La comuna de Viña del Mar cuenta dentro de su territorio total con tres tipos de áreas, las que son normadas por distintos conjuntos de instrumentos legales, los que poseen distinto nivel de generalidad, dichas áreas son las siguientes: Area Urbana, Area Intercomunal y Area Rural.

De modo particular, destaca a nivel Intercomunal, el Plan Intercomunal de Valparaíso (P.I.V.) (D.S. MINVU 30/65) el que regula el uso del suelo y propone vialidad estructurante en el territorio urbano Intercomunal, este instrumento de planificación será reemplazado por PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE VALPARAISO MACRO-AREA METROPOLITANA DE VALPARAISO, documento que se encuentra en etapa de elaboración del Estudio de Impacto Ambiental.

El territorio urbano comunal se inscribe en el área urbana intercomunal, por tanto la normativa del P.I.V. establece el marco de referencia del Plan Regulador Comunal.

El Area Rural de la comuna, que se sitúa más allá de los límites urbanos comunales e intercomunales, en cuanto su posible uso, está regulado principalmente por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (art. 55° y 56°) y por el Decreto Ley 3.516 del Ministerio de Agricultura.

En adición a este conjunto principal de normas, se agregan algunas otras que complementan la regulación de la comuna. Estas últimas, ya sea por su nivel de generalidad, ya sea por los temas que regulan o por la ubicación territorial de las actividades que dentro de la comuna, poseen una incidencia variada.

En el caso de Viña del Mar, es posible en esta categoría complementaria, destacar en primera instancia, a la llamada Ley Lorca (Ley 13.364/59) en lo que dice relación, entre otros, con el uso del Area Costera; las Leyes y Decretos que definen y regulan los permisos y las concesiones marítimas sobre los Bienes Nacionales de Uso Público (DFL 340/60 y 223/68), ubicadas también en el borde costero y el DL3.516/ 80.

Cabe mencionar que la presente versión del Plan Regulador Comunal deja vigentes los Planes Seccionales, descritos en el Artículo 1 de la Ordenanza de la presente Reformulación del Plan Regulador.

2.2 Objetivos Generales de la Reformulación del Plan Regulador Comunal Los objetivos generales de la Reformulación del Plan Regulador de Viña del Mar, dicen relación con la formulación de una normativa de regulación del uso del suelo, acorde al mejor cumplimiento de los roles que la ciudad asume para llevar a cabo su Desarrollo. Los estudios básicos y los Diagnósticos realizados identificaron un conjunto de roles integrados en la ciudad (1) que se traducen en actividades económicas y actividades funcionales. El conocimiento territorial particularizado de las primeras, caracterizó y midió el peso de aquéllas a través de las cuales la ciudad produce

económicamente. El conocimiento de las segundas, caracterizó el funcionamiento de la ciudad en sus distintas zonas, tanto para llevar a cabo la producción, como para habitar y proveerse de servicios.

El objetivo general de la normativa propuesta por tanto, busca el mejoramiento de las condiciones en que se desarrollan las actividades habitacionales, productivas y de transporte.

La armonía buscada, llamada aquí crecimiento "orgánico" o desarrollo; está cautelada por la normativa propuesta la cual permite:

a) Las mejores condiciones posibles en cada zona para la localización y caracterización física de los diversos usos del suelo que tienen lugar en el área urbana, los cuales al competir por el espacio pueden producir - ya sea por su propia naturaleza o por la intensidad y tamaño de su establecimiento- degradación de las condiciones de habitabilidad de las distintas áreas urbanas, las que sin embargo requieren de dichos usos.

b) En cuanto dicha normativa se complementa con el Plan de Obras propuesto; la mejor convivencia de las actividades localizadas en las zonas de la ciudad, con las necesidades de acceder y permanecer en las mismas, así como también de permitir el paso de las vías de circulación y de acceso a otras zonas de la ciudad. En este último sentido propone una red vial estructurante la que definida en los términos que la ley establece implica 3 niveles posibles de acción

\*Propuesta de ciertas vías nuevas que constituyen proyectos a desarrollar y financiar.

\*Propuesta de anchos mínimos en vías existentes mayores a los existentes para el cumplimiento de su función asignada, las que requerirán para materializarse expropiación de terrenos y/o edificaciones existentes y/o restricciones de dichos anchos mínimo para nuevas edificaciones

\*Propuesta para vías existentes de categorías o tipos (troncales, colectoras, de servicios y locales) cuyas características físicas necesarias no implican alteración de su estado actual, y cuyo objetivo es el de establecer condiciones llamadas a servir de orientación a la administración del tránsito comunal.

La normativa que da cumplimiento a estos objetivos generales, tiene en cuenta tanto la proyección dinámica de esta realidad, prospectando sus magnitudes probables (2. ), así como su particular caracterización natural territorial y urbana (. 3).

### 2.3 Objetivos Específicos del Plan Regulador Comunal

Teniendo en cuenta los alcances que el Plan Regulador posee, los objetivos específicos son una traducción particularizada de los objetivos generales en cada uno de los sectores orgánicos en que se ha dividido la comuna. El cumplimiento de ellos se obtiene a través de normar para toda la ciudad, los siguientes tres aspectos:

Delimitación de Zonas Homogéneas y Usos del Suelo,

Condiciones de Subdivisión del Suelo y de las Edificaciones ubicadas en dichas zonas y Determinación de la Vialidad Estructurante.

Cabe mencionar, que para el análisis y propuesta normativa definitiva en el territorio Comunal, se reconocieron dos grandes áreas. Una correspondiente a aquellas zonas actualmente ocupadas por la Comuna en sus funciones más propias (aprox. 3.700 Há) y otra correspondiente a zonas no ocupadas, entre las que se encuentran las llamadas áreas de restricción y áreas especiales, así como las netamente disponibles (aprox. 4.486 Há).

Las zonas homogéneas identificadas, y más adelante descritas, recogen al momento de darles nombres, entre su diversidad alguna característica predominante en ellas, ya sea en cuanto actividades, ya sea en cuanto grado de complejidad de las mismas. Se individualizó por tanto en la ciudad zonas Residenciales, Habitacionales y Poblacionales; zonas Industriales y Militares; zonas Céntrica, Pericéntricas y Subcéntricas, Borde Costero, etc.

Los Estudios de Reformulación del Plan Regulador, muestran que cada una de dichas zonas presenta tanto intereses en conflicto, como problemas funcionales y ambientales. Ellos reflejan los desajustes de un desarrollo armónico y toman distintas intensidades según cada zona. Entre los intereses a regular destacan en la ciudad, conflictos por interferencias en usos, de vivienda con otros usos, de vivienda entre tipologías distintas, de afluencia o uso intensivo de público y otros usos, entre usos privados y públicos, etc. Entre los problemas funcionales, destacan conflictos de congestión vehicular entre flujos de distinta naturaleza o propósito, entre flujos vehiculares y peatonales, congestión por falta de estacionamiento, por falta de continuidad en la red vial, por tamaño de ciertos establecimientos, por interferencia entre establecimientos industriales y otros usos, por altos flujos, etc. Entre los problemas ambientales destaca el deterioro de las diferentes zonas por contaminación, por ruidos de tránsito e industriales, por deterioro de la edificación y carencias de urbanización, por deterioro de los espacios públicos, de áreas verdes y de áreas residenciales por usos interferentes, por instalaciones precarias, etc.

En general, y adoptando una definición acorde a cada zona, la presente normativa pretende la recuperación de las áreas deterioradas, tanto por las actividades actuales, como por las previstas que poseen alto grado de incompatibilidad. De igual modo lo hace con aquellas áreas deterioradas, debido a condiciones limitantes de la normativa vigente. Especial atención se presta entre ellas, a aquellas zonas con alta potencialidad urbana, ya sea por su relevante condición natural, de accesibilidad, o de nivel de armonía funcional ambiental actual.

Respecto a los usos del suelo y a las condiciones de edificación propuestas cabe destacar que las alternativas

de Desarrollo Urbano (4) definieron 2 alternativas normativas para dar respuesta a la problemática de cada una de las zonas homogéneas, además de un conjunto de obras de uso público, de carácter indicativo. Dichas alternativas poseen dos acentos fundamentales en lo normativo: la primera es la de ser permisiva en cuanto tipología o variedad de usos posibles y restrictiva en cuanto a las condiciones en que los mismos pueden materializarse, y la segunda adopta la condición inversa, esto es, la de ser restrictiva en cuanto variedad de usos y permisiva en cuanto condiciones (. 5).

Cada una de ambas alternativas normativas definieron, para cada una de las zonas homogéneas, los usos posibles y las condiciones de edificación tipo para cada uno de dichos usos. Dichas condiciones, fueron definidas a través de los indicadores técnicos que la ley faculta, los que fueron aplicados con el carácter de incentivo y restricción, a fin de lograr los objetivos particulares por zona. Posteriormente se aplicó una evaluación conceptual zona a zona de ambas alternativas, identificando el tipo de impacto positivo o beneficios, producto de la aplicación normativa, así como de sus costos; obteniéndose caso a caso la alternativa mejor evaluada en cuanto a la relación beneficio-costo. Ellas sirvieron de base a la definición cuantitativa de los indicadores de la normativa propuesta. En general la evaluación mostró mejores resultados en la aplicación de la alternativa más radical (más restrictiva en usos posibles y permisiva en condiciones de edificación), a las zonas céntricas. Dichos mejores resultados, en cambio, conducen a la aplicación de la normativa inversa, como preferente en el caso de la periferia (. 6).

El mencionado resultado, además de constituir la base conceptual de la normativa propuesta para cada zona, apoya y hace posible junto a otros indicadores, la caracterización de fenómenos negativos globales de la ciudad. Estos integran a conjuntos de problemas particulares de distinta intensidad a nivel de cada zona, y su problemática constituye tema central de los objetivos específicos del Plan Regulador Comunal. A pesar de la limitación propia de caracterizarlos en forma general y sucinta, y con el objetivo de incluir en el texto una imagen de los mismos; cabe mencionar entre ellos los siguientes fenómenos comunales:

- Gran concentración de actividades económicas y funcionales en las zonas céntricas de la ciudad con las consiguientes concentraciones crecientes de usos del suelo, en especial equipamiento y servicios. Dichos usos sirven tanto a la población estable, como a una población flotante o turística que posee una alta rotación funcional y que presenta un fuerte crecimiento y gran impacto urbano y vial.
- Interferencias crecientes en las zonas centrales derivadas tanto de un uso masivo peatonal de alta rotación, y congestiones vehiculares por conflictos entre flujos de estadia y de paso, y pasos peatonales; como de insuficiencias de las soluciones de la red vial.
- Deterioro creciente de las áreas centrales y

alrededores inmediatos, debido a los factores mencionados; siendo su indicador principal el decrecimiento a lo largo del tiempo de los usos residenciales en el mismo.

- Deterioro creciente en las zonas pericentrales.

Especialmente en aquellas de carácter comercial, debido a la instalación en aumento de rubros deteriorantes, y condiciones precarias de su establecimiento físico, los que disputan el suelo, que allí posee atributos de centralidad y accesibilidad a los flujos de paso y de transferencias. En aquellas de carácter habitacional; por cambios en los patrones de uso del suelo en altura, versus en extensión, con las pérdidas inherentes a la densificación, y también por la creciente función obligada de dichos sectores de servir de área de tránsito, desde y hacia áreas periféricas de fuerte expansión, en cuanto la relación de ellas con lo central comunal. Especial importancia y atención se ha prestado en aquellas áreas que poseen alta potencialidad de uso urbano.

- Deterioro creciente en zonas residenciales y habitacionales por cambios en los patrones de uso del suelo, densificando intensamente el uso de los espacios privados al hacer uso extremo de las condiciones de edificación vigentes, por deterioro del escaso espacio verde dentro de las manzanas, por congestión en torno a los ejes viales debido a insuficiencia de vías estructurantes y también a aumentos en la diversificación de otros usos, y su relación con los usos dominantes.

- Deterioro creciente en zonas subcéntricas por cambios en los patrones de uso del suelo, por incremento de su condición central. Ello conlleva por lo tanto -a su escala-, la aparición de problemas similares a los de la zona centro, y también de interferencias entre los efectos de la instalación creciente de talleres y algunas industrias, con otros usos.

Especial importancia y atención se ha prestado en áreas que poseen alta potencialidad de usos urbanos.

- Deterioro creciente de las zonas poblacionales, por su permanente extensión carente de equipamiento; por las carencias de urbanización y el daño acelerado de las edificaciones de corta vida útil; por la falta de una red vial estructurante entre distintos barrios aislados; y por la disgregación de sectores atravesados por vías intercomunales de paso rápido y masivo, con el consiguiente conflicto entre vehículos y peatones y entre el tránsito local y el intercomunal.

- Deterioro creciente del borde costero por conflictos entre los usos privados y públicos, por existencia de usos institucionales e industriales versus el uso turístico, en algunos sectores; por la congestión debida a altos flujos de tránsito, por falta de estacionamientos, por inexistencia de accesos al borde, y congestiones de tránsito de travesía con tránsito local y peatonal; por obstrucción visual y del espacio natural, así como por existencia de instalaciones precarias, entretenciones mecánicas y estacionamiento de camiones en algunos sectores.

- Deterioro creciente de la condición funcional de la red vial comunal, por insuficiencias de vías y/o de tramos viales, carencias que impiden el uso de la red como un

sistema capaz de ordenar los flujos intercomunales, comunales y locales con fluidez, irrigando homogéneamente a la ciudad. Especial intensidad de deterioro de la condición funcional vial en la zona central y en las zonas pericentrales, debido a la intensidad de los usos en conflicto; a las escasas obras, y a las barreras naturales de la ciudad.

- Enclaves en situación irregular en áreas fuera de los actuales límites urbanos, o dentro de ellos y cercanos a sus límites, los que presentan notable aumento de subdivisiones y construcciones en terrenos no urbanizados, que originan en el tiempo núcleos urbanos al margen de la planificación urbano-regional.

- Deterioro y abandono de extensas áreas no ocupadas, con desmedro progresivo de su condición natural y paisajística, debido al uso clandestino de los mismos, por extracción de áridos, madera, frutos y otros, así como por incendios, etc.

La definición del límite urbano y la propuesta de futuras áreas de extensión, reconoce y engloba los principales fenómenos mencionados que se dan fuera o se prevén en torno al actual límite urbano, en especial junto a las nuevas vías estructurantes comunales, las que aceleran el proceso de ocupación. La condición general de dichas zonas de extensión propuestas es la de establecer un control urbano sobre dichas actividades, definiendo la obligación previa a cualquier permiso de edificación, aprobar proyectos de loteo y urbanización, ejecutando o garantizando las obras de acuerdo a la legislación vigente.

Dichos proyectos deberán respetar las condiciones básicas establecidas y asegurar la responsabilidad de urbanizar por parte del loteador.

La normativa propuesta y explicada a continuación dentro del marco de sus limitaciones legales ya analizadas, tiene el objetivo de minimizar los fenómenos negativos mencionados.

### 3. PLAN PROPUESTO

#### 3.1 Límite Urbano

El Plan Regulador define el límite urbano, ampliándolo de acuerdo a lo establecido por el Plan Intercomunal Valparaíso, manteniendo como área de extensión urbana solamente el sector Sur de la comuna e incorporándose como áreas urbanas los sectores de las zonas AEU B-14d, ZEUB 46, ZEUB 43 y ZEUB 43-A; sin embargo existe la necesidad de ampliar el área posible de urbanizar en algunos sectores de la ciudad y para ello se establecen Futuras Áreas de Extensión Urbana Propuestas (FAEU), tal como establece las directivas del MINVU para estos estudios de planificación.

Estas futuras áreas de extensión urbana y la futura expansión del límite urbano responde al objetivo de insertar dentro de la legislación urbana comunal los procesos de subdivisión, urbanización y edificación en la tierra que actualmente ya tiene demanda de usos de suelo urbano.

Dicha inserción se basa en la necesidad de satisfacer

las demandas actuales y potenciales por localizarse en dichas áreas, dentro de las cuales cabe destacar las siguientes categorías:

1) demandas existentes de localización de equipamiento urbano junto a las vías de acceso a la ciudad; 2) demandas de los propietarios en los predios adyacentes al área actualmente urbanizada, vale decir, propietarios de empresas inmobiliarias y propietarios de parcelas, residentes y no residentes.

Por otra parte, la inclusión de dichas áreas dentro de la legislación urbana comunal, cumplirá con el objetivo no sólo de regularizar el asentamiento actual y futuro de actividades, sino también, preservar las características operativas de las grandes vías de acceso mencionadas, evitando que éstas se deterioren al impedir el acceso indiscriminado a ellas desde la tierra adyacente, no debidamente urbanizada ni regulada.

### 3.2 Zonificación

El diagnóstico urbano ha mostrado que en cuanto al uso del suelo, el territorio urbano de la comuna de Viña del Mar es de carácter mixto, con la sola excepción de las zonas industriales exclusivas. Sin embargo, la mezcla de usos que se ha ido conformando a través del tiempo es bastante heterogénea, pues existen sectores que presentan una notoria multiplicidad de usos con una variada jerarquía, en comparación a otros en donde la vivienda es predominante, aun cuando en muchos casos, junto a ésta conviven lugares de trabajo de tipo artesanal o comercial en pequeña escala. Esta heterogeneidad generada por la propia naturaleza evolutiva de los procesos de consolidación de la ciudad, impide establecer las mismas normas sobre usos del suelo, urbanización y edificación a través de toda el área urbana.

Ante tal situación se ha requerido definir un conjunto de zonas con un determinado nivel de homogeneidad que ha hecho posible en definitiva establecer normas específicas zona por zona. Esto no quiere decir que el objetivo haya sido definir una multiplicidad de zonas para determinar en cada una de ellas usos diferentes y exclusivos en forma compartimentalizada, sino que justamente al revés, se ha tratado de establecer dentro de lo posible, un mínimo número de zonas en las cuales permitir la mayor cantidad de usos sin provocar trastornos, haciéndolos compatibles por medio de condicionar la subdivisión del suelo y la edificación.

3.2.1. Zonificación de la Situación Base La anteriormente referida zonificación ha significado un proceso de elaboración secuencial iniciado en la etapa de Diagnóstico Urbano con la identificación de las Áreas de Características Homogéneas (. 7) y continuado en la etapa de "Alternativas de Desarrollo Urbano" con la definición de la Situación Base (. 8). De esta manera, la identificación de las áreas de características homogéneas sirvió para definir la zonificación de la situación base y ésta, a su vez, sirvió de referencia fundamental para la zonificación definitiva.

El proceso de elaboración de la zonificación de la

Situación Base fue realizado a través de los siguientes pasos: primero, el análisis de cada una de las unidades vecinales de Viña del Mar ante un conjunto de variables seleccionadas capaces de caracterizar el territorio urbano; y luego, la definición de las zonas homogéneas de acuerdo al comportamiento de las unidades vecinales ante las variables señaladas (. 9).

Del reconocimiento realizado, se obtuvo como resultado la siguiente identificación y caracterización de áreas que en su conjunto representan la zonificación que se puede observar actualmente en el territorio urbano o Situación Base:

1 Centro	C	7 Residencial	R
2 Pericentro	PC	8 Habitacional	H
3 Pericentro Residencial	PC R	9 Poblacional	P
4 Subcentro	SC	10 Industrial	I
5 Subcentro Residencial	SC R	11 Militar	M
6 Subcentro Habitacional	SC H	12 Borde Costero	BC

1 Centro (C). Es la pequeña área central de la ciudad, entre el estero y la línea del ferrocarril y entre el cerro Castillo y la plaza Vergara, que presenta la más alta concentración de actividades económicas y de viajes diarios con diverso objetivo.

2 Pericentro (PC). Es la prolongación del centro hacia el Oriente que presenta también concentraciones altas de actividades económicas y de viajes diarios, pero menores a los del centro.

3 Pericentro Residencial (PC R). Es la zona alrededor del centro que además de ser una prolongación de éste, posee destacables características residenciales, incluyendo gran parte de la Población Vergara y la pequeña área plana al Sur de la línea del ferrocarril.

4 Subcentro (SC). Es la zona que se encuentra a cierta distancia del centro urbano y que presenta concentraciones intermedias de actividades económicas y de viajes diarios, localizada al Norte de la Población Vergara, teniendo como vías principales las calles Quillota, San Antonio y 15 Norte, cabe hacer presente que esta zona en los últimos años ha registrado un explosivo aumento de la localización de equipamiento, tanto comercial, de salud, etc. , con una creciente demanda de suelo, elevando los valores del mismo en las áreas adyacentes, Sector Oriente de la Población Vergara.

5 Subcentro Residencial (SC R). Es la zona que además de las características de subcentro presenta características residenciales importantes en el área plana de Reñaca prolongándose por el sector costero hasta el límite con la Comuna de Concón.

6 Subcentro Habitacional (SC H). Es el conjunto de áreas que además de las características de subcentro, presenta características habitacionales, teniendo como territorio a servir, tanto el sector habitacional inmediato, como el resto de la ciudad. El referido conjunto incluye el sector Santa Inés y el área alrededor de la plaza de Forestal.

7 Zona Residencial (R). Es el conjunto de áreas en las que predomina el uso del suelo en vivienda, presentando

altos niveles en el valor de la tierra y dotación de áreas verdes vecinales y arborización en las calles. Se incluyen dentro de este conjunto áreas residenciales en Recreo, Cerro Castillo, Traslaviña, Chorrillos, Miraflores y Reñaca.

8 Zona Habitacional (H). Es el conjunto de áreas en las que también predomina el uso del suelo en vivienda como en la zona anterior, pero con niveles de valor de la tierra intermedios o bajos y también dotación baja de áreas verdes y arborización en las calles. Dentro de este conjunto se incluyen sectores vecinos a las áreas residenciales antes mencionadas en Recreo Alto, Traslaviña, Forestal, Chorrillos, Miraflores Alto y Gómez Carreño.

9 Zona Poblacional (P). Es el tercer conjunto de áreas en las que predomina el uso del suelo en vivienda, pero con niveles de valor del suelo bajos y dotación baja o nula de áreas verdes vecinales, lo cual denota en la mayoría de los casos, un nivel precario de consolidación urbana. Dentro de este conjunto se incluyen los sectores localizados en la periferia de las áreas urbanizadas en diferentes sectores: Agua Santa, Forestal, Chorrillos, Miraflores Alto, Camino Troncal, Achupallas y Reñaca Alto.

10 Zona Industrial ( I ). Es el conjunto de áreas en los que predomina el uso industrial y en que se permite la localización de establecimientos de industrias molestas. Estas se encuentran localizadas en el sector de El Salto y en el extremo Oriente de la calle 1 Norte.

11 Zona Militar (M). Es el área destinada a las instalaciones y establecimientos militares de la Armada en el sector de Las Salinas.

12 Borde Costero (BC). Es la zona entre las vías que recorren el borde litoral y el mar y que se extiende desde el límite con la Comuna de Concón hasta el límite sur de la Comuna de Viña del Mar con Valparaíso en El Sauce. Esta zona comprende las áreas de playa y roqueríos junto al mar que dan lugar a una gran afluencia de personas con fines recreativos y turísticos.

### 3.2.2. Zonificación Propuesta

Teniendo como referencia la zonificación reconocida en el área urbana actual, se definió la zonificación propuesta, cuya misión es la de orientar el proceso urbano espacial de la evolución de la ciudad en el horizonte del Plan Regulador estimado en 15 años.

Dentro de dicha zonificación se establecen cuatro tipos de zonas: a) las Zonas Urbanas que corresponden a la nueva zonificación propuesta dentro del límite urbano actual fijado por el Plan Regulador de 1980; b) la Zona de Extensión Urbana, existente; c) las Áreas Especiales, dentro de las cuales se incluyen las Áreas Verdes, el Borde Costero, las áreas ocupadas por los cementerios y las áreas en que se encuentran localizadas las instalaciones militares y establecimientos de las Fuerzas Armadas, y d) Las áreas correspondientes a los seccionales vigentes, ya sean comunales e intercomunales La identificación de las zonas incluidas en cada uno de los tipos antes señalados y su relación con la zonificación de la Situación Base, se presenta a continuación.

Zonas Urbanas

En Plano PR VM-01, se grafican las diferentes zonas, cuyos límites se entenderán desde el eje de la calle, cuando la zona limite con una vía.

1) Las zonas Centro y Pericentro de la Situación Base se unen en una sola, dando origen a la zona E1. El objetivo es por medio de una normativa común, encauzar la extensión de la calidad del Centro hacia el Pericentro.

2) Verificaciones en terreno de lo analizado anteriormente respecto de la zonificación espontánea que se puede observar actualmente en la Población Vergara y en la franja Sur del Plan de Viña, entre la línea del ferrocarril y los cerros, han permitido reconocer dos situaciones básicas: una generada en las propiedades con frente a los principales ejes de circulación, en donde el proceso de renovación de los patrones de edificación y el aumento de la variedad en los usos del suelo es más acelerado y, otra situación, en las propiedades con frente a calles menos transitadas, en donde el proceso de renovación y diversificación de usos es más lento, permaneciendo en dichas áreas el carácter residencial del sector. Esta dualidad dio origen en este sector respectivamente a las zonas E2 y V6.

3) Una situación similar fue verificada en la zona 5 de la Situación Base "Subcentro Residencial" localizada en Reñaca, lo cual dio origen a las zonas E3, E3a, E3b y V5, también en las zonas 6 "Subcentro Habitacional" y 8 "Zona Habitacional", lo cual dio origen a las zonas V7 y E5 que cubren el territorio de todas las áreas habitacionales y poblacionales delimitadas en la Situación Base.

4) Dentro de la zona 7 "Zona Residencial" se establecieron cinco situaciones diferentes de áreas residenciales, las cuales se encuentran basadas principalmente en el nivel de consolidación urbana alcanzado por cada una de ellas. De esta manera, se originaron las siguientes zonas: V1 que corresponde a los sectores de Miraflores Bajo, Viña del Mar Alto y por extensión al sector de Los Almendros sector Las Golondrinas, sector Foresta de la Costa, sector Oriente del Valle del Estero en Reñaca; V2 que cubre los sectores de la ladera Norte del Valle del Estero de Reñaca, al Oriente de calle Angamos, Los Médanos Oriente en Reñaca; V3 que coincide con el sector de dunar al Poniente del camino del Alto Reñaca ; V4 que envuelve los sectores de Recreo, Agua Santa, Traslaviña y Chorrillos, y Los Médanos al Oriente del Camino del Alto, Reñaca Concón; E4 que corresponde al conjunto de propiedades que enfrentan la calle 1 Norte en el sector de Miraflores Bajo.

5) Las referidas zonas E1, E2, E3, E4 y E5 corresponden a los denominados "Sectores Comerciales" que se definen en el Artículo 44 del Plan Intercomunal de Valparaíso; E5 además incluye industria inofensiva y no molesta.

6) La delimitación de las zonas industriales exclusivas incluye la zona de El Salto en donde se hizo un ajuste de límites en el sector al Sur de la línea del ferrocarril, excluyendo de dicha zona un área de topografía muy accidentada en la cual es impracticable la localización industrial, conforme a lo establecido en el Plan Seccional Modificación al Plan Regulador de Valparaíso Sector Sur de la comuna de Viña del Mar. En

síntesis, la zonificación propuesta incluye como zona industrial exclusiva I las actuales áreas destinadas a este uso en El Salto y en el inicio del Camino Troncal al extremo Oriente de la calle 1 Norte.

7) Los sectores en que el proceso de consolidación urbana que aún no se encuentra iniciado, como es el caso del área ocupada en la actualidad por las petroleras, frente a Av. Jorge Montt, Zona V6; y que no obstante fijarle usos del suelo, las condiciones mínimas de edificación deberán definirlas a través de Modificaciones al Plan Regulador.

8) Las áreas que en la actualidad son normadas por regulaciones y normas específicas, se mantienen como zonas reguladas por los planes Seccionales que determinan los usos del suelo y las condiciones de subdivisión y edificación, tal como se señala en el Artículo 1 de la Ordenanza Local.

9) Las Zonas E8, corresponden a aquellas áreas cuyo destino es de equipamiento de clase Cultura y Esparcimiento principalmente con la exigencia de un alto porcentaje de áreas verdes.

#### Zonas de Extensión Urbana

La zona de extensión urbana corresponde a la Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso, Sector Sur de la Comuna de Viña del Mar (Siete Hermanas), publicado en el Diario Oficial de fecha 03 de Junio de 2000. Se excluye de esta zona el área del Seccional de la Universidad Viña del Mar, correspondiente al área urbana S12.

De acuerdo a lo señalado anteriormente se consideran futuras áreas de extensión urbana (FAEU), las que se justifican por la fuerte demanda de uso de suelo existente para esos sectores siendo además consideradas en el Estudio de Factibilidad de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de esta Reformulación al PRC.

#### Áreas Especiales

Las Áreas Especiales que se han establecido son las siguientes:

1) Las Áreas AV, dentro de las cuales quedan incluidas todas las áreas verdes existentes, incluso las reguladas por el nivel intercomunal, distinguiéndose 3 tipos:

- AV Áreas Verdes; Principalmente corresponden a plazas y similares existentes generadas por cesiones de loteos aprobados.
- EE 1 Corresponden a Parques recreacionales y deportivos.
- EE 2 Corresponden principalmente a grandes parques.

2) El Borde Costero BC, que corresponde, al sector entre las vías que recorren el borde litoral y el mar, extendiéndose entre los límites Norte y Sur de la Comuna, se conservan las disposiciones establecidas para la Zona LM del Decreto Supremo 329/80 MINVU. Lo anterior teniendo presente que el borde costero deberá estudiarse integralmente a corto plazo.

3) El Área Especial N que corresponde a los predios ocupados por los cementerios en los sectores de Recreo,

Santa Inés y Santa Julia.

4) El Area Especial M que comprende los predios destinados a las instalaciones y establecimientos militares de la Armada en el sector de Las Salinas.

3.3 Normas sobre usos del suelo y condiciones de subdivisión

Las normas sobre los usos del suelo y las condiciones de subdivisión y edificación se han determinado teniendo como base la caracterización de cada zona que se deriva de los usos del suelo predominantes en ella y del proceso de desarrollo urbano en que se encuentra. Dicha caracterización también abarca la consideración de sus condiciones funcionales y ambientales tanto actuales como tendenciales.

A continuación se presenta respecto de las distintas zonas establecidas, el conjunto de criterios considerados en la definición de las condiciones sobre uso de suelo y edificación.

#### 3.3.1. Zonas Urbanas

##### 1) Zona E1

Dentro de la normativa determinada para la zona E1 que corresponde al centro de la ciudad, cabe destacar por este motivo, la gran variedad de usos del suelo permitidos, especialmente en lo que se refiere al equipamiento urbano. Sin embargo, se hace notar la prohibición de los establecimientos de gran tamaño (. 10) que tienden a congestionar el reducido espacio del Centro y a deteriorar su ambiente, debido a su propia presencia y a las actividades que desarrollan, como también al tránsito pesado que generan.

La incidencia de dichos establecimientos disminuye la atracción por vivir en el centro e incluso por localizar ciertas actividades comerciales que requieren de un ambiente más atractivo y menos congestionado para su desarrollo. Por otra parte, dicho impacto hace perder al centro su fuerza de renovación, mostrando un peligro cierto de deterioro urbano, el cual suele detectarse a través de la proliferación de sitios eriazos, la instalación de mercados persas y el nulo interés de los inversionistas por construir los pisos superiores al segundo nivel por falta de demanda.

Dentro del mismo objetivo anterior, cabe destacar lo establecido respecto de las condiciones de edificación, en esta zona respecto de las construcciones con destino habitacional, las cuales gozan de un coeficiente de constructibilidad mayor que otros usos del suelo, el que se encuentra complementado por la densidad máxima permitida, todo lo cual podría ser alcanzado con grandes ventajas inmobiliarias en sectores al Oriente del área Central que requieren ser remodelados.

No obstante lo señalado, se espera que con la ejecución del proyecto Vial denominado IV etapa de la Av. España, esta área debiera sufrir un gran impulso, así como también aumento de la demanda de suelo tanto para reciclaje como para nuevas edificaciones.

##### 2) Zonas E2 y V6.

El área cubierta por estas zonas que corresponde básicamente a la Población Vergara, se ha transformado paulatinamente en una prolongación del área central de la ciudad, entrando en un acelerado proceso de renovación en la última década, lo cual se ha traducido en un incremento en la variedad de los usos del suelo y en el volumen edificado, lo cual ha generado fricciones entre propietarios y deterioro ambiental por congestión y pérdida de suelo natural destinado a áreas verdes dentro de las manzanas.

Como se señalara anteriormente, dicho proceso ha tendido a concentrarse mayormente en las propiedades que enfrentan las principales vías de circulación, por lo cual se ha optado por establecer una normativa que reconoce esta diferenciación pero siempre dentro de un contexto común en el cual puedan convivir, tanto las actividades económicas como la residencia.

En términos generales se puede decir que la normativa definida para la Zona E2, la cual se encuentra junto a las vías principales, es más permisiva que la de las zonas V6a y V6b que ocupa el espacio remanente dejado por los corredores de la zona E2. En efecto, respecto de los usos del suelo, en la zona V6a se encuentran prohibidos los establecimientos de equipamiento comercial y de servicios públicos de gran tamaño, los cuales se encuentran permitidos en la zona E2.

### 3) Zonas E3, E3a, E3b y V5.

Tal como se ha señalado anteriormente, en el punto 3.2.2., una situación similar, pero de un nivel menor de consolidación, fue verificada en el área de Reñaca, prolongándose en forma lineal al lado Oriente del Camino Costero. De esta manera, el reconocimiento de las siguientes situaciones: una residencial y otras tres de marcada tendencia al emplazamiento de equipamiento dentro de un mismo contexto, dio origen a las zonas V5, E3 sector de los Médanos y parte del Sector 5, Zona E3a Plan Reñaca, Zona E3b faja de 50 mts. que va desde el pasaje Mardonez hasta sector Cochoa, cuya normativa presenta las siguientes diferencias: respecto de los usos del suelo en la V5 se prohíben los establecimientos de equipamiento comercial y de servicios públicos de gran tamaño, y respecto de las condiciones de edificación las diferencias son las siguientes:

1) la zona E3a tiene por altura máxima 12 mts, tipo de agrupamiento aislado, en la zona E3b la edificación es de tipo escalonada principalmente, en la zona E3 en cambio se permite la edificación continua además de las anteriores permitidas en las otras zonas E, además en esta zona se diversifican los usos de suelo permitidos. En relación con el tipo de agrupamiento de la edificación, en V5 sólo se permite edificación aislada y pareada.

### 4) Zonas E5 y V7.

En las extensas áreas habitacionales y poblacionales antes descritas se ha reconocido también la multiplicación de usos del suelo y la densificación de la construcción en las propiedades que enfrentan los ejes viales principales, lo cual ha servido de base para la definición de la zona V7 para las áreas más habitacionales y de la zona E5 para los

corredores de equipamiento.

La zona V7 es muy permisiva respecto de los usos del suelo, ya que dentro de dicha zona solamente se prohíben los establecimientos de gran tamaño, incluyendo las industrias y otros que por su naturaleza son menos compatibles con las áreas de vivienda como son, los cementerios, las plantas y botaderos de basura, las cárceles, bases militares, zoológicos, etc. La zona E5 respecto de la anterior, agrega los establecimientos industriales inofensivos, los cuales, junto con el equipamiento de transporte permitido y otros establecimientos de impacto similar al industrial, deberán cumplir obviamente con todas las condiciones de funcionamiento y edificación determinados tanto en la Ordenanza Local como en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y además cumplir con condiciones de tamaño de lote mínimo, ocupación del suelo, índice de constructibilidad, tipo de agrupamiento y antejardines más restrictivas que la vivienda.

Respecto de las condiciones de edificación han sido definidas las siguientes diferencias principales: 1) la ocupación máxima del suelo sube en la zona E5 respecto de la zona V7 de 60% a 75%;

2) los tipos de agrupamiento de la edificación de la zona V7 son aislado y pareado y en la zona E5 además de los anteriores se permite la edificación continua hasta 7 metros de altura. Lo así definido tiene como objetivo facilitar la tendencia reconocida y tal como en los casos anteriores, hacer más permisivas estas zonas a los usos no habitacionales.

5) Zonas V1, V2, V3, V4 y E4.

Respecto de los sectores residenciales el objetivo en la definición de la normativa ha sido preservar las condiciones de habitabilidad existentes en ellos mediante la aplicación de una normativa relativamente restrictiva respecto de los usos no residenciales y de la edificación en altura o con mayor precisión, de la edificación con alto coeficiente de constructibilidad. Como se ha señalado anteriormente, en los sectores residenciales se establecieron las siguientes 5 situaciones de áreas residenciales, las cuales se encuentran basadas principalmente en el nivel de consolidación urbana alcanzada por cada una de ellas: 1) la zona V1 (Viña del Mar Alto, Miraflores Bajo, Las Golondrinas y Foresta de La Costa en Reñaca) cubre un área residencial consolidada que tiende a la renovación en altura y a la multiplicación de usos, lo cual se inhibe en la legislación propuesta; 2) la zona V2 (Los sectores laderas Norte del valle del estero de Reñaca y Los Médanos Oriente en Reñaca) reglamenta un área residencial aún en proceso de consolidación; 3) V3 (sector Poniente en las dunas de Reñaca) que se refiere a un sector residencial que se encuentra en proceso de ser ocupado; 4) la zona V4 (Recreo, Traslaviña, Chorrillos y Los Médanos en Reñaca) que son áreas residenciales ya consolidadas, en las cuales tiene lugar un proceso de renovación y multiplicación de usos del suelo, ya iniciado; y 5) la zona E4 que siendo parte de Miraflores Bajo, es en sí un área residencial consolidada a la que se

agrega la influencia de la calle 1 Norte como vía principal de circulación intercomunal, comparable a los corredores vistos anteriormente.

La normativa definida para la zona V1 es consecuente con el objetivo de mantener en dicho sector la exclusividad del uso residencial y de la edificación en extensión, pero sin dejar de reconocer en una parte de ella un área en que la legislación requiere ser más permisiva. De esta manera, la normativa que se establece para la zona V1 es la más restrictiva de toda la ciudad, permitiéndose además del uso del suelo con viviendas, sólo equipamiento menor o básico de educación, culto, cultura, organización comunitaria y áreas verdes, la cual en la zona E4 se abre al nivel comunal y a otros usos como, salud, deportes, esparcimiento y turismo, comercio y servicios. En cuanto a la edificación, las principales restricciones establecidas para V1, se refieren a la altura (9 m), a la edificación aislada y la densidad máxima permitida (200 habitantes/hectárea) y para la zona E4, al igual su altura es de 9 metros y la densidad alcanza a 650/ habitantes/hectárea.

Respecto de la zona V2 el objetivo de la normativa de mantener la exclusividad residencial es comparable al caso anterior con menor intensidad, haciéndose más permisiva en lo que respecta al equipamiento, es igual de restrictiva en cuanto a la edificación aislada y a la altura, pero más permisiva en la densidad máxima permitida y en la subdivisión predial.

La zona V3 cubre un sector que posee condiciones naturales excepcionales debido a las vistas panorámicas al mar posibles desde el lugar y a las singulares características de su suelo de dunas, de alto interés científico según los especialistas se fija una superficie predial mínima de 2.000 m<sup>2</sup>, manteniendo lo contenido en la legislación actual, pero restringiendo la ocupación del suelo y fijando una densidad máxima de 1.300 hab/há y un coeficiente máximo de constructibilidad de hasta un 200% de la superficie del predio.

Finalmente, la zona V4 es la más permisiva de las zonas residenciales, ya que además, se agrega equipamiento de diferentes escalas en educación, culto, cultura, comercio y servicios. Lo anterior, tomando las medidas del caso para evitar que el proceso de renovación detectado, deteriore bruscamente las condiciones de habitabilidad alcanzadas en estos barrios tradicionales de la ciudad.

#### 6) Zona I

Las zonas industriales I en El Salto, Camino Troncal, son zonas exclusivas que permiten solamente la localización de establecimientos industriales inofensivos y molestos, además de todos los establecimientos de almacenamiento y/o comercio con impacto similar al industrial y todo tipo de talleres de fabricación, reparación o mantención, como también todos los establecimientos de equipamiento de transporte como son los terminales rodoviarios, estaciones de servicio automotor, plantas de revisión técnica automotor, etc.

Los otros usos permitidos son los de equipamiento vecinal de apoyo al uso industrial como los siguientes:

seguridad, culto, cultura, áreas verdes, deportes, comercio y servicios. El uso habitacional se encuentra prohibido.

Respecto de la congestión funcional de la zona se destacan las normas establecidas respecto del estacionamiento y de los espacios para maniobra de vehículos pesados establecidas en la Ordenanza Local.

7) Zona S13

Corresponde al área inmediata al sector Los Médanos en Reñaca y corresponde a las áreas de parcelación Forestal de Los Pinos, que ya cuenta con condiciones de edificación como Area de Extensión Urbana B-46, con baja densidad y alto porcentaje de áreas con vegetación.

3.3.2. Zonas de Extensión Urbana

Respecto de las condiciones de uso del suelo, subdivisión y edificación definidos para la zona de extensión urbana se destaca lo siguiente:

1) Zona S14

Corresponde a una parte de la propiedad de la "Hacienda de las Siete Hermanas", los usos del suelo y las condiciones de subdivisión y edificación aplicables en esta Zona son los establecidos en el Plan Seccional, Modificación al Plan Regulador de Valparaíso, Sector Sur de la Comuna de Viña del Mar, aprobado por Resolución Afecta N°31-4/061 (V. y U.), de fecha 09 de Mayo de 2000 y publicado en el Diario Oficial de fecha 03 de Junio de 2000.

2) Las Futuras Zonas de Extensión Urbana propuestas, son las siguientes.

- Futura Extensión Industrial; Teniendo presente que la industria molesta actualmente se encuentra alojada en algunas pequeñas áreas de la ciudad y en El Salto principalmente, establecidas en el D.S. 329/80; la aspiración de la comuna es ampliar el área de industrias molestas de la ciudad, con el objetivo de satisfacer las demandas por localizaciones de este tipo que no tienen cabida en las zonas existentes, teniendo en cuenta la localización estratégica hacia el sector de Lajarilla al Nor-Oriente de la comuna, con acceso a la vía 2-A-3 P.IV. la conexión vial hacia Argentina y también desde y hacia las ciudades del interior.

- Futura Zona de Extensión Urbana propuesta, de Uso Mixto; Interesa ampliar la Zona E5, establecida en la Ordenanza Local en el sector Norte de la comuna a ambos lados de la Vía 2-A-3 P.I.V., hacia el Oriente en 300 metros, el área corresponde a los corredores de equipamiento y vivienda junto a las grandes vías de acceso a la ciudad cuya normativa a aplicar será la misma de la zona E5. Esta determinación permite encauzar las tendencias de localización que se demandan en dichos lugares, además de producir una extensión espacial continua con los corredores existentes en el área urbana más consolidada. Cabe destacar, como se ha señalado más arriba, que la zona E5 es especialmente permisiva en lo que respecta al equipamiento urbano, incluyendo los establecimientos industriales inofensivos con condiciones de edificación de tratamiento especial para que no se produzcan interferencias con la habitación, propiciando una Zona de uso mixto de

equipamiento y residencia.

- Futura Zona de Extensión Urbana propuesta, Parque Reñaca Alto Santa Julia. Interesa a la comuna resguardar un área localizada en un sector de la hijuela Oriente de la parcelación Santa Julia que corresponde a un área de valor patrimonial de equipamiento recreacional y deportivo existente, por sus características se asimilaría al área especial EE-1.

- Futura Zona de Extensión Urbana propuesta, de Uso preferentemente habitacional. Este aspecto es de una gran importancia para la comuna pues permite regularizar por una parte áreas construidas en la actualidad y al mismo tiempo propende a disponer de una oferta de terrenos de uso residencial para distintos estratos socioeconómicos.

Para proponer la normativa a aplicar en las futuras zonas se deberá tener en cuenta la norma definida en la zona habitacional contigua;

- Las áreas adyacentes a la zona V7, teniendo en consideración que cubre áreas que por su vecindad son la continuación lógica de ellas y por otra parte cumple el objetivo de cubrir demandas habitacionales futuras no cubiertas en las demás zonas de extensión urbanas establecidas.

- Futuras zonas de extensión tales como la adyacente a la zona S13, que corresponde a una parte de las áreas de parcelación forestal en el sector de Reñaca; y otra área correspondiente a una parte de la propiedad fundo Las Cenizas (Curauma), ambas responden a las demandas por residir en un ambiente de baja densidad de edificación y un alto porcentaje de áreas destinadas a la vegetación, tanto en las propiedades privadas como en los espacios de uso público.

- Respecto a la adyacencia con vialidad estructurante de la intercomuna, estas áreas deberán respetar el carácter de estas vías, estableciendo una vialidad de menor jerarquía para el desarrollo propio de sus actividades.

### 3.3.3. Areas Especiales

#### 1) Areas AV.

Por la propia naturaleza y fragilidad de las áreas verdes, la normativa que se establece requiere ser muy restrictiva. Sin embargo, se hace imprescindible tener en cuenta un margen de flexibilidad, considerando el necesario equipamiento requerido para complementar su atractivo y su uso en plenitud, además de tener presente el dominio jurídico de ellas, dado que muchas de estas áreas son de dominio privado.

Por la diferente naturaleza de las A.V. se definieron 3 tipos:

- AV Areas Verdes Corresponden a las plazas y similares existentes y a aquellas generadas por loteos aprobados, el uso definido es el de Areas Verdes.

- EE 1 Corresponden a Parques Recreacionales y deportivos. Atendiendo a su condición de propiedades municipales y particulares en su mayoría, los usos permitidos son más amplios que los de AV Areas Verdes, incorporando usos culturales, deportivos, de esparcimiento y

comercio muy referido al de tipo social y de esparcimiento.

- EE 2 Corresponden a Parques Urbanos que contienen recursos de valor natural o patrimonial. Los usos permitidos incorporan además de los contemplados en la zona EE 1, Velódromos, Hipódromos. Las condiciones de edificación serán las establecidas por el instrumento de Planificación Urbana Intercomunal vigente, atendiendo que se trata de áreas verdes reguladas por el nivel intercomunal.

## 2) Borde Costero BC.

El área del borde costero y el contacto con el mar es de tal importancia para la ciudad que requiere, adicionalmente a la exposición de la normativa propuesta y sus objetivos, de una mención especial a sus aspectos históricos urbanos y a su situación actual.

### a) Aspectos históricos urbanos del Borde Costero

Durante las décadas de los años 30 y 40 el borde costero comienza definitivamente a dejar de ser un deslinde posterior de la ciudad, en donde se construyen industrias e instalaciones de transferencia de carga, vestigios de lo cual aún pueden encontrarse en la playa por ejemplo detrás del Sanatorio Marítimo, y de la maestranza de Edwards y Cerutti. En ese momento se da inicio a un proceso dirigido a transformar el borde litoral en el frente o fachada de una ciudad turística, a través de las siguientes obras y acciones que dan cuenta de ello: construcción del Casino Municipal y luego de los jardines y la iluminación exterior que incluye la Avenida del Mar (actual Avenida Perú); construcción del Cap Ducal; compra por parte de la I. Municipalidad de los terrenos en que funcionó la maestranza de Lever y Murphy en Caleta Abarca; construcción de la Plaza Colombia; construcción de enrocado en la Avenida del Mar y construcción del Hotel Miramar.

A continuación, en la década de los años 50, con obras como la Plaza Rapa Nui, en playa Miramar, los Jardines de Caleta Abarca, el Hotel San Martín y el balneario de Caleta Abarca, continúa esta consolidación del borde costero, terminando dicha década con la promulgación de la Ley N° 13.364 ("Ley Lorca"), la cual sanciona legalmente el rol turístico del borde costero, declarando de utilidad pública los inmuebles adyacentes al litoral comprendidos entre la calle 8 Norte y el balneario Las Salinas (. 11), más el Castillo Wulff y al mismo tiempo, autorizando al Presidente de la República para expropiarlos en favor de la I. Municipalidad de Viña del Mar. Conjuntamente con lo anterior, dicha ley destina fondos para la habilitación de la playa de dicho sector costero y la construcción en ella de un balneario, incluyendo parques, jardines y demás obras anexas. Por otra parte, en relación con la totalidad del borde litoral de la comuna, la ley condiciona todos los permisos de edificación correspondientes a los predios costeros de todo el borde entre El Sauce y la desembocadura del Río Aconcagua, a la aprobación del Alcalde con acuerdo de los dos tercios de los regidores en ejercicio y previo informe favorable del Departamento de Obras, lo cual señala sin lugar a dudas, el especial cuidado implícito en la ley para salvaguardar los valores ciudadanos asociados al rol turístico del borde costero y al bien común.

Además de la Ley 13.364, otros dos cuerpos legales reconocen y sancionan legalmente el rol turístico de borde costero, al permitir en él sólo usos y actividades concordantes con dicho destino: éstos son el Plan Intercomunal de Valparaíso y el Plan Regulador de Viña del Mar. En efecto, en 1965 el mencionado instrumento intercomunal, establece en la faja comprendida entre el Camino Costero y el Mar, desde 15 Norte hasta la desembocadura del Río Aconcagua, una zona de balnearios y playas, inscrita dentro de las Areas Verdes que define para actividades de Turismo y Esparcimiento, en donde se permiten actividades ligadas a estos fines, como balnearios, clubes, hosterías, hoteles de veraneo, entre otras, quedando prohibidas todas las actividades o usos ajenos a los fines descritos. En cuanto al Plan Regulador de Viña del Mar de 1980, éste amplía en sentido longitudinal, a todo el litoral marítimo de la comuna, lo establecido en el Plan Intercomunal en 1965, entre 15 Norte y la desembocadura del Río Aconcagua, aunque en el otro sentido, lo restringe solamente a las áreas de playa y roqueríos. De esta manera, el Plan Regulador define el rol a través de los usos permitidos de equipamiento turístico, recreacional, deportivo y artesanía pesquera y también al condicionar las edificaciones que allí se emplacen, como complementarias para el uso de los recursos naturales, manteniendo y preservando su carácter de tales.

En síntesis, es posible afirmar que existe desde hace más de sesenta años un proceso de acciones y obras que contiene por una parte, la voluntad de cambiar el rol anterior de carácter industrial y portuario, por un rol turístico-recreacional; y por otra, el objetivo de consolidar el borde costero de acuerdo a este nuevo rol, existiendo además, una legislación que, apuntando en la misma dirección, regula el uso del suelo y la edificación.

Sin embargo, cabe destacar que tanto la erradicación de las actividades contrapuestas al rol turístico, como la consolidación físico-espacial del borde costero, que lo terminaría de definir en forma inequívoca como lugar de esparcimiento, aún se encuentran en un proceso inconcluso:

Además de las normativas señaladas existe el Reglamento sobre Concesiones Marítimas del Ministerio de Defensa Nacional, que define los límites de las áreas de competencia de la Gobernación Marítima y comunales. Por otra parte, la publicación de fecha 29.07.98 que modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones intercalándose los conceptos de: Línea de la Playa, Playa de Mar, Terreno de Playa, Zona de Protección Costera, otorgándole además facultades a los municipios para regular Zonas de Protección Costera Marítima, Fluvial o Lacustre.

Del análisis de la Normativa de Concesiones; de la definición de los conceptos del borde, línea de la Playa, Playa de Mar, Terreno de Playa, Zona de protección Costera y de la situación en terreno del borde litoral; se concluye que la franja de borde costero es muy limitada en cuanto a su ancho, que prácticamente la vialidad se encuentra emplazada en los terrenos de playa, que debido a esto es imposible definir una zona de protección costera en esta franja ya que los asentamientos se encuentran en gran parte

del borde costero dentro de los terrenos de playa.

Tal como se señala más arriba, los instrumentos que sancionan legalmente el rol turístico del borde costero son los siguientes:

- La Ley 13.364 de 1959,
- El Plan Intercomunal de Valparaíso de 1965,
- El Plan Regulador Comunal de Viña del Mar de 1980 y
- Reglamento sobre Concesiones Marítimas del Ministerio de Defensa Nacional.

Dentro de ellos cabe hacer una distinción que se refiere a su incidencia en el desarrollo urbano.

En términos generales, ambos planes reguladores, intercomunal y comunal, contienen medidas reglamentarias referidas al uso del suelo y las edificaciones requeridas por las actividades propias al desarrollo urbano y a la vialidad principal.

El Reglamento sobre Concesiones contiene medidas reglamentarias para conceder el uso particular en cualquier forma de las playas, terrenos de playa, fondos de mar, porciones de agua y rocas dentro y fuera de las bahías

En cambio la Ley 13.364 contiene acciones directas sobre el desarrollo urbano de Viña del Mar, específicamente sobre el borde costero, incluyendo inversiones y obras, las únicas capaces de acelerar y conducir en otra dirección las tendencias.

La Ley 13.364, es de gran importancia para el desarrollo del borde costero, debido a que los instrumentos reguladores no son herramientas suficientes para producir el desarrollo urbano, se requiere de una acción de gestión urbana, especialmente tratándose de cambios en los roles de sectores urbanos o mejoramiento de áreas deterioradas donde los intereses del buen desarrollo en bien de la comuna están compitiendo con intereses económicos, inmobiliarios, etc.

#### b) Situación actual del Borde Costero

En la situación actual del Borde Costero es posible considerar, en relación con una proposición normativa, tres aspectos que en la realidad se integran en cada sector del borde produciendo diferentes combinaciones.

Desde el punto de vista del uso, esto es, del acceso al borde costero y la permanencia en él, es posible encontrar a lo largo del borde costero dos situaciones extremas: los lugares de uso público y los lugares de uso privado.

Los primeros se encuentran representados principalmente por las playas y algunos roqueríos; y los segundos, por las viviendas, ya sean estas individuales o colectivas. Entre ambos usos extremos cabe agregar la situación intermedia, representada por los establecimientos de acceso restringido, como hoteles, restaurantes, clubes y museos.

Desde el punto de vista de la propiedad del suelo, es posible distinguir también dos categorías extremas. En un caso se encuentran los bienes públicos, ya sea en calidad de bienes nacionales de uso público, de bienes fiscales o municipales; este conjunto representa más del 90 % del área total del Borde Costero. En el otro extremo se

encuentran algunos bienes de propiedad privada.

Cabe destacar que no siempre la condición de uso se encuentra relacionada homológicamente con la situación de propiedad; existiendo por ejemplo casos de bienes de propiedad pública comprometidos por el fisco durante largos períodos a usos estrictamente privados.

Por último, desde el punto de vista de la condición física del bien natural, es posible distinguir características básicas que se relacionan entre sí, de manera variable en cada uno de los sectores del Borde Costero. Dichas características variables en cada sector son: interés escénico; superficie, morfología, dimensión; grado de accesibilidad permitido por la topografía; materialidad de suelo, arena, roqueríos, áreas ajardinadas.

De acuerdo al análisis realizado del borde costero, es posible distinguir cuatro situaciones que se generan a partir de las características básicas señaladas anteriormente:

SITUACION A: Corresponde a las playas de arenas y sectores de roqueríos, donde solamente se puede asociar con las actividades de playa y paseo; las que no tienen posibilidad de edificarse en el Borde Costero (teniendo presente las variables de superficie, morfología, dimensión, accesibilidad y materialidad), las que se enumeran de Norte a Sur a continuación:

- Playas de arenas y sectores de roqueríos en general; Playa El Encanto; Playa Las Cañitas; Playa Bahamas; Playa Acapulco; Playa Los Artistas.

SITUACION B: Corresponde a los lugares que además de poseer playas, englobando la situación A, cuentan con terrenos adyacentes con características básicas que permiten la posibilidad de edificar construcciones que complementen las actividades de playa y paseo, tales como balnearios, restaurantes, fuentes de soda; y son las siguientes:

- Cochoa; Reñaca; Salinas; Recta Salinas Jorge Montt; El Sol; Caleta Abarca.

SITUACION C: Corresponde a sectores con potencial escénico diferente al anterior en el borde, encontrándose construidos y en su mayoría acogiendo actividades de uso público; paradores, cafeterías, miradores, fuentes de soda, restaurantes, las que se enumeran a continuación de Norte a Sur:

- Stella Maris; Puerto Madero; Mirador Cochoa; Roca Vial; Predio Rol 3001-5; Predio Rol 3001-4 Predio Rol N° 3001-3 Salinas; Cap Ducal; Castillo Wulff; Club de Pesca y Caza.

SITUACION D: Corresponde a zonas con potencial que supera las condiciones anteriores, cuentan con una influencia urbana sobresaliente respecto a su funcionalidad, requieren de estudios que dimensionen el impacto que generaría intervenir dichos lugares. Su solución debe estar asociada a estudios seccionales que involucren toda la zona relacionada. Por sus características permiten usos de suelo diversos, todos ellos asociados con las actividades que potencian el borde costero. Las principales preocupaciones en estas zonas son su impacto urbano, vial y ambiental. Dichas zonas involucran varios territorios y/o

propiedades, además pueden incluir las SITUACIONES A, B y C según sea su emplazamiento. Son las siguientes:

- Sistema Montemar
- Sistema Punta Oceanic - Ex Curanurín
- Sistema Punta Ossa - Playa Los Marineros y Playa Salinas
- Sistema Sanatorio Marítimo
- Sistema Desembocadura Estero Marga-Marga - Muelle Ocho Norte
- Sistema Miramar - Caleta Abarca - Playa Los Artistas
- Sistema Recreo - Capuchinos
- Sistema Curva Los Mayos - Club de Yates Recreo

c) Normativa Propuesta

La normativa propuesta establece una sola área para el borde costero, conservando las condiciones establecidas para la Zona LM del D.S. 329/80 atendiendo a la necesidad de efectuar un estudio integral para el desarrollo del borde.

d) Futuro Estudio Integral del BC, consideraciones básicas.

El futuro estudio integral que se desarrolle en el borde costero, es recomendable que se inscriba dentro de un marco conformado por las siguientes consideraciones básicas:

1. - El uso potencial del Borde Costero debe tender a maximizar su condición de uso público.
2. - La propiedad privada existente en el Borde Costero debe respetarse, subordinada al primer principio y debe permitírsele, cuando sea posible dentro de dichos límites, tanto su desarrollo específico como aquel vinculado con el uso público del espacio.
3. - Las condiciones específicas que la normativa establezca respecto de los usos y sus condiciones de edificación posibles, debe respetar las diferentes condiciones paisajísticas del Borde Costero, en cada uno de sus sectores.  
Privilegiando las construcciones en el lado Oriente del camino del borde costero.
4. - Orientar las inversiones de tipo privatizante al lado Oriente del camino.
5. - En las concesiones, establecer un radio proporcional al área intervenida, que deberá ser tratado y mantenido con jardines, paseos, miradores, con mobiliario tales como asientos, jardineras, barandas, basureros, con el fin de consolidar el paseo peatonal en el borde costero.
6. - El Estado como administrador de los bienes públicos, sobre la base de una normativa condicionante pero capaz de aceptar múltiples soluciones formales y de administración del Borde Costero, deberá crear, conforme a sus facultades, entes y mecanismos eficientes, capaces de identificar y asignar con transparencia, las mejores acciones por parte de los particulares, así como las que el mismo emprenda, sujeto a su escaso poder de financiamiento.

El cumplimiento de estas consideraciones conduce a los siguientes lineamientos generales que podrían acotar las

condiciones de edificación a fijar en el futuro estudio:

a) Usos permitidos escogidos orientados a aquellos que incentiven las actividades de uso público tales como esparcimiento, cultura, deporte, paseos, actividades lúdicas, etc.

b) Volúmenes, ocupación predial, constructibilidad orientados a permitir la contemplación del paisaje natural e incentivar las actividades al aire libre. En algunos sectores sensibles del paisaje, permitir allí solamente obras exteriores para usos complementarios, tales como balnearios, miradores, paseos, obras de acceso al mar y de acceso a embarcaciones, etc.

3) Las áreas de cementerios N Como se ha señalado anteriormente estas áreas se encuentran en los sectores de Recreo, Santa Inés y Santa Julia. En dichas áreas las condiciones de uso del suelo y edificación se determinan de acuerdo a criterios de salubridad, seguridad, funcionalidad y otros por la autoridad competente.

Sin embargo, el Plan Regulador Comunal ha establecido usos de suelo y condiciones para esta zona.

#### 4) Area Especial M

El área especial M ubicada en el sector de Las Salinas, se encuentra destinada a obras y construcciones de la Armada de Chile.

### 3.4 Sistema Vial, Vialidad Estructurante

Los análisis realizados anteriormente (.12) han permitido concluir que las deficiencias que se generan en la vialidad urbana constituyen graves limitantes al desarrollo urbano, pues las restricciones a la accesibilidad que ello produce es causal de alteraciones en la evolución normal de los sectores de la ciudad y factor de deterioro urbano.

En términos generales, al Plan Regulador le corresponde definir el trazado y el ancho mínimo del espacio a ser ocupado por las vías, considerando los requerimientos del tránsito actual y el esperado a futuro. Dicho espacio debe dar cabida a las distintas alternativas de solución a problemas de la vialidad estructurante que pueden ser del siguiente tipo:

- mejoramientos de vías existentes,
- vías nuevas que derivan flujos desde otras vías o sectores congestionados, y
- mejoramientos puntuales de la red, produciendo un alivio general del sistema.

Cabe destacar a este respecto que, tal como se establece en el Capítulo IV de la Ordenanza Local, los perfiles geométricos de la vialidad, así como el ancho definitivo de sus calzadas, la forma de sus empalmes, cruces a distinto nivel y demás elementos de diseño, corresponde que sean definidos en los respectivos proyectos de loteo, en planos seccionales o en proyectos de vialidad, según sea el caso.

#### 3.4.1. Objetivos

Los objetivos que han sido considerados en la definición de la vialidad estructurante son los siguientes: 1) mejoramiento de la accesibilidad general en el área urbana y 2) mejoramiento de la accesibilidad en sectores urbanos.

Respecto de la accesibilidad general, cabe destacar que ésta se encuentra referida tanto a los corredores de tránsito intercomunal que se entrecruzan en el área plana de Viña del Mar, como al Sector Central de la ciudad.

Dichos corredores son el de sentido Norte-Sur:

Concón - Viña del Mar - Valparaíso y el de sentido Oriente-Poniente: Villa Alemana - Viña del Mar - Valparaíso. Por su parte el sector central comprende el área limitada por el Estero Viña del Mar hacia el Norte, la línea del ferrocarril por el Sur y entre el cerro Castillo, por el Poniente y la calle Cancha por el Oriente, a lo cual cabe agregar también, las áreas inmediatas pertenecientes a los sectores que rodean dicho recinto urbano.

En lo que respecta al mejoramiento de los sectores urbanos, hay que considerar lo referente a los ejes principales de acceso a los sectores y también lo que se encuentra relacionado con la estructuración de su vialidad interna o local, la que debe alcanzar en todos los casos la categoría de trama de circulaciones.

#### 3.4.2. Los sistemas viales

La vialidad estructurante propuesta se encuentra integrada por distintos sistemas de vías de diversa jerarquía y carácter que se complementan para dar cabida a la diversidad de requerimientos del tránsito en cuanto a su volumen y modalidades.

1) El sistema troncal está compuesto por las grandes vías que atraviesan el área urbana de Viña del Mar en sentido Norte-Sur y Oriente- Poniente, por las cuales se pueden realizar los viajes de larga distancia a través del territorio intercomunal. En este sentido estas vías deben garantizar, tanto la conexión de la Comuna con el resto de las áreas urbanas de la Región, como el paso fluido a través de su trama de los vehículos con origen y destino fuera de ella, entre otras se pueden destacar: El eje Norte-Sur está conformado por el Camino Internacional entre Concón y el trébol Villa Dulce, pasando por los sectores de Reñaca Alto y Achupallas, y su continuación hacia el Sur por la conexión Rodelillo - El Salto - Villa Dulce (Gran Vía Las Palmas), la cual tiene por objetivo, dotar de acceso a la comuna de Viña del Mar y evitar el flujo de paso por la red céntrica de la ciudad (. 13).

El eje Oriente-Poniente se encuentra conformado, a su vez, por la Avenida España, entre el límite comunal Sur y Caleta Abarca, continuando por una nueva gran avenida que unifica las calles Alvares y Viana, la que corresponde a la denominada "IV Etapa Interconexión Vial Valparaíso - Viña del Mar" y empalmando con el Camino Troncal Sur, el cual recorriendo la ribera Sur del Estero Marga Marga, sale del límite urbano y continúa en el territorio de las comunas de Quilpué y Villa Alemana.

También tenemos los sistemas que define la vía P.I.V.

4 - 13 c, proyectada que va desde el límite comunal Sur hasta empalmar con el Troncal Sur, continuando hasta empalmar con el actual troncal, siguiendo su trayectoria hasta empalmar con vía proyectada a Reñaca, en el Sector de Achupallas Santa Julia.

Vía proyectada Reñaca-Quilpué, va desde el límite Comunal Oriente hasta empalmar con vía proyectada P3, atravesando el camino internacional, tendrá por función el tomar el flujo vehicular que proviene de las comunas del interior, llevándolos al borde mar sector Nor-Poniente de la comuna de Viña del Mar.

Vía troncal proyectada que va desde la vía proyectada a Reñaca, hacia las comunas del interior, sentido Nor-Oriente de la comuna de Viña del Mar, tiene por objetivo convertirse en alternativa del actual camino Internacional la vía proyectada Reñaca-Quilpué.

Las condiciones fundamentales y estándares de diseño de estas vías corresponden a lo definido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y respecto de los anchos mínimos establecidos para cada tramo, éstos se encuentran consignados en el cuadro de vialidad incluido en el Capítulo IV de la Ordenanza Local.

2) El sistema colector está compuesto por vías cuyo rol principal es la distribución de grandes volúmenes de tránsito entre las áreas de vivienda y los centros de actividad comercial y servicio, sirviendo además como alternativas de las vías troncales y como complemento de dicho sistema.

Las vías colectoras conforman entre otros los siguientes ejes viales:

1) el eje propuesto que une Valparaíso y Concón, recorriendo parte de los cerros del Sur de Viña del Mar en sentido Oriente-Poniente, a nivel aproximado 80 m.s.n.m., y luego en sentido Norte - Sur atravesando la parte plana de la ciudad y los cerros de los siguientes sectores:

Santa Inés, Salinas, Gómez Carreño y Reñaca, vía que continúa hasta el límite con Concón por el lado Sur de los Almendros.

Este trazado permite en el sector Sur, mejorar la accesibilidad de dicha área y en el Sector Norte, sea alternativa del eje troncal Norte-Sur (Camino Internacional) y además libere de flujos al camino costero entre Viña y Concón;

2) el eje Marina - 1 Norte que sirve como alternativa y complemento del eje troncal Oriente- Poniente para conducir los flujos en este sentido a través del área plana de la ciudad;

3) el eje Agua Santa que tiene como área de servicio un extenso sector urbano al Sur de la ciudad, complementa el eje troncal Norte-Sur en el tramo correspondiente a la conexión Rodelillo - El Salto;

4) eje Simón Bolívar, nace desde la vía P.I.V. 4 - 13 d con sentido Sur a Norte de la Comuna del Viña del Mar, bajando por el sector forestal hasta cruzar el centro de la ciudad para tomar Av. Los Castaños puente proyectado de por medio, continuando hacia empalmar con Av. Padre Hurtado, hasta empalmar con Av. Frei rotonda Villa Dulce, continuando hasta el Camino Internacional.

5) eje San Martín, tiene por objetivo el recolectar los flujos provenientes del sector costero que se desplazan hacia Valparaíso, zonas interiores y Variante Agua Santa.

6) eje Cuatro Poniente, esta vía tiene como función el recolectar flujos que van al sector costero desde la intercomuna y desde el Sector Sur de la Comuna. Estos dos ejes el N°5) y 6), se comportan a modo de un par vial.

7) eje 6 Oriente y su prolongación hasta empalmar con Subida Alessandri y 18 Norte, esta vía tiene por objetivo el liberar de flujos vehiculares al eje 15 Norte, va desde 11 Norte hasta Subida Alessandri y 18 Norte.

8) eje 15 Norte, tiene por objetivo en comunicar en forma transversal los sectores Sur - Oriente y Norte de la Comuna, este eje cobra gran relevancia por el explosivo desarrollo del área ya que soporta un importante nivel de equipamiento comercial.

9) Se debe destacar el conjunto de vías colectoras proyectadas en el sector Sur de la Comuna de Viña del Mar, las cuales deberán desarrollarse en forma conjunta con los procesos de planificación y urbanización que en el área se lleven a cabo.

3) El sistema de las Vías de Servicios es un complemento del sistema anterior y está compuesto por dos tipos de vías:

Tipo A: sus características están de acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, su rol principalmente está orientado al soporte de la movilización colectiva.

Tipo B: sus características están de acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y de acuerdo a su definición comparten el rol básico de las vías de servicio tipo A, sin embargo, sus características de diseño y de operación deben favorecer el uso peatonal.

4) El sistema de Vías Locales se encuentra localizado en los sectores urbanos y tiene como rol establecer las relaciones entre los sistemas mayores de vías Troncales, Colectoras y de Servicio con las vías locales de acceso a la vivienda.

Se reconocieron de la vialidad urbana existente varios sistemas, además de estos sistemas se proyecta un conjunto de calles, que si bien son secundarias respecto al tránsito, sirven para permitir la continuidad de la red. En efecto, dichas vías completan vías interrumpidas o dan salida a calles ciegas, de tal manera de dar forma a una malla recorrible de calles. Es posible observar estas vías en la vialidad propuesta de los siguientes sectores: Recreo, Traslaviña, Forestal, Chorrillos, Santa Inés, Miraflores, Villa Dulce, El Olivar, Achupallas, Gómez Carreño, Reñaca Alto, Glorias Navales, Recreo Alto, Nueva Aurora, Forestal Alto, etc.

#### 4. ESTUDIOS ESPECIALES URBANOS Y OBRAS BASICAS DE USO PUBLICO

##### 4.1 Introducción

Corresponde, de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, una mención de los estudios especiales urbanos más detallados efectuados mediante PLANOS SECCIONALES.

Además se señala un listado de obras básicas de uso público proyectadas indicando sus objetivos, metas y prioridades, la que debe incluirse en la presente Memoria explicativa.

El conjunto de Planos Seccionales así como el conjunto de Obras Básicas de Uso Público, cumplen el mencionado requerimiento y su objetivo principal es el de asegurar, a modo de complemento con la normativa propuesta, el cumplimiento de los objetivos generales y particulares del Plan Regulador Comunal.

Dichos objetivos se dan de hecho, a lo largo del tiempo de aplicación en vigencia de la Propuesta Normativa; razón por la cual es necesario establecer algunas prioridades dentro del conjunto de estudios y obras, lo que se traduce en períodos propuestos en que las mismas deben materializarse a fin de su mejor complemento con la normativa.

Sustantiva importancia se consigna a este conjunto de Estudios Urbanos y Obras Básicas, teniendo en cuenta que gran parte de los conflictos y problemas urbanos recaen en el espacio público, y que dentro de esta categoría, es la red vial la de mayor compromiso con aquellos. Por tal razón la mayoría de las obras enunciadas corresponden a Obras Viales.

Desde el punto de vista de su ejecución y prioridad cabe precisar los siguientes conceptos:

1. El conjunto de estudios y obras propuesto, está llamado a ser financiado por el Sector Público, el que incluye a los Servicios Sectoriales y a la I. Municipalidad de Viña del Mar. Dicho conjunto no incluye proyectos de edificios públicos los que son de competencia Sectorial y Municipal a través de su Plan de Desarrollo.

2. Dicho conjunto se define a partir del Plan Regulador Comunal, pudiendo por tanto existir algunas de ellas, ya programadas y a ser financiadas por otros Servicios, así como otras que se deberían sumar a dichos programas de obras sectoriales, previa presentación y gestión municipal.

3. La I. Municipalidad actuará en adición, incluyendo en sus propios Planes de Obras Municipales y Plan de Desarrollo, a aquellos estudios urbanos y obras que no pudieren ser incluidas en los programas sectoriales.

Actuará en consecuencia con la antelación necesaria en cuanto al desarrollo de los proyectos específicos, y a su discusión e inclusión en los presupuestos anuales, propios o externos a fin del mejor cumplimiento posible de las prioridades indicadas.

4. La I. Municipalidad podrá actuar en el sentido mencionado, en forma concertada con el sector privado, ya sea canalizando inversión de terceros, vía convenios de explotación, cuando sea posible; ya sea canalizando aportes de los propios más directos beneficiarios de los estudios y obras proyectadas.

4.1.1. Planos Seccionales y Modificaciones al PRC,

### Estudios Urbanos Especiales y Proyectos de Ingeniería Viales

La ejecución de estos estudios es prioritaria, pues complementan los objetivos propuestos en el Plan Regulador Comunal, permitiendo mayor precisión para la aplicación de la normativa propuesta en algunos casos y en otros, los proyectos de ingeniería vial para proceder a la ejecución de obras básicas de uso público; de acuerdo a lo señalado, estos estudios se deben ejecutar en el más corto plazo, en los primeros tres años y son:

- a) Planos Seccionales y Modificaciones al PRC:
- Precisión Miradores, Definición de Alturas de Edificación por catastro predial de las áreas involucradas en la restricción de miradores.
  - Precisión Areas de Edificación de Frente Continuo en sectores consolidados de la comuna.
  - Areas de Interés Patrimonial, Definición de condiciones de intervención y normativas para la consolidación y protección de las áreas de interés patrimonial.
  - 4ta Etapa. Definición de condiciones de edificación y diseño de la conexión vial 4ta Etapa y Troncal Sur, definir líneas de edificación de la vía y área de influencia del proyecto, Usos de Suelo, normativa para el Subsuelo, a la vez que define las condicionantes que deberán darse en el sector estación de Viña para resolver diversas problemáticas urbanas.
  - Centro comercial 15 Norte - 13 Norte, Definir condiciones de Edificación y normativa para esta zona.
  - Desembocadura del Estero de Viña, Definir usos de suelo, condiciones de edificación y normativa para esta zona.
- b) Estudios Urbanos:
- Estudio de suficiencia de Urbanización, determinar diferentes zonas de la comuna que se encuentran con insuficiencia de urbanización, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
  - Estudio de Delimitación catastral entre zonas, Permite precisar la aplicación de la normativa para cada zona.
  - Elaboración del Catastro Urbano.
  - Declaración de Impacto Ambiental, Generar línea base ambiental en virtud de la cual se regularán los futuros emplazamientos.
  - Estudio de la Capacidad Vial, Estructura Vial, Establecer nuevos estándares de la vialidad y ajustar constructibilidad y densidad conforme a la capacidad de la infraestructura.
  - Estudio Borde Costero

- c) Proyectos de Ingeniería Vial:
- Su objetivo principal es dar continuidad y accesibilidad vial a los sectores urbanos donde se emplazan y al mismo tiempo ofrecer alternativas viales para evitar saturación de la estructura existente.
- Ingeniería Vial Loteo El Encanto, Sector 5 Reñaca; hasta el límite comunal Norte.
  - Ingeniería Vial Dublé Almeyda entre O'Higgins y Bulnes;
  - Ingeniería Vial Camino de Alto entre el límite Urbano Norte y su conexión con Dublé Almeyda, O'Higgins, Vicuña Mackenna , Los Sargazos, en Jardín del Mar.
  - Proyectos de Pre-ingeniería o ingeniería vial, según sea factible, de la vialidad de servicio mencionada en el artículo 20 de la Ordenanza de esta Reformulación del Plan Regulador Comunal.

4.1.2. Obras Básicas de Uso Público La definición general de las obras en el Plan Regulador busca, por tanto, establecer un listado básico de los proyectos que deberán ser desarrollados, evaluados puntualmente, financiados y construidos, señalando las prioridades de tales acciones, que en conjunto constituyen el Proyecto y la Obra.

Se ha identificado el siguiente conjunto de obras a ser desarrolladas durante la vigencia esperada del actual Plan Regulador Comunal y que complementan y aseguran la eficacia de la normativa propuesta.

A. OBRAS VIALES

1. Avenida Alvares - Viana (en inicio ejecución de Obras).
2. Nueva Avenida Marina
3. Puentes sobre el Estero de Viña del Mar
4. Vía Valparaíso - Concón por los cerros
5. Vías Locales o de Servicio junto a vías de alto tránsito
6. Vías Locales
7. Pavimentación de vías Estructurantes

B. OTRAS OBRAS

1. Programa de Recuperación del Estero de Viña del Mar.
2. Control de Comportamiento de la Cuenca Hidrológica del Estero de Viña del Mar
3. Remodelaciones del Espacio Público
4. Obras públicas en Sectores Poblacionales.

A continuación se describen los términos de referencia general de cada uno de los proyectos de las Obras Básicas de Uso Público a ser materializadas en el horizonte del Plan Regulador. Su descripción debe ser complementada con el plano respectivo que las identifica; además muchas de las obras viales están incluidas en el Listado de la Vialidad Estructurante propuesta, indicándose allí cuándo la materialización de una obra implica el trazado y construcción de la misma, y cuándo sólo implica

ensanches sujetos a expropiaciones.

A. OBRAS VIALES

1. Avenida Alvares - Viana

Corresponde a la obra principal del programa de obras viales de la 4ª Etapa. El tramo contemplado para esta vía de carácter troncal incluye desde puente Capuchinos, hasta su conexión con el camino troncal. Incluye un ancho variable entre líneas de edificación entre 40 y 50 metros, el que se definirá mediante un Plan Seccional y una calidad ambiental mínima similar a Av. Libertad. (Esta Obra se encuentra iniciada y su plazo de termino es el año 2005).

2. Nueva Av. Marina

Corresponde a una de las principales vías propuestas con carácter de Servicio Tipo B, esto es, el de aquellas vías que poseen una facilitación especial para el uso peatonal. Esta obra incluye la expropiación y apertura de la Av. Marina entre el puente Ecuador y la plaza de Viña con anchos variables no menores a 15 metros y área predominante para uso peatonal, incluyendo obras de aproximación a los futuros usos del estero (ver 4.1.(a)), jardines y mobiliario urbano. También incluye paseos peatonales a ambos costados del lecho del estero entre el Casino y Los Limonares por el costado Norte, y Cap Ducal y Puente Cancha por el costado Sur.

3. Puentes sobre el estero de Viña.

Corresponde a la construcción de 4 nuevos puentes en el sector céntrico y serán prolongación de las calles: Traslaviña con Uno Norte, Empalme de Av. Marina con Calle Quillota; Av. Los Castaños con Av. Simón Bolívar y la reconstrucción del puente Ocoa.

4. Vía Valparaíso - Concón por los cerros Dicha vía con carácter de vía colectora corresponde a la vía P3; está llamada a servir de corredor comunal a media altura de la Comuna, y corre entre Camino Real alto en el límite de los Cerros Recreo y Esperanza, hasta el límite con Concón. Su trazado como es posible de ver en el plano, a la altura de calle del Agua en Recreo se funde con Agua Santa y se integra a la 4ta etapa hasta 5 Oriente, continuando por esta vía hasta empalmar con vialidad sector Santa Inés, para ingresar como un trazado y construcción del mismo en actuales terrenos de la Armada en Salinas Alto y en terrenos de Reñaca por el alto. Su ancho previsto según tramos alcanza entre 20 y 30 metros. Corresponde a un proyecto auspiciado por SECTRA, de acuerdo a los estudios de ESTRAVAL.

5. Vías Locales o de Servicio, junto a vías de alto tránsito:

Este proyecto involucra un conjunto de subproyectos a ser definidos y estudiados en diferentes sectores del área comunal. Entre los sectores prioritarios contemplados para dicho estudio destacan los siguientes:

- Vía Rodelillo - El Salto, entre Vía P.I.V. 3-6 (Cno. a Santiago) y el Estero de Viña, a ambos costados de

la misma.

- Av. Eduardo Frei - Av. Carlos Ibáñez del Campo - Rotonda Santa Julia, tramo sujeto a expropiaciones de lotes edificados en sectores habitacionales en ambos costados de la vía principal.

- Rotonda Santa Julia - límite con Concón, tramo sujeto a expropiaciones de sectores con actuales predios no edificados. Se contempla a ambos costados de la vía principal (Vía 2-A-3 PIV) y su ejecución se prevé a cargo de los loteadores.

Dichas obras poseen fajas libres de 11 a 15 metros y son bidireccionales, asimismo contemplan las obras de transferencia a la vía principal en puntos distantes entre sí al menos en 1.000 metros.

#### 6. Vías Locales:

Este proyecto contempla un conjunto de subproyectos a ser definidos y estudiados en diversos sectores de la comuna, su objetivo, en cuanto a su característica asignada de vía local, es el de relacionar zonas habitacionales y vías de diferente o igual caracterización entre sí. En las zonas habitacionales y en especial poblacionales, dichas vías cumplen el objetivo de mejorar la relación funcional interbarrios, constituyendo pequeños ejes locales que resulten atractivos al equipamiento, y útiles en cuanto favorecen la identidad local.

La prioridad de los subproyectos que integran este proyecto, depende de la condición vital de los sectores a que sirve en el futuro, razón por la cual deberá procederse en dos formas:

- En aquellos casos de vías propuestas en sectores poblados, deberá medirse el interés local, y definirse la participación de los usuarios y del ente público en su concreción, combinando dichas obras en algunos casos, con la ejecución de otros equipamientos contenidos en el Plan de Desarrollo.

- En aquellos casos de vías propuestas en sectores eriazos deberá esperarse las señales de loteamiento y edificación de parte del sector privado, conforme los procedimientos del Plan Regulador. En general el financiamiento será de parte de los loteadores.

El plano PR-VM-03, contiene las principales Vías Locales pertenecientes a la vialidad estructurante a considerar en la comuna.

7. Pavimentación de vías Estructurantes y Puente en Sector Reñaca Este proyecto contempla un conjunto de calles en algunos sectores comunales en especial en el sector de Reñaca (Vicuña Mackenna, Gral. Bernardo O'Higgins, etc).

#### B. OTRAS OBRAS

##### 1. Programa de recuperación del Estero Viña del Mar

De acuerdo a su situación fundacional, el estero es gravitante en el desarrollo y ordenamiento espacial. Consolidar el destino urbano del estero como la otra orilla o la continuidad del borde mar que se interna por el valle y establece un espesor para el área urbana, con una visión holística, definiéndolo como paisaje natural, es decir, la prolongación del área rural en la ciudad, comprometiendo

además del cauce las quebradas y mesetas.

Existen los siguientes estudios que dan avance al proyecto:

- Mejoramiento desembocadura del Estero de Viña del Mar (Ministerio de Obras Públicas D.O.P.)
- Plan Maestro de Aguas Lluvias de Viña del Mar (M.O.P.)

#### 1.1. Proyectos de mejoramiento Desembocadura Estero Viña del Mar

El proyecto de mejoramiento de la desembocadura del Estero Viña del Mar, permite la generación de un espacio con espesor que amplía el sector borde mar hacia el interior del plan de la comuna, a través de una serie de obras que lo integrarán gradualmente. Este Estudio fue realizado por el Ministerio de Obras Públicas y permite el desarrollo de diferentes proyectos tales como: Marina Deportiva en la desembocadura del estero; la generación de un Estero de Mar entre la desembocadura actual y el Puente Villanelo, y la construcción de un Puente entre Avenida Marina y Avenida Los Héroes, que serviría como portal de acceso desde el mar hacia el interior, etc.

- 1.1.1. Proyecto de Marina Deportiva, permitiría la integración de la desembocadura a la trama urbana de la ciudad, no sólo a través de apostaderos, sino que también a través de la generación de playas artificiales en este sector poco aprovechado.
- 1.1.2. Estero de Mar, se refiere fundamentalmente a la integración del último tramo anterior a la desembocadura del estero, vale decir desde el Puente Ecuador hacia aguas abajo, como sector de navegabilidad de naves menores, lográndose a través de un dragado.
- 1.1.3. Puente entre Avenida Marina y Avenida Los Héroes, elaborado por privados, proyectaría la continuidad peatonal a través de la costanera, generando además un portal de tránsito hacia las embarcaciones que transiten entre la Marina Deportiva y el Estero de Mar.

1.2. Mejoramiento Urbano Estero Viña del Mar La sistemática postergación del manejo de la cuenca de éste, ha impedido a la autoridad local planificar estrategias de desarrollo del cauce de éste, e incorporarlo como recurso natural en plenitud a la trama urbana, a través de programas y proyectos concesionables, incorporando así la inversión privada en la superación e integración del estero a las dinámicas urbanas, debiendo limitarse a inversiones menores y de carácter transitorio, insuficientes para retrotraer la situación de abandono y deterioro funcional, ambiental y paisajístico de este importante elemento urbano.

Este subproyecto es factible realizarlo a través de tres proyectos, que permitan así un mayor beneficio urbanístico, siendo estos proyectos la generación de una Explanada de Equipamiento Público (ubicación definitiva de

áreas destinadas a eventos, ferias, espectáculos, etc.), la Construcción de la Avenida Uno Sur (prolongación de la Avenida Marina hacia el interior), y la Construcción de Puentes y reparación de Puentes Existentes.

- 1.2.1. Explanada de Equipamiento Público, posiblemente elaborada por una comisión mixta entre los sectores público y privado, lograría la consolidación de un sector del estero de forma definitiva, para así asentar a una serie de equipamientos actualmente de carácter transitorio y permitir estabilidad y permanencia de éstos en el transcurso del año.
- 1.2.2. Avenida Uno Sur (Nueva Avenida Marina), proyecto potencialmente desarrollado por el municipio, permitiría la integración de ambas riberas del estero, como una especie de anfiteatro, uniéndola además con el centro comercial de las calles Valparaíso y Arlegui.(punto 2 del cuadro 4.1.(a)).
- 1.2.3. Construcción de Puentes, según se detalla en el punto 3 del cuadro 4.1 (a) de la presente memoria.

## 2. Control de Comportamiento de la Cuenca

Hidrológica del Estero de Viña del Mar. Este proyecto a desarrollar consiste en la canalización de las aguas lluvias del Estero y contempla la construcción de 1 tranque regulador en sector de Puente Las Cucharas. Su concreción es básica para el tratamiento urbano definitivo y seguro del centro comunal. La falta de estrategias y estructuras que permitan un manejo de la cuenca del estero, ha impedido incorporarlo como recurso natural en plenitud a la trama urbana, por lo que se requiere de una serie de obras y/o estructuras que minimicen el impacto que se genera en períodos de escorrentía torrencial.

Este proyecto es factible realizarlo a través de tres proyectos integrales, produciendo un mayor beneficio tanto social como urbanístico, siendo éstos los siguientes: construcción de un Embalse Regulador (ubicado aguas arriba de la confluencia de los esteros Marga Marga y Quilpué), la construcción de un Canal Fusible paralelo a la desembocadura del Estero Viña del Mar (paralelo a la Avenida Marina hacia el interior), y la construcción de un Sistema de Tratamiento del Canal Existente (entre el Embalse Regulador y el Tratamiento de la Autopista Troncal Sur en el Estero Viña del Mar).

2.1. Embalse Regulador, el M.O.P. ha desarrollado una serie de estudios con el objeto de evitar las inundaciones del plan urbano de Viña del Mar que se generan por el desborde del estero en períodos de intensidad pluviométrica, produciendo gran impacto en la economía urbana al afectar tanto a las obras de infraestructura y de servicios públicos, como la materialización de las inversiones privadas, comprometiendo, a su vez, a la

seguridad ciudadana. (\*)

(\*) Los estudios disponibles son:

"Mejoramiento del Sistema de Aguas Lluvias de las comunas de Viña del Mar, Quilpué y Villa Alemana". Intendencia Región de Valparaíso. MOP. Dirección General de Aguas. IRH Ingeniería y Recursos Hidráulicos (1987).

"Análisis y Solución a las Inundaciones en Viña del Mar" MOP, Dirección de Riego. (1988).

"Estudio de Diagnóstico Comportamiento Mecánico Fluvial y de Crecidas del Estero Marga - Marga V Región" MOP, Dirección de Vialidad, Departamento de Obras Fluviales.

Canal Fusible, se refiere a la ejecución en la desembocadura de un sistema de evacuación para emergencias del canco regulador (Embalse).

---

(1) Ver Plan Regulador Comunal de Viña del Mar. Tomo 1.

1.4. Diagnóstico sobre roles de la ciudad

(2) Ref. Estudios Básicos N° 2.1., 2.2., 2.3., 2.4., 2.5., 2.6., 2.7., 2.8., 2.9., 2.13., 2.20.

(3) Ref. Estudios Básicos N° 2.10., 2.11., 2.12., 2.14., 2.15., 2.16., 2.17., 2.18., 2.19., 2.21., 2.23.

(4) Ver Plan Regulador de Viña del Mar. Capítulo 2.3.

(5) Ver Plan Regulador de Viña del Mar. Capítulo 2.3. Caracterización de Alternativas. Pto. 2.3.2.

(6) Ver Plan Regulador de Viña del Mar. Capítulo 3.3. Alternativa Recomendada.

(7) Ver informe "Diagnóstico Urbano" Tomo 1, Item 1.5. "Diagnóstico de las áreas de características homogéneas".

(8) Ver informe "Alternativas de Desarrollo Urbano" Item 2.1. "Definición de la Situación Base".

(9) Las variables se encuentran referidas a las siguientes materias : 1) La variación de la población entre los años 1982 y 1992, muestra la tendencia reciente respecto de la dinámica poblacional de cada barrio; 2) La densidad de población es capaz de mostrar, en combinación con las demás variables, niveles de consolidación, niveles de deterioro o el carácter definitivo de una determinada área; 3) Las características de consolidación de los sectores están representadas por la antigüedad del asentamiento, vale decir, antes de 1960 y después de 1960, año que señala el inicio del proceso de gran crecimiento poblacional de Viña del Mar y el inicio de la gran extensión territorial de la ciudad; 4) Las características de especialización de los sectores en cuanto a lugares habitacionales o a lugares de actividades no habitacionales, están representadas por el cociente entre los viajes que atrae y los viajes que genera con motivos de trabajo, estudio, compras y otros; 5) El Uso del suelo en vivienda agrega información sobre el carácter habitacional de cada área al proporcionar el porcentaje de propiedades que está destinado al uso habitacional; 6) El tamaño de las actividades económicas que se desarrollan en cada unidad vecinal, se muestra a través de la superficie construida que se destina a dichas actividades; 7) El valor del suelo representa una cuantificación que sintetiza la más extensa

gama de los atributos urbanos de cada sector; 8) El tamaño de los lotes resultantes de la subdivisión de la tierra existente en cada sector urbano muestra, en combinación con las demás características, la variedad de posibilidades de edificación existentes o potenciales, lo cual tiene relación con la factibilidad de su renovación; y 9) La topografía, finalmente, se encuentra relacionada directamente con el nivel de dificultad que presenta el área para subdividir y urbanizar la tierra y para la edificación.

(10) Las industrias; los grandes talleres; los establecimientos de almacenamiento y/o comercio de escala industrial; los terminales de distribución;

los terminales rodoviarios, las estaciones de servicio automotriz, las plantas de revisión técnica automotriz, entre otros.

(11) Se exceptuó el Sanatorio Marítimo San Juan de Dios.

(12) Ver en "Diagnostico Urbano" los estudios básicos:

2.3. "Actividades Funcionales", 2.5. "Proceso Histórico de Ocupación del Suelo", 2.7. "Vialidad Urbana y Accesibilidad", 2.10. "Borde Costero", 2.19. "Limitantes Físicas al Desarrollo Urbano", 2.21. "Valor del Suelo".

(13) Comisión de Planificación de Inversiones en Infraestructura de Transporte. Secretaría Ejecutiva. "Programa de Obras de Infraestructura Vial Urbana en la V Región", año 1993.

2.3. Sistema de Tratamiento del Canal Existente, está ligado con la protección que se le daría a la caja del estero en el tramo comprendido aguas abajo desde el Embalse Regulador hacia la zona de tratamiento proyectada con relación a la Autopista Troncal Sur Variante Marga Marga.

### 3. Remodelaciones del Espacio público

Este proyecto contiene subproyectos destinados a la materialización de obras destinadas a lograr mayor fluidez funcional de los espacios urbanos de la zona centro, y a mejorar la calidad ambiental de dichas áreas.

Entre dichos subproyectos destacan obras físicas en la Plaza de Viña acordes con las nuevas vías especiales de servicio de carácter peatonal preferente (Av. Marina) y las nuevas relaciones con la 4ª etapa. Igualmente destacan obras en el ensanche de calle Villanelo también constituido como vía especial de servicio y en calle Valparaíso prevista con igual calidad. En este proyecto se incluye además un subproyecto que define obras de Arborización de Vías estructurantes.

### 4. Obras Públicas en Sectores Poblacionales

- Creación de espacios públicos en zonas poblacionales, especialmente en predios mejorados con el relleno de inicio de quebradas y conectados con las Vías Locales Especiales propuestas. Debe contemplarse en los mismos las respectivas obras de encauzamiento de aguas lluvia y la dotación del mobiliario urbano respectivo. Especial prioridad en su desarrollo tendrán aquellas que sumen a los demás factores de interés local, condiciones aptas para constituirse en plazas miradores con capacidad de

reforzar la búsqueda identidad local.

- Creación de áreas verdes en zonas poblacionales, especialmente en apoyo a las vías locales especiales (A.6); a los nuevos espacios públicos locales; y a las vías locales o de servicio junto a vías de alto tránsito (A.5).

A continuación se presentan los cuadros 4.1.(a), y 4.1.(b), que muestran las prioridades asignadas al desarrollo de estos proyectos; procesos que implican su identificación, desarrollo específico, financiamiento y construcción. Se estableció 3 subperíodos quinquenales dentro del horizonte del Plan Regulador en que se deberá llevar a cabo dicho proceso alcanzando el grado de materialización de cada proyecto según se indica.

CUADRO 4.1 (a)  
OBRAS BÁSICAS DE USO PÚBLICO  
PRIORIDADES SEGÚN PERIODO DE DESARROLLO  
REFORMULACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR

VER DIARIO OFICIAL DE 13.12.2002, PAGINA 11

CUADRO 4.1 (b)  
OBRAS BÁSICAS DE USO PÚBLICO  
PRIORIDADES SEGÚN PERIODO DE DESARROLLO  
REFORMULACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR

VER DIARIO OFICIAL DE 13.12.2002, PAGINA 11

ORDENANZA  
C O N T E N I D O  
CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 01      Cuerpo Legal  
Artículo 02      Territorio de Aplicación

CAPITULO II DEFINICIONES Y NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

Artículo 03      Destinos del suelo.  
Artículo 04      Actividades que ameritan tratamiento especial  
Artículo 05      Cesiones Gratuitas de Terreno  
Artículo 06      Coeficiente de Constructibilidad y Densidad.  
Artículo 07      Tipos de Agrupamiento de la Edificación.  
Artículo 08      Antejardines y Cierros  
Artículo 09      Ochavos  
Artículo 10      Construcciones Subterráneas  
Artículo 11      Obras de Protección y Esgurrimientos de Aguas Lluvias  
Artículo 12      Regulación en Zonas de Extensión Urbana  
Artículo 13      Areas de Restricción  
                    13.1. Acueductos, Colectores y otros  
                    13.2. Quebradas  
                    13.3. Líneas eléctricas  
                    13.4 Vía Férrea

- 13.5. Oleoductos, Gasoductos y Poliductos
- 13.6. Esteros
- 13.6. Campo Dunar
- Artículo 14 Areas de Construcción Condicionada
  - 14.1. Falla Marga Marga
  - 14.2. Aeropuertos
  - 14.3. Miradores
  - 14.4.1. Áreas de protección de vistas.
  - 14.4.2. Áreas de restricción de altura de edificación
- 14.5. Inmuebles de conservación
- Artículo 15 Antenas

CAPITULO III ZONIFICACION, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS

- PARRAFO 1. Zonificación
- Artículo 16 Zonas y Areas
  
- PARRAFO 2. Usos de suelo y Normas Específicas
- Artículo 17 Normas de Uso del Suelo, Subdivisión y Edificación

CAPITULO IV VIALIDAD

- Artículo 18 Vías Urbanas
- Artículo 19 Diseño de las Vías
- Artículo 20 Vialidad Estructurante
- Artículo 21 Vías de Servicio

CAPITULO V ESTACIONAMIENTOS

- Artículo 22 Dotación Mínima de Estacionamientos
- Artículo 23 Características, Dimensiones Mínimas y Pendientes Máximas de Estacionamientos y sus Circulaciones Interiores.
- Artículo 24 Ocupación del antejardín, para estacionamiento.
- Artículo 25 Condiciones y Características de los Accesos a Estacionamientos.
- Artículo 26 Estudio Vial.
- Artículo 27 Exención de Exigencia de Estacionamientos.
- Artículo 28 Dotaciones Mínimas de Estacionamientos según Usos de Suelo.
- Artículo 29 Tabla de Dotación Mínima de Estacionamiento Vehicular.
- Artículo 30 Aplicación de la Tabla de Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular.

CAPITULO VI ESTACIONES DE SERVICIO AUTOMOTOR, CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTOR, TALLERES MECANICOS Y TERMINALES DE LOCOMOCION COLECTIVA

- Artículo 31 Clasificación de los Establecimientos.
- Artículo 32 Restricciones.
- Artículo 33 Antejardines y Cierros Exteriores.

Artículo 34 Características de los Accesos.

ANEXO N° 1 PRECISION MIRADORES

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. CUERPO LEGAL. Apruébase la REFORMULACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR, que reemplaza al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar aprobado mediante Decreto Supremo N° 329/80 MINVU, manteniendo la vigencia de los siguientes Planos Seccionales: Las Cañitas de Reñaca, Av. Marina, Coraceros, R.M. Recreo, Area Verde Jardín del Mar, Villanelo, Uno Oriente, Vial Central Oriente, Vistas de Agua Santa, Seccional Zona Equipamiento de Culto Parroquia de Reñaca, Línea Oficial calle Viana y Área de Extensión Urbana B-14-d Universidad Viña del Mar. Con relación a aquellos Planes Seccionales que sean aprobados durante el proceso de tramitación de esta Reformulación del Plan Regulador Comunal, mantendrán su vigencia al momento de la promulgación del presente instrumento entendiéndose como parte integral de dicho cuerpo normativo.

Respecto del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, se mantienen las normas contenidas en los siguientes Planes Seccionales: Sector Los Pinos de Reñaca (Z.E.U. B-46) y Sector Sur de la Comuna de Viña del Mar (Siete Hermanas), Precisión Vialidad y Zonas Sector Los Almendros de Reñaca, Modificación Interconexión Miraflores Alto - Plan Viña del Mar.

Toda nominación en los estudios seccionales señalados anteriormente que establezca referencia con alguna(s) zona(s) y/o con la tabla de estacionamientos definidos en el D.S. 329/80, deberá asimilarse a la(s) zona(s) y/o tabla de estacionamientos correspondientes, que se aprueban con la presente Reformulación del P.R.C.

ARTICULO 2. TERRITORIO DE APLICACION. El territorio en que se aplicará la presente modificación al Plan Regulador de la Comuna de Viña del Mar y a los planos Seccionales Vigentes, es el área inscrita en la poligonal cerrada que se determina por los siguientes puntos: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 1, excluida área inscrita en los puntos A - B - C - A. La descripción de los puntos y tramos de la poligonal indicada se describen a continuación y corresponde con lo graficado en el Plano PR-VM 02:

VER DIARIO OFICIAL DE 13.12.2002, PAGINA 12

AREA NORMADA POR PLAN INTERCOMUNAL DE VALPARAISO

VER DIARIO OFICIAL DE 13.12.2002, PAGINA 12

CAPITULO II

DEFINICIONES Y NORMAS DE APLICACION GENERAL

ARTICULO 3. DESTINOS DEL SUELO.

3.1. TIPO DE USO RESIDENCIAL. En el tipo de uso Residencial contemplado en las zonas V1; V2; V3; V4; V5; V6; V6a; V6b; V9; E3a; E3b, S1; S3; S4; S9; y S11, las actividades complementarias a la vivienda, pequeños comercios, industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, definidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no podrán superar el 20% de la superficie edificada total. Cuando estas actividades sobrepasen el 20% de la superficie edificada total deberá ser concordante con los usos de suelo establecidos en el artículo 17 de la presente ordenanza.

TIPO DE USO EQUIPAMIENTO. Para los efectos de la presente Ordenanza y en concordancia con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones se entrega un listado referencial de los terrenos, edificios o recintos destinados a las clases de Equipamiento:

CLASES DE EQUIPAMIENTO	ESTABLECIMIENTOS PARA DESARROLLAR ACTIVIDADES
COMERCIO	Centros Comerciales; Grandes Supermercados (500m2 y más construidos); Grandes Multitiendas (500 m2 y más construidos); Pequeños Supermercados (menor a 500 m2 construidos); Feria Libre; Mercado; Local Comercial; Botillería; Restaurante; Pequeñas Multitiendas (menores a 500 m2 construidos); Venta Combustible Gaseoso envasado; Venta Combustible Líquido envasado; Centro de Servicio Automotor; Estación de Servicio Automotor; Venta de Vehículos Livianos; Cabaret; Discoteca; Pub; bar; Fuente de soda.
CULTO	Catedral; Templo; Capilla Parroquia; Santuario; Convento;
CULTURA	Museo; Biblioteca; Sala de concierto; Auditorio; Casa de Cultura; Galería de Arte; Cine; Teatro; Anfiteatro; Jardín botánico; Centro de convenciones; Centro de Difusión de Medios de comunicación; Centro de Eventos de espectáculos; Centro Cultural; Centro de Exposición.
DEPORTE	Grandes estadios;

	Centros y clubes deportivos; multicanchas; Canchas; Centros de acondicionamiento físico; Gimnasios; saunas; baños turcos; Media lunas; Coliseos; Piscinas; Velódromos;
EDUCACION	Locales Escolares Nivel Superior: Universidades; Campus Universitarios; Educación de Adultos; Academias; Institutos; Centros de investigación científica y tecnológica; Centros de Capacitación o de orientación conductual; Locales Escolares Nivel: General Básico; Medio; Básico Especial; Parvulario: Sala Cuna; Jardines infantiles.
ESPARCIMIENTO	Hipódromos; Balnearios; Quintas de recreo; Parques de entretenciones; Zonas de picnic; Casinos; Zonas de Camping; Acuarios; Parques zoológicos; Circos; Juegos electrónicos; Juegos Mecánicos
SALUD	Hospitales; Centros de Rehabilitación; Policlínicos; Clínicas; Casas de Reposo; Centros Geriátricos; Consultorios; Postas; Dispensarios; Cementerios y crematorios.
SEGURIDAD	Bases Militares; Cuarteles; Cárceles; Comisarías; Tenencias; Retenes; Cuarteles Bomberos.
SERVICIOS	Oficinas en general: Ministerios; Intendencias; Cortes de Justicia; Juzgados; Notarios;

Servicios de Utilidad Pública;  
Servicios Administración  
Pública;  
Municipios;  
Bancos y otras Oficinas de  
Instituciones afines: AFP;  
ISAPRES;  
Compañías de Seguros  
Gerencias de Empresas  
Centros de Pago;  
Correos; Telégrafos;  
Servicios de Utilidad Pública.  
Oficinas de servicios  
profesionales tales como:  
Abogados; Arquitectos;  
Ingenieros;  
Centros Médicos; Centros  
Odontológicos;  
Laboratorios, etc.

SERVICIOS  
ARTESANALES  
Calificados como  
inofensivos por el  
S.S.V.Q \*\*

Talleres Artesanales;  
Lavanderías; Peluquerías  
Gasfiterías;  
Sastrerías; Costurerías y  
Modas;  
Pastelerías; Jardines de  
Plantas;  
Reparadoras de calzado;  
Reparadoras de objetos  
diversos.

\*\*Los Servicios Artesanales, siempre deberán ser inofensivos; para estos efectos, el D.O.M., podrá requerir que se precisen las actividades incluidas en el proyecto y a la vez que se obtenga su clasificación por parte de la autoridad sanitaria pertinente.

SOCIAL

Sedes vecinales;  
Sedes de Centros de madres;  
Sedes de Clubes Deportivos;  
Sedes de Centros o clubes  
sociales;  
Locales comunitarios.

3.3. TIPO DE USO ACTIVIDADES PRODUCTIVAS. De acuerdo a la calificación del Servicio de Salud correspondiente se determinan los siguientes emplazamientos en la ciudad: Las Actividades Productivas, calificadas caso a caso como inofensivas, se localizarán en los emplazamientos que determina el Artículo 17 de esta Ordenanza. Las Actividades Productivas calificadas como molestas, podrán sólo localizarse en las zonas exclusivas para industria determinadas en el artículo 17 de esta ordenanza. Las Actividades Productivas calificadas como insalubres y/o peligrosas, no podrán localizarse dentro del Area Urbana Comunal.

3.3.1. Para una mejor aplicación conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las Actividades Productivas se agrupan de la siguiente manera:

- Industrias: Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se realizan actividades de producción, procesamiento y/o transformación de productos finales, intermedios o insumos, para las cuales se empleen más de diez personas.

- Establecimientos de impacto similar al industrial: Predios, recintos, construcciones, y/o edificios en que se hace almacenamiento, acopio o bodegaje de cualquier tipo de productos

Predios, recintos, construcciones y/o edificios donde se realizan actividades de ventas de maquinarias, agrícola e industrial; de materiales de construcción, de combustibles sólidos.

- Talleres: Para la aplicación de la presente Ordenanza se incluirán también en este rubro los talleres mecánicos, los cuales no podrán asimilarse al uso de suelo de equipamiento de clase comercio o servicio.

3.4. TIPO DE USO INFRAESTRUCTURA, se clasifican en los siguientes aspectos:

TRANSPORTE: Infraestructura vial, tal como:

Ferroviaria, Portuaria, Aeroportuaria, Terminales de transporte terrestre: Terminales de locomoción colectiva, Estaciones Ferroviarias, Instalaciones para la aeronavegación, Recintos marítimos, Plantas de Revisión Técnica; Recintos destinados a Estacionamiento.

SANITARIA: Infraestructura de aguas lluvias plantas de captación, tratamiento o distribución de agua potable o aguas servidas, vertederos y plantas de transferencia de basuras.

ENERGIA: Centrales de generación o distribución de energía; Infraestructura de telecomunicaciones. Las áreas de protección de las redes de infraestructura se encuentran definidas en los artículos 13 y 14 de esta ordenanza.

3.4.1. El emplazamiento de infraestructura del tipo de estanques de agua, necesarios para la distribución de agua potable domiciliario, las plantas de tratamiento de aguas servidas domiciliario y sistemas de alcantarillado de aguas lluvias, calificadas como inofensivas se considerarán siempre incluidas en las diferentes zonas.

3.4.2. Las instalaciones de infraestructura calificadas como molestas se emplazarán en zonas junto a actividades productivas de similar calificación. Las calificadas como inofensivas se incorporarán en zonas mixtas y residenciales.

#### ARTICULO 4. ACTIVIDADES QUE AMERITAN TRATAMIENTO ESPECIAL.

Hay actividades que siendo inofensivas, por el rubro que desarrollan, implican un tratamiento especial en cuanto a sus condiciones de Subdivisión y Edificación, el que se define en cada zona.

Para cautelar los impactos que éstas pueden producir con los usos establecidos en el artículo 17, Normas de uso del suelo, subdivisión y edificación de esta ordenanza, se ha definido un listado complementario al artículo señalado, de actividades productivas, de equipamiento, y de Infraestructura, que ameritan un tratamiento especial respecto a las condiciones de subdivisión y edificación:

- Bodegas y Terminales de Distribución de Productos

- Exhibición y/o ventas de maquinarias y/o vehículos pesados (excepto autos, camionetas, jeeps y similares).
- Exhibición y/o ventas de vehículos livianos (viales, acuáticos y/o aéreos).
- Exhibición y/o ventas de materiales de construcción.
- Ventas de Combustibles, gaseosos, sólidos y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su uso).
- Depósitos de vehículos u otros elementos insumos o productos afines al rubro.
- Cabarets, Discotecas, Pubs.
- Juegos Electrónicos.
- Centros de servicio automotor; Estaciones de Servicio Automotor
- Talleres mecánicos
- Grandes Supermercados (con 500 m<sup>2</sup> y más construidos).
- Grandes Multitiendas (con 500 m<sup>2</sup> y más construidos).
- Aeropuertos en general.
- Terminales Ferroviarios y Rodoviarios (todo tipo de transporte público intercomunal).
- Terminales de Locomoción Colectiva (todo tipo de transporte vial público intracomunal o local).
- Estaciones ferroviarias.
- Plantas de revisión técnica de vehículos motorizados; controles de pesaje y otros aduaneros.
- Playas de estacionamientos.
- Edificios de estacionamientos.

4.1. Los establecimientos destinados a Discotecas, Pub, Cabaret y a Juegos electrónicos, han sido clasificados como Actividades que Ameritan Tratamiento Especial. Entre las obligaciones establecidas para este tipo de uso, deberán someterse a las exigencias establecidas en las Normas Oficiales sobre condiciones acústicas de los locales, y en particular a lo establecido en el D.S. N°286 del Ministerio de Salud de 14 de Diciembre de 1984 y sus modificaciones posteriores que aprueba el Reglamento sobre niveles máximos permisibles de ruidos molestos generados por fuente fijas.

4.2. Las actividades comerciales y/o las destinadas a la prestación de servicios en oficinas que incluyan en sus locales un área mayor al 30% de la superficie del establecimiento destinada a almacenamiento o acopio de productos serán clasificadas como "Bodegaje", pasando a ser un uso de tipo de Actividad Productiva Almacenamiento, debiendo cumplir con los usos de suelo establecidos en la zona donde se emplaza. Las actividades comerciales en que el área destinada a Almacenamiento, sea menor al 30% de la superficie, serán clasificadas dentro del tipo Equipamiento correspondiente.

ARTICULO 5. CESIONES GRATUITAS DE TERRENO. Las cesiones gratuitas de terreno originadas con motivo del crecimiento urbano, se efectuarán en conformidad con lo señalado en la Ley General de Urbanismo y Construcción y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, debiendo además cumplirse con lo siguiente:

Cuando las cesiones correspondan a predios con superficies mayores a una hectárea o a áreas de valor ecológico descritos en el numeral 5.1.4. del presente Artículo, tanto

el diseño como la configuración y dimensión de sus deslindes, deberá ser aprobado previa presentación de ante proyecto paisajístico ante la D.O.M.

5.1. Cesión de Areas Verdes. El o los terrenos destinados a áreas verdes, originados por dichas cesiones, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- 5.1.1. Cuando el área verde se disponga en sentido transversal respecto al Bien Nacional de Uso Público y cuando tenga un sólo frente, la proporción entre frente y fondo corresponderá mínimo a 1:2 respectivamente.
- 5.1.2. Estos lotes podrán cederse en lotes individuales con una superficie mínima de 144 mt<sup>2</sup>, a menos que la superficie total a ceder sea inferior a esa cantidad.
- 5.1.3. El 50 % de la superficie a ceder deberá tener una pendiente proyectada no superior al 15%, esta condición será obviada en aquellos loteos de vivienda social, en terrenos cuya pendiente de suelo natural sea superior al 15%, en todo caso las Areas Verdes deberán ser localizadas en el sector del terreno loteado que posea la menor pendiente.
- 5.1.4. En caso que en el predio que genera la cesión exista un área de valor ecológico y urbano paisajístico, a solicitud del municipio el propietario podrá considerarla como parte de la cesión, sin estar obligado a cumplir con lo exigido en los numerales 5.1.1. y 5.1.3. del presente Artículo. Para estos efectos se entenderá por área de valor ecológico y urbano paisajístico, aquella en la cual éste presente alguna de las siguientes condiciones:
  - Que esté emplazado en el borde costero.
  - Que corresponda a sector de dunas.
  - Que tenga atributos de mirador de vistas panorámicas.
  - Que esté libre de pinos, eucaliptos o aromos y crezcan chaguales (género puya), cactus (familia cactáceas) o plantas de bulbo (familias amarilidáceas, alstromeriáceas, orquidáceas, liliáceas e iridáceas).
  - Que cuente al menos con un ejemplar adulto, de alguna de las siguientes especies:  
Palma Chilena (*Jubaea chilensis*), Lingue (*Persea lingue*), Naranjillo (*Citronella mucronata*), Patagua (*Crinodendron patagua*), Canelo (*Drimys winterii*), Petra (*Myrceugenia exsucca*),
  - Que presente bosque o matorral esclerófilo nativo bien desarrollado.
  - Que estén presentes ejemplares de árboles nativos con diámetro basal superior o igual a 40cm.

En todo caso, los terrenos destinados a Areas Verdes serán

recepcionados una vez construidos, conforme diseño y especificaciones a incluir en el proyecto de Loteo respectivo que se apruebe.

5.2. Cesión de Equipamiento: El o los terrenos cedidos para Equipamiento Comunal no podrán tener individualmente una superficie ni un frente menor a lo establecido como mínimo para la zona en que se encuentren localizados a menos que la superficie total a ceder sea inferior a esa cantidad, el predio debe ser equivalente en sus características físicas a los lotes enajenables del loteo que le da origen.

Decreto 4595,  
M. DE VIÑA DEL MAR  
Art. I, N° 3  
D.O. 13.05.2016

ARTICULO 6. COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD Y DENSIDAD.

Para los efectos de la presente Ordenanza la aplicación del coeficiente de constructibilidad y de las densidades habitacionales netas máximas, se realizará en relación con el tamaño del predio a edificar de acuerdo a lo especificado en las siguientes tablas:

TABLA 1 (\*)

SUPERFICIE PREDIAL SEGÚN RANGOS M2	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	DENSIDAD (háb/há)	NETA MAXIMA (viv/há)
sobre 0 hasta 500	1	865	216
sobre 500 hasta 700	1,2	1.040	260
sobre 700 hasta 1.000	1,5	1.300	325
sobre 1.000 hasta 1.300	1,8	1.560	390
sobre 1.300 hasta 1.500	2.0	1.645	411
sobre 1.500	2,5	1.734	434

(\*) Se aplica sobre Zonas V6a, V6b, E2, E3a, E3b.  
Art. 17 para la Zona E1 se aplica sólo Tabla Densidad.

TABLA 2 (\*\*)

SUPERFICIE PREDIAL SEGÚN RANGOS M2	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	DENSIDAD (háb/há)	NETA MAXIMA (viv/há)
Sobre 0 hasta 500	1,00	955	239
Sobre 500 hasta 600	1,25	1.085	271
Sobre 600 hasta 700	1,40	1.215	304
Sobre 700 hasta 800	1,55	1.345	336

**Tabla 3. (\*\*\*)**

ZONA	Coefficiente de Constructibilidad	Densidad Habitacional Bruta
V8	1,5	980 Hab./Ha.
V9	1,9	1.056 Hab/Ha.
E6-c	2,0	1.096 Hab/ Há
E6-c1	2,0	1.096 Hab/ Há
E7-c	1,6	1.040 Hab/ Ha.
E7-c1	1,6	1.040 Hab/ Ha.

(\*\*\*) Se aplica sobre las Zonas de la Población Vergara denominadas: V8, V9, E6-c, E6-c1, E7-c y E7-c1.

Sobre 800 hasta 900	1,70	1.475	369
Sobre 900 hasta 1.000	1,85	1.604	401
Sobre 1.000	2,00	1.734	434

(\*\*) Se aplica sobre Zonas V7, E3, E5, E5E. Art. 17

**ARTICULO 7. TIPOS DE AGRUPAMIENTO DE LA EDIFICACION.**

Complementariamente a los tipos de agrupamiento señalados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, se entenderá por edificación escalonada aquella que por razones topográficas fraccione su fachada siguiendo la pendiente del terreno, generando como mínimo 2 retranqueos sucesivos en la ladera, con un retiro mínimo por retranqueo de 2,50 m. y una altura máxima de dos pisos por escalón.

**ARTICULO 8. ANTEJARDINES Y CIERROS.** Las condiciones de antejardín establecidas en el Artículo 17 se encuentran referidas a los siguientes dos tipos de antejardín:

- Tipo A. Antejardín de calidad vegetal en por lo menos un 50% de su superficie y con cierre transparente en línea oficial de la propiedad de un 70% de su longitud total, como mínimo, pudiendo materializarse como cierros vivos o arbustivos. Cuando se contemple edificación en el subsuelo, el antejardín deberá materializarse con una capa vegetal no menor de 0,30 metros mínimo de profundidad para este tipo de antejardín.

- Tipo B. Antejardín pavimentado, con cierre en la línea de edificación o más al interior de la propiedad. En este antejardín, se autorizará la ocupación con mobiliario propio de las actividades gastronómicas y de esparcimiento y turismo. Cuando se contemple edificación en el subsuelo, el antejardín deberá materializarse con pavimento para este tipo de antejardín.

8.1. Los antejardines de propiedades que enfrenten pasajes de ancho igual o inferior a 8 metros tendrán una profundidad mínima de 2 metros.

8.2. El espacio de antejardín no podrá ser ocupado con productos, instalaciones u objetos en exposición o acopio.

8.3. Los antejardines deberán materializarse en un nivel

correspondiente al de la acera, salvo que los proyectos contemplen conservar el "suelo natural" manteniendo una capa vegetal de 0.30 metros de profundidad para el antejardín.

8.4. Los anchos de los antejardines establecidos en cada zona en esta Ordenanza sólo podrán reducirse en atención a las características topográficas que presenta el terreno, lo que será autorizado mediante resolución fundada emitida por el D.O.M. a petición del interesado. Este último deberá presentar solicitud, la que al menos contendrá un levantamiento topográfico, realizado por profesional competente.

8.5. Los cierros deberán ser construidos de cualquier material estructural de edificación, siempre que no sea de re-empleo y que garantice la estabilidad y permanencia del cierro.

8.6. En las zonas en que se exija antejardín, los cuerpos salientes no podrán ser mayores a la mitad de la medida del antejardín y sólo serán permitidos como prolongaciones del tercer piso y superiores. Sin perjuicio de lo anterior, en edificaciones de sólo dos pisos, se permitirán salientes de hasta un metro cincuenta, como prolongaciones del segundo piso. En los casos mencionados, los cuerpos salientes sólo podrán ser destinados a balcones, terrazas, jardineras u otros elementos ornamentales análogos. Así también, se permitirá la instalación de marquesinas de seguridad sólo en los accesos de los edificios, para la protección de sus residentes, siempre que éstas se construyan a partir del tercer piso y no superen una longitud de volado de 1,5 metros adicionales a la longitud de los cuerpos salientes normados en la presente disposición.

ARTICULO 9. OCHAVOS. Los Ochavos se exigirán en todas las esquinas formadas por las vías públicas, tanto de carácter vehicular como peatonal, siendo su longitud de 4 metros en todos los casos, medidos de acuerdo a lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 10. CONSTRUCCIONES SUBTERRANEAS. Las construcciones subterráneas deberán dimensionarse y localizarse respecto de los deslindes de la propiedad de acuerdo al cálculo estructural que considere, además de las soluciones que aseguren la estabilidad de la edificación a construir, aquellas que garanticen la permanencia de las características mecánicas del suelo de las propiedades vecinas y/o de las vías adyacentes.

De acuerdo a la legislación vigente, el Municipio podrá autorizar a particulares mediante la vía de concesión la ejecución de construcciones, en el subsuelo de todos los Bienes Nacionales de Uso Público y en las propiedades de dominio municipal. Los Usos de Suelo del Subsuelo de estos bienes serán de equipamiento e infraestructura complementarios a los usos definidos para la zona en que se emplazan, pero en ningún caso se permitirán usos de tipo de Actividades Productivas calificadas como molestas, insalubres y/o peligrosas.

Las excavaciones requeridas para alojar dichas construcciones, deberán cumplir con lo dispuesto en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 11. OBRAS DE PROTECCION Y ESCURRIMIENTOS DE AGUAS LLUVIAS. En todo terreno se exigirá junto con la presentación de los proyectos de urbanización y edificación; diseños específicos de obras de contención del suelo, canalización de aguas lluvias y cálculo estructural de cada una de dichas obras todo ello en conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a las facultades que le confiere al Director de Obras Municipales. Las obras a que se refieren dichos proyectos de protección y escurrimiento sólo serán recibidas por la Dirección de Obras Municipales una vez que se encuentren ejecutadas íntegramente.

Toda solicitud de permiso de construcción deberá incluir la definición numérica y gráfica tanto del suelo natural como del suelo definitivo o resultante del proyecto, vale decir, sus niveles, cotas, planos inclinados, pendientes, taludes, aterrazamientos u otras obras que los definan. Lo anterior sin perjuicio de la presentación del levantamiento topográfico respectivo.

En toda edificación las aguas lluvias provenientes de las cubiertas, terrazas, patios descubiertos, y demás espacios análogos, se aplicará lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción respecto de las aguas lluvias provenientes de edificaciones coincidentes con la línea oficial, así mismo estas aguas lluvias deberán ser canalizadas bajo las aceras y descargar en la calzada.

ARTICULO 12. REGULACION EN ZONAS DE EXTENSION URBANA. En la zona de Extensión Urbana, del presente Plan Regulador, para la aprobación de proyectos, se requerirá, el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Que previamente esté desarrollado y aprobado, un Plano Seccional en el Area de Extensión; el área del Plano, incluirá en su tratamiento, la vialidad que vincule el sector con la vialidad del nivel comunal, y/o Intercomunal existentes, aprobadas y/o proyectadas en los Instrumentos de Planificación oficiales vigentes. Conjuntamente con ello los planos considerarán la relevancia del paisaje urbano visible desde áreas públicas colindantes al área en estudio, e incluirán en caso procedente la definición de Miradores Panorámicos y las restricciones correspondientes como aquellas definidas en el Artículo 14.3. de la presente Ordenanza.

b) Que previamente esté recepcionado o al menos cauteladas las obras de infraestructura del loteo en el que se encuentra el o los lotes en que se ubiquen los proyectos.

ARTICULO 13. AREAS DE RESTRICCIÓN. Las áreas de terreno que a continuación se definen, deberán permanecer libres de edificación de cualquier tipo permitiéndose solamente, uso de suelo áreas verdes, obras de protección de las aguas lluvias y las propias a la infraestructura vial: En los terrenos cuyo uso no se conformare como lo dispuesto en este Artículo, se entenderán congelados en el sentido que no podrán aumentar el volumen de las construcciones en ellos existentes, en relación con la franja de restricción respectiva.

13.1. Acueductos, Colectores y otros: Las fajas de terreno

de 5 metros de ancho mínimo a cada lado del eje de los acueductos y matrices principales de agua potable, colectores principales de alcantarillado de aguas servidas y todos los cauces pluviales graficados en el Plano PR-VM 02.

Será responsabilidad del interesado informarse en la Institución que corresponda de los trazados de estas obras y el ancho definitivo de la faja de restricción de ellos.

13.2. Quebradas: Las fajas de terreno de diversos anchos definidos en el Plan Intercomunal de Valparaíso y modificación posterior, respecto de las Quebradas, las cuales se encuentran graficadas en el Plano PR- VM 02.

NOTA 9

13.3. Líneas Eléctricas: Las fajas de terreno de diversos anchos a cada lado del eje de las líneas eléctricas de alta tensión existente, las cuales se determinan de acuerdo a las disposiciones contenidas en el DFL N°1 de 1982 del Ministerio de Minería y en el Reglamento S.E.C.: NSEG 5E.n.71, "Instalaciones de Corrientes Fuertes". Será responsabilidad del interesado informarse en la Institución que corresponda de los trazados de estas obras y el ancho definitivo de la faja de restricción de ellos.

13.4. Vía Férrea: Las áreas de terreno comprendidas por la vía férrea y sus fajas a cada lado definidas en conformidad con la Ley General de Ferrocarriles. En dicha área de restricción no se permitirá ningún tipo de aviso o propaganda, ya sea fija o móvil. Se exceptúa de lo anterior la información relativa a la operación del servicio ferroviario.

En los predios roles de avalúo 9501 y 9501-1 de propiedad de la Empresa de Ferrocarriles no incluidas en el área de restricción antes definida, las edificaciones que se propongan se regirán por las condiciones de uso del suelo y edificación que se definirán en la correspondiente modificación al P.R.C., el cual deberá aprobarse con anterioridad a ello.

13.5. Oleoductos, Gasoductos y Poliductos: Las fajas de terreno de 10 a 15 metros de ancho ubicadas a lo largo de los oleoductos, gasoductos y poliductos, graficadas en el Plano PR-VM 02, las cuales se determinan de acuerdo a las condiciones que se detallan en el DS 278 de 1983 del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción. Será responsabilidad del interesado informarse en la Institución que corresponda de los trazados de estas obras y el ancho definitivo de la faja de restricción de ellos.

NOTA 1

13.6. Esteros: Las áreas correspondientes al cauce de los esteros "Viña del Mar" y "Reñaca", cuya delimitación específica y utilización será la que determine la Dirección de Hidráulica o el organismo que corresponda, de acuerdo a lo dispuesto en el Código de Aguas, aprobado por DFL N°1.122 de 1981 del Ministerio de Justicia.

13.7. Campo Dunar: El área graficada en el Plano PR-VM02, coincidente al Campo Dunar declarado Santuario de la Naturaleza según Decreto D.S. N° 106 del 09 de Marzo de 1994 del Ministerio de Educación.

ARTICULO 14. AREAS DE CONSTRUCCION CONDICIONADA. Las edificaciones que se construyan en las áreas de terreno que a continuación se señalan, deberán dar cumplimiento a lo indicado para cada caso.

14.1. Falla Marga-Marga: En las áreas de toda la Población

Vergara y sector comprendido por una franja de 300 mts al norte de ribera norte del cauce del estero Marga-Marga, desde Av. Los Castaños hasta el límite comunal Oriente, las edificaciones que se proyecten con una altura superior o igual a 4 pisos, sean éstas ampliaciones, remodelaciones u obras nuevas, deberán presentar un estudio de reconocimiento del subsuelo conforme a lo definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el que contendrá entre sus antecedentes el estudio denominado LA FALLA "MARGA-MARGA" VIÑA DEL MAR CHILE, correspondiente a la publicación del Departamento de Obras Civiles, de fecha Agosto de 1999, de la Universidad Técnica Federico Santa María, efectuada por el profesor Robert M. Thorson.

14.2. Aeropuertos: Las áreas de restricción de los aeródromos de Viña del Mar (en Torquemada) y de Rodelillo que afectan al área urbana de Viña del Mar, graficadas en el Plano PR-VM02, son las establecidas por la Dirección General de Aeronáutica Civil según lo previsto en la Ley N°18.916 del Ministerio de Justicia que aprueba el Código Aeronáutico y los Decretos Supremos correspondientes a cada aeródromo.

Las características y trazados de las áreas dibujadas en el plano son a modo de referencia, primará sobre éstas lo señalado en la normativa descrita precedentemente. Será responsabilidad del interesado informarse en dicha Dirección de las restricciones definitivas.

14.3. Miradores: Frente a los espacios públicos con características de miradores panorámicos, graficados en el Plano PR-VM 02, no serán permitidas las edificaciones que sobresalgan por sobre una superficie rasante construida desde el borde del mirador hacia abajo. En estas áreas no será permitida la instalación de aviso o propaganda de ningún tipo, como tampoco antenas de telefonía móvil.

Dicha superficie rasante consta de dos tramos:

- El primer tramo se define por una superficie cónica que poseerá una cobertura horizontal de 100 metros con una pendiente negativa de 5% respecto de la horizontal y se aplicará y medirá a partir del perímetro del borde del suelo de cada mirador.

- El segundo tramo definido por una superficie plana horizontal que poseerá una longitud de 500 metros y se aplica a la altura fijada por el límite inferior del primer tramo.

Esta superficie rasante posee una cobertura definida por sus generatrices en sus puntos extremos A y B del mirador, en la intersección de estas generatrices se ubica el eje de dicho cono; eje que se constituye en la referencia desde la cual se aplicarán las rasantes punto a punto en todo el tramo de cada mirador. La aplicación de esta norma tendrá como referencia geométrica lo especificado en el Plano PR-VM 02 y a lo definido en el Anexo N°1 Precisión Miradores, el cual forma parte de la presente Ordenanza, documentos que precisan los siguientes aspectos:

- Las áreas cubiertas por la restricción;
- La definición topográfica de los puntos A y B de

cada mirador como referencia.

- La determinación de la rasante y los niveles que definen esta superficie.

Con todo para la entrada en vigencia de esta restricción deberá dictarse la ordenanza municipal, que contemple los roles de las propiedades gravadas, y las alturas máximas permitidas, salvo las restricciones a las antenas que entrará en vigencia junto con esta reformulación del plan regulador.

NOTA 8

Dichos miradores son los siguientes:

LAS CAÑITAS

1.- Av. Jardín del Mar.

LOS SARGAZOS

2.- Sobre Portales y B. Arana.  
(sólo tramo 100 metros. No posee restricción plano horizontal 500 metros)

GOMEZ CARREÑO

3.- Entre Atlántico y 11 Poniente.

4.- 5° Sector Calle 29 Poniente.

SANTA INES

5.- Entre 24 Norte y 23 Norte. Sólo tramo de 100 metros, no posee restricción horizontal.

VILLA DULCE

6.- Cardenal Samoré (Quebrada).

MIRAFLORES ALTO

7.- Eduardo Frei, al Sur del Palto.

8.- Eduardo Frei, entre El Palto y Raulí.

9.- Bella Mar, entre Raulí y Padre Hurtado.

10.- Padre Hurtado.

C° CASTILLO

11.- Berger c/Presidencial.

12.- Vista Hermosa hacia el Oriente. Sólo tramo de 100 metros, no posee restricción horizontal.

13.- Murphy hacia Valparaíso.

14.- Britania sobre Ex-Castillo Ross.

RECREO

15.- Capuchinos.

16.- Bustos.

17.- Amunátegui c/ Bascuñán.

VARIANTE AGUA SANTA

18. Tramo Calafquén, se aplica sólo en las áreas no reguladas en el Seccional Vistas Agua Santa.  
Entre Magallanes y calle Del Agua:

LOS ALMENDROS

19.- Rotonda Av. Martín de Salviatierra

CAMINO INTERNACIONAL

20.- Camino Internacional, curva adyacente Variante Santa Inés, curva cota aprox. 170 m.s.n.m.

VARIANTE SANTA INES

21.- Altura superior. Cementerio Santa Inés.

14.4. Protección de Vistas: Los proyectos que se ejecuten en los sectores graficados en el Plano PR-VM02, deberán cumplir según sea el caso las siguientes condiciones:

14.4.1. Areas de protección de vistas: En los predios

dentro del área delimitada en el Plano PR-VM 02 que presenten una pendiente máxima o superior al 50%, la proyección horizontal del volumen de una edificación que sobresale del deslinde más alto del predio, medida perpendicularmente a éste, no podrá superar el 40% de su longitud total.

Se excluirán de la proyección horizontal balcones, terrazas o cualquier área cubierta y lateralmente abierta en voladizo.

Esta disposición será aplicable tanto a un deslinde con un predio particular o con un bien nacional de uso público

En los predios afectados parcialmente se considerará sólo el área graficada.

Modo de aplicación de la pendiente máxima:

Para tal efecto se entenderá por pendiente máxima la medición que señala la inclinación máxima de un terreno con respecto al plano horizontal, calculada mediante levantamiento topográfico con curvas de nivel cada 1 metro.

Para su aplicación se une de manera perpendicular a la pendiente, la cota de mayor valor con la cota de menor valor en el lado más desfavorable del predio.

El interesado deberá presentar plano de levantamiento topográfico que cumpla con las condiciones señaladas en el párrafo anterior.

14.4.2. Areas de restricción de Altura de Edificación: En el valle del Estero de Reñaca, dentro del área delimitada en el Plano PR-VM 02, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura máxima, 12 mts, medidos desde el nivel natural del terreno. Sin embargo en aquellos predios emplazados en la ladera del costado Norte de Av. Los Sargazos, su altura máxima de edificación no podrá sobrepasar la rasante horizontal generada a partir del eje de la calzada de la Avda. Los Sargazos aplicada perpendicularmente a la vía y en cada punto que enfrenta a los predios.

NOTA 5

14.5 Inmuebles de Conservación: Los inmuebles de conservación histórica graficados en el Plano PR-VM 02 son los declarados como tales por la presente Ordenanza de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, debiendo por lo tanto aplicarse en ellos las normas de protección establecidas por dicha Ley.

Los inmuebles que a continuación se enumeran quedan exentos de la aplicación de líneas oficiales que afecten el sector en el cual se emplacen:

N°	INMUEBLE	CALLE	N°	ROL
01	Muelle Población Vergara	Av. San Martín	S/N°	144-122
02	Castillo Wulff	Av. Marina	37	602-3
03	Iglesia Capuchinos	Pasaje Prat	145	863-5

05	Casas Vista Hermosa	Vista Hermosa	247	610-7
	Entre Viana e Iberia	Vista Hermosa	241	610-5
		Vista Hermosa	221	610-4
		Vista Hermosa	121	610-1
		Vista Hermosa	136	609-9
		Vista Hermosa	140	609-9
		Vista Hermosa	166	609-10
		Vista Hermosa	180	609-11
		Balmaceda	102	610-14
06	Casa	Viana	107-117	667-03
07	Casa	Agua Santa	782	808-24
08	Chalet Fontaine	Agua Santa	765	1107-10
09	Palacio Ariztía	Alvarez	434-440	1207-14
10	Casa	Viana	553	671-2
11	Oficinas Parque El Salitre	El Salto	S/Nº	5021-001
12	Casa Astoreca	Pasaje La Paz	1301	130-002
13	Iglesia de Piedra	Subida Lusitania	810	485-001
15	Casa Losada	Av. Libertad	702	138-1

Decreto 4595,  
M. DE VIÑA DEL MAR  
Art. I, N° 4  
D.O. 13.05.2016

ARTICULO 15 ANTENAS. Para la instalación de antenas se deberá dar cumplimiento a:

- Lo estipulado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones;
- Lo señalado en la "Norma Técnica Sobre Requisitos de Seguridad Aplicables a las Instalaciones de Servicios de Telecomunicaciones que Generan Ondas Magnéticas". Resolución N°505 Exenta; publicada en el Diario Oficial el día Lunes 08.05.de 2000;
- Además deberá cumplir con toda la normativa relativa a telecomunicaciones vigente a la fecha de la solicitud y en especial las aprobaciones correspondientes del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones y Aeronáutica Civil.

Decreto 4595,  
M. DE VIÑA DEL MAR  
Art. I, N° 6  
D.O. 13.05.2016

### CAPITULO III

#### ZONIFICACION, USOS DEL SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS

##### PARRAFO 1. Zonificación.

ARTICULO 16. Zonas y Áreas. Para los efectos de aplicar la presente Ordenanza el área urbana de la Comuna de Viña del Mar se divide en las siguientes zonas y áreas, las que se encuentran graficadas en el Plano PR-VM 01

NOTA 6

#### ZONIFICACION

ZONAS URBANAS	ZONA DE EXTENSIÓN URBANA	AREAS ESPECIALES	SECCIONALES VIGENTES
			Seccionales Comunales
V1	S 14 Seccional Sector Sur	AV	S1 Las cañitas de Reñaca
V2	de La Comuna de	EE 1	S2 Av. Marina
V3	Viña del Mar	EE 2	S3 Coraceros

V4	BC	S4	R.M. Recreo	
V5		S5	A. Verde Jardín del Mar.	
V6	N	S6	Villanelo	
V6-a	M	S7	Uno Oriente	
	Restricción Esteros	S8	Vial Central Oriente.	
V7		S9	Vistas de Agua Santa	
V9		S10	Z.E.C. Parroquia Reñaca	
		S11	Linea Oficial calle Viana	
E1		S12	A.E.U.B-14d Universidad Viña del Mar	
E3				
E3a			Seccionales P.I.V.	
E3b		S13	Sector Los Pinos	
E4		S15	Vialidad y zonas sector Los	NOTA 2
E5			Almendros	
		S16	Vialidad Miraflores Alto	NOTA 7
E8				
I				

PARRAFO 2. Usos del suelo y normas específicas.

ARTICULO 17. Normas de uso del suelo, subdivisión y edificación. En las zonas y áreas identificadas en el Artículo 16 se aplicarán las normas de uso del suelo, subdivisión de la propiedad y edificación que se señalan a continuación:

Zona V1.

1. Usos del suelo:
  - 1.1. Usos permitidos.
    - 1.1.1. Residencial: Solo Vivienda
    - 1.1.2. Equipamiento:
      - Culto; Cultura : Biblioteca y Casa de la Cultura;
      - Educación; Sala Cuna, Jardín Infantil, Local Escolar General Básico.
      - Salud: Clínicas
      - Seguridad: Cuarteles de Bomberos, Tenencias. Social.
    - 1.1.3. Espacio Público.
    - 1.1.4. Área Verde.
  - 1.2. Usos prohibidos: Todos los no consignados

en los numerales anteriores, expresamente el hospedaje en todas sus formas, servicios artesanales y servicios profesionales.

2. Condiciones de edificación y subdivisión predial:
  - 2.1. Superficie predial mínima: 500 m<sup>2</sup>
  - 2.2. Frente predial mínimo: 16 m.
  - 2.3. Coeficiente máximo de ocupación del suelo:  
Aislado 0,50  
Escalonado 0,60.
  - 2.4. Coeficiente máximo de constructibilidad:  
Aislado 1,00  
Escalonado 1,20
  - 2.5. Tipo de agrupamiento:  
Aislado.  
Escalonado.
  - 2.6. Distanciamientos y rasantes:
    - a) Para edificaciones aisladas en general: se deberá aplicar lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
    - b) Para edificación escalonadas: la distancia mínima a los deslindes será de 3 metros en todos los pisos sin perjuicio de lo dispuesto en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
  - 2.7. Altura máxima:
    - a) Para edificaciones aisladas en general: 9 metros. Medidos verticalmente desde el suelo natural.
    - b) Para edificación escalonada: estará determinada por un plano paralelo a 7 metros. Medidos verticalmente desde el suelo natural.
  - 2.8. Antejardín de Tipo A con los siguientes anchos mínimos:
    - 6 metros en propiedades con frente a las siguientes calles:  
En Miraflores: Los Acacios; Av. Los Plátanos; Av. Sporting Club; Los Fresnos; Los Pinos; Los Aceres; Los Olmos; Las Encinas; Los Carolinos: Los Ligustros; Los Aromos en toda su extensión; Av. Lusitania, desde el límite Sur Zona VI hasta Los Acacios; Los Abetos, desde el límite Sur de la Zona VI hasta Calle del Puente.  
En Reñaca: Av. Edmundo Eluchans - Camino del Alto Reñaca-Concón.
    - 3 metros en propiedades con frente al resto de las calles de esta zona.
  - 2.9. Densidad neta máxima: 200 habitantes por Há.
  - 2.10. Estacionamientos: Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.

#### Zona V2.

1. Usos del suelo:

- 1.1. Usos permitidos.
    - 1.1.1. Residencial: Solo Vivienda.
    - 1.1.2. Equipamiento:  
Culto; Cultura : Biblioteca, Casa de la Cultura y Centro de Convenciones;  
Educación; Sala Cuna, Jardín Infantil, Local Escolar General Básico  
Salud: Clínicas  
Seguridad: Cuarteles de Bomberos, Tenencias. Social.
    - 1.1.3. Espacio Público.
    - 1.1.4. Área Verde.
  - 1.2. Usos prohibidos: Todos los no consignados en los numerales anteriores y expresamente el hospedaje en todas sus formas servicios artesanales y servicios profesionales.
2. Condiciones de subdivisión y edificación:
    - 2.1. Superficie predial mínima: 450 m<sup>2</sup>
    - 2.2. Frente predial mínimo: 15 m.
    - 2.3. Coeficiente máximo de ocupación del suelo:
      - a) Para edificaciones aisladas y pareadas: 0,50.
      - c) Para edificaciones escalonada: 0,60.
    - 2.4. Coeficiente máximo de constructibilidad:
      - a) Para edificaciones aisladas y pareadas en altura 1,00.
      - b) Para edificaciones escalonadas: 1,20.
    - 2.5. Tipo de agrupamiento:  
Aislado;  
Pareado la longitud del pareo será igual al 30% de la longitud del deslinde común y la altura máxima permitida será de 7 metros;  
Escalonado, obligatorio en terrenos con pendiente máxima igual o superior a 30°, en edificaciones de más de 7 m. de altura.
    - 2.6. Distanciamientos y rasantes:  
Para todo tipo de edificación, aisladas; pareadas o escalonadas; en primero y segundo piso el distanciamiento mínimo al deslinde será de 3 metros. Respecto del tercer piso y siguientes, se deberá aplicar lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
    - 2.7. Altura máxima:
      - a) Para edificaciones aisladas: 12 metros, medidos verticalmente desde el suelo natural.
      - b) Para edificaciones pareadas: 12 metros medidos verticalmente desde el suelo natural. Sin perjuicio de la altura máxima de pareo de 7 metros.
      - c) Para edificaciones escalonadas, estará determinada por un plano paralelo a 9 metros medidos verticalmente desde el suelo natural.
    - 2.8. Antejardín de Tipo A con los siguientes anchos mínimos:
      - En propiedades con frente a vías locales

- en general: 4 m.
  - Para el escalonado: 3 m.
  - En propiedades con frente a vías Troncales y Colectoras de la Vialidad Estructurante establecida en el Artículo 20 de la presente Ordenanza 6 m.
- 2.9. Densidad neta máxima: 525 habitantes por hectárea.
- 2.10. Estacionamientos: Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.

Zona V3.  
Usos del suelo:

- 1.1. Usos permitidos.
- 1.1.1. Residencial:  
Vivienda.  
Hotel, Apart hotel, Hostería.
- 1.1.2. Equipamiento:  
Comercio: Restaurant, Discoteca, Pub, Bar, Centro comercial, Pequeño Supermercado, Local Comercial.  
Culto; Cultura.  
Deporte: Cancha, Piscina, Centro deportivo, Gimnasio;  
Educación: Sala Cuna, Jardín Infantil, Local Escolar General Básico.  
Salud: Dispensario, Consultorio.  
Seguridad: Tenencia, comisaría, Bombero.  
Servicios: Correos, telégrafos y Servicios de Utilidad Pública, Servicios artesanales inofensivos.  
Social.
- 1.1.3. Espacio Público.
- 1.1.4. Área Verde.
- 1.2. Usos prohibidos: Todos los no consignados en los numerales anteriores.
2. Condiciones de subdivisión y edificación: En las propiedades localizadas entre la Av. Edmundo Eluchans (Camino del Alto Reñaca - Con-Cón) y Calle Las Perlas; y entre ésta última y Av. Borgoño se establecerán servidumbres de hasta 6 metros de ancho para paso de ductos en favor de la I. Municipalidad de Viña del Mar, vinculando las tres vías nombradas. Dichas servidumbres deberán establecerse y materializarse al momento de urbanizar y/o construir.
- 2.1. Superficie predial mínima: 2000 m<sup>2</sup>
- 2.2. Frente predial mínimo: 35 m.
- 2.3. Coeficiente máximo de ocupación del suelo:  
a) Para edificaciones aisladas: 0,30  
b) Para edificaciones escalonadas: 0,60.
- 2.4. Coeficiente máximo de constructibilidad: 2,00
- 2.5. Tipo de agrupamiento: Aislado sin adosamiento.

Escalonado sin adosamiento obligatorio en terrenos con pendiente máxima igual o superior a 29°, para edificaciones de más de 7 m. de altura.

- 2.6. Distanciamiento:
- a). Para edificaciones aisladas: 7 metros. Sin embargo, la proyección horizontal del volumen de la edificación (excluidos balcones, terrazas o cualquier área cubierta y lateralmente abierta en voladizo), que sobresale del deslinde o respecto del frente predial más alto no podrá superar el 60% de su largo total, medido perpendicularmente.
  - b). Para edificaciones escalonadas la distancia mínima a los deslindes será de 4 metros. Además, en predios emplazados al Poniente de las vías existentes o proyectadas, la proyección horizontal del volumen de la edificación que sobresalga, respecto del deslinde con dichas vías o respecto del frente predial contenido en la curva de nivel de mayor altura, no podrá ser mayor al 40% de la longitud del frente predial. El porcentaje restante de la fachada de la edificación, quedará bajo el manto definido por la proyección horizontal de la solera existente en cada uno de sus puntos.
- 2.7. Altura máxima:
- a) Para edificaciones aisladas: se determinará de acuerdo a las rasantes establecidas en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
  - b) Para edificaciones escalonadas estará determinada por un plano paralelo a 12 metros medidos verticalmente desde el suelo natural.
- 2.8. Antejardín de Tipo A con los siguientes anchos mínimos:
- 7 metros en propiedades con frente a avenida Borgoño.
  - 6 metros en propiedades con frente al resto de la vialidad.
- 2.9. Densidad neta máxima: 1.300 habitantes por hectárea.
- 2.10. Estacionamientos: Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.

#### Zona V4.

1. Usos del suelo:
- 1.1. Usos permitidos.
    - 1.1.1. Residencial: Vivienda, Hotel, Hostería, Hospedería, Residencial.
    - 1.1.2. Equipamiento:  
Comercio: Centro Comercial, Pequeño Supermercado, Pequeña Multitienda, Mercado, Local Comercial, Restaurante, Fuente de Soda.

- Culto; Cultura : Museo, Biblioteca, Sala de Concierto, Auditorio, Casa de la Cultura, Teatro, Cine.  
 Deporte: Cancha, Piscina, Centro Deportivo, Gimnasio.  
 Educación;  
 Salud: Clínica, Posta, Dispensario, Consultorio.  
 Seguridad: Cuartel de Bomberos, Tenencia, Comisaría.  
 Servicios: Servicios de Utilidad Pública, Municipio, Juzgado, Telégrafo, Correo, Oficinas de Profesionales, Servicios Artesanales inofensivos.  
 Social.
- 1.1.3. Espacio Público.
- 1.1.4. Área Verde: Parque, Plaza, Jardín, Juegos infantiles.
- 1.2. Usos prohibidos: Todos los no consignados en los numerales anteriores.
2. Condiciones de edificación y subdivisión predial:
2. Condiciones de subdivisión y edificación:
- 2.1. Superficie predial mínima: 450 m<sup>2</sup>
- 2.2. Frente predial mínimo: 15 m.
- 2.3. Coeficiente máximo de ocupación del suelo:  
 a) Para edificaciones aisladas y pareadas:  
 De hasta 9 metros de altura: 0,50.  
 De más de 9 metros de altura: 0,25.  
 b) Para edificaciones escalonadas: 0,60.
- 2.4. Coeficiente máximo de constructibilidad:  
 a) Para edificación aislada y pareada: 1,00.  
 b) Para edificación escalonada: 1,20.  
 c) En Reñaca, sector ubicado al norte de calle Luisa Nieto de Hamel: 2,00, para todo tipo de agrupamiento.
- 2.5. Tipo de agrupamiento:  
 a) Aislado y Pareado. La longitud del pareo será igual al 30% de la longitud del deslinde común y su altura máxima permitida será de 7 m.  
 b) Escalonado. Sin adosamiento.
- 2.6. Distanciamientos y rasantes:  
 Para todo tipo de edificación, aisladas, pareadas y escalonadas; se deberá aplicar lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- 2.7. Altura máxima:  
 a) Para edificaciones aisladas y pareadas:  
 Se determinará de acuerdo a las rasantes establecidas en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.  
 b) Para edificaciones escalonadas estará determinada por un plano paralelo a 9 m. medidos verticalmente desde el suelo natural.
- 2.8. Antejardín de Tipo A con los siguientes anchos mínimos:

- 3 metros en las propiedades que enfrenten calles u otros espacios públicos
  - 6 metros en las que enfrenten vías Troncales y Colectoras de la Vialidad Estructurante establecida en el Artículo 20 de la presente Ordenanza.
- 2.9. Densidad neta máxima: 650 habitantes por hectárea.
- 2.10. Estacionamientos: Según se establece en Capítulo V y Tabla de Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.

#### Zona V5.

1. Usos del suelo:
- 1.1. Usos permitidos.
- 1.1.1. Residencial:  
Vivienda.  
Hoteles, Moteles, Hosterías
- 1.1.2. Equipamiento:  
Comercio: Cabaret, Pub, Restaurant, Fuente de Soda, Local Comercial.  
Culto; Cultura: \*Biblioteca, Sala de concierto, Auditorio, Casa de Cultura, Teatro, Cine, Anfiteatro,  
Deporte: Cancha, Piscina, Centro deportivo y Gimnasio;  
Educación;  
Salud: clínica, posta, dispensario y consultorio;  
Seguridad;  
Servicios: Oficinas de profesionales, Correo, Telégrafo y servicios de utilidad pública.  
Servicios artesanales inofensivos.  
Social;
- 1.1.3. Espacio Público;
- 1.1.4. Area Verde: Parques Plazas Jardines y Juegos Infantiles.
- 1.2. Usos prohibidos: Todos los no consignados en los numerales anteriores.
2. Condiciones de subdivisión y edificación:
- 2.1. Superficie predial mínima: 480 m<sup>2</sup>
- 2.2. Frente predial mínimo: 16 m.
- 2.3. Coeficiente máximo de ocupación del suelo:  
a) Para edificaciones aisladas y pareada: 0,50.  
b) Para edificaciones escalonadas: 0,60.
- 2.4. Coeficiente máximo de constructibilidad:  
a) Para edificaciones aisladas y pareada: 1,00  
b) Para edificaciones escalonadas: 1,20.
- 2.5. Tipo de agrupamiento:  
a) Aislado y Pareado. La longitud del pareo será hasta al 30% de la longitud del deslinde común.  
b) Escalonado obligatorio en terrenos con pendiente máxima igual o superior a 30°,

- para edificaciones de más de 7 mts. de altura.
- 2.6. Distanciamientos y rasantes: Se deberá aplicar lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- 2.7. Altura máxima:
- a) Para construcciones aisladas o pareadas. 12 m. medidos verticalmente desde el suelo natural, la altura máxima para el pareo será de 7 metros.
- c) Para edificaciones escalonadas: estará determinada por un plano paralelo a 7 m. medidos verticalmente desde el suelo natural.
- 2.8. Antejardín de Tipo A con los siguientes anchos mínimos:
- 6 metros en las que enfrenten vías troncales y colectoras de la Vialidad Estructurante establecida en el artículo 20 de la Presente Ordenanza.
  - En las propiedades que enfrenten al resto de las calles de la zona u otros espacios públicos. 4 metros; para edificación escalonada: 3 metros.
- 2.9. Densidad neta máxima: 650 habitantes por hectárea.
- 2.10. Estacionamientos: Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.

Zona V6.

1. Usos del suelo:
- 1.1. Usos permitidos.
- 1.1.1. Residencial:
- Vivienda.  
Hotel, Hostería.
- 1.1.2. Equipamiento:
- Comercio: Restaurant, Cabaret, Discoteca, Pub, Local Comercial, Estación de Servicio automotor.  
Cultura: Teatro, Cine, Museo, Biblioteca, Sala de Concierto, Casa de la Cultura.  
Deporte: Cancha, Piscina, Centro deportivo y Gimnasio;  
Esparcimiento: Casino.  
Salud: Consultorio;  
Seguridad: Comisaría, Tenencia, Bomberos.  
Servicios: Oficinas de profesionales, Oficinas de municipios, Juzgado, Correo, Telégrafo, Servicios de utilidad pública.
- 1.1.3. Infraestructura: Edificios de estacionamiento subterráneo.
- 1.1.4. Espacio Público;
- 1.1.5. Area Verde: Parques Plazas Jardines y Juegos Infantiles.
- 1.2. Usos prohibidos: Todos los no consignados en los numerales anteriores.
2. Condiciones de subdivisión y edificación:

Las condiciones de edificación, subdivisión predial, vialidad estructurante y densidades a ser aplicadas en esta zona serán definidas en la correspondiente modificación al P.R.C., la que deberá contener la vialidad estructurante que vincule el sector con la vialidad existente, aprobadas y /o proyectadas en los instrumentos de Planificación oficiales vigentes. Conjuntamente con ello, los planos considerarán la relevancia del paisaje urbano visible desde áreas públicas colindantes al área en estudio e incluirán en caso procedente la definición de miradores panorámicos y las restricciones correspondientes como aquellas definidas en el artículo 14.3 de la presente ordenanza.

- 2.1. Estacionamientos: Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.

#### Zona V6 - a.

1. Usos del suelo:
  - 1.1. Usos permitidos:
    - 1.1.1. Residencial:  
Vivienda.  
Hoteles, Hosterías.
    - 1.1.2. Equipamiento:  
Comercio: Restaurant, Supermercado, Local Comercial.  
Culto; Cultura: Museo, Biblioteca, Sala de Concierto, Teatro, Casa de la Cultura, Cine.  
Deporte: Cancha, Piscina, Centro deportivo y Gimnasio;  
Educación;  
Salud: clínica, posta, dispensario y consultorio;  
Seguridad;  
Servicios: Oficinas de profesionales. Correo, Telégrafo y servicios de utilidad pública.  
Servicios artesanales inofensivos.  
Social;
    - 1.1.3. Espacio Público;
    - 1.1.4. Area Verde: Parques Plazas Jardines y Juegos Infantiles.
  - 1.2. Usos prohibidos: Todos los no consignados en los numerales anteriores.
1. Condiciones de subdivisión y edificación:
  - 2.1. Superficie predial mínima: 500 m<sup>2</sup>.
  - 2.2. Frente predial mínimo: 16 m.
  - 2.3. Coeficiente máximo de ocupación del suelo:
    - a) Para edificaciones de hasta 9 metros de altura: 0,50.
    - b) Para edificaciones de más de 9 metros de altura: 0,30.
  - 2.4. Coeficiente máximo de constructibilidad: se determinará de acuerdo a la Tabla 1 incluida

- en el Artículo 6 de la presente Ordenanza.
- 2.5. Tipo de agrupamiento: Aislado, sin adosamientos.
  - 2.6. Altura máxima: se determinará de acuerdo a las rasantes establecidas en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
  - 2.7. Distanciamientos y rasantes: se deberá aplicar lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
  - 2.8. Antejardín de Tipo A con los siguientes anchos mínimos: Para edificaciones de hasta 9 metros de altura: 3 metros.  
Para edificaciones de más de 9 metros de altura: 6 metros. La aplicación de esta condición deberá impedir que edificaciones o parte de ellas con una altura menor a 9 metros se construyan a menos de 3 metros de distancia de la línea oficial de la propiedad y edificaciones o parte de ellas con una altura mayor a 9 metros se construyan a menos de 6 metros de dicha línea oficial.
  - 2.9. Densidad neta máxima: se determinará de acuerdo a la Tabla 1 incluida en Artículo 6 de la presente Ordenanza, dependiendo de la superficie predial.
  - 2.10. Estacionamientos: Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.

Zona V6 - b. Eliminado.

Decreto 4595,  
M. DE VIÑA DEL MAR  
Art. I, N° 7  
D.O. 13.05.2016

Zona V 7.

1. Usos del suelo:
  - 1.1. Usos permitidos.
    - 1.1.1. Residencial:  
Vivienda.  
Hoteles, Hospederías, Residenciales,  
Hosterías.
    - 1.1.2. Equipamiento:  
Comercio: Restaurant, Bar, Fuente de Soda,  
Centro comercial, Pequeño Supermercado,  
Pequeña multitienda, Mercado, Feria libre,  
Local comercial; Venta de Vehículos Livianos,  
Grandes Supermercados; Centro de Servicio  
Automotor y Estación de Servicio Automotor.  
Culto; Cultura: Museo, Biblioteca, Sala de  
Concierto, Teatro, Auditorio, Jardín Botánico,  
Casa de la Cultura, Cine.  
Deporte: Estadio, Coliseo, Cancha, Piscina,  
Centro deportivo y Gimnasio;  
Educación;  
Esparcimiento Parque de Entretenciones;  
Salud: clínica, posta y consultorio;  
Seguridad: Bomberos, Comisaría, Tenencia  
Servicios: Correo, telégrafo y servicios de  
utilidad pública; Servicios Profesionales;

- 1.1.3. Servicios artesanales inofensivos;  
Social;  
Actividades Productivas "inofensivas":  
Talleres;  
Establecimientos de Impacto Similar al Industrial: Exhibición y/o ventas de maquinaria y vehículos pesados, Exhibición y/o venta de materiales de construcción.
- 1.1.4. Infraestructura: Edificio de Estacionamientos.
- 1.1.5. Espacio Público.
- 1.1.6. Area Verde
- 1.2. Usos prohibidos: Todos los no consignados en los numerales anteriores.
  
- 2. Condiciones de subdivisión y edificación:
  - 2.1. Superficie predial mínima:
    - a) Para vivienda: 240m<sup>2</sup>
    - b) Para equipamiento en general 240 m<sup>2</sup>:  
Estaciones de Servicio Automotor y Centros de Mantención Automotor: 500 m<sup>2</sup>.  
Venta de Vehículos Livianos: 600 m<sup>2</sup>.  
Grandes Supermercados: 1000 m<sup>2</sup>  
Servicios artesanales: 480 m<sup>2</sup>.
    - c) Para Actividades Productivas:  
Talleres: 480 m<sup>2</sup>.  
Impacto Similar al Uso Industrial, en general 600 m<sup>2</sup>;  
edificios de estacionamiento: 2.000 m<sup>2</sup>.
  - 2.2. Frente predial mínimo:
    - a) Para vivienda : 12 m.
    - b) Para equipamiento en general: 12 m.  
Estaciones de Servicio Automotor y Centros de Mantención Automotor: 20 m.  
Venta de Vehículos Livianos: 20 m.  
Grandes Supermercados: 30 m.
    - c) Para Actividades Productivas en general:  
30 m.  
Talleres: 20 m.;
  - 2.3. Coeficiente máximo de ocupación del suelo:
    - a) Para Vivienda: 0,60
    - b) Para Equipamiento en general: 0,60;  
Servicios Artesanales 0,50.
    - c) Para Actividades Productivas en general:  
0,50.
  - 2.4. Coeficiente máximo de constructibilidad: se determinará de acuerdo a la Tabla N°2 incluida en el Artículo 6 de la presente Ordenanza.
  - 2.5. Tipo de agrupamiento:
    - a) Para vivienda: Aislado y Pareado
    - b) Para equipamiento: Aislado y Pareado. Con excepción de Estaciones de Servicio Automotor y Centros de Mantención Automotor; Venta de Vehículos Livianos;  
Grandes Supermercados; Servicios Artesanales: aislado sin adosamientos.
    - c) Para Actividades Productivas: Aislado sin adosamiento.
    - d) Para todos los usos, Escalonado.

- 2.6. Altura máxima:
  - a) Para Aislado y Pareado se determinará de acuerdo a las rasantes establecidas en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
  - b) Para Escalonado por un plano paralelo a 12 m. medidos verticalmente desde el suelo natural.
- 2.7. Distanciamientos y rasantes: se deberá aplicar lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- 2.8. Antejardín:
  - de Tipo A con un ancho mínimo de 3 m.
  - Para los predios que enfrenten las vías troncales y colectoras de la Comuna el antejardín mínimo será de 7 m.
- 2.9. Densidad neta máxima: se determinará de acuerdo a la Tabla 2 incluida en el Artículo 6 de la presente Ordenanza.
- 2.10. Estacionamientos: Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.

#### Zona V9.

Los usos del suelo y las condiciones de subdivisión y edificación aplicables en esta Zona son los establecidos en el Plan Seccional Cerro Castillo de Viña del Mar, aprobado por Decreto Supremo N°426 (V. y U.) de 2 de Noviembre de 1979 y publicado en el Diario Oficial de fecha 21 de Noviembre de 1979 y en las modificaciones posteriores de dicho instrumento legal.

Se establece como excepción a lo anterior, lo siguiente:

- a) Las propiedades que acceden a la calle Dr. Von Schroeders, cuyos roles son 605-269, 605-270, 605-271, 605-272 y 609-14, 609-15, 609-16, 609-17, 609-18, 609-19, 609-20, 609-21, 609-22, 609-6, 609-5, 609-4, 609-3, y 609-2, además de las propiedades ubicadas en la manzana 666, no individualizadas precedentemente en el Plan Seccional Cerro Castillo aprobado, se norman en cuanto usos del suelo y condiciones de subdivisión y edificación aplicándoles las condiciones de la zona E1, como al igual las disposiciones generales de la presente Ordenanza.
- b) La propiedad rol 603-8 con frente a calle Britania identificada en el Plan Seccional Cerro Castillo, en vigencia; se norma en cuanto a los suelos permitidos, exclusivamente, de acuerdo a aquellos permitidos en la Zona R4, de este mismo plan seccional.

#### Zona E1.

1. Usos del suelo:

- 1.1. Usos permitidos.
  - 1.1.1. Residencial:
    - Vivienda.  
Hoteles, Hospederías, Moteles, Residenciales, Hosterías.
    - 1.1.2. Equipamiento:
      - Comercio: Restaurant, Bar, Pub, Fuente de Soda, Centro comercial, Pequeño Supermercado, Pequeña multitienda, Local comercial;
      - Culto; Cultura: Museo, Biblioteca, Sala de Concierto, Teatro, Auditorio, Casa de la Cultura, Cine.
      - Deporte: piscina, gimnasio, canchas;
      - Educación; Locales Escolares de nivel Superior, General Básica, Medio, Básico Especial, Parvulario.
      - Esparcimiento: Casinos, Juegos Electrónicos;
      - Salud: Clínica, consultorio;
      - Seguridad;
      - Servicios: Servicios Públicos, Servicios Profesionales; Servicios artesanales inofensivos;
      - Social;
    - 1.1.3. Infraestructura: Estaciones Ferroviarias Subterráneas, Edificio subterráneo de Estacionamientos.
    - 1.1.4. Espacio Público;
    - 1.1.5. Area Verde: Parques, Plazas, Jardines y Juegos Infantiles.
  - 1.2. Usos prohibidos: Todos los no consignados en los numerales anteriores.
2. Condiciones de subdivisión y edificación:
  - 2.1. Superficie predial mínima: 640 m<sup>2</sup>
  - 2.2. Frente predial mínimo: 20 m.
  - 2.3. Coeficiente máximo de ocupación del suelo:
    - a) Para edificación continua:
      - hasta la altura de 10.50 metros: 1,00;
      - sobre la altura de 10.50 metros: 0,50
    - b) Para edificación aislada: 0,50
  - 2.4. Coeficiente máximo de constructibilidad:
    - a) Para edificación continua:
      - hasta la altura de 10.50 metros: 3.00
      - sobre la altura de 10.50 metros: Si el destino no incluye vivienda o la incluye en una superficie menor al 30% de su superficie total proyectada: 1,75.  
Si el destino es vivienda sobre el 30% de su superficie total proyectada; 2,50.
    - b) Para edificación aislada: En general 2,00
  - 2.5. Tipo de agrupamiento:
    - Aislado.  
Continuo: A partir de la línea oficial. Se permitirá sólo hasta la altura de 10.50 metros y sobre dicha altura, sólo se permitirá edificación aislada.
  - 2.6. Altura máxima:
    - a) Edificación continua 10.50m con un máximo de tres pisos.

- b) Edificación aislada: Se determinará de acuerdo a las rasantes establecidas en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones incluyendo solamente esta edificación.
- 2.7. Distanciamiento y rasantes:  
Distanciamientos
- a) Edificación continua: se aplicará la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones a las áreas no adosadas a deslindes vecinos
- b) Edificación aislada: no podrán ser inferiores a 4,00 metros.
- Rasantes
- a) Edificación continua: sobre los 10.5 m. se aplicará lo señalado en la Ordenanza General de Construcción y Urbanismo.
- b) Edificación aislada: se aplicará lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- 2.8. Antejardín:  
Para edificación aislada: antejardín de Tipo B con un ancho mínimo de 4 metros.  
Sobre los 14 m. de altura medidos desde el nivel de la solera se deberá agregar al antejardín anterior 1 metro por cada 3 metros de altura que se agregue a la edificación.
- 2.9. Cuerpos Salientes:
- a) En la edificación aislada sólo se permitirán cuerpos salientes, destinados a balcones, terrazas, jardineras u otros elementos ornamentales análogos, cuya área de fachada, no podrá exceder, más de un 50% de la superficie de la fachada. Dichos cuerpos salientes podrán sobresalir hasta 1,3 m como máximo a partir de la línea de edificación y a una altura no inferior a 14,00 m medidos desde el nivel del piso de la acera.
- b) Cuando se trate de edificación continua hasta el plano vertical levantado sobre la línea oficial, los cuerpos salientes sólo podrán ser marquesinas las cuales podrán tener un saliente máximo igual o menor a 1.80 metros. En todo caso éstas no podrán superar el ancho de la acera. En los casos en que dichas marquesinas afecten la arborización de la calle, dichos cuerpos salientes no serán permitidos, salvo con la expresa autorización del D.O.M., quien deberá requerir un informe de la Dirección de Parques y Jardines de la I. Municipalidad que lo fundamente. En todos los casos la distancia vertical mínima entre la acera y el cielo de la marquesina no podrá ser menor a 6 metros.
- 2.10. Densidad neta máxima: Según Tabla N°1 incluida en artículo 6.
- 2.11. Estacionamientos: Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente

Ordenanza.

Zona E2. Eliminado.

Decreto 4595,  
M. DE VIÑA DEL MAR  
Art. I, N° 7  
D.O. 13.05.2016

Zona E3.

1. Usos del suelo:
  - 1.1. Usos permitidos:
    - 1.1.1. Residencial:  
Vivienda.  
Hotel, Motel, Hostería.
    - 1.1.2. Equipamiento:  
Comercio: Restaurant, Bar, Fuente de Soda;  
Centro comercial, Pequeño Supermercado,  
Pequeña Multitienda, Local comercial, Grandes  
Supermercados, Grandes Multitiendas, Estación  
de Servicio Automotor, Venta de Vehículos  
Livianos;  
Culto; Cultura;  
Deporte: Centro Deportivo, piscina, gimnasio;  
Educación;  
Esparcimiento: Casino;  
Salud: Consultorio; Dispensario.  
Seguridad;  
Servicios: Oficinas de profesionales; Bancos,  
Servicios de utilidad pública, Correo,  
Telégrafo, Servicios artesanales.  
Social;
    - 1.1.3. Espacio Público;
    - 1.1.4. Area Verde: Parques, Plazas, Jardines y Juegos  
Infantiles.
  - 1.2. Usos prohibidos: Todos los no consignados en  
los numerales anteriores.
2. Condiciones de subdivisión y edificación:
  - 2.1. Superficie predial mínima.
    - 1) Vivienda: 480 m2.
    - 2) Equipamiento en general: 480 m2.
      - Exhibición y/o Venta de vehículos livianos;  
Estaciones de Servicio Automotor: 1.000 m2.
      - Grandes supermercados con 500 m2 y más  
construidos; Grandes multitiendas con 500 m2  
y más construidos: 5.000 m2
  - 2.2. Frente predial mínimo: 16 m.
    - 1) Vivienda: 16 m.
    - 2) Equipo en general: 16 m.  
Exhibición y/o Venta de vehículos livianos;  
Estaciones de Servicio Automotor: 30 m  
Grandes supermercados con 500 m2 y más  
construidos; Grandes multitiendas con 500  
m2 y más construidos: 50 m.
  - 2.3. Coeficiente máximo de ocupación del suelo:
    - 1) Vivienda: 0.75
    - 2) Equipamiento en general: 0.75  
Venta de vehículos livianos: 0.5  
Estaciones de Servicio Automotor: 0,5  
Grandes Supermercados y Grandes Multitiendas:  
0,75

- 2.4. Coeficiente máximo de constructibilidad: se determinará de acuerdo a la Tabla 2 incluida en el Artículo 6 de la presente Ordenanza.
- 2.5. Tipo de agrupamiento: Aislado;  
Continuo;  
Escalonado.
- 2.6. Altura máxima:  
a) Para la edificación aislada se determinará de acuerdo a las rasantes establecidas en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.  
b) Continuo: hasta 7 metros.  
c) En edificaciones en ladera de forma escalonada estará determinada por un plano paralelo a 7 metros medidos verticalmente desde el suelo natural.
- 2.7. Distanciamientos y rasantes: se deberá aplicar lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- 2.8. Antejardín: de Tipo A con los siguientes anchos mínimos:  
- 7 m en las propiedades que enfrentan vías de la Vialidad Estructurante establecida en el Artículo 20 de la presente Ordenanza.  
- 3 m en las propiedades que enfrentan el resto de las calles u otros espacios públicos de la zona.
- 2.9. Densidad neta máxima: se determinará de acuerdo a la Tabla 2, incluida en el Artículo 6 de la presente Ordenanza, dependiendo de la superficie predial.
- 2.10. Estacionamientos: Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.
- 2.11. Para Estaciones de Servicio Automotor, locales de exhibición y venta de vehículos livianos, así como las obras de ampliación y/o reconstrucción de éstos existentes requerirán para su aprobación de un standard de calidad mínima, para ello constructivamente deberán ser clasificadas en la tabla de valores unitarios de construcción MINVU-S.I.I. en la clasificación A,B,C,y/o D, en las categorías (1) Superior (2)Buena.  
Para Estaciones de Servicio Automotor, les será aplicable lo señalado en el Capítulo VII de la presente Ordenanza.  
Para locales con destino exhibición de vehículos livianos, deberá dar cumplimiento al Artículo 33 del Capítulo VI de la presente Ordenanza.  
Las Estaciones de Servicio Automotor requerirán adicionalmente para su aprobación estar ubicadas a una distancia > a 1.000 metros medidos en línea recta desde cualquier otra estación de servicio automotor existente.

Zona E3a.

1. Usos del suelo:
  - 1.1. Usos permitidos.
    - 1.1.1. Residencial:
      - Vivienda.
      - Hotel, Motel, Hostería.
    - 1.1.2. Equipamiento:
      - Comercio: Restaurant, Bar, Fuente de Soda;  
Centro comercial, Pequeño Supermercado,  
Pequeña Multitienda, Local comercial,  
Cultura;
      - Deporte: Centro Deportivo, piscina, gimnasio;
      - Educación: Locales escolares de nivel  
parvulario; Locales escolares de nivel General  
básico.
      - Esparcimiento: Casino;
      - Salud: Consultorio.
      - Seguridad; Comisaría, Cuartel de bomberos.
      - Servicios; Oficinas de profesionales, Bancos,  
Servicios de utilidad pública, Correo,  
Telégrafo, Servicios artesanales.
      - Social;
    - 1.1.3. Espacio Público;
    - 1.1.4. Area Verde: Parques, Plazas, Jardines y  
Juegos Infantiles.
  - 1.2. Usos prohibidos: Todos los no consignados en  
los numerales anteriores.
2. Condiciones de subdivisión y edificación:
  - 2.1. Superficie predial mínima: 480 m<sup>2</sup>.
  - 2.2. Frente predial mínimo: 16 m.
  - 2.3. Coeficiente máximo de ocupación del suelo: 0,5
  - 2.4. Coeficiente máximo de constructibilidad: se  
determinará de acuerdo a la Tabla 1 incluida  
en el Artículo 6 de la presente Ordenanza.
  - 2.5. Tipo de agrupamiento: Aislado,
  - 2.6. Altura máxima: 12 m., medidos verticalmente  
desde el nivel de suelo natural. Con un máximo  
de 4 pisos.
  - 2.7. Distanciamientos y rasantes: se deberá aplicar  
lo establecido en la Ordenanza de la Ley  
General de Urbanismo y Construcciones.
  - 2.8. Antejardín: de Tipo A con los siguientes  
anchos mínimos:
    - 7 m en las propiedades que enfrentan vías de  
la Vialidad Estructurante establecida en el  
Artículo 20 de la presente Ordenanza.
    - 3m en las propiedades que enfrentan el resto  
de las calles u otros espacios públicos de  
la zona.
  - 2.9. Densidad neta máxima: se determinará de  
acuerdo a la Tabla 1, incluida en el Artículo  
6 de la presente Ordenanza, dependiendo de la  
superficie predial.
  - 2.10. Estacionamientos: Según se establece en  
Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de  
Estacionamiento Vehicular de la presente  
Ordenanza.
  - 2.11. Las edificaciones destinadas a equipamiento  
y turismo, tanto las obras nuevas, como las

ampliaciones o reconstrucciones requerirán para su aprobación un estándar de calidad mínima. Para ello, constructivamente deberán ser clasificadas en la Tabla de Fijación de Valores Unitarios de Construcción MINVU-S.I.I. en la clasificación A, B, C, y/o D; en las categorías 1 (Superior), 2 (Buena).

#### Zona E3b.

1. Usos del suelo:
  - 1.1. Usos permitidos.
    - 1.1.1. Residencial:
      - Vivienda.
      - Hotel, Motel, Hostería.
    - 1.1.2. Equipamiento:
      - Comercio: Restaurant, Bar, Fuente de Soda;
      - Centro comercial, Pequeño Supermercado, Pequeña Multitienda, Local comercial;
      - Culto; Cultura;
      - Deporte: Centro Deportivo, Piscina, Gimnasio;
      - Educación: Locales escolares de nivel Parvulario.
      - Esparcimiento: Casino;
      - Salud: Consultorio; Dispensario.
      - Seguridad;
      - Servicios: Oficinas de profesionales; Bancos, Servicios de utilidad pública, Correo, Telégrafo, Servicios artesanales.
      - Social;
    - 1.1.3. Espacio Público;
    - 1.1.4. Area Verde: Parques, Plazas, Jardines y Juegos Infantiles.
  - 1.2. Usos prohibidos: Todos los no consignados en los numerales anteriores.
2. Condiciones de subdivisión y edificación:
  - 2.1. Superficie predial mínima: 480 m.
  - 2.2. Frente predial mínimo: 16 m.
  - 2.3. Coeficiente máximo de ocupación del suelo: 0,75
  - 2.4. Coeficiente máximo de constructibilidad: se determinará de acuerdo a la Tabla 1 incluida en el Artículo 6 de la presente Ordenanza.
  - 2.5. Tipo de agrupamiento:
    - a) Edificación continua hasta una profundidad de 10 metros.
    - b) Edificación aislada sin adosamiento.
    - c) Escalonado obligatorio en terrenos con pendiente máxima igual o superior a 29°.
  - 2.6. Altura máxima:
    - a) Edificación continua altura obligatoria 7 metros con un máximo de 2 pisos, medidos verticalmente desde el nivel del suelo natural.
    - b) Edificación aislada 12 metros, medidos verticalmente desde el nivel del suelo natural, con una altura máxima de 4 pisos. Para el caso de edificación aislada sobre la edificación continua, su altura se mide

- verticalmente desde el nivel del suelo natural.
- c) Edificación escalonada, se determina por un plano paralelo a 7 metros medidos verticalmente desde el nivel del suelo natural.
- 2.7. Distanciamientos y rasantes: Sobre la edificación continua se aplicará lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Bajo el suelo natural la construcción se distanciará mínimo 3 metros del deslinde con excepción del área de edificación continua.
- 2.8. Antejardín: de Tipo A con los siguientes anchos mínimos:
- 7 m en las propiedades que enfrentan vías de la Vialidad Estructurante establecida en el Artículo 20 de la presente Ordenanza y
  - 3 m en las propiedades que enfrentan el resto de las calles u otros espacios públicos de la zona.
- 2.9. Densidad neta máxima: se determinará de acuerdo a la Tabla 1, incluida en el Artículo 6 de la presente Ordenanza, dependiendo de la superficie predial.
- 2.10. Estacionamientos: Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.
- 2.11. Las edificaciones destinadas a equipamiento y turismo, tanto las obras nuevas, como las ampliaciones o reconstrucciones requerirán para su aprobación un estándar de calidad mínima. Para ello, constructivamente deberán ser clasificadas en la Tabla de Fijación de Valores Unitarios de Construcción MINVU-S.I.I. en la clasificación A, B, C, y/o D; en las categorías 1 (Superior), 2 (Buena).

#### Zona E4.

1. Usos del suelo:
- 1.1. Usos permitidos.
- 1.1.1. Residencial: Vivienda.
- 1.1.2. Equipamiento: Comercio: Local comercial, Culto; Cultura; Educación Salud: Clínica y Consultorio Seguridad; Servicios: Oficinas de profesionales. Correo, Telégrafo, Servicios de utilidad pública. Social;
- 1.1.3. Espacio Público;
- 1.1.4. Area Verde: Parques, Plazas, Jardines y Juegos Infantiles.
- 1.2. Usos prohibidos: Todos los no consignados en los numerales anteriores.

2. Condiciones de subdivisión y edificación:
  - 2.1. Superficie predial mínima: 500 m<sup>2</sup>
  - 2.2. Frente predial mínimo: 16 m.
  - 2.3. Coeficiente máximo de ocupación del suelo:  
0,50
  - 2.4. Coeficiente máximo de constructibilidad: 1,00
  - 2.5. Tipo de agrupamiento: Aislado
  - 2.6. Altura máxima: 9 m.
  - 2.7. Distanciamientos y rasantes: se deberá aplicar lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
  - 2.8. Antejardín: de Tipo A con un ancho mínimo de 6 metros.
  - 2.9. Densidad neta máxima: 650 hab/há.
  - 2.10. Estacionamientos: Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.

Zona E5.

1. Usos del suelo:
  - 1.1. Usos permitidos.
    - 1.1.1. Residencial:
      - Vivienda.
      - Hoteles, Moteles, Residenciales, Hosterías.
    - 1.1.2. Equipamiento:
      - Comercio:
      - Culto; Cultura:.
      - Deporte;
      - Educación;
      - Esparcimiento: Parque de Entretenciones;
      - Casinos, Juegos Electrónicos;
      - Salud: Hospitales, Clínicas, Postas,
      - Dispensarios, Consultorios;
      - Seguridad;
      - Servicios;
      - Social:
    - 1.1.3. Actividades Productivas "inofensivas":
      - a) Industria,
      - b) Taller,
      - c) Almacenamiento,
      - d) Establecimientos de Impacto Similar al Industrial;
    - 1.1.4. Infraestructura: \*Instalaciones para la aeronavegación, Terminales ferroviarias y Rodoviaros, Terminales de locomoción colectiva, Plantas de revisión técnica, Recintos destinados a estacionamiento. Terminales de Distribución de Productos de todo tipo.

\* Nota al margen. Estas actividades estaban incluidas en las actividades productivas inofensivas; al separarse en el uso de suelo INFRAESTRUCTURA hubo que explicitarlas, la infraestructura mayor se resuelve en el nivel regional.

- 1.1.5. Espacio Público;

- 1.1.6. Area Verde: Parques, Plazas, Jardines y Juegos Infantiles.
- 1.2. Usos prohibidos: Todos los no consignados en los numerales anteriores.
2. Condiciones de subdivisión y edificación:  
Aeropuertos requerirán previo al permiso de construcción la aprobación de la Dirección General de Aeronáutica Civil (D.G.A.C.).
- 2.1. Superficie predial mínima:
  - a) Vivienda: 240 m2.
  - b) Equipamiento en general: 240 m2.
    - 1.000 m2. para: Exhibición y/o ventas de vehículos livianos (viales, acuáticos y/o aéreos); Ventas de Combustibles, gaseosos, y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso) Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina); Centro de Servicio Automotor.
    - 2.000 m2. para: Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m2 y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m2 y más, construidos).
  - c) Actividades productivas:
    - Industrias en general: 720 m2.
    - Talleres en general: 400 m2., y 480 m2 para: Centros de reparación automotor.
    - Almacenamiento: 2.000 m2 para: Bodegas y Depósitos insumos o productos.
    - Establecimiento de Impacto Similar al Industrial.
      - 960 m2. para: Exhibición y/o ventas de maquinarias y/o vehículos pesados (se exceptúan autos, camionetas, jeeps y similares); Exhibición y/o ventas de materiales de construcción; Ventas de Combustibles sólidos;
      - 2.000 m2 para: Depósitos de vehículos u otros elementos;
    - d) Infraestructura.
      - 720 m2 para: Playa de Estacionamiento y Edificio de Estacionamientos
      - 960 m2 para: controles de pesaje y otros aduaneros.
      - 1.000 m2 para: Plantas de revisión técnica de vehículos motorizados.
      - 2.500 m2. para: Terminales de Transporte; Ferroviarios y Rodoviarios (todo tipo de transporte vial público intercomunal); Terminales de Locomoción Colectiva (todo tipo de transporte vial público intracomunal o local); Estaciones ferroviarias. Terminales de Distribución de Productos de todo tipo.
  - 2.2. Frente predial mínimo:
    - a) Vivienda: 12 m.
    - b) Equipamiento en general: 12 m.
      - 20 m. para: Exhibición y/o ventas de vehículos livianos (terrestres, Ventas de Combustibles, gaseosos, y líquidos (no provistos al vehículo

- directamente para su propio uso). Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina); Centro de Servicio Automotor. 30 m. para: Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m<sup>2</sup> y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m<sup>2</sup> y más, construidos).
- c) Actividades productivas:
- Industrias. 18 m.
  - Talleres en general. 12 m.
  - Centros de reparación automotor;
  - Almacenamiento. 20 m.
  - Bodegas; Depósitos insumos o productos. 28 m.
  - Establecimiento de Impacto Similar al Industrial: Exhibición y/o ventas de maquinarias y/o vehículos pesados (se exceptúan autos, camionetas, jeeps y similares); Exhibición y/o ventas de materiales de construcción; Ventas de Combustibles sólidos; Controles de pesaje y otros aduaneros. 20 m.
  - Depósitos de vehículos u otros elementos; Terminales de Distribución de Productos de todo tipo; Playa de Estacionamientos y Edificio de Estacionamientos. 30 m.
- d) Infraestructura:
- Terminales de Transporte; Ferroviarios y Rodoviarios (todo tipo de transporte vial público intercomunal); Terminales de Locomoción Colectiva (todo tipo de transporte vial público intracomunal o local); Estaciones ferroviarias. 40 m.
- 2.3. Coeficiente máximo de ocupación del suelo:
- a) Vivienda: 0,75.
  - b) Equipamiento en general: 0,75
  - 0,30 para: Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina); Centro de Servicio Automotor.
  - 0,60 para: Exhibición y/o ventas de vehículos livianos. Ventas de Combustibles, gaseosos, y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso). Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m<sup>2</sup> y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m<sup>2</sup> y más, construidos).
  - d) Actividades Productivas en general, e Infraestructura: 0,60.
- 2.4. Coeficiente máximo de constructibilidad:
- a) Vivienda: Tabla 2, incluida en Art. 6, de la presente Ordenanza.
  - b) Equipamiento en general: Tabla 2, incluida en Art. 6 de la presente Ordenanza.
  - 0.8 para: Exhibición y/o ventas de vehículos livianos. Ventas de Combustibles, gaseosos, y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso). Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina); Centro de Servicio Automotor. Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m<sup>2</sup> y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500

- m2 y más, construidos).
- c) Actividades productivas en general: 0,80
- d) Infraestructura en general 0,80;
- 2.0 para: Edificio de Estacionamientos.
- 2.5. Tipo de agrupamiento:
- a) Vivienda: aislado; pareado; y continuo hasta 7 metros de altura.
- b) Equipamiento en general: aislado; pareado; y continuo hasta 7 metros de altura.
- Aislado para: Ventas de Combustibles, gaseosos, y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso).
- Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina);
- Centro de Mantención Automotor.
- Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m2 y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m2 y más, construidos).
- c) Actividades productivas: aislado.
- Excepto Talleres Artesanales que pueden ser además pareados o continuos.
- d) Infraestructura en general: aislado.
- 2.6. Altura máxima: se determinará de acuerdo a las rasantes establecidas en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- 2.7. Distanciamientos y rasantes: se deberá aplicar lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- 2.8. Antejardín mínimo:
- Vivienda: de Tipo A con un ancho mínimo de 6 metros frente a vías estructurantes, 3 metros frente a vías secundarias.
  - Equipamiento en general: de tipo A o B con un ancho mínimo de 6 metros.
- De tipo A con un ancho mínimo de 6 m. para: Exhibición y/o ventas de vehículos livianos. Ventas de Combustibles, gaseosos, y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso). Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina); Centro de servicio Automotor, Servicios Artesanales, Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m2 y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m2 y más construidos).
- Actividades productivas e Infraestructura: De Tipo A con un ancho mínimo de 6 metros para: Industrias, Almacenamiento, Establecimientos de Impacto Similar al Industrial, y Talleres.
- 2.9. Densidad neta máxima: se determinará de acuerdo a la Tabla 2, incluida en el Artículo 6 de la presente Ordenanza, dependiendo de la superficie predial.
- 2.10. Estacionamientos: Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.
- Zona E8.
1. Usos del suelo:

- 1.1. Usos permitidos.
  - 1.1.1. Residencial: Hotel
  - 1.1.2. Equipamiento:  
Comercio: Restaurante, Bar, Fuente de Soda,  
Discoteca;  
Cultura.  
Esparcimiento. Casino y usos complementarios  
propios de la actividad, Juegos Electrónicos.
  - 1.1.3. Espacio Público.
  - 1.1.4. Área Verde.
- 1.2. Usos prohibidos: Vivienda, Apart-Hotel y  
todos los no consignados en los numerales  
anteriores.
2. Condiciones de subdivisión y edificación:
  - 2.1. Superficie predial mínima: No se permite la  
subdivisión predial.
  - 2.2. Coeficiente máximo de ocupación del suelo:  
0.3
  - 2.3. Coeficiente máximo de constructibilidad:  
1.00
  - 2.4. Tipo de agrupamiento: Aislado.
  - 2.5. Altura máxima: Se determinará de acuerdo a lo  
establecido en la Ordenanza de la Ley General  
de Urbanismo y Construcciones.
  - 2.6. Distanciamientos y rasantes: se deberá aplicar  
lo establecido en la Ordenanza de la Ley  
General de Urbanismo y Construcciones.
  - 2.7. Antejardín: Se mantendrá el antejardín del  
proyecto original.
  - 2.8. Forestación o cubierta vegetal: se deberá  
mantener con cubierta vegetal y/o arbórea  
el 0.90 de la superficie del predio como  
mínimo, con sus respectivos desagües. Luego  
de la aplicación del coeficiente máximo de  
ocupación predial.
  - 2.9. Sin perjuicio de lo anterior, las condiciones  
de edificación serán establecidas por la D.O.M  
en cada caso; además de observar las  
disposiciones generales de edificación y las  
específicas contenidas de la Ordenanza General  
de Urbanismo y Construcciones.
  - 2.10. Estacionamientos: Según se establece en  
Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de  
Estacionamiento Vehicular de la presente  
Ordenanza.

#### Zona I.

1. Usos del suelo:
  - 1.1. Usos permitidos.
    - 1.1.1. Residencial: Vivienda: Sólo la de uso directo  
del propietario, técnico o cuidador de los  
establecimientos con usos permitidos en la  
zona.
    - 1.1.2. Equipamiento:  
Comercio;  
Culto; Cultura;

- Deporte;
- Seguridad;
- Servicios;
- 1.1.3. Actividades Productivas: Todas ellas podrán ser calificadas como "inofensivas" y/o "molestas" y son las siguientes:
  - a) Industrias
  - b) Talleres
  - c) Almacenamiento
  - d) Establecimientos de Impacto Similar
- 1.14. Infraestructura;
- 1.15. Espacio Público;
- 1.16. Área Verde;
- 1.2. Usos prohibidos: Todos los no consignados en los numerales anteriores.
  
- 2. Condiciones de subdivisión y edificación:  
Aeropuertos requerirán previo al permiso de construcción la aprobación de la Dirección General Aeronáutica Civil (D.G.A.C.)
- 2.1. Superficie predial mínima:
  - 2.1.1. Equipamiento en general: 400 m2.  
Exhibición y/o ventas de vehículos livianos (viales, acuáticos y/o aéreos); Ventas de Combustibles, gaseosos y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso) Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina); Centro de Servicio Automotor: 1000 m2.  
Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m2 y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m2 y más, construidos):2000 m2.
  - 2.1.2. Actividades productivas:
    - Industrias en general: 750 m2.
    - Talleres en general: 400 m2
    - Taller mecánico de vehículos: 1000 m2.
    - Almacenamiento en general 400m2.
    - Bodegas y Depósitos insumos o productos: 2000 m2.
    - Establecimiento de Impacto Similar al Industrial:  
Exhibición y/o ventas de maquinarias y/o vehículos pesados (se exceptúan autos, camionetas, jeeps y similares); Exhibición y/o ventas de materiales de construcción;  
Ventas de Combustibles sólidos: 1000 m2.  
Depósitos de vehículos u otros elementos: 2000 m2.
  - 2.1.3. Infraestructura:  
Playa de Estacionamiento y Edificio de Estacionamientos: 750 m2  
Controles de pesaje y otros aduaneros y Plantas de revisión técnica de vehículos motorizados: 1000 m2.  
Terminales de distribución de productos de todo tipo: 2000 m2.  
Terminales de Transporte; Ferroviarios y Rodoviarios (todo tipo de transporte vial público intercomunal);Terminales de

- Locomoción Colectiva (todo tipo de transporte vial público intracomunal o local); Estaciones ferroviarias: 3000 m<sup>2</sup>.
- 2.2. Frente predial mínimo:
- 2.2.1. Equipamiento en general: 16 m.  
Exhibición y/o venta de vehículos livianos (viales, acuáticos y/o aéreos); Venta de Combustibles, gaseosos y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso), Estación de Servicio Automotor (bombas de bencina); Centro de Servicio Automotor, Servicios Artesanales: 20 m.  
Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m<sup>2</sup> y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m<sup>2</sup> y más, construidos): 30 m.
- 2.2.2. Actividades productivas:  
Industrias. 18 m.  
Talleres en general. 12 m.  
Taller mecánico de vehículos: 20 m.  
Almacenamiento en general: 15 m.  
Bodegas; Depósitos insumos o productos, Depósitos de vehículos u otros elementos: 30 m.  
Establecimiento de Impacto Similar al Industrial:  
Exhibición y/o ventas de maquinarias y/o vehículos pesados (se exceptúan autos, camionetas, jeeps y similares), Exhibición y/o ventas de materiales de construcción; Ventas de Combustibles sólidos: 20 m.
- 2.2.3. Infraestructura:  
Plantas de revisión técnica de vehículos motorizados, Controles de pesaje y otros aduaneros: 20m.  
Terminales de Distribución de Productos de todo tipo, Playa de Estacionamientos y Edificio de Estacionamientos: 30 m.  
Terminales de Transporte; Ferroviarios y Rodoviarios (todo tipo de transporte vial público intercomunal), Terminales de Locomoción Colectiva (todo tipo de transporte vial público intracomunal o local); Estaciones ferroviarias: 40 m.
- 2.3. Coeficiente máximo de ocupación del suelo:
- 2.3.1. Equipamiento en general: 0,75  
0,30 para: Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina); Centro de Servicio Automotor.  
0,60 para: Exhibición y/o ventas de vehículos livianos.  
Ventas de Combustibles, gaseosos y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso).  
Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m<sup>2</sup> y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m<sup>2</sup> y más, construidos).
- 2.3.2. Actividades Productivas e Infraestructura en general: 0,60
- 2.4. Coeficiente máximo de constructibilidad:

- 2.4.1. Equipamiento en general: Tabla 2, incluida en Art. 6 de la presente Ordenanza.  
Exhibición y/o ventas de vehículos livianos; Ventas de Combustibles, gaseosos y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso); Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina); Centro de Servicio Automotor; Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m<sup>2</sup> y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m<sup>2</sup> y más, construidos): 0.8.
- 2.4.2. Actividades productivas en general: 0,80  
Industria y Talleres: 1.0.
- 2.4.3. Infraestructura en general. 0,80.  
Edificio de Estacionamientos: 2.0.
- 2.5. Tipo de agrupamiento:  
1) Equipamiento en general: aislado; pareado; y continuo hasta 7 metros de altura.  
Aislado para: Exhibición y/o ventas de vehículos livianos.  
Ventas de Combustibles, gaseosos y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso).  
Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina);  
Centro de Servicio Automotor.  
Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m<sup>2</sup> y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m<sup>2</sup> y más, construidos).  
2) Actividades productivas e Infraestructura: aislado.
- 2.6. Altura máxima: se determinará de acuerdo a las rasantes establecidas en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- 2.7. Distanciamientos y rasantes: se deberá aplicar lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- 2.8. Antejardín mínimo:  
- Equipamiento en general: de tipo A con un ancho mínimo de 6 metros.  
- De tipo A con un ancho mínimo de 10 m. para:  
Exhibición y/o ventas de vehículos livianos.  
Ventas de Combustibles, gaseosos y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso)  
Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina);  
Centro de Servicio Automotor.  
Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m<sup>2</sup> y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m<sup>2</sup> y más, construidos).  
Actividades productivas e Infraestructura:  
  
- De Tipo A con un ancho mínimo de 10 metros para: Industrias, Almacenamiento, Establecimientos de Impacto Similar al Industrial  
- De Tipo A o B con un ancho mínimo de 6 metros para: Talleres y Servicios

Artesanales.

- 2.9. Estacionamientos: Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.
- Para aquellas áreas que se ubiquen al sur de la Zona I de Industria Exclusiva del sector El Salto, deberán considerar una faja de restricción de construcciones delimitada por el límite con la zona industrial y una línea paralela medida a 400 metros desde el riel sur de la Línea Férrea, a objeto de mitigar el impacto de uso industrial con los otros usos permitidos en dicha Zona S14.

#### AREA ESPECIAL AV. Area Verde

Corresponden a las áreas verdes existentes con calidad de Bienes Nacionales de Uso Público y de dominio municipal, destinadas principalmente a plazas y áreas verdes ajardinadas. Además de las anteriores, pertenecerán a esta zona las cesiones de áreas verdes que se generan de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

1. Usos de Suelo:
  - 1.1 Usos Permitidos.
    - 1.1.1 Espacio Público.
    - 1.1.2. Area Verde: Parques, Plazas y Jardines.
  - 1.2 Usos Prohibidos: En especial todo tipo de uso residencial y además todos los no incluidos en el punto anterior.
2. Condiciones de subdivisión y edificación:

Para la aplicación del artículo 2.1.30. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones se podrán autorizar los siguientes destinos: Canchas, Juegos Infantiles, Piscinas, Gimnasios, Baños, Camarines, Estacionamientos, Fuentes de Soda, las que para su ejecución deberán contar con informe favorable de la Dirección de Obras Municipales.

#### AREA ESPECIAL E E - 1

Corresponden a recintos con valor natural y cultural, cerrados o abiertos emplazados en áreas verdes y jardines en que se desarrollan actividades, culturales, deportivas y de esparcimiento; graficados en el plano PR-VM-01, los que se identifican como: EE-1

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| 1. Parque Miraflores - Granadilla,               | 2. Parque Caupolicán,           |
| 3. Parque Chorrillos (Souther esq. Del Deslinde) | 4. Complejo Deportivo Municipal |
| 5. Complejo Deportivo Las Maravillas             | 6. Parque Quebrada Melvin Jones |

7. Parque Reñaca Bajo - I.N.P.
8. Club Español (Reñaca)
9. Club Israelita (Reñaca)
10. Parque Quebrada Cantera
11. Club Español (Recreo)
12. Parque Gómez Carreño (ladera Sur calle Atlántico).

1. Usos del suelo:
  - 1.1. Usos permitidos:
    - 1.1.1. Residencial: Hotel.
    - 1.1.2. Equipamiento:

Cultura: Biblioteca, Sala de Concierto, Auditorio, Casa de la Cultura, Anfiteatro, Centro de Convenciones, Centro de Eventos de Espectáculos.  
Deporte: Estadio, Cancha, Piscina, Centro Deportivo,  
Social: Organización Comunitaria. Sede Social, Club Social.  
Comercio: Restaurant, Fuente de Soda, Feria Artesanal, Feria Libre.

- 1.1.3. Área Verde.
- 1.2. Usos prohibidos: Todos los no incluidos en el punto anterior y en especial vivienda, Apart hotel; servicios artesanales y profesionales.
2. Condiciones de subdivisión y edificación:
  - 2.1. Superficie predial mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
  - 2.2. Coeficiente máximo de ocupación del suelo: 0.40.
  - 2.3. Coeficiente de constructibilidad: 1.0.
  - 2.4. Tipo de Agrupamiento: Aislado.
  - 2.5. Altura máxima: la altura máxima de edificación no podrá superar la altura más restrictiva establecida para las zonas adyacentes a las Zonas EE-1.
  - 2.6. Antejardín: Tipo A. Profundidad 7 metros mínimo.
  - 2.7. Estacionamientos: según se establece en Capítulo V de la presente Ordenanza.

#### AREA ESPECIAL E-E 2

Corresponden a grandes áreas verdes o parques urbanos graficados en el plano PR-VM 01 como EE-2, los que se identifican como:

- 1.- Jardín Botánico
- 2.- Parque Quinta Vergara
- 3.- Parque Sausalito
- 4.- Parque Valparaíso Sporting Club
- 5.- Granadilla Country Club
- 6.- Parque Tranque Forestal
- 7.- Parque Villa Dulce

1. Usos de Suelo
  - 1.1. Usos Permitidos
    - 1.1.1. Residencial: Hotel
    - 1.1.2. Equipamiento:
      - Comercio: Restaurante.
      - Cultura: Museo, Jardín botánico, Centro de eventos.
      - Deporte: Estadio, Cancha, Piscina, Velódromo, Centro deportivo
      - Esparcimiento: hipódromo, casino
      - Social: Club Social.
    - 1.1.3. Áreas Verdes.
    - 1.1.4. Construcciones Complementarias permitidas:
      - Caballerizas, Cocheras.
  - 1.2. Usos prohibidos: Todos los no incluidos en el punto anterior y en especial vivienda, Apart hotel; servicios artesanales y profesionales.
2. Condiciones de subdivisión y edificación:
  - 2.1. Estas condiciones serán establecidas por modificaciones al Plan Intercomunal desarrolladas a solicitud de los interesados
  - 2.2. Para los casos de Parques Urbanos, cuyo dominio sea municipal o de otra repartición pública, las nuevas áreas verdes deberán diseñarse y realizarse de acuerdo a las condiciones que establezca la Dirección de Obras.

#### AREA ESPECIAL BC

En esta área especial se conservan las disposiciones establecidas para la zona LM del Decreto Supremo 329/80 MINVU.

#### Area especial N.

1. Usos del suelo
  - 1.1. Usos permitidos
    - 1.1.1. Equipamiento:
      - Culto : Catedral, Templo, Santuario, Parroquia, Capilla
      - Salud : Cementerio.
    - 1.1.2. Espacio Público.
    - 1.1.3. Área Verde.
  - 1.2. Usos prohibidos: Todos los no incluidos en el punto anterior y en especial todo tipo de uso residencial.
2. Condiciones de edificación:
  - Serán las establecidas en las normas específicas de la legislación vigente sobre esta materia.
  - Sin perjuicio de lo anterior, toda propiedad destinada a Cementerio deberá cumplir con las siguientes condiciones de edificación:
    1. Estar rodeada por una vía pública con un ancho mínimo de 14 metros.
    2. Cierro perimetral de 2 metros de altura

- construido a 3 metros de distancia del deslinde con la vía pública.
3. Conformar antejardín tipo A entre la vía pública y el cierre perimetral
  4. La edificación deberá respetar un distanciamiento mínimo de 15 metros respecto del cierre perimetral y una rasante de 45°.
  5. Los cortejos fúnebres deberán ser alojados en el interior del predio, lo cual deberá ser graficado en el proyecto correspondiente.  
Fuera del área urbana las propiedades destinadas a cementerio se podrán eximir de lo establecido en los puntos 1 y 3 anteriores.
  6. Estacionamientos: según Capítulo V y Tabla de Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular.

#### Area especial M.

Esta área corresponde a territorios sujetos a disposiciones de las Fuerzas Armadas de Chile. En todo caso las construcciones deberán sujetarse al DFL 458 de 1975, cuando corresponda.

#### SECCIONALES VIGENTES

##### Zona S1.

Los usos del suelo y las condiciones de subdivisión y edificación aplicables en esta Zona son los establecidos en el Plan Seccional Las Cañitas de Reñaca, aprobado por Decreto Supremo N°165 (V. y U.) de 20 de Septiembre de 1988 y publicado en el Diario Oficial de fecha 20 de Octubre de 1988 y en las modificaciones posteriores de dicho instrumento legal.

##### Zona S2.

Los usos del suelo y las condiciones de subdivisión y edificación aplicables en esta Zona son los establecidos en el Plan Seccional Avenida Marina, aprobado por Resolución N°15 SEREMI MINVU V Región de 14 de Abril de 1992 y publicada en el Diario Oficial de fecha 3 de Junio de 1992.

##### Zona S3.

Los usos del suelo y las condiciones de subdivisión y edificación aplicables en esta Zona son los establecidos en el Plan Seccional Zona H-9 "Coraceros", aprobado por Resolución Afecta N°31 - 1 de 10 de Noviembre de 1993 y publicada en el Diario Oficial de fecha 23 de Diciembre de 1993.

##### Zona S4.

Los usos del suelo y las condiciones de subdivisión y edificación aplicables en esta Zona son los establecidos en el Plan Seccional Zona "RM Recreo", aprobado por Resolución Afecta N°31-85 - del 2 de Noviembre de 1993 y publicada en el Diario Oficial de fecha 12 de Febrero de 1994.

##### Zona S5.

Los usos del suelo y las condiciones de subdivisión y edificación aplicables en esta Zona son los establecidos en el Plan Seccional Zona Area Verde "Jardín del Mar", aprobado por Resolución Afecta N° - 1 de 10 de Noviembre de 1993 y publicada en el Diario Oficial de fecha 23 de Diciembre de 1993.

Zona S6.

Los usos del suelo y las condiciones de subdivisión y edificación aplicables en esta Zona son los establecidos en el Plan Seccional Zona "Villanelo", aprobado por Resolución Afecta N°31-4-006 del 29 de Febrero de 1996 y publicada en el Diario Oficial de fecha 22 de Julio 1996.

Zona S7.

Los usos del suelo y las condiciones de subdivisión y edificación aplicables en esta Zona son los establecidos en el Plan Seccional Zona "Uno Oriente", aprobado por Resolución Afecta N°31-4/069 del 18 de Mayo del 2000 y publicada en el Diario Oficial de fecha 25 de Septiembre de 2000.

Zona S8.

Los usos del suelo y las condiciones de subdivisión y edificación aplicables en esta Zona son los establecidos en el Plan Seccional Zona "Vial Central Oriente", aprobado por Resolución Afecta N°31-84 del 29 de Octubre de 1993 y publicada en el Diario Oficial de fecha 12 de Febrero de 1994.

Zona S9.

Los usos del suelo y las condiciones de subdivisión y edificación aplicables en esta Zona son los establecidos en el "Plan Seccional Vistas de Agua Santa", aprobado por Resolución Número 31-4-075 afecta del 14 de Mayo de 1999, del Gobierno Regional V Región, publicada en el Diario Oficial de fecha 2 de Junio de 1999.

Zona S10.

Los usos del suelo y las condiciones de subdivisión y edificación aplicables en esta Zona son los establecidos en el Plan Seccional Zona de Equipamiento de Culto "Parroquia de Reñaca", aprobado por Decreto Alcaldicio N°5476 del 13 de octubre 2000 y publicada en el Diario Oficial de fecha 23 de octubre del 2000.

Zona S11.

Los usos del suelo y las condiciones de subdivisión y edificación aplicables en esta Zona son los establecidos en el "Plano Seccional Línea Oficial Calle Viana", aprobado por Decreto Alcaldicio N°8761 del 20 de Noviembre de 2001 y publicada en el Diario Oficial de fecha 21 de Diciembre de 2001.

Zona S12.

Los usos del suelo y las condiciones de subdivisión y edificación aplicables en esta Zona son los establecidos en el Plan Seccional Area de Extensión Urbana B-14d "Universidad Viña del Mar", aprobado por Decreto Alcaldicio

N° 2506 del 08 de Marzo de 2002 y publicada en el Diario Oficial de fecha 19 de Abril de 2002.

Zona S13.

Los usos del suelo y las condiciones de subdivisión y edificación aplicables en esta Zona son los establecidos en la Modificación al Plan Regulador Intercomunal Valparaíso, Plan Seccional Sector Los Pinos de Reñaca, aprobado por Resolución Afecta N°31-4-012(V. y U.) de fecha 24 de Marzo de 1997 y publicado en el Diario Oficial de fecha 24 de Junio de 1997.

Los cortafuegos del sector de Los Pinos de la Hacienda Reñaca, se declaran de utilidad pública, no obstante para la obtención de permisos de edificación y urbanización, deberá precisarse su trazado por medio de un Plano Seccional y un proyecto de ingeniería respectivo.

Decreto 9953,  
M. DE VIÑA DEL MAR  
Art. ÚNICO N° 1  
D.O. 29.08.2012

Zona S14. (Zona de Extensión Urbana)

Los usos del suelo y las condiciones de subdivisión y edificación aplicables en esta Zona son los establecidos en el Plan Seccional, Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso, Sector Sur de la Comuna de Viña del Mar (Siete Hermanas), aprobado por Resolución Afecta N°31-4/061 (V. y U.), de fecha 9 de Mayo de 2000 y publicado en el Diario Oficial de fecha 3 de Junio de 2000.

Para aquellas áreas S14 que se ubiquen al sur de la Zona I de Industria Exclusiva del sector El Salto, deberán considerar una faja de restricción de construcciones delimitada por el límite con la Zona Industrial y una línea paralela medida a 400 metros desde el riel sur de la Línea Férrea, a objeto de mitigar el impacto de uso industrial con los otros usos permitidos en dicha Zona S14.

Zona S15.

En esta Zona se establece la Precisión de Vialidad y Límites de Zonas Sector "Los Almendros de Reñaca", aprobado Ord. N°1796 SEREMI MINVU V REGION del 15 de Noviembre de 1999.

Decreto 9953,  
M. DE VIÑA DEL MAR  
Art. ÚNICO N° 2  
D.O. 29.08.2012

Zona S16.

Las condiciones aplicables en esta Zona corresponden a la vialidad de la Av. Padre Hurtado y son las establecidas en el Estudio Modificación Interconexión "Miraflores Alto - Plan de Viña del Mar", aprobado por decreto N° 35 del MINISTERIO DE VIVIVENDA Y URBANISMO del 15 de febrero de 1991 y publicada en el Diario Oficial con fecha de 19 de Marzo de 1991.

Decreto 9953,  
M. DE VIÑA DEL MAR  
Art. ÚNICO N° 3  
D.O. 29.08.2012

CAPITULO IV

VIALIDAD

Artículo 18. Red Vial Pública. En general, todas las vías públicas del área urbana de Viña del Mar son las actualmente existentes manteniendo sus anchos entre líneas oficiales, y tienen la calidad de bienes nacionales de uso público. También tendrán ese carácter las generadas en loteos.

Igualmente, forman parte de la red vial pública, las

que se declaren de utilidad pública, en este instrumento, tanto los ensanches de las vías existentes, como las fajas de vías proyectadas.

Se exceptúan de mantener su ancho entre líneas, aquellos casos en que se consideren ensanches de acuerdo a lo establecido en el artículo 20 de la presente Ordenanza y en el Plano PR-VM-03A.

ARTICULO 19. Diseño de las Vías. Los perfiles geométricos de la vialidad, así como el ancho definitivo de sus calzadas, la forma de sus empalmes, cruces y demás elementos de diseño, serán definidos en los respectivos proyectos de loteo, en Planos Seccionales o en proyectos de vialidad, según corresponda.

Para aquellas vías existentes en las que el presente Plan Regulador Comunal considera ensanches o aperturas de nuevas vías, la referencia para medir dichos ensanches será siempre el eje entre líneas oficiales, el cual deberá coincidir con el eje del nuevo ancho proyectado.

El trazado de las vías emplazadas en las Zonas de Extensión Urbana graficadas en el plano Plano PR-VM-03A, en calidad de proyectadas, será definida mediante Planos Seccionales. En las propiedades afectadas por los trazados de las vías mencionadas, no podrán otorgarse permisos de edificación y/o subdivisiones hasta que se desarrollen y aprueben los Planos citados.

ARTICULO 20. Clasificación de la Vialidad de la Red Vial Pública.

a) Vías Proyectadas.

Las vías que integrarán la vialidad pública se clasificarán y regirán por los estándares establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con la siguiente excepción para las vías locales proyectadas:

Vías locales proyectadas. Las condiciones y estándar de diseño, para las vías locales, se determinan según lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con excepción de las características indicadas a continuación:

- 1) La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 12 metros;
- 2) Deberán existir aceras a ambos costados de la calzada, cada una de ellas de 2,5 metros de ancho como mínimo.

b) Vías Existentes.

Todas las vías públicas existentes de la comuna con tránsito vehicular, que tengan un ancho entre líneas oficiales de menos de 12 metros y hasta 8 metros, cuya calzada no sea inferior a 6 metros, serán clasificadas como vías locales.

c) Vialidad Estructurante.

La clasificación de las vías que integran la vialidad estructurante reconoce las siguientes categorías definidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

a. Troncal, derivadas del instrumento de planificación territorial del nivel superior.

Decreto 4595,  
M. DE VIÑA DEL MAR  
Art. I, N° 10  
D.O. 13.05.2016

Decreto 9953,  
M. DE VIÑA DEL MAR  
Art. ÚNICO N° 4







Se declaran de utilidad pública los ensanches de las vías existentes y las fajas de vías proyectadas, las que en ambos casos se identifican en el listado de la Vialidad Estructurante de la comuna y en el Plano PR-VM-03A.

En la faja de terreno comprendida entre la Playa de Mar y los fondos de los predios que deslindan al Oriente de la vialidad que se emplaza en el borde costero, entre el límite comunal Sur-Poniente (Punto 21) y el límite comunal Nor-Poniente (Punto 1), no se permitirá ningún tipo de aviso o propaganda, ya sea esto en la vía misma, en terreno público o particular, salvo propaganda en locales comerciales que enfrenten la vialidad del Borde Costero.

La Vialidad Estructurante del área urbana de Viña del Mar es la conformada por las vías que se identifican en el Listado de Vialidad Estructurante que se incluye a continuación y que se encuentran graficadas en el Plano PR-VM-03A Vialidad Estructurante:

.  
. .  
.

#### Artículo 21. Condiciones Especiales.

a) Ensanche asimétrico de vías respecto al eje entre líneas oficiales.

Se exceptúan de considerar la referencia al eje entre líneas oficiales, para medir los ensanches proyectados establecidos en el artículo 19 de esta ordenanza, las vías que mediante estudios especiales, señalen una referencia diferente al eje entre líneas oficiales, y las indicadas en la columna "Observaciones" del "Listado de la Vialidad Estructurante de la comuna", del artículo N° 20 de esta Ordenanza.

b) Borde Costero norte.

Para los casos de las vías C-23.6, S-28.1, S-28.2, S-28.3, S-28.4, S-28.5, S-28.6, S-28.7, emplazadas a lo largo del borde costero, entre el Estero Viña del Mar y el límite comunal norte, se deberá contemplar, en sus futuras modificaciones, especificaciones de diseño y operación, que incluyan la circulación tipo paseo peatonal y de ciclo-vías, de acuerdo a los estándares mínimos exigidos por la norma vigente sobre la materia respectiva.

c) Vías Caleteras.

Las vías troncales y el camino troncal a Quilpué C-11.3, deben incluir como parte de su vialidad, vías caleteras paralelas a la vía principal, las que sólo podrán empalmarse en intersecciones establecidas a no menos de 500 metros de distancia entre ellas. Deberán existir aceras a ambos costados, cada una de ellas de 3,5 metros de ancho mínimo, en su condición más desfavorable. Deberán incluir arborización, para ello el proyectista deberá contemplar en su perfil transversal, al menos una franja destinada a arborización, especificando a lo menos un árbol con tronco libre de altura de 1.80 m., cada 8 metros.

b) Modificaciones efectuadas al decreto alcaldicio 10.949/02.

Atinentes a la vialidad pública de la comuna, que se prorrogan por el plazo dispuesto en el artículo 59° de la

Ley General de Urbanismo y Construcciones:

- . Modificación al PRC "Sector Petroleras - Las Salinas", decreto alcaldicio N° 1871/08, publicación D.O. 20.02.08.
- . Plano Seccional Vialidad Estructurante Sector Los Pinos, Reñaca, decreto alcaldicio N° 783/08, publicación D.O. 31.01.08.
- . Modificación al PRC "Fundo Naval Las Salinas". D.A. N° 783/11, D.O. 02.02.11.

CAPITULO V

ESTACIONAMIENTOS

ARTICULO 22. Dotación mínima de estacionamientos. De acuerdo a lo establecido en 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 para todas las zonas del Area Urbana Comunal, incluidas las Zonas de Extensión Urbana del Plan Regulador Intercomunal, salvo aquellas áreas reguladas por Planos Seccionales que contengan normas específicas sobre la materia, de acuerdo a la ubicación y destino de las edificaciones, considerando la superficie del edificio producto de la construcción, ampliación, cambio de destino o regularización entre otros.

ARTICULO 23. Características, dimensiones mínimas y pendientes máximas de estacionamientos y sus circulaciones interiores. Las dimensiones libres mínimas de cada unidad de estacionamiento para serán las definidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

El ancho libre, mínimo de las circulaciones al interior de los predios serán las determinadas de acuerdo a lo que se indica en la tabla siguiente:

Emplazamiento■	Ancho vía interna con
Estacionamiento	estacionamientos a
	ambos lados o a uno sólo
Paralelo al eje de la vía	3 metros
Perpendicular al eje de la vía	6 metros
Otros ángulos■	5 ó 6 metros
	(según estudio)

Las pendientes máximas permitidas en las áreas de estacionamiento vehicular será de 5% de inclinación, ya sea sobre terreno o sobre losas de edificios, cualquiera que sea la dirección en que se proyecten sus emplazamientos. Las rampas no podrán tener una pendiente superior a 20%.

ARTICULO 24. Ocupación del antejardín, para estacionamiento. Se prohíbe la ocupación como estacionamiento del área mínima de antejardín establecida por la presente Ordenanza para cada zona. Sin perjuicio de lo anterior en predios con proyectos de vivienda, y que

contemplen una pendiente mayor al 20%, la Dirección de Obras Municipales podrá autorizar la ocupación parcial del área de antejardín con un máximo de 2 estacionamientos. Dichos estacionamientos deberán ser abiertos descubiertos y no ocupar más de 5 metros del frente de la propiedad.

ARTICULO 25. Condiciones y características de los accesos a estacionamientos.

25.1 Características de los accesos desde y hacia la calzada. Sin perjuicio de lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Los accesos a los estacionamientos no podrán seccionar las aceras o veredas de la vía pública, las cuales únicamente podrán ser rebajadas parcialmente. Dicho rebaje sólo podrá alterar la pendiente de las aceras en una franja no mayor a 1 metro, medido a partir del borde de la solera. Sin perjuicio de lo anterior, en aceras con un ancho menor a 2 metros, el ancho de la franja rebajada sólo podrá tener como máximo 70 centímetros.

Los árboles existentes que enfrenten accesos a estacionamientos, no podrán ser eliminados. Estos sólo podrán ser transplantados o reemplazados por otros con autorización y de acuerdo a las condiciones que establezca la autoridad competente de la I. Municipalidad sobre la materia, previo a la visación por parte de la Dirección de Obras de plano de emplazamiento y accesos.

25.2 Emplazamiento de accesos. Se permitirá un sólo acceso vehicular por predio con un ancho máximo de 6 metros, excepto en los casos en que dos o más accesos se distancien entre sí 10 o más metros o el predio colinde con dos o más vías.

En las situaciones de esquina los accesos quedarán a la distancia mínima que se señala a continuación, según el tipo de vía, las que se aplicará a partir del punto de intersección de las líneas oficiales de cierre que definen la esquina:

Para calles locales	11 m
Para calles de servicio	12 m
Para calles colectoras	16 m
Para vías troncales	20 m

Sin embargo, las distancias señaladas serán aumentadas en un 50% cuando se trate de estacionamientos con alta frecuencia de entradas y salidas de vehículos, como es el caso de edificios y playas de estacionamientos y en calles de alto tráfico vehicular. En casos de predios ubicados en esquina, cuyos frentes prediales sean inferiores a las distancias mínimas fijadas según el tipo de vía o que la vía presente tránsito eventual de vehículos, podrán ser rebajadas las distancias señaladas hasta en un 50%.

25.3 Las rampas de acceso. En los casos de predios con pendientes inferiores a 20%, los accesos deberán disponer al interior del predio de un tramo de 5 metros de longitud, medidos a partir de la línea oficial de cierre de la propiedad, con una pendiente no mayor del 8% respecto de la horizontal. En los casos de viviendas individuales dicho tramo podrá tener un mínimo de 3m. de longitud.

En casos de terrenos con pendientes superiores al 20%, previa presentación de estudio topográfico que así lo

justifique se determinará el largo y pendiente del tramo de detención, junto con ello el propietario deberá presentar un plano a la D.O.M. con el trazado del acceso vehicular propuesto, solucionando las contenciones del suelo, el escurrimiento de las aguas lluvias y la continuidad de circulación peatonal.

ARTICULO 26. Estudio vial. Se deberá aplicar lo dispuesto en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Sin perjuicio de lo señalado al respecto por el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, se exigirá un estudio de tránsito para evaluar el impacto sobre la vialidad del entorno, para mitigar los impactos negativos que genere el proyecto tanto dentro, como fuera del predio.

La aprobación del citado estudio será condición previa para otorgar el permiso de construcción e incluirá en todos los casos además de lo señalado en el párrafo anterior una solución técnicamente justificada que ordene en forma inequívoca la circulación vehicular y peatonal en el interior del predio, así como también resuelva su impacto en la vialidad circundante, todo lo cual deberá materializarse en obras tanto al interior como al exterior de la propiedad, debiendo encontrarse ejecutadas al momento de recepción de las obras de edificación.

En los establecimientos de equipamiento de educación, Salud, Culto en todos aquellos que contemplen servicio de atención al vehículo, tales como bancos, comida rápida, etc., será obligatorio un estudio de tránsito sin importar el número de vehículos proyectados y deberá incluir la caracterización y cuantificación del impacto provocado en la vía pública por la transferencia de personas entre vehículos y establecimiento, así también definir y diseñar dentro del predio las áreas para este fin, de acuerdo a las demandas de las horas punta. Dicho estudio y diseño deberá ser suscrito por el arquitecto autor de la obra y por un ingeniero especialista en tránsito urbano y aprobado por la Dirección de Tránsito Municipal o el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones o el Ministerio de Obras Públicas según corresponda.

ARTICULO 27. Exención de exigencia de Estacionamientos. Todo proyecto de remodelación, ampliación y/o cambio de destino en los predios y/o edificios ubicados con frente único a las calles que se indican, se eximen de dar cumplimiento de la dotación mínima de estacionamientos exigida en la presente ordenanza:

- 1) Calle Valparaíso, en el tramo entre calle Von Schroeders y calle Batuco y
- 2) Todas las calles que rodean la plaza José Francisco Vergara y la plaza Sucre.

ARTICULO 28. Dotaciones mínimas de estacionamientos según usos del suelo.

Las dotaciones mínimas de estacionamientos vehiculares exigibles de acuerdo a los diferentes usos del suelo urbano, se determinarán de acuerdo a las disposiciones del presente Artículo y a la tabla contenidas en el Artículo 29.

Cada proyecto deberá identificar, en los planos y cuadros resúmenes de superficies los estacionamientos que componen la dotación mínima obligatoria, exigida en la presente Ordenanza según destino proyectado. Cuando la presente Ordenanza contemple una dotación inferior a la existente en un predio determinado o bien la exima o prohíba, las unidades remanentes podrán redestinarse y/o eliminarse. En general las unidades que componen la dotación mínima de estacionamientos, serán inseparables de la propiedad que las haya originado, no pudiendo enajenarse independientemente ni cambiar su destino.

28.1 Cambio de destino. 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 exigencias de la presente Ordenanza, un número igual o inferior a 8 unidades de estacionamiento, el proyecto podrá liberarse de dicha exigencia; así mismo quedará liberado de dicha exigencia aquellas propiedades cuya cuota de estacionamiento sea igual o inferior a 12 unidades de estacionamiento y esté destinada a: restaurante, discoteca, pub, cabaret, bar, fuente de soda, cafetería y usos de suelo de actividades turísticas. Sin embargo, esta norma de excepción no será aplicable a industrias, centros de consulta médica, clínicas y establecimientos educacionales. Cuando un cambio de destino genere una dotación de estacionamientos y por su número éste, quede exento de cumplir con la exigencia según lo establece el párrafo anterior, será obligatoria la mantención de la cuota de estacionamientos existentes en el inmueble al momento de efectuarse la solicitud.

28.2 Uso Habitacional. La tabla de dotación mínima de estacionamientos, se aplicará a la superficie de cada unidad de vivienda. La cuota mínima obligatoria, exigida por el presente instrumento para el uso vivienda, será la resultante de sumar la exigencia de estacionamientos de asignación obligatoria más un incremento de asignación libre señalada en la tabla de dotaciones mínimas de estacionamiento vehicular, para viviendas en general descritas en Artículo 30. En los conjuntos habitacionales, en concordancia con lo dispuesto en el Artículo 8° de la Ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, la enajenación de la Cuota Mínima de Estacionamientos exigida por la presente Ordenanza, generada de la aplicación del estándar para el uso de vivienda, se ajustará al cumplimiento de las siguientes disposiciones:

- a) En ningún caso podrá enajenarse un estacionamiento que forme parte de la Cuota Mínima, desvinculado de las Unidades de Vivienda pertenecientes al Condominio.
- b) La enajenación de una vivienda deberá incluir obligatoriamente uno o dos estacionamientos, como mínimo, según resulte de aplicar el estándar de Asignación Obligatoria de la Tabla de Dotaciones Mínimas.
- c) Los estacionamientos que constituyan el incremento de asignación libre de la Tabla de Dotaciones Mínimas, podrán enajenarse sólo vinculadas a viviendas pertenecientes al Condominio que genera la cuota, o bien constituirse en Bienes Comunes, para ser Administrados por los Copropietarios. En este último caso los estacionamientos respectivos, no podrán enajenarse a

través de la modalidad contemplada en el Artículo N°14 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, para los bienes comunes referidos en la e) del N°3 del Artículo 2° de la citada Ley.

ARTICULO 29. La Tabla de Dotación Mínima de estacionamientos según uso y establecimiento será la señalada en el siguiente cuadro:

TABLA DOTACIONES MINIMAS DE ESTACIONAMIENTO VEHICULAR

VER DIARIO OFICIAL DE 13.12.2002, PAGINAS 28 - 29

ARTICULO 30. Aplicación de la tabla de dotaciones mínimas de estacionamiento vehicular.

30.1.- Para la aplicación de la tabla de estacionamiento vehicular, se entenderá que las superficies construidas allí referidas, corresponden a las superficies contenidas en la definición de la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Del total de superficies construidas resultantes de la aplicación del Artículo citado se descontarán de acuerdo a las condiciones y usos descritos a continuación lo siguiente:

- Area destinada a estacionamientos y sus propias circulaciones para todo tipo de edificios y usos.
- La superficie construida destinada a espacios comunes como así también las unidades de bodega que se enajenen en forma conjunta con las unidades habitacionales, en edificios que se acojan a la Ley 19.537, lo que deberá manifestarse en planos de condominio que apruebe la Dirección de Obras.
- Del total de superficies construidas resultantes para los establecimientos tales como restaurantes, clubes sociales, discotecas, cabaret, pubs, bares y fuentes de soda. Se descontarán las áreas de servicio e instalaciones.

Los proyectos que consulten dos o más usos, el número total de estacionamientos exigibles será igual a la cantidad que resulte de sumar los valores resultantes de aplicar los valores correspondientes a cada uno de los usos. Si de la aplicación de los valores antes mencionados, resultan números fraccionados de unidades de estacionamiento a construir, se aproximará al entero superior toda fracción igual o superior a 0,5, procediéndose por separado respecto de cada uso del suelo que se trate.

30.2 Usos específicos.

30.2.1. En todos los establecimientos agrupados en la tabla bajo el título de Actividades Productivas y en Supermercados y Grandes Tiendas, se exigirá estacionamiento para camiones según los siguientes tramos de superficie construida:

		Hasta	500	m2	1	
						estacionamiento
sobre	500	m2 hasta	1.000	m2	2	
						estacionamientos
sobre	1.000	m2 hasta	3.000	m2	3	

sobre	3.000 m2	hasta	6.000 m2	estacionamientos
				4
sobre	6.000 m2	hasta	12.000 m2	estacionamientos
				5
sobre	12.000 m2			estacionamientos
				6
				estacionamientos

Las unidades de estacionamiento para carga y descarga de camiones deberán tener como mínimo una superficie de 80 m<sup>2</sup> y unas dimensiones mínimas de 4 metros de ancho y 20 metros de largo. Adicionalmente los terminales de distribución de productos agropecuarios y/o pesqueros deberán consultar 1 estacionamiento para camiones por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida.

30.2.2. Para todos los efectos cualquier recinto deportivo, de esparcimiento o establecimiento cultural que incluyan en sus recintos aposentadurías, butacas y/o graderías, deberá adicionar a la dotación mínima de estacionamientos de la tabla adjunta, 1 estacionamiento por cada 30 espectadores y/o asistentes. Para el cálculo de espectadores y/o asistentes se atenderá al siguiente cuadro:

1 Espectador/Asistente	Por cada Butaca
1 Espectador/Asistente	Por cada 0.60 ml de banca
3 Espectador/Asistente	por m <sup>2</sup> de pie

Además, los recintos deportivos deberán adicionar a lo anterior la dotación mínima de estacionamientos por tipo y número de canchas, recintos de deportes específicos que tenga.

## CAPITULO VI

### ESTACIONES DE SERVICIO AUTOMOTOR, CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTOR TALLERES MECÁNICOS, TERMINALES DE LOCOMOCION COLECTIVA Y PLANTAS DE REVISIÓN TÉCNICA

ARTICULO 31. Clasificación de los establecimientos Para todos los efectos los establecimientos correspondientes a Centros de Servicio Automotor y Estaciones de Servicio, se clasifican dentro del Uso de Equipamiento. Las Plantas de Revisión Técnica y Terminal de Locomoción Colectiva, se clasifican dentro del uso Infraestructura.

Para todos los efectos los establecimientos correspondientes a Taller Mecánico se clasifican dentro de las Actividades Productivas.

ARTICULO 32. Restricciones. No se permitirá la instalación de los Establecimientos que se indican en las siguientes áreas de la ciudad:

Estaciones de Servicio Automotor, Centros de Servicio Automotor, Talleres Mecánicos y Terminales de Locomoción Colectiva en ningún predio en los siguientes casos:

a) En predios que no tengan acceso a calles con un ancho igual o superior a 15 metros medidos entre líneas

oficiales.

- b) En terrenos que constituyen bienes nacionales de uso público.
- c) En lugares ubicados a menos de 100 metros de equipamientos ya existentes de salud, educación y seguridad.

#### ARTICULO 33. Antejardines y Cierros exteriores.

33.1. Los espacios destinados a las actividades propias de los locales descritos en el Artículo 31, así como los espacios para la evolución de vehículos que permita salir y entrar del predio marcha adelante; no podrán ocupar el antejardín determinado por la línea oficial de edificación, exceptuándose solamente las pasadas de vehículos que se especifican en el Artículo 34.

33.2. En los Establecimientos de Estaciones de Servicio Automotor, así también los Centros de Servicio Automotor incluyendo las Plantas de Revisión Técnica de Vehículos, en los cuales no se proyecten cierros exteriores, la línea oficial de cierro deberá estar demarcada mediante soleras, jardineras, u otros elementos similares, en toda su extensión, con excepción de las pasadas vehiculares correspondientes a los atraviesos especificados en el Artículo 34.

33.3. En todos los Establecimientos destinados a Terminales de Locomoción Colectiva así como también las Plantas de Revisión Técnica de Vehículos, no podrán proyectarse cierros opacos en la línea oficial de cierro, tanto en los accesos como en los tramos inmediatamente colindantes con éstos con motivo de permitir la visibilidad peatonal al acercarse a éstos. El interesado podrá proponer otro tipo de obras o dispositivos que permitan el cumplimiento del objetivo, lo cual será evaluado por la D.O.M. previo informe del Departamento de Tránsito del Municipio.

33.4. Superficie predial y tipo de agrupamiento estará definido de acuerdo a lo señalado en Artículo 17 de la presente Ordenanza y a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 34. Características de los Accesos. Para entrar o salir del recinto predial de los locales descritos en el Artículo 32, los vehículos podrán cruzar la acera de la vía pública solamente a través de las pasadas que para tales fines se exigirá construir en los tramos correspondientes de dicha acera al respecto el D.O.M. solicitará informe a la Dirección del Tránsito en resolución fundada en los casos que sea pertinente. Estos atraviesos deberán cumplir con las condiciones establecidas en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, copulativamente con lo señalado en el Artículo 25 de la presente Ordenanza y sin perjuicio de lo cual deberán cumplir con los siguientes requisitos complementarios:

- Se dispondrá un atravieso para el ingreso y otro

para el egreso.

- Su forma geométrica en planta estará determinada por dos líneas paralelas, distante 5,50 m. una de otra, las cuales interceptarán la línea de solera de la vía pública formando un ángulo de incidencia de 30 grados, que será aplicado en sentido de la buena continuidad del tránsito de entrada y salida de vehículos en relación a la vía pública.

- El tramo de solera interceptado deberá estar comprendido totalmente dentro de la proyección del o de los frentes prediales correspondientes al local. Asimismo, el tramo de soleras interceptado deberá rebajarse hasta una altura no mayor a 0,04 m. para dar inicio a la subida vehicular que, con una pendiente de 20%, salvará la diferencia de nivel entre la calzada y la acera, en una franja no mayor de 1 metro, medido desde borde de solera.

- La superficie del paralelógramo correspondiente al atraveso estará diferenciada con pavimento de baldosas al líquido, estriada, siete listones, dispuesta en franjas amarillas y negras, las cuales tendrán el mismo nivel que el de la acera.

- Deberá ubicarse una baliza de luz en el ingreso y/o en el egreso del local, según lo dispusiere en conjunto las Direcciones de Tránsito y de Obras, las cuales, a su vez, controlarán la buena mantención de dicho dispositivo si procediere. Se exceptúan de lo anterior las Estaciones de Servicio Automotor.

- La ubicación de las pasadas de ingreso y egreso con relación a las vías públicas que conforman la manzana deberá atenerse a las siguientes normas:

- En caso de terrenos con acceso a una sola calle, se contará con una pasada de entrada y otro de salida en que la menor distancia entre ellos no sea inferior a 2 metros.

- En caso de terrenos en esquina y en punta de diamante o que accedan a dos calles, se dispondrá el ingreso por una calle y el egreso por la otra. La distancia entre el eje de cada pasada y la intersección de las líneas de edificación en la esquina no podrá ser inferior a 10 m.

- Cuando la esquina cuente con semáforo, la distancia mínima entre el eje del atraveso y la línea de parada de vehículos será de 10 m.

- En ningún caso podrá ubicarse una pasada en el ochavo de la esquina.

NOTA 4

#### ANEXO N° 1 - PRECISION MIRADORES

VER DIARIO OFICIAL DE 13.12.2002, PAGINAS 29 - 31

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO.

#### 1. INTRODUCCION.

En lo que respecta a los servicios sanitarios, ESVAL S.A. ha elaborado durante el último tiempo, los planes de desarrollo de los sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de Aguas Servidas para el Gran Valparaíso, que incluye la Comuna de Viña del Mar, con el fin de cumplir con la legislación vigente (3), la cual establece las condiciones

a cumplir por los concesionarios de los servicios sanitarios del país.

De los antecedentes solicitados a los concesionarios para el otorgamiento de la concesión, son destacables para los fines de este estudio los siguientes:

- Definición del tipo de concesión que solicita, esto es, servicio público destinado a producir y/o distribuir agua potable o a recolectar y/o disponer aguas servidas, incluyendo en cada caso el número de usuarios en la situación inicial y final del período proyectado.

- Límites del Area Geográfica donde se prestarán los servicios públicos de distribución de agua potable y de recolección de aguas servidas, en base a un plano, indicando la variación estimada en el tiempo (4)

Los planes elaborados por ESVAL S.A. corresponden básicamente al programa de obras e inversiones para un horizonte de tiempo de 20 años, en el cual la empresa como prestador de servicios sanitarios repone, extiende y amplía sus instalaciones, con el fin de responder a los requerimientos futuros de la demanda de los servicios.

De esta manera, en cada una de las localidades componentes del Gran Valparaíso, es decir, Valparaíso, Viña del Mar, Quilpué y Villa Alemana, han sido proyectadas las obras necesarias tanto de Agua Potable como de Alcantarillado de Aguas Servidas, para satisfacer las demandas establecidas en cada uno de estos sistemas por los actuales y futuros usuarios.

En los numerales siguientes se presenta para los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de Aguas Servidas, la definición de demandas y obras futuras contenidas en los Planes de Desarrollo de ESVAL S.A.

## 2. SISTEMAS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AGUAS SERVIDAS.

### 2.1. Sistema de Agua Potable.

#### 2.1.1. Consumos.

Para los efectos de establecer los consumos futuros, el plan de desarrollo adoptó la proyección de población para el Gran Valparaíso que se presenta en el Cuadro N° 2.1.(1), más adelante, la cual junto con otros antecedentes teóricos, permitió establecer la proyección de consumos que se muestra en el Cuadro N° 2.1.(2)

#### 2.1.2. Producción

En la actualidad el sistema es abastecido con agua proveniente de los acueductos Las Vegas, Peñuelas y el sistema Con Con. Desde estas alimentadoras principales nacen las derivaciones que abastecen los estanques de regulación o directamente la red de distribución.

El Plan de Desarrollo tiene como objetivo una mejor operación de la red, incorporándole una mayor flexibilidad

al sistema a través de su interconexión y en el aspecto productivo, se proyecta un mejoramiento de los sistemas existentes y la incorporación de nuevos recursos.

El sistema de producción de Las Vegas se considera con aportes máximos siendo la fuente base para toda época, teniendo en consideración su carácter gravitacional. Este sistema será apoyado en los períodos de punta, por el nuevo sistema de producción de Poza Azul en Quilpué.

En cuanto a Con Con, éste corresponde a un sistema de producción de punta que entrega aportes restringidos hasta un mínimo y estrictamente en lo que respecta a elevación y tratamiento. Junto a lo anterior cabe destacar que a este sistema llegarán nuevos recursos provenientes del Embalse Aromos.

Finalmente el sistema Peñuelas se operará con un criterio de máximo aprovechamiento en épocas de verano, concordante con el manejo planificado del lago.

En el Cuadro N° 2.1.(3) se presenta la capacidad productiva de diseño para cada una de las fuentes en el mediano y largo plazo.

- (3) Decreto N° 121 M.O.P. D.O de 27-11-91 y Reglamento del DFL M.O.P. N° 382 de 1988.
- (4) Idem anterior, Art N° 15.

CUADRO N° 2.1.(3)  
 CAUDALES DE DISEÑO (l / s)

FUENTE	2000	2010
Las Vegas	2.600	2.600
Poza Azul	150	150
Peñuelas	608	565
Concón	1.100	1.100
Los Aromos	330	1.568
<b>TOTAL</b>	<b>4.788</b>	<b>5.983</b>

En la Figura N° 2.1(a), es posible apreciar la distribución de caudales a través de cada uno de los sistemas, para el horizonte de planificación del año 2010.

### 2.1.3. Definición de Obras Futuras

#### 2.1.3.1. Sistema de producción.

Para satisfacer la demanda de los futuros usuarios se hace necesario construir nuevas obras y mejorar algunas existentes. De esta manera, a nivel de sistemas de producción se contempla la incorporación de las siguientes nuevas fuentes:

- Sistema de producción Poza Azul; y
- Sistema de producción Los Aromos

En cuanto a las obras a desarrollar en el sistema Poza Azul, éstas son las siguientes:

- Planta elevadora que permita conducir el agua a estanque Estero Viejo;
- Planta de filtros de presión;
- Equipos dosificadores de cloro y flúor; y
- Conducción.

En cuanto al sistema de Los Aromos, allí se contempla la utilización del embalse del mismo nombre como fuente de agua potable, conduciendo sus aguas hasta la planta de tratamiento de Con Con, requiriéndose para esto las siguientes obras:

- Obras adicionales en Embalse Los Aromos;
- Conducción Los Aromos Con Con;
- Mejoramiento Planta de Tratamiento de Con Con; y Refuerzo III Impulsión

#### 2.1.3.2 Sistema de conducción, regulación y distribución.

Para abordar los problemas y déficit relacionados con conducciones, regulación y redes de distribución, se ha dividido el área del Gran Valparaíso en tres grandes zonas: Viña del Mar Norte, Viña del Mar Sur y Valparaíso, Quilpué y Villa Alemana.

Dentro de cada una de estas tres grandes zonas, se ha efectuado una sectorización y una racionalización del sistema, con lo que han surgido una serie de obras tales como:

- Obras en recintos existentes y proyectados;
- Obras en redes de distribución, como sectorización, acuartelamiento, reparaciones en redes existentes, reemplazos y extensiones; y
- Obras eléctricas en recintos y redes.

Para la ejecución de estas obras, se han considerado dos etapas básicas, según se indica en el cuadro siguiente.

CUADRO N° 2.1.(4)

ETAPA	PERIODO (AÑOS)
I	1992 a 1997
II	1998 a 2010

Fuente: ESVAL

En el Cuadro N° 2.1.(5) que se presenta más adelante, se resumen las principales obras planificadas en la etapa I y en el Cuadro N° 2.1.(6) se describen las obras de la etapa II.

En los numerales siguientes, se procede a efectuar una descripción de cada una de estas tres grandes zonas y un detalle de las obras principales que permitirán contar con un sistema de conducción y distribución racionalizado, flexible y eficiente.

Sectores Viña del Mar Sur y Valparaíso. El sector

denominado Viña del Mar Sur y Valparaíso, corresponde a la ciudad de Valparaíso, la localidad de Placilla y el área de Viña del Mar emplazada al Sur del estero Marga-Marga y a una cota superior a 50 m.s.n.m. aproximadamente.

El abastecimiento de agua potable de este sector, se realizará con aportes de Peñuelas y Las Vegas fundamentalmente, contemplándose el abastecimiento alternativo con agua proveniente de Con Con.

Teniendo en cuenta los antecedentes del sector en cuanto a sus características topográficas, desarrollo urbano previsto, infraestructura actual, etc, se ha subdividido en 17 sectores básicos de regulación y distribución independientes entre sí.

En la sectorización planificada es importante destacar que existen algunos recintos que constituyen centros importantes del sistema general de distribución del Gran Valparaíso.

Entre ellos se puede mencionar Vigía, que corresponde al estanque terminal del acueducto Peñuelas; Lyon, que corresponde al estanque terminal del acueducto Las Vegas y Héroes del Mar, recinto en que se concentrará toda la información proveniente del sistema de telemetría.

Para satisfacer la demanda prevista y ofrecer un adecuado nivel de servicio se requieren las siguientes obras principales.

- Conducciones y matrices principales	10.779	m
- Estanques de Regulación	4.500	m <sup>3</sup>
- Plantas elevadoras	Q = 88	l/s
- Refuerzos de redes	15.521	m
- Reemplazos de redes	7.680	m
- Estaciones reductoras de presión	94	

#### Sector Viña del Mar Norte

La zona denominada Viña del Mar Norte, corresponde a toda el área ubicada al Norte del Estero Marga-Marga, incluyendo las localidades de Reñaca y Con Con; como también el Plan de Viña del Mar, en su área emplazada al sur del citado estero hasta la cota 50 m.s.n.m. aproximadamente.

El abastecimiento de agua potable de este sector se realizará mediante aportes del acueducto Las Vegas, y de Con Con, incluyendo Los Aromos. La planta elevadora de Con-cón será utilizada cada año con mayor intensidad, incrementando su aporte en los períodos de verano.

En Viña del Mar Norte se ha efectuado su sectorización, definiéndose 19 sectores básicos de regulación y distribución independientes entre sí.

En la sectorización planificada, es importante destacar que existen dos recintos que constituyen centros importantes del sistema general de distribución del Gran Valparaíso; uno de ellos es Santa Inés donde confluyen las aguas del acueducto Las Vegas, a través de la aducción Chorrillos- Santa Inés y las aguas provenientes de Con Con a través de la III Impulsión. El otro corresponde al recinto proyectado Eduardo Aguirre, en el cual se efectuará la regulación del agua producida por el sistema de

tratamiento e impulsión de Con Con, con el objetivo de optimizar su operación.

Para satisfacer la demanda prevista y ofrecer un adecuado nivel de servicio se requieren las siguientes obras principales:

- Conducciones y matrices principales	6.877	ml
- Estanques de regulación	43.100	m3
- Plantas elevadoras	Q = 575	l/s
- Refuerzos de redes	10.502	ml
- Reemplazos de redes	8.456	ml
- Extensiones de redes	15.074	ml
- Estaciones reductoras de presión	27	

#### Sector Quilpué y Villa Alemana

La zona denominada Quilpué - Villa Alemana, incluye las áreas urbanas de las comunas del mismo nombre y se extiende desde su límite con Viña del Mar por el Este, hasta el límite urbano de la comuna de Villa Alemana por el Oeste.

El abastecimiento de agua potable de este sector se realizará fundamentalmente con agua proveniente de Las Vegas, siendo apoyada por el sistema Poza Azul en los períodos de mayor consumo. Aquí han sido definidos 10 sectores básicos de regulación y distribución independientes entre sí, dentro de los cuales es importante destacar el recinto Estero Viejo, que será el estanque terminal del sistema de producción Poza Azul.

Para satisfacer la demanda prevista y ofrecer un adecuado nivel de servicio se requieren las siguientes obras principales:

- Conducciones y matrices principales	17.059	ml
- Estanques de regulación	12.500	m3
- Plantas elevadoras	Q = 83	l/s
- Refuerzos de redes	26.606	ml
- Reemplazos de redes	10.154	ml
- Extensiones de redes	7.795	ml
- Estaciones reductoras de presión	1	

## 2.2. Sistema de Alcantarillado.

### 2.2.1 Demanda Futura.

En el Plan de Desarrollo de Alcantarillado de aguas servidas se considera un horizonte de planificación al año 2020.

Para el análisis de la situación al año del horizonte de planificación se considera además de la densidad de la población y aumento de la dotación de consumo, la incorporación de nuevas áreas de demanda o áreas de extensión.

En el Cuadro N° 2.2.(1) se muestra la población proyectada para el Gran Valparaíso en base a la cual se han generado los proyectos de solución a los distintos problemas que presentan los sistemas de alcantarillado.

CUADRO N° 2.2.(1)  
POBLACION FUTURA

AREA	2000	2010
Valparaíso	299.497	312.940
Viña del Mar	444.838	570.276
Quilpué-V.Alemana	217.751	260.681
TOTAL (Hab)	960.086	1.143.897

La proyección de caudales de aguas servidas tanto domésticas como especiales provenientes de las industrias y de los grandes consumidores, realizada para cada localidad del Gran Valparaíso y que sirvieron como valores de diseño de las obras requeridas en cada una de ellas, se presenta en el siguiente cuadro.

CUADRO N° 2.2.(2)  
GASTOS DE DISEÑO

Sector	Q medio l/s	Q máximo l/s
Valparaíso	974,6	1.230,3
Viña del Mar	2.266,1	3.139,3
Reñaca	430,6	649,1
Con-cón	185,1	279,1
Quilpué-V.Alem.	1.068,4	1.235,7
Total	4.924,8	6.535,5

#### 2.2.2. Definición de Obras Futuras.

Las soluciones adoptadas para el saneamiento del Gran Valparaíso se enmarcan dentro de los siguientes proyectos:

- Rehabilitación de redes existentes;
- Extensión de redes en nuevas zonas; y
- Sistema de disposición y tratamiento final.

##### 2.2.2.1 Rehabilitación de Redes.

El estudio de la rehabilitación de las redes existentes se divide en dos grupos: el primero considera el diseño de refuerzos en las tuberías cuya capacidad es menor al caudal solicitante para el año 2000, y en el segundo grupo se incluyen todas las conexiones necesarias para evitar toda descarga directa a cauces, mar o cursos de agua.

En el Cuadro N° 2.2.(3) se presentan los refuerzos y conexiones proyectadas para el Gran Valparaíso:

CUADRO N° 2.2.(3)

REFUERZOS Y CONEXIONES

Sector	Refuerzos (m)	Conexiones (m)
Valparaíso	376	861
Viña del Mar	1.838	---
Quilpué- V.Alemana	2.414	1.252
Total	4.628	2.113

2.2.2.2 Redes en Nuevas Zonas.

El déficit en la cobertura de alcantarillado que aún presentan algunas zonas del Gran Valparaíso, está determinado fundamentalmente por el crecimiento de áreas habitacionales hacia zonas de topografía abrupta, originándose poblaciones que se han formado sin planificación previa.

En otros casos, las nuevas poblaciones se han extendido a zonas que no cuentan con todos los servicios. De esta manera, ESVAL S.A ha definido una serie de proyectos zonales orientados a resolver el problema de alcantarillado en aquellos sectores que no cuentan con el servicio. Para ello en el área servida se han delimitado 14 proyectos zonales, los cuales agrupan a 84 proyectos puntuales que corresponden a aquellos donde es clara la necesidad y factibilidad de realizar proyectos técnicamente apropiados.

De estos proyectos zonales cuatro se ubican en Valparaíso, tres en Viña del Mar, uno de ellos en Concón, y siete en el área de Quilpué y Villa Alemana.

2.2.2.3 Disposición y Tratamiento.

De acuerdo a las condiciones generales del sistema existente, desde el punto de vista técnico, ecológico y oceanográfico y después de analizar diversas alternativas de tratamiento, la alternativa adoptada para la disposición y tratamiento de las aguas servidas del Gran Valparaíso corresponde a aquella que utiliza al máximo el túnel Bustamante, evacuando a través de él las aguas servidas de Valparaíso, Viña del Mar, Quilpué y Villa Alemana. En dicha solución las aguas serán conducidas hacia el túnel a través de un colector costero que no incluye las aguas del sector de Con Con, respecto del cual se ha proyectado una solución local.

En su trazado por Viña del Mar, el colector intercomunal considera una descarga de emergencia, el cual nace en la planta elevadora a construir en el recinto de ESVAL S.A., en 4 Poniente con 2 Norte y sigue un trazado por esta última vía hasta desembocar en el mar, en Avenida Perú.

Su utilización está contemplada, según lo indica su nombre, sólo para aquellas situaciones de real emergencia que se presenten durante la operación del sistema, de manera tal que la descarga se produzca en el sitio indicado del mar, sólo mientras dure la emergencia.

El diseño del colector intercomunal contempla la conexión a éste de las descargas de aguas servidas

provenientes de las industrias localizadas en las cercanías de su trazado.

Sin embargo, cabe destacar que respecto de los residuos industriales líquidos, en general, ESVAL S.A. no tiene contemplado el conducir a través del colector este tipo de descargas, mientras no exista una normativa específica respecto de estándares y formas de fiscalización.

Por otra parte es destacable que una vez concluidas las obras del colector intercomunal, el caudal de las aguas conducidas por el estero Marga-Marga durante la época de estiaje debieran disminuir al mínimo, dado que en esta época el caudal conducido por este curso corresponde mayoritariamente a aguas servidas y durante la temporada de invierno, el caudal conducido dependerá fundamentalmente de la pluviometría producida en dicho periodo.

Respecto del sector de Con Con como se dijo anteriormente, se ha considerado una solución independiente, la que corresponde a un colector costero desde el sector de la desembocadura del río Aconcagua hasta Higerillas, tendiente a resolver los problemas presentes y futuros que pudieran producirse en los colectores existentes en el camino costero.

En forma complementaria, se contempla la construcción de dos plantas elevadoras, una en Con Con norte y otra en Higerillas y además, una planta de tratamiento primario y un emisario submarino, con una longitud aproximada de 800 m, para la disposición final de las aguas servidas frente a Higerillas.

### 2.2.3. Saneamiento del Gran Valparaíso.

#### 2.2.3.1 Descripción General.

Tal como se ha señalado anteriormente, el saneamiento de las aguas servidas del Gran Valparaíso queda determinado por la evacuación principal a través del túnel Bustamante. Todos los efluentes provenientes de las áreas de Reñaca, Villa Alemana, Quilpué, Viña del Mar y Valparaíso, serán transportados hacia dicho punto de vertido, no teniendo lugar ninguna descarga en la zona de la Bahía de Valparaíso.

Para Concón, que constituye una unidad independiente respecto del resto del Gran Valparaíso, se propone la construcción de un emisario submarino en el sector de Higerillas.

La ventaja más significativa de esta solución, desde el punto de vista del saneamiento, es la disposición del vertido fuera de la bahía de Valparaíso y el aprovechamiento máximo de la capacidad hidráulica del Túnel Bustamante existente. De igual forma, las aguas servidas no se verterán tampoco a lo largo del estero Marga-Marga.

Esta solución contempla la construcción de un colector costero entre la planta elevadora de Viña del Mar y la de Valparaíso, requiriendo de un bombeo de las aguas servidas desde Viña del Mar para un caudal de 4.935 l / s.

El emplazamiento general de las obras se puede apreciar en la Figura N° 2.2.(a).

#### 2.2.3.2 Obras Contempladas.

##### a) Tuberías Gravitacionales y a presión.

Las tuberías gravitacionales se han dispuesto hacia ambos puntos de descarga. Los tramos principales corren paralelos al estero Quilpué y estero Viña del Mar y a lo largo de la costa.

El detalle de los colectores y tuberías a presión se indica en el Cuadro N° 2.2.(4) y N°2.2.(5) respectivamente.

##### b) Estaciones de Bombeo.

En total se debe construir cuatro estaciones de bombeo más un mejoramiento menor en la planta existente de Reñaca. El detalle de estas plantas se presenta en el Cuadro N° 2.2.(6).

Salvo para el caso de Reñaca, donde sólo se contempla una mejoría de la planta actual, todas las demás plantas consultan su construcción completa, incluyendo los edificios.

##### c) Plantas de Pretratamiento.

Se proyecta la construcción de estaciones de pretratamiento básico en los puntos de descarga del sistema, es decir, previo al Túnel Bustamante y al Emisario de Higuierillas.

Las estaciones de pretratamiento contemplan lo siguiente :

- Rejas
- Tamiz rotatorio Rotopass
- Desarenadores aireados

##### d) Emisario Submarino.

Se contempla para el sector de Concón un emisario submarino con difusores, ubicado en punta Concón de 800 m de longitud y 500 mm de diámetro.

En los cuadros que se presentan a continuación, se señalan los colectores gravitacionales requeridos por el sistema, además de las tuberías a presión y las plantas elevadoras. En ellos se especifican sus características básicas y su localización según sectores.

#### 2.3. Calendario de Inversiones.

##### 2.3.1 Sistema de Agua Potable.

En el Plan de Desarrollo del Sistema de Agua Potable del Gran Valparaíso se establece para Viña del Mar el calendario de inversiones en obras que se presenta en el Cuadro N° 2.3.(1)

##### 2.3.1 Sistema de Alcantarillado.

En el Cuadro N° 2.3.(2) se presenta el calendario de inversiones para el sistema de Alcantarillado de Aguas Servidas, contemplado por ESVAL S.A. en su Plan de Desarrollo del Alcantarillado del Gran Valparaíso, en el cual se inserta la Comuna de Viña del Mar.

#### 3. DEMANDAS.

Las demandas sobre los sistemas de agua potable y alcantarillado de aguas servidas de la Comuna de Viña del Mar, se manifiestan a través de los usuarios establecidos en cada uno de ellos.

De esta manera en la situación futura de la Comuna, las obras contempladas en los planes de desarrollo elaborados por ESVAL S.A., están orientadas a satisfacer las demandas generadas por los potenciales usuarios de los sistemas mencionados.

Para definir las demandas futuras, ESVAL S.A. consideró en sus planes de desarrollo para el Gran Valparaíso, una proyección de población hasta el año 2010, incluyendo las comunas de Valparaíso, Viña del Mar, Quilpué y Villa Alemana.

Básicamente las demandas son satisfechas a través de la mayor disponibilidad de recursos hídricos y la reposición y construcción de nuevas redes y obras en general, las cuales forman parte del programa a ejecutar en los planes de desarrollo ya mencionados.

### 3.1 Demandas Totales de los Planes de Desarrollo.

De acuerdo a las proyecciones de población contempladas en los planes de desarrollo de ESVAL S.A. las demandas o usuarios futuros de la Comuna de Viña del Mar estarán conformados como se señala a continuación :

CUADRO N° 3.(1)  
POBLACION FUTURA DE VIÑA DEL MAR

Agua Potable		Alcantarillado	
2000	2010	2000	2010
450.610	574.431	444.829	570.276

NOTA

Fuente: Planes de Desarrollo, ESVAL S.A.

### 3.2 Demandas Totales del Plan Regulador.

De acuerdo al análisis de población desarrollado como parte del Estudio del Plan Regulador de la Comuna de Viña del Mar, la población futura de la comuna y potencial demanda de los sistemas de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, corresponde a las cifras indicadas en el Cuadro N° 3.(2), las cuales si se comparan con las del cuadro anterior resultan significativamente más bajas.

CUADRO N° 2.2 (4)

VER DIARIO OFICIAL DE 13.12.2002, PAGINA 34

CUADRO N° 2.2 (5)

TUBERIAS EN PRESION

VER DIARIO OFICIAL DE 13.12.2002, PAGINA 34

CUADRO N° 2.2 (6)

PLANTAS ELEVADORAS

VER DIARIO OFICIAL DE 13.12.2002, PAGINA 34

CUADRO N° 3.(2)  
POBLACION FUTURA DE VIÑA DEL MAR

Año	Población (Hab)
1992	302.401
2000	339.526
2010	392.407

Fuente: Habitat Ltda.

### 3.3 Localización de las Demandas Futuras.

Con el objetivo de definir la distribución geográfica de las demandas futuras en el área urbana de Viña del Mar, se ha dividido dicha área comunal en tres grandes sectores, los cuales se detallan a continuación:

Sector Norte: comprende los sectores de Con Con, Reñaca, Salinas, Gómez Carreño y Reñaca Alto.

Sector Centro: comprende los sectores de Achupallas, Miraflores, Camino Troncal, Centro Viña, Población Vergara y El Salto; y

Sector Sur: formado por los sectores de Chorrillos, Forestal, Traslaviña y Recreo.

Para fines de análisis de este estudio, se considera la población máxima proyectada por ESVAL S.A. dentro de sus planes de desarrollo, la que resulta ser aquella correspondiente al plan de desarrollo de agua potable, según lo señalado en el Cuadro N° 3.(1).

De esta manera la población total considerada en el plan de desarrollo de ESVAL S.A. se ha desagregado por sectores, obteniéndose el resultado que se presenta en el Cuadro N° 3.(3).

CUADRO N° 3.(3)  
DISTRIBUCION GEOGRAFICA POR SECTORES  
POBLACION FUTURA DE LOS PLANES DE DESARROLLO

Sector	Población (Hab)	
	2000	2010
Norte	129.967	172.876
Centro	202.813	261.636
Sur	117.830	139.919
Total	450.610	574.431

Fuente: ESVAL S.A.

De igual forma que la anterior, la población proyectada en el Plan Regulador de la Comuna de Viña del Mar se ha desagregado por sectores, con el fin de realizar un análisis posterior. El resultado de esta desagregación se presenta en el Cuadro N° 3.(4).

CUADRO N° 3.(4)

DISTRIBUCION GEOGRAFICA POR SECTORES  
POBLACION FUTURA DEL PLAN REGULADOR

Sector	Población (Hab)	
	2000	2010
Norte	70.450	81.423
Centro	156.793	181.213
Sur	112.282	129.771
<b>Total</b>	<b>339.525</b>	<b>392.407</b>

Fuente: Habitat Ltda.

3.4 Análisis de las Demandas.

De los antecedentes presentados en los acápite anteriores, es posible desarrollar una comparación entre las demandas contempladas por los Planes de Desarrollo de ESVAL S.A. y el Plan Regulador, con el fin de establecer la seguridad de cobertura que tendrá la población futura proyectada por este último estudio.

De esta manera en el Cuadro N° 3.(5), se presenta las demandas establecidas tanto por ESVAL S.A. como por el Plan Regulador, para los servicios sanitarios en la Comuna de Viña del Mar.

CUADRO N° 3.(5)  
DEMANDAS FUTURAS DE LOS SERVICIOS SANITARIOS  
COMUNA DE VIÑA DEL MAR

	Demanda (Hab)	
	2000	2010
Plan de Desarrollo	450.610	574.431
Plan Regulador	339.526	392.407

Con el fin de identificar geográficamente las diferencias poblacionales establecidas entre los mencionados plan de desarrollo y plan regulador, se ha desagregado las demandas totales del cuadro anterior por sector geográfico, según lo establecido en el acápite 3.3, para la comuna de Viña del Mar, obteniéndose los resultados que se presentan en el Cuadro N° 3.(6).

CUADRO N° 3.(6)  
DISTRIBUCION GEOGRAFICA DE LA DEMANDA  
DE LOS SERVICIOS SANITARIOS

VER DIARIO OFICIAL DE 13.12.2002, PAGINA 35

A partir de los resultados obtenidos en el cuadro anterior, es posible señalar que de acuerdo a los valores de futuros usuarios proyectados por el Plan Regulador, éstos se encontrarían cubiertos por los recursos e infraestructura proyectados para la comuna de Viña del Mar al año 2010 por parte de la Empresa de Servicios Sanitarios

ESVAL S.A., incluyendo cierta holgura.

Por otra parte, desde el punto de vista puramente territorial, el área definida por el límite urbano de la comuna de Viña del Mar es mayor, en cuanto a superficie, que el área operacional establecida en los Planes de Desarrollo de Agua Potable y Alcantarillado, elaborados por ESVAL S.A. Esto daría como resultado la existencia de eventuales zonas urbanas que no contarían con el servicio sanitario necesario para satisfacer sus demandas, frente a lo cual ESVAL S.A. tiene previstas las siguientes alternativas de solución:

- a) ESVAL S.A. proporciona y factura el recurso dentro de los límites de su territorio operacional, y el usuario se encarga de conducirlo y distribuirlo en su sector, debiendo financiar la totalidad de las obras necesarias para ello;
- b) ESVAL S.A. solicita a la Superintendencia de Servicios Sanitarios la ampliación de su territorio de concesión, con el fin de abarcar el sector con restricción; y
- c) El usuario puede optar a su propio territorio de concesión, para lo cual deberá elaborar un plan de desarrollo y presentarlo ante la Superintendencia de Servicios Sanitarios para su aprobación.

#### 4. CONCLUSIONES.

- De acuerdo a lo señalado en los acápite anteriores y la información disponible, es posible puntualizar las siguientes conclusiones:

- El horizonte temporal de los planes de desarrollo de los servicios sanitarios elaborados por ESVAL S.A. es de 20 años a partir de 1990, lo cual señala que cubre el horizonte temporal del Plan Regulador que es de 10 a 15 años.

- Las proyecciones de población realizadas en los Estudios del Plan Regulador son menores a las consideradas por ESVAL S.A. como demanda de los servicios sanitarios en la Comuna de Viña del Mar, lo cual muestra que el dimensionamiento de los sistemas de Agua Potable y Alcantarillado previstos cubrirán con cierta holgura las demandas futuras de servicio.

- Existe disponibilidad de recursos para la futura población de la Comuna de Viña del Mar, dadas las proyecciones de población y consumo realizadas por ESVAL S.A. en sus Planes de Desarrollo del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de Aguas Servidas para el Gran Valparaíso, en base a las cuales se dimensionaron las obras de abastecimiento y saneamiento de la población, actualmente en ejecución de acuerdo a los programas aprobados.

- Las áreas de expansión propuestas en el Plan Regulador de la Comuna de Viña del Mar, en un alto porcentaje son coincidentes con las áreas futuras de desarrollo consideradas en los Planes de Desarrollo de ESVAL S.A., lo que asegura desde ya la factibilidad de los

servicios de agua potable y alcantarillado para la mayor parte de estas áreas.

- Respecto de aquellas áreas dentro del límite urbano propuesto por el Plan Regulador pero fuera del territorio operacional de ESVAL S.A. , dicha empresa puede establecer convenios con los usuarios o urbanizadores con el objetivo de ampliar la cobertura hacia ellas, considerando la disponibilidad de agua prevista en el Plan de Desarrollo.

NOTA 3

- En relación con el sistema de alcantarillado de aguas servidas, cabe destacar que una vez en operación el colector intercomunal actualmente en construcción, los niveles de contaminación en el estero de Viña del Mar y las playas de la Comuna se reducirán al mínimo. A esto cabe agregar que respecto de las descargas de residuos industriales líquidos al colector intercomunal, es preciso señalar que esta situación quedará solucionada una vez que a la puesta en servicio del sistema se agregue la aprobación de la legislación reglamentaria respecto de la fiscalización de dichas descargas por parte de los organismos competentes.

#### ANEXO

#### MODALIDAD ADMINISTRATIVA Y LEGAL DE LA EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS

##### 1. Ley General de Servicios Sanitarios.

La Ley General de Servicios Sanitarios establecida según decreto N° 382 de 1989, D.O. del 21 de Junio de 1989, corresponde al marco legal en el cual se desarrolla el ejercicio de las empresas prestadoras de servicios sanitarios del país, entre las que se incluye a ESVAL S.A., concesionaria de la Quinta Región.

Dentro de las disposiciones comprendidas en dicha ley se destacan las siguientes:

1. Las disposiciones relativas al régimen de explotación de los servicios sanitarios.
2. Las disposiciones relativas al régimen de concesión para establecer, construir y explotar servicios sanitarios.
3. La fiscalización del cumplimiento de las normas relativas a la prestación de los servicios sanitarios.
4. Las relaciones entre las concesionarias de servicios sanitarios y de éstas con el Estado y los usuarios.

La aplicación de la Ley General de Servicios Sanitarios corresponde a la Superintendencia de Servicios Sanitarios, sin perjuicio de las atribuciones de los Ministerios de Obras Públicas, de Economía, Fomento y Reconstrucción y de Salud.

##### 2. Superintendencia de Servicios Sanitarios.

La ley N° 18.902, D.O. del 27 de Enero de 1990, establece la creación de la Superintendencia de Servicios Sanitarios, como un servicio descentralizado funcionalmente, con personalidad jurídica y patrimonio propio, sujeto a la supervigilancia del Presidente de la República a través del Ministerio de Obras Públicas. Corresponde a este servicio la fiscalización de los prestadores de servicios sanitarios y el cumplimiento de las normas relativas a servicios sanitarios y control de residuos líquidos

industriales.

Está constituida por los siguientes departamentos:

Normalización y Control, Tarifas, Jurídico y Concesiones.

Al Departamento de Normalización y Control corresponde el estudio, proposición y control del cumplimiento de las normas técnicas sobre diseño, construcción y explotación de servicios sanitarios y residuos líquidos industriales. El Departamento de Tarifas desarrolla el cálculo de las fórmulas tarifarias y aportes a cobrar por los prestadores de servicios sanitarios.

El Departamento Jurídico y de Concesiones informa respecto del otorgamiento de concesiones y ampliaciones o modificaciones de las mismas, propone la aplicación de sanciones a los prestadores de servicios, mantiene los registros de concesiones y administradores provisionales y estudia todas las materias jurídicas que competan a la Superintendencia.

### 3. Concesiones.

Los servicios públicos destinados a producir y distribuir agua potable y a recolectar y disponer aguas servidas, se pueden establecer, construir y explotar sólo en virtud de una concesión otorgada por decreto supremo del Ministerio de Obras Públicas, previo informe de la Superintendencia de Servicios Sanitarios. Estas concesiones sólo pueden otorgarse a:

- a) Sociedades Anónimas regidas por las normas de sociedades anónimas abiertas.
- b) Personas naturales o jurídicas, cuando presten servicios sanitarios públicos con menos de 500 arranques de agua potable.

La tramitación de la concesión se realiza ante la Superintendencia de Servicios Sanitarios de acuerdo al procedimiento establecido por esta entidad. El plazo por el que se otorga la concesión es indefinido, sin perjuicio de su caducidad.

Las concesiones de distribución de agua potable y recolección de aguas servidas, se solicitan y conceden en forma conjunta a una sola concesionaria, salvo resolución fundada de la Superintendencia de Servicios Sanitarios. De esta manera las zonas de recolección de aguas servidas y distribución de agua potable serán coincidentes, sin perjuicio de las interconexiones con otras concesionarias que la entidad normativa estime imprescindible.

La solicitud de concesión se presenta ante la Superintendencia de Servicios Sanitarios, acompañando una garantía de seriedad de la prestación.

Esta solicitud debe contener a lo menos lo siguiente:

- a) Identificación del peticionario.
- b) Tipo de concesión solicitada.
- c) Identificación de fuentes de agua y sus respectivos derechos en el caso de concesión de producción de agua potable.
- d) Identificación y certificación de las demás concesionarias o solicitantes con las cuales se relacionará.
- e) Límites del área geográfica donde se prestarán los servicios públicos de distribución de agua potable y recolección de aguas servidas.

- f) Características de las aguas servidas a tratar, del cuerpo receptor y tipo de tratamiento en el caso de concesión de disposición de aguas servidas.

Aprobada la solicitud de concesión, los peticionarios deben entregar a la entidad normativa, en un acto público, los siguientes antecedentes técnicos y documentos:

- a) Programa de Desarrollo del o los servicios en concesión que se solicita, definido en base a:
- 1) Estudio de prefactibilidad técnica y económica que considere un horizonte de análisis de 15 ó 25 años, según el proyecto, incluyendo:
    - Descripción técnica general y un cronograma de las obras proyectadas.
    - Estimaciones de beneficios, costos, valor actualizado neto y rentabilidades asociados.
  - 2) Anteproyecto de las obras definidas para los primeros cinco años del Programa de Desarrollo.
- b) Tarifas propuestas y aportes considerados.
- c) Certificados y escrituras que prueban la naturaleza de sus derechos sobre los bienes que utilizará en la prestación de los servicios incluidos en la concesión.

El Ministerio de Obras Públicas adjudicará la concesión al solicitante que, cumpliendo los requisitos exigidos, ofrezca la menor tarifa por la prestación de los servicios sanitarios.

VER DIARIO OFICIAL DE 13.12.2003, PAGINAS 36 - 37

NOTA

El Decreto 10928, Municipalidad de Viña Del Mar, publicado el 17.09.2015, modifica la presente norma en el sentido de postergar por el plazo de tres meses el otorgamiento permisos de edificación, urbanización, loteo y subdivisión en el sector de la Cuenca Sur del Estero de Reñaca, en el perímetro comprendido entre el Estero de Reñaca por el norte; Avda. Gómez Carreño y Avda. Alejandro Navarrete por el sur y sur poniente; Jardín del Mar por el poniente; y Glorias Navales y Expresos Viña por el oriente, según polígono 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-1, graficado en "Plano Área Estudio - Cuenca Estero de Reñaca Sector Sur.

NOTA 1

El I y II del numeral 2º Decreto 14520, Municipalidad

de Viña Del Mar, publicado el 27.11.2015, modifica la presente norma en el sentido de agrega modificaciones al artículo 14 de la manera que la citada norma indica.

NOTA 2

El III del numeral 2° Decreto 14520, Municipalidad de Viña Del Mar, publicado el 27.11.2015, modifica la presente norma en el sentido de agrega modificaciones al artículo 17 de la manera que la citada norma indica.

NOTA 3

El I, numeral 1° del Decreto 4595, Municipalidad de Viña Del Mar, publicado el 13.05.2016, modifica la presente norma en el sentido de agregar, a continuación del Anexo 7 memoria explicativa de la Modificación al Plan Regulador Comunal, "Actualización Zona V11-A del fundo naval Las Salinas", el Anexo 8 correspondiente a la memoria explicativa de la modificación al Plan regulador Comunal "Sector Población Vergara".

NOTA 4

El I, numeral 2° del Decreto 4595, Municipalidad de Viña Del Mar, publicado el 13.05.2016, modifica la presente norma en el sentido de agregar el capítulo XI y los artículos 49° y 50°, en los términos que la citada norma indica, los que sin embargo, no son posibles de incorporar debido a que no coincide la numeración en el texto.

NOTA 5

El I, numeral 4° I, y numeral 5° del Decreto 4595, Municipalidad de Viña Del Mar, publicado el 13.05.2016, modifican la presente norma en el sentido de agregar al listado de Inmuebles de Conservación Histórica, detallado en el artículo 14.7, cuatro nuevas zonas numerales: 14.7.6, 14.7.7, 14.7.8, 14.7.9 y 14.7.10., como asimismo, agregando un nuevo numeral 14.9, respectivamnete, en los términos que dicha norma señala, los cuales sin embargo, no son incorporadas al presente texto por cuanto el último numeral del referido artículo es el 14.5.

NOTA 6

El I, numeral 8° del Decreto 4595, Municipalidad de Viña Del Mar, publicado el 13.05.2016, modifica la presente norma en el sentido de agregar al Artículo 16 "Zonas y Áreas" a la columna "Zonas Urbanas", las zonas V8, V9, E6-c, E6-c1, E7-c, E7-c1 y E8-1; la Zona de Conservación Histórica N° 5 Palacio Carrasco, la Zona de Conservación Histórica N° 6 Palacio Rioja, la Zona de Conservación Histórica N° 7 Palacio Astoreca y la Zona de Conservación Histórica N° 8 Iglesia Carmelitas.

NOTA 7

El I, numeral 9° del Decreto 4595, Municipalidad de

Viña Del Mar, publicado el 13.05.2016, modifica la presente norma en el sentido de agregar, en su artículo 17 en "Normas de usos de suelo, condiciones de subdivisión y edificación", las siguientes zonas, según se detalla en la referida norma: Zona V8, Zona V9, Zona E6-c, Zona E6-cl, Zona E7-c, Zona E7-cl y Zona E8-1.

NOTA 8

Los numerales 1 y 2 del Decreto 10046, Municipalidad de Viña del Mar, publicado el 16.09.2016, modifica la presente norma en el sentido de introducir cambios al plano regulador de la Comuna de Viña del Mar de la manera que la citada norma indica.

NOTA 9

El numeral 1 de la Resolución 2355 Exenta, Vivienda, publicada el 25.10.2022, interpreta el presente Plan Regulador Comunal en lo referente a su artículo 13.2, declarando que el citado artículo ha perdido su vigencia, al encontrarse derogada la norma en que se funda, como es el Plan Intercomunal de Valparaíso.

II.- Anótese, comuníquese y publíquese estos documentos en el Diario Oficial, para finalizar el trámite legal y archívese.- Jorge Kaplan Meyer, Alcalde.- José Mora Carrasco, Secretario Municipal (S).

Lo que comunico a usted para su conocimiento y fines correspondientes.- Saluda a usted, José Mora Carrasco, Secretario Municipal (S).